



OCPB PRESS RELEASE



120 ปีแห่งการคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย 80 ปีแห่งการคุ้มครองผู้บริโภคในประเทศไทย 10210

ข่าว .../2568

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

รมต. นร. “สันติ ปิยะทัต” มอบนโยบายสำคัญด้านการคุ้มครองผู้บริโภค เพื่อขับเคลื่อนทำงานเชิงรุกร่วมกันระหว่างภูมิภาคและท้องถิ่น

วันศุกร์ที่ 7 พฤศจิกายน 2568 เวลา 09.00 น. รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี (นายสันติ ปิยะทัต) เป็นประธานการประชุมมอบนโยบายการดำเนินงานด้านการคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่นให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัด ๗๖ จังหวัด (รูปแบบออนไลน์) โดยมีเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (นายรณรงค์ พูลพิพัฒน์) กล่าวถึงวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มศักยภาพและเชื่อมโยงภารกิจด้านการคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่นให้มีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้บริโภค ตามแผนการกระจายให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ครอบคลุมทุกมิติ ณ ห้องประชุม 301 ตึกบัญชาการ 1 ทำเนียบรัฐบาล กรุงเทพฯ

รัฐบาลเห็นความสำคัญของประชาชนกับภารกิจด้านการคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่น เพื่อเป็นกลไกในการแก้ไขปัญหาให้ประชาชนในทุกพื้นที่ให้ได้รับความเป็นธรรมเมื่อถูกละเมิดสิทธิจากการใช้สินค้าหรือบริการซึ่งตามแผนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และแผนปฏิบัติการกำหนดขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สคบ. ในฐานะที่เป็นหน่วยงานกลาง ที่ทำหน้าที่ในการขับเคลื่อนนโยบายด้านการคุ้มครองผู้บริโภคและบังคับใช้กฎหมาย จึงได้จัดประชุม มอบนโยบายการดำเนินงานด้านการคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่นให้แก่ ผู้ว่าราชการจังหวัด ๗๖ จังหวัด

รมต. นร. นายสันติ ปิยะทัต ฯ กล่าวว่า การประชุม ในวันนี้ นับว่า เป็นโอกาสอันดีที่ทุกท่านจะเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านการคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่นให้สามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น รวมทั้งประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคในส่วนกลาง ส่วนภูมิภาคและส่วนท้องถิ่นให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ อำนวยความสะดวกและความเป็นธรรมให้แก่ประชาชนตามนโยบายของรัฐบาล โดยนโยบาย "Quick Big Win" รมต. นร. นายสันติ ปิยะทัต ฯ ได้วางหลักการไว้ ดังนี้

1. โครงการ "คนละครึ่งพลัส" ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคมถึงวันที่ 31 ธันวาคมนี้ รัฐบาลจะดูแลสิทธิของประชาชนในระบบการใช้จ่ายโดยให้มีสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคให้ความรู้แก่ประชาชนเพื่อไม่ให้ตกเป็นเหยื่อการหลอกลวง พร้อมส่งเสริมความเข้าใจด้านกฎหมายแก่ผู้ประกอบการ เพื่อให้สามารถ

ดำเนินธุรกิจ...

ดำเนินธุรกิจได้อย่างถูกต้องและเป็นธรรมนอกจากนี้ ยังมีมาตรการควบคุมร้านค้าและผู้ให้บริการไม่ให้เอาเปรียบผู้บริโภค ทั้งด้านราคา การบริการ และการโฆษณา พร้อมดำเนินการตรวจสอบและลงโทษผู้ละเมิดสิทธิอย่างเด็ดขาด รวมถึงเปิดช่องทางรับเรื่องร้องเรียน เพื่อส่งต่อไปยังกระทรวงพาณิชย์ให้ดำเนินการตามขั้นตอนอย่างเหมาะสม

2. โครงการปราบปรามบุรีไฟฟ้า เพื่อสุขภาพและอนาคตของชาติเป็นเจตนารมณ์ของรัฐบาล ในการปกป้องประชาชน โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนจากภัยเจ็บจากบุรีไฟฟ้า ซึ่งอาจกลายเป็นวิกฤติด้าน สาธารณสุขและสังคมในอนาคต รวมถึงการควบคุมข้อมูลและโฆษณาที่บิดเบือน เช่นการกล่าวอ้างว่าบุรีไฟฟ้า ปลอดภัย โดยใช้อำนาจควบคุมสินค้าและช่องทางจำหน่ายอย่างเข้มงวด เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับ นโยบายของรัฐอย่างเป็นรูป

