

ผนวก ข  
สัญญาเช่าตึกแถวหรืออาคาร (แบบที่ 1)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....อายุ.....ปี  
อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....  
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี  
อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....  
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้เช่าและตกลงเช่าตึกแถว/อาคารเลขที่.....  
ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....  
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....มีกำหนดระยะเวลา.....ปี  
(หากเกินกว่า 3 ปีคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ/  
เขต.....ภายในวันที่.....) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า  
“ทรัพย์สิน”

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าตกลงเช่าและผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าทรัพย์สินเป็นกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น.....ปี  
โดยผู้ชำระตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเดือนละ.....บาท (.....)  
กำหนดชำระค่าเช่ากันทุกวันที่.....ของเดือน โดยเริ่มตั้งแต่วันที่.....เป็นต้น  
ไป

ข้อ 2. ในวันที่ทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ชำระและผู้ให้เช่าได้รับเงินจำนวน.....บาท  
(.....) จากผู้เช่าไว้เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญา  
เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และผู้เช่าได้ปฏิบัติตามสัญญาถูกต้องเรียบร้อย และทรัพย์สินที่เช่าไม่เกิด  
ความเสียหายอย่างใดๆ แล้วผู้ให้เช่าจะคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้

เมื่อการเช่าสิ้นสุดลง ถ้าปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากการกระทำของผู้เช่า และ/หรือบริวาร ลูกจ้างของผู้เช่า และผู้เช่ามิได้จัดการซ่อมแซมให้คืนคืออยู่ในสภาพเดิม ผู้ให้เช่ามีสิทธิยึดเงินประกันนี้ไว้เป็นค่าซ่อมแซมดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ารับว่าจะดำเนินการชำระเงินส่วนที่ขาดเหลือต่อไปให้แก่ผู้ให้เช่า

ข้อ 3. ผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีต่างๆ ซึ่งทางราชการเรียกเก็บจากทรัพย์สินที่เช่านี้

ข้อ 4. ผู้เช่าจำต้องทำการสงวนรักษาทรัพย์สินที่เช่าเช่นนั้นเสมอวิญญูชนจะพึงสงวนรักษาทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยในทรัพย์สินนั้นด้วย

ข้อ 5 ผู้ขายยอมให้ผู้ให้เช่าดำเนินการเช่าทำการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าตามสมควร

ข้อ 6. ผู้เช่าจะดำเนินการดัดแปลง เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าเป็นประการอื่นใดแล้ว ผู้เช่าต้องนำแบบแปลนที่จะดำเนินการดังกล่าวมาเสนอต่อผู้ให้เช่าเพื่อทำการพิจารณาเป็นการล่วงหน้าและผู้เช่าจะมีอำนาจในการดำเนินการดังกล่าวได้เมื่อปรากฏว่าผู้ให้เช่าได้มีหนังสืออนุญาตตามคำขอร้องผู้ชำนาญแล้ว

ข้อ 7. บรรดาสิ่งของที่ผู้เช่านำมาทำการตกแต่งทรัพย์สินที่เช่า ถ้าเป็นไปในลักษณะที่ตีตราแน่นหนาถาวรไม่สามารถแยกออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้แล้ว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งของดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ให้เช่าทันทีสัญญาเช่าระงับลง

ข้อ 8. ผู้เช่าสัญญาว่าจะนำเอาทรัพย์สินที่เช่าไปทำประกันอัคคีภัยไว้เป็นวงจำนวน..... บาท (.....) กับ บริษัท..... จำกัด โดยผู้เช่าจะเป็นผู้เสียเบี้ยประกันและระบุชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญาประกันอัคคีภัยนั้น

ข้อ 9. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้ได้ครบอายุการเช่าแล้ว หากผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้ต่อไปอีก ผู้ให้เช่าก็มีความยินดีที่จะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าให้ โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งความจำนงล่วงหน้าก่อนสิ้นระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ไม่น้อยกว่า.....เดือน

เมื่อผู้เช่าได้ดำเนินการแจ้งความจำนงแก่ผู้ให้เช่าแล้ว และปรากฏว่าผู้ให้เช่ายอมรับก็ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวต่ออายุการเช่าออกไปโดยอาศัยเนื้อหาสาระแห่งการเช่าตามสัญญาฉบับเดิมนี้

ข้อ 10. ถ้าผู้เช่าเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามสัญญานี้ หรือผู้เช่าผิดนัดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งก็ดีแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและทำการริบเงินประกันตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นไว้ทั้งหมดได้ทันที

ข้อ 11. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที นอกจากนี้ ในระหว่างอายุสัญญาเช่านี้ถ้าผู้เช่ายึดทรัพย์ตามคำสั่งศาลก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปทันทีโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องดำเนินการบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความในสัญญานี้ดีแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า	ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)	(.....)
ลงชื่อ.....พยาน	ลงชื่อ.....พยาน
(.....)	(.....)

