



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 38655
วันที่ - 1 ต.ค. 2568
เวลา.....

ที่ นร ๐๓๐๕/ว๑๖๐๖๕

ถึง หน่วยงานราชการ สถานศึกษา องค์การภาคเอกชน เครือข่ายภาคประชาสังคม และองค์กรอื่นๆ

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ขอสงวน ขวบ. ด้านการคุ้มครองผู้บริโภค
จำนวน ๔ เรื่อง ได้แก่บทความ จำนวน ๓ เรื่อง ๑) เช่าห้องพักอาศัย...ให้สบายใจต้องรู้อะไรบ้าง
๒) ชื่อของออนไลน์อย่างไรให้สบายใจ ๓) รู้ก่อนตกเป็นเหยื่ออาชญากรรมออนไลน์ และอินโฟกราฟิก
จำนวน ๑ เรื่อง แนวทางการใช้ข้อความโฆษณาที่มีลักษณะเป็นการยืนยันข้อเท็จจริงอันยากแก่การพิสูจน์
ให้แก่หน่วยงานของท่านได้ใช้ประโยชน์ และเพื่อเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ด้านการคุ้มครองผู้บริโภค โดยสามารถ
สแกน QR Code ขวบ. ขวบ. ทั้งนี้ ขอความกรุณาหน่วยงานของท่านกรอกแบบรายงานเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร
ที่ระบุไว้ในท้ายหนังสือนี้ด้วยจักขอบคุณยิ่ง



กองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อมท้องถิ่น
เลขรับ 3408
4 ต.ค. 2568
เวลา.....น.

ขวบ. ขวบ.

แบบรายงานการเผยแพร่



กองพัฒนาศักยภาพผู้บริโภคและสื่อสารองค์กร

ฝ่ายเผยแพร่วิชาการฯ (นางสาวรัชฎาภรณ์)

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๓๔๗๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๔๗๗๒-๓

“โปร่งใส ทันสมัย ใส่ใจผู้บริโภค”

Consumer Protection

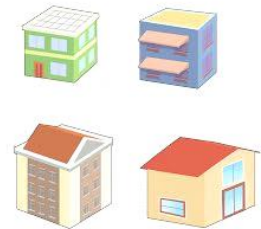
บทความ



เช่าห้องพักอาศัย...ให้สบายใจต้องรู้อะไรบ้าง

ปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่ง คือ ที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น บ้าน อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หากเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้เอง ก็บ่งบอกถึงสถานะทางการเงินของคนๆ นั้น ที่มีเพียงพอและไม่ขัดสนแต่บางคนที่มีภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ก็มีทางเลือกเพื่อจะได้อยู่อาศัย โดยการ “เช่า”

ปัจจุบันธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ ห้องเช่า บ้านเช่า ห้องพัก มีจำนวนมากขึ้น ซึ่งก่อนที่จะเช่าต้องมีการทำสัญญา การพิจารณารายละเอียดในสัญญาจึงเป็นเรื่องสำคัญ การอ่านรายละเอียดทั้งหมดให้เข้าใจ เมื่อมีอะไรที่ทำให้เกิดข้อสงสัยควรสอบถาม ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่เป็นคนเขียนสัญญาทันที รายละเอียดพื้นฐานในสัญญาเช่าห้องพักได้แก่เรื่องของการเก็บค่ามัดจำ อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาจ่ายค่าเช่า อัตราค่าน้ำค่าไฟ บางที่อาจมีการเก็บค่าส่วนกลางด้วย ทั้งนี้ในสัญญาเช่าห้องพักต้องมีรายละเอียดของสถานที่ตั้งให้ชัดเจน เลขที่ตึก ชื่ออาคาร ชั้น หมายเลขห้อง รายละเอียดต่างๆ ของห้อง เช่น ความกว้างของห้อง รวมไปถึงชื่อผู้เช่า และชื่อผู้ให้เช่าพร้อมหลักฐานยืนยันตัวตนที่ทางราชการออกให้ ประกอบในสัญญาด้วยและหนังสือสัญญาจะต้องมี ๒ ฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกันทั้งหมด โดยแบ่งให้คู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายแบ่งกันเก็บเอาไว้ ซึ่งมีรายละเอียดต่างๆ



