

# ประเด็นสำคัญของสัญญาเช่าบ้านพักอาศัย ข้อควรระวังก่อนเซ็นสัญญาและช่องทางจัดการความขัดแย้ง ของกระทรวงมหาดไทย

## 1. ประเด็นสำคัญของสัญญาเช่าบ้านพักอาศัย

1.1 ระหว่างที่ผู้ให้เช่าปล่อยเช่าบ้านพัก

ผู้ให้เช่าไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ตาม

1.2 เงินมัดจำไม่สามารถคิดเกิน 2 เดือนจากค่าเช่าสุทธิในแต่ละเดือนได้

1.3 เมื่อผู้ให้เช่าจะจัดเก็บค่าไฟฟ้าจากผู้เช่า ต้องแบ่งประเภทค่าไฟฟ้าเป็นช่วงฤดูร้อน (เดือนมิถุนายน ถึงเดือนกันยายน) และช่วงนอกเหนือจากฤดูร้อนให้ชัดเจน ค่าไฟที่จัดเก็บต้องไม่เกินค่าใช้ไฟสูงสุดที่บริษัทไฟฟ้ากำหนดไว้ในเดือนนั้น ๆ

1.4 การซ่อมแซมตัวบ้านหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในบ้านพัก

ผู้ให้เช่าต้องเป็นผู้ซ่อมแซมทั้งหมด เว้นแต่ได้ตกลงกันไว้ก่อนแล้วในสัญญา

หรือเกิดความเสียหายเนื่องจากการใช้งานเป็นประจำหรือผู้เช่าทำให้เกิดความเสียหายเอง

1.5 เมื่อผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องซ่อมแซมบ้านพัก

ผู้เช่าไม่สามารถปฏิเสธหรือขัดขวางการซ่อมแซมนั้น

หากการซ่อมแซมทำให้บ้านพักอาศัยบางส่วนหรือทั้งหมดไม่สามารถพักอาศัยได้

ผู้เช่าต้องทำเรื่องขอหักค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนต่อผู้ให้เช่า

1.6 เมื่อยุติการเช่าไม่ว่าจะยุติก่อนครบกำหนดสัญญาหรือยุติเมื่อครบกำหนดสัญญาแล้ว  
สิ่งของต่าง

ฯของผู้เช่าที่ไม่เก็บออกไปตามกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เหมาะสมแล้ว

จะถือว่าเป็นสิ่งของละทิ้ง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการจัดการสิ่งของละทิ้งต่าง ๆ

ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักค่าใช้จ่ายนั้นออกจากเงินมัดจำของผู้เช่า

1.7 ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิขัดขวางผู้เช่าในการยื่นภาษีเพื่อแสดงค่าใช้จ่ายค่าเช่าบ้าน

และการย้ายชื่อเช่าทะเบียนบ้าน

1.8 ผู้ให้เช่าห้ามโอนภาระภาษีที่ต้องรับผิดชอบให้แก่ผู้เช่า

## 2. ข้อควรระวังก่อนเซ็นสัญญา

2.1 ตรวจสอบตัวตนของผู้เซ็นสัญญา

2.1.1 ก่อนเซ็นสัญญาเช่าต้องตรวจสอบตัวตนของทั้งสองฝ่ายให้เรียบร้อย

สามารถแสดงบัตรยืนยันตัวตนต่าง ๆ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน

ใบขับขี่หรือบัตรประกันสุขภาพ ฯลฯ เพื่อใช้ตรวจสอบ

ในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายเป็นตัวแทน  
จะต้องมีหนังสือยินยอมมอบฉันทะจากผู้มอบอำนาจมาด้วย

2.1.2 ผู้เช่าสามารถเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าแสดงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น  
หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ สำเนาจดทะเบียนที่ดิน หรือสัญญาเช่า  
(ต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าสัญญาเช่านี้ห้ามปล่อยเช่าต่อให้แก่ผู้อื่นหรือไม่  
และระยะเวลาที่ให้ปล่อยเช่าต่อได้เกินจากระยะเวลาการเช่าของสัญญาเดิมหรือไม่)

2.2 ก่อนเซ็นสัญญาต้องตรวจสอบสภาพอาคารปัจจุบันให้เรียบร้อย เช่น  
การเดินน้ำประปาและการระบายน้ำปกติหรือไม่ มีปัญหาน้ำรั่วหรือไม่  
มือปลกรณดับเพลิงให้หรือไม่ รายการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ฯลฯ  
เพื่อป้องกันข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

2.3 การจ่ายและคืนเงินค่าเช่า/มัดจำ  
จะต้องออกใบเสร็จหรือเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรลงไปในสัญญาเช่าเพื่อเป็นหลักฐาน

