

สัญญาเช่าอย่างไร? สบายใจทั้งสองฝ่าย

การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นสัญญาซึ่งตกลงกันระหว่าง "ผู้ให้เช่า" และ "ผู้เช่า" ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินบางอย่างใดอย่างหนึ่งในช่วงระยะเวลาที่กำหนด โดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อตอบแทนประโยชน์นั้นๆ ซึ่งสัญญานี้มีลักษณะว่าคู่สัญญาต่างเป็นทั้งเจ้าหนี้และลูกหนี้ซึ่งกันและกัน การที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีเจตนาตกลงกันก็ถือว่าเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ มิฉะนั้นจะใช้ฟ้องร้องบังคับคดีในศาลไม่ได้ เช่นสัญญาเช่า ใบเสร็จรับเงินค่าเช่า เป็นต้น

ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างมีหน้าที่ คือ ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัญญา โดยทรัพย์สินนั้นๆต้องอยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าด้วยตลอดระยะเวลาเช่า เช่น



เจ้าของบ้านเช่าต้องดูแล บำรุง รักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่ให้เช่า ยกเว้นการซ่อมที่มีกฎหมายหรือประเพณีกำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้ซ่อมเอง ได้แก่ การซ่อมแซมเล็กน้อย อย่างมุงลวดประตู หน้าต่างฉีกขาด กระเบื้องปูพื้นแตก และในส่วนของผู้เช่าเองมีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ ผู้ให้เช่านั้นๆ เพราะถือว่าเป็นลูกหนี้มีหน้าที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนจากประโยชน์ที่ได้รับจากการเช่า ซึ่งจะมีการตกลงเวลา

การชำระหนี้ไว้ในแต่ละคราว นอกจากนี้ผู้เช่าต้องรักษาสภาพของที่อยู่ให้เรียบร้อยตามสภาพที่ได้รับมอบมา และต้องส่งคืนในสภาพเดิม หรือซ่อมแซมให้เรียบร้อย หากชำรุดโดยในกรณีผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงทรัพย์สินโดยพลการ ไม่ได้รับความยินยอมก่อนจากผู้ให้เช่านั้น กฎหมายได้ปกป้องผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องกับผู้เช่าต้องทำให้ทรัพย์สินกลับสู่สภาพเดิมและต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ถ้าหากผู้ให้เช่ารับรู้เรื่องการต่อเติมดัดแปลงแต่ไม่ได้ทักท้วงตั้งแต่แรกแล้วถือว่าผู้ให้เช่าอนุญาตให้ดัดแปลงโดยปริยาย

ดังนั้นการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องระบุรายละเอียดประเภทของสัญญา สถานที่ทำสัญญา รายละเอียดผู้เช่าและผู้ให้เช่า ระยะเวลาในการเช่า เงื่อนไขการชำระเงินและเงินประกัน ข้อตกลงหรือข้อห้าม เงื่อนไขการผิดสัญญาและอัตราค่าปรับ เอกสารแนบท้ายสัญญา เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน แปลนภาพถ่ายบ้าน และห้องต่าง ๆ ระบุรอยตำหนิ รอยขีดข่วนต่าง ๆ ให้ชัดเจน เพื่อป้องกันกรณีพิพาท ในกรณีที่ผู้เช่าอาศัยอยู่เป็นเวลานาน เมื่อจะต้องย้ายออกอาจจำไม่ได้ว่าสิ่งใดเป็นของตัวเอง หรือสิ่งใดเป็นของเจ้าของห้องและที่ผู้ให้เช่าควรให้ความสำคัญคือการจัดทำสัญญาเช่า 2 ฉบับ โดยมอบให้แก่ทั้งผู้เช่าและตนเองและที่สำคัญที่สุดคือก่อนจะลงนามในสัญญาใดๆ จะต้องอ่านรายละเอียดต่างๆ ให้เข้าใจ ถ้าสงสัยให้สอบถาม มิเช่นนั้นจะนำมาฟ้องเรียนภายหลังไม่ได้



สวยซ่อนพิษ...เคส “กลิตเตอร์”

