

ภาคผนวก จ

ตัวอย่างหนังสือสัญญาซื้อขาย

แบบ 21



คดีของศาล.....

หมายเลขแดงที่...../๒๕.....

กอง/สำนักงานบังคับคดีจังหวัด.....

.....

หนังสือสัญญาซื้อขาย

วันที่เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง { โจทก์
..... จำเลย

ข้าพเจ้า.....

.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียง.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด...../กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์.....บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.....ขอทำสัญญาให้ไว้

ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีดังมีข้อความดังต่อไปนี้

๑. ข้าพเจ้าได้ซื้อ/เสนอราคาสูงสุดตามมาตรา ๓๐๕ ทวิแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

☐ ที่ดินโฉนดเลขที่.....

☐ ที่ดินโฉนดเลขที่.....พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่.....

☐ ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....

อาคารเลขที่.....ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

แขวง.....เขต.....กรุงเทพมหานคร

ตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นเงิน.....บาท

(.....)

๒. ข้าพเจ้า

๒.๑ ได้วางเงิน.....บาท (.....)

ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีครบถ้วนในวันทำสัญญานี้แล้ว

๒.๒ ได้วางเงินร้อยละ ๕.๕ ของราคาประเมินได้เป็นเงิน.....บาท
(.....) ครบถ้วนในวันทำสัญญานี้แล้ว
ส่วนจำนวนเงินที่เหลือข้าพเจ้าขอหักส่วนได้ใช้แทน

๒.๓ ขอวางเงินมัดจำไว้เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐.- บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และทำสัญญาว่าจะนำเงินซึ่งยังคงค้างชำระอยู่รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)
มาชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีให้เสร็จภายใน ๑๕ วันนับแต่วันซื้อเป็นต้นไป ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่สามารถชำระเงินส่วนที่ค้างชำระได้ภายในกำหนดเวลา ๑๕ วัน และได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน ซึ่งต้องระบุเหตุผลและความจำเป็น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขยายให้อีกตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ไม่เกิน ๓ เดือนและไม่ว่ากรณีใด ๆ จะไม่มีการขยายระยะเวลาวางเงินให้อีก ถ้าไม่นำเงินที่เหลือมาชำระให้เสร็จภายในกำหนดดังกล่าว ข้าพเจ้ายอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีริบเงินมัดจำที่ได้วางไว้ และเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีขายทอดตลาดต่อไปได้ราคาสุทธิต่ำกว่าครั้งก่อนเท่าใด ข้าพเจ้ายอมรับผิดชดใช้ให้เต็มจำนวนที่ข้าพเจ้าประมูลไว้ในครั้งก่อนและยอมเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการขายทอดตลาดครั้งหลังนี้ด้วย

๓. กรณีการเลื่อนการขายตามมาตรา ๓๐๕ ทวิแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ข้าพเจ้ายินยอมผูกพันตนกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา ๓๐ วันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น และในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ข้าพเจ้าได้เสนอในการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งก่อน หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ข้าพเจ้า แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาได้เสนอไว้ ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น โดยให้ถือว่าสัญญานับนี้เป็นอันเลิกกัน หากข้าพเจ้าไม่มาดูแลการขายในนัดต่อไปให้ถือว่าข้าพเจ้าทราบผลการขายและยินยอมผูกพันตามสัญญานี้ โดยนำข้อสัญญาข้อ ๒.๒ หรือข้อ ๒.๓ แล้วแต่กรณีมาใช้บังคับ โดยอนุโลม

อนึ่ง ข้าพเจ้าทราบเป็นอย่างดีว่าในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อาจนำทรัพย์สินที่มีการผูกพันราคาแล้วตามวรรคก่อน ออกทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินครั้งต่อไปภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่เสนอราคาอันเนื่องมาแต่เหตุต่าง ๆ อาทิ ศาลมีคำสั่งให้งดการบังคับคดีหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาได้แจ้งเป็นหนังสือของการบังคับคดี โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากลูกหนี้ตามคำพิพากษาและบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่รวมถึงผู้ผูกพันราคา ตามมาตรา 292 หรือถอนการบังคับคดีตามมาตรา 295 หรือมีการร้องขอชดเชยทรัพย์สินตามมาตรา 288 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง รวมไปถึงข้อขัดข้องประการอื่นใด สัญญาระหว่างข้าพเจ้าและเจ้าพนักงานบังคับคดีฉบับนี้ย่อมเป็นอันเลิกกันด้วย

๔. ข้าพเจ้าเข้าใจโดยชัดเจนว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือห้องชุดรายนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขายได้มากน้อยเท่าใดก็รับซื้อไว้เท่านั้น การกำหนดเขตที่ดินหรือเนื้อที่ห้องชุดโดยกว้างยาวและการบอกประเภทที่ดินหรือห้องชุดตามประกาศขายทอดตลาดนั้นเป็นแต่กล่าวได้โดยประมาณ ถึงแม้ว่าเนื้อที่ดินหรือห้องชุดจะขาดหรือเกินไป หรือการบอกประเภทของที่ดินหรือห้องชุดจะผิดไปประการใดก็ดี ไม่ถือว่าเป็นเหตุให้เลิกสัญญาซื้อขายนี้ได้

๕. ในกรณีที่สัญญานี้ถูกยกเลิกหรือศาลมีคำสั่งเพิกถอนด้วยเหตุใดก็ดี อันเป็นเหตุให้ข้าพเจ้าไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือห้องชุดที่ซื้อ ข้าพเจ้าไม่คิดใจเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายหรือเงินต่าง ๆ ที่ข้าพเจ้าต้องชำระไปเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด

๖. เมื่อข้าพเจ้าชำระราคาครบถ้วนแล้ว ข้าพเจ้าต้องขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน ๒๐ วันนับแต่วันชำระราคาครบถ้วน และจะนำไปเสร็จรับเงินที่มีรายการชำระค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายมาขอคืนภาษีภายใน ๒๐ วันนับแต่ชำระราคาครบถ้วน หากข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ดำเนินการข้างต้นให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าข้าพเจ้าไม่คิดใจขอรับเงินภาษีคืน

กรณีที่ข้าพเจ้าเป็นผู้มีสิทธิหักส่วนได้ใช้แทน ข้าพเจ้าจะดำเนินการข้างต้นให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาดังกล่าวนับแต่วันที่ข้าพเจ้าได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินเพิ่ม หรือหากไม่ต้องชำระเพิ่มให้นับแต่วันที่ครบกำหนดตามหมายแจ้งให้ข้าพเจ้ามารับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์

ข้าพเจ้าทราบเป็นอย่างดีแล้วว่าการขายโดยการจำนองคิดไป การขายทอดตลาดห้องชุดที่มีภาระหนี้สินค้างชำระสูงกว่าราคาสมควรขาย และการขายทอดตลาดในราคาต่ำกว่าร้อยละ ๕๐ ของราคาประเมินตามนโยบายการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ข้าพเจ้าไม่มีสิทธิที่จะขอคืนเงินค่าภาษี

๗. ในกรณีที่ข้าพเจ้าเพิกเฉยไม่ติดต่อขอรับหนังสือและเอกสารเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่ไปติดต่อดำเนินการ หรือไปติดต่อดำเนินการแล้วไม่ได้ผลโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน ๒๐ วัน นับแต่ได้รับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันพ้นจากความรับผิดชอบในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินแก่ข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้อ่านข้อความในสัญญาทั้งหมดเป็นที่เข้าใจแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานบังคับคดี

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)