2.4 การคำนวณ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแก๊ส ค่าเคเบิลทีวีและค่าอินเทอร์เน็ต  
รวมถึงข้อมูลการติดต่อของผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องเขียนลงไปในสัญญาให้ชัดเจน  
ผู้เช่าห้องเช่ารวมหรือห้องชุด  
การไฟฟ้าได้วันจะใช้วิธีคำนวณค่าไฟฟ้าต่อหน่วยตามมาตรฐานหน่วยสำหรับผู้ใช้ไฟฟ้า 1  
หลังคาเรือน  
โดยจะรวมจำนวนการใช้ไฟฟ้าของทุกห้องและในส่วนพื้นที่ส่วนกลางในบ้าน  
ค่าไฟฟ้าของผู้เช่าทั้งหมดต้องไม่เกินค่าไฟฟ้าสูงสุดต่อหน่วยที่การไฟฟ้าได้วันกำหนด  
ในเดือนนั้น ๆ ทั้งในช่วงฤดูร้อน  
(เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน)และเดือนนอกเหนือจากฤดูร้อน

2.5  
ก่อนเซ็นสัญญาเช่าทั้งสองฝ่ายต้องตกลงกันว่าสามารถยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดสัญญาที่  
กำหนดไว้ได้หรือไม่ให้ชัดเจน  
และต้องตรวจสอบว่าค่าปรับในการผิดสัญญาที่ต้องชำระสมเหตุสมผลหรือไม่

2.6 สัญญาเช่าต้องออกก่อนอย่างน้อย 3 วัน เพื่ออ่านทำความเข้าใจและตรวจสอบ  
เมื่อนัดเซ็นสัญญาเช่า ทั้งสองฝ่ายต้องมาเซ็นชื่อ หรือลงตราประทับด้วยตัวเอง  
และต้องเขียนที่อยู่ตามทะเบียนบ้านและหมายเลขประจำตัวประชาชน  
หมายเลขประจำตัวผู้เสียภาษี ฯลฯ ให้ชัดเจน  
สัญญาจะต้องทำสำเนาสองฉบับให้สองฝ่ายเก็บไว้เป็นหลักฐานตัวจริงคนละฉบับ

2.7 หากสัญญาเช่ามีจำนวนมากกว่า 2 หน้าขึ้นไป  
ทั้งสองฝ่ายต้องประทับตราคร่อมทับทุกหน้าเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการดัดแปลงเอกสาร  
หากเนื้อหาสัญญามีร่องรอยการแก้ไขต้องเซ็นชื่อกำกับหรือประทับตรารับรองลงไปด้วย  
ทุกจุด

2.8 เมื่อจะทำสัญญาเช่า กรุณาใช้แบบฟอร์มสัญญาเช่าฉบับกระทรวงมหาดไทย  
รายละเอียดเพิ่มเติมสามารถดูได้ที่  
“โชนกฎหมายสัญญาเช่า”ได้ที่เว็บไซต์ของกระทรวงมหาดไทย

### 3. ช่องทางการจัดการข้อพิพาทสัญญาเช่า

3.1 อ้างอิงตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคมาตราที่ 43 และมาตราที่ 44  
เมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นผู้เช่าต้องยื่นคำร้องต่อผู้ให้เช่า  
แก่แก่หน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคหรือศูนย์บริการผู้บริโภค  
หากไม่ได้รับการแก้ไขอย่างเหมาะสม  
ผู้เช่าต้องยื่นคำร้องต่อหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคของรัฐบาลระดับจังหวัด (เมือง)  
หรือเมืองเขตปกครองพิเศษ หากยังไม่ได้รับการแก้ไขอย่างเหมาะสมอีก  
ผู้เช่าสามารถยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการแก้ไขข้อพิพาทผู้บริโภคระดับจังหวัด  
(เมือง)หรือเมืองเขตปกครองพิเศษให้มาจัดการข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

#### 3.2

ยื่นคำร้องไกล่เกลี่ยข้อพิพาทตามกฎหมายระเบียบวิธีการจัดตั้งและไกล่เกลี่ยของคณะกรรมการ  
จัดการข้อพิพาทอสังหาริมทรัพย์ในระดับจังหวัด (เมือง)หรือเมืองเขตปกครองพิเศษ

3.3 ยื่นคำร้องประณิประนอมต่อคณะกรรมการประณิประนอมระดับเมือง (เขต)  
อำเภอหรือตำบลตามข้อกำหนดประณิประนอมในระดับเมือง อำเภอหรือตำบลนั้น ๆ

#### 3.4

ยื่นคำร้องประณิประนอมต่อศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา403และ  
404

#### 3.5

ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานอนุญาตตุลาการเพื่อให้ตัดสินชี้ขาดตามข้อกำหนดในกฎหมาย  
อนุญาตตุลาการ

#### 3.6

ยื่นคำร้องสอบถามวิธีแก้ไขข้อพิพาทที่แพลตฟอร์มสอบถามเกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัย  
ของมูลนิธิชยามะ  
หรือสอบถามที่“เจ้าหน้าที่บริการอสังหาริมทรัพย์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย”ได้ที่เว็บไซต์ให้บริการสอบถา  
มข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกระทรวงมหาดไทย