Checklist หลักฐานทวงคืนเงินประกันการเช่า

ฉบับผู้เช่า · ใช้ติ๊กตามก่อน–ระหว่าง–หลังย้ายออก

หมวดที่ 1: ก่อนย้ายออก (ล่วงหน้า 15–30 วัน)

- ☐ 1. ตรวจสอบสัญญาเช่าเรื่องระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้า และเงื่อนไขการคืนเงินประกัน
- ☐ 2. แจ้งความประสงค์ย้ายออกเป็นลายลักษณ์อักษร (แชต/อีเมล) และเก็บภาพหน้าจอไว้
- ☐ 3. ชำระค่าเช่า ค่าน้ำ ค่าไฟ และค่าใช้จ่ายงวดสุดท้าย พร้อมเก็บสลิปการโอนทั้งหมด
- ☐ 4. นัดวัน-เวลาตรวจรับห้องร่วมกับผู้ให้เช่าหรือตัวแทนล่วงหน้า
- ☐ 5. เคลียร์ของใช้ส่วนตัวออกให้หมด และทำความสะอาดห้องให้เรียบร้อย

หมวดที่ 2: วันส่งคืนห้อง (เก็บหลักฐานหน้างาน)

- ☐ 6. ถ่ายวิดีโอเดินดูห้องต่อเนื่อง ให้เห็นทุกมุมห้องและเฟอร์นิเจอร์
- ☐ 7. ถ่ายภาพระยะใกล้จุดที่ชำรุดหรือมีรอยอยู่เดิม (เทียบกับรูปวันเข้าอยู่)
- ☐ 8. ถ่ายภาพเลขมิเตอร์น้ำและไฟฟ้าล่าสุด ให้เห็นวัน-เวลาชัดเจน
- ☐ 9. ทดสอบเครื่องใช้ไฟฟ้า ก๊อกน้ำ ชักโครก และแอร์ต่อหน้าผู้ให้เช่า
- ☐ 10. กรอก "แบบบันทึกตรวจสภาพห้อง" และให้ทั้งสองฝ่ายลงชื่อ
- ☐ 11. ถ่ายภาพขณะส่งมอบกุญแจ คีย์การ์ด และรีโมตคืนครบทุกชุด
- ☐ 12. ขอหนังสือหรือข้อความยืนยันการรับห้องคืน พร้อมยอดเงินประกันที่จะได้คืน

หมวดที่ 3: หลังย้ายออก (ติดตามเงินคืน)

- ☐ 13. ส่งภาพหลักฐานการคืนห้องและสรุปยอดเงินประกันเข้าแชตผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐาน
- ☐ 14. ติดตามเมื่อครบกำหนดคืนเงินตามสัญญาหรือตามกฎหมาย (ผู้ให้เช่าที่เป็นธุรกิจตามประกาศ สคบ. พ.ศ. 2568 แบบสัญญากำหนดคืนภายใน 7 วัน)
- ☐ 15. หากมีการหักเงิน ให้ขอรายการหักเงินพร้อมใบเสร็จหรือใบเสนอราคาค่าซ่อมจริง
- ☐ 16. เก็บประวัติการสนทนาและสลิปการรับเงินคืน (กรณีได้คืนบางส่วน) ไว้ครบถ้วน

ตัวอย่าง: เสื่อมตามการใช้ปกติ vs ความเสียหายที่ผู้เช่าต้องรับผิด

กรณีที่พบ	การประเมินเบื้องต้น
สีผนังซีดจางตามเวลา หรือรอยฝุ่นทั่วไป	เสื่อมตามการใช้ปกติ — หักไม่ได้
รอยเจาะตะปู หรือรอยขีดเขียนบนผนัง	ความเสียหาย — หักค่าซ่อมตามจริงได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ
พื้นบวม หรือเป็นรอยลากเฟอร์นิเจอร์ขนาดใหญ่	ความเสียหาย — หักค่าซ่อมตามจริงได้
หลอดไฟขาด แบตเตอรี่รีโมตหมด	เสื่อมตามการใช้ปกติ — หักไม่ได้ เว้นแต่สัญญาให้ผู้เช่าเปลี่ยนเอง
ยางขอบตู้เย็นเสื่อม แอร์ไม่เย็นตามอายุ	เสื่อมตามการใช้ปกติ — เว้นแต่ผู้เช่าไม่ดูแลตามที่สัญญากำหนด
กระจกแตก บานพับตู้หัก สุขภัณฑ์แตกร้าว	ความเสียหาย — หักค่าซ่อมตามจริงได้
คราบฝังแน่นบนที่นอน/โซฟา กลิ่นบุหรี่หรือสัตว์เลี้ยง	ใช้ผิดปกติ — หักค่าทำความสะอาดตามจริงได้

> เกณฑ์ข้างต้นเป็นแนวทางเบื้องต้นเท่านั้น ผลจริงขึ้นกับสัญญาเช่า ข้อเท็จจริง และกฎหมายที่ใช้บังคับ — ผู้ให้เช่าที่ไม่ใช่ธุรกิจตามประกาศ สคบ. (เช่น ปล่อยเช่าเพียง 1–2 ห้อง) ใช้ตามสัญญาและประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ดูคลิป EP.1 และบทความเพิ่มเติมที่ www.pamook.com
สแกนเพื่อติดต่อทาง LINE OA @pamooklaw

เอกสารนี้จัดทำเพื่อเผยแพร่ความรู้กฎหมายทั่วไป ไม่ใช่คำปรึกษาทางกฎหมายเฉพาะราย การนำไปใช้ควรตรวจสอบข้อเท็จจริง ข้อสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง