



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักปลัดเทศบาล (งานนิติการ) โทร. ๐๕๓ ๕๗๑๒๒๑ ต่อ ๑๐๘

ที่ รอ. ๕๓๓๐๑/..... วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง แจ้งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

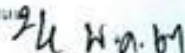
เรียน ผู้อำนวยการกองทุกกอง

พร้อมนี้ งานนิติการ สำนักปลัดเทศบาล ขอส่งสำเนาหนังสือศูนย์ดำรงธรรมอำเภอโพธารอง ที่ รอ. ๐๖๑๘/ว ๔๗๓ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ เรื่อง แจ้งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ทั้งนี้ ได้แนบสำเนาหนังสือ สคบ.ร้อยเอ็ด ที่ รอ. ๐๐๑๗.๑/ว ๒๐๘๑ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑ และบันทึกสั่งการของผู้บริหารเทศบาลฯ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๑ เพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามสำเนาเอกสารส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

สิบเอก

(ประยุทธ์ สิงห์ขัน)
หัวหน้าสำนักปลัด





ที่ รอ ๐๐๑๗.๑/ว ๒๐๔๖

ที่ว่าการอำเภอโพธารอง
รับที่ ๙๓๒๓
วันที่ ๑๖ มี.ค. ๒๕๖๑
สลท.รอ. น.

ศาลากลางจังหวัดร้อยเอ็ด
ถนนเทวาภิบาล รอ ๔๕๐๐๐

๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

เรื่อง แจ้งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ที่ นร ๐๓๐๔/๕๗๓๐

ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๑

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค แจ้งว่า คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ซึ่งเป็นคณะกรรมการเฉพาะเรื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้ออกกฎหมายและยกเลิกกฎหมายบางฉบับ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค คือ ๑. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคาร เพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ๒. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ และ ๓. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์ และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๑ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดจึงขอให้อำเภอแจ้งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบ เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเลิศบุศย์ กองทอง)

รองผู้ว่าราชการจังหวัดร้อยเอ็ด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดร้อยเอ็ด

สำนักงานจังหวัด

กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด (งาน สคบ.)

โทร. ๐-๔๓๕๑-๙๔๐๗

๐๑๖๖๖
๙/๑๖๖๖
๕ เม.ย. ๒๕๖๑
ศูนย์ธรรมจังหวัดร้อยเอ็ด
ที่รับ ๖๖๐๗
วันที่ ๙ เม.ย. ๖๑

ที่ นร ๐๓๐๔/๕๗๓๐



สำนักงานจังหวัดร้อยเอ็ด
ฉบับที่ ๒๓๑๗
วันที่ ๕-๙ เม.ย. ๒๕๖๑
เวลา

ศาลากลางจังหวัดร้อยเอ็ด
เลขรับที่ กก6961
ลงวันที่ ๕ เม.ย. ๒๕๖๑

สำนักงานคณะกรรมการการคุ้มครองผู้บริโภค
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี (อาคารบี) ชั้น ๕
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่
กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๑๐

๒ เมษายน ๒๕๖๑

เรื่อง แจ้งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ประธานอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่ารถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาซึ่งเป็นคณะกรรมการเฉพาะเรื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้ออกกฎหมายและยกเลิกกฎหมายบางฉบับเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค คือ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

๒. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

๓. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่ารถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๑
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัดและอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดทราบ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

D. I. Sindh

พลตำรวจตรี

(ประสิทธิ์ เฉลิมวุฒิศักดิ์)

เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

กองคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา

ฝ่ายควบคุม (นายมานะ, นายกิตติฯ)

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๒๒๘๖, ๐๘๙ ๘๑๔๙

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๔๙๖๙

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๖๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะสัญญา พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

✓ (๑) ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๕

(๒) ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๒ ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๓ ในประกาศนี้

“ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์” หมายความว่า การประกอบกิจการค้าโดยเจ้าของนำเอารถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ของตนออกให้บุคคลธรรมดาเช่า และให้คำมั่นว่าจะขายรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์หรือว่าจะให้รถยนต์หรือรถจักรยานยนต์นั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว

“รถยนต์” หมายความว่า รถยนต์นั่งส่วนบุคคลหรือรถยนต์บรรทุกส่วนบุคคลเพื่อใช้ในการส่วนตัวเท่านั้น โดยไม่นำไปใช้ทำการขนส่ง เพื่อการค้าหรือธุรกิจของตนเอง หรือเพื่อสินจ้าง

“รถจักรยานยนต์” หมายความว่า รถที่เดินด้วยกำลังเครื่องยนต์หรือกำลังไฟฟ้าและมีล้อไม่เกินสองล้อ ถ้ามีพ่วงข้างมีล้อเพิ่มอีกไม่เกินหนึ่งล้อ และให้หมายความรวมถึงรถจักรยานที่ติดเครื่องยนต์ด้วยเพื่อใช้ในการส่วนตัวเท่านั้น โดยไม่นำไปใช้ทำการขนส่ง เพื่อการค้าหรือธุรกิจของตนเอง หรือเพื่อสินจ้าง

“ค่าใช้จ่ายให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บได้” หมายความว่า ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าภาษีรถประจำปี เงินเพิ่มเนื่องจากการต่อภาษีล่าช้า ค่าธรรมเนียมเปลี่ยนเครื่องยนต์ สิร์ด ชนิดเชื้อเพลิง (ต่อรายการ) ค่าธรรมเนียมการโอนทะเบียนรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ ค่าธรรมเนียมแผ่นป้ายทะเบียนรถ ค่าธรรมเนียมใบแทนเครื่องหมายแสดงการเสียภาษีรถ ค่าปรับเนื่องจากการเปลี่ยนเครื่องยนต์ สิร์ด ชนิดเชื้อเพลิง และค่าเบี้ยประกันภัยตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้ประสบภัยจากรถ

“ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ” หมายความว่า เงินที่ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บจากผู้เช่าซื้อเพื่อเป็นค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามหนี้เงินค่างวดเช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ตามกฎหมายว่าด้วยการทวงถามหนี้ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าติดตามเอารถยนต์หรือรถจักรยานยนต์กลับคืนของผู้ให้เช่าซื้อ

“อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate) หมายความว่า อัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อเช่าซื้อในลักษณะของการคิดดอกเบี้ยแบบลดต้นลดดอก เช่นเดียวกับการคำนวณดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยคิดดอกเบี้ยจากเงินต้นคงเหลือในแต่ละงวด

ข้อ ๔ สัญญาเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความ เป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวน ไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับ

ก. ยี่ห้อ รุ่น หมายเลขเครื่องยนต์และหมายเลขตัวถัง สภาพของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ ว่าเป็นรถใหม่หรือรถใช้แล้ว และระยะทางที่ได้ใช้แล้ว โดยให้มีหน่วยเป็นกิโลเมตรหรือไมล์ รวมทั้งภาระผูกพันของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ (ถ้ามี)

ข. ราคาเงินสด จำนวนเงินจอง จำนวนเงินดาวน์ ราคาเงินสดส่วนที่เหลือ อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อปี (Flat Interest Rate) ในการคำนวณผลตอบแทนให้ระบุอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate) จำนวนงวดที่ผ่อนชำระ จำนวนเงินค่าเช่าซื้อทั้งสิ้น จำนวนเงินค่าเช่าซื้อที่ผ่อนชำระในแต่ละงวด จำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่ชำระในแต่ละงวด เริ่มชำระค่างวดแรกในวันที่ และชำระค่างวดต่อ ๆ ไปภายในวันที่

ค. วิธีคำนวณจำนวนเงินค่าเช่าซื้อ จำนวนค่าเช่าซื้อ จำนวนดอกเบี้ยที่ชำระ และจำนวนค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่ชำระในแต่ละงวด

