

ส่วนที่ IVA ของกฎหมายผู้ให้เช่าและผู้เช่า (การรวมกฎหมาย) (มาตรา 7)

(มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2022)

“การควบคุมการเช่า” โดยสังเขป

1. การบังคับใช้กฎหมาย

- (1) การเช่าทั้งหมดที่เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ต้องได้รับการควบคุม (“การควบคุมการเช่า”) ภายใต้ส่วนที่ IVA ของกฎหมายผู้ให้เช่าและผู้เช่า (การรวมกฎหมาย) (มาตรา 7) (“กฎหมาย”) —
 - (i) การเช่าที่เริ่มต้นขึ้นในหรือหลังวันที่ 22 มกราคม 2022;
 - (ii) การเช่าที่เป็นการเช่าภายในประเทศ;
 - (iii) สถานที่ในการเช่าเป็นหน่วยย่อย;
 - (iv) ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา;
 - (v) จุดประสงค์ของการเช่ามิใช่สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยของผู้เช่าเอง; และ
 - (vi) ไม่ใช่การเช่าที่ระบุไว้ในตารางที่ 6 ในกฎหมาย กล่าวคือ ไม่ใช่การเช่าที่มีการยกเว้น (โปรดดูอ้างอิงจาก “การควบคุมการเช่า” สำหรับตัวอย่างการเช่าที่มีการยกเว้น)

- (2) โดยทั่วไปแล้ว ขอบเขตของระเบียบข้อบังคับจะครอบคลุมถึงหน่วยย่อยต่าง ๆ (Subdivided Units - “SDUs”) ของอาคารภายในประเทศ, อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ทางด้านอุตสาหกรรมและด้านพาณิชย์กรรมและหน่วยย่อย SDUs ประเภทต่าง ๆ (รวมถึงห้องขนาดเล็ก, ห้องนอน, ที่พักแบบแคปซูล, ห้องใต้หลังคา, ห้องพักผู้ยากไร้, ที่พักบนดาดฟ้า, และโพเดียมเข้าสั เป็นต้น) อย่างไรก็ตาม ไม่ครอบคลุมถึง “ผู้บุกรุกถิ่นฐานในที่สาธารณะ” หรือ “บ้านที่ได้รับการยกเว้นในดินแดนใหม่”

- (3) สำหรับวัตถุประสงค์ของข้อ 1(1)(i) ข้างต้น การเช่าระยะยาวซึ่งเริ่มเช่าก่อนวันที่ 22 มกราคม 2022 นั้นไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับส่วนที่ IVA ของกฎหมาย แม้ว่าการเช่านั้นจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1(1)(ii)-(vi) ข้างต้น อย่างไรก็ตาม การเช่าที่เริ่มต้นก่อนและในวันที่ 22 มกราคม 2022 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขบางประการจะตกอยู่ภายใต้ข้อบังคับส่วนที่ IVA ของกฎหมาย (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูอ้างอิงจากหนังสือ “การควบคุมการเช่า”)

- (4) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในสถานที่ใด ๓
รวมถึงผู้ให้เช่าและผู้เช่าสถานที่อาจทำการยื่นคำร้องต่อศาลที่ดินเพื่อขอให้พิจารณาว่าการเช่าสถานที่นั้นเป็น “การควบคุมการเช่า” ตามวัตถุประสงค์ของส่วนที่ IVA ตามที่กฎหมายระบุหรือไม่

- (5) เงื่อนไขประการหนึ่งของ “การควบคุมการเช่า” คือ การที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายในประเทศ ๓
และผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าสถานที่ใด ๓
อาจยื่นคำร้องต่อคณะกรรมการการจัดอันดับและประเมิน (“กรรมการ”) เพื่อขอรับใบรับรองผู้ให้เช่าหลักของสถานที่เช่า

2. ข้อกำหนดที่สำคัญภายใต้ส่วนที่ IVA ของกฎหมาย

- (1) ความมั่นคงในการถือครองที่ดิน
 - (i) รอบการเช่า SDU ที่มีการควบคุมจะต้องประกอบด้วย "การควบคุมการเช่า" สำหรับ SDU จำนวน 2 ครั้งติดต่อกัน (เช่น การเช่าระยะแรกและการเช่าระยะที่สอง) โดย "การควบคุมการเช่า" ในแต่ละครั้งมีระยะเวลา 2 ปี
 - (ii) ผู้เช่า SDU ระยะแรกมีสิทธิได้รับการเช่าระยะที่สองของรอบการเช่าที่มีการควบคุม ดังนั้นจึงมีความมั่นคงในการครอบครองที่ดินรวมทั้งหมด 4 ปี

