สถานที่รับ
เลขที่รับ 3903 เวลา 15.22 น.
ลงวันที่ ๒๐ เม.ย. ๒๕๖๑

ที่ ยล ๐๐๑๗.๑/ว ๓๗๙๓

ศาลากลางจังหวัดยะลา
ถนนสุขยางค์ ยล ๙๕๐๐๐

๒๐ เมษายน ๒๕๖๑

☐ ฝ.บห.
☐ กง.บก.
☐ กง.สส.
☑ กง.กม.
☐ กง.กง

เรื่อง แจ้งประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรียน คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัดยะลา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ จำนวน ๑ ชุด
๒. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ จำนวน ๑ ชุด
๓. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดยะลา โดยสำนักงานคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคประจำจังหวัดยะลา (สคบ.จังหวัดยะลา) ได้รับแจ้งจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.ส่วนกลาง) ว่าด้วยคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาซึ่งเป็นคณะกรรมการเฉพาะเรื่องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้ออกกฎหมายและยกเลิกกฎหมายบางฉบับ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค คือ ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

๒. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน ให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑

๓. ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๑ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๑

สคบ.จังหวัดยะลาจึงขอให้ท่านประชาสัมพันธ์ข้อมูลดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่ในหน่วยงาน และประชาชนผู้มาใช้บริการได้รับทราบถึงประกาศดังกล่าวโดยทั่วกัน

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายเจษฎา จิตรัตน์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดยะลา

สำนักงานจังหวัด
กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรม (สคบ.)
โทร. ๐-๗๓๒๐-๓๘๐๐
โทรสาร. ๐-๗๓๒๒-๐๗๐๐ ต่อ ๗๔๙๕๙

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 รถยนต์นั่งส่วนบุคคลหรือรถยนต์บรรทุกส่วนบุคคลเพื่อใช้เป็นการส่วนตัวเท่านั้น โดยไม่นำไปใช้ทำการขนส่ง เพื่อการค้าหรือธุรกิจของตนเอง หรือเพื่อสินจ้าง

“รถจักรยานยนต์” หมายความว่า รถที่เดินด้วยกำลังเครื่องยนต์หรือกำลังไฟฟ้าและมีล้อไม่เกินสองล้อ ถ้ามีพ่วงข้างมีล้อเพิ่มอีกไม่เกินหนึ่งล้อ และให้หมายความรวมถึงรถจักรยานที่ติดเครื่องยนต์ด้วย เพื่อใช้เป็นการส่วนตัวเท่านั้น โดยไม่นำไปใช้ทำการขนส่ง เพื่อการค้าหรือธุรกิจของตนเอง หรือเพื่อสินจ้าง

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

"ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ" หมายความว่า เงินที่ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บจากผู้เช่าซื้อเพื่อเป็นค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายในการติดตามทวงถามหนี้เงินค่างวดเช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ตามกฎหมายว่าด้วยการทวงถามหนี้ แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าติดตามเอารถยนต์หรือรถจักรยานยนต์กลับคืนของผู้ให้เช่าซื้อ

"อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate) หมายความว่า อัตราดอกเบี้ยสำหรับสินเชื่อเช่าซื้อในลักษณะของการคิดดอกเบี้ยแบบลดต้นลดดอก เช่นเดียวกับการคำนวณดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยคิดดอกเบี้ยจากเงินต้นคงเหลือในแต่ละงวด

ข้อ ๔ สัญญาเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภค ต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับ

ก. ยี่ห้อ รุ่น หมายเลขเครื่องยนต์และหมายเลขตัวถัง สภาพของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ว่าเป็นรถใหม่หรือรถใช้แล้ว 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 ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อได้เพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่สามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในภายหลังได้ เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้กระทำเช่นว่านั้นได้

(๒) เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วน รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บได้ ให้กรรมสิทธิ์ในรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อตกเป็นของผู้เช่าซื้อทันที โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอนทะเบียนรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ตามที่กรมการขนส่งทางบกเรียกเก็บ และผู้ให้เช่าซื้อต้องดำเนินการจดทะเบียนรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ดังกล่าวให้เป็นชื่อของผู้เช่าซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้รับเอกสารที่จำเป็นสำหรับการจดทะเบียนครบถ้วนจากผู้เช่าซื้อ เว้นแต่เป็นกรณีที่มีเหตุขัดข้องที่ไม่สามารถทำการจดทะเบียนโอนได้โดยมิใช่เป็นความผิดของผู้ให้เช่าซื้อ

