

การไม่จ่ายค่าเช่า

ในกรณีที่ลูกค้าลังเลที่จะไม่จ่ายค่าเช่าหรือไม่สามารถจ่ายค่าเช่าของคุณในฐานะผู้เช่าเชิงพาณิชย์ได้ มีบริการสนับสนุนเพื่อช่วยให้คุณเข้าใจกระแสเงินสด
ตัวเลือกต่าง ๆ และผลที่ตามมาของคุณ

ทำความเข้าใจสถานการณ์ของคุณ

เริ่มต้นด้วยการทบทวนสัญญาเช่าของคุณรวมถึงภาระผูกพันและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

ทำความเข้าใจให้ชัดเจนเกี่ยวกับ:

- เป้าหมายของคุณ (เช่น ดำเนินธุรกิจ/สาขาต่อไป)
- สถานะทางการเงินของคุณ
- ความท้าทายที่คุณกำลังเผชิญ และ
- ผลกระทบต่อธุรกิจของคุณ

สำรวจและประเมินตัวเลือกของคุณเพื่อให้บรรลุเป้าหมายของคุณ เช่น การหาเงิน การขอผ่อนค่าเช่า การขายสินทรัพย์ หรือการขายธุรกิจ (ถ้าเป็นไปได้)

ข้อเท็จจริงที่สำคัญ

- รัฐบาลไม่มีกรมอบเงินสดให้กับผู้เช่าเชิงพาณิชย์ที่กำลังประสบความยากลำบากในการจ่ายค่าเช่า
- นักไกล่เกลี่ยของ QSBC
ไม่สามารถไกล่เกลี่ยข้อพิพาทเกี่ยวกับจำนวนค่าเช่าที่ต้องชำระภายใต้สัญญาเช่า

#คำแนะนำที่ดีที่สุด

- กำหนดเป้าหมายและรวบรวมข้อมูลเพื่อชี้แจงน้ำหนักตัวเลือกของคุณ
- การเจรจาและการไกล่เกลี่ยสามารถประหยัดเวลาและเงินสำหรับทุกคน

กำลังประสบความยากลำบากในการจ่ายค่าเช่า

ข้อมูลและบริการสนับสนุนสามารถช่วยให้คุณเข้าใจตัวเลือกของคุณ:

- ขอความช่วยเหลือจาก [สายช่วยเหลือปัญหาหนี้ธุรกิจขนาดเล็ก](#) (1800 413 828)
- เข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับ [การบริหารกระแสเงินสด](#)
- ติดต่อ [ทีมปรึกษาเรื่องสถานการณ์ความยากลำบากทางการเงิน](#) ของธนาคารของคุณ
- เข้าถึง [บริการสนับสนุนธุรกิจขนาดเล็ก](#) โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

การสิ้นสุดสัญญาเช่าก่อนกำหนด

หากคุณคิดสัญญาเช่าโดยการสิ้นสุดสัญญาเร็วกว่ากำหนด (เช่น ชำออก) คุณอาจต้องรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าที่ค้างไว้ตั้งแต่วันที่คุณคิดสัญญาเช่าจนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ตกลงไว้

เพื่อหลีกเลี่ยงกระบวนการที่อาจยาวนานและราคาแพงจากการผิดสัญญาเช่า คุณอาจพิจารณาตัวเลือกอื่น ๆ เช่น:

- การขายธุรกิจ
- การเช่าช่วงหรือการโอนสัญญาเช่า
- การเจรจาการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด
- การเจรจาให้ผ่อนผันค่าเช่าหรือผ่อนค่าเช่า
- การขอให้มีการชำระบัญชีหรือการล้มละลายส่วนบุคคล

พิจารณาผลกระทบต่อผู้ค้าประกัน (ผู้คน หรือนิติบุคคลอื่น ๆ) ที่ตกลงที่จะรับผิดชอบต่อนี้ของผู้เช่าหากผู้เช่าไม่สามารถชำระหนี้ได้)

ข้อพิพาทเรื่องการเช่า

บางครั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า

พบว่าตัวเองมีข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า เช่น

สภาพหรือการบำรุงรักษาสถานที่เช่า

หรือการก่อสร้างซ่อมแซมอย่างต่อเนื่องที่รบกวนการดำเนินธุรกิจ

QSBC

ให้การเข้าถึงการไกล่เกลี่ยราคาประหยัดสำหรับข้อพิพาทเกี่ยวกับการ

เช่าค่าปลิกและเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน \$750,000

รวมถึงข้อพิพาทเรื่องการบำรุงรักษาหรือการดำเนินการที่หยุดชะงัก

ไม่แนะนำให้ระงับการจ่ายค่าเช่าในระหว่างข้อพิพาท

เนื่องจากอาจถือว่าคุณละเมิดสัญญาเช่า

คุณควรขอคำแนะนำทางกฎหมายก่อนระงับการจ่ายค่าเช่า

พิจารณาจ้างนักเจรจาสัญญาเช่ามืออาชีพหรือผู้เชี่ยวชาญด้านกฎ

หมายที่มีประสบการณ์ในการเช่าเชิงพาณิชย์เพื่อช่วยเจรจาและแก้ไข

ข้อพิพาท

ใบแจ้งให้แก้ไขการละเมิดสัญญา

หากคุณไม่จ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่า อาจออก Form 7

ใบแจ้งให้แก้ไขการละเมิดพันธสัญญา (Form 7 Notice)

ให้คุณภายใต้พระราชบัญญัติกฎหมายทรัพย์สิน ก.ศ. 1974 (PLA)

ผู้ให้เช่า ต้องให้ระยะเวลาที่เหมาะสมแก่ผู้เช่าเพื่อแก้ไขการละเมิดสัญญา

ศาลสามารถตัดสินว่าระยะเวลาที่เหมาะสมในสถานการณ์นั้นคือเท่าใด

หากผู้ให้เช่า ไม่ปฏิบัติตาม PLA เมื่อออก Form 7

ศาลอาจถือว่าใบแจ้งนั้นเป็นโมฆะ

ใบแจ้งที่เป็นโมฆะไม่มีผลบังคับใช้และผู้ให้เช่า จะต้องออกใบใหม่

ผลกระทบของการนิ่งเฉย

หากการคิดสัญญาไม่ได้รับการยกเลิกหรือแก้ไขให้เสร็จสิ้น

ภายในวันที่ระบุไว้ในคำแจ้งเตือนเรื่องการคิดสัญญา

ผลกระทบทางการเงินและทางกฎหมายอาจร้ายแรง

และเป็นเรื่องใหญ่ รวมถึงการยุติสัญญาเช่า

การเปลี่ยนกุญแจล็อก

การยึดหรือขายทรัพย์สินที่อยู่ภายในสถานที่เช่า

การริบหลักประกันใด ๆ หรือการค้ำประกันโดยธนาคาร

การเสียชีวิตเกี่ยวกับพนักงานและลูกค้า

คำแนะนำในการแก้ไขปัญหา

- พุดคุยกับผู้ให้เช่า ทันทีที่คุณตระหนักว่าคุณไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้
- ตอบกลับผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้เช่าอย่างรวดเร็ว (การสื่อสารเป็นกุญแจสำคัญ)
- เตรียมข้อเสนอพร้อมรายละเอียดแบบเฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับจำนวนเงินที่คุณสามารถจ่ายได้และภายในวันไหน
- มอบหลักฐานประกอบและถามผู้ให้เช่าของคุณว่าคุณสามารถหรือเรื่องตัวเลือกได้หรือไม่
- ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรและขอให้ผู้ให้เช่า ยืนยันว่าได้รับแล้ว
- ขอให้ผู้ให้เช่าบอกวันที่ที่คุณคาดว่าจะได้รับการตอบกลับหรือการตัดสินใจต่อข้อเสนอหรือคำขอ

ข้อมูลเพิ่มเติม

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