



ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๘

สัญญามาตรฐานเช่าอาคารระยะสั้น

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น แบบ ก

- สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปี มีรายละเอียดดังนี้
 - ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร
 - ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร
 - ข้อ ๓ อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร
 - ข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคขณะทำสัญญา ได้แก่ อัตราค่าไฟฟ้า อัตราค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าสาธารณูปโภคอื่น (ถ้ามี)
 - ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภค อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค จะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า
 - ข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ
 - ข้อ ๗ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

สัญญามาตรฐานเช่าอาคารระยะยาว

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น แบบ ข

- สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๓ ปี แต่ไม่เกิน ๓๐ ปี มีรายละเอียดดังนี้
 - ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร
 - ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร
 - ข้อ ๓ การจดทะเบียนการเช่า
 - ข้อ ๔ อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร
 - ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภคขณะทำสัญญา ได้แก่ อัตราค่าไฟฟ้า อัตราค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าสาธารณูปโภคอื่น (ถ้ามี)
 - ข้อ ๖ อัตราค่าสาธารณูปโภค อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค จะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า
 - ข้อ ๗ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ
 - ข้อ ๘ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

ค่าไฟฟ้า

- ผู้ประกอบธุรกิจต้องระบุอัตราค่าไฟฟ้าไม่เกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าเรียกเก็บ
- กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้า
- วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้าและต้องแสดงวิธีการคำนวณ

ค่าน้ำประปา

- ผู้ประกอบธุรกิจต้องระบุอัตราค่าน้ำประปาไม่เกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการน้ำประปาเรียกเก็บ
- กำหนดระยะเวลาชำระค่าน้ำประปา
- วิธีการคำนวณค่าน้ำประปาและต้องแสดงวิธีการคำนวณ

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่า อาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.๒๕๖๘

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแสดงวิธีการคิด
ค่าสาธารณูปโภคขณะจัดทำสัญญากับผู้บริโภค

ระบุรายละเอียดในสัญญามาตรฐานเช่าอาคาร

- ✓ อัตราค่าไฟฟ้า , อัตราค่าน้ำประปา
- ✓ วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาไม่เกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและประปาเรียกเก็บ
- ✓ กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา
- ✓ อัตราค่าโทรศัพท์และค่าอินเทอร์เน็ต



มีผลบังคับใช้ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๘



กรณีการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าที่ผู้ประกอบการ ห้องเช่าเรียกเก็บจากผู้บริโภค โดยใช้วิธีการคิดคำนวณ ดังนี้

นำใบแจ้งค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าเรียกเก็บกับผู้ให้เช่าอาคาร
เพื่ออยู่อาศัยมาคำนวณ โดยนำจำนวนเงินที่เป็นผลรวม
เงินค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าต้องจ่ายให้การไฟฟ้า
หารกับจำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในใบแจ้งค่าไฟฟ้าและ
นำผลลัพธ์ที่คำนวณได้ไปคูณกับจำนวนหน่วยที่ปรากฏ
อยู่ในมิเตอร์ย่อยของผู้เช่าแต่ละราย ผลลัพธ์ที่ได้นั้น
จะเป็นอัตราค่าไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่า



สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
กองคุ้มครองผู้บริโภค 3





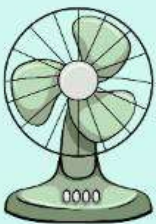
วิธีการคิดคำนวณค่าไฟฟ้า

ใบแจ้งค่าไฟฟ้า การใช้ไฟฟ้า 11,237 หน่วย

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. ค่าพลังงานไฟฟ้า | 49,460.67 บาท |
| 2. ค่าบริการ | 33.29 บาท |
| 3. ค่าไฟฟ้าผันแปร (FT) | 1,766.45 บาท |
| 4. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม 7% | 3,588.22 บาท |
| รวม | 54,848.63 บาท |



