



สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค



สำนักงานคุ้มครอง

## โดนหักค่าประกันความเสียหายเกินจริง ร้องเรียนได้ที่ สคบ.

ปัญหาเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารที่อยู่พักอาศัย ไม่ว่าจะเป็นห้องพัก คอนโดมิเนียม ห้องเช่า บ้านเช่า มักจะเป็นข่าวให้เห็นกันอยู่บ่อยครั้ง ทั้งการเรียกเก็บค่าน้ำค่าไฟแพงเกินจริง การเรียกเก็บเงินประกัน หรือเงินค่าเช่าล่วงหน้าเกิน 1 เดือน หรือการหักค่าประกันความเสียหายเกินความเป็นจริง เป็นต้น โดยปัญหาเหล่านี้อาจถือเป็นการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคซึ่ง สคบ. ได้มีการออกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. 2562 เพื่อควบคุมรายละเอียด เนื้อหา สาระสำคัญ และเงื่อนไขในสัญญาเช่าเป็นการเฉพาะ แต่ก็ยังมีผู้ประกอบการบางรายที่ยังเอาไรต์เอาเปรียบผู้บริโภคอยู่ จึงขอแนะนำการศึกษาในเรื่องดังกล่าวมาแล้วให้ฟังดังนี้

มีผู้บริโภครายหนึ่งได้ทำสัญญาเช่าห้องพัก โดยทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าในราคา 2,900 บาทต่อเดือน และจ่ายค่ามัดจำล่วงหน้าอีก 1 เดือน ซึ่งเมื่อครบกำหนดสัญญาแล้วผู้เช่าต้องการจะย้ายออกเพื่อไปเช่าห้องพักแห่งใหม่เนื่องจากย้ายสถานที่ทำงาน ปรากฏว่าเจ้าของหอพักคิดค่าปรับตามรายการต่าง ๆ อาทิ ผ้า màn เบื่อน จำนวน 500 บาท ที่นอนมีปัญหา จำนวน 1,000 บาท โต๊ะเป็นรอย 500 บาท และค่าอื่น ๆ อีกรวมแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น 5,640 บาท ซึ่งผู้บริโภครายนี้เห็นว่าจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าหักเป็นค่าความเสียหายต่าง ๆ นั้นสูงเกินความเป็นจริง และไม่เป็นธรรม ผู้เช่าจึงได้มาร้องทุกข์ต่อ สคบ. เพื่อขอความเป็นธรรม เนื่องจาก สคบ. ได้ออกประกาศฯ ควบคุมการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยระหว่างผู้ประกอบการกับผู้บริโภค โดยมีการกำหนดให้สัญญาเช่าต้องทำเป็นหนังสือและต้องใช้ข้อความที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามที่ประกาศฯ กำหนด และต้องไม่ใช่ข้อความที่มีลักษณะเป็นการเอาเปรียบผู้บริโภคไว้ อาทิ ชื่อและที่อยู่ของผู้ประกอบการและผู้เช่า กำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้นและสิ้นสุด อัตราค่าเช่าและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่า อัตราค่าน้ำค่าไฟโดยแสดงวิธีคิดคำนวณ ค่าประกันและค่าเช่าล่วงหน้า รวมไปถึงเงื่อนไขอื่น ๆ ระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า เป็นต้น

จากเหตุการณ์ดังกล่าว สคบ. ได้พิจารณาข้อเท็จจริงประกอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ แล้ว เห็นว่าการที่เจ้าของหอพักจะสามารถหักค่าประกันเพื่อเป็นค่าเสียหายจากผู้บริโภคได้ จะต้องเป็นการคิดค่าเสียหายตามความเป็นจริงที่เกิดขึ้นเพียงเท่าที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร โดยมีหลักฐานการชำระค่าเสียหายโดยชัดเจนเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ให้เช่าไม่มีเอกสารหลักฐานในการชี้แจงประกอบค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่ากล่าวอ้าง สคบ. จึงพิจารณาดำเนินคดีแพ่งแก่เจ้าของห้องพัก เพื่อบังคับให้เจ้าของห้องพักคืนเงินให้แก่ผู้ร้อง (ผู้เช่า) พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย และหากผู้บริโภคท่านใดเห็นว่าไม่ได้รับความเป็นธรรม หรือมีข้อสงสัยเพิ่มเติมสามารถโทรเข้ามาสอบถามได้ที่สายด่วน 1166 หรือแอปพลิเคชัน OCPB Connect

ข้อมูลอ้างอิง : สมุดภาพอินโฟกราฟิกด้านการคุ้มครองผู้บริโภค หน้า 37-38, คู่มือผู้บริโภค “รวมสาระน่ารู้เพื่อผู้บริโภค” 2560, หน้า 35 และ [www.khaosod.co.th](http://www.khaosod.co.th)