เชื่อได้เลยว่าในการซื้อโทรศัพท์มือถือมาใช้งานสักเครื่อง ไม่ว่าจะถูกหรือแพงอย่างไร ผู้ใช้ทุกคนย่อมคาดหวังว่าจะได้ใช้มือถือเครื่องนั้นให้คุ้มค่านานไปจนกว่าจะถึงเวลาที่ยากเปลี่ยนมือถือใหม่ ด้วยความมุ่งมั่นว่าจะเก็บรักษาให้มือถือเหล่านั้นให้มีอายุการใช้งานที่ยาวนานโดยไม่พังก่อนเวลาที่เหมาะสม ทำให้หลายคนเลือกที่จะติดฟิล์มกันรอยและใส่เคสกันกระแทกเป็นวิธีการแรกๆ ที่นิยมทำกันหลังจากที่ซื้อมือถือมาใช้งานแล้ว และปัจจุบันการใส่เคสมือถือก็ยังได้รับความนิยมมากขึ้น จากความหลากหลายของรูปแบบ ซึ่งถือเป็นการสร้างอัตลักษณ์ของแต่ละบุคคลให้มีความสวยงามโดดเด่นไม่เหมือนใคร เพราะทุกท่านสามารถเลือกใส่เคสมือถือที่มีลวดลายสีสันต่าง ๆ ทำให้มือถือของแต่ละบุคคลดูมีเอกลักษณ์ แตกต่างจากมือถือของท่านอื่น ๆ ที่ใช้รุ่นเดียวกันนั่นเอง



แต่การเลือกใช้เคส (Case) ที่มีรูปแบบที่มีการบรรจุด้วยของเหลวใส ผสมกลิตเตอร์ (Glitter) หรือที่รู้จักกันในชื่อ “กากเพชร” อยู่ภายใน เพื่อเกิดความสวยงามเป็นประกาย ซึ่งสารเคมีที่ใช้บรรจุส่วนใหญ่มีส่วนผสมของสารเคมีที่อาจมีอันตรายต่อผิวหนัง เช่น เดคาเคน (Decane) โนเนน (Nonane) เฮปเทน (Heptane) โดยสารเคมีดังกล่าว มักนำมาเป็นตัวทำละลายและเป็นส่วนผสมในน้ำมันเชื้อเพลิงใช้ในการชะล้างไขมัน

ในโรงงานอุตสาหกรรม เช่น แผงวงจรอิเล็กทรอนิกส์ และเป็นตัวทำละลายในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี หรือการบรรจุด้วย กรดออกซาลิก (Oxalic acid) เป็นสารที่มีฤทธิ์ความเป็นกรด หากสารเคมีที่มีฤทธิ์ความเป็นกรดสัมผัสกับผิวหนังจะมีผลทำให้เกิดการระคายเคืองและเป็นผื่นแดงคัน หรือเกิดแผลพุพอง เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภคให้ได้รับความปลอดภัยจากการใช้สินค้าดังกล่าว คณะกรรมการว่าด้วยฉลากจึงออก ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยฉลาก ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๖๑) เรื่อง ให้อุปกรณ์สำหรับห่อหุ้ม (Case) โทรศัพท์เคลื่อนที่ และเครื่องคอมพิวเตอร์แท็บเล็ต ที่มีการนำสารเคมีมาบรรจุอยู่ภายในเป็นสินค้าที่ควบคุมฉลาก โดยกำหนดให้มี คำเตือน ต้องระบุว่า “อันตรายหากของเหลวรั่วไหล” ทั้งนี้ ข้อความที่เป็น “คำเตือน” ต้องใช้ตัวอักษรที่มีสีต่างจากสีพื้นผิวผลิตภัณฑ์ และมีขนาดใหญ่กว่าตัวอักษรอื่นแสดงไว้ในลักษณะคงทนที่ผลิตภัณฑ์

สคบ. แนะนำผู้ใช้งานเคสในรูปแบบดังกล่าวว่า จะต้องใช้ความระวังอย่างยิ่ง เพราะมีโอกาสที่เกิดการแตกและรั่วซึมได้ง่ายและหากท่านพลาดสัมผัสกับของเหลวในเคสโทรศัพท์ ให้รีบล้างด้วยน้ำสบู่ และทาครีมเพิ่มความชุ่มชื้นให้กับผิวหนังทันที หากมีอาการแพ้หรืออาการยังไม่ดีขึ้นต้องรีบไปพบแพทย์โดยเร็ว



คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคลเป็นสินค้าควบคุมฉลาก

คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล เข้ามามีความสำคัญต่อการดำเนินกิจกรรมในชีวิตประจำวัน ในทุกวันนี้เป็นอย่างมากทั้งในด้านการทำงานและเรื่องส่วนตัว สคบ.ได้รับเรื่องร้องเรียนจากผู้บริโภค ในเรื่องต่างๆ เป็นจำนวนมากไม่น้อย อาทิ การยกเลิกการผลิตชิ้นส่วนอะไหล่สำรอง และชิ้นส่วนที่นำมาประกอบ เป็นคอมพิวเตอร์ หรือการไม่มีศูนย์ซ่อมบริการ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค จึงเห็นสมควรกำหนด ให้คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคลและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์เป็นสินค้าที่ควบคุมฉลาก หากผู้บริโภคต้องการ ซื้อคอมพิวเตอร์จึงต้องศึกษาและให้ความสำคัญกับรายละเอียดที่แสดงบนฉลากประกอบการพิจารณา ก่อนตัดสินใจซื้อ เพื่อป้องกันปัญหาที่อาจจะตามมาในภายหลัง

คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล (ทั้งแบบตั้งโต๊ะหรือโน้ตบุ๊กหรือรูปแบบอื่นๆ) รวมถึงอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์เป็นสินค้าที่ควบคุมฉลาก ซึ่งจะต้องระบุข้อความ รูปรอยประดิษฐ์ หรือภาพ ตามความเหมาะสม แล้วแต่กรณี และข้อความนั้นจะต้องตรงต่อความเป็นจริง ไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับสาระสำคัญของสินค้านั้น และต้องเป็นภาษาไทย หรือภาษาไทยกำกับภาษาต่างประเทศ ที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน

ฉลากของสินค้าที่เป็นคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคลจะต้องระบุข้อความ ดังนี้ ๑. ชื่อประเภทหรือ ชนิดของสินค้า ๒. ชื่อหรือเครื่องหมายการค้าที่จดทะเบียนในประเทศไทยของผู้ผลิตเพื่อขายในประเทศไทย ๓. ชื่อหรือเครื่องหมายการค้าที่จดทะเบียนในประเทศไทยของผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขาย ๔. กรณีที่เป็นสินค้านำเข้าให้ระบุชื่อประเทศที่ผลิตด้วย ๕. สถานที่ตั้งของผู้ผลิตเพื่อขาย หรือของผู้ส่งหรือนำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อขาย ๖. ต้องแสดงขนาดหรือมิติ หรือปริมาณ หรือปริมาตร หรือน้ำหนักของสินค้านั้น แล้วแต่กรณี สำหรับหน่วยที่ใช้ จะใช้ชื่อเต็มหรือชื่อย่อ หรือสัญลักษณ์แทนก็ได้ ๗. รายละเอียดของสินค้า (เช่น ขนาดจอภาพ ประเภทของ CPU หน่วยความจำ ระบบปฏิบัติการ ฯลฯ) ๘. แสดงวิธีใช้ ๙. ข้อแนะนำในการใช้หรือการเก็บรักษา ๑๐. วัน เดือน ปีที่ผลิต ๑๑. สินค้านี้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อการผลิตหรือการยกเลิกการผลิตสินค้า และชิ้นส่วนอะไหล่ในอนาคต เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจในการเลือกซื้อและใช้สินค้าของผู้บริโภค ๑๒. ระยะเวลารับประกันคุณภาพของสินค้านับแต่วันที่ซื้อขาย เบอร์โทรศัพท์ของศูนย์บริการ ในกรณีที่สินค้าไม่มีศูนย์บริการในประเทศไทย ต้องระบุข้อความว่า “สินค้านี้ดัดแปลง ไม่มีศูนย์บริการในประเทศไทย” ๑๓. ราคาระบุหน่วยเป็นบาท ทั้งนี้ การแสดงข้อความในฉลากสินค้าต้องให้เห็นและอ่านได้ชัดเจน ขนาดของตัวอักษรที่ใช้จะต้องสัมพันธ์กับขนาดของพื้นที่ฉลาก และขนาดความสูงของตัวอักษรจะต้องไม่น้อยกว่า ๒ มิลลิเมตร เว้นแต่กรณีที่ฉลากที่มีเนื้อที่น้อยกว่า ๓๕ ตารางเซนติเมตร ขนาดความสูงของตัวอักษรจะต้อง ไม่น้อยกว่า ๑.๕ มิลลิเมตร

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๖

สแกน QR CODE
ดูประกาศฉบับเต็มได้ที่นี้