ง. ตารางแสดงภาระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับผู้เช่าซื้อแต่ละราย โดยให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนงวดค่าเช่าซื้อที่ต้องชำระ วัน เดือน ปี ที่ชำระเงินค่างวดเช่าซื้อ จำนวนเงินค่าเช่าซื้อที่ชำระในแต่ละงวด โดยแยกเป็นเงินต้น ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และจำนวนเงินค่าเช่าซื้อคงค้าง โดยแยกเป็นเงินต้นคงค้าง ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ รวมทั้งจำนวนส่วนลดที่ผู้เช่าซื้อจะได้รับตาม (๑๐) ตามเอกสารแนบท้ายประกาศนี้ เพื่อส่งมอบให้ผู้เช่าซื้อพร้อมกับหนังสือสัญญาเช่าซื้อ

จ. อัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อที่คณะกรรมการกำกับการทวงถามหนี้ประกาศกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการทวงถามหนี้ โดยให้ระบุวิธีการคิดคำนวณค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อในแต่ละรายการไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ

ในกรณีที่ยังไม่มีประกาศของคณะกรรมการกำกับการทวงถามหนี้ ผู้ให้เข้าซื้อสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเข้าซื้อได้เพียงเท่าที่ผู้ให้เข้าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่สามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในภายหลังได้ เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้กระทำเช่นนั้นได้

(๒) เมื่อผู้เข้าซื้อได้ชำระเงินค่าเข้าซื้อครบถ้วน รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เข้าซื้อเรียกเก็บได้ ให้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เข้าซื้อตกเป็นของผู้เข้าซื้อทันที โดยผู้เข้าซื้อต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนทะเบียนรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ตามที่กรมการขนส่งทางบกเรียกเก็บ และผู้ให้เข้าซื้อต้องดำเนินการจดทะเบียนรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ดังกล่าวให้เป็นชื่อของผู้เข้าซื้อภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ให้เข้าซื้อได้รับเอกสารที่จำเป็นสำหรับการจดทะเบียนครบถ้วนจากผู้เข้าซื้อ เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุขัดข้องที่ไม่สามารถทำการจดทะเบียนโอนได้โดยมิใช่เป็นความผิดของผู้ให้เข้าซื้อ

หากผู้ให้เข้าซื้อไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ผู้ให้เข้าซื้อยินยอมเสียเบี้ยปรับโดยคำนวณจากมูลค่าเข้าซื้อในอัตราเท่ากับอัตราเบี้ยปรับที่ผู้เข้าซื้อต้องชำระในกรณีที่ผู้เข้าซื้อผิดนัดชำระค่าเข้าซื้อ และถ้าผู้เข้าซื้อดำเนินคดีทางศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายหรือเบี้ยปรับ ผู้ให้เข้าซื้อต้องรับภาระค่าธรรมเนียม ค่าทนายความ หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินคดีดังกล่าว ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้เข้าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๓) กรณีผู้ให้เข้าซื้อประสงค์จะนำเงินค่างวดของผู้เข้าซื้อที่ได้ชำระแล้วในงวดต่อมา เพื่อหักชำระเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เข้าซื้อเรียกเก็บได้ซึ่งผู้เข้าซื้อต้องชำระในแต่ละงวด ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเข้าซื้อ ค่าเบี้ยปรับชำระค่างวดล่าช้า ผู้ให้เข้าซื้อมีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เข้าซื้อทราบก่อนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้เข้าซื้อได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ให้เข้าซื้อไม่มีหนังสือดังกล่าว ผู้ให้เข้าซื้อไม่มีสิทธินำเงินค่างวดต่อมานั้นมาหักชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว และผู้ให้เข้าซื้อจะถือว่าผู้เข้าซื้อผิดนัดชำระค่าเข้าซื้อที่นำมาชำระเต็มจำนวนในงวดนั้นไม่ได้

กรณีผู้ให้เข้าซื้อได้หักเงินค่างวดตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ให้เข้าซื้อมีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เข้าซื้อนำเงินในส่วนที่ขาดของค่างวดเข้าซื้อนั้น มาชำระให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ผู้เข้าซื้อได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้เข้าซื้อมิได้ชำระเงินส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เข้าซื้อผิดนัดเฉพาะเงินค่างวดเข้าซื้อบางส่วนที่ยังมิได้ชำระนั้น