ที่ผู้ให้เช่าจะต้องระบุในสัญญา ดังนี้

ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าห้องพัก

ค่าเช่าจะแตกต่างกันไปแล้วแต่ทำเล และคุณภาพของห้องพัก ค่าเช่าห้องพักส่วนใหญ่จะเก็บเป็นรายเดือน สิ่งที่ผู้เช่าต้องจ่ายในแต่ละเดือนนั้นจะมีค่าเช่าห้องพักตามที่เป็นไปตามสัญญาเช่า มีวันเวลาที่ชัดเจนสำหรับกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละเดือน รวมไปถึงอัตราค่าปรับในกรณีจ่ายค่าเช่าล่าช้า ที่อาจจะมีต้องระบุว่า ปรับเท่าไรหรือค่าปรับคิดอย่างไร คิดเป็นวัน หรือคิดอย่างไร

ค่าน้ำค่าไฟ

ปัจจุบันกำหนดให้ห้องพักหรืออพาร์ทเมนต์ ต้องเรียกเก็บค่าน้ำและค่าไฟต่อหน่วยตามราคาดปกติของการไฟฟ้าและการประปาเท่านั้น ห้ามกำหนดราคาต่อหน่วยเองเหมือนในอดีต บางห้องพักอาจจะมีค่าอินเทอร์เน็ต ค่าทำความสะอาดส่วนกลาง ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย รายละเอียดค่าใช้จ่ายเหล่านี้ต้องระบุในสัญญาให้ชัดเจน



www.ocpb.go.th

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กองพัฒนาศักยภาพผู้บริโภคและสื่อสารองค์กร

ค่าประกันหอพัก

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฉบับใหม่ที่ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา ในปี พ.ศ. ๒๕๖๘ กำหนดให้เจ้าของหอพัก มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่า ๓ เดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน การเก็บค่าประกันหอพักนั้นจะอยู่ที่อัตราค่าเช่า ๓ เดือน ดังนั้นในสัญญาเช่าค่าประกันหอพักจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราค่าเช่า ๑ เดือนเท่านั้น

การชดใช้หรือการรับผิดชอบ

การเข้าไปอยู่อาศัยในหอพักนั้นหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะมีความเสียหาย หรือการชำรุดในอุปกรณ์ใดๆ เกิดขึ้น ซึ่งการชดใช้ หรือการรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ นั้นต้องมีการตกลงกับเจ้าของให้ชัดเจน เพราะเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นจะได้มีข้อสรุปที่ชัดเจนระหว่างผู้เช่า และผู้ให้เช่านั่นเอง ยกตัวอย่างเช่น ถ้าในสัญญา มีรายการค่าเสียหายของเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ผู้เช่าต้องตรวจสอบสภาพของเฟอร์นิเจอร์ทุกชิ้นว่ามีสภาพเป็นอย่างไร พร้อมทั้งบันทึกภาพไว้เป็นหลักฐาน เมื่อถึงเวลาหมดสัญญาเช่าจะได้ไม่มีข้อพิพาทเกิดขึ้น หรือการเสียหายต่างๆ ในห้อง เช่น สภาพของสีทาห้อง อุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา ต้องตกลงกันให้ชัดเจนว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบอย่างไรบ้างเมื่อมีการชำรุด

กฎระเบียบอื่นๆ

หอพักหรือพาร์मेंท์ในแต่ละที่นั้นจะมีข้อกฎระเบียบและข้อห้ามต่างๆ ที่แตกต่างกัน รวมถึงมีกำหนด ในเรื่องของ การฝ่าฝืนที่แตกต่างกันอีกด้วย อาจจะเป็นการดักเตือนหรือเป็นคำปรับ ซึ่งรายละเอียดต่างๆ นั้นเจ้าของหอพักต้องมีให้ผู้เช่าได้ศึกษาอย่างละเอียด และผู้เช่าต้องทำความเข้าใจ เรื่องกฎระเบียบต่างๆ ให้เข้าใจก่อนที่จะลงชื่อในสัญญาเช่าหอพัก