## สัญญาเช่าตึกแถว (แบบที่ 2)

ทำที่.....

วันที่.....

สัญญาเช่าฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....ซึ่งต่อไปใน  
 สัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....  
 อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....ถนน.....แขวง.....  
 เขต.....จังหวัด.....ถือบัตรประจำตัวเลขที่.....  
 ออกให้ ณ.....เมื่อวันที่.....ซึ่งต่อไปใน  
 สัญญาจะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและ  
 รายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าตึกแถวจำนวน.....ห้อง คือ  
 ห้องเลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....  
 จังหวัดเพื่อเป็นประโยชน์ในการ.....

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระภายในวันที่ 5 ของ  
 แต่ละเดือน ทุกเดือน ในอัตราค่าเช่าเดือนละ.....บาท และจะเพิ่มค่าเช่าใน  
 อัตราเดือนละ.....บาท ทุกๆ .....ปี แห่งระยะเวลาการเช่า

ข้อ 3. การชำระค่าเช่านั้น ผู้เช่าจะต้องนำเงินค่าเช่าไปชำระกับผู้ให้เช่า ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้  
 เช่า และการที่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าไปเก็บเงินค่าเช่ากับผู้เช่า ย่อมไม่บดบังหน้าที่ของผู้เช่า  
 ดังกล่าว

ข้อ 4. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในข้อ 1 แห่งสัญญานี้โดยได้รับความ  
 ยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า แต่จะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมายไม่ได้

ข้อ 5. ผู้เช่าต้องรักษาดูแลทรัพย์สินที่เช่าเสมือนทรัพย์สินของตนเองและต้องรักษาความสะอาด  
 ตลอดจนความสงบเรียบร้อยตามกฎหมายทุกประการ

ข้อ 6. ในกรณีที่ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงโดยได้รับความยินยอม จากผู้ให้  
 เช่าแล้ว ผู้เช่ายอมเสียค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่า เป็นจำนวนเงิน  
 .....บาท (.....)

ข้อ 7. ผู้เช่าจะตัดแปลงต่อเติมเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน  
 ได้โดยต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ 8. ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายหรือบุบสลายใดๆ อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า เพราะความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้เช่า

ข้อ 9. ผู้เช่าจะให้ความสะดวกแก่ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าในการตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าพอสมควร

ข้อ 10. ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา หรือบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายกับผู้เช่าได้เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดตามสัญญา

ข้อ 11. การเช่าตามสัญญานี้ย่อมสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเมื่อปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่าพินาศโดยสิ้นเชิงหรือเป็นส่วนใหญ่เพราะอัคคีภัยอื่นใด

ข้อ 12. ผู้เช่ายอมซดใช้ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของยอดเงินค่าเช่าที่ค้างชำระผู้ให้เช่า และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ผู้ให้เช่าต้องเสียไปเพื่อการทวงถามให้ชำระเงินค่าเช่าอีกด้วย

ข้อ 13. คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้เลิกกัน เมื่อผู้เช่าถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือล้มละลายตามกฎหมาย

ข้อ 14. ผู้เช่าต้องขนย้ายทรัพย์สินและบริวารของผู้เช่าและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพปกติทันทีเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงหรือเลิกกัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในข้อนี้ผู้เช่ายอมซดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้เลิกกันหรือสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง จนกว่าจะมีการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า คืนให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว

ข้อ 15. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเอาทรัพย์สินที่เช่าประกันภัยไว้ในนามผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าได้จ่ายเบี้ยประกันทรัพย์สินที่เช่าไปเป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่าตกลงจ่ายดอกเบี้ยประกันภัยหรือทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเท่านั้น ในอัตราความเป็นจริงแต่ไม่เกินเดือนละ.....บาท (.....)

ข้อ 16. ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและค่าภาษีที่ดินแทนผู้ให้เช่า

ข้อ 17. ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าได้ตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าแล้วเห็นว่าสภาพปกติดีและผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าแล้ว คู่สัญญาเห็นว่าถูกต้องตามเจตนาแห่งตนและทั้งสองฝ่ายเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ทั้งหมดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

## หนังสือสัญญาขอเช่าอาคาร (แบบที่ 3)

สัญญาทำที่.....วันที่.....พ.ศ. ....  
 ระหว่าง.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง  
 กับ.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่งได้ทำสัญญา  
 กันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงรับเช่า.....  
 เพื่อประกอบกิจการ.....ที่ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....  
 จังหวัด.....มีกำหนดระยะเวลา.....ปี นับแต่วันที่.....  
 พ.ศ. ....เป็นต้นไป โดยผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นเงินค่าเช่าเดือนละ .....บาท  
 (.....)

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าได้รับเงินล่วงหน้าเป็นประกันการเช่าไว้จากผู้เช่าเป็นจำนวน.....บาท  
 (.....)

ข้อ 3. ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าภายในวันที่ 5 ของเดือนทุกๆเดือน ถ้าไม่ชำระตาม  
 กำหนดนี้ ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่ายึดทรัพย์สินของผู้เช่าได้และใส่กุญแจห้องของผู้เช่าก็ได้

ข้อ 4. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน.....เป็นผู้  
 เสีย

ข้อ 5. ผู้เช่ายอมรักษาตัวห้องที่เช่ามิให้ชำรุดทรุดโทรมไปกว่าเดิม ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์  
 จะดัดแปลงหรือเพิ่มเติมสิ่งใดลงไปอีกต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะ  
 ทำได้ ถ้าเกิดการเสียหายใดๆ ขึ้น ผู้เช่ายอมรับผิดใช้ค่าเสียหายทั้งสิ้น

ข้อ 6. บรรดาสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมลงในบริเวณห้องเช่า เมื่อผู้เช่าออกจากห้องเช่า ห้ามมิ  
 ให้รื้อถอนหรือทำลายเป็นอันขาด และสิ่งก่อสร้างหรือซ่อมแซมดังกล่าวแล้วนั้นต้องตกเป็นของผู้ให้เช่า  
 ทั้งสิ้น โดยผู้เช่าจะเรียกค่าเสียหายใดๆ ไม่ได้เลย ถ้าห้องเช่าเกิดอัคคีภัยขึ้นสัญญาเช่าเป็นอันระงับ  
 สิ้นสุดลง

ข้อ 7. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนผู้ให้เช่าเข้าตรวจดูห้องเช่าได้เสมอ

ข้อ 8. ผู้เช่ารับว่าจะไม่ให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อไปอีกทอดหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า  
 เป็นลายลักษณ์อักษรและจะไม่ยอมให้ผู้หนึ่งผู้ใดอยู่อาศัยดำเนินกิจการค้าขายหรือรับใช้ในหน้าที่ใดๆ  
 ภายในสถานที่เช่านี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 9. ผู้เช่าต้องจัดการภายในบริเวณห้องเช่าอย่าให้มีสิ่งโสโครกและกลิ่นเหม็นและไม่กระทำการ  
 ใดๆที่ก่อกวนคนอื่นได้รับความรำคาญปราศจากความปกติสุข และไม่เก็บรักษาสิ่งที่เป็นเชื้อเพลิง และ

ไม่กระทำการสิ่งใดๆที่หวาดเสียวน่าจะเป็นอันตรายแก่ผู้ใกล้เคียง ถ้าผู้เช่าออกไปจากห้องเช่าจะเรียกค่าเสียหายหรือค่าขนย้ายใดๆจากผู้ให้เช่าไม่ได้

ข้อ 10. ถ้าผู้เช่าจะประกันอัคคีภัยสำหรับทรัพย์สินหรือสินค้าของตนภายในบริเวณห้องเช่าต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน จึงจะประกันอัคคีภัยได้

ข้อ 11. ถ้าผู้ให้เช่าตกลงขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ใดก่อนครบกำหนดการเช่าตามสัญญาแล้ว ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้เช่าเตรียมตัวออกจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองเดือนและผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ทราบด้วยว่าจะตกลงขายแก่ผู้ใด เป็นเงินเท่าใด หรือผู้เช่าจะได้มีโอกาสตกลงซื้อได้ก่อนในเมื่อเห็นว่าเป็นราคาพอสมควร

ข้อ 12. ถ้าผู้เช่าประพฤติผิดล่วงละเมิดสัญญาแม้แต่เพียงข้อหนึ่งข้อใด หรือกระทำผิดหรือกระทำผิดวัตถุประสงค์ข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเข้ายึดครองสถานที่และสิ่งของที่เช่าได้โดยพลันและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทันที

ข้อ 13. เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าก็ดี หรือผู้ให้เช่าขายทรัพย์สินตามข้อ 11 ก็ดี หรือผู้เช่าผิดสัญญาเช่าตามข้อ 12 ก็ดี ผู้เช่ายอมให้ถือว่าผู้เช่ายอมออกจากที่เช่า

ข้อ 14. ทั้งสองฝ่ายมีความเข้าใจใจข้อสัญญานี้ โดยตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เช่า  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)