

คู่มือผู้บริโภค

สิทธิผู้เช่า ที่เราควรรู้



คำนำ

ปัจจุบันการเช่าที่พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นหอพัก อพาร์ทเมนต์ หรือคอนโดมิเนียม กลายเป็นทางเลือกหลักของคนจำนวนมาก ทั้งนักเรียน นักศึกษา และคนทำงาน แต่ในความเป็นจริง ผู้เช่าหลายคนยังต้องเผชิญปัญหาที่เกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้ง เช่น ไม่เข้าใจข้อสัญญา ถูกเรียกเก็บค่าบริการไม่เป็นธรรม หรือสับสนว่าสิทธิของตนเองแตกต่างกันอย่างไรระหว่าง “หอพัก” กับ “ห้องเช่า”

ด้วยเหตุนี้ สภาผู้บริโภค จึงจัดทำคู่มือผู้บริโภคฉบับนี้ขึ้น เพื่อช่วยให้ผู้เช่าเข้าใจสิทธิพื้นฐานที่ควรรู้ และใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจก่อนเช่าที่พัก โดยรวบรวมประเด็นสำคัญไว้ในเล่มเดียว ทั้งการจำแนกประเภทที่พักตามกฎหมาย หลักเกณฑ์เรื่องเงินประกันและระยะเวลาคืนเงิน รวมถึงมาตรฐานการเรียกเก็บค่าน้ำค่าไฟตามจริง ตามประกาศของ สคบ.

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้เช่าทุกคน ช่วยให้ตรวจสอบรายละเอียดต่าง ๆ ได้อย่างรอบคอบก่อนเซ็นสัญญา และอยู่อาศัยได้อย่างมั่นใจมากขึ้น เพราะการรู้เท่าทันสิทธิของตนเอง คือจุดเริ่มต้นของการได้รับความเป็นธรรม

**หอพัก กับ ห้องเช่า
แตกต่างกันอย่างไร**

?



กฎหมายที่แตกต่างกัน ระหว่างหอพักกับห้องเช่า



ข้อกำหนดเกี่ยวกับผู้เช่า คุณคือผู้เช่ากลุ่มไหน



ห้องเช่า (ที่พักอาศัยทั่วไป)

ผู้เช่า: บุคคลธรรมดาทุกวัย
สถานที่: ห้องพัก, บ้าน,
คอนโด, อพาร์ทเมนต์
(จ่ายรายเดือน/ปี) ที่มี
จำนวนตั้งแต่ 3 ยูนิตขึ้นไป

กฎหมายอ้างอิง:
ธุรกิจควบคุมสัญญา
พ.ศ. 2568

หอพัก (สำหรับนักศึกษา)

ผู้เช่า: ผู้เช่าเป็นนักศึกษาไม่
เกินระดับชั้นปริญญาตรี
และอายุไม่เกิน 25 ปี

สถานที่: หอพัก (มีป้ายระบุ
ว่าเป็นหอพัก และต้อง
แยกชาย/หญิงชัดเจน)

กฎหมายอ้างอิง:
พ.ร.บ. หอพัก พ.ศ. 2558



สรุปความต่าง: ห้องเช่า vs หอพัก



ห้องเช่า



หอพัก

อายุผู้เช่า

ไม่จำกัด

ไม่เกิน 25 ปี
หรือไม่เกิน
ปริญญาตรี

การแยกเพศ

ไม่บังคับ

แยกชาย/หญิง
เด็ดขาด

เงินประกัน

ประกัน และมัดจำรวม
กันไม่เกิน 3 เดือน

เก็บได้ไม่เกิน
1 เดือน

ค่าเช่าล่วงหน้า

ประกัน และมัดจำรวม
กันไม่เกิน 3 เดือน

ไม่เกิน 3 เดือน

คืนเงินประกัน

7-15 วัน

คืนทันทีในวัน
สิ้นสุดสัญญา

ค่าน้ำ - ค่าไฟ แม้ใช้เท่ากัน แต่อาจจ่ายไม่เท่ากัน



หอพัก



ไม่มีกฎหมายกำหนดเพดานราคา



ไม่มีการควบคุมราคา
อาจทำให้มีการเก็บเกินจริง

ห้องเช่า



สคบ. มีการควบคุมราคาที่ชัดเจน



มีการควบคุมราคา
ต้องเก็บตามที่โดนเรียกเก็บ

ทำไมการคิดค่าน้ำ - ค่าไฟ จึงไม่เท่ากัน



จากการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง การให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจ ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2568 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2568