3. มาตรการลดค่าครองชีพเพื่อสร้างความเป็นธรรมในการอยู่ร่วมกันของสังคม โดยไม่ให้เกิด การเรียกเก็บค่าไฟฟ้าและค่าประปาเกินอัตราที่กำหนด เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยโดยเฉพาะ กลุ่มผู้เช่าที่พักอาศัยให้สามารถเข้าถึงบริการสาธารณูปโภคอย่างเป็นธรรม โดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้สั่งการให้สำนักงาน คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น การไฟฟ้าและการประปา ทั้งนครหลวงและ ภูมิภาค เพื่อกำหนดมาตรฐานควบคุมอัตราค่าน้ำและค่าไฟ พร้อมดำเนินการตรวจสอบและลงโทษเจ้าของอาคาร ที่ฝ่าฝืนกฎหมายอย่างเคร่งครัด

4. นโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยว ในการกำกับดูแลธุรกิจการเช่าต่าง ๆ เช่น การเช่ารถยนต์และ รถจักรยานยนต์ ให้มีการทำสัญญาเช่าที่เป็นธรรม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคและส่งเสริมการท่องเที่ยว อย่างยั่งยืน

5. นโยบายอำนวยความสะดวกแก่ผู้ประกอบการรายย่อย (SME) โดยจัดให้มีระบบ ONE-STOP SERVICE สำหรับการจดทะเบียนการค้าและจดทะเบียนบริษัทในจุดเดียวหรือผ่านช่องทางออนไลน์ โดยสำนักงาน คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคร่วมกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ให้บริการจดทะเบียนขาย ตรงและตลาดแบบตรง พร้อมการจดทะเบียนนิติบุคคลเพื่อรองรับการค้าขายแบบ e-commerce อย่างมี ประสิทธิภาพ และสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในฐานะผู้ควบคุมฉลาก ต้องจัดให้มีการติดฉลาก แจ้งข้อมูลสินค้าอย่างถูกต้อง ชัดเจนและเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคจากการใช้สินค้านั้น ๆ

แนวทาง Quick Big Win ซึ่งประกอบด้วย 5 นโยบายสำคัญ ถือเป็นกลไกการคุ้มครองสิทธิผู้บริโภค ที่เข้มแข็ง โดยเน้นความเป็นธรรม ความรวดเร็วการเข้าถึงอย่างเท่าเทียม เพื่อสร้างหลักประกันด้านคุณภาพ และปลอดภัย โดยมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ทำหน้าที่เป็นกลไกในการ ปกป้องประชาชนอย่างทันท่วงที ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงของโลกการบริโภคทั้งในรูปแบบออฟไลน์ และออนไลน์ พร้อมบูรณาการทุกภาคส่วน เพื่อพัฒนากลไกการคุ้มครองผู้บริโภคให้มีความเป็นธรรมและยั่งยืน



สำเนาข่าวสารการมอบนโยบายสำคัญด้านการคุ้มครองผู้บริโภคฯ



ประกาศเข้าที่อยู่ 68

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๘

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๖๘

โดยที่ปรากฏว่ามีผู้บริโภคร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค เช่น การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา และการกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคารทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือจากเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในที่สุดวิสัย ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคจึงเห็นควรกำหนดให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาวเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

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

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒ ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๔ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบการธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยเช่าระยะสั้นหรือเช่าระยะยาว และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่สามหน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ทั้งนี้ ให้รวมถึงการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

“อาคาร” หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อะพาร์ตเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัย ที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

“ผู้เช่า” หมายความว่า ความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

“สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น” หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกินสามปี

“สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว” หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากว่าสามปีขึ้นไปแต่ไม่เกินสามสิบปี หรือมีกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่า หรือผู้เช่า อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบการธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน เพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบการธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระ ซึ่งมีใช้ค่าเช่าอาคาร

“ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมีใช้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบการธุรกิจ

“ค่าเช่าล่วงหน้า” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

“แบบสัญญาท้ายประกาศ” หมายความว่า แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น ใช้ตามแบบ ก ท้ายประกาศนี้ หรือแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว ใช้ตามแบบ ข ท้ายประกาศนี้ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๕ สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๖ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจต้องไม่ใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

๖.๑ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น แบบ ก

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคารและอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

๖.๒ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว แบบ ข

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้า และเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้า และเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าหนึ่งปีของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายปี

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร และอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคาร โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้า และน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่า เข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า โดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคาร จากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

ข้อ ๗ สัญญาเช่าอาคารจัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภคทันทีที่ได้ลงนามในสัญญากรณีเช่าอาคารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เป็นไปตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด

ข้อ ๘ กรณีการเช่าอาคารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ต้องจัดให้มีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๙ ให้นำความในข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และบทบัญญัติว่าด้วยตัวแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับการเช่าอาคารเพื่อยุอาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว ซึ่งมีผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นคนกลาง โดยผู้ประกอบการธุรกิจต้องส่งมอบสัญญาเช่าอาคารตามที่ตกลงกัน แล้วแต่กรณี ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภค

ข้อ ๑๐ บรรดาสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการธุรกิจได้ทำกับผู้บริโภคตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อยุอาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒ ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๘

รณรงค์ พูลพิพัฒน์

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา