เช็กลิสต์เจ้าของห้อง เมื่อผู้เช่าแอบปล่อยเช่ารายวัน

สิ่งที่ควรทำ สิ่งที่ไม่ควรทำ และตารางบันทึกเหตุ · แบบตัวอย่างเพื่อศึกษาและปรับใช้

หลักฐานที่ควรเก็บ

☐ สัญญาเช่า (ฉบับลงนาม) — ดูข้อห้ามให้เช่าช่วงและข้อห้ามใช้ห้องผิดวัตถุประสงค์
☐ ภาพหน้าจอประกาศห้องในแอปหรือเว็บไซต์ (ภาพห้อง ราคาต่อคืน ชื่อผู้ลงประกาศ รีวิว) พร้อมวันเวลาที่บันทึก
☐ หนังสือร้องเรียนหรือบันทึกเหตุจากนิติบุคคลอาคารชุด
☐ ข้อบังคับอาคารชุดข้อที่ห้ามให้เช่ารายวันหรือใช้ห้องผิดวัตถุประสงค์ (ถ้ามี)
☐ ข้อความที่ติดต่อกับผู้เช่า และหลักฐานการส่งหนังสือ (ใบตอบรับไปรษณีย์)
☐ ภาพกล้องวงจรปิดหรือข้อมูลคีย์การ์ด — สอบถามนิติบุคคลก่อนว่าเปิดเผยได้แค่ไหน เพราะเป็นข้อมูลส่วนบุคคลของผู้อื่น

ควรทำ — 4 ขั้นที่ถูกต้อง

ขั้น	รายละเอียด	ทำแล้ว (วันที่)
1. เก็บหลักฐาน	ตามรายการด้านบน และจดวันที่พบคนแปลกหน้าเข้าออกในตารางด้านล่าง	
2. ส่งหนังสือแจ้งให้หยุด	ให้หยุดรับผู้เข้าพักและลบประกาศภายในเวลาที่กำหนด ส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (ดู EP05-PDF02)	
3. บอกเลิกสัญญาเช่าเป็นหนังสือ	เมื่อผู้เช่าไม่หยุด อ้างการให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต กำหนดเวลาขนย้ายและส่งมอบห้องคืน (ดู EP05-PDF03)	
4. ฟ้องขับไล่	ถ้าไม่ยอมออก ฟ้องขอให้ขับไล่และเรียกค่าเสียหายจนกว่าจะส่งมอบห้องคืน	

ไม่ควรทำ

☐ ล็อกห้อง เปลี่ยนกุญแจ หรือขนของของผู้เช่าออกเอง
☐ เข้าห้องโดยไม่แจ้งผู้เช่าและไม่เป็นไปตามสัญญา
☐ โพสต์ประจานผู้เช่าหรือผู้เข้าพักในกลุ่มแชตอาคาร

ตารางบันทึกเหตุที่พบ

วันที่ / เวลา	สิ่งที่พบ (เช่น ผู้เข้าพักลากกระเป๋า จำนวนคน)	หลักฐาน (ภาพ/คลิป/บันทึกนิติฯ)	ผู้พบเห็น

ข้อสังเกต: ผู้เช่าให้เช่าช่วงไม่ได้ เว้นแต่สัญญาเช่าอนุญาต ถ้าฝ่าฝืน ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ · การรับคนเข้าพักรายวันโดยรับค่าตอบแทนอาจเข้าข่ายประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาต · **เจ้าของห้อง**ควรแจ้งผู้เช่าและนิติบุคคลเป็นหนังสือว่าไม่ยินยอม และเก็บหลักฐานไว้

เป็นตัวอย่างทั่วไป ไม่ใช่คำแนะนำเฉพาะคดี ต้องปรับให้ตรงกับข้อเท็จจริงและสัญญาเช่าของท่าน · จัดทำโดย www.pamook.com
EP05-PDF01-v1.0 · ตรวจข้อกฎหมายโดย ทนายความปมุข ศิริอังกุล · ปรับปรุงล่าสุด 19 พ.ย. 2569