ทำให้มีการควบคุมการเรียกเก็บค่าน้ำ - ค่าไฟ ให้ตรงกับที่หน่วยงานที่ให้บริการเรียกเก็บ จึงทำให้ห้องเช่า อาคารชุด ที่มีการให้เช่าต้องเรียกเก็บค่าน้ำ - ค่าไฟ ตามจริง



โดยอิงตามการคำนวณ ดังนี้



1.

ผลรวมเงินค่าไฟฟ้าหรือประปาทั้งหมด
จำนวนหน่วยที่ปรากฏอยู่ในใบแจ้งค่าไฟฟ้า/ประปา
= ราคาต่อหน่วยที่สามารถเรียกเก็บได้

2.

ราคาต่อหน่วยที่สามารถเรียกเก็บได้
 \times
จำนวนหน่วยที่ใช้งานในมิเตอร์ย่อย
= จำนวนที่ผู้บริโภคต้องจ่าย

ทั้งนี้ในใบเรียกเก็บต้องมีการแจกแจงอัตรา
และรายละเอียดการคำนวณด้วย

**แต่สำหรับหอพักภายใต้ พรบ.หอพัก ยังไม่มีการออก
ประกาศ หรือกฎเกณฑ์ในการควบคุมออกมา**

สัญญาต้องเป็นสัญญา ต้องตรวจตราให้ดีก่อนเซ็น



สัญญาที่เหมือนกัน
2 ฉบับ ผู้บริโภคเก็บ
1 ฉบับ



ระบุข้อมูลคู่สัญญา
สภาพอาคาร และ
เฟอร์นิเจอร์ชัดเจน



ระบุวันเริ่มต้น และ
วันสิ้นสุดสัญญา
อย่างชัดเจน



แจกแจงอัตราค่าเช่า
ค่าสาธารณูปโภค ค่า
บริการ และประกัน

ห้ามผู้เช่าเปลี่ยนอัตราค่าบริการ
ก่อนหมดสัญญา (ยกเว้นผู้เช่ายินยอม)

ตรวจให้ပြီး ก่อนเข้าพัก



ขอเช็ครายละเอียดการเรียก
เก็บค่าห้อง ค่าสาธารณูปโภค



ทำหลักฐานตรวจรับสภาพห้อง



ถ่ายรูปทุกมุมเห็นไว้เป็น
หลักฐาน



สิ่งที่ห้ามมีในสัญญา



1. ห้ามยกเว้นความรับผิดชอบ

หากความเสียหายเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือการใช้งานทรัพย์สินตามปกติ

2. ห้ามรับเงินประกัน

หรือค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด



3. ห้ามบุกรุกเข้าห้องโดยไม่แจ้งล่วงหน้า

เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉิน

4. ห้ามเรียกค่าต่อสัญญาจากผู้เช่ารายเดิม



5. ห้ามล็อกห้อง ปิดกั้น

หรือยึดทรัพย์สินของผู้เช่า แม้จะค้างชำระค่าเช่าก็ตาม

ตัวอย่างสัญญาที่ถูกต้อง

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา
เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อการอยู่อาศัย
เป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ.2568



การเลิกสัญญา และ ระยะเวลาคืนเงินประกัน

สิทธิขอย้ายออกก่อนกำหนด



อยู่มาแล้วเกิน 50% ของสัญญา
+ แจกส่วงหน้า 30 วัน + ไม่ค้างค่าเช่า

เมื่อย้ายออก จะได้เงินประกันคืนตอนไหน?