- (2) ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเช่า
 - (i) ไม่อนุญาตให้ขึ้นอัตราค่าเช่าในช่วงระยะเวลาของ "การควบคุมการเช่า"
 - (ii) อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเช่าระยะที่สองของรอบการเช่าที่มีการควบคุมจะต้องไม่เกินเปอร์เซ็นต์การเปลี่ยนแปลงของดัชนีการเช่าทั่วทั้งอาณาเขตสำหรับทรัพย์สินส่วนตัวภายในประเทศทุกประเภทที่รวบรวมและเผยแพร่โดยแผนกการจัดอันดับและประเมิน (Rating and Valuation Department - "RVD") ในเวลาที่เกี่ยวข้องและสามารถต่อยอด 10% หากเปอร์เซ็นต์เป็นตัวเลขนัดลบ ซึ่งทำให้ค่าเช่าสำหรับการเช่าระยะที่สองลดลงอย่างน้อยตามเปอร์เซ็นต์ดังกล่าว

- (3) การทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

หากผู้ให้เช่าและผู้เช่า SDU ตกลงเช่าระยะแรกด้วยวาจาและเริ่มการเช่าระยะแรกแล้ว ผู้เช่าอาจขอให้ผู้ให้เช่าทำข้อตกลงการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน ซึ่งเนื้อหาของสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษรจะต้องเป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ด้วยวาจา

หากผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าอาจเลือกที่จะ (i) ระงับการเช่าราคาเช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะดำเนินการเช่นนั้น หรือ

 - (ii) ยุติการเช่าภายใน 7 วันหลังจากครบระยะเวลา 30 วันตามที่กำหนดข้างต้น โดยต้องทำการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

- (4) การยื่นหนังสือแจ้งการเช่า

ผู้ให้เช่าต้องทำการยื่นหนังสือแจ้งการเช่าลงในแบบฟอร์ม AR2 ไปยังแผนก RVD ภายใน 60 วันหลังจากเข้าสู่ระยะเวลาของ "การควบคุมการเช่า" (รวมถึงการเช่าระยะแรกและการเช่าระยะที่สอง) เพื่อแจ้งให้แผนก RVD ทราบถึงรายละเอียดของการเช่า

- (5) เงินมัดจำค่าเช่า

แม้ว่าจะมีข้อกำหนดในการเช่าใด ๆ ก็ตาม แต่การจ่ายเงินมัดจำค่าเช่าที่จ่ายโดยผู้เช่าภายใต้ "การควบคุมการเช่า" นั้นไม่สามารถจ่ายเงินมัดจำเกินจำนวนค่าเช่า 2 เดือนได้ และผู้ให้เช่าต้องคืนเงินมัดจำค่าเช่าให้กับผู้เช่าไม่ช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย

- (6) การบอกเลิกเช่าก่อนกำหนดโดยผู้เช่า

ผู้เช่าภายใต้ "การควบคุมการเช่า" อาจบอกเลิกการเช่าโดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน อย่างไรก็ตาม วันที่สิ้นสุดจะต้องไม่เป็นวันก่อนวันสุดท้ายของการเช่าในปีแรก

- (7) ข้อกำหนดที่บังคับใช้สำหรับทุก "การควบคุมการเช่า"

- (i) ภาระผูกพันของผู้ให้เช่า
- (a) การบำรุงรักษาและการซ่อมแซม
- ผู้ให้เช่าต้องทำการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ระบายน้ำ, ท่อประปาและสายไฟสำหรับใช้ในสถานที่ดังกล่าว; และบริเวณของสถานที่ดังกล่าว
- นอกจากนี้ผู้ให้เช่าต้องดูแลรักษาอุปกรณ์และส่วนประกอบต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดหาเข้ามาในสถานที่อย่างเหมาะสม โดยเมื่อได้รับแจ้งจากผู้เช่าให้ทำการซ่อมแซมสิ่งต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการซ่อมแซมโดยเร็วที่สุด
- หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามภาระผูกพันใด ๆ ผู้เช่าอาจบอกเลิกการเช่าโดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (b) การติดอากรณีสแตมป์สัญญาเช่า
- หลังจากที่ผู้ให้เช่าได้รับสัญญาเช่า (รวมถึงแบบฟอร์ม AR1) ที่ลงนามโดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าสำหรับการเช่าระยะที่สอง) ที่ลงนามโดยผู้เช่าแล้ว
- ผู้ให้เช่าต้องทำการติดอากรณีสแตมป์สัญญาเช่า (โดยผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าอากรณีสแตมป์ที่เกี่ยวข้องแต่เพียงผู้เดียว) และให้ทำการส่งสัญญาเช่าที่ได้รับการลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายพร้อมติดอากรณีสแตมป์เรียบร้อยแล้วคืนแก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน
- หากผู้ให้เช่าไม่คืนคู่สัญญา ผู้เช่าอาจระงับการชำระค่าเช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังกล่าวให้เรียบร้อยแล้ว
- (ii) ภาระผูกพันของผู้เช่า
- (a) ผู้เช่าต้องทำการชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าในหรือก่อนวันครบกำหนด
- (b) ผู้เช่า –
- ต้องไม่ใช่สถานที่เพื่อวัตถุประสงค์ที่ผิดศีลธรรมหรือผิดกฎหมาย;
 - ต้องไม่กระทำการใด ๆ ในบริเวณสถานที่ซึ่งอาจก่อให้เกิดความรำคาญใจหรือความไม่สะดวกแก่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นใดโดยไม่จำเป็น;
 - ต้องไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างใด ๆ กับสถานที่โดยไม่ได้ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า;
 - ต้องไม่นำสถานที่ทั้งหมดออกให้เช่าช่วงต่อแก่บุคคลอื่น; หรือ
 - ต้องไม่ให้เช่าส่วนหนึ่งส่วนใดของสถานที่แก่บุคคลอื่นโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
- (iii) การกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าของผู้ให้เช่า
- หากผู้เช่าละเมิดระเบียบข้อบังคับ 2(7)(ii)(a) ข้างต้น และไม่ชำระค่าเช่าภายใน 15 วันหลังจากวันครบกำหนดหรือละเมิดระเบียบข้อบังคับ 2(7)(ii)(b) ข้างต้น ผู้ให้เช่าอาจใช้สิทธิในการกลับเข้าครอบครองสถานที่เช่าหรือทำการริบเงินประกัน
- (8) การยื่นข้อเสนอรยะที่สอง

- (i) ผู้ให้เช่าต้องทำการยื่นข้อเสนอรยะที่สอง
 ผู้ให้เช่า SDU ของผู้เช่าระยะแรกจะต้องทำการยื่นข้อเสนอรยะที่สองในรูปแบบฟอร์ม AR1 (จะพร้อมใช้งานตั้งแต่เดือนตุลาคม 2023) ภายในระยะเวลาของข้อเสนอ (ดูที่ข้อ 2(8)(ii) ด้านล่าง) ให้แก่ผู้เช่าเพื่อเสนอการเช่าระยะที่สองของรอบการเช่า SDU ที่มีการควบคุม และผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อเสนอที่ทำการเสนอให้กับผู้เช่า
- (ii) ระยะเวลาของข้อเสนอ
 ระยะเวลาของข้อเสนอ หมายถึง ช่วงเวลาสองเดือนตามปฏิทินก่อนหน้าที่จะถึงเดือนที่การเช่าระยะที่สองจะเริ่มต้นขึ้น ตัวอย่างเช่น หากการเช่าระยะที่สองจะเริ่มต้นในวันที่ใด ๆ ของเดือนมกราคม 2024 ระยะเวลาข้อเสนอก็คือตลอดเดือนพฤศจิกายน 2023

3. การกำหนดความผิดภายใต้ "การควบคุมการเช่า"

- (1) ห้ามมิให้ผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าใช้จ่ายตามอำเภอใจ
 ผู้ให้เช่าภายใต้ "การควบคุมการเช่า" จะมีความผิดหากผู้ให้เช่าต้องการให้ผู้เช่าจ่ายเงินหรือชำระเงินค่าสาธารณูปโภคและค่าบริการอื่น ๆ (รวมถึงค่าน้ำและค่าไฟ) นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในส่วนที่ IVA ของกฎหมาย
- (2) ผู้ให้เช่าต้องยื่นหนังสือแจ้งการเช่า
 ผู้ให้เช่าต้องทำการยื่นหนังสือแจ้งการเช่า (แบบฟอร์ม AR2) ไปยังแผนก RVD ภายใน 60 วันหลังจากเข้าสู่ระยะเวลาของ "การควบคุมการเช่า" (รวมถึงการเช่าระยะแรกและการเช่าระยะที่สอง) หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรจะถือว่าผู้ให้เช่ากระทำความผิด

แผนกการจัดอันดับและประเมิน (Rating and Valuation Department)-

ที่อยู่: 15/F, ตึกรัฐบาลเชิงซ้าหว่าน,
 303 ถนนเชิงซ้าหว่าน, เกาลูน
 (15/F, Cheung Sha Wan Government Offices,
 303 Cheung Sha Wan Road, Kowloon)

สายด่วน: 2150 8303

อีเมล: enquiries@rvd.gov.hk



www.rvd.gov.hk/en/our_services/tenancy_matters.html

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

จุดประสงค์ของเอกสารฉบับนี้ คือ การแนะนำให้ทราบถึงข้อกำหนดหลักของส่วนที่ IVA “การควบคุมการเช่า” ของกฎหมายผู้ให้เช่าและผู้เช่า (การรวมกฎหมาย) (มาตรา 7) ซึ่งใช้สำหรับการอ้างอิงทั่วไปโดยสาธารณะเท่านั้น เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่เอกสารทางกฎหมายและไม่สามารถถือเป็นการตีความทางกฎหมายที่เชื่อถือได้ หากมีคำถามที่เกี่ยวกับข้อกำหนดของกฎหมาย ควรขอรับคำแนะนำจากทนายความ