

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๐๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๐๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๑๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สมเด็จพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ

ฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอม  
ของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๐๔”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุ

เบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน พุทธศักราช  
๒๔๘๙ พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๙๐ และ  
พระราชบัญญัติควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๔๙๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้  
หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“เคหะ” หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ต้องคำนึงว่าจะใช้เป็น  
ที่ประกอบธุรกิจ การค้าหรืออุตสาหกรรมด้วย เป็นส่วนประธานหรืออุปกรณ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“ที่ดิน” หมายความว่า ที่ดินสำหรับปลูกสร้างเคหะและที่ซึ่งต่อเนื่องเป็นบริเวณของ  
เคหะ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“เคหะควบคุม” หมายความว่า เคหะซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกอยู่ในบังคับแห่ง  
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขันซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันประกาศพระราชบัญญัตินี้ในราช

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กิจจานุเบกษา ทั้งนี้ เฉพาะที่มีอัตราค่าเช่าเป็นรายเดือนหรือคำนวณได้เป็นรายเดือนไม่เกินเดือนละ  
หนึ่งพันบาทสำหรับเคหะที่อยู่ในเขตจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี และไม่เกินเดือนละสามร้อย  
บาท สำหรับเคหะที่อยู่ในเขตเทศบาลทุกแห่งนอกจากเทศบาลนครกรุงเทพฯ และเทศบาลนครธนบุรี

“ที่ดินควบคุม” หมายความว่า ที่ดินซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกอยู่ในบังคับแห่งกฎหมาย  
ว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะบังคับซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันประกาศพระราชบัญญัตินี้ในราชกิจจานุ  
เบกษา ทั้งนี้ เฉพาะที่มีอัตราค่าเช่าเป็นรายปี หรือคำนวณได้เป็นรายปีไม่เกินปีละสี่สิบแปดบาทต่อ  
หนึ่งตารางวาสำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตจังหวัดพระนครและจังหวัดธนบุรี และไม่เกินปีละยี่สิบสี่บาทต่อ  
หนึ่งตารางวาสำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตเทศบาลทุกแห่งนอกจากเทศบาลนครกรุงเทพฯ และเทศบาล  
นครธนบุรี

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการเช่า”  
ประกอบด้วยประธานกรรมการคนหนึ่ง และกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่าสี่คนและไม่เกินแปด  
คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ให้รัฐมนตรีตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือบุคคลอื่นเป็นเลขานุการคณะกรรมการ

มาตรา ๖ ในการประชุมของคณะกรรมการควบคุมการเช่า ถ้าประธานกรรมการไม่  
มาประชุมหรือไม่อยู่ในที่ประชุม ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานแห่งที่ประชุม

มาตรา ๗ การประชุมคณะกรรมการควบคุมการเช่าทุกคราวต้องมีกรรมการมา  
ประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งใน  
การลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานแห่งที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้  
ขาด

มาตรา ๘ คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุม  
การเช่า ประกอบด้วยประธานอนุกรรมการคนหนึ่งและอนุกรรมการอื่นอีกมีจำนวนไม่น้อยกว่าสองคน  
และไม่เกินสี่คน โดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีเพื่อปฏิบัติการใดในท้องถิ่นใด ตามที่  
คณะกรรมการควบคุมการเช่าจะได้มอบหมาย การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าและการ  
มอบหมายให้ปฏิบัติการใดในท้องถิ่นใดให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าตามความในวรรคก่อน ให้ถือ  
ว่าคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าเป็นคณะกรรมการควบคุมการเช่าในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๙ การประชุมคณะอนุกรรมการควบคุมการเช่าให้นำมาตรา ๖ และมาตรา  
๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐ เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้รับคำร้องขอขึ้นค่าเช่าหรือคำร้อง  
ขอใด ๆ ที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้ให้วินิจฉัยส่งภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับคำร้องขอ

มาตรา ๑๑ ห้ามมิให้เรียกหรือขึ้นค่าเช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมจากผู้เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการเช่า

มาตรา ๑๒ เพื่อความประสงค์แห่งมาตรา ๑๑ การขึ้นค่าเช่านั้น ให้หมายความรวมถึงตลอดถึงการกระทำดังต่อไปนี้ ถ้าหากได้กระทำด้วยเจตนาให้เป็นการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่มีอยู่เป็นครั้งสุดท้ายเกี่ยวแก่เคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมที่ให้เช่านั้น คือ

- (๑) การให้ผู้เช่าเสียเงินกินเปล่า ทรัพย์สินอื่นใดหรือบริการให้แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้อื่นซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเสียตามกฎหมาย
- (๒) การให้ผู้เช่าต้องมีหน้าที่หรือภาระใด ๆ ซึ่งตามกฎหมายผู้เช่าไม่จำเป็นต้องมีหน้าที่หรือภาระนั้น ๆ
- (๓) การให้ผู้ให้เช่าหลุดพ้นจากหน้าที่หรือภาระใด ๆ ซึ่งผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมาย
- (๔) การให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์ในเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมที่เช่าลดน้อยลงกว่าที่ตกลงกันไว้หรือตามสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ตามกฎหมาย

มาตรา ๑๓ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมอาจร้องขอให้คณะกรรมการควบคุมการเช่าขึ้นค่าเช่าได้

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมและที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าได้ในอัตราที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่เป็นอยู่โดยทั่วไปในเวลาให้ผู้ให้เช่าร้องขอขึ้นค่าเช่า แต่กรณีจะเป็นประการใดก็ตาม คณะกรรมการควบคุมการเช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าขึ้นค่าเช่าได้อีกไม่เกิน

- (๑) ห้าเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ก่อนปี พ.ศ. ๒๔๙๐
- (๒) สองเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๙๐ ถึง พ.ศ. ๒๔๙๕
- (๓) หนึ่งเท่าของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่ในวันร้องขอขึ้นค่าเช่าในกรณีที่ค่าเช่านั้นเป็นอัตราที่ผู้ให้เช่าได้รับอยู่หลังปี พ.ศ. ๒๔๙๕

มาตรา ๑๕ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการเช่าได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าก็ดี หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าก็ดี สิทธิการร้องขอขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมนั้นสิ้นสุดลงจะร้องขอขึ้นค่าเช่าอีกมิได้

มาตรา ๑๕ ทวิ<sup>๒</sup> เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมร้องขอ คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจอนุญาตให้ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมขึ้นค่าเช่าเกินกว่าอัตราที่กำหนดในมาตรา ๑๔ ได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าอัตราค่าเช่าเคหะหรือที่ดินที่มีได้ควบคุม ซึ่งมีสภาพและทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกัน ทั้งนี้โดยมีต้องคำนึงว่าจะได้มีการขึ้นค่าเช่าตามมาตรา ๑๔ มาแล้วหรือไม่ และมีให้นำความในมาตรา ๑๕ มาใช้บังคับ

เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องขอของผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมหรือมีคำสั่งอนุญาตให้ขึ้นค่าเช่า ตามวรรคหนึ่งแล้ว สิทธิการร้องขอขึ้นค่าเช่าของผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมสิ้นสุดลง จะร้องขอขึ้นค่าเช่าอีกมิได้

มาตรา ๑๖ เพื่อปฏิบัติการพิจารณาคำร้องขอที่ได้ยื่นตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการควบคุมการเช่ามีอำนาจ

- (๑) เรียกผู้เช่า ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นใดตามความจำเป็น มาชี้แจงเกี่ยวกับเคหะหรือที่ดินนั้น
- (๒) เรียกสัญญาเช่า ใบเสร็จค่าเช่า และเอกสารอย่างอื่นเกี่ยวกับการเช่าจากผู้ครอบครองเอกสารนั้น ๆ
- (๓) ตรวจสอบเคหะและที่ดินที่เช่า ในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก

มาตรา ๑๗ ผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมไม่มีสิทธิให้ผู้เช่าซึ่งได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในหรือภายหลังวันใช้พระราชบัญญัตินี้เลิกใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า แม้จะไม่มีสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่านั้นสิ้นสุดแล้วก็ตาม เว้นแต่ในกรณี ดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าสองคราวติด ๆ กัน นอกจากมีสัญญาต่อกันไว้เป็นอย่างอื่นอันเป็นคุณแก่ผู้เช่า
- (๒) ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ปรากฏตามสัญญาเช่าอันอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายและผู้ให้เช่าได้ให้คำเตือนแล้ว ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามภายในเวลาอันสมควร
- (๓) ผู้เช่าให้เช่าช่วงโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
- (๔) ผู้เช่าไม่สงวนทรัพย์สินที่เช่าเสมือนกับวิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง
- (๕) ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า
- (๖) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่ามีความจำเป็นจะเช่าอยู่อาศัยในทรัพย์สินที่ให้เช่า
- (๗) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเช่าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมในกรณีที่เคหะควบคุมที่ให้เช่านั้นชำรุดทรุดโทรมถึงขนาดต้องสร้างใหม่หรือซ่อมแซมใหม่ในลักษณะที่การซ่อมแซมนั้นบุคคลจะอยู่อาศัยในขณะที่ทำการซ่อมแซมมิได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะรื้อ

<sup>๒</sup> มาตรา ๑๕ ทวิ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๐๙

เพื่อปลูกสร้างใหม่ให้สอดคล้องหรือเป็นไปตามผังเมือง ความเจริญหรือความเป็นระเบียบเรียบร้อย  
ของบ้านเมือง

(๘) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเข้าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอมใน  
กรณีให้ผู้เช่าที่ดินควบคุมประสงค์จะเปลี่ยนแปลงลักษณะของที่ดินควบคุมให้เป็นที่ดินปลูกสร้างอาคาร  
ใด ๆ เสียใหม่ให้สอดคล้องหรือเป็นไปตามผังเมือง ความเจริญหรือความเป็นระเบียบเรียบร้อยของ  
บ้านเมือง หรือจะใช้เป็นสถานที่เพื่อประโยชน์แก่กิจการใดซึ่งเป็นความเจริญหรือความเป็นระเบียบ  
เรียบร้อยของบ้านเมือง ทั้งนี้ โดยเจ้าของที่ดินควบคุมยินยอมเสียและได้ชำระค่ารั้งถอนอาคารให้แก่  
ผู้เช่าซึ่งจะต้องรั้งถอนอาคารออกไปจากที่ดินควบคุมนั้นตามจำนวนที่คณะกรรมการควบคุมการเข้า

กำหนด  
(๙) เมื่อคณะกรรมการควบคุมการเข้าได้พิจารณาเห็นสมควรและให้ความยินยอม  
เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์หรือประโยชน์ของรัฐ

มาตรา ๑๘ ในกรณีที่ผู้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมตาย และผู้หนึ่งผู้ใดใน  
ครอบครัวของผู้เช่าซึ่งอาศัยอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าขณะที่ผู้เช่าตาย แสดงความจำนงจะเช่าทรัพย์สินนั้น  
ต่อไป โดยแจ้งความจำนงเป็นหนังสือไปยังผู้ให้เช่าภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่าตาย ให้ถือว่าผู้  
แจ้งความจำนงนั้นเป็นผู้เช่าสืบแทนต่อไป

มาตรา ๑๙ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเคหะควบคุมหรือที่ดินควบคุมที่เกี่ยวข้องอาจอุทธรณ์  
คำสั่งของคณะกรรมการควบคุมการเข้าที่ได้สั่งตามพระราชบัญญัตินี้ต่อรัฐมนตรีได้ภายในกำหนดสิบ  
ห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่ยุติ

มาตรา ๒๐ ห้ามมิให้เรียกหรือรับเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นในทำนองเงินกิน  
เปล่าจากผู้เช่าหรือผู้เสนอขอเช่าเคหะหรือที่ดิน ไม่ว่าจะเคหะหรือที่ดินนั้นจะเป็นเคหะควบคุมหรือที่ดิน  
ควบคุมหรือไม่

ความในวรรคก่อน มิให้ใช้บังคับแก่กรณีการเรียกเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นใน  
ทำนองเงินกินเปล่าจากผู้เสนอขอเช่าเคหะที่ดินปลูกสร้างขึ้นใหม่หรือเคหะที่ไม่เคยมีการเช่ามาก่อน หรือ  
เคยมีการเช่ามาก่อนแต่เคหะนั้นไม่เคยได้มีการเช่าโดยผู้เช่าต้องเสียเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินอื่นใน  
ทำนองเงินกินเปล่ามาก่อน

มาตรา ๒๑<sup>๓</sup> ความในมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๗ ให้ใช้บังคับได้เพียงแปดปีนับแต่  
วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ความในวรรคก่อนไม่กระทบกระทั่งความผิดอาญาที่บุคคลได้กระทำการฝ่าฝืน  
มาตรา ๑๑ ไว้ในระหว่างที่มาตรานี้ใช้บังคับอยู่

มาตรา ๒๒ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๑ หรือมาตรา ๒๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่ง  
หมื่นบาท

<sup>๓</sup> มาตรา ๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าเคหะและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.  
๒๕๑๑



