

ภาคผนวก ข

ตัวอย่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

สัญญาเช่าห้องพักอาศัย

(แบบที่หนึ่ง)

สัญญานี้ทำขึ้นที่.....เมื่อวันที่.....ระหว่าง.....
อยู่บ้านเลขที่.....ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปใน
 สัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่งกับ.....อยู่บ้านเลขที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าห้องพักอาศัยห้องเลขที่.....
 ชั้นที่..... ของ (ระบุชื่อของอพาร์ทเมนต์) ซึ่งตั้งอยู่ที่.....ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เพื่อใช้เป็น
 ที่พักอาศัย ในอัตราค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....) ค่าเช่านี้ไม่รวมถึงค่าไฟฟ้า
 ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ซึ่งผู้เช่าต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๔

ข้อ ๒ ผู้เช่าตกลงเช่าห้องพักอาศัยตามสัญญาข้อ ๑ มีกำหนดเวลา.....ปี นับตั้งแต่วันที่.....
 ถึงวันที่.....

ข้อ ๓ การชำระค่าเช่า ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นการล่วงหน้า โดยชำระ
 ภายในวันที่.....ของทุกเดือนตลอดเวลาอายุการเช่า

ข้อ ๔ ผู้ให้เช่าคิดค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ในอัตราดังนี้

(๑) ค่าไฟฟ้ายูนิตละ.....บาท

(๒) ค่าน้ำประปาลูกบาศก์เมตรละ.....บาท

(๓) ค่าโทรศัพท์ (โทร. ออก) ครั้งละ.....บาท

ข้อ ๕ ผู้เช่าต้องชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ตามจำนวนหน่วยที่ใช้ในแต่ละ
 เดือนและต้องชำระพร้อมกับการชำระค่าเช่าของเดือนถัดไป

ข้อ ๖ เพื่อเป็นการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงมอบเงินประกันแก่ผู้ให้เช่าไว้เป็น
 จำนวน.....บาท (.....) เงินประกันนี้ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อผู้เช่ามิได้
 ผิดสัญญา และมีได้ค้างชำระเงินต่างๆ ตามสัญญานี้

ข้อ ๗ ผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระเงินค่ากำจัดขยะเดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ ๘ ผู้เช่าต้องเป็นผู้ดูแลรักษาความสะอาดบริเวณทางเดินส่วนกลางหน้าห้องพักอาศัย
 ของผู้เช่า และผู้เช่าจะต้องไม่นำสิ่งของใดๆ มาวางไว้ในบริเวณทางเดินดังกล่าว

ข้อ ๕ ผู้เช่าต้องดูแลห้องพักอาศัยและทรัพย์สินต่างๆ ในห้องพักดังกล่าวเสมือนเป็นทรัพย์สินของตนเอง และต้องรักษาความสะอาดตลอดจนรักษาความสงบเรียบร้อย ไม่ก่อให้เกิดเสียงให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ห้องพักอาศัยข้างเคียง

ข้อ ๑๐ ผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาความสูญหาย เสียหาย หรือบุบสลายอย่างใด ๆ อันเกิดแก่ห้องพักอาศัยและทรัพย์สินต่างๆ ในห้องพักดังกล่าว

ข้อ ๑๑ ผู้เช่าต้องยอมให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูห้องพักอาศัยได้เป็นครั้งคราวในระยะเวลาอันสมควร

ข้อ ๑๒ ผู้เช่าต้องไม่ทำการตัดแปลง ต่อเติม หรือรื้อถอนห้องพักอาศัยและทรัพย์สินต่างๆ ในห้องพักดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่าจะเรียกให้ผู้เช่าทำทรัพย์สินดังกล่าวให้กลับคืนสู่สภาพเดิม และเรียกให้ผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่ายอันเกิดความสูญหาย เสียหาย หรือบุบสลายใดๆ อันเนื่องมาจากการตัดแปลง ต่อเติม หรือรื้อถอนดังกล่าว

ข้อ ๑๓ ผู้เช่าต้องไม่นำบุคคลอื่นนอกจากบุคคลในครอบครัวของผู้เช่าเข้ามาพักอาศัยในห้องพักอาศัย

ข้อ ๑๔ ผู้เช่าสัญญาว่าจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของอพาร์ทเมนต์ท้ายสัญญานี้ ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าระเบียบข้อบังคับดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้ด้วย หากผู้เช่าละเมิดแล้วผู้ให้เช่ายอมให้สิทธิตามข้อ ๑๖ และข้อ ๑๘ แห่งสัญญานี้ได้

ข้อ ๑๕ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความสูญหายหรือความเสียหายอย่างใด ๆ อันเกิดขึ้นแก่รถยนต์รวมทั้งทรัพย์สินต่างๆ ในรถยนต์ของผู้เช่า ซึ่งได้นำมาจอดไว้ในที่จอดรถยนต์ที่ผู้ให้เช่าจัดไว้ให้

ข้อ ๑๖ ผู้เช่าตกลงว่าการผิดสัญญาเช่าเครื่องเรือนซึ่งผู้เช่าได้ทำไว้กับผู้ให้เช่าต่างหากจากสัญญานี้ ถือว่าเป็นการผิดสัญญานี้ด้วย และโดยนัยเดียวกัน การผิดสัญญานี้ย่อมถือเป็นการผิดสัญญาเช่าเครื่องเรือนด้วย

ข้อ ๑๗ หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือหลายข้อก็ดี ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิดังต่อไปนี้ ข้อใดข้อหนึ่งหรือหลายข้อรวมกันก็ได้ คือ

- (๑) บอกเลิกสัญญาเช่า
- (๒) เรียกค่าเสียหาย
- (๓) บอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาภายในกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร

(๔) ตัดกระแสไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ ได้ในทันที โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวแก่ผู้เช่าเป็นการล่วงหน้า

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่สัญญาเช่าระงับสิ้นลง ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม ผู้เช่าต้องส่งมอบห้องพักอาศัยคืนแก่ผู้ให้เช่าทันที หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติ ผู้ให้เช่าสิทธิกลับเข้าครอบครองห้องพักอาศัยที่ผู้

เช่าและขนย้ายบุคคลและทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากห้องพัสดังกล่าวได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ
 ในความสูญหายหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของผู้เช่า ทั้งผู้ให้เช่ามีสิทธิริบ
 เงินประกันการเช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ ๖ ได้ด้วย

ข้อ ๑๕ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ตรวจสอบห้องพัสดุที่เช่าตลอดจนทรัพย์สินต่างๆ ใน
 ห้องพัสดังกล่าวแล้วเห็นว่าสภาพปกติทุกประการ และผู้ให้เช่าได้ส่งมอบห้องพัสดุและ
 ทรัพย์สินต่างๆ ในห้องพักแก่ผู้เช่าแล้ว

คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ โดยตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้อง จึงได้ลงลายมือ
 ชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
 (.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
 (.....)

ลงชื่อ.....พยาน
 (.....)

ลงชื่อ.....พยาน
 (.....)

หนังสือสัญญาเช่าห้องชุด

หนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ ทำที่.....เมื่อวันที่.....
ทำขึ้นระหว่าง.....บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้
เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไป
ในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่าอีกฝ่ายหนึ่ง” ทั้งสองฝ่ายตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าห้องชุด.....
เลขที่.....ห้องซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....เขต
.....จังหวัด.....จำนวน.....ห้อง ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป
ในราคาเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้เช่าตกลงจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าในวันทำสัญญา เป็นเงินจำนวน.....
บาท (.....)

ข้อ ๓. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า ทุก ๆ วันที่.....ของเดือน เริ่ม
ตั้งแต่เดือนที่ตกลงทำสัญญาเช่าฉบับนี้เป็นต้นไป โดยผู้เช่าตกลงเช่ามีกำหนด.....ปี หากครบ
กำหนดดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิจะเช่าต่อไปในอัตราค่าเช่าเดิมก็ได้ โดยแจ้งล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่า
ทราบไม่น้อยกว่า วัน

ข้อ ๔. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าใช้สอยทรัพย์สินทุกชนิดที่อยู่ในห้องเช่าและตาม
รายการทรัพย์สินที่แนบท้ายสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะดูแลรักษาเสมือนหนึ่งว่าเป็นทรัพย์สินของตน
หากชำรุดบกพร่องใด ๆ ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมให้คงเดิมอยู่เสมอ

ข้อ ๕. ผู้เช่าตกลงที่จะดูแลรักษาห้องที่เช่าให้คงสภาพดีดังเดิมทุกประการ และ
ยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเข้ามาในห้องที่เช่าได้ตลอดเวลา เพื่อตรวจสอบสภาพ
ห้องที่เช่าได้ตลอดเวลา โดยผู้เช่าให้สัญญาว่าจะไม่นำสิ่งผิดกฎหมายเข้ามาในห้องที่เช่า หากผู้ให้เช่า
พบหรือบุคคลอื่นพบสิ่งผิดกฎหมาย ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที

ข้อ ๖. การเช่าตามข้อ ๑ ให้รวมถึงอุปกรณ์ หรือทรัพย์สินต่าง ๆ ที่อยู่ในห้องเช่า
และ รายการทรัพย์สินตามรายการแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่านี้

ข้อ ๗. ผู้เช่าตกลงที่จะเช่าเพื่อเป็นที่พักอาศัยเท่านั้น และให้สัญญาว่าจะไม่นำ
ห้องที่เช่าออกให้ผู้อื่นเช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๘. หากผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้
ทันที และยอมชดใช้ค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ตามความเหมาะสมและตามสมควร เท่าที่ผู้ให้เช่า
จะเสียหาย

ข้อ ๙. หากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง โดยไม่มีการต่อสัญญาเช่า หรือผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ ๘ ดังกล่าว ผู้เช่ายอมขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากห้องที่เช่าทันทีโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของอาคารโดยถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญาเช่านี้ด้วย หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตาม หรือละเมิดข้อบังคับดังกล่าว ผู้เช่ายินดีให้ถือว่าสัญญาเช่านี้เป็นอันยกเลิกต่อกัน และยินยอมมอบการครอบครองห้องเช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าทันที

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความดังกล่าวแล้ว ตกลงที่จะทำสัญญานี้ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)