หากผู้ให้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมเสียเบี้ยปรับโดยคำนวณจากมูลค่าเช่าซื้อในอัตราเท่ากับอัตราเบี้ยปรับที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อ และถ้าผู้เช่าซื้อดำเนินคดีทางศาลเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายหรือเบี้ยปรับ ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับภาระค่าธรรมเนียม ค่าทนายความ หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินคดีดังกล่าว ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๓) กรณีผู้ให้เช่าซื้อประสงค์จะนำเงินค่างวดของผู้เช่าซื้อที่ได้ชำระแล้วในงวดต่อมาเพื่อหักชำระเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บได้ซึ่งผู้เช่าซื้อต้องชำระในแต่ละงวด ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ ค่าเบี้ยปรับชำระค่างวดล่าช้า ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าซื้อทราบก่อนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ให้เช่าซื้อไม่มีหนังสือดังกล่าว ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธินำเงินค่างวดต่อมานั้นมาหักชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว และผู้ให้เช่าซื้อจะถือว่าผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อที่นำมาชำระเต็มจำนวนในงวดนั้นไม่ได้

กรณีผู้ให้เช่าซื้อได้หักเงินค่างวดตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าซื้อนำเงินในส่วนที่ขาดของค่างวดเช่าซื้อนั้น มาชำระให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือดังกล่าว หากผู้เช่าซื้อมิได้ชำระเงินส่วนที่ขาดให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่าซื้อผิดนัดเฉพาะเงินค่างวดเช่าซื้อบางส่วนที่ยังมิได้ชำระนั้น

(๔) ในกรณีผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่าเช่าซื้อรายงวดสามงวดติด ๆ กัน และผู้ให้เช่าซื้อมีหนังสือบอกกล่าวผู้เช่าซื้อให้ใช้เงินรายงวดที่ค้างชำระนั้นภายในเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือและผู้เช่าซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้

(๕) เมื่อสัญญาเช่าซื้อสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ และผู้ให้เช่าซื้อได้กลับเข้าครอบครองรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่ให้เช่าซื้อ ทั้งนี้ก่อนนำรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ออกขายโดยวิธีประมูลหรือวิธีขายทอดตลาดที่เหมาะสม ผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ดำเนินการตามลำดับ ดังต่อไปนี้

ก. ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน เพื่อให้ผู้เช่าซื้อใช้สิทธิซื้อก่อนได้ตามมูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ โดยผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าซื้อตามอัตราและการคิดคำนวณตาม (๑๐) แต่ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ใช้สิทธิดังกล่าวภายในระยะเวลานั้น ให้ผู้ให้เช่าซื้อมีหนังสือแจ้งผู้ค้ำประกันทราบเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่สิ้นระยะเวลาการใช้สิทธิของผู้เช่าซื้อเพื่อให้ผู้ค้ำประกันใช้สิทธินั้น โดยให้ผู้ค้ำประกันได้รับสิทธิเช่นเดียวกับผู้เช่าซื้อ

กรณีผู้ให้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากเหตุของการไม่ได้แจ้งแก่ผู้เช่าซื้อหรือผู้ค้ำประกัน แล้วแต่กรณี

ข. ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อและผู้ค้ำประกัน (ถ้ามี) ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประมูลหรือวันขายทอดตลาด ทั้งนี้ ในหนังสือแจ้งนั้นอย่างน้อยต้องระบุชื่อผู้ทำการขาย วันและสถานที่ที่ทำการขายในแต่ละครั้งไว้ในหนังสือฉบับเดียวกันก็ได้

กรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อนำรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ออกขายตามวรรคหนึ่ง หากได้ราคาเกินกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องคืนเงินส่วนที่เกินนั้นให้แก่ผู้เช่าซื้อ แต่ถ้าได้ราคาน้อยกว่ามูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดส่วนที่ขาดนั้น