ความชัดเจนในสัญญา

บางครั้งสัญญาเช่าหอพักนั้นมีภาษาที่เมื่ออ่านแล้วเข้าใจยาก อาจจะเป็นความตั้งใจหรือไม่ตั้งใจของ ผู้ให้เช่าก็ตาม ผู้เช่าต้องอ่านสัญญาให้รอบคอบและพยายามทำความเข้าใจให้มากที่สุด เมื่อมีตรงส่วน

ไหนที่ไม่เข้าใจ ให้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจทันที รวมไปถึงการยินยอมต่างๆ ที่อยู่ในสัญญาถ้าผู้เช่าเห็นว่าไม่เป็นธรรม หรือไม่ได้รับความสะดวกต้องทักท้วง หรือทำความเข้าใจให้เรียบร้อยก่อนทำสัญญา

ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้ออกประกาศ เรื่องให้ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๘

หากผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบในเรื่อง เกี่ยวกับสัญญาเช่า การเก็บเงินค่าประกันล่วงหน้าและอื่นๆ ที่ไม่ตรงตามประกาศของ สคบ. ผู้บริโภคสามารถขอคำแนะนำได้ที่ สายด่วน ๑๑๖ หรือร้องทุกข์ได้ที่ช่องทาง <https://complaint.ocpb.go.th> หรือที่ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดทุกจังหวัด



.....

ประกาศ



ข้อของออนไลน์อย่างไรให้สบายใจ

ปัจจุบันต้องยอมรับว่าโซเชียลมีเดียมีบทบาทสำคัญต่อการใช้ชีวิตของมนุษย์อย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการอัปเดตข่าวสาร ติดตามกระแสหรือเทรนด์ต่างๆ และโซเชียลมีเดียมีความสะดวกสบายในการใช้งาน เข้าถึงได้ง่าย จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้คนนิยมใช้โซเชียลมีเดียไม่ว่าจะเป็นเด็กผู้ใหญ่ ซึ่งปัจจุบันจะเห็นได้ว่าการซื้อสินค้าออนไลน์จะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น อาจจะเนื่องจากสถานการณ์การรวมถึงพฤติกรรมในการซื้อสินค้าก็อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วย รวมถึงความสะดวกสบาย และไม่ต้องออกไปพบผู้คนเป็นจำนวนมาก และการซื้อสินค้าออนไลน์นั้น ต้องเข้าใจว่า ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะเห็นสินค้าของจริง จนเมื่อได้รับสินค้าแล้ว ก็อาจจะเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบธุรกิจที่แฝงมาในคราวของแม่ค้าออนไลน์ หวังที่จะหลอกลวงผู้บริโภค



สคบ. ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐ และในฐานะหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภค การจัดการปัญหาการซื้อขายสินค้าหรือบริการ โดยวิธีการอิเล็กทรอนิกส์ ที่ไม่ถือว่าเป็นตลาดแบบตรง สคบ. ดำเนินการช่วยเหลือผู้บริโภคเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว โดยใช้กลไกการแก้ไขปัญหาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการติดตามผู้ขายสินค้าออนไลน์ (ผู้ประกอบการ อี-คอมเมิร์ซ) มารับผิดชอบ โดยกระบวนการเชิญมาเจรจาไกล่เกลี่ย เพื่อรับผิดชอบความเสียหายแก่ผู้บริโภค และรวมถึงกลไกด้านการดำเนินคดีแทนผู้บริโภค ในกรณีที่ผู้ขายไม่รับผิดชอบความเสียหายแก่ผู้บริโภคด้วยการจัดการแก้ไขปัญหาผู้ประกอบการธุรกิจ ในธุรกิจตลาดแบบตรง ที่ยื่นจดทะเบียนซึ่งได้ดำเนินการเรื่องนี้ มาอย่างต่อเนื่อง และได้มีการจัดการกับการขายสินค้าที่หลอกลวงผู้บริโภคอย่างเด็ดขาด รวมถึงการจัดการปัญหาการซื้อขายสินค้าออนไลน์บนสื่อโฆษณาต่างๆ มีภารกิจเป็นหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนจากผู้บริโภค ที่ได้รับความเดือดร้อนจากการซื้อสินค้าหรือใช้บริการที่ไม่มีกฎหมายใด กำกับไว้เป็นการเฉพาะทุกเรื่อง รวมถึง กรณีสินค้าหรือบริการดังกล่าวมีกฎหมายกำกับแล้ว แต่มีประเด็นเกี่ยวกับค่าเสียหาย สคบ. ก็รับไว้พิจารณาดำเนินการ แต่สำหรับประเด็นปัญหาที่มีการร้องเรียนมายัง สคบ. ส่วนมากเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายสินค้าออนไลน์ แต่แฝงไปด้วยการหลอกลวงจากสถิติการร้องเรียนประเภทของสินค้าออนไลน์ที่ สคบ. ได้รับเรื่องร้องเรียน ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ - ปัจจุบันเรื่องที่มีการร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้าออนไลน์ เป็นเรื่องดังนี้

๑. สั่งซื้อของแล้ว ได้รับสินค้าไม่ตรงตามที่สั่งซื้อ (สินค้าไม่ตรงปก)
๒. ผู้ประกอบการไม่จัดส่งสินค้า หรือส่งสินค้าล่าช้า ส่วนนี้ อาจเกิดจากปัจจัยจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ที่มีการบริหารจัดการขนส่งสินค้าบ้าง
๓. ผู้บริโภค สั่งซื้อสินค้าแล้ว ถูกผู้ประกอบการยกเลิกคำสั่งซื้อ
๔. ผู้บริโภค ถูกระงับบัญชีการใช้งาน ไม่สามารถใช้เงินที่เหลือในบัญชีเพื่อสั่งซื้อสินค้าได้
๕. ผู้บริโภคได้รับสินค้าที่ไม่มีคุณภาพ หรือสินค้าชำรุดบกพร่อง ส่วนนี้ก็อาจขยายความไปถึงปัญหาที่ว่า ผู้ขายอยู่ต่างประเทศ แต่นำสินค้ามาขายออนไลน์ โดยแพลตฟอร์มก็ไม่ทราบว่าแหล่งผลิตสินค้าอยู่ที่ใด ส่งผลให้ไม่ทราบว่าสินค้าที่ผลิตมีคุณภาพหรือไม่

การซื้อสินค้าเป็นรูปแบบการซื้อของออนไลน์ ซึ่งผู้ซื้อจะไม่รู้จักเจ้าของ หรือผู้ขายสินค้า ไม่รู้ว่าเจ้าของร้านค้าที่กำลังเสนอขาย มีตัวตน จริงหรือไม่ ผู้ซื้อของออนไลน์ ต้องไม่รีบร้อนในการซื้อสินค้า หากเป็นกรณีการซื้อสินค้าผ่านเฟสบุ๊ค หรืออินเทอร์เน็ต ที่ไม่ใช่แพลตฟอร์ม ผู้บริโภคควรนำข้อมูลผู้ขายสินค้า หรือชื่อเฟสบุ๊ค ไปตรวจสอบ ในเบื้องต้นจากกูเกิล หรือเวปไซต์ เซคลิส.com หรืออาจจะลองสนทนากับผู้ขาย

เพื่อขอคืนสินค้าว่าตรงกับสิ่งที่เราต้องการซื้อหรือไม่ เพื่อจะได้ทราบว่า คนขายเป็นของเจ้าของสินค้า หรือมีสินค้านี้ดักไว้เพื่อเสนอขายอยู่จริงหรือไม่ ซึ่งปกติหากเป็นสุจริตชนจริง คนขายย่อมเปิดเผยตัวตน และอยากขายสินค้าของตนอยู่แล้ว ก็จะช่วยลดความเสี่ยง หรือลดข้อกังวลต่อการซื้อสินค้าว่าซื้อแล้วจะไม่ได้รับของ หรือซื้อแล้วจะได้รับสินค้าไม่ตรงปกตามที่ผู้ขายโฆษณาไว้ ซึ่งการซื้อสินค้าออนไลน์ในโลกนี้ ไม่ว่าจะเป็นการซื้ออะไรก็ตาม ผู้บริโภคต้องเข้าใจว่า **ของถูก คุณภาพดี และแถมฟรีอีกเพียบ ไม่มีอยู่จริง** ส่วนมีฉ้อฉล หรือคนร้าย ส่วนใหญ่ก็จะใช้แผนเดิมๆ ในการตั้งราคาต่ำๆ เพื่อมาหลอกลวงให้ผู้บริโภคซื้อสินค้า จึงควรตรวจสอบข้อมูลก่อนซื้อสินค้า ดังนี้



