



นางสาวสิริโสม พรหมโสม  
นติกร สำนักกฎหมาย

## สรุปสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” ซึ่งเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นการประกอบกันเป็นปึกตินั้น ยังไม่เป็นที่ทราบโดยทั่วไปว่า ธุรกิจประเภทนี้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ จนกระทั่งมีประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ และให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ เป็นต้นมา ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าที่อยู่อาศัยจากเงื่อนไขสัญญาเช่าที่ไม่เป็นธรรม แต่ในขณะเดียวกันก็สร้างความกังวลให้แก่ผู้ให้เช่า ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ รวมไปถึงผู้ที่ซื้อคอนโดมิเนียม หรือบ้านเพื่อปล่อยให้เช่า เนื่องจากจะทำให้การดำเนินการจัดการกับผู้เช่าที่ผิดสัญญาเช่าทำได้ยากขึ้น

คอลัมน์เกร็ดกฎหมายน่ารู้อฉบับนี้จึงใคร่ขอเสนอเรื่อง “สรุปสาระสำคัญของประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑” เพื่อให้ผู้อ่านได้มีความรู้ความเข้าใจถึง บทนิยาม สาระสำคัญที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร และข้อห้ามกำหนดในสัญญาเช่าอาคารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ “ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” ตามลำดับ ดังนี้

### ๑. บทนิยาม

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ ๕ หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

“อาคาร” หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ทเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม



“**ผู้ประกอบการธุรกิจ**” หมายความว่า ผู้ประกอบการธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

“**ผู้เช่า**” หมายความว่า รวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วย

“**เงินประกัน**” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางไว้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นค่าประกันการเช่าอาคาร เพื่ออยู่อาศัย ค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน

ดังนั้น ประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้กับผู้ให้เช่าที่อยู่อาศัยจำนวนตั้งแต่ ๕ หน่วยขึ้นไปให้แก่บุคคลธรรมดา ไม่ว่าหน่วยที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะอยู่ในอาคารเดียวกัน หรือหลายอาคารรวมกัน ซึ่งที่อยู่อาศัยในที่นี้หมายถึง ห้องพัก บ้าน คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ หรือสถานที่พักอาศัยประเภทอื่น ๆ แต่ไม่รวมถึงหอพักและโรงแรมซึ่งมีกฎหมายควบคุมเฉพาะ

## ๒. สาระสำคัญที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่าอาคาร

สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกิน ๑๑ ตัวอักษรใน ๑ นิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบการธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า

ก. ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบการธุรกิจ และผู้มีอำนาจในการทำสัญญา

ข. ชื่อและที่อยู่ของผู้เช่า

ค. ชื่อและสถานที่ตั้งของอาคาร

ง. รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

จ. กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร โดยระบุวัน เดือน ปี ที่เริ่มต้น และวัน เดือน ปี ที่สิ้นสุดการเช่า

ฉ. อัตราค่าเช่าอาคาร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

ช. อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว

ซ. อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ฌ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว

ญ. จำนวนเงินประกัน



(๒) ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการ (๑) ฉ. ถึง ฉ. ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน ก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

(๓) ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารหนึ่งฉบับให้ผู้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน

(๔) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคาร โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ

(๕) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่า และมีเหตุจำเป็นอันสมควร

(๖) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา จะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำ หรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้

(๗) สัญญาเช่าอาคารต้องจัดทำขึ้นสองฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกัน และให้ผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า

### ๓. ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะกำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า ๑ เดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่า ๑ เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า



(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาหรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

จากสาระสำคัญของประกาศฉบับนี้ ทำให้เกิดประเด็นที่มีการวิพากษ์กันอย่างกว้างขวางในสังคมในเรื่องการกำหนดให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าได้เกินกว่า ๑ เดือน และไม่สามารถเรียกเก็บเงินประกันมูลค่าเกินกว่าค่าเช่า ๑ เดือนได้นั้น เป็นการเพิ่มความเสี่ยงให้แก่ผู้ให้เช่ามากขึ้น เนื่องจากค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เป็นหลักประกันเบื้องต้นที่ผู้ให้เช่าสามารถถือไว้เพื่อกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า สร้างความเสียหายให้แก่ทรัพย์สินหรือสิ่งของเครื่องใช้ที่ผู้ให้เช่าจัดสรรไว้ให้หรือไม่ชำระค่าสาธารณูปโภค และตามประกาศฉบับนี้ยังกำหนดให้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่ารับทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน เป็นการกำหนดสิทธิของผู้เช่าอย่างชัดเจนให้สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนสิ้นสุดสัญญาได้ โดยไม่ต้องกังวลว่าจะโดนริบค่ามัดจำอีกต่อไป นอกจากนี้ ประกาศฉบับนี้ยังได้กำหนดให้ ผู้ให้เช่าไม่สามารถกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ให้เช่าได้ ทำให้ผู้ให้เช่าไม่สามารถกำหนดค่าใช้จ่ายอื่นอันเกี่ยวกับการเก็บค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้นได้ ซึ่งจะช่วยให้การเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคมีความโปร่งใสต่อผู้เช่ามากขึ้น

## บทสรุป

ดังได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ มีสาระสำคัญเป็นการเพิ่มความคุ้มครองให้แก่ผู้เช่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้ประโยชน์จากความโปร่งใสในกระบวนการกำหนดเงื่อนไขการเช่าที่มีแนวทางชัดเจนขึ้น อย่างไรก็ตาม จากการที่ผู้ให้เช่าอาจไม่สามารถกำหนดเงื่อนไขที่จะช่วยป้องกันความเสี่ยงของตนเองได้มากเท่ากับที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าจะต้องมีความระมัดระวังมากขึ้นในการคัดกรองผู้เช่า รวมถึงนายหน้าที่แนะนำผู้เช่ามาให้ด้วย **๑**