สัญญาเช่า

LEASE AGREEMENT

แบบฟอร์มสัญญาเช่า ไทย–อังกฤษ โดย Matt · mattproperty.com — กรอกช่อง ___ ให้ครบ ไม่ใช่คำแนะนำทางกฎหมาย

Thai–English lease template by Matt · mattproperty.com — fill in every ___ · not legal advice

ทำที่ ___

วันที่ ___

Made at ___ on ___

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง ___ อยู่บ้านเลขที่ ___ บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ ___ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ ___ หนังสือเดินทางเลขที่ ___ สัญชาติ ___ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

This agreement is made between ___, residing at ___, Thai ID No. ___ ("the Landlord"), and ___, Passport No. ___, Nationality ___ ("the Tenant"). Both parties agree as follows:

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่เช่าและค่าเช่า (Clause 1. Leased property and rent)

ผู้ให้เช่าถือกรรมสิทธิ์และมีสิทธิครอบครองทรัพย์สิน ___ (ต่อไปนี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน") ตกลงให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ _____ บาท (_____) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพักอาศัยเท่านั้น

The Landlord owns and has the right to occupy the premises at ___ ("the Premises"), which the Landlord agrees to rent for _____ Baht (_____) per month, for residential purposes only.

ข้อ 2. ระยะเวลาเช่า (Clause 2. Rental period)

สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา 12 เดือน เริ่มต้นวันที่ ___ สิ้นสุดวันที่ ___

The term of this agreement is 12 months, from ___ to ___.

ข้อ 3. การชำระค่าเช่า (Clause 3. Rent payment)

ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าเดือนละ _____ บาท (_____) ภายในวันที่ ___ ของแต่ละเดือนปฏิทิน โดยโอนเข้าบัญชีธนาคาร ___ เลขที่บัญชี ___ ชื่อบัญชี ___ (เดือนที่ไม่มีวันดังกล่าว ให้ชำระภายในวันสุดท้ายของเดือน)

The Tenant shall pay rent of _____ Baht (_____) per month by the ___ day of each calendar month, by transfer to the Landlord's account: Bank ___, Account No. ___, Account Name ___ (in a month without that date, by the last day of the month).

ข้อ 4. กรณีชำระค่าเช่าล่าช้า (Clause 4. Late payment)

กรณีผู้เช่าชำระค่าเช่าล่าช้า ผู้เช่ายอมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.25 ต่อเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระ (คิดเป็น ___ บาทต่อเดือน สำหรับค่าเช่าหนึ่งเดือน) นับแต่วันครบกำหนดชำระ หากชำระล่าช้าเกิน 5 วันนับแต่วันครบกำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญา และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และ/หรือระงับบริการต่าง ๆ เช่น ระบบปรับอากาศ ไฟฟ้า น้ำประปา

โทรศัพท์หรือการสื่อสารอื่นใด ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยผู้เช่าจะไม่โต้แย้งหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

Late payment bears interest at 1.25% per month on the outstanding amount (___ Baht per month for one month's rent), from the due date. If payment is more than 5 days late, the Tenant is in default and the Landlord may terminate this agreement immediately without prior notice, and/or suspend services (air-conditioning, electricity, water, telephone or other communication services) as it sees fit, without the Tenant being entitled to object or claim compensation.

ข้อ 5. เงินประกันการเช่าและค่าเช่าล่วงหน้า (Clause 5. Security deposit and advance rent)

ผู้เช่าได้มอบเงินประกันการเช่า _____ บาท (_____) และค่าเช่าล่วงหน้า _____ บาท (_____) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น _____ บาท (_____) เงินประกันการเช่ามีไว้เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาและความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้เช่าหรือบริวาร ผู้เช่าไม่มีสิทธินำเงินประกันไปหักกลบลบหนี้แทนค่าเช่าหรือภาระผูกพันใด ๆ ตลอดอายุสัญญา

The Tenant has paid a security deposit of _____ Baht (_____) and advance rent of _____ Baht (_____), a total of _____ Baht (_____). The security deposit secures due performance of this agreement and any damage caused by the Tenant or the Tenant's occupants. The Tenant may not set it off against rent or any other obligation during the term.

ข้อ 5.1. กรณีผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด (Clause 5.1. Early termination by the Tenant)

หากผู้เช่าประสงค์ยกเลิกสัญญาหรือย้ายออกก่อนครบกำหนดตาม ข้อ 2 โดยมิใช่เหตุจากผู้ให้เช่าผิดสัญญาหรือเหตุสุดวิสัยตาม ข้อ 14 ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการเช่าตาม ข้อ 5 ทั้งจำนวน ทั้งนี้ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน มิฉะนั้นผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าจนครบระยะเวลาแจ้งล่วงหน้า เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นอย่างอื่น

If the Tenant terminates or vacates before the end of the term in Clause 2, other than for the Landlord's breach or force majeure under Clause 14, the Landlord may retain the entire security deposit under Clause 5. The Tenant must give at least 30 days' written notice; otherwise rent remains payable until the notice period has run, unless otherwise agreed in writing.

ข้อ 5.2. การคืนเงินประกันเมื่อสิ้นสุดสัญญา (Clause 5.2. Return of the security deposit)

ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันการเช่าภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ตรวจสภาพทรัพย์สินร่วมกันหรือวันที่ผู้เช่าย้ายออกจริง (แล้วแต่กรณี) โดยหักค่าความเสียหาย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายตามเงื่อนไขการตรวจสภาพก่อนย้ายออก หรือค่าใช้จ่ายอื่นที่เกิดขึ้นจริง (หากมี) และแจ้งรายการหักพร้อมยอดคงเหลือเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนโอนคืนเข้าบัญชีที่ผู้เช่าแจ้งไว้

The Landlord shall return the security deposit within 7 business days of the joint inspection or the Tenant's actual move-out (as applicable), after deducting damage, cleaning, charges under the Check-out conditions or other actual costs (if any), and shall give the Tenant a

written itemised statement of deductions and the balance before transferring it to the account the Tenant provides in writing.

ข้อ 5.3. การดูแลระบบและการรับประกันช่วงแรก (Clause 5.3. Systems care and early defects)

ผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ปั๊มน้ำ และเฟอร์นิเจอร์ให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ หากเกิดความชำรุดบกพร่องที่มิได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าภายใน 3 เดือนนับแต่วันเริ่มสัญญา ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว

The Tenant shall keep the electrical and water systems, water pump and furniture in normal working order. Defects within 3 months of the start date not caused by the Tenant's intent or negligence are at the Landlord's sole cost.

ข้อ 6. ค่าสาธารณูปโภค (Clause 6. Utilities)

ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากผู้เช่าแต่เพียงผู้เดียว

The Tenant is solely responsible for water, electricity, cleaning and any other expenses the Tenant incurs during the term.

ข้อ 7. หน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สิน (Clause 7. Care of the Premises)

ผู้เช่าต้องดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าเสมือนวิญญูชนพึงสงวนรักษาทรัพย์สินของตนเอง และรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ยกเว้นการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

The Tenant shall care for the Premises as a reasonable person cares for their own property and is liable for damage, except normal wear and tear.

ข้อ 8. ข้อห้ามเกี่ยวกับสิ่งของผิดกฎหมาย (Clause 8. Illegal items)

ผู้เช่าต้องไม่นำสิ่งของผิดกฎหมายเข้ามาเก็บหรือจำหน่ายในทรัพย์สินที่เช่า หากผู้ให้เช่าเห็นว่าสิ่งของใดไม่สมควรอยู่ในทรัพย์สิน ผู้เช่าต้องขนย้ายออกด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

The Tenant shall not keep or sell illegal items on the Premises. Items the Landlord reasonably deems inappropriate must be removed at the Tenant's cost.

ข้อ 9. ทรัพย์สินส่วนตัวของผู้เช่า (Clause 9. Tenant's belongings)

ผู้ให้เช่าไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายหรือการสูญหายของทรัพย์สินส่วนตัวที่ผู้เช่านำมาไว้ในทรัพย์สินที่เช่า

The Landlord is not responsible for loss of or damage to the Tenant's personal belongings.

ข้อ 10. ข้อห้ามการให้เช่าช่วงและโอนสิทธิ (Clause 10. No sublease or assignment)

ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร

The Tenant may not sublease or assign the lease without the Landlord's prior written consent, which shall not be unreasonably withheld.