ค. ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ทำการขาย วัน สถานที่ที่ทำการขาย ราคาที่ขายได้ และรายละเอียดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควร รวมทั้งจำนวนเงินส่วนเกินที่คืนให้แก่ผู้เช่าซื้อ หรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดในมูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อ ให้ผู้เช่าซื้อทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทำการขาย ทั้งนี้ ผู้เช่าซื้อจะไม่ได้รับส่วนลดตามอัตราและการคิดคำนวณตาม (๑๐)

มูลหนี้ส่วนที่ขาดอยู่ตามสัญญาเช่าซื้อตาม ก. และ ข. ให้คำนวณจากเงินค่างวดที่ค้างชำระและเงินค่างวดที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระที่ผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อ และให้หมายความรวมถึงเบี้ยปรับหรือค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ ทั้งนี้เพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๖) ผู้ให้เช่าซื้อต้องไม่เข้าสู้ราคาไม่ว่าโดยวิธีประมูลหรือวิธีขายทอดตลาดรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่ให้เช่าซื้อ ทั้งนี้ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

(๗) ผู้ให้เช่าซื้อได้จัดให้ผู้เช่าซื้อสามารถใช้สิทธิในการเรียกร้องให้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขการรับประกันของรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อจากผู้ขายหรือผู้ผลิตได้โดยตรง

(๘) ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิได้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยในมูลหนี้ที่ยังคงค้างชำระตามสัญญาเช่าซื้อ โดยผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าซื้อตามอัตราและการคิดคำนวณตาม (๑๐) ในส่วนที่เกินจากมูลหนี้ค้างชำระ ให้บริษัทประกันภัยจ่ายให้แก่ผู้เช่าซื้อ

(๙) ในกรณีที่กฎหมายหรือสัญญากำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อส่งคำบอกกล่าวเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าซื้อจะส่งคำบอกกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้แก่ผู้เช่าซื้อและผู้ค้ำประกันตามที่อยู่ที่ระบุในสัญญาหรือที่อยู่ที่ผู้เช่าซื้อหรือผู้ค้ำประกันแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งหลังสุด เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าซื้อ

หรือผู้ค้ำประกันมีความประสงค์จะขอรับคำบอกกล่าวเป็นจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ผู้เช่าซื้อหรือผู้ค้ำประกันต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบ

(๑๐) กรณีที่ผู้เช่าซื้อมีความประสงค์จะขอชำระเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดในคราวเดียว โดยไม่ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นรายงวดตามสัญญาเช่าซื้อ เพื่อปิดบัญชีค่าเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าซื้อในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของดอกเบี้ยเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ โดยให้คิดคำนวณตามมาตรฐานการบัญชีว่าด้วย เรื่อง สัญญาเช่า ที่คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีกำหนดและปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการจัดทำบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและกฎหมายอื่น

(๑๑) กรณีสัญญาเช่าซื้อกำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องจัดหาผู้ค้ำประกันการเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องตกลงกับผู้เช่าซื้อว่าจะจัดให้มีการทำสัญญาค้ำประกันซึ่งมีคำเตือนสำหรับผู้ค้ำประกันไว้หน้าสัญญาค้ำประกันนั้น โดยมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีหัวเรื่องว่า “คำเตือนสำหรับผู้ค้ำประกัน” ใช้อักษรตัวหนาขนาดไม่เล็กกว่าสี่มิลลิเมตร และอย่างน้อยต้องมีข้อความตามเอกสารแนบท้ายประกาศนี้ โดยมีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร และมีจำนวนไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และกำหนดข้อสัญญาเกี่ยวกับความรับผิดของผู้ค้ำประกันในสัญญาค้ำประกัน ซึ่งมีสาระสำคัญตรงกับคำเตือนดังกล่าว

(๑๒) การผิดสัญญาเช่าซื้อที่ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ จะต้องเป็นข้อความที่ผู้ให้เช่าซื้อระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดง หรือตัวดำหรือตัวเอน ที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป

ข้อ ๕ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือมีความหมายทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการผลักภาระให้ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เกี่ยวกับรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ซึ่งเกิดขึ้นก่อนที่ผู้เช่าซื้อจะเข้าทำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ดังกล่าว