(๔) ในกรณีผู้เข้าซื้อผิดนัดชำระค่าเข้าซื้อรายงวดสามงวดติด ๆ กัน และผู้ให้เข้าซื้อมีหนังสือบอกกล่าวผู้เข้าซื้อให้ใช้เงินรายงวดที่ค้างชำระนั้นภายในเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เข้าซื้อได้รับหนังสือและผู้เข้าซื้อสละเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ให้เข้าซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาเข้าซื้อได้

(๕) เมื่อสัญญาเข้าซื้อสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ และผู้ให้เข้าซื้อได้กลับเข้าครอบครองรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่ให้เข้าซื้อ ทั้งนี้ก่อนนำรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ออกขายโดยวิธีประมูลหรือวิธีขายทอดตลาดที่เหมาะสม ผู้ให้เข้าซื้อมีหน้าที่ดำเนินการตามลำดับ ดังต่อไปนี้

ก. ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน เพื่อให้ผู้เช่าซื้อใช้สิทธิซื้อก่อนได้ตามมูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ โดยผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าซื้อตามอัตราและการคิดคำนวณตาม (๑๐) แต่ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลานั้น ให้ผู้ให้เช่าซื้อ มีหนังสือแจ้งผู้ค้าประกันทราบเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่สิ้นระยะเวลาการใช้สิทธิของผู้เช่าซื้อเพื่อให้ผู้ค้าประกันใช้สิทธินั้น โดยให้ผู้ค้าประกันได้รับสิทธิเช่นเดียวกับผู้เช่าซื้อ

กรณีผู้ให้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุของการไม่ได้แจ้งแก่ผู้เช่าซื้อหรือผู้ค้าประกัน แล้วแต่กรณี

ข. ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อและผู้ค้าประกัน (ถ้ามี) ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประมูลหรือวันขายทอดตลาด ทั้งนี้ ในหนังสือแจ้งนั้นอย่างน้อยต้องระบุชื่อผู้ทำการขายวันและสถานที่ทำการขายในแต่ละครั้งไว้ในหนังสือฉบับเดียวกันก็ได้

กรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อนำรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ออกขายตามวรรคหนึ่ง หากได้ราคาเกินกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องคืนเงินส่วนที่เกินนั้นให้แก่ผู้เช่าซื้อ แต่ถ้าได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบส่วนที่ขาดนั้น

ค. ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ทำการขาย วัน สถานที่ทำการขาย ราคาที่ขายได้ และรายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร รวมทั้งจำนวนเงินส่วนเกินที่คืนให้แก่ผู้เช่าซื้อ หรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบในมูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ ให้ผู้เช่าซื้อทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทำการขาย ทั้งนี้ ผู้เช่าซื้อจะไม่ได้รับส่วนลดตามอัตราและการคิดคำนวณตาม (๑๐)

มูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อตาม ก. และ ข. ให้คำนวณจากเงินค่างวดที่ค้างชำระ และเงินค่างวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระที่ผู้เช่าซื้อ มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อ และให้หมายความรวมถึงเบี้ยปรับหรือค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๖) ผู้ให้เช่าซื้อต้องไม่เข้าสู่ราคาไม่ว่าโดยวิธีประมูลหรือวิธีขายทอดตลาดรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่ให้เช่าซื้อ ทั้งนี้ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

(๗) ผู้ให้เช่าซื้อได้จัดให้ผู้เช่าซื้อสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อจากผู้ขายหรือผู้ผลิตได้โดยตรง

(๘) ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิได้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยในมูลหนี้ที่ยังคงค้างชำระตามสัญญาเช่าซื้อ โดยผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าซื้อตามอัตราและการคิดคำนวณตาม (๑๐) ในส่วนที่เกินจากมูลหนี้ค้างชำระ ให้บริษัทประกันภัยจ่ายให้แก่ผู้เช่าซื้อ

