

# บทความ เรื่อง การทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

นายสุรพงศ์ ปัตลา

นิติกร สังกัดกองกฎหมาย

สำนักงานอธิการบดี มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ในสังคมปัจจุบัน ผู้อ่านหลายท่านคงจะเคยเห็นภาพข่าวทางทีวี หรือตามเว็บไซต์ต่าง ๆ ที่มักจะลงข่าวความขัดแย้งระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าอยู่เป็นประจำ เช่น ผู้เช่าปล่อยทิ้งห้องเช่าให้ทรุดโทรมบ้าง ผู้ให้เช่าไม่ดูแลสาธารณูปโภคให้พร้อมใช้งานบ้าง ผู้ให้เช่าไม่คืนค้ำมัดจำบ้าง ซึ่งความขัดแย้งระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าก็อาจถึงขั้นทำร้ายร่างกายกันจนเป็นคดีความขึ้นโรงขึ้นศาลก็มี ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปลายปี 2562 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) โดยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาทุกประเภทที่ผู้บริโภคและผู้ประกอบธุรกิจทำร่วมกัน จึงได้กำหนดให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ยึดถือเป็นแนวปฏิบัติและเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายให้มากที่สุด

ก่อนอื่นเรามาทำความรู้จักความหมายของคำต่างๆ ตามประกาศนี้กัน

ก่อนครับ



“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่ 5 หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

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

“ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

**และต่อไปในบทความ ผู้เขียนจะขอใช้คำว่า “ผู้ให้เช่า” ซึ่งเป็นคำที่เราใช้กันทั่วไปแทนคำว่า “ผู้ประกอบธุรกิจ” ครับ**

“ผู้เช่า” หมายความว่า รวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน เพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

“ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบธุรกิจ

“ค่าเช่าล่วงหน้า” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

ทั้งหมดก็เป็นความหมายของคำต่าง ๆ ตามประกาศที่เราควรทราบ ทีนี้มาดูสาระสำคัญของประกาศฉบับนี้กันว่าได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าปฏิบัติอะไรบ้าง

1. สัญญาเช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน และมีรายละเอียด เช่น ชื่อที่อยู่ ชื่อและสถานที่ตั้งของอาคาร สภาพของอาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร วัน เดือน ปี เริ่มและสิ้นสุดสัญญาเช่า อัตราค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่า อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ โดยแสดงวิธีการคำนวณและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า เป็นต้น

2. ผู้ให้เช่าต้องส่งใบแจ้งหนี้ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่า

3. เมื่อสัญญาเช่าเลิกกัน ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ให้เช่าต้องการจะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากไม่ความเสียหายให้คืนเงินประกันภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ

4. ห้ามผู้ให้เช่ารับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า

5. ห้ามผู้ให้เช่าเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ก่อนสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

6. ห้ามผู้ให้เช่ากำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ให้เช่า

7. ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคาร ไม่มีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่ายังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

8. ห้ามผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

9. ห้ามผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

10. ห้ามผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้เช่า และในเหตุสุดวิสัย

11. ห้ามผู้ให้เช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ



12. กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายอื่น เช่น ถ้าทำสัญญาเช่ารายปี ก็จะต้องเช่าอย่างน้อย 6 เดือน

13. สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ให้เช่าได้ทำกับผู้เช่าตามประกาศฉบับเดิม คือ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2561 คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา

ซึ่งกรณีการทำสัญญาเช่าอาคารตามประกาศฉบับเดิม พ.ศ. 2561 ก็จะมีส่วนที่แตกต่างไปจากประกาศฉบับปัจจุบันหลายประการ เช่น

1. ประกาศฉบับปัจจุบันจะมีการเพิ่มคำว่า “ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” “ค่าเช่าล่วงหน้า” และให้ความหมายเพิ่มเติมคำว่า “เงินประกัน”

2. ในประกาศฉบับปัจจุบันต้องส่งใบแจ้งหนี้ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ซึ่งเดิมจะเป็น 7 วัน

3. ผู้ให้เช่าสามารถริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าได้หากเป็นความผิดของผู้เช่า ซึ่งเดิมจะห้ามผู้ให้เช่าริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าไม่ว่าในกรณีใด ๆ

4. ห้ามผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่า 3 เดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน ตัวอย่างเช่น หากเก็บค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาท ผู้ให้เช่าสามารถเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันได้ แต่ต้องไม่เกิน 3,000 บาท เพื่อให้รวมยอดเงินทั้งหมดแล้วไม่เกินกว่าค่าเช่า 3 เดือน ซึ่งเดิมจะห้ามผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 เดือน และห้ามเก็บเงินประกันเกินกว่า 1 เดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน กรณีนี้ท่านผู้อ่านจะเห็นว่าเงินประกันและค่าเช่าล่วงหน้ารวมกันเพียง 2 เดือน ไม่น่าจะเพียงพอต่อความเสียหายที่ผู้เช่าทำให้เกิดขึ้น บางครั้งเราจะเห็นในข่าวว่าอาคารที่เช่าแทบไม่เหลือเค้าเดิมเลย ทำให้การปรับปรุงซ่อมแซมต้องเสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก

5. ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญาได้ แต่ต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญา โดยต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ถ้าทำสัญญาเช่ารายปี ก็จะต้องเช่าอย่างน้อย 6 เดือน ซึ่งเดิมผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้เลยโดยไม่มีกำหนดการพักอาศัยขั้นต่ำ

6. ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาได้ จากเดิมที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องรอให้ครบ 30 วันหลังบอกกล่าวเป็นหนังสือจึงจะเลิกสัญญาได้ ก็ได้เพิ่มความไว้หวั่นระยะเวลาการบอกกล่าวขึ้นอยู่กับเหตุในการบอกเลิกสัญญาเช่า เช่น ถ้าผู้เช่ากระทำการใด ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขของผู้เช่ารายอื่น ๆ ก็สามารถบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

7. ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเช่าตรวจสอบอาคารโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าได้ เฉพาะกรณีมีเหตุฉุกเฉิน และหากไม่เข้าตรวจสอบจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่นจากเดิมจะห้ามผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเช่าตรวจสอบอาคารโดยไม่แจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่ว่าในกรณีใด ๆ

8. หากผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ผู้ให้เช่าสามารถปิดกั้นผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารหรือเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าได้ จากเดิมที่จะห้ามผู้ให้เช่าปิดกั้นผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารหรือเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่ากรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ



และกรณีสุดท้ายท่านผู้อ่านจะสังเกตได้ว่าปัจจุบันสถานที่ให้เช่าส่วนใหญ่ ผู้ให้เช่ามักจะติดตั้งกล้องวงจรปิดไว้เพื่อดูแลปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย เพื่อป้องกันเหตุอันตรายที่อาจเกิดขึ้นหรือใช้เป็นหลักฐานในการสอบสวนดำเนินคดีของเจ้าหน้าที่ ดังนั้น ประกาศฉบับปัจจุบันจึงได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บค่าไฟกล้องวงจรปิด หรือค่าไฟทางเดินส่วนกลางจากผู้เช่าได้ โดยถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ซึ่งถือว่าเป็นการแก้ไขหลักเกณฑ์ให้สอดคล้องกับสภาพสังคมในปัจจุบันครับ

จากที่ผู้เขียนได้สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยจะเห็นได้ว่าประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 มีเจตนารมณ์ให้พวกเราในฐานะผู้บริโภคหรือผู้เช่าซึ่งไม่มีอำนาจต่อรองแต่ก็มีความจำเป็นต้องทำสัญญาด้วยเหตุผลที่แตกต่างกันไปได้รับการคุ้มครอง ไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบจากสัญญาเช่าที่ไม่เป็นธรรม ในขณะที่เดียวกันก็มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์บางประการที่เป็นการลดหรือบรรเทาความเสียหายของผู้ให้เช่าที่เกิดจากการกระทำของผู้เช่า ทั้งนี้ เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างผู้ให้เช่าในการดำเนินธุรกิจกับผู้เช่าในการอยู่อาศัยอย่างปกติสุข

สุดท้ายนี้ ผู้เขียนหวังว่าสาระความรู้เกี่ยวกับการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ได้นำมามอบให้ผู้อ่านทุกท่านในครั้งนี้เป็นประโยชน์ต่อผู้อ่าน รวมถึงผู้เช่าและท่านที่กำลังจะเป็นเจ้าของธุรกิจให้เช่าอาคารสามารถนำไปปรับใช้เพื่อปกป้องสิทธิที่ตนควรจะได้รับตามกฎหมายและป้องกันการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายครับ

แล้วพบกันใหม่กับบทความดีๆ ที่น่าสนใจกับกองกฎหมาย มหาวิทยาลัยขอนแก่นในโอกาสต่อไป สวัสดีครับ.