๑. เลือกร้านค้าที่มีความน่าเชื่อถือ เช่น จดทะเบียนเปิดกิจการถูกต้องตามกฎหมาย
๒. หลีกเลี่ยงไม่ซื้อสินค้าที่มีการเสนอลดราคามากๆ จากช่องทางออนไลน์
๓. ดูรีวิวสินค้า และข้อคอมเม้นจากลูกค้ารายอื่นๆ เพื่อประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อ
๔. เลือกวิธีการชำระเงินแบบเก็บเงินปลายทาง โดยเฉพาะสำหรับสินค้าที่มีมูลค่าสูง
๕. ศึกษาเงื่อนไขการรับประกันสินค้า หรือการบริการหลังการขาย
๖. ไม่หลงเชื่อภาพโฆษณาของสินค้า ที่ผู้ขายใช้ในการโฆษณาชวนเชื่อ
๗. ควรเก็บเอกสารการชำระเงิน หรือข้อมูลการสนทนากับร้านค้าไว้เป็นหลักฐาน
๘. ไม่ซื้อสินค้าที่ผิดกฎหมาย เช่น ฉลากไม่ถูกต้อง ไม่มีเครื่องหมายรับรอง หรือสินค้าที่ผิดกฎหมายอื่นๆ

สคบ. อยากฝากให้ผู้บริโภคใส่ใจ และตระหนักอยู่เสมอว่า ก่อนซื้อสินค้าทุกครั้งต้องตรวจสอบข้อมูลผู้ขายสินค้าออนไลน์ หรือ เลือกซื้อสินค้าในระบบแพลตฟอร์มที่น่าเชื่อถือ ที่จดทะเบียน หรือมีเครื่องหมายรับรองจากหน่วยงานทุกครั้ง ก่อนชำระเงิน ทำแบบนี้จะช่วยเพิ่มวินัยในการซื้อสินค้าประเภทออนไลน์ และจะลดความเสี่ยงที่จะถูกฉ้อฉลหลอกลวง หรือโกงได้ลงอย่างแน่นอน และหากมีปัญหาเกี่ยวกับการซื้อสินค้า หรือใช้บริการ สามารถสอบถามหรือปรึกษา สคบ. ได้ที่สายด่วน ๑๑๖๖

.....

แนวทางการใช้ข้อความโฆษณา ที่มีลักษณะเป็นการยืนยันข้อเท็จจริง อันยากแก่การพิสูจน์



ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา

เรื่อง แนวทางการใช้ข้อความโฆษณาที่มีลักษณะเป็นการยืนยันข้อเท็จจริงอันยากแก่การพิสูจน์
และแนวทางการพิสูจน์เพื่อแสดงความจริงเกี่ยวกับข้อความโฆษณา พ.ศ. 2565

ตัวอย่างข้อความที่ยากแก่การพิสูจน์



เมตตามหานิยม

เห็นผลภายใน 7 วัน



ประกาศฯ ฉบับเพิ่มเติมนี้

แก้กรรม

โชคลาภ ภูกราชวัลที่ 1

เสริมดวงชะตา

ร่ำรวยเงินทอง

การโฆษณาที่มีลักษณะอวดอ้างสรรพคุณเกินจริงหรือใช้ข้อความที่ยากแก่การพิสูจน์

มีโทษ จำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา 47 พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค 2522



กองพัฒนาศักยภาพผู้บริโภคและสื่อสารองค์กร
สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค