

สัญญาเช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย

แบบฟอร์มปรับปรุง ตุลาคม 2569 · อ้างอิงประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2568 (ราชกิจจานุเบกษา 6 มิ.ย. 2568) · สัญญาระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี (แบบ ก) · จัดทำโดยทีม WeLive (getwelive.com)

สัญญาเลขที่

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ระหว่าง อายุ ปี เลขบัตรประชาชน/เลขนิติบุคคล

ที่อยู่ โทรศัพท์ (กรณีนิติบุคคล: โดย ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" (ผู้ประกอบการธุรกิจ) ฝ่ายหนึ่ง

กับ อายุ ปี เลขบัตรประชาชน/หนังสือเดินทาง ที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน โทรศัพท์ LINE ID ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" (ผู้บริโภค) อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ทรัพย์สินที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าบ้านเลขที่ หมู่ที่ หมู่บ้าน/โครงการ ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด ประเภท ☐ บ้านเดี่ยว ☐ บ้านแฝด ☐ ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม ☐ อื่น ๆ จำนวน ชั้น ห้องนอน ห้องน้ำ ที่จอดรถ คัน ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ตารางวา รวมถึงบริเวณภายในรั้ว สนาม และสิ่งปลูกสร้างประกอบ (ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "บ้านที่เช่า") เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น จำนวนผู้พักอาศัยไม่เกิน คน

สภาพอาคาร ณ วันทำสัญญา พร้อมทรัพย์สิน เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าตามรายการและสภาพที่ระบุใน "เอกสารแนบ ก หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารและรายการทรัพย์สิน" ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 2 ระยะเวลาเช่า

มีกำหนด เดือน นับตั้งแต่วันที่ เดือน พ.ศ. ถึงวันที่ เดือน พ.ศ.

ข้อ 3 ค่าเช่าและการชำระ

ค่าเช่าเดือนละ บาท (.....) ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ ของทุกเดือน โดยชำระผ่าน (เช่น พร้อมเพย์ / บัญชีธนาคาร) หากชำระล่าช้า ผู้ให้เช่ามีสิทธิคิดค่าปรับวันละ บาท ตามที่แสดงในใบแจ้งหนี้ ทั้งนี้ไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 4 เงินประกันและค่าเช่าล่วงหน้า

ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าจำนวน บาท และค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน บาท (รวมกันไม่เกิน 3 เท่าของค่าเช่ารายเดือน) เมื่อสัญญาสิ้นสุดและผู้เช่าส่งมอบบ้านที่เช่าคืน ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันทันที เว้นแต่ประสงค์จะตรวจสอบความเสียหาย ซึ่ง (ก) หากไม่มีความเสียหาย จะคืนเงินประกันภายใน 7 วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดและได้กลับเข้าครอบครองบ้านที่เช่า (ข) หากมีความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ผู้ให้เช่ามีสิทธิ

หักค่าใช้จ่ายที่เสียไปจริงเพื่อแก้ไขความเสียหายนั้นจากเงินประกัน พร้อมแสดงรายการเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วคืนส่วนที่เหลือภายใน 14 วัน ทั้งนี้ไม่หักในส่วนที่เกิดจากการใช้งานตามปกติ การเสื่อมสภาพตามปกติ เหตุที่ไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือเหตุสุดวิสัย และผู้ให้เช่ารับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินตามวิธีที่ผู้เช่าแจ้ง

ข้อ 5 ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา

ผู้เช่าชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาของบ้านที่เช่าตามปริมาณการใช้จริง ดังนี้

ค่าไฟฟ้า ☐ ผู้เช่าชำระกับการไฟฟ้าโดยตรงตามใบแจ้งค่าไฟฟ้าของบ้านที่เช่า (เครื่องวัดหมายเลข) ☐ ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ หน่วยละ บาท ตามจำนวนหน่วยที่ใช้จริง (ไม่เกินอัตราที่การไฟฟ้าเรียกเก็บจริงในงวดนั้น)

ค่าน้ำประปา ☐ ผู้เช่าชำระกับการประปาโดยตรงตามใบแจ้งค่าน้ำประปาของบ้านที่เช่า (เครื่องวัดหมายเลข) ☐ ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ หน่วยละ บาท ตามจำนวนหน่วยที่ใช้จริง (ไม่เกินอัตราที่การประปาเรียกเก็บจริง) ☐ ตามใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลหมู่บ้านที่ออกให้บ้านหลังนี้

กรณีผู้เช่าชำระกับการไฟฟ้า/การประปาโดยตรง ผู้เช่าจะชำระภายในกำหนดตามใบแจ้งค่าบริการทุกงวด และผู้ให้เช่าจะส่งต่อใบแจ้งค่าบริการที่ตนได้รับให้ผู้เช่าโดยไม่ชักช้า

กรณีผู้ให้เช่าเป็นผู้เรียกเก็บ วิธีคำนวณ: อัตราต่อหน่วย = จำนวนเงินตามใบแจ้งหนี้ของการไฟฟ้า/การประปา ÷ จำนวนหน่วยตามใบแจ้งหนี้ยนั้น และค่าที่ผู้เช่าต้องชำระ = อัตราต่อหน่วย × จำนวนหน่วยที่ใช้ในบ้านที่เช่า กำหนดชำระพร้อมค่าเช่าภายในวันที่ ของทุกเดือน อัตราข้างต้นเป็นอัตราขณะทำสัญญา อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่การไฟฟ้า/การประปาปรับขึ้นหรือลง โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งอัตราใหม่ล่วงหน้าและต้องไม่เกินอัตราที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บ ผู้ให้เช่าจะแสดงเลขมิเตอร์ครั้งก่อน-ครั้งนี้ จำนวนหน่วย และอัตราต่อหน่วยในใบแจ้งหนี้ทุกเดือน และผู้เช่ามีสิทธิขอตรวจดูใบแจ้งหนี้ของการไฟฟ้า/การประปาที่ใช้เป็นฐานคำนวณได้

ข้อ 6 ค่าใช้จ่ายอื่น (แยกรายการ)

☐ ค่าส่วนกลางหมู่บ้าน/นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เดือนละ บาท (☐ ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระ ☐ ผู้เช่าเป็นผู้ชำระตามจำนวนที่นิติบุคคลเรียกเก็บจริง) ☐ ค่าธรรมเนียมเก็บขยะ เดือนละ บาท ☐ ค่าอินเทอร์เน็ต เดือนละ บาท ☐ อื่น ๆ เดือนละ บาท

ค่าใช้จ่ายในการให้บริการข้างต้นเรียกเก็บได้เท่าที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร วิธีคำนวณ กำหนดชำระพร้อมค่าเช่า ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บไม่ได้ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบ้านที่เช่าเป็นภาระของผู้ให้เช่า

ข้อ 7 หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าจะสงวนรักษาบ้านที่เช่า ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เช่าเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง บำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน แต่ไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องที่เกิดจากการใช้งานตามปกติ การเสื่อมสภาพตามปกติ เหตุที่ไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือเหตุสุดวิสัย ไม่ดัดแปลงต่อเติมอาคาร รื้อ หรือบริเวณบ้านโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือ ไม่นำบ้านที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่น ไม่ใช้บ้านที่เช่าเพื่อการผิดกฎหมาย และปฏิบัติตามระเบียบของหมู่บ้านหรือชุมชนที่ตนตั้งอยู่ (ถ้ามี)

การดูแลสนาม ต้นไม้ และความสะอาดบริเวณบ้าน ☐ ผู้เช่าเป็นผู้ดูแล ☐ ผู้ให้เช่าจัดผู้ดูแล โดยค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) เป็นไปตามข้อ 6

สัตว์เลี้ยง ☐ ไม่นำสัตว์เลี้ยงเข้ามาเลี้ยงในบ้านที่เช่า ☐ เลี้ยงสัตว์ได้ ชนิดและจำนวน โดยผู้เช่าดูแลไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้าน และรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดจากสัตว์เลี้ยงซึ่งไม่ใช่การเสื่อมสภาพตามปกติ

ข้อ 8 หน้าที่ของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าจะจัดการซ่อมแซมทุกอย่างที่จำเป็นในความชำรุดบกพร่องของบ้านที่เช่า ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกิดขึ้นระหว่างการเช่า (เช่น โครงสร้างอาคาร หลังคา ระบบไฟฟ้า ระบบประปาและสุขาภิบาล) นอกเหนือจากการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้เช่าต้องทำเองตามข้อ 7 เมื่อผู้เช่าบอกกล่าวแล้วผู้ให้เช่าไม่จัดการให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร และความชำรุดนั้นถึงขนาดทำให้ผู้เช่าปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากบ้านที่เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจะไม่กระทำการใดอันเป็นการรบกวนการอยู่อาศัยโดยปกติสุขของผู้เช่า

ข้อ 9 การเข้าตรวจบ้านที่เช่า

ผู้ให้เช่าจะแจ้งผู้เช่าทราบล่วงหน้าตามสมควรก่อนเข้าตรวจสอบหรือซ่อมแซมบ้านที่เช่า เว้นแต่กรณีฉุกเฉินที่อาจก่อความเสียหายร้ายแรงต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน

ข้อ 10 การบอกเลิกสัญญา

ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดได้เมื่อพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาเช่า โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน และไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ในกรณีนี้ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นที่ผู้เช่าชำระล่วงหน้าไว้สำหรับการพักอาศัยในอนาคตภายใน 7 วันนับแต่วันบอกเลิก ฝ่ายผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาได้เมื่อมีหนังสือบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาภายในเวลาอย่างน้อย 30 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแล้วผู้เช่าละเลยไม่ปฏิบัติตาม กรณีการกระทำของผู้เช่าส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยโดยปกติสุขของผู้เช่ารายอื่น ระยะเวลาบอกกล่าวให้หยุดการกระทำเป็นอย่างน้อย 7 วัน และกรณีผู้เช่าฝ่าฝืนกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี ผู้ให้เช่าบอกเลิกได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้ให้เช่าจะไม่ปิดกั้นการเข้าออกบ้านที่เช่า ไม่ระงับไฟฟ้า-น้ำประปา และไม่ยึดหรือเคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เพื่อบังคับให้ชำระหนี้หรือออกจากบ้านที่เช่า

ข้อ 11 การสิ้นสุดสัญญาและการต่อสัญญา

เมื่อสัญญาสิ้นสุด ผู้เช่าจะขนย้ายทรัพย์สินและสิ่งมอบบ้านที่เช่าคืนในสภาพเรียบร้อย (เว้นแต่การเสื่อมสภาพตามปกติ) พร้อมกุญแจ รีโมต และบัตรผ่านเข้าออกที่ได้รับไว้ทั้งหมด และชำระหนี้ค้างทั้งหมดรวมถึงค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาที่ใช้จนถึงวันส่งมอบ หากประสงค์ต่อสัญญาให้แจ้งผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดไม่น้อยกว่า 30 วัน การต่อสัญญาไม่มีค่าธรรมเนียม และค่าเช่าใหม่ (ถ้ามี) ให้ตกลงกันเป็นหนังสือก่อนวันเริ่มสัญญาใหม่

ข้อ 12 ใบแจ้งหนี้และหลักฐานการรับเงิน

ผู้ให้เช่าจะส่งใบแจ้งหนี้ค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนถึงกำหนดชำระ โดยแสดงรายการแยกแต่ละประเภทและเลขมิเตอร์ที่ใช้คำนวณ ผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ และผู้ให้เช่าจะออกหลักฐานการรับเงินให้ทุกครั้งที่ได้รับชำระ

ข้อ 13 ข้อตกลงเพิ่มเติม

.....
.....

(ข้อตกลงเพิ่มเติมต้องไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ พ.ศ. 2568 มิฉะนั้นข้อนี้ใช้บังคับไม่ได้)

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

.....
ลงชื่อ (.....) ผู้ให้เช่า
วันที่

.....
ลงชื่อ (.....) ผู้เช่า
วันที่

.....
ลงชื่อ (.....) พยาน
วันที่

.....
ลงชื่อ (.....) พยาน
วันที่

เอกสารแนบ ก — หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารและรายการทรัพย์สิน

ประกอบสัญญาเช่าบ้านเลขที่ หมู่บ้าน/โครงการ วันที่ส่งมอบ

ส่วนที่ 1 สภาพบ้านและบริเวณ

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สภาพ: ปกติ / ไม่ปกติ (ระบุ)	หมายเหตุ
1	ประตูรั้ว / รั้ว / กำแพง			
2	ประตูบ้าน / ลูกบิด / กุญแจ-รีโมต-บัตรผ่าน (จำนวน)			
3	หน้าต่าง / มุ้งลวด / เหล็กดัด			
4	พื้น ชั้นล่าง / ชั้นบน / ห้องน้ำ			
5	ผนังและสี ภายใน / ภายนอก			
6	ฝ้าเพดาน / หลังคา / รางน้ำฝน			
7	ระบบไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟ / ปลั๊ก-สวิตช์ / หลอดไฟ			
8	ระบบประปา ป้อน้ำ / ถังเก็บน้ำ / ท่อน้ำ			
9	อ่างล้างมือ / ก๊อกน้ำ / ฝักบัว			
10	ชักโครก / ฝาชักโครก			
11	ท่อน้ำทิ้ง / บ่อพัก / ถังดักไขมัน			
12	ห้องครัว เคาน์เตอร์ / อ่างล้างจาน / ตู้			
13	ที่จอดรถ / หลังคาโรงจอดรถ			
14	สนาม / ต้นไม้ / ทางเดิน			
15	มิเตอร์ไฟฟ้า (เลขอ่าน ณ วันที่ส่งมอบ)			
16	มิเตอร์น้ำประปา (เลขอ่าน ณ วันที่ส่งมอบ)			
17	อื่น ๆ			

ส่วนที่ 2 เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า (ระบุยี่ห้อ/รุ่นในช่องหมายเหตุ)

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สภาพ: ปกติ / ไม่ปกติ (ระบุ)	หมายเหตุ
1	เตียงนอน / ที่นอน			
2	ตู้เสื้อผ้า			
3	โต๊ะ / เก้าอี้ / โต๊ะเครื่องแป้ง			
4	โซฟา / โต๊ะกลาง / ชั้นวางโทรทัศน์			
5	โต๊ะรับประทานอาหาร / เก้าอี้			
6	ผ้าม่าน / มู่ลี่			
7	เครื่องปรับอากาศ (ยี่ห้อ/BTU)			
8	พัดลม / พัดลมเพดาน			
9	เครื่องทำน้ำอุ่น			
10	ตู้เย็น			
11	โทรทัศน์			
12	เครื่องซักผ้า			
13	เตา / เครื่องดูดควัน / ไมโครเวฟ			
14	กล่องรับสัญญาณอินเทอร์เน็ต / กล่องวงจรปิด			
15	อื่น ๆ			
16				
17				

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพบ้านที่เช่า ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ข้างต้นแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน และผู้ให้เช่าได้ส่งมอบสำเนาให้ผู้เช่าเก็บไว้หนึ่งฉบับ . หมายเหตุ: ควรถ่ายภาพบ้าน บริเวณ ทรัพย์สิน และเลขมิเตอร์ไว้ทั้งสองฝ่ายเพื่อใช้เป็นหลักฐานเมื่อเลิกสัญญา

ลงชื่อผู้ให้เช่า

ลงชื่อผู้เช่า

ใช้กับการให้เช่าบ้านเพื่ออยู่อาศัย — ผู้ให้เช่าที่ปล่อยเช่าตั้งแต่ 3 หน่วยขึ้นไป (นับรวมทุกอาคาร) อยู่ใต้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฯ พ.ศ. 2568 ผู้ให้เช่าไม่ถึง 3 หน่วยไม่อยู่ใต้ประกาศแต่ใช้แบบนี้ได้ . แบบฟอร์มนี้ใช้กับสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี สัญญาเช่าเกิน 3 ปีต้องจดทะเบียนการเช่า . พิมพ์ด้วยตัวอักษรไม่เล็กกว่า 2 มิลลิเมตร (ข้อ ๕) . ทำ 2 ฉบับข้อความตรงกัน ผู้เช่าเก็บ 1 ฉบับ (ข้อ ๗) . สัญญาเช่าต้องปิดอากรแสตมป์ 1 บาทต่อค่าเช่าตลอดอายุสัญญาทุก 1,000 บาทหรือเศษของ 1,000 บาท . แบบฟอร์มนี้เป็นแนวทางเบื้องต้นจากทีม WeLive ไม่ใช่คำปรึกษาทางกฎหมาย . ฉบับล่าสุดที่ getwelive.com/blog/แบบฟอร์มสัญญาเช่าบ้าน-2569