

ใบแจ้งการละเมิด

หากผู้เช่าเช่าพาณิชย์ละเมิดภาระผูกพันในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าอาจออกแบบฟอร์ม 7 หนังสือแจ้งให้แก้ไขการละเมิดพันธสัญญาภายใต้พระราชบัญญัติกฎหมายทรัพย์สิน ค.ศ. 1974

ใบแจ้งให้แก้ไขการละเมิด

พระราชบัญญัติกฎหมายทรัพย์สิน ค.ศ. 1974 (PLA)
แจกแจงขั้นตอนในการออกแบบฟอร์ม 7
หนังสือแจ้งให้แก้ไขการละเมิดพันธสัญญา (Form 7 Notice)

ผู้ให้เช่าจะต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าเมื่อออกหนังสือแจ้งต่าง ๆ และมาตรา 124 แห่ง PLA กำหนดไว้ว่า Form 7 Notice ต้องระบุอะไรบ้าง

- การไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดของ PLA อย่างเคร่งครัดเมื่อออก Form 7 Notice อาจส่งผลให้ศาลตัดสินว่าหนังสือแจ้งเป็นโมฆะ
- หากศาลตัดสินว่าหนังสือแจ้งเป็นโมฆะ หนังสือแจ้งดังกล่าวจะไม่มีผลบังคับใช้และผู้ให้เช่าจะต้องออกฉบับใหม่
- หากผู้ให้เช่าใช้หนังสือแจ้งที่เป็นโมฆะเป็นเหตุผลการ 'lock out' (ไม่ให้เช่า) ผู้เช่าอาจมีสิทธิ์ได้รับค่าชดเชย

ข้อเท็จจริงที่สำคัญ

- ศาลมีอำนาจตัดสินความถูกต้องของหนังสือแจ้งและระงับการดำเนินการใด ๆ
- ผู้เช่าควรขอคำแนะนำทางกฎหมายโดยด่วนจากทนายความที่มีคุณวุฒิและมีประสบการณ์ด้านกฎหมายทรัพย์สินและการเช่าเกี่ยวกับวิธีโต้แย้งหนังสือแจ้งหรือหยุดการดำเนินการใด ๆ
- QSBC อาจเสนอการไกล่เกลี่ยได้ แต่อาจไม่เหมาะสมหรือไม่จำเป็นในสถานการณ์เร่งด่วน

#ผลกระทบของการนิ่งเฉย

หากการละเมิดไม่ได้รับการโต้แย้งหรือแก้ไขให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้งการละเมิด

ผลกระทบทางการเงินและทางกฎหมายอาจร้ายแรงและมีนัยสำคัญ ซึ่งรวมถึงการยกเลิกสัญญาเช่า การเปลี่ยนคุณวุฒิออก

การถูกยึดหรือขายทรัพย์สินที่อยู่ภายในสถานที่ การริบเงินค้ำประกันหรือการค้ำประกันโดยธนาคาร และความเสียหายชื่อเสียงกับพนักงานและลูกค้า

ตัวเลือกในการตอบกลับ

เมื่อผู้เช่าได้รับ Form 7 โดยทั่วไปจะมีตัวเลือก:

1. **แก้ไขการละเมิด** (ภายในกรอบเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือแจ้ง)
2. **โต้แย้งการละเมิด**
หากพวกเขาเชื่อว่าการส่งหนังสือแจ้งอย่างไม่ถูกต้อง หนังสือแจ้งเป็นโมฆะ ไม่มีมูล หรือไม่สมเหตุสมผล
3. **พยายามเจรจาหาทางแก้ปัญหา**
การมอบแผนเฉพาะเจาะจงให้ผู้ให้เช่าอาจเพิ่มโอกาสในการยอมรับอย่างไรก็ตามเจ้าของสถานที่อาจไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องเจรจาและอาจดำเนินการทางกฎหมายต่อไป
4. **ผู้เช่าอาจเพิกเฉยต่อหนังสือแจ้ง** แก้ไขการละเมิดได้เพียงบางส่วนหรือไม่ดำเนินการใด ๆ และหวังว่าปัญหาจะหายไปเอง
ไม่แนะนำให้ใช้ตัวเลือกนี้