คืนทันที: หากผู้ให้เช่าไม่ได้
ตรวจสอบความเสียหาย

ภายใน 7 วัน: คืนเต็มจำนวน
(กรณีตรวจสอบแล้วไม่มีความเสียหาย)

ภายใน 15 วัน: หากมีความเสียหาย
(ผู้ให้เช่าให้เช่าหักค่าซ่อมตามจริง
เหตุผลสมควร และคืนเงินส่วนที่เหลือ)

กฎหมายเฉพาะหอพัก (พ.ร.บ. หอพัก)



กฎเหล็กเพื่อความปลอดภัยของเยาวชน:

- ★ **จำกัดอายุ:** ต้องเป็นนักศึกษาไม่เกินระดับชั้นปริญญาตรี และอายุไม่เกิน 25 ปี
- ★ **แยกเพศเด็ดขาด:** ต้องเป็นหอพักชาย หรือ หอพักหญิงเท่านั้น
- ★ **ผู้ดูแลหอหญิง:** หอพักหญิง ผู้จัดการและคนดูแลต้องเป็นผู้หญิงเท่านั้น
- ★ **ความปลอดภัย:** โครงสร้างต้องแข็งแรง มีทางหนีไฟ และต้องมีประกันภัยคุ้มครองชีวิตและทรัพย์สินของหอพัก
- ★ **ประกันภัย:** ต้องมีการทำประกันภัยให้ผู้เช่า วงเงินประกัน 100,000 บาท (เบี้ยประกันเพียง 24บาท/คน/ปี)



หอพัก จะต้องมีการมีป้ายเขียนว่า หอพักชาย หรือ หอพักหญิง เพราะคำว่าหอพัก จะใช้ได้ ต้องมีใบอนุญาตเท่านั้น



โทษหนัก! หากผู้ให้เช่า ฝ่าฝืนกฎหมายหอพัก



บทลงโทษหากทำผิด



- ใช้คำว่า หอพัก โดยไม่มีใบอนุญาต:
ปรับไม่เกิน 50,000 บาท
(และปรับรายวัน วันละ 5,000 บาท)



- รับคนพักไม่ตรงประเภท
เช่น ชายเข้าหอหญิง จำคุกไม่เกิน 6 เดือน
หรือปรับไม่เกิน 50,000 บาท



- เก็บเงินประกัน/ล่วงหน้า
เก็บกฎหมายกำหนด:
ปรับไม่เกิน 100,000 บาท



- ไม่คืนเงินประกันตามกำหนด:
ปรับไม่เกิน 10,000 บาท
(และปรับรายวัน วันละ 1,000 บาท)

ดูเขาเปรียบ ร้องเรียนที่ไหน



2. หากเป็นห้องเช่า
(ภายใต้ประกาศคณะกรรมการ
ควบคุมสัญญา)

ทำการร้องเรียนที่ สคบ.
สายด่วน 1166



2. หากเป็นหอพัก
(ภายใต้พรบ.หอพัก)

ทำการร้องเรียนที่
นายกะเบียนท้องถิ่น
ในพื้นที่นั้น ๆ

พร้อมทั้งเตรียมหลักฐานที่พบปัญหาอย่างชัดเจน





รู้สิทริ...
ไม่ถูกเอาเปรียบ



เซฟคู่มือนี้ไว้ใช้ตอนทำสัญญาเช่า
และแชร์ให้เพื่อนๆ หรือลูกหลานที่กำลังหาหอพัก
เพื่อเป็นเกราะป้องกันตัวจากสัญญาที่ไม่เป็นธรรม



ข้อมูลเพิ่มเติม



**ประกาศแล้ว! “คุณสมบัติห้องเช่า”
ห้ามเก็บค่าน้ำ – ไฟเกินจริง**



หอพัก vs ห้องเช่า ต่างกันยังไง?



**10 ข้อสำคัญ “สัญญาห้องเช่า”
ต้องมี**

