



พระราชบัญญัติ
ควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๐๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๔

เป็นปีที่ ๑๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภา ดังต่อไปนี้

ฉบับพิเศษ หน้า ๒

เล่ม ๗๘ ตอนที่ ๘๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๐๔”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พุทธศักราช ๒๔๘๘ พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๙๐ และพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๓

บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“เคหะ” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะใช้เป็นที่ประกอบธุรกิจ การค้าหรืออุตสาหกรรมด้วย เป็นส่วนประธานหรืออุปกรณ์

“ที่ดิน” หมายความว่า ที่ดินสำหรับปลูกสร้างเคหะและที่ซึ่งต่อเนื่องเป็นบริเวณของเคหะ

“เคหะควบคุม” หมายความว่า เคหะซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะ-

กับขึ้นซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันประกาศพระราชบัญญัตินี้ในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้เฉพาะที่มีอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือคำนวณได้เป็นรายเดือนไม่เกินเดือนละหนึ่งพันบาทสำหรับเคหะที่อยู่ในเขตจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี และไม่เกินเดือนละสามร้อยบาท สำหรับเคหะที่อยู่ในเขตเทศบาลทุกแห่ง นอกจากเทศบาลนครกรุงเทพ ฯ และเทศบาลนครธนบุรี

“ที่ดินควบคุม” หมายความว่า ที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะบังคับซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันประกาศพระราชบัญญัตินี้ในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้เฉพาะที่มีอัตราค่าเช่าเป็นรายปี หรือคำนวณได้เป็นรายปีไม่เกินปีละสี่สิบแปดบาทต่อหนึ่งตารางวาสำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี และไม่เกินปีละยี่สิบสี่บาทต่อหนึ่งตารางวาสำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาลทุกแห่งนอกจากเทศบาลนครกรุงเทพ ฯ และเทศบาลนครธนบุรี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการเช่า” ประกอบด้วยประธานกรรมการคนหนึ่ง

ฉบับพิเศษ หน้า ๔

เล่ม ๗๘ ตอนที่ ๘๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔

และกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนและไม่เกินแปดคน
ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้รัฐมนตรีตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือบุคคลอื่นเป็น
เลขาธิการคณะกรรมการ

มาตรา ๖ ในการประชุมของคณะกรรมการควบคุมการเข้า
ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อยู่ในที่ประชุม ให้ที่
ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานแห่งที่ประชุม

มาตรา ๗ การประชุมคณะกรรมการควบคุมการเข้าทุก-
คราวต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการ
ทั้งหมด

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการ
คนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียง
เท่ากันให้ประธานแห่งที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่ง
เป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๘ คณะกรรมการควบคุมการเข้ามีอำนาจแต่งตั้ง
คณะอนุกรรมการควบคุมการเข้า ประกอบด้วยประธานอนุ-
กรรมการคนหนึ่งและอนุกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่า
สองคนและไม่เกินสี่คน โดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี
เพื่อปฏิบัติการใดในท้องถิ่นใด ตามที่คณะกรรมการควบคุมการ-

เขาจะได้มอบหมายการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการเช่าและการมอบหมายให้ปฏิบัติการใดในท้องถิ่นใดให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการเช่าตามความในวรรคก่อน ให้ถือว่าคณะกรรมการควบคุมการเช่าเป็นคณะกรรมการควบคุมการเช่าในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๕ การประชุมคณะกรรมการควบคุมการเช่าให้นำมาตรา ๖ และมาตรา ๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐ เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้รับคำร้องขอขึ้นค่าเช่าหรือคำร้องขอใด ๆ ที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้ให้วินิจฉัยสั่งภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ

มาตรา ๑๑ ห้ามมิให้เรียกร้องขึ้นค่าเช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมจากผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการเช่า

มาตรา ๑๒ เพื่อความประสงค์แห่งมาตรา ๑๑ การขึ้นค่าเช่านั้น ให้หมายความรวมถึงการกระทำดังต่อไปนี้ ถ้าหากได้กระทำด้วยเจตนาให้เป็นการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ได้มีอยู่เป็นครั้งสุดท้ายเกี่ยวแก่เคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมที่ให้เช่านั้น คือ