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อคิดเบี้ยปรับในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระค่างวดตามสัญญาเช่าซื้อเกินกว่าอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี (Effective Interest Rate) บวกร้อยละสามต่อปี แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกให้ผู้เช่าซื้อเปลี่ยนแปลงผู้ค้ำประกัน เว้นแต่เป็นกรณีที่ผู้ค้ำประกันถึงแก่ความตาย หรือศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชำระค่าเช่าซื้อให้ครบถ้วนตามสัญญาในกรณีรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อสูญหาย ถูกทำลาย ถูกยึด ถูกอายัด หรือถูกริบ โดยมิใช่เป็นความผิดของผู้เช่าซื้อ เว้นแต่เบี้ยปรับ ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อหรือค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่คงเหลือ ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริง โดยประหยัด ตามความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควร

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าซื้อต้องรับผิดชำระเงินใด ๆ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและกลับเข้าครอบครองรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ที่เช่าซื้อ เว้นแต่เบี้ยปรับ ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการทวงถามหนี้ค่าเช่าซื้อ หรือค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่คงเหลือ ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ใช้จ่ายไปจริงโดยประหยัด ตามความจำเป็น และมีเหตุผลอันสมควร

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าซื้อรับการโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าซื้อหรือรับภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อมิได้ยินยอมเป็นหนังสือ

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเก็บเงินหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ นอกเหนือจากที่ประกาศนี้กำหนด

ข้อ ๖ บรรดาสัญญาเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ทำกับผู้บริโภคตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา 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

คำเตือนสำหรับผู้ค้ำประกัน

ก่อนที่จะลงนามในสัญญาค้ำประกัน ผู้ค้ำประกันควรอ่านและตรวจสอบรายละเอียดของสัญญาค้ำประกันให้เข้าใจโดยชัดเจน หากผู้ค้ำประกันมีข้อสงสัยใด ๆ ควรปรึกษาผู้มีความรู้ก่อนที่จะลงนามในสัญญาค้ำประกัน

การที่ผู้ค้ำประกันลงนามในสัญญาค้ำประกันกับ.....
เพื่อค้ำประกันตามสัญญาเช่าซื้อ เลขที่ ..... ลงวันที่ .....
ระหว่าง..... (ผู้ให้เช่าซื้อ)กับนาย/นาง/นางสาว ..... (ผู้เช่าซื้อ)
ผู้ค้ำประกันจะมีความผูกพันกับผู้ให้เช่าซื้อ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

๑. ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดต่อผู้ให้เช่าซื้อตามมูลหนี้ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อเท่านั้น

๒. ข้อตกลงใดที่กำหนดให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดอย่างเดียวกับผู้เช่าซื้อหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ เว้นแต่ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลจะยินยอมที่จะรับผิดอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม

๓. เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัด ให้ผู้ให้เช่าซื้อมีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อผิดนัด และไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดผู้ให้เช่าซื้อจะเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ก่อนที่หนังสือบอกกล่าวจะไปถึงผู้ค้ำประกันมิได้ แต่ไม่ตัดสิทธิผู้ค้ำประกันที่จะชำระหนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ

๔. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อทวงให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ ผู้ค้ำประกันมีสิทธิขอให้เรียกผู้เช่าซื้อชำระก่อนก็ได้ เว้นแต่ผู้เช่าซื้อจะถูกศาลพิพากษาให้เป็นคนล้มละลายเสียแล้ว หรือไม่ปรากฏว่าผู้เช่าซื้อไปอยู่แห่งใดในพระราชอาณาเขต

๕. ถึงแม้ผู้ให้เช่าซื้อจะได้เรียกให้ผู้เช่าซื้อชำระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์แล้วก็ตาม ถ้าผู้ค้ำประกันพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าซื้อนั้นมีทางที่จะชำระหนี้ได้ และการที่จะบังคับให้ผู้เช่าซื้อชำระหนี้นั้น จะไม่เป็นการยาก ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องบังคับการชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของผู้เช่าซื้อก่อน

๖. ถ้าผู้ให้เช่าซื้อมีทรัพย์ของผู้เช่าซื้อยึดถือไว้เป็นประกัน เมื่อผู้ค้ำประกันร้องขอ ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องให้ชำระหนี้เอาจากทรัพย์ซึ่งเป็นประกันนั้นก่อน

๗. ข้อตกลงที่ผู้ค้ำประกันทำไว้ล่วงหน้าก่อนผู้ให้เช่าซื้อผ่อนเวลาอันมีผลเป็นการยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อผ่อนเวลาแก่ผู้เช่าซื้อ ข้อตกลงนั้นใช้บังคับมิได้ เว้นแต่ผู้ค้ำประกันที่เป็นสถาบันการเงินหรือค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ

๘. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ทำการลดหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันตามสัญญาเช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อตกลงรับข้อเสนอดังกล่าว ผู้ค้ำประกันรับผิดเฉพาะมูลหนี้ที่มีการลดหนี้ตามเงื่อนไขข้างต้น หรือผู้ค้ำประกันจะเข้าสวมสิทธิเพื่อชำระหนี้ตามมูลหนี้ดังกล่าวได้

๙. ผู้ค้ำประกันยังมีหน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยค้ำประกัน

นอกจากที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ผู้ค้ำประกันยังมีหน้าที่และความรับผิดต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกัน

ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจคำเตือนนี้แล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ ..... ผู้ค้ำประกัน
ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่าซื้อ

ตารางแสดงภาระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ

งวดที่	วันชำระค่าเช่าซื้อ (วัน/เดือน/ปี)	จำนวนเงินค่าเช่าซื้อ (รายงวด)	การนำเงินค่างวดเช่าซื้อไปชำระ			จำนวนเงินค่าเช่าซื้อคงค้าง		ส่วนลดดอกเบี้ยเช่าซื้อห้าสิบเปอร์เซ็นต์ (๕๐ เปอร์เซ็นต์)
			เงินต้น	ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	เงินต้นคงค้าง	ดอกเบี้ยเช่าซื้อ	

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 การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัย และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ที่จัดแบ่งให้เช่าตั้งแต่ ๕ หน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน

"อาคาร" หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อพาร์ตเม้นท์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

"ผู้ประกอบธุรกิจ" หมายความว่า ผู้ประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

"ผู้เช่า" หมายความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาด้วย

"เงินประกัน" หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางไว้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกันการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน

ข้อ ๓ สัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่า ต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ประกอบธุรกิจ ผู้เช่า และทรัพย์สินที่ให้เช่า

ก. ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบธุรกิจ 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 เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

ฌ. อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ได้จ่ายไปจริง และมีเหตุผลอันสมควร โดยแสดงวิธีการและกำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว

ญ. จำนวนเงินประกัน

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

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

(๔) เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ หากผู้เช่ามิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคาร โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้เช่าแจ้งให้ทราบ

(๕) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องไม่ผิดนัดหรือค้างชำระค่าเช่าและมีเหตุจำเป็นอันสมควร

(๖) การผิดสัญญาที่เป็นข้อสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะต้องเป็นข้อความที่ผู้ประกอบธุรกิจระบุไว้เป็นการเฉพาะด้วยตัวอักษรสีแดงหรือตัวดำหรือตัวเอนที่เห็นเด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป และการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือ และผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารได้

(๗) สัญญาเช่าอาคารต้องจัดทำขึ้นสองฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกัน และให้ผู้ประกอบธุรกิจส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับให้แก่ผู้เช่าทันทีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่า

ข้อ ๔ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าหนึ่งเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ และอัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บเงินประกันเกินกว่าหนึ่งเดือนของอัตราค่าเช่าอาคารเมื่อคำนวณเป็นรายเดือน

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการกระแสไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับการเช่าอาคาร

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา หรือผิดเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร 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 (ผู้ประกอบธุรกิจ)..... เลขที่ ..... ซอย/ตรอก .....
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 - ค่าจดมิเตอร์ (ไฟฟ้า/น้ำประปา) - ค่าสูบน้ำประปา ๔. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี) - ..... - ..... -			
		รวมทั้งสิ้น	

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

-ตัวอย่าง-

แบบบันทึกการตรวจสภาพอาคาร

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/เครื่องแป้ง 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					

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสภาพห้องถูกต้องครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้เช่า

(.....)

ลงลายมือชื่อ.....ผู้แทน/ผู้ให้เช่า

(.....)

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ เบญจ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงินและลักษณะของหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน พ.ศ. ๒๕๔๙ และประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าที่อยู่อาศัยที่เรียกเก็บเงินประกันเป็นธุรกิจที่ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙

ประกาศนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑

สำเริง เมฆเกรียงไกร

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา