ประเด็นสำคัญของสัญญาเช่าบ้านพักอาศัย ข้อควรระวังก่อนเซ็นสัญญาและช่องทางจัดการความขัดแย้งของกระทรวงมหาดไทย

1. ประเด็นสำคัญของสัญญาเช่าบ้านพักอาศัย

1.1 ระหว่างที่ผู้ให้เช่าปล่อยเช่าบ้านพัก
ผู้ให้เช่าไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าได้ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใด ๆก็ตาม

1.2 เงินมัดจำไม่สามารถคิดเกิน 2 เดือนจากค่าเช่าสุทธิในแต่ละเดือนได้

1.3 เมื่อผู้ให้เช่าจะจัดเก็บค่าไฟฟ้าจากผู้เช่า
ต้องแบ่งประเภทค่าไฟฟ้าเป็นช่วงฤดูร้อน (เดือนมิถุนายน ถึงเดือนกันยายน) และช่วงนอกเหนือจากฤดูร้อนให้ชัดเจน
ค่าไฟที่จัดเก็บต้องไม่เกินค่าใช้ไฟสูงสุดที่บริษัทไฟฟ้ากำหนดไว้ในเดือนนั้น ๆ

1.4 การซ่อมแซมตัวบ้านหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆภายในบ้านพัก
ผู้ให้เช่าต้องเป็นผู้ซ่อมแซมทั้งหมด เว้นแต่ได้ตกลงกันไว้ก่อนแล้วในสัญญา หรือเกิดความเสียหายเนื่องจากการใช้งานเป็นประจำหรือผู้เช่าทำให้เกิดความเสียหายเอง

1.5 เมื่อผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องซ่อมแซมบ้านพัก
ผู้เช่าไม่สามารถปฏิเสธหรือขัดขวางการซ่อมแซมนั้น
หากการซ่อมแซมทำให้บ้านพักอาศัยบางส่วนหรือทั้งหมดไม่สามารถพักอาศัยได้
ผู้เช่าต้องทำเรื่องขอหักค่าเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนต่อผู้ให้เช่า

1.6
เมื่อยุติการเช่าไม่ว่าจะยุติก่อนครบกำหนดสัญญาหรือยุติเมื่อครบกำหนดสัญญาแล้ว สิ่งของต่าง
ๆของผู้เช่าที่ไม่เก็บออกไปตามกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้อย่างเหมาะสมแล้ว จะถือว่าเป็นสิ่งของละทิ้ง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการจัดการสิ่งของละทิ้งต่าง ๆ
ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์หักค่าใช้จ่ายนั้นออกจากเงินมัดจำของผู้เช่า

1.7 ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิขัดขวางผู้เช่าในการยื่นภาษีเพื่อแสดงค่าใช้จ่ายค่าเช่าบ้านและการย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้าน

1.8 ผู้ให้เช่าห้ามโอนภาระภาษีที่ต้องรับผิดชอบให้แก่ผู้เช่า

2. ข้อควรระวังก่อนเซ็นสัญญา

2.1ตรวจสอบตัวตนของผู้เซ็นสัญญา

2.1.1 ก่อนเซ็นสัญญาเช่าต้องตรวจสอบตัวตนของทั้งสองฝ่ายให้เรียบร้อย สามารถแสดงบัตรยืนยันตัวตนต่าง ๆ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่หรือบัตรประกันสุขภาพ ฯลฯเพื่อใช้ตรวจสอบ ในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายเป็นตัวแทน จะต้องมีหนังสือยินยอมมอบฉันทะจากผู้มอบอำนาจมาด้วย

2.1.2 ผู้เช่าสามารถเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าแสดงเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ เช่น หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ สำเนาจดทะเบียนที่ดิน หรือสัญญาเช่า (ต้องตรวจสอบให้แน่ใจว่าสัญญาเช่านี้ห้ามปล่อยเช่าต่อให้แก่ผู้อื่นหรือไม่ และระยะเวลาที่ให้ปล่อยเช่าต่อได้เกินจากระยะเวลาการเช่าของสัญญาเดิมหรือไม่)

2.2 ก่อนเซ็นสัญญาต้องตรวจสอบสภาพอาคารปัจจุบันให้เรียบร้อย เช่น การเดินน้ำประปาและการระบายน้ำปกติหรือไม่ มีปัญหาน้ำรั่วหรือไม่ มีอุปกรณ์ดับเพลิงให้หรือไม่ รายการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ฯลฯ เพื่อป้องกันข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต

2.3 การจ่ายและคืนเงินค่าเช่า/มัดจำ
จะต้องออกใบเสร็จหรือเขียนเป็นลายลักษณ์อักษรลงไปในสัญญาเช่าเพื่อเป็นหลักฐาน

