

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๘๘



พระราชบัญญัติ
ควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน
พุทธศักราช ๒๔๘๘

ฉำนันทมหิศล

คราไว้ ณ วันที่ ๕ มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๘๘

เป็นปีที่ ๑๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิศล มีพระบรมราช

โองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วย การควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน เพื่อให้เหมาะสมแก่สถานการณ์

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๙๘

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งราษฎรทั้งปวง

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า "พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พุทธศักราช ๒๔๙๘"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับได้ตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้ในเขตจังหวัดพระนคร เขตจังหวัดธนบุรี เขตเทศบาลทุกแห่ง และเมื่อเห็นสมควรจะให้ใช้ในเขตท้องที่อื่นใดเมื่อใด จะได้ประกาศโดยพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พุทธศักราช ๒๔๙๖ และพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๙๗ และบรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นใดซึ่งมีข้อความขัดหรือแย้งกับบทพระราชบัญญัตินี้

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๑ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๘๘

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“ รัฐมนตรี ” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

“ เคหะ ” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะใช้เป็นที่ประกอบธุรกิจ การค้า หรืออุตสาหกรรมด้วยหรือไม่

“ ที่ดิน ” หมายความว่า ที่ดินสำหรับปลูกสร้างเคหะและที่ซึ่งต่อเนื่องเป็นบริเวณของเคหะ

มาตรา ๖ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “ คณะกรรมการควบคุมค่าเช่า ” มีจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศแต่งตั้งในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๗ ให้คณะกรรมการควบคุมค่าเช่ามีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน โดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี เพื่อปฏิบัติการในท้องถิ่นหรือปฏิบัติการอื่นใด ตามที่คณะกรรมการควบคุมค่าเช่าจะได้นับหมาย

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๘๕

มาตรา ๔ การประชุมวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุม
ค่าเช่าหรือของคณะกรรมการนั้น จะต้องมีการลง
มือถึงหนึ่งมาประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม การวินิจฉัยให้ถือ
เสียงข้างมาก

มาตรา ๕ คณะกรรมการควบคุมค่าเช่า หรือคณะอนุ
กรรมการเมื่อได้รับคำร้องขอขึ้นค่าเช่าที่ดี หรือคำร้องขอ
อื่นใดก็ดี ให้วินิจฉัยส่งภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันได้
รับคำร้องขอ

มาตรา ๑๐ ห้ามมิให้เรียกร้องขึ้นค่าเช่าเคหะหรือที่ดิน
จากผู้อยู่ซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอยู่
ในหรือภายในหนึ่งปีพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่จะได้รับ
อนุญาตจากคณะกรรมการ ควบคุมค่าเช่า หรือคณะอนุ
กรรมการ

มาตรา ๑๑ เพื่อความประสงค์แห่งมาตรา ๑๐ การขึ้น
ค่าเช่านั้น ให้หมายความรวมถึงตลอดถึงการกระทำดังต่อไปนี้
ถ้าหากได้กระทำด้วยเจตนาให้เป็นการแก้ไขหรือเพิ่มเติม

ตอนที่ ๑๔ ตอนที่ ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๘๘

สัญญาเช่าที่ดินมีอยู่เป็นครั้งสุดท้ายเกี่ยวแก่ทรัพย์สินที่ให้เช่า
นั้น คือ

(๑) การให้ผู้เช่าเสียเงินกินเปล่า ทรัพย์สินอื่นใด
หรือบริการให้แก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อื่น ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเสีย
ตามกฎหมาย

(๒) การให้ผู้เช่าต้องมีหน้าที่หรือรับภาระใด ๆ ซึ่งตาม
กฎหมายผู้เช่าไม่จำเป็นต้องมีหน้าที่หรือรับภาระนั้น ๆ

(๓) การให้ผู้ให้เช่าหลุดพ้นจากหน้าที่หรือภาระใด ๆ
ซึ่งผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาเช่า หรือตามกฎหมาย

(๔) การให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
ลดน้อยลงกว่าที่ตกลงกันไว้ หรือตามสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ตาม
กฎหมาย

มาตรา ๑๒ ผู้ให้เช่าเคหะหรือที่ดินอาจร้องขอให้คณะ
กรรมการควบคุมค่าเช่า หรือคณะกรรมการขึ้นค่าเช่าได้

มาตรา ๑๓ คณะกรรมการควบคุมค่าเช่า หรือคณะ
อนุกรรมการมีอำนาจอนุญาตให้ขึ้นค่าเช่าตามความในพระราช
บัญญัตินี้ได้ โดยเมื่อมีใจถึงต่อไปนี้

