



ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๘

สัญญามาตรฐานเช่าอาคารระยะสั้น

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ระยะสั้น 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

● มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ ๔ กันยายน ๒๕๖๘



ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่า อาคารเพื่ออยู่อาศัย เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.๒๕๖๘

ผู้ประกอบการธุรกิจต้องแสดงวิธีการคิด
ค่าสาธารณูปโภคขณะจัดทำสัญญากับผู้บริโภค

ระบุรายละเอียดในสัญญามาตรฐานเช่าอาคาร

- ✔ อัตราค่าไฟฟ้า , อัตราค่าน้ำประปา
- ✔ วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาไม่เกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและประปาเรียกเก็บ
- ✔ กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา
- ✔ อัตราค่าโทรศัพท์และค่าอินเทอร์เน็ต



มีผลบังคับใช้ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๘



กรณีการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าที่ผู้ประกอบธุรกิจ ห้องเช่าเรียกเก็บจากผู้บริโภค โดยใช้วิธีการคิดคำนวณ ดังนี้

นำใบแจ้งค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าเรียกเก็บกับผู้ให้เช่า
อาคารเพื่ออยู่อาศัยมาคำนวณ โดยนำจำนวนเงิน
ที่เป็นผลรวมเงินค่าไฟฟ้าทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าต้องจ่าย
ให้กับการไฟฟ้าหารกับจำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ใน
ใบแจ้งค่าไฟฟ้าและนำผลลัพธ์ที่คำนวณได้ไปคูณกับ
จำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในมิเตอร์ย่อยของผู้เช่า
แต่ละราย ผลลัพธ์ที่ได้นั้นจะเป็นอัตราค่าไฟฟ้า
ที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บจากผู้เช่า



สคบ.
1166



www.ocpb.go.th

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



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**



สคบ.
1166



www.ocpb.go.th

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



กรณีการเรียกเก็บค่าน้ำประปาที่ผู้ประกอบการ ห้องเช่าเรียกเก็บจากผู้บริโภค โดยใช้วิธีการคิดคำนวณ ดังนี้

นำใบแจ้งค่าน้ำประปาที่การประปาเรียกเก็บกับผู้ให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยมาคำนวณ โดยนำจำนวนเงินที่เป็นผลรวมเงินค่าน้ำประปาทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าต้องจ่ายให้กับ การประปาหารกับจำนวนหน่วยที่ปรากฏในใบแจ้ง ค่าน้ำประปา และนำผลลัพธ์ที่คำนวณนั้นไปคูณกับจำนวน หน่วยที่ปรากฏอยู่ในมิเตอร์ย่อยของผู้เช่าแต่ละราย ผลลัพธ์ที่ได้นั้นจะเป็นอัตราค่าน้ำประปาที่ผู้ให้เช่า เรียกเก็บจากผู้เช่า



สคบ.
1166



www.ocpb.go.th

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



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 27 หน่วย
อยู่ในใบแจ้งค่าน้ำประปา

ผลลัพธ์ที่คำนวณได้ ✕ จำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในมิเตอร์ย่อย
ของผู้เช่าแต่ละราย

16.84 บาท x 6 หน่วย = 101.04 บาท



อัตราค่าน้ำประปาที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ
จากผู้เช่า **101.04 บาท**



สคบ.
1166



www.ocpb.go.th

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



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