2.4 การคำนวณ ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแก๊ส
ค่าเคเบิ้ลทีวีและค่าอินเตอร์เน็ต
รวมถึงข้อมูลการติดต่อของผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องเขียนลงไปในสัญญาให้ชัดเจน
ผู้เช่าห้องเช่ารวมหรือห้องชุด
การไฟฟ้าไต้หวันจะใช้วิธีคำนวนค่าไฟฟ้าต่อหน่วยตามมาตราหน่วยสำหรับผู้ใช้ไฟฟ้า1หลังคาเรือน

โดยจะรวมจำนวนการใช้ไฟฟ้าของทุกห้องและในส่วนพื้นที่ส่วนกลางในบ้าน
ค่าไฟฟ้าของผู้เช่าทั้งหมดต้องไม่เกินค่าไฟฟ้าสูงสุดต่อหน่วยที่การไฟฟ้าไต้หวัน
กำหนดในเดือนนั้น ๆทั้งในช่วงฤดูร้อน
(เดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน)และเดือนนอกเหนือจากฤดูร้อน

2.5
ก่อนเซ็นสัญญาเช่าทั้งสองฝ่ายต้องตกลงกันว่าสามารถยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดสัญญาที่กำหนดไว้ได้หรือไม่ให้ชัดเจน
และต้องตรวจสอบว่าค่าปรับในการผิดสัญญาที่ต้องชำระสมเหตุสมผลหรือไม่

2.6 สัญญาเช่าต้องออกก่อนอย่างน้อย 3 วัน
เพื่ออ่านทำความเข้าใจและตรวจสอบ เมื่อนัดเซ็นสัญญาเช่า
ทั้งสองฝ่ายต้องมาเซ็นชื่อ หรือลงตราประทับด้วยตัวเอง
และต้องเขียนที่อยู่ตามทะเบียนบ้านและหมายเลขประจำตัวประชาชน
หมายเลขประจำตัวผู้เสียภาษี ฯลฯ ให้ชัดเจน
สัญญาจะต้องทำสำเนาสองฉบับให้สองฝ่ายเก็บไว้เป็นหลักฐานตัวจริงคนละฉบับ

2.7 หากสัญญาเช่ามีจำนวนมากกว่า 2 หน้าขึ้นไป
ทั้งสองฝ่ายต้องประทับตราคร่อมทับทุกหน้าเพื่อป้องกันไม่ให้มีการดึงสับเปลี่ยนเอกสาร
หากเนื้อหาสัญญามีร่องรอยการแก้ไขต้องเซ็นชื่อกำกับหรือประทับตรารับรองลงไปด้วยทุกจุด

2.8 เมื่อจะทำสัญญาเช่า กรุณาใช้แบบฟอร์มสัญญาเช่าฉบับกระทรวงมหาดไทย
รายละเอียดเพิ่มเติมสามารถดูได้ที่
“โซนกฎหมายสัญญาเช่า”ได้ที่เว็บไซต์ของกระทรวงมหาดไทย

3. ช่องทางการจัดการข้อพิพาทสัญญาเช่า

3.1 อ้างอิงตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคมาตราที่ 43 และมาตราที่ 44
เมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นผู้เช่าต้องยื่นคำร้องต่อผู้ให้เช่า
แกแก่หน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคหรือศูนย์บริการผู้บริโภค
หากไม่ได้รับการแก้ไขอย่างเหมาะสม
ผู้เช่าต้องยื่นคำร้องต่อหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภคของรัฐบาลระดับจังหวัด
(เมือง) หรือเมืองเขตปกครองพิเศษ หากยังไม่ได้รับการแก้ไขอย่างเหมาะสมอีก

ผู้เช่าสามารถยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการแก้ไขข้อพิพาทผู้บริโภคระดับจังหวัด (เมือง)หรือเมืองเขตปกครองพิเศษให้มาจัดการข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3.2
ยื่นคำร้องไกลเกลี่ยข้อพิพาทตามกฎระเบียบวิธีการจัดตั้งและไกล่เกลี่ยของคณะกรรมการจัดการข้อพิพาทอสังหาริมทรัพย์ในระดับจังหวัด (เมือง)หรือเมืองเขตปกครองพิเศษ

3.3 ยื่นคำร้องประณีประนอมต่อคณะกรรมการประณีประนอมระดับเมือง (เขต) อำเภอหรือตำบลตามข้อกำหนดประณีประนอมในระดับเมือง อำเภอหรือตำบลนั้น ๆ

3.4
ยื่นคำร้องประณีประนอมต่อศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา403และ404

3.5
ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานอนุญาโตตุลาการเพื่อให้ตัดสินชี้ขาดตามข้อกำหนดในกฎหมายอนุญาโตตุลาการ

3.6
ยื่นคำร้องสอบถามวิธีแก้ไขข้อพิพาทที่แพลตฟอร์มสอบถามเกี่ยวกับการเช่าที่พักอาศัยของมูลนิธิชุยมามะ หรือสอบถามที่”เจ้าหน้าที่บริการอสังหาริมทรัพย์จูลี่หย่า”ได้ที่เว็บไซต์ให้บริการสอบถามข้อมูลอัจฉริยะของกระทรวงมหาดไทย