



FACTSHEET

ข้อแนะนำเกี่ยวกับการเช่าบ้าน ใน รัฐนิวเซาท์เวลส์

Introduction to your rights as a tenant in New South Wales, Australia – Thai

ผู้เช่ามีสิทธิ!

ข้อแนะนำเกี่ยวกับการเช่าบ้าน ในรัฐนิวเซาท์เวลส์

ภาพรวมของสิทธิทางกฎหมายของคุณเมื่อเช่าบ้าน ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย

เอกสารข้อเท็จจริงนี้จัดทำโดยตัวแทนผู้เช่าบ้าน (Tenant advocates) จากสหภาพผู้เช่าแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (Tenants' Union NSW) และเครือข่ายของหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (Tenants Advice and Advocacy Services – TAAS) เอกสารฉบับนี้ได้รับการตรวจทานโดยนักแปลมืออาชีพแล้ว ดูข้อมูลเพิ่มเติมและวิดีโอบนเว็บไซต์ของเราได้ที่ tenants.org.au

หากคุณต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับสิทธิทางกฎหมาย ในฐานะผู้เช่า โปรดติดต่อหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (TAAS) ในพื้นที่ของคุณ คุณสามารถค้นหารายละเอียดการติดต่อของหน่วยงาน TAAS ในพื้นที่ของคุณได้ที่ tenants.org.au/get-advice (/get-advice) หน่วยงาน TAAS ในพื้นที่ของคุณเป็นองค์กรอิสระที่ไม่ใช่ของรัฐบาล ซึ่งให้บริการข้อมูล คำแนะนำ และการสนับสนุนด้านสิทธิแก่ผู้เช่าบ้าน โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

หากคุณต้องการใช้ล่าม โปรดติดต่อบริการแปลและล่าม (Translating and Interpreting Service - TIS) ที่หมายเลข 13 14 50 และขอให้พวกเขาโทรหาหน่วยงาน TAAS ในพื้นที่ของคุณ หรือคุณสามารถใช้รายละเอียดการติดต่อออนไลน์ของหน่วยงาน TAAS และขอให้พวกเขาโทรกลับหาคุณพร้อมล่ามได้

คุณยังสามารถขอคำแนะนำเกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัยจากหน่วยงานกำกับดูแลการค้าแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (NSW Fair Trading) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของรัฐบาลรัฐนิวเซาท์เวลส์ ดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading (<https://www.nsw.gov.au/departments-and-agencies/fair-trading>) หรือโทรหมายเลข 13 32 20

เป็นความคิดที่ดีที่จะเก็บบันทึกต่าง ๆ เป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นระหว่างคุณกับเจ้าของบ้าน/ตัวแทน รวมทั้งเก็บสำเนาข้อตกลงการเช่าหรือสัญญาเช่า (Lease) รายงานสภาพทรัพย์สินให้เช่า (Condition report) ใบเสร็จรับเงิน จดหมาย อีเมล และภาพถ่ายของทรัพย์สินให้เช่าไว้เป็นหลักฐานด้วย

ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Real estate agent) ได้รับค่าจ้างจากเจ้าของบ้านเพื่อจัดการทรัพย์สินให้เช่า โปรดจำไว้ว่าตัวแทนทำงานให้กับเจ้าของบ้าน

กฎหมายใดบ้างที่ครอบคลุมการเช่าบ้านในรัฐนิวเซาท์เวลส์?