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๘๘

(ก) สำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ ขึ้นได้ไม่
เกินร้อยละสิบห้าของอัตราค่าเช่ามาตรฐาน

(ข) สำหรับใช้อย่างอื่น ขึ้นได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบ
ของอัตราค่าเช่ามาตรฐาน

ให้ถือว่าอัตราค่าเช่าครั้งสุดท้ายก่อนวันที่ ๘ ธันวาคม
พุทธศักราช ๒๔๘๔ หรืออัตราค่าเช่าครั้งแรกในกรณีที่ได้
เริ่มให้เช่าในหรือภายหลังวันที่ ๘ ธันวาคม พุทธศักราช
๒๔๘๔ เป็นอัตราค่าเช่ามาตรฐาน

มาตรา ๑๔ เพื่อปฏิบัติการความมาตราก่อน ให้คณะ
กรรมการควบคุมค่าเช่าและคณะกรรมการมีอำนาจ

(๑) เรียกผู้เช่า ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดตามจำเป็น
มาชี้แจงเกี่ยวกับเคหะหรือที่ดินนั้น

(๒) เรียกสัญญาเช่า ใบเสร็จค่าเช่า และเอกสาร
อย่างอื่นเกี่ยวกับการเช่าจากผู้ครอบครองเอกสารนั้น ๆ

(๓) ตรวจเคหะหรือที่ดินที่เช่า ในเวลาระหว่างพระ
อาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๘๘

มาตรา ๑๕ ในกรณีที่อนุญาตให้ขึ้นค่าเช่าตามความใน
มาตรา ๑๓ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องอาจอุทธรณ์ต่อ
รัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับทราบ
คำอนุญาตหรือคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

★ มาตรา ๑๖ ผู้ให้เช่าเคหะหรือที่ดินไม่มีสิทธิให้ผู้เช่าซึ่ง
ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอยู่ใน หรือภาย
หลังวันให้พระราชบัญญัตินี้เลิกใช้ หรือ ได้รับประโยชน์ใน
ทรัพย์สินที่เช่าแม้จะไม่มีสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่านั้นสิ้นอายุ
แล้วก็ห้าม เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ผู้เช่ามีคณิศไม่ชำระค่าเช่าสองคราวติด ๆ กัน นอก
จากมีสัญญาต่อกันไว้เป็นอย่างอื่นอันเป็นคุณแก่ผู้เช่า

(๒) ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่น นอกจาก
ที่ปรากฏตามสัญญาเช่า อันอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่า
เสียหาย และผู้ให้เช่าได้ให้คำเตือนแล้ว ผู้เช่าไม่ปฏิบัติ
ตามภายในเวลาอันสมควร

(๓) ผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิได้รับความยินยอมจาก
ผู้ให้เช่า

ตอนที่ ๑๕ เล่ม ๕๓ พระราชบัญญัติ ๑๒ มีนาคม ๒๔๗๘

(๔) ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับวิญญูชนจะ
พึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง

(๕) ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

(๖) เมื่อคณะกรรมการควบคุมค่าเช่า หรือคณะกรรมการ
การไต่พิจารณาเห็นสมควร และให้ความยินยอมใน
กรณีให้ผู้เช่าเต็มมีความจำเป็นจะเข้าอยู่อาศัยในทรัพย์สิน
ที่ให้เช่า

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่ผู้เช่าตายและตัวหนึ่งผู้ใดใน
ครอบครัวของผู้เช่าซึ่งอาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าขณะที่ยัง
ตาย แสดงความจำนองจะเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไป โดยแจ้ง
ความจำนองเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าภายในสามสิบวันนับแต่
วันที่ผู้เช่าตายให้ถือว่าผู้แจ้งความจำนองนั้นเป็นผู้เช่าสืบแทน
ต่อไป และให้นำความในมาตรา ๑๖ มาบังคับแก่ผู้ให้เช่า

มาตรา ๑๒ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๐ มีความผิดต้องระวาง
โทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๑๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษา
การตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง

ตอนที่ ๑๔ เล่ม ๖๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๒ มีนาคม ๒๔๗๕

กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมในการร้องขอขึ้นค่าเช่าและภาษี
อุกธรณ์และกำหนดกิจการอย่างอื่น เพื่อปฏิบัติการให้
เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา
แล้วให้ใช้บังคับได้.

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

หลวง อภัยวงศ์

นายกรัฐมนตรี