

## ถูกล็อกไม่ให้เข้าสถานที่เช่า

หากผู้เช่าละเมิดเงื่อนไขของสัญญาเช่าและไม่ได้แก้ไขการละเมิดดังกล่าวตามหนังสือแจ้งให้แก้ไขการละเมิดที่ออกอย่างถูกต้อง ผู้ให้เช่าอาจถูกล็อกไม่ให้พวกเขาเข้าไปในสถานที่เช่า

### ข้อเท็จจริงที่สำคัญ

- ในบางสถานการณ์ผู้ให้เช่าอาจกันไม่ให้ผู้เช่าเข้าไปในอาคารพาณิชย์และร้านค้าปลีกได้อย่างถูกกฎหมาย
- ศาลมีอำนาจในการตัดสินความถูกต้องของหนังสือแจ้งและตัดสินว่าการล็อกไม่ให้เข้านั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่
- QCAT สามารถออกคำสั่งชั่วคราว/คำสั่งห้ามภายใต้พระราชบัญญัติการเช่าร้านค้าปลีก ค.ศ. 1994 หากเกิดสถานการณ์ที่จำเป็นต้องดำเนินการอย่างเร่งด่วน
- QCAT ไม่มีอำนาจในการไต่สวนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเช่าเชิงพาณิชย์ (ที่ไม่ใช่ร้านค้าปลีก)
- การล็อกไม่ให้เข้าสถานที่เช่าอาจเป็นเพราะสัญญาเช่าถูกยกเลิกได้ด้วย

### แจ้งให้ทราบล่วงหน้า

โดยทั่วไปผู้ให้เช่าไม่สามารถเข้าครอบครองและยึดสถานที่ (lock out) จากผู้เช่าโดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า

- เงื่อนไขเฉพาะที่ระบุไว้ในสัญญาเช่ามักจะให้สิทธิในการยึดสถานที่คืนแก่เจ้าของสถานที่
- พระราชบัญญัติกฎหมายทรัพย์สิน ค.ศ. 1974 กำหนดขั้นตอนสำหรับผู้ให้เช่าในการแจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อใช้สิทธิในการยึดสถานที่คืนหรือรับสัญญาเช่า
- หากผู้ให้เช่าดำเนินการ 'ล็อกเอาท์' โดยอาศัยหนังสือแจ้งที่เป็นโมฆะ ผู้เช่าอาจมีสิทธิ์ได้รับค่าชดเชย

### # ผลกระทบของการถูกล็อกเอาท์

ผลกระทบทางการเงินและทางกฎหมายของการถูกล็อกเอาท์อาจร้ายแรงและมีนัยสำคัญ

ไม่เพียงแต่สำหรับคุณเท่านั้นแต่ยังรวมถึงผู้ค้าประกันภายใต้สัญญาเช่าด้วย

ผลกระทบอาจรวมถึงต้นทุนความเสียหายการยกเลิกสัญญาเช่า

การถูกยึดหรือขายทรัพย์สินที่อยู่ภายในสถานที่เช่าจ่ายในทำให้สถานที่เช่ากลับสู่สภาพที่ดี ('make good') การถูกริบเงินประกันหรือการสั่งกันโดยธนาคารและความเสียหายชื่อเสียงกับพนักงานและลูกค้า

### การตอบสนองต่อการล็อกเอาท์

หากคุณพบว่าตัวเองถูกล็อกเอาท์ให้พิจารณาขั้นตอนต่อไปนี้:

- ขอคำปรึกษาทางกฎหมายทันที
- ประเมินว่าการกระทำของผู้ให้เช่าสอดคล้องกับสัญญาเช่าหรือไม่
- ประเมินโอกาสสำเร็จในการดำเนินคดีทางกฎหมายเพื่อขอผ่อนผันหรือค่าชดเชย
- ขึ้นคำร้องไปที่ QCAT หรือศาลเพื่อขอผ่อนผันอย่างเร่งด่วน หรือที่ QSBC เพื่อขอให้มีการไกล่เกลี่ยเพื่อเจรจายุติข้อพิพาท
- สื่อสารอย่างสุภาพและแน่วแน่
- สื่อสารกับพนักงานและลูกค้า
- เก็บบันทึกอย่างละเอียด

เงื่อนไขที่ให้สิทธิ์แก่ผู้ให้เช่าในการเข้ายึดสถานที่ในสัญญาเช่าแต่ละฉบับอาจแตกต่างกันไปพอสมควร

## ข่าวของ

ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีภาระผูกพันตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่พวกเขาต้องปฏิบัติตาม เมื่อผู้เช่าเชิงพาณิชย์หรือร้านค้าปลีกถูกไล่ออกเอาท์เงื่อนไขของสัญญาเช่าอาจกำหนดไว้ว่า:

- สิ่งของใด ๆ ที่เหลืออยู่ในสถานที่ที่จะตกเป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่า
- ต้องอนุญาตให้ผู้เช่าไปนำออกหรือกำจัดสิ่งของที่นำเสียได้
- กรอบเวลาในการขนย้ายสินทรัพย์และอุปกรณ์ออกจากสถานที่
- ผู้เช่าจะเป็นผู้ถอดสิ่งติดตั้งและของตกแต่งทั้งหลายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

การเจรจาต่อรองการส่งคืนของใช้ส่วนตัวอาจมีความสำคัญมาก ผู้ให้เช่า (ถ้าถูกขอ) อาจอนุญาตให้ขนย้าย:

- ทรัพย์สินของลูกค้า
- ทรัพย์สินหรือเครื่องมือของพนักงาน
- ของใช้ส่วนตัว
- เครื่องมือเครื่องมือที่อาจช่วยให้คุณหารายได้ต่อไป
- สินค้าที่ฝากขาย
- อุปกรณ์ที่จัดทำให้ตามสัญญา (เช่น ตู้เย็นของซัพพลายเออร์) หรืออุปกรณ์ที่เช่า

หากผู้เช่าได้ให้การค้ำประกันส่วนบุคคลสำหรับการเช่า (และอาจให้การค้ำประกันส่วนบุคคลสำหรับสต็อกสินค้า โรงงาน และอุปกรณ์ที่ขังคงอยู่ในสถานที่) อาจเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้เช่า

## ไล่ออกเอาท์โดยไม่มีแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

หากคุณพบว่าตัวเองถูกไล่ออกเอาท์โดยไม่มีแจ้งให้ทราบล่วงหน้าให้พิจารณาขั้นตอนต่อไปนี้:

- ขอคำปรึกษาทางกฎหมายทันที
- ประเมินโอกาสสำเร็จในการดำเนินคดีทางกฎหมายเพื่อขอผ่อนผันหรือค่าชดเชย

- ประเมินว่าการกระทำของผู้ให้เช่าสอดคล้องกับสัญญาเช่าหรือไม่
- พุดคุยกับผู้ให้เช่าเกี่ยวกับวิธีที่คุณสามารถช่วยกันเพื่อหาทางแก้ปัญหา
- เก็บบันทึกอย่างละเอียดในกรณีที่ต้องดำเนินการทางกฎหมาย

## # คำแนะนำที่ดีที่สุด

- ผู้เช่าควรขอคำแนะนำทางกฎหมายอย่างเร่งด่วนจากทนายความที่มีคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมายทรัพย์สินและการเช่าเชิงพาณิชย์
- QSBC อาจสามารถเสนอการไกล่เกลี่ยได้ อย่างไรก็ตามอาจไม่เหมาะสมหรือจำเป็นในสถานการณ์เร่งด่วน
- เว็บไซต์ QCAT อธิบายขั้นตอนการยื่นขอคำสั่งชั่วคราว/คำสั่งห้าม

## รายการใน PPSR

หากผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ใช้เป็นหลักประกัน [ที่ลงทะเบียนไว้ในทะเบียนหลักประกันที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล \(PPSR\)](#)

พวกเขาอาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันที่แตกต่างไปในเรื่องของส่วนได้ส่วนเสียในหลักประกันนั้น/เหล่านั้น

## ข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อ QSBC โดยส่ง [คำถามออนไลน์](#) หรือโทร 1300 312 344