(๑) การให้ผู้เช่าเสียเงินกินเปล่า ทรัพย์สินอื่นใดหรือ
บริการให้แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อื่นซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเสียตามกฎ-
หมาย

(๒) การให้ผู้เช่าต้องมีหน้าที่หรือภาระใด ๆ ซึ่งตาม
กฎหมายผู้เช่าไม่จำเป็นต้องมีหน้าที่หรือภาระนั้น ๆ

(๓) การให้ผู้ให้เช่าหลุดพ้นจากหน้าที่หรือภาระใด ๆ ซึ่ง
ผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมาย

(๔) การให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในเคหะควบคุมหรือที่-
ดินควบคุมที่เช่าลดน้อยลงกว่าที่ตกลงกันไว้หรือตามสิทธิที่ผู้เช่า
มีอยู่ตามกฎหมาย

มาตรา ๑๓ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมอาจ
ร้องขอให้คณะกรรมการควบคุมการเช่าขึ้นค่าเช่าได้

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจอนุญาต
ให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมและที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าได้ในอัตราที่
เห็นสมควร โดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่เป็นอยู่โดยทั่วไปในเวลา
ที่ผู้ให้เช่าร้องขอขึ้นค่าเช่า แต่กรณีจะเป็นประการใดก็ตาม คณะ-
กรรมการควบคุมการเช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าได้อีก
ไม่เกิน

(๑) ห้าเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอ
ขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ก่อนปี
พ.ศ. ๒๔๕๐

(๒) สองเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอ
ขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่
ระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๕๐ ถึง พ.ศ. ๒๔๕๕

(๓) หนึ่งเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอ
ขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่หลังปี
พ.ศ. ๒๔๕๕

มาตรา ๑๕ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการเช่าได้มี
คำสั่งอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่า
ก็ดี หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดิน
ควบคุมขึ้นค่าเช่าก็ดี สิทธิการร้องขอขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าเคหะ
ควบคุมหรือที่ดินควบคุมนั้นสิ้นสุดลงจะร้องขอขึ้นค่าเช่าอีก
มิได้

มาตรา ๑๖ เพื่อปฏิบัติการพิจารณาคำร้องขอที่ได้ยื่นตาม
พระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจ

(๑) เรียกผู้เช่า ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดตามความ-
จำเป็น มาชี้แจงเกี่ยวกับเคหะหรือที่ดินนั้น

(๒) เรียกสัญญาเช่า ใบเสร็จค่าเช่า และเอกสารอย่างอื่น
เกี่ยวกับการเช่าจากผู้ครอบครองเอกสารนั้นๆ

(๓) ตรวจเคหะและที่ดินที่เช่า ในระหว่างเวลาพระ-
อาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

มาตรา ๑๓ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมไม่มี
สิทธิให้ผู้เช่าซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอยู่ใน
หรือภายหลังวันใช้พระราชบัญญัตินี้เลิกใช้หรือได้รับประโยชน์
ในทรัพย์สินที่เช่า แม้จะไม่มีสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่านั้นสิ้น
อายุแล้วก็ตาม เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าสองคราวติดๆ กัน นอก-
จากมีสัญญาต่อกันไว้เป็นอย่างอื่นอันเป็นคุณแก่ผู้เช่า

(๒) ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจาก
ที่ปรากฏตามสัญญาเช่าอันอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย
และผู้ให้เช่าได้ให้คำเตือนแล้ว ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภายในเวลา
อันสมควร

(๓) ผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้-
เช่า

(๔) ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมอกับวิญญูชนจะ
พึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง

(๕) ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า

(๖) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่ามีความจำเป็นจะเช่าอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ให้เช่า

(๗) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่เคหะควบคุมที่ให้เช่านั้นชำรุดทรุดโทรมถึงขนาดต้องสร้างใหม่หรือซ่อมแซมใหม่ในลักษณะที่การซ่อมแซมนั้นบุคคลจะอยู่อาศัยในขณะที่ทำการซ่อมแซมมิได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะรื้อเพื่อปลูกสร้างใหม่ให้สอดคล้องหรือเป็นไปตามผังเมือง ความเจริญหรือความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง

(๘) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าที่ดินควบคุมประสงค์จะเปลี่ยนแปลงลักษณะของที่ดินควบคุมให้เป็นที่พักปลูกสร้างอาคารใด ๆ เสียใหม่ให้สอดคล้องหรือเป็นไปตามผังเมือง ความเจริญหรือความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง หรือจะใช้เป็นสถานที่เพื่อประโยชน์แก่กิจการใดซึ่งเป็นความเจริญหรือความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง ทั้งนี้ โดยเจ้าของที่ดิน

เล่ม ๗๘ ตอนที่ ๘๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔

ควบคุมยินยอมเสียและได้ชำระค่ารื้อถอนอาคารให้แก่ผู้เช่าซึ่งจะต้องรื้อถอนอาคารออกไปจากที่ดินควบคุมนั้นตามจำนวนที่คณะกรรมการควบคุมการเช่ากำหนด

(๕) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์หรือประโยชน์ของรัฐ

มาตรา ๑๘ ในกรณีที่ผู้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมตาย และผู้หนึ่งผู้ใดในครอบครัวของผู้เช่าซึ่งอาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าขณะและผู้เช่าตาย แสดงความจำนงจะเช่าทรัพย์สินนั้นต่อไป โดยแจ้งความจำนงเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าตาย ให้ถือว่าผู้แจ้งความจำนงนั้นเป็นผู้เช่าสืบแทนต่อไป

มาตรา ๑๙ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมที่เกี่ยวข้องอาจุุทธธณ์คำสั่งของคณะกรรมการควบคุมการเช่าที่ได้สั่งตามพระราชบัญญัตินี้ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบคำสั่ง ถ้าวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๐ ห้ามมิให้เรียกหรือรับเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่าจากผู้เช่าหรือผู้เสนอขอเช่าเคหะ

เล่ม ๓๘ ตอนที่ ๘๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔

หรือที่ดิน ไม่ว่าเคหะหรือที่ดินนั้นจะเป็นเคหะควบคุมหรือที่ดิน-
ควบคุมหรือไม่

ความในวรรคก่อน มิให้ใช้บังคับแก่กรณีการเรียกเงินกิน-
เปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่าจากผู้เสนอขอเช่า
เคหะที่ปลูกสร้างขึ้นใหม่หรือเคหะที่ไม่เคยมีการเช่ามาก่อน
หรือเคยมีการเช่ามาก่อนแต่เคหะนั้นไม่เคยได้มีการเช่าโดยผู้เช่า
ต้องเสียเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกินเปล่ามา
ก่อน

มาตรา ๒๑ ความในมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๗ ให้ใช้
บังคับได้เพียงห้าปีนับแต่วันพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ความในวรรคก่อนไม่กระทบกระทั่งความผิดอาญาที่บุคคล
ได้กระทำการฝ่าฝืนมาตรา ๑๑ ไว้ในระหว่างเวลาที่มาตรานี้ยัง
ใช้บังคับอยู่

มาตรา ๒๒ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๑ หรือมาตรา ๒๐ ต้อง
ระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๒๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษา
การตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง
กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมในการร้องขอต่อคณะกรรมการควบ-
คุมการเช่าและการอุทธรณ์ได้ไม่เกินรายละเอียดสิบบาท

ฉบับพิเศษ หน้า ๑๒

เล่ม ๙๘ ตอนที่ ๘๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว
ให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ส. ธนะรัชต์

นายกรัฐมนตรี

เล่ม ๓๘ ตอนที่ ๘๓ ราชกิจจานุเบกษา ๑๑ ตุลาคม ๒๕๐๔

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขันที่ใช้อยู่ปัจจุบันเป็นกฎหมายที่ได้ตราขึ้นเพื่อแก้ไขความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนในระหว่างที่ประเทศอยู่ในภาวะคับขัน แต่บัดนี้ภาวะคับขันซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าวได้ผ่านพ้นไปแล้ว และความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนก็ได้บรรเทาเบาบางลง จึงสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าเสียใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายพัฒนาประเทศและในขณะเดียวกันก็ยังคุ้มครองประโยชน์ของผู้เช่าที่ได้รับอยู่แล้วตามกฎหมายปัจจุบันให้ได้รับอยู่ต่อไปตามสมควร ถ้าหวั่นอาการที่ได้สร้างขึ้นใหม่นั้นคงให้เป็นไปตามหลักของกฎหมาย แห่งและพาณิชย์ว่าด้วยการเช่า