ผลรวมเงินค่าไฟฟ้าทั้งหมด = ผลลัพธ์ที่คำนวณได้ 54,848.63 บาท = 4.88 บาท
จำนวนหน่วยที่ปรากฏ
อยู่ในใบแจ้งค่าไฟฟ้า 11,237 หน่วย



ผลลัพธ์ที่คำนวณได้ **X** จำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในมิเตอร์ย่อย
ของผู้เช่าแต่ละราย

4.88 บาท x 100 หน่วย = 488 บาท



อัตราค่าไฟฟ้าที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ
จากผู้เช่า 488 บาท



สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
กองคุ้มครองผู้บริโภค 3



กรณีการเรียกเก็บค่าน้ำประปาที่ผู้ประกอบธุรกิจ ห้องเช่าเรียกเก็บจากผู้บริโภค โดยใช้วิธีการคิดคำนวณ ดังนี้

นำใบแจ้งค่าน้ำประปาที่การประปาเรียกเก็บกับผู้ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมาคำนวณ โดยนำจำนวนเงินที่เป็นผลรวมเงินค่าน้ำประปาทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าต้องจ่ายให้กับการประปาหารกับจำนวนหน่วยที่ปรากฏในใบแจ้งค่าน้ำประปา และนำผลลัพธ์ที่คำนวณนั้นไปคูณกับจำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในมิเตอร์ย่อยของผู้เช่าแต่ละราย ผลลัพธ์ที่ได้นั้นจะเป็นอัตราค่าน้ำประปาที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่า

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
กองคุ้มครองผู้บริโภค 3



วิธีการคิดคำนวณค่าน้ำประปา

ใบแจ้งค่าน้ำประปา 454.75 บาท

ซึ่งมีการใช้น้ำประปาทั้งหมด 27 หน่วย

- | | | |
|-----------------------|-------|-----|
| 1. ค่าน้ำประปา | 395 | บาท |
| 2. ค่าบริการทั่วไป | 30 | บาท |
| 3. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม | 29.75 | บาท |



ผลรวมเงินค่าน้ำประปาทั้งหมด = ผลลัพธ์ที่คำนวณได้ **454.75 บาท = 16.84 บาท**

จำนวนหน่วยที่ปรากฏ
อยู่ในใบแจ้งค่าน้ำประปา

27 หน่วย

ผลลัพธ์ที่คำนวณได้ **X** จำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในมิเตอร์ย่อย
ของผู้เช่าแต่ละราย

16.84 บาท x 6 หน่วย = 101.04 บาท



อัตราค่าน้ำประปาที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ
จากผู้เช่า 101.04 บาท

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
กองคุ้มครองผู้บริโภค 3



หน้าที่และสิทธิของผู้บริโภค

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา
เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2568

1

ผู้บริโภคต้องสงวนรักษาอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเหมือนทรัพย์สินของตนเองและต้องบำรุงรักษาซ่อมแซม เล็กน้อยด้วยตนเอง ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ ต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

2

ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ **ทั้งนี้** ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลา ตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า **30** วัน

กองทุนคุ้มครองผู้บริโภค 3



ประกาศฯ เช่าอาคาร



หน้าที่และสิทธิของผู้ประกอบธุรกิจ

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2568

1

ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ให้ผู้บริโภคราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า **3 วัน** ก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร

2

ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานตรวจรับสภาพอาคาร + สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ **(ถ้ามี)**

เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกัน ให้กับผู้บริโภคทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ ดังนี้

- หากผู้บริโภคไม่ได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจ

3

คืนเงินประกันภายใน **7 วัน**

- หากผู้บริโภคทำความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเสียไปเพื่อแก้ไขความเสียหายจากจำนวนเงินประกัน เว้นแต่ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุอื่นอันไม่ใช่ความผิดของผู้บริโภค + ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายใน **14 วัน**

4

ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่าง ที่จำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่า อันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า ส่วนการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเอง

5

การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อย **30 วัน** นับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือหากผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

กองทุนรองผู้บริโภค 3



ประกาศฯ เช่าอาคาร