ข้อ 11. การต่อเติมดัดแปลง (Clause 11. Alterations)

การต่อเติม ดัดแปลง หรือตกแต่งทรัพย์สินต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน และเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า สิ่งที่ต่อเติมถาวรตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุด ส่วนการตกแต่งชั่วคราวผู้เช่าต้องรื้อถอนออกด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

Any alteration requires the Landlord's prior written consent and is at the Tenant's cost. Permanent alterations become the Landlord's property at the end of the lease; temporary ones must be removed by the Tenant at their own cost.

ข้อ 12. การขนย้ายเมื่อสัญญาสิ้นสุดหรือผิดสัญญา (Clause 12. Vacating on termination or breach)

หากผู้เช่าผิดสัญญาหรือสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกภายใน 24 ชั่วโมง หากไม่ขนย้าย ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันตาม ข้อ 5 และเข้าครอบครองทรัพย์สินได้ทันที

On breach or termination the Tenant shall vacate within 24 hours. Failing that, the Landlord may retain the deposit under Clause 5 and repossess the Premises immediately.

ข้อ 13. การแก้ไขสัญญา (Clause 13. Amendments)

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อตกลงใด ๆ ในสัญญานี้ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

Any change to this agreement must be in writing and signed by both parties.

ข้อ 14. เหตุสุดวิสัย (Clause 14. Force majeure)

ผู้ให้เช่ารับผิดชอบซ่อมแซมความเสียหายต่อตัวทรัพย์สินหลักที่มิได้เกิดจากการกระทำของผู้เช่า เช่น แผ่นดินไหว พายุ น้ำท่วม หรือภัยสงคราม (ภายใต้บังคับ ข้อ 7)

Subject to Clause 7, the Landlord is responsible for damage to the building not caused by the Tenant, such as earthquake, storm, flood or war.

ข้อ 15. การซ่อมแซมเครื่องใช้ไฟฟ้า (Clause 15. Appliance repairs)

ผู้เช่ารับผิดชอบการซ่อมแซมเล็กน้อย เช่น หลอดไฟขาด สำหรับเครื่องใช้ไฟฟ้าหลัก (แอร์ ตู้เย็น ทีวี ฯลฯ) ให้เรียกศูนย์บริการที่ได้รับอนุญาต หากพิสูจน์ได้ว่าชำรุดจากการใช้งานผิดวิธีหรือความประมาทของผู้เช่า ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

The Tenant handles minor repairs (e.g. light bulbs). Major appliances (air-conditioners, fridge, TV, etc.) are serviced by an authorised service centre; if the fault comes from the Tenant's misuse or negligence, the Tenant pays.

ข้อ 16. การระงับข้อพิพาท (Clause 16. Disputes)

หากเกิดข้อพิพาท คู่สัญญาตกลงให้บุคคลที่สามซึ่งเป็นกลาง ไม่มีส่วนได้เสียกับฝ่ายใด และเป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่าย เป็นผู้ไกล่เกลี่ย

In a dispute, both parties agree to mediation by a neutral third party with no interest in either side, agreed by both.

ข้อ 17. กรณีอัคคีภัย (Clause 17. Fire)

หากเกิดอัคคีภัยจนไม่สามารถอยู่อาศัยได้ สัญญานี้สิ้นสุดลงทันที และผู้ให้เช่าคืนค่าเช่าส่วนที่เหลือและเงินประกันเต็มจำนวน เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าเกิดจากความจงใจหรือประมาทของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าต้องรับผิดชอบความเสียหายทั้งหมด

If fire makes the Premises uninhabitable, this agreement ends immediately and the Landlord refunds unused rent and the full deposit — unless the fire is proven to result from the Tenant's intent or negligence, in which case the Tenant bears full liability.

ข้อ 18. สิทธิเข้าตรวจสอบทรัพย์สิน (Clause 18. Inspection)

ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบทรัพย์สินได้ตามสมควร โดยแจ้งล่วงหน้า 24 ชั่วโมง เว้นแต่กรณีฉุกเฉิน

The Tenant allows the Landlord or its agent to inspect the Premises with 24 hours' notice, except in an emergency.

ข้อ 19. การต่อสัญญา (Clause 19. Renewal)

หากผู้เช่าประสงค์ต่อสัญญาต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน หากไม่ต่อสัญญา ผู้เช่าต้องอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนพาผู้สนใจเข้าชมทรัพย์สินในช่วง 30 วันก่อนสิ้นสุดสัญญา โดยแจ้งล่วงหน้าตามสมควร

To renew, the Tenant must give at least 30 days' notice. If not renewing, the Tenant shall allow viewings by prospective tenants during the last 30 days, with reasonable notice.

ข้อ 20. ตัวแทนนายหน้า (Clause 20. Real estate agent)

สัญญานี้จัดทำโดย ตัวแทน ในฐานะตัวแทนนายหน้าอิสระ โดยทั่วไปผู้เช่าต้องโอนค่าเช่าเข้าบัญชีของผู้ให้เช่าโดยตรงตาม ข้อ 3 ตัวแทนเป็นเพียงผู้ประสานงานระหว่างคู่สัญญา มิใช่คู่สัญญาในสัญญาเช่านี้ และมิใช่ผู้ค้ำประกันการชำระหนี้ของฝ่ายใด

This agreement is arranged by the Agent, acting as an independent real estate agent. As a rule the Tenant pays rent directly into the Landlord's account under Clause 3. The Agent is only an intermediary, is not a party to this lease and does not guarantee either party's obligations.

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว เห็นว่าตรงตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ สัญญานี้จัดทำทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ หากความหมายไม่ตรงกันให้ถือภาษาไทยเป็นหลัก และอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายไทย

This agreement is made in two identical copies. Both parties have read and understood it, sign it in front of witnesses and keep one copy each. It is made in Thai and English; if they differ, the Thai version prevails. It is governed by Thai law.

ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่า

( )

The Landlord

ลงชื่อ ..... ผู้เช่า

( )

The Tenant

ลงชื่อ ..... พยาน

( )

Witness

ลงชื่อ ..... พยาน

( )

Witness

เงื่อนไขการตรวจสภาพก่อนย้ายออก (Check-out conditions)

- ผู้ให้เช่าสามารถเรียกเก็บค่าทำความสะอาดตามขนาดบ้าน หากบ้านสกปรกมาก ประมาณ 2,000–5,000 บาท

  A cleaning fee may be charged by house size; if very dirty, about THB 2,000–5,000.
- ค่าล้างเครื่องปรับอากาศเริ่มต้นเครื่องละ 600 บาท

  Air-conditioner cleaning from THB 600 per unit.
- ผู้เช่าต้องตรวจสอบให้อุปกรณ์ไฟฟ้าและสิ่งของต่าง ๆ ใช้งานได้ตามปกติ

  The Tenant must make sure all electrical equipment and items work normally.
- ผู้เช่าต้องแสดงใบเสร็จค่าไฟฟ้า 2 เดือนสุดท้ายในวันย้ายออก

  The Tenant must show the last 2 months' electricity bills on move-out day.

ภาคผนวก (Annex)

1. ข้อตกลงเพิ่มเติม (Additional terms)

- ผู้เช่าต้องไม่ทิ้งกระดาษ ผ้าอนามัย พลาสติก หรือคอตตอนบัดลงโถส้วม

  Do not flush paper, sanitary pads, plastics or cotton buds down the toilet.
- เมื่อไฟฟ้าตก ผู้เช่าต้องหยุดใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีมอเตอร์ทุกชนิด

  When the power drops, stop using all motor-driven appliances.
- ผู้เช่าต้องไม่นำสิ่งของที่จัดเตรียมไว้ในบ้านไปใช้นอกทรัพย์สินที่เช่า

  Items provided in the house must not be taken off the Premises.
- ทรัพย์สินภายในบ้านได้บันทึกเป็นภาพถ่ายไว้เป็นหลักฐาน

  Items in the house have been recorded by photograph.

ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่า	ลงชื่อ ..... ผู้เช่า
( )	( )
The Landlord	The Tenant

เอกสารแนบ / Attached: สำเนาหนังสือเดินทางหรือบัตรประชาชนผู้เช่า / Tenant's passport or ID copy · สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านผู้ให้เช่า / Landlord's Thai ID and house registration copy