ระยะเวลาที่เหมาะสม

ผู้ให้เช่าต้องให้เวลาที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าหลังจากส่ง Form 7 หนังสือแจ้งให้แก้ไขการละเมิดแล้ว

- ศาลจะเป็นผู้ตัดสินว่าระยะเวลาใดที่เหมาะสมในการแก้ไขการละเมิดทั้งหมด และในกรณีส่วนใหญ่ ศาลได้ระบุว่าระยะเวลาที่เหมาะสมที่สุดคือ 14 วัน
- ในแต่ละกรณีระยะเวลาที่เหมาะสมจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์แวดล้อม

ไม่สามารถแก้ไขได้ทันเวลา

หากคุณไม่สามารถปฏิบัติตามกำหนดเวลาในการแก้ไขการละเมิดได้:

- ขอคำแนะนำทางกฎหมายทันที
- พิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นและทางเลือกที่มีอยู่เพื่อแก้ไขการละเมิด
- ตรวจสอบว่า Form 7 Notice เป็นไปตาม PLA หรือไม่ และขอคำแนะนำทางกฎหมายเกี่ยวกับวิธีการดำเนินการขั้นต่อไป
- พยายามเจรจาขยเวลากับผู้ให้เช่าของคุณ และขอคำตกลงให้ต่อเวลาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เสนอมาตรการชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบของการละเมิดในขณะที่คุณดำเนินการเพื่อให้บรรลุการแก้ปัญหาอย่างสมบูรณ์

ถูกกั้นไม่ให้เข้าสถานที่โดยไม่มีกรแจ้งล่วงหน้า

หากคุณพบว่าตัวเองถูกกั้นไม่ให้เข้าสถานที่โดยไม่มีกรแจ้งให้ทราบล่วงหน้าอย่างเหมาะสม ให้พิจารณาขั้นตอนต่อไปนี้:

- ขอคำแนะนำทางกฎหมายทันที
- ประเมินโอกาสสำเร็จในการดำเนินคดีทางกฎหมายเพื่อขอผ่อนผันหรือค่าชดเชย

- ประเมินว่าการกระทำของเจ้าของสถานที่สอดคล้องกับสัญญาเช่าหรือไม่
- พูดคุยกับเจ้าของสถานที่ถึงวิธีที่จะร่วมกันหาทางแก้ปัญหา
- เก็บบันทึกอย่างละเอียดในกรณีที่จำเป็นต้องดำเนินการทางกฎหมาย

จ่ายค่าเช่าไม่ไหว

การค้างค่าเช่าเป็นสาเหตุของการเข้ายึดสถานที่เช่าหรือริบคืน หากคุณกำลังประสบความยากลำบาก:

- ขอความช่วยเหลือจาก [สายช่วยเหลือสำหรับหนี้ธุรกิจขนาดเล็ก](#) (1800 413 828)
- เข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับ [การบริหารกระแสเงินสด](#)
- ติดต่อ [ทีมปรึกษาปัญหาทางการเงิน](#) ของธนาคารของคุณ
- จอง [ผู้ฝึกสอนฟรี](#) เพื่อทบทวนราคาหรือปรับเปลี่ยนธุรกิจของคุณ
- เข้าถึง [แหล่งข้อมูลฟรีด้านสุขภาพจิตและสุขภาพองค์รวมสำหรับธุรกิจ](#)

คำแนะนำที่ดีที่สุด

- ขอคำแนะนำทางกฎหมายอย่างเร่งด่วนจากทนายความผู้มีความรู้และมีประสบการณ์ในด้านกฎหมายทรัพย์สินและการเช่าเชิงพาณิชย์
- QSBC อาจเสนอการไกล่เกลี่ยให้ได้ แต่อาจไม่เหมาะสมหรือไม่จำเป็นในสถานการณ์เร่งด่วน

ข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อ QSBC โดยส่ง [คำถามออนไลน์](#) หรือ โทร 1 300 312 344