มีข้อกำหนดเฉพาะเกี่ยวกับการเช่าบ้านในรัฐนิวเซาท์เวลส์ การเช่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัยปี 2010 (Residential Tenancies Act 2010) และกฎระเบียบการเช่าที่อยู่อาศัยปี 2019 (Residential Tenancies Regulation 2019) ผู้เช่าบางประเภท (เช่น ผู้พักอาศัยแบบบอร์ดเดอร์และผู้เช่าห้องแบบลอคเจอร์) จะไม่ได้รับการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย โปรดดูด้านล่าง

พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย ครอบคลุมกรณีดังนี้

- ผู้เช่าเอกชนซึ่งมีข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัยที่เป็นลายลักษณ์อักษรหรือด้วยวาจา ซึ่งเรียกอีกอย่างว่าสัญญาเช่า (Lease)
- ผู้เช่าที่อยู่บ้านเอื้ออาทร (Social housing) รวมถึงเคหะสงเคราะห์รัฐนิวเซาท์เวลส์ (Homes NSW) เคหะชุมชน (Community housing) และสำนักงานที่อยู่อาศัยชาวอะบอริจิน ผู้เช่าบ้านสังคมมีสิทธิและความรับผิดชอบบางประการภายใต้กฎหมายฉบับนี้
- ผู้ที่เช่าบ้านในชุมชนที่ดินเช่า [Land lease community]

พระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัย ไม่ครอบคลุมกรณีดังนี้

- ผู้เช่าแบบบอร์ดเดอร์และผู้เช่าห้องแบบลอคเจอร์ (Boarders and lodgers)
- ผู้เช่าช่วง (Sub-tenants) ที่ไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร
- เจ้าของบ้านที่เช่าที่ดินในชุมชนที่ดินเช่า [Land lease community]
- ผู้เช่าภายใต้การคุ้มครอง [Protected tenants] ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าพิเศษกลุ่มหนึ่ง
- สถานดูแลผู้สูงอายุ สถานดูแลชั่วคราว บ้านพักคนชรา สัญญาที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านผู้เกษียณอายุ และโรงพยาบาล
- โรงแรม โมเต็ล ห้องชุดพร้อมบริการหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และที่พักสำหรับแบ็คแพ็คเกอร์
- ที่พักชั่วคราว เช่น ที่พักพิง (Refuge) และที่พักในช่วงวิกฤต ข้อตกลงการเช่าระยะยาวในฮอลิเดย์พาร์ก ที่พักให้เช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 เดือน ซึ่งไม่ใช่ที่อยู่อาศัยหลักของคุณ เช่น การให้เช่าช่วงวันหยุดผ่านแอร์บีแอนด์บี (Airbnb)
- สถานที่ที่ใช้สำหรับธุรกิจ การค้า วิชาชีพ หรือการเกษตรเป็นหลัก
- ข้อตกลงพิเศษอื่น ๆ บางประเภท

หากพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัยไม่ครอบคลุมสถานการณ์ของคุณ บางส่วนของเอกสารข้อเท็จจริงนี้อาจไม่เกี่ยวข้องกับคุณ หากคุณไม่แน่ใจ โปรดติดต่อหน่วยงาน TAAS ในพื้นที่ของคุณเพื่อขอคำแนะนำ

ศาลแพ่งและศาลปกครองแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT) คืออะไร?

ศาลแพ่งและศาลปกครองแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (NSW Civil and Administrative Tribunal – NCAT) เป็นหน่วยงานทางกฎหมายที่เป็นอิสระซึ่งมีอำนาจในการตัดสินข้อพิพาทระหว่างเจ้าของบ้านและผู้เช่าในสัญญาเช่าที่อยู่อาศัย NCAT ไม่ใช่ศาลอย่างเป็นทางการ แต่คำตัดสินมีผลผูกพันตามกฎหมาย ศาล NCAT สามารถออกคำสั่งเกี่ยวกับเงินประกัน (Bond) การถูกขับไล่ (Evictions) การซ่อมแซม สัตว์เลี้ยง และประเด็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าได้ ผู้ที่พิจารณาคดีและตัดสินคดีที่ศาล NCAT เรียกว่าคณะกรรมการศาล (Tribunal Member)

ศาล NCAT พยายามใช้ภาษาที่เข้าใจง่ายและกระบวนการที่ไม่ซับซ้อน ในฐานะผู้เช่า คุณมักจะเป็นตัวแทนของตนเอง เพื่อเพิ่มโอกาสในการประสบความสำเร็จ ควรเล่าเรื่องราวของคุณอย่างชัดเจน พร้อมหลักฐานสนับสนุน

หากคุณต้องการใช้ล่าม ให้ระบุความประสงค์นี้ในใบคำร้องหรือแจ้งต่อศาล NCAT เมื่อคุณได้รับหนังสือแจ้งเกี่ยวกับการพิจารณาคดี ทางศาล NCAT จะจัดหาล่ามให้คุณฟรี ล่ามไม่ได้เป็นตัวแทนหรือให้คำแนะนำคุณ หน้าที่ของพวกเขาคือการทำให้อ่านใจว่าทุกสิ่งที่คุณพูดถูกแปลอย่างถูกต้อง

เมื่อคุณไปที่ศาล NCAT เป็นครั้งแรก คุณจะได้รับการสนับสนุนให้พยายามบรรลุข้อตกลงกับเจ้าของบ้าน/ตัวแทนก่อน กระบวนการนี้เรียกว่าการประนีประนอม (Conciliation) และอาจมีผู้ไกล่เกลี่ย (Conciliator) อยู่ที่นั่นเพื่ออำนวยความสะดวก

หากคุณไม่สามารถบรรลุข้อตกลงได้ ทางศาล NCAT จะมีคำตัดสินเกี่ยวกับข้อพิพาท โดยพิจารณากฎหมายร่วมกับหลักฐานที่คุณและเจ้าของบ้านจัดเตรียมไว้ คุณจะต้องจัดเตรียมหลักฐาน เช่น ภาพถ่าย คำชี้แจงเป็นลายลักษณ์อักษร รายงาน สำเนาอีเมล

หากคุณได้รับหนังสือแจ้งเกี่ยวกับการพิจารณาคดี (Notice of hearing) จากศาล NCAT คุณควรเข้าร่วมทุกครั้ง แม้ว่าเจ้าของบ้านจะบอกว่าคุณไม่จำเป็นต้องไปก็ตาม ถ้าคุณไม่ไป อาจมีการตัดสินคดีที่เกิดขึ้นโดยปราศจากคุณ

หากคุณต้องไปที่ศาล NCAT เป็นความคิดที่ดีที่คุณควรขอคำแนะนำล่วงหน้าจากหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (TAAS) ในพื้นที่ของคุณก่อน

เริ่มต้นการเช่า

เมื่อคุณยื่นสมัครขอเช่าบ้านและเมื่อคุณเริ่มต้นการเช่า คุณมีสิทธิและความรับผิดชอบตามกฎหมาย เจ้าของบ้าน/ตัวแทนต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและให้ข้อมูลบางอย่างกับคุณ การตรวจสอบทรัพย์สินก่อนเริ่มต้นการเช่าเป็นสิ่งสำคัญ

คุณต้องได้รับสำเนาข้อตกลงการเช่าที่อยู่อาศัย (Residential tenancy agreement) ซึ่งมักเรียกว่า สัญญาเช่า [Lease] สัญญาเช่ามักจะอยู่ในรูปแบบที่เป็นลายลักษณ์อักษร แม้ว่าจะสามารถทำด้วยวาจาได้ก็ตาม มีแบบฟอร์มสัญญาเช่ามาตรฐานที่เจ้าของบ้านส่วนใหญ่ใช้ สัญญาเช่าเป็นสัญญาที่มีผลผูกพันตามกฎหมาย เป็นความคิดที่ดีที่จะใช้เวลาอ่านสัญญาเช่าเสียก่อน โดยคอยสังเกตส่วนที่ถูกขีดฆ่าหรือมีเงื่อนไขเพิ่มเติมใด ๆ ซึ่งเงื่อนไขเพิ่มเติมเหล่านี้อาจนำมาใส่ไว้ได้ ถ้าทั้งคุณและเจ้าของบ้านตกลงร่วมกัน トラาบใดที่ไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติการเช่าที่อยู่อาศัยหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีส่วนใหญ่หลังจากที่คุณลงนามในสัญญาเช่าแล้ว คุณจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า 2 สัปดาห์และเงินประกัน (Bond) จำนวนเงินประกันต้องไม่เกินค่าเช่า 4 สัปดาห์เท่านั้น เงินประกันเหมือนกับเงินมัดจำเป็นหลักประกัน หากคุณละเมิดเงื่อนไขของสัญญาเช่าหรือทำให้ทรัพย์สินเสียหายเกินกว่าการเสื่อมสภาพตามปกติ เจ้าของบ้านอาจเรียกร้องขอหักเงินประกันบางส่วนหรือทั้งหมดได้ เงินประกันนี้จะถูกเก็บรักษาโดย NSW Fair Trading เป็นความคิดที่ดีที่จะจ่ายเงินประกันโดยตรงผ่านระบบ Rental Bonds Online

คุณไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 2 สัปดาห์

คุณต้องได้รับรายงานสภาพทรัพย์สินให้เช่า (Condition report) ที่กรอกโดยเจ้าของบ้าน การกรอกแบบรายงานสภาพทรัพย์สินให้เช่าอย่างครบถ้วนและตรงเวลานั้นเป็นสิ่งสำคัญ โดยต้องดำเนินการภายใน 7 วันหลังจากได้รับกุญแจ ควรให้แน่ใจว่าคุณได้บันทึกทุกจุดที่สกปรก เสียหาย หรือจำเป็นต้องซ่อมแซมไว้ในรายงาน การถ่ายภาพเก็บไว้ก็เป็นความคิดที่ดีเช่นกัน รายงานสภาพทรัพย์สินให้เช่าเป็นหลักฐานที่สำคัญ หากมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเงินประกันเมื่อสิ้นสุดข้อตกลง คุณต้องได้รับมอบสถานที่ของคุณ รวมถึงพื้นที่ภายนอกในสภาพที่ปลอดภัย สะอาด และเหมาะแก่การอยู่อาศัย

หากคุณต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการเริ่มต้นการเช่า โปรดติดต่อหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกรระบบความเสี่ยงแทนผู้เช่าบ้าน (TAAS) ในพื้นที่ของคุณ

ระหว่างการเช่า

คุณต้องจ่ายค่าเช่าให้ตรงเวลา โดยจ่ายล่วงหน้า 2 สัปดาห์ก่อนวันครบกำหนด แต่ไม่จำเป็นต้องจ่ายเช่นนี้ทุกครั้ง เจ้าของบ้านต้องจัดให้มีตัวเลือกในการจ่ายค่าเช่าที่เข้าถึงได้และไม่มีการคิดค่าธรรมเนียม ตัวเลือกต้องรวมถึงการโอนเงินผ่านธนาคารอิเล็กทรอนิกส์และ Centrepay ด้วย หากคุณจ่ายเงินด้วยตนเองหรือด้วยเช็ค คุณจะต้องได้รับ ใบเสร็จจ่ายค่าเช่า เป็นความคิดที่ดีเช่นกันที่คุณจะการเก็บบันทึกการจ่ายค่าเช่าของคุณไว้

หากคุณจ่ายค่าเช่าล่าช้า จะถือว่าคุณละเมิด (Breach) สัญญาเช่า ซึ่งอาจนำไปสู่การถูกขับไล่ (Eviction) อย่างไม่ทันตั้งตัว ยังมีขั้นตอนที่คุณสามารถทำเพื่อรักษาการเช่าของคุณไว้ได้ ควรขอคำแนะนำโดยเร็วที่สุด

มีข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขึ้นค่าเช่า เจ้าของบ้าน/ตัวแทนไม่สามารถขึ้นค่าเช่าของคุณได้มากกว่าหนึ่งครั้งในระยะเวลา 12 เดือน พวกเขาต้องส่งหนังสือแจ้งให้คุณอย่างน้อย 60 วันก่อนที่จะขึ้นค่าเช่า คุณสามารถคัดค้านการขึ้นค่าเช่าหากเห็นว่าไม่ถูกต้องหรือสูงเกินควรได้ที่ ศาลแพ่งและศาลปกครองแห่งรัฐ นิวเซาท์เวลส์ (NCAT) คุณต้องยื่นคำร้องไปที่ศาล NCAT ภายใน 30 วันหลังจากได้รับหนังสือแจ้ง

โดยทั่วไป เจ้าของบ้านจะเป็นผู้รับผิดชอบในการติดตั้งสาธารณูปโภค (Utilities) ในครั้งแรก เช่น น้ำ ประปา ไฟฟ้า แก๊ส และโทรศัพท์พื้นฐาน ส่วนผู้เช่ามักเป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่ายตามการใช้งานสาธารณูปโภค ทั้งนี้ต้องเป็นกรณีที่มีมิเตอร์แยกต่างหาก

หากคุณต้องการเลี้ยงสัตว์เลี้ยง คุณต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของบ้าน ยกเว้นสัตว์ช่วยเหลือที่ได้รับการรับรอง (Assistance animal) เจ้าของบ้าน/ตัวแทนไม่สามารถปฏิเสธคำขอของคุณได้โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร หรือกำหนดเงื่อนไขที่ไม่สมเหตุสมผลในการเลี้ยงสัตว์ของคุณได้ ปัจจุบันนี้ มีกระบวนการอย่างเป็นทางการพร้อมข้อกำหนดที่ชัดเจนสำหรับการยื่นสมัครของเลี้ยงสัตว์เลี้ยง คุณสามารถดาวน์โหลดแบบฟอร์มคำขอเลี้ยงสัตว์เลี้ยงมาตรฐานได้จากเว็บไซต์ของรัฐบาลรัฐนิวเซาท์เวลส์

คุณมีหน้าที่ในการรักษาทรัพย์สินให้เช่าให้สะอาดและดูแลอย่างเหมาะสม หากคุณต้องการดัดแปลง ต่อเติมใด ๆ ที่ทรัพย์สินให้เช่า หรือแม้แต่เปลี่ยนแปลงล็อกใด ๆ คุณต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของบ้านเสียก่อน

หากทรัพย์สินให้เช่าจำเป็นต้องทำการซ่อมแซม (Repairs) คุณควรแจ้งให้เจ้าของบ้าน/ตัวแทนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร พร้อมระบุสิ่งที่ต้องการให้พวกเขาดำเนินการ พวกเขาต้องทำการซ่อมแซมที่จำเป็นภายในระยะเวลาที่เหมาะสม คุณมีสิทธิอาศัยอยู่ในทรัพย์สินให้เช่าที่มีสภาพซ่อมแซมอย่างเหมาะสม ปลอดภัย และมั่นคง

คุณมีสิทธิในความสงบ ความสะดวกสบาย และความเป็นส่วนตัว (Peace, comfort and privacy) ในบ้านเช่าของคุณ เจ้าของบ้าน/ตัวแทนต้องส่งหนังสือแจ้งให้คุณทราบล่วงหน้าเมื่อพวกเขาประสงค์จะเข้าตรวจเยี่ยม คุณมีสิทธิได้รับหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า 2 วันสำหรับการเข้าซ่อมแซม เว้นแต่จะเป็นกรณีเร่งด่วน การตรวจสภาพทรัพย์สินให้เช่าจะจำกัดไม่เกิน 4 ครั้งในระยะเวลา 12 เดือน โดยต้องส่งหนังสือแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ คุณต้องไม่รบกวนความสงบ ความสะดวกสบาย หรือความเป็นส่วนตัวของเพื่อนบ้าน

หากคุณต้องการให้เช่าช่วง (Sub-let) หรือโอนการเช่าให้กับบุคคลอื่น คุณต้องขออนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของบ้านก่อน หากคุณอาศัยอยู่ในบ้านเช่าร่วม (Share house) และไม่ใช้ทุกคนมีชื่ออยู่ในสัญญาเช่า อาจมีผู้เช่าหลัก (Head-tenant) และผู้เช่าช่วง (Sub-tenant) เป็นความคิดที่ดีสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าช่วงที่จะมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างกันด้วย

มีข้อกำหนดทางกฎหมายที่แตกต่างกันสำหรับผู้เช่าแบบบอร์เตอร์และผู้เช่าห้องแบบลอคเจอร์ (Boarders and lodgers) คุณอาจเป็นผู้เช่าแบบบอร์เตอร์หรือผู้เช่าห้องแบบลอคเจอร์ได้ ถ้าคุณอาศัยอยู่ในบ้านพักที่จดทะเบียนเป็น Boarding house หรือบ้านเช่าร่วมที่เจ้าของบ้าน หรือผู้จัดการหรือผู้ดูแลที่พักอาศัยอยู่ ณ สถานที่นั้น มีอำนาจจัดการควบคุมทรัพย์สิน ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

หากมีข้อพิพาทกับเจ้าของบ้านหรือตัวแทน การเริ่มต้นด้วยการเจรจาเป็นความคิดที่ดี หาก你不能บรรลุข้อตกลงได้ ให้ขอคำแนะนำจากหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (TAAS) ในพื้นที่ของคุณ เกี่ยวกับการยื่นคำร้องต่อศาล NCAT หรือการร้องเรียนต่อ NSW Fair Trading

สิ้นสุดการเช่า

หากคุณต้องการย้ายออก ข้อกำหนดจะขึ้นอยู่กับประเภทของสัญญาเช่าและเหตุผลของการยุติการเช่า (ถ้ามี) ในกรณีส่วนใหญ่ คุณจะต้องให้หนังสือแจ้งยุติสัญญา (Termination notice) เป็นลายลักษณ์อักษรแก่เจ้าของบ้านหรือตัวแทน และย้ายออกตามวันที่ระบุในหนังสือแจ้ง การเช่าของคุณจะสิ้นสุดเมื่อคุณย้ายออกและส่งคืนกุญแจ คุณสามารถย้ายออกก่อนวันที่ระบุในหนังสือแจ้งของคุณได้ แต่ถ้าไม่มีข้อตกลงกับเจ้าของบ้าน คุณจะยังคงต้องจ่ายค่าเช่าจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาที่แจ้งไว้

สัญญาเช่ามีสองประเภท ได้แก่

- แบบมีกำหนดระยะเวลา (Fixed-term) – มีระยะเวลาที่ระบุไว้แน่นอน เช่น 12 เดือน
- แบบไม่กำหนดระยะเวลา (Periodic) – ต่อเนื่อง โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน

เมื่อสิ้นสุดข้อตกลงแบบมีกำหนดระยะเวลา สัญญาเช่าจะเปลี่ยนไปเป็นแบบไม่กำหนดระยะเวลาโดยอัตโนมัติ(ต่อเนื่อง) เว้นแต่คุณหรือเจ้าของบ้านจะยกเลิก

หากคุณอยู่ในข้อตกลงแบบไม่กำหนดระยะเวลา (Periodic) คุณสามารถแจ้งยุติสัญญาได้โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 21 วัน และไม่ต้องระบุเหตุผล แต่หากคุณอยู่ในสัญญาเช่าแบบมีกำหนดระยะเวลา (Fixed-term) หรือมีเหตุผลทางกฎหมายเฉพาะในการสิ้นสุดการเช่า จะมีการบังคับใช้ข้อกำหนดที่แตกต่างไป หากคุณออกก่อนครบกำหนด โดยไม่มีเหตุผลตามที่กฎหมายกำหนด คุณจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการยกเลิกสัญญาที่กำหนด (Break fee) หากคุณอยู่ในข้อตกลงแบบมีกำหนดระยะเวลา (Fixed-term) ควรขอข้อมูลหรือคำแนะนำเพิ่มเติมก่อนดำเนินการใด ๆ

คุณต้องคืนทรัพย์สินให้เช่าในสภาพเดียวกับตอนที่เริ่มต้นการเช่า ยกเว้นการเสื่อมสภาพตามปกติ เป็นความคิดที่ดีที่จะถ่ายรูปไว้เป็นหลักฐานตอนคุณย้ายออก

หลังจากที่คุณย้ายออกแล้ว คุณสามารถขอคืนเงินประกัน (Bond) ได้ เงินประกันเป็นเงินของคุณ และควรได้รับคืนทั้งหมด เว้นแต่เจ้าของบ้านจะมีเหตุผลอันชอบด้วยกฎหมายในการหักเงิน ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผลสำหรับรายการดังนี้

- ค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คุณค้างชำระ
- การซ่อมแซม หากคุณ ผู้พักอาศัยคนอื่น หรือแขกของคุณ ทำให้ทรัพย์สินเสียหายเกินกว่าการเสื่อมสภาพตามปกติ (Fair wear and tear)
- การทำความสะอาด หากคุณคืนทรัพย์สินให้เช่าในสภาพที่ไม่สะอาดตามสมควร
- การเปลี่ยนกุญแจหรืออุปกรณ์รักษาความปลอดภัยอื่น ๆ หากคุณสามารถเปลี่ยนแปลง ถอดออก หรือติดตั้งสิ่งเหล่านี้เพิ่มเติม โดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของบ้าน

คุณสามารถยื่นขอคืนเงินประกันได้ทันทีที่คุณย้ายออก โดยไม่จำเป็นต้องรอการลงนามจากเจ้าของบ้าน/ตัวแทน หากพวกเขาต้องการโต้แย้งคำร้องของคุณ พวกเขาจะต้องยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งและศาลปกครองแห่งรัฐนิวเซาท์เวลส์ (NCAT) หากพวกเขายื่นขอหักเงินประกันก่อน และคุณไม่เห็นด้วย คุณสามารถยื่นคำร้องไปที่ศาล NCAT ได้ จากนั้นศาล NCAT จะเป็นผู้ตัดสินว่าเงินประกันควรจ่ายให้ฝ่ายใดอย่างไร

หากเจ้าของบ้าน/ตัวแทนต้องการให้คุณย้ายออก พวกเขาต้องเป็นฝ่ายยุติข้อตกลงการเช่า โดยต้องให้คุณได้รับหนังสือแจ้งยุติสัญญา (Termination notice) ที่ถูกต้อง หรือยื่นคำร้องต่อ NCAT หนังสือแจ้งยุติสัญญาต้องระบุจำนวนวันแจ้งล่วงหน้าที่ถูกต้อง เหตุผลที่สมควรในการยกเลิกข้อตกลง และหลักฐานประกอบ เหตุผลที่สมควรในการสิ้นสุดการเช่าของคุณ ได้แก่

- หากคุณละเมิดข้อตกลง เช่น ค้างค่าเช่า หรือ ใช้ทรัพย์สินให้เช่าในทางผิดผิดกฎหมาย
- การขายทรัพย์สินให้เช่านั้น
- การปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่
- เจ้าของบ้านหรือครอบครัวจะย้ายเข้ามาอยู่เอง
- เหตุผลอื่น ๆ

หนังสือแจ้งยุติสัญญาเพียงอย่างเดียวไม่ได้ทำให้การเช่าของคุณสิ้นสุดลง การเช่าของคุณจะสิ้นสุดเมื่อคุณย้ายออกและส่งคืนกุญแจ หาก你不ย้ายออกภายในวันที่ระบุในหนังสือแจ้ง เจ้าของบ้านสามารถยื่นคำร้องต่อ NCAT ได้ เพื่อขอคำสั่งแจ้งยุติการเช่า (Termination order) คำสั่งดังกล่าวจะกำหนดวันสิ้นสุดการเช่า และระบุวันที่ที่คุณต้องย้ายออก เจ้าของบ้าน/ตัวแทนไม่สามารถขับไล่คุณ (Evict) ได้โดยพลการ มีเพียง NCAT เท่านั้นที่มีอำนาจทำได้ หาก你不ย้ายออกภายในวันที่กำหนดในคำสั่งแจ้งยุติสัญญาเช่า เจ้าของบ้านสามารถขอหมายบังคับครอบครอง (Warrant for possession) จาก NCAT ได้ ด้วยหมายนี้ เจ้าพนักงานของ Sheriff จึงจะสามารถใช้กำลังขับไล่คุณออกจากสถานที่ได้

มีข้อกำหนดพิเศษเกี่ยวกับการสิ้นสุดการเช่าในสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับความรุนแรง ในครอบครัว การขายทรัพย์สิน ภัยพิบัติ เช่น ไฟไหม้หรือน้ำท่วม และกรณีการยึดทรัพย์สินโดยเจ้าหน้าที่งานอง

หากคุณต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการสิ้นสุดการเช่า โปรดติดต่อหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (TAAS) ในพื้นที่ของคุณ

ข้อมูลเพิ่มเติม

- ข้อมูล คู่มือ และวิดีโอจาก Tenants' Union NSW และหน่วยงาน TAAS ที่ tenants.org.au
 - ข้อมูลจากรัฐบาลรัฐนิวเซาท์เวลส์ที่ [nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live](https://www.nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live) (<https://www.nsw.gov.au/housing-and-construction/renting-a-place-to-live>) หรือ โทร 13 32 20
 - ติดต่อหน่วยงานบริการให้คำปรึกษาและเป็นกระบอกเสียงแทนผู้เช่าบ้าน (TAAS) ในพื้นที่ของคุณ เพื่อขอคำแนะนำเกี่ยวกับการเช่าโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายและเป็นอิสระได้ที่ tenants.org.au/get-advice (/get-advice)
- หากคุณต้องการล่าม โปรดโทรไป 13 14 50 ก่อน

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

เอกสารข้อเท็จจริงนี้เป็นแนวทางเกี่ยวกับกฎหมายและไม่ควรใช้เป็นทางเลือกแทนคำแนะนำทางกฎหมาย เอกสารใช้กับบุคคลที่อาศัยอยู่ หรือได้รับผลกระทบจากกฎหมายตามที่ใช้บังคับในรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย © Tenants' Union of NSW

เอกสารข้อเท็จจริงนี้ได้รับการปรับปรุงล่าสุดเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2026

For free advice, call your local Tenants Advice & Advocacy Service:

SYDNEY:

- Eastern 9386 9147
- Inner 9698 5975
- Inner West 9559 2899
- Northern 9559 2899
- Southern 9787 4679
- South West 4628 1678
- Western 8833 0933

REGIONAL:

- Blue Mountains 4704 0201
- Central Coast 4353 5515
- Hunter 4969 7666
- Illawarra Sth Coast 4276 1939
- Mid Coast 6583 9866
- Northern Rivers 6621 1022
- Northwest NSW 1800 836 268
- Southwest NSW 1300 483 786

ABORIGINAL:

- Sydney 9833 3314
- West NSW 6881 5700
- South NSW 1800 672 185
- North NSW 1800 248 913

WEB: tenants.org.au

NSW FAIR TRADING: 13 32 20

This factsheet is intended as a guide to the law and should not be used as a substitute for legal advice. It applies to people who live in, or are affected by, the law as it applies in New South Wales, Australia. ©Tenants' Union of NSW