(๙) ในกรณีที่กฎหมายหรือสัญญากำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าซื้อจะส่งคำบอกกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้เช่าซื้อและผู้ค้าประกันตามที่อยู่ระบุในสัญญา หรือที่อยู่ของผู้เช่าซื้อหรือผู้ค้าประกันแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้าย เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าซื้อ

หรือผู้ค้าประกันมีความประสงค์จะขอรับคำบอกกล่าวเป็นจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ผู้เข้าซื้อหรือผู้ค้าประกันต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เข้าซื้อทราบ

(๑๐) กรณีที่ผู้เข้าซื้อมีความประสงค์จะขอชำระเงินค่าเข้าซื้อทั้งหมดในคราวเดียว โดยไม่ผ่อนชำระค่าเข้าซื้อเป็นรายงวดตามสัญญาเข้าซื้อ เพื่อปิดบัญชีค่าเข้าซื้อ ผู้ให้เข้าซื้อจะต้องให้ส่วนลดแก่ผู้เข้าซื้อในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของดอกเบี้ยเข้าซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ โดยให้คิดคำนวณตามมาตรฐานการบัญชีว่าด้วย เรื่อง สัญญาเช่า ที่คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีกำหนดและปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการจัดทำบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและกฎหมายอื่น

(๑๑) กรณีสัญญาเข้าซื้อที่กำหนดให้ผู้เข้าซื้อต้องจัดหาผู้ค้าประกันการเข้าซื้อ ผู้ให้เข้าซื้อต้องตกลงกับผู้เข้าซื้อว่าจะจัดให้มีการทำสัญญาค้ำประกันซึ่งมีค่าเตือนสำหรับผู้ค้าประกันไว้หน้าสัญญาค้ำประกันนั้น โดยมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีหัวเรื่องว่า “ค่าเตือนสำหรับผู้ค้าประกัน” ใช้อักษรตัวหนาขนาดไม่เล็กกว่าสี่มิลลิเมตร และอย่างน้อยต้องมีข้อความตามเอกสารแนบท้ายประกาศนี้ โดยมีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และกำหนดข้อสัญญาเกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้ค้าประกันในสัญญาค้ำประกัน ซึ่งมีสาระสำคัญตรงกับคำเตือนดังกล่าว

(๑๒) การผิดสัญญาเข้าซื้อที่ผู้ให้เข้าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเข้าซื้อ จะต้องเป็นข้อความที่ผู้ให้เข้าซื้อระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำหรือตัวเอน ที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป

ข้อ ๕ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการผลักภาระให้ผู้เข้าซื้อเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวกับรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่ผู้เข้าซื้อจะเข้าทำสัญญาเข้าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ดังกล่าว

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เข้าซื้อคิดเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้เข้าซื้อผิดนัดชำระค่างวดตามสัญญาเข้าซื้อเกินกว่าอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate) บวกร้อยละสามต่อปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เข้าซื้อเรียกให้ผู้เข้าซื้อเปลี่ยนแปลงผู้ค้าประกัน เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ค้าประกันถึงแก่ความตาย หรือศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เข้าซื้อต้องรับผิดชอบชำระค่าเข้าซื้อให้ครบถ้วนตามสัญญาในกรณีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เข้าซื้อสูญหาย ถูกทำลาย ถูกยึด ถูกอายัด หรือถูกริบ โดยมีใช่เป็นความผิดของผู้เข้าซื้อ เว้นแต่เบี้ยปรับ ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเข้าซื้อหรือค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่คงเหลือ ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้ให้เข้าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชอบชำระเงินใด ๆ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และกลับเข้าครอบครองรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อ เว้นแต่เบี้ยปรับ ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ หรือค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่คงเหลือ ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าซื้อรับการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าซื้อหรือรับภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อมิได้ยินยอมเป็นหนังสือ

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บเงินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ นอกเหนือจากที่ประกาศนี้กำหนด

ข้อ ๖ บรรดาสัญญาเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้ทำกับผู้บริโภค ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๕๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับได้ต่อไป ประกาศนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑

สำเริง เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

คำเตือนสำหรับผู้ค้าประกัน

ก่อนที่จะลงนามในสัญญาค้าประกัน ผู้ค้าประกันควรอ่านและตรวจสอบรายละเอียดของสัญญาค้าประกันให้เข้าใจโดยชัดเจน หากผู้ค้าประกันมีข้อสงสัยใด ๆ ควรปรึกษาผู้มีความรู้ก่อนที่จะลงนามในสัญญาค้าประกัน

การที่ผู้ค้าประกันลงนามในสัญญาค้าประกันกับ.....
เพื่อค้าประกันตามสัญญาเช่าซื้อ เลขที่ ลงวันที่
ระหว่าง..... (ผู้ให้เช่าซื้อ) กับนาย/นาง/นางสาว (ผู้เช่าซื้อ)
ผู้ค้าประกันจะมีความผูกพันกับผู้ให้เช่าซื้อ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

๑. ผู้ค้าประกันจะต้องรับผิดชอบให้ผู้ให้เช่าซื้อตามมูลหนี้ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อเท่านั้น
๒. ข้อตกลงใดที่กำหนดให้ผู้ค้าประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับผู้เช่าซื้อหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ เว้นแต่ผู้ค้าประกันที่เป็นนิติบุคคลจะยินยอมที่จะรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม

๓. เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัด ให้ผู้ให้เช่าซื้อ มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ค้าประกันภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อผิดนัด และไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดผู้ให้เช่าซื้อจะเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระหนี้ก่อนที่หนังสือบอกกล่าวจะไปถึงผู้ค้าประกันมิได้ แต่ไม่ตัดสิทธิผู้ค้าประกันที่จะชำระหนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ

๔. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อทวงให้ผู้ค้าประกันชำระหนี้ ผู้ค้าประกันมีสิทธิขอให้เรียกผู้เช่าซื้อชำระก่อนก็ได้ เว้นแต่ผู้เช่าซื้อจะถูกศาลพิพากษาให้เป็นคนล้มละลายเสียแล้ว หรือไม่ปรากฏว่าผู้เช่าซื้อไปอยู่แห่งใดในพระราชอาณาเขต

๕. ถึงแม้ผู้ให้เช่าซื้อจะได้เรียกให้ผู้เช่าซื้อชำระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์แล้วก็ตาม ถ้าผู้ค้าประกันพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าซื้อนั้นมีทางที่จะชำระหนี้ได้ และการที่จะบังคับให้ผู้เช่าซื้อชำระหนี้ นั้น จะไม่เป็นการยาก ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องบังคับการชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของผู้เช่าซื้อก่อน

๖. ถ้าผู้ให้เช่าซื้อ มีทรัพย์สินของผู้เช่าซื้อยึดถือไว้เป็นประกัน เมื่อผู้ค้าประกันร้องขอ ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินซึ่งเป็นประกันนั้นก่อน

๗. ข้อตกลงที่ผู้ค้าประกันทำไว้ล่วงหน้าก่อนผู้ให้เช่าซื้อผ่อนเวลาอันมีผลเป็นการยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อผ่อนเวลาแก่ผู้เช่าซื้อ ข้อตกลงนั้นใช้บังคับมิได้ เว้นแต่ผู้ค้าประกันที่เป็นสถาบันการเงินหรือค้าประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ

๘. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ทำการลดหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระคิดค้นตามสัญญาเช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อตกลงรับข้อเสนอดังกล่าว ผู้ค้าประกันรับผิดชอบเฉพาะมูลหนี้ที่มีการลดหนี้ตามเงื่อนไขข้างต้น หรือผู้ค้าประกันจะเข้าสวมสิทธิเพื่อชำระหนี้ตามมูลหนี้ดังกล่าวได้

๙. ผู้ค้าประกันยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยค้าประกัน

นอกจากที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ผู้ค้าประกันยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาค้าประกัน

ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจคำเตือนนี้แล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ ผู้ค้าประกัน

ลงชื่อ ผู้ให้เช่าซื้อ

ตารางแสดงภาระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ

[illegible]

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา
เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
พ.ศ. ๒๕๖๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา
ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ ๕ หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

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

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

“ผู้เช่า” หมายความว่า ผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วย

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางไว้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจเป็นค่าประกันการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน

ข้อ ๓ สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว 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 ค่าจัดปริมาณการใช้กระแสไฟฟ้าและปริมาณการใช้น้ำประปา ค่าสูบน้ำเพื่อเพิ่มแรงดันน้ำประปาภายในอาคาร ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ณ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว

ญ. จำนวนเงินประกัน

(๒) ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ตามรายการ (๑) ฉ. ถึง ณ. ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายดังกล่าวซึ่งปรากฏตามรายการในใบแจ้งหนี้ที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

(๓) ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร หนึ่งฉบับให้ผู้เช่าเก็บไว้เป็นหลักฐาน

(๔) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคาร โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ

(๕) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่า และมีเหตุจำเป็นอันสมควร

(๖) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา จะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้

(๗) สัญญาเช่าอาคารต้องจัดทำขึ้นสองฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกัน และให้ผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

- (๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบการธุรกิจ
 - (๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าหนึ่งเดือน
 - (๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง
 - (๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน
 - (๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า
 - (๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจหรือตัวแทนเช่าตรวจสอบอาคารโดยมีต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า
 - (๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ
 - (๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร
 - (๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม
 - (๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา
 - (๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร
 - (๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และในเหตุสุดวิสัย
 - (๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ
- ประกาศนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑

สำเริง เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

-ตัวอย่าง-
ใบแจ้งหนี้ค่าเช่าอาคาร

ชื่อ (ผู้ประกอบการ)..... เลขที่..... ขอย/ตrock

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โทรศัพท์..... โทรสาร..... อีเมลล์.....

รายการ	อัตราค่าบริการ ต่อหน่วย (บาท)	จำนวน หน่วยที่ใช้	รวมเงิน (บาท)
๑. ค่าเช่าอาคาร เลขที่..... ๒. ค่าสาธารณูปโภค - ค่าไฟฟ้า - ค่าน้ำประปา - ค่าโทรศัพท์ - - ๓. ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ - ค่าจตมเตอร์ (ไฟฟ้า/น้ำประปา) - ค่าสูบน้ำประปา ๔. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) - - -			
รวมทั้งสิ้น			

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้ให้เช่า
(.....)

-ตัวอย่าง-
แบบบันทึกการตรวจสอบอาคาร
ห้องเลขที่ ชั้นที่

ลำดับ	รายการ	สภาพห้อง (รับห้อง)		สภาพห้อง (คืนห้อง)		หมายเหตุ
		ดี	ไม่ดี (ระบุ)	ดี	ไม่ดี (ระบุ)	
1	ประตู/ลูกบิด จำนวน.....ตัว					
2	หน้าต่าง จำนวน.....บาน					
3	เก้าอี้ จำนวน.....ตัว					
4	โต๊ะ/เครื่องแปรง จำนวน.....ตัว					
5	ตู้เสื้อผ้า จำนวน.....ตัว					
6	เตียงนอน/ที่นอน จำนวน.....ตัว					
7	พื้นห้องนอน/ห้องน้ำ/ระเบียง					
8	ผนังห้องนอน/ห้องน้ำ/ระเบียง					
9	ฝ้าเพดาน					
10	เครื่องปรับอากาศ/พัดลม จำนวน.....ตัว					
11	ไฟฟ้าห้องนอน/ห้องน้ำ/ระเบียง					
12	โทรศัพท์ จำนวน.....เครื่อง					
13	อ่างล้างมือ/ก๊อกน้ำ จำนวน.....ตัว					
14	ฝักบัว/ก๊อกน้ำ จำนวน.....ตัว					
15	ชักโครก/ฝาชักโครก จำนวน.....ตัว					
16	ท่อน้ำทิ้ง					
17	มิเตอร์น้ำประปา จำนวน.....ตัว					
18	มิเตอร์ไฟฟ้า จำนวน.....ตัว					
19	อื่นๆ					

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพห้องถูกต้องครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่
ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้เช่า
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ ผู้เช่าควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบการธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร