

ภาคผนวก ข

ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาเลขที่...

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

วันที่ พ.ศ. ระหว่าง อายุ.....ปี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตระกูล/ชื่อย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โทรศัพท์..... โดย..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทนปรากฏตามเอกสารแนบ 1

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่..... ตระกูล/ชื่อย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ อายุ.....ปี

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตระกูล/ชื่อย.....

ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อที่ดินฝ่ายหนึ่ง"

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....

ตั้งอยู่ตระกูล/ชื่อย..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่..... เอกสารแนบ 2

รายละเอียดแนบและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารแนบ 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน

ตามสัญญาฉบับนี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่..... มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่

.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแนบผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารแนบ 3

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็นเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดินหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นกรรมสิทธิ์สิทธิครอบครองของผู้ขาย ไม่มีจำนวนและไม่เป็นสิทธิ/ได้จำนวนไว้กับ.....
...../ได้จดทะเบียนสิทธิในผู้ซื้อขายต่อสำนักงานที่ดินไว้แก่.....
โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประโยชน์นี้จำนวนหนึ่งเป็นสิทธิจำนวนเงิน.....บาท
(.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อขาย

3.1 ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะซื้อขายที่ดินตามข้อ 2 ในราคาที่ดิน
ไปตารางราคา.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)
3.2 ในกรณีที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้
แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้สัญญาตกลงคิดราคา
ที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และไม่นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้น
หรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 ผู้สัญญาตกลงให้กู้ยืมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันจอง เมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.จำนวนเงิน.....บาท (.....)
และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันทำสัญญาอีก จำนวน.....บาท (.....)
รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....)
เป็นการชำระราคาที่ดินตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง
4.2 ผู้ซื้อตกลงชำระราคาที่ดินที่เหลือ จำนวน.....บาท
(.....) เป็นงวด ๆ ดังนี้
4.2.1 งวดที่ 1 จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่.....
4.2.2 งวดที่ 2 จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่.....

4.2.3 งวดที่ 3 จำนวน บาท (.....)

ชำระภายในวันที่

4.2... งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ⁽¹⁾ ภายในวันที่

เมื่อผู้ขายได้จัดให้มีสาธารณูปโภคส่วน.....แล้วเสร็จ/เมื่อผู้ขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข.....แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้ขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า

ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดิน ผู้ขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ขาย หรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ขายขอรับวันหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้ซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินด้วย

ข้อ 6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้ขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... และตามที่ได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และผนวก 4

ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ.

6.2 ผู้ซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการ สาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

7.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อ ผู้ขายต้อง โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนองในที่ดินนั้น

7.2 ถ้าผู้ขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 7.1 ผู้ซื้อจะมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าการชำระราคาที่ดิน แก่ผู้ขายส่วนหนึ่งด้วย

⁽¹⁾ ตัดออกหรือใส่ให้เหมาะสมตาม

7.3 เมื่อผู้ซื้อซื้อได้ชำระราคาที่ดิน ตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อจะสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาก่อสร้างพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้ซื้อซื้อไม่ตามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้ขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ให้ผู้ซื้อขอสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้

ข้อ 8 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

8.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ซื้อและผู้ขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 9 เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

9.1 หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลาในข้อ 4 และผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 11.1 ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการ ดังนี้

9.1.1 ปรับผู้ขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ ^(๒).....ของราคาที่ดิน คิดเป็นเงินวันละ บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4 จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

9.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ผู้ซื้อขอสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 12.1

9.2 หากผู้ซื้อซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ^(๓).....ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

^(๒) การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาที่ดิน

^(๓) อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

ข้อ 10 การก่อการระงับผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเกิดการระงับผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 11 การบอกเลิกสัญญา

11.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และใช้สิทธิตามข้อ 12.1

11.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินเกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้นอกกล่าวทางตามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อจะไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 12.2

ข้อ 12 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

12.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 9 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

12.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ 13 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่ตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 14 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาคงขอให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้
ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาดังกล่าว คือ

- 14.1 หมวด 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนานิติบัตร
มอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้ขาย จำนวน.....แผ่น
- 14.2 หมวด 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น
- 14.3 หมวด 3 สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
จำนวน.....แผ่น
- 14.4 หมวด 4 เอกสารภาษีมูลค่า.....จำนวน.....แผ่น
- 14.5 หมวด 5จำนวน.....แผ่น

เวลา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความ
ในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความ
ในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ
เก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

วันที่..... พ.ศ. ระหว่าง

สัญญาดี..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตระกูล/ชื่อย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โทรศัพท์..... โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารแนบ ก
 ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่..... ตระกูล/ชื่อย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

สัญญาดี..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตระกูล/ชื่อย.....
 ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
 จังหวัด..... โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....

ตั้งอยู่ตระกูล/ชื่อย..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....
 ลงวันที่..... เอกสารแนบ ก 2

รายละเอียดแนบผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารแนบ ก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการ
 จัดสรรที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน แปลก เป็นที่ดินแปลงที่ มีจำนวน เนื้อที่ ไร่
 งาน ตารางวา ปรากฏตามแนบผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
 เอกสารแนบ ก 3 และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ จำนวน หลัง รายละเอียดตามแนบผัง
 บริเวณแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารแนบ ก 4

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง นับเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดินหนังสือ
 รับรองการทำประโยชน์ เลขที่ หน้าสำรวจ เลขที่ดิน หมู่ที่
 ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
 เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้ขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ
 ... / ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายส่งหาพิมพ์ให้แล้ว โดยที่ดิน
 แปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนวน/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน บาท (.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อขาย

3.1 ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2

ในราคาที่ดินไป/ตารางวาละ บาท (.....)
 รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น บาท (.....)
 และสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน บาท (.....)
 รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น บาท (.....)

3.2 ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้

แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงพิจารณา
 ที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้น
 หรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้เงินค่าที่ดินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันที่ยก เมื่อวันที่

เดือน พ.ศ. จำนวนเงิน บาท (.....)
 และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้คือ จำนวน บาท (.....)
 รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน บาท (.....)
 เป็นการชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้ซื้อตกลงชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน บาท

(.....) เป็นงวด ๆ ดังนี้

4.2.1 งวดที่ 1 จำนวน บาท (.....)

ชำระภายในวันที่¹⁾

¹⁾ เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 1

แล้วเสร็จภายในวันที่

4.2.2 งวดที่ 2 จำนวนบาท (.....)

ชำระภายในวันที่¹⁾

²⁾ เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2

แล้วเสร็จภายในวันที่

4.2.3 งวดที่ 3 จำนวนบาท (.....)

ชำระภายในวันที่¹⁾

²⁾ เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 3

แล้วเสร็จภายในวันที่

4.2.4 งวดสุดท้าย จำนวนบาท (.....)

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ภายในวันที่

ทั้งนี้ ผู้ขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือ
ลงลายมือชื่อผู้ขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและ
หลักฐานการชำระหนี้มีสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้ซื้อเป็นหลักฐานการแสดง
การชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ข้อ 6 สถานารูปโฉมและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้ขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน
ตามที่ได้อนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....
และตามที่ผู้ขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และผนวก 4 ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะ
อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. /ข้อกำหนดเกี่ยวกับ
การจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ.

¹⁾ กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยที่มีสิ่งปลูกสร้างแล้ว หรือชำระเงินผ่อนโดยไม่ต้องผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

²⁾ กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

6.2 ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญา ผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้ซื้อเมื่อโอนสิทธิมาตรวัดแล้ว

6.3 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการให้บริการและค่าบริการบำรุงรักษาบริการสาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 การก่อสร้างอาคาร

7.1 กรณีที่ผู้จะขายต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องแสดงหลักฐานการขออนุญาตดังกล่าวต่อผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาต^(๑) [7.1 ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่.....ลงวันที่..... (เอกสารแนบ ก.....)]

7.2 ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 โดยจัดนำวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารแนบ ก 4 หากไม่สามารถนำวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้

7.3 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องมือใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกั้นเขตที่ดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้วอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

7.4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจร่างกายในบริเวณที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

^(๑) กรณีที่ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว

ข้อ 8 การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้ซื้อ ผู้ขาย ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น

8.2 ถ้าผู้ขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 8.1 ผู้ซื้อจะมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือนำจำนวนต่อผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ขายส่วนหนึ่งด้วย

8.3 เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อจะสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้
ในการนี้ผู้ซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้
เพราะผู้ขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อนำมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ 9 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

9.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

9.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซื้อและผู้ขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 เมียปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

10.1 หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลาในข้อ 4 และผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 14.1 ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการ ดังนี้

10.1.1 ผู้ขายขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ¹⁴

ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4 จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเสร็จรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

10.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

10.2 หากผู้ซื้อซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ ๙ ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ¹⁵ ... ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 11 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร ขึ้นเป็นเหตุให้เสื่อมราคา หรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้ซื้อซื้อพึงได้รับ ดังนี้

11.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารชั้นใต้ดิน เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.2 กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร นอกจาก 11.1.1 ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.3 รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.2 ผู้ขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายในวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้ขายเพิกเฉย ไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้า หรือกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งหากไม่เข้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้ซื้อจะมีสิทธิแก้ไขเอง หรือได้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อได้ชำระไป

¹⁴ การปรับให้กำหนดชัดเจนว่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

¹⁵ อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดชัดเจนว่าไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

ข้อ 12 การก่อการผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายนั้นเกิดการผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 13 การขายระยะเวลาการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบเพื่อขายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน... .. วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ไม่ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิในการที่จะขอขายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 14 การยกเลิกสัญญา

14.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

14.2 กรณีเนื่องการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกระทำความผิดชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกินสามงวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยไม่ย่อท้อสามสัปดาห์แล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.2

ข้อ 15 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 10.2 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

15.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ 16 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 17 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงไว้เกี่ยวกับเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

17.1 แผนก 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนานหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน แผ่น

17.2 แผนก 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน แผ่น

17.3 แผนก 3 สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจำนวน แผ่น

17.4 แผนก 4 สำเนาแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน แผ่น

17.5 แผนก 5 เอกสารการโฆษณา จำนวน แผ่น

17.6 แผนก 6 จำนวน แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ข้อความ
ในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความ
ในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ให้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ
เก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว

หรือบริษัท/ห้าง

โดย นาย/นาง/นางสาว

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท

เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. แนนท้ายสัญญา

หรือ นาย/นาง/นางสาว

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. แนนท้ายสัญญา

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่าย

ตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1) ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรหมู่บ้าน

ตั้งอยู่ที่ซอย ถนน หมู่ที่

แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด

โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วย

การจัดสรรที่ดิน ตามใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่

ข้อ 2) ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ
โครงการตามสัญญาข้อ 1) ปรากฏตามเอกสารแนบผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอ
รับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแนบท้ายสัญญานี้ เป็นที่ดิน
แปลงที่ มีจำนวนเนื้อที่ ไร่ งาน ตารางวา
และสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะทำการก่อสร้างลงบนที่ดินดังกล่าวเป็นอาคารแบบ
จำนวน หลัง รายละเอียดตามแนบผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุ
ประกอบแบบแปลนแนบท้ายสัญญา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนด
เลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ
แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด
เป็นกรรมสิทธิ์ของ
และติดภาระจำนองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงิน/บุคคล

ข้อ 3) คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขายตามสัญญาข้อ 2) ใน
ราคา บาท (.....) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- (1) ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน เป็นเงิน บาท
(.....) แบ่งเป็น
ก. ค่าที่ดิน จำนวน ไร่ งาน ตารางวา
ในราคาตารางวาละ บาท (.....) รวมเป็นเงิน บาท
(.....)
ข. ค่าถมที่ดินจำนวน ไร่ งาน ตารางวา
ในราคาตารางวาละ บาท (.....) รวมเป็นเงิน บาท
(.....)
(2) ในส่วนที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน บาท
(.....)

ข้อ 4) เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขายตาม
สัญญานี้มีเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วน
ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ บาท (.....)
ค่าถมที่ดินให้คิดเนื้อที่ที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ บาท
(.....) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับ
ราคาในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ระบุไว้ตามสัญญาข้อ 3) (1) แล้วแต่กรณี

ข้อ 5) เงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3) จำนวน บาท

) คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันที่ยื่น
จำนวน บาท (.....) และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระ
ในวันทำสัญญานี้ อีกจำนวน บาท (.....) รวมเป็นเงินที่
ได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน บาท (.....)
เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินที่ต้องชำระจำนวน บาท
(.....) ผู้ซื้อตกลงชำระตามผลการก่อสร้างอาคารที่ได้ตกลงกัน
ตามสัญญาข้อ 12) โดยจะชำระภายใน วันนับแต่วันที่การก่อสร้างแต่ละระยะแล้วเสร็จ
และผู้ขายได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงินจำนวน บาท (.....)
เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 1 แล้วเสร็จ

งวดที่ 2 ชำระเงินจำนวน บาท (.....)
เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2 แล้วเสร็จ

งวดที่ 3 ชำระเงินจำนวน บาท (.....)
เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 3 แล้วเสร็จ

ฯลฯ

งวดสุดท้าย ชำระเงินจำนวน บาท (.....)

ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อผู้ขาย
ได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะสุดท้ายแล้วเสร็จ

ในการชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ หากผู้ซื้อชำระเงินก่อนถึง
กำหนดเวลาที่ระบุไว้ผู้ขายจะต้องลดเงินให้แก่ผู้ซื้อสำหรับเงินจำนวนที่ชำระก่อนถึงกำหนดใน
อัตราร้อยละ ต่อปี โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ชำระเงินก่อนถึงกำหนดถึงวันที่ถึง
กำหนดชำระ หรือในอัตราบัญชีส่วนลด (amortization) แบบท้ายสัญญานี้

ในการชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้ซื้อประสงค์จะให้ผู้ขายติดต่อสถาบัน
การเงินเพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้ขายยินดีช่วยเหลือติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อจะต้อง
ปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 6) ผู้ขายจะต้องไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
โดยเร็วเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกโฉนดเอกสารสิทธิ์ให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอน
กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อได้ภายใน วันนับแต่ระยะเวลาการก่อสร้าง
ตามสัญญานี้เสร็จสิ้นลง

ข้อ 7) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆในการรังวัด ออกโฉนดที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซื้อ/ผู้จะขายเป็นผู้ออก หรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8) การปลูกสร้างอาคารหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆเกี่ยวกับอาคารที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงให้เป็นหน้าที่ของผู้จะขายจะต้องตรวจสอบและดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตปลูกสร้างหรือขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อทางราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามผลการขออนุญาตทำการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 9) การปลูกสร้างอาคารที่ต้องขออนุญาต ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน วันนับแต่วันทำสัญญานี้ และเมื่อผู้จะขายดำเนินการแล้วเสร็จ ให้แสดงหลักฐานการยื่นเรื่องขออนุญาตต่อผู้ซื้อภายใน วัน

ข้อ 10) ผู้จะขายจะต้องทำการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดดังกล่าวในสัญญาข้อ 2) โดยสัญญาว่าจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลน หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายจะต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีเทียบเท่าหรือมากกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขายจะต้องจัดหาเครื่องมือที่มีคุณภาพดีและช่างฝีมือดีเพื่อการก่อสร้างตามสัญญานี้จนแล้วเสร็จ

ผู้จะขายจะต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถสูงและมีความชำนาญงานก่อสร้างเพื่อควบคุมงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิดทุกขั้นตอนการทำงาน โดยให้เป็นไปตามสัญญานี้และหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 11) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือมีเหตุการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน วันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิในการที่จะขยายระยะเวลาทำการก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆทั้งสิ้น

ข้อ 12) ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 2) ให้แล้วเสร็จภายใน วันนับแต่วันทำสัญญานี้ (ซึ่งตรงกับวันที่ เดือน พ.ศ.) โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

ระยะที่ 1 ทำการก่อสร้าง

(ตัวอย่าง ตีผนัง ตอกเสาเข็ม ทำฐานราก)

ระยะที่ 2 ทำการก่อสร้าง.....(ตัวอย่าง ทำคานคอดิน เสาชั้นล่าง
ทำคานชั้นสอง เสาชั้นสอง คานหลังคา เทพื้น ก่ออิฐ).....

ระยะที่ 3 ทำการก่อสร้าง.....(ตัวอย่าง ติดวงกบ ติดโครงหลังคา
ฉาบปูน บ่อเกรอะ-บ่อซึม มุงหลังคา).....

ระยะที่ 4 ทำการก่อสร้าง.....

ฯลฯ

ระยะสุดท้าย ทำการก่อสร้าง (ตัวอย่าง ติดตั้งฝ้าเพดาน ฉาบปูนภายนอก
ทั้งหมด ติดวัสดุพื้นผิว สุขภัณฑ์ ไฟฟ้าและประปา งานสี) และเก็บงานทั้งหมด

ข้อ 13) ผู้จะขายสัญญาว่าจะจัดการรักษาความสะอาดตลอดเวลาที่ทำการก่อสร้าง และ
เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและกลบเกลี่ยพื้นดินให้เรียบร้อย และชนอิฐ
เศษไม้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทำความสะอาดบริเวณที่ก่อสร้างและสิ่ง
ปลูกสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อจะเข้าอยู่อาศัยได้ทันที

ข้อ 14) หากผู้จะซื้อประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของการก่อสร้าง ผู้จะซื้อ
มีสิทธิขอแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงจากแบบรูปและรายละเอียดตามสัญญาได้ทุกอย่างโดยไม่
ต้องเลิกสัญญานี้ แต่หากการเปลี่ยนแปลงนั้นมีผลกระทบต่อโครงสร้างในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของ
สิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างใดๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย ผู้
จะขายจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน วันนับแต่วันที่
คู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อ 15) ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าใช้จ่าย และระยะเวลาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเนื่องจากการแก้ไข
เปลี่ยนแปลงตามสัญญาข้อ 14) คู่สัญญาตกลงคิดเป็นราคาต่างหากจากราคาของที่ดินและสิ่ง
ปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3) และระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาข้อ 12) และให้นำราคา
หรือระยะเวลาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาในส่วนที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างตาม
สัญญาข้อ 3) (2) และระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาข้อ 12) แล้วแต่กรณี

ข้อ 16) ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจตราอาคารที่ก่อสร้าง
ได้ตลอดเวลา โดยผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 17) ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาต
จากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน
ปี พ.ศ. รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจัดสรรที่ดินและเอกสารการโฆษณา
แนบท้ายสัญญา

ในกรณีที่ผู้จะขายได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรตามสัญญาข้อ 1) ผู้จะขายจะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายในกำหนด..... ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาดังกล่าวจะต้องไม่ยาวกว่ากำหนดเวลาแล้วเสร็จตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ 18) ผู้จะขายจะจัดให้มีบริการสาธารณะตามที่ได้โฆษณาไว้ในโครงการดังกล่าวเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้จะซื้อให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.ดังนี้

1. สระว่ายน้ำ ขนาด.....
2. สนามเทนนิส ขนาด.....
3. สโมสร เป็นอาคารแบบ.....

เวลา

ข้อ 19) ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณน้ำประปา ขนาด..... นิ้ว และมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า ขนาด..... แอมแปร์ ณ อาคารของผู้จะซื้อ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนกรรมสิทธิ์ตามอัตราที่การประปาและการไฟฟ้ากำหนดไว้ ผู้จะซื้อ/ผู้จะขายจะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 20) ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนี้แล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่า หรือเสื่อมราคาลง หรือเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 21) ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้จะซื้ออื่นๆ ที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนี้ เช่น การรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาความสะอาดถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมเป็นจำนวน บาท/เดือน ตั้งแต่ เป็นต้นไป

ข้อ 22) คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 23) หากการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด หรือเป็นที่คาดว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด และผู้จะซื้อได้บอกกล่าวเตือนเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้ว แต่ผู้จะขายยังไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 24) แต่หากผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ และประสงค์จะให้ผู้จะขายทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามข้อตกลง โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบแล้ว ผู้จะขายต้อง

ทำการก่อสร้างต่อไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อ โดยผู้จะขายยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน วันละ..... บาท (.....)

นับแต่วันที่ส่งเลขกำหนดวันแล้วเสร็จตามสัญญาจนถึงวันทำงานแล้วเสร็จบริบูรณ์

(2) เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายก่อสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้ซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 24)

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขายทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกข้อทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระเป็นค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ..... บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาและผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขาย และชดเชยค่าเสียหายอันพึงมีแก่ผู้ซื้อด้วย

ข้อ 24) หากผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เรียกเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขาย พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี

(2) เรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการบอกเลิกสัญญา

(3) เรียกค่าเสียหายที่ต้องจ้างบุคคลอื่นทำงานตามสัญญานี้ต่อไปจนงานแล้วเสร็จบริบูรณ์

ข้อ 25) หากผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสองงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้ซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแล้วรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดและเรียกค่าเสียหายได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

ข้อ 26) ในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ซึ่งความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่ก่อนและ/หรือในขณะส่งมอบ แม้ความเสียหายนั้นจะเพิ่งปรากฏภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกันแล้ว ผู้จะขายจะต้องแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน..... วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหายนั้น หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการ ผู้ซื้อจะมีสิทธิแก้ไขเองหรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหายไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อได้ชำระไป

ข้อ 27) คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆแนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆแผ่นดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและเอกสารการมอบอำนาจให้
กระทำการแทนของผู้จะขาย

เอกสารหมายเลข.....รวมจำนวน.....แผ่น

(2) เอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเอกสารประกอบโครงการ
ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารหมายเลข.....รวมจำนวน.....แผ่น

(3) แผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลน
การก่อสร้าง

เอกสารหมายเลข.....รวมจำนวน.....แผ่น

(4) เอกสารการโฆษณา

เอกสารหมายเลข.....รวมจำนวน.....แผ่น

(5) บัญชีส่วนลด (amortization)

เอกสารหมายเลข.....รวมจำนวน.....แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ต้องความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาให้ใช้
ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 28) การบอกกล่าวใดๆตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีก
ฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่าย
หนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่า
คู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้นให้
ถือเอาวันที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน..... วัน
นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 29) คู่สัญญาดตกลงกันว่าหากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใดๆ ซึ่งเกิดจาก
หรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา
ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ
กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่
ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความ
ในสัญญาโดยตลอดดีแล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับให้ทุกแห่ง

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....

จังหวัด..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือบริษัท/ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แนนท้ายสัญญา

หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แนนท้ายสัญญา

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว.....

อยู่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1) ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดิน.....

ตั้งอยู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

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

โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมาย

ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่..... ลงวันที่.....

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการปรากฏตามเอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดิน/ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแนบท้ายสัญญา

ข้อ 2) ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน
ตามสัญญาข้อ 1) จำนวน.....แปลง ปรากฏตามเอกสารแนบผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดิน
ที่ได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ
ควบคุมการจัดสรรที่ดิน เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน
.....ตารางวา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนด
เลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....เป็นกรรมสิทธิ์ของ.....
และได้จำนองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงินบุคคล.....

ข้อ 3) ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามสัญญาข้อ 2) วรรคหนึ่งในราคา
ตารางวาละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

ข้อ 4) เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขายตาม
สัญญานี้มีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วน
ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ.....บาท (.....) และ
ให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3) แล้วแต่กรณี

ข้อ 5) คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้เป็นสาระสำคัญที่หาก
คู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา
และเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 6) ผู้จะขายจะต้องไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ภายใน.....วันนับแต่วันทำสัญญานี้ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และ
ต้องใช้ความพยายามอย่างยิ่งในการติดตามการออกโฉนดเอกสารสิทธิ์ของเจ้าพนักงานที่ดิน และ
เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้จะขายจะต้องแจ้ง
กำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายใน.....วันนับแต่วันที่
เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วเสร็จ

ข้อ 7) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการรังวัด ออกโฉนดที่ดิน และการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อ/ผู้จะขายเป็นผู้ออกหรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8) ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นอื่นๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และตามที่อยู่อาศัยได้โฆษณาไว้ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.

รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจัดสรรที่ดินและเอกสารการโฆษณาแนบท้ายสัญญา

บริการสาธารณะที่ผู้จะขายจะจัดให้มีตามที่โฆษณาไว้ คือ

- (1)
- (2)
- (3)
- (4)

ฯลฯ

ข้อ 9) ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณน้ำประปา ขนาด.....นิ้ว และมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าขนาด.....แอมแปร์ สำหรับที่ดินที่จะซื้อ จะขายตามสัญญานี้ และผู้จะขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์มาตรวัดดังกล่าวให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนกรรมสิทธิ์ตามอัตราที่การประปาและการไฟฟ้า กำหนดไว้ผู้จะซื้อ/ผู้จะขายจะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 10) ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้วผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมสภาพหรือเสื่อมราคาลง หรือเกิดภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 11) ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้ซื้อคนอื่นๆ ที่ซื้อที่ดินในโครงการนี้ เช่น การบำรุงรักษาความสะอาดถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์ส่วนรวมเป็นจำนวนบาท/เดือน ทั้งนี้ ตั้งแต่

ข้อ 12) ราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3) คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่นเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... จำนวน บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีกจำนวน บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน..... บาท (.....) เป็นการชำระราคาที่ดินส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินที่ต้องชำระอีกจำนวน บาท (.....) ผู้จะซื้อตกลงแบ่งชำระเป็นงวดๆ ดังต่อไปนี้

งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน บาท (.....)

งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่

จำนวน บาท (.....)

งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่

จำนวน บาท (.....)

ฯลฯ

งวดสุดท้าย ส่วนที่เหลือทั้งหมดชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และผู้จะขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาครบถ้วนแล้ว

ในการชำระค่าที่ดิน หากผู้จะซื้อประสงค์จะให้ผู้จะขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้จะขายยินดีช่วยเหลือติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 13) หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าที่ดินตั้งแต่สองงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายอันพึงมี

ข้อ 14) หากผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอมชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อเป็นเงินจำนวน บาท (.....) และผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิก

สัญญา โดยผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อโดยให้นับวันที่ได้รับแจ้งเป็นวันเริ่มต้น

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขายทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 15) คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆแนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆแผ่นดังกล่าวต่อไปเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและเอกสารการมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย

เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

(2) เอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

(3) เอกสารประกอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

(4) เอกสารการโฆษณา

เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 16) การบอกกล่าวใดตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือ และแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้นให้ถือว่าวันที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 17) คู่สัญญาดตกลงกันว่าหากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการกระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาดและให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ	ผู้จะซื้อ	ลงชื่อ	ผู้จะขาย
(	)	(	)
ลงชื่อ	พยาน	ลงชื่อ	พยาน
(	)	(	)

หมายเหตุ ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

สัญญาเลขที่

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว

อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว

หรือบริษัท/ห้าง

โดย นาย/นาง/นางสาว

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท

เลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.แนบท้ายสัญญา

หรือ นาย/นาง/นางสาว

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง

ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.แนบท้ายสัญญา

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ

จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1) ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างปลูกสร้างอาคาร/บ้านพักอาศัย

แบบ จำนวน หลัง ลงในที่ดินของ

ผู้ว่าจ้างหรือที่ดินที่ผู้ว่าจ้างมีสิทธิปลูกสร้างโฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน

หน้าสำรวจ แขวง/ตำบล

เขต/อำเภอ จังหวัด ให้ถูกต้องตาม

แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนแนบท้ายสัญญาโดยตกลงค่าจ้างกันใน
ราคา.....บาท (.....)

ข้อ 2) คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้เป็นสาระสำคัญที่หาก
คู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา
และเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 3) การก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆเกี่ยวกับอาคาร/
บ้านพักอาศัย ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงให้เป็นหน้าที่ของผู้รับจ้าง
จะต้องตรวจสอบและดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้าง หรือขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อทาง
ราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามผลการขออนุญาตทำการก่อสร้างหรือแก้ไข
เปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้างและแก้ไขเปลี่ยนแปลง
อาคารตามวรรคหนึ่งผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้างเป็นผู้ออก หรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 4) การก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยที่ต้องขออนุญาต ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการยื่น
เรื่องราวขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน.....วันนับแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ 5) ผู้รับจ้างมีหน้าที่ทำการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยตามแบบแปลนและรายการ
ประกอบแบบแปลนที่ตกลงกันตามสัญญาข้อ 1) หรือตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานให้ถูกต้อง
ตามเทคนิควิธีและมาตรฐานของวิชาชีพการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน
.....วันนับแต่วันทำสัญญานี้ ซึ่งครบกำหนดในวันที่.....เดือน

พ.ศ.....โดยแบ่งระยะเวลาการก่อสร้างดังต่อไปนี้

ระยะที่ 1 ทำการก่อสร้าง.....
(ตัวอย่าง ตีผัง ตอกเสาเข็ม ทำฐานราก)

ระยะที่ 2 ทำการก่อสร้าง.....
(ตัวอย่าง ทำคานคอดิน เสาชั้นล่าง ทำคานชั้นสอง เสาชั้นสอง คาน
หลังคา เทพื้น ก่ออิฐ)

ระยะที่ 3 ทำการก่อสร้าง.....
(ตัวอย่าง ติดวงกบ ติดโครงหลังคา ฉาบปูน บ่อเกรอะ-บ่อซึม หุง
หลังคา)

ระยะที่ 4 ทำการก่อสร้าง.....

ฯลฯ

ระยะสุดท้าย ทำการก่อสร้าง

(ตัวอย่าง ติดตั้งผ้าเตทาน ฉาบปูนภายนอกทั้งหมด ติดวัสดุพื้นผิว
สุขภัณฑ์ ไฟฟ้าและดวงโคม ประปา งานสี).....
และเก็บงานทั้งหมด

ระยะเวลาทำการก่อสร้างตามสัญญาข้อ 5) รวมระยะเวลาที่ต้องเสียไปในการขอ
อนุญาตทำการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามสัญญาข้อ 3) ด้วย

ข้อ 6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้าง
ต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของฝ่ายผู้รับจ้าง หรือมีเหตุการณ์ที่ฝ่ายผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบ
ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้รับจ้าง
จะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ว่าจ้างทราบเพื่อขอขยายระยะเวลาการทำงาน
ตามสัญญาออกไปภายในกำหนด 3 วันนับแต่เหตุนั้นสิ้นสุดลง

หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้รับจ้างได้ละสิทธิเรียกร้อง
ในการที่จะขอขยายระยะเวลาการทำงานตามสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆทั้งสิ้น

ข้อ 7) ผู้รับจ้างสัญญาว่าจะจัดการรักษาความสะอาดบริเวณสถานที่ก่อสร้างตลอดเวลา
ที่ทำงานจ้าง และเมื่องานจ้างแล้วเสร็จจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและกลบเกลี่ยพื้นดินให้เรียบร้อย
และขนอิฐ เศษไม้ และสิ่งรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทำความสะอาดบริเวณที่ก่อสร้าง
และสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้ว่าจ้างจะใช้งานได้ทันที

ข้อ 8) ราคาจ้างตามสัญญาข้อ 1) รวมไม่รวม วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง
ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างตามชนิด ขนาด และคุณภาพดังที่
แจ้งไว้ในรายการแนบท้ายสัญญานี้ โดยผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างตามวรรคหนึ่ง ผู้ว่าจ้าง
จะต้องดำเนินการจัดหาและส่งมอบวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวที่ใช้ในแต่ละระยะการก่อสร้างให้แก่
ผู้รับจ้างภายในกำหนดเวลาอันสมควร เพื่อผู้รับจ้างสามารถทำงานให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดไว้ใน
สัญญา

ข้อ 9) ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากแบบรูปและรายละเอียด
ตามสัญญาได้ทุกอย่างโดยไม่ต้องเลิกสัญญานี้ การเพิ่มหรือลดงานจะต้องคิดและตกลงราคากันใหม่
และหากต้องเพิ่มหรือลดเงิน หรือยืดหรือลดเวลาทำงานก็จะได้ตกลงกัน ณ บัดนั้น

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างใดๆที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย
ผู้รับจ้างจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องขอขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน วันนับแต่วันที่ผู้
ว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อ 10) ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างเข้าตรวจการงานในสถานที่ที่

ก่อสร้างได้ตลอดเวลา โดยผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างจะต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 11) หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้ากว่าวันแล้วเสร็จตามสัญญา แต่ผู้ว่าจ้างยังมิได้บอกเลิกสัญญา ผู้รับจ้างยอมให้ผู้ว่าจ้างดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ปรับผู้รับจ้างเป็นรายวัน วันละ บาท (.....)

นับแต่วันที่สองเลยกำหนดวันแล้วเสร็จตามสัญญาจนถึงวันทำงานแล้วเสร็จ
บริบูรณ์

(2) เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้รับจ้างทำงานล่าช้า

ข้อ 12) หากผู้รับจ้างเห็นว่างานที่ทำไม่อาจแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาข้อ

5) ผู้รับจ้างจะเอางานส่วนใดส่วนหนึ่งแห่งสัญญาไปให้ผู้อื่นรับจ้างช่วงอีกทอดหนึ่งได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ว่าจ้างก่อน แต่ทั้งนี้ ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบในงานที่จ้างช่วงไปเสมือนหนึ่งว่าเป็นงานของผู้รับจ้างเอง

ข้อ 13) ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ หรือภัยอันตราย ความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการงานของผู้รับจ้างเอง และต้องรับผิดชอบในเหตุเสียหายอันเกิดแก่ทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างซึ่งมีอยู่ในบริเวณที่ทำการจ้างนี้ โดยการกระทำของแรงงาน ช่าง หรือบริวารของผู้รับจ้างด้วย

ข้อ 14) หากผู้รับจ้างไม่เริ่มทำการก่อสร้างภายในเวลาอันสมควร หรือทำการก่อสร้างฝ่าฝืนข้อตกลง หรือทำการก่อสร้างช้าโดยมิใช่ความผิดของผู้ว่าจ้างจนคาดหมายได้ว่าการก่อสร้างนั้นไม่อาจแล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมิต้องรอคอยให้ถึงกำหนดเวลาส่งมอบงาน

ข้อ 15) ในระหว่างที่ทำการก่อสร้าง หากการก่อสร้างมีความชำรุดบกพร่องหรือผู้รับจ้างทำการก่อสร้างโดยฝ่าฝืนข้อตกลง เมื่อผู้ว่าจ้างได้บอกกล่าวให้แก่ไขหรือให้ทำการก่อสร้างตามข้อตกลงโดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้รับจ้างยังไม่แก้ไขหรือไม่ปฏิบัติตาม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเอาก่อสร้างให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมหรือทำต่อไปได้ โดยผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการนำงานไปให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมหรือทำต่อ

ข้อ 16) ผู้รับจ้างยอมรับผิดในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างตามสัญญานี้ ไม่ว่าจะเป็นโดยทำไว้ไม่เรียบร้อย หรือใช้สิ่งของไม่ดี หรือไม่ได้มาตรฐาน หรือทำไม่ถูกต้องตามหลักวิชาก็ตาม ภายในกำหนด ปี นับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานครบถ้วนตามสัญญา

ผู้รับจ้างจะต้องแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน วัน นับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหายนั้น โดยไม่คิดเอาค่าสิ่งของ ค่าแรงงานหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากผู้ว่าจ้างอีก หากผู้รับจ้างเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไข ผู้ว่าจ้างมีสิทธิ

แก่ตัวเองหรือจ้างบุคคลอื่นทำการแก้ไขได้ ทั้งนี้ ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างได้ชำระไป

ข้อ 17) ในวันทำสัญญานี้ผู้ว่าจ้างได้ชำระเงินค่าจ้างที่กล่าวมาในสัญญาข้อ 1) เป็นบางส่วน จำนวน บาท (.....) ให้แก่ผู้รับจ้าง ส่วนที่เหลือซึ่งยังค้างชำระอีกจำนวน บาท (.....) ผู้ว่าจ้างตกลงแบ่งชำระเป็นงวดตามผลการก่อสร้างที่ตกลงกันในสัญญาข้อ 5) โดยผู้ว่าจ้างจะชำระภายใน วันนับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างรับมอบงานแต่ละงวด ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระค่าจ้างจำนวน บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะ แล้วเสร็จ

งวดที่ 2 ชำระค่าจ้างจำนวน บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะ แล้วเสร็จ

งวดที่ 3 ชำระค่าจ้างจำนวน บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะ แล้วเสร็จ

ฯลฯ

งวดสุดท้าย ชำระค่าจ้างจำนวน บาท (.....)

เมื่อผู้รับจ้างทำการก่อสร้างงานในระยะสุดท้ายแล้วเสร็จถูกต้องตามสัญญา โดยสมบูรณ์และผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานแล้ว

ข้อ 18) หากผู้ว่าจ้างผิดนัดไม่ชำระเงินค่าจ้างงวดใดงวดหนึ่ง ผู้ว่าจ้างยินยอมชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ บาท/เดือน ของต้นทุนเงินในแต่ละงวดที่ค้างชำระนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระตามข้อ 17) จนกว่าผู้ว่าจ้างจะชำระเสร็จสิ้น

ข้อ 19) หากผู้ว่าจ้างผิดนัดไม่ชำระเงินค่าจ้างงวดใดงวดหนึ่ง และเมื่อผู้รับจ้างได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่า วันแล้วผู้ว่าจ้างยังไม่ชำระ ผู้รับจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 20) คู่สัญญาตกลงให้อธิบายเอกสารต่างๆแนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆแผ่นดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วยคือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลและเอกสารการมอบอำนาจให้กระทำการแทน

เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

(2) แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน

เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

- (3)
เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น
- (4)
เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น
- (5)
เอกสารหมายเลข รวมจำนวน แผ่น

ฯลฯ

ข้อ 21) การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้นให้ถือว่าวันที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 22) คู่สัญญาคกลงกันว่าหากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญาให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการ ตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาท ให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาดและให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ	ผู้ว่าจ้าง	ลงชื่อ	ผู้รับจ้าง
(	)	(	)
ลงชื่อ	พยาน	ลงชื่อ	พยาน
(	)	(	)

- หมายเหตุ 1. ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง
2. สัญญาจ้างต้องปิดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

(บ้านสร้างแล้วเสร็จ)

สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาเลขที่

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

ที่ เดือน พ.ศ. ๒๕๖๓
 ราชอาณาจักรไทย ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ๓๘๘ หมู่ที่ ๓ ตระกอก/ชอช ถนน
 เขต/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 สำนักงานจัดสรรที่ดิน โครงการ
 เลขที่ หมู่ที่ ตระกอก/ชอช ถนน
 เขต/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ต่อไปนี้ในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ อายุ ปี สัญชาติ
 เลขที่ หมู่ที่ ตระกอก/ชอช ถนน
 เขต/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 เลขที่ หมู่ที่ ตระกอก/ชอช ถนน
 เขต/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 เลขที่ หมู่ที่ ตระกอก/ชอช ถนน
 เขต/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ต่อไปในสัญญาจะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ

เลขที่ หมู่ที่ ตระกอก/ชอช ถนน
 เขต/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดยได้รับอนุญาต

โครงการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๒๕๖๓ / เอกสารผนวก ๑

รายละเอียดแนบผังแผนที่โครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก ๑

ข้อ ๒. ข้อตกลงจะซื้อขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญานี้ ดังนี้

๒.๑ ที่ดิน จำนวน แปลง คือ โฉนดที่ดินดังต่อไปนี้

ที่	แปลง	เนื้อที่	ตารางวา @	บาท	วงเงินจำนอง	บาท
ที่	- แปลง	เนื้อที่ ๐.๐๐๗	๓๘๘ ตารางวา @	-	บาท	วงเงินจำนอง
ที่	- แปลง	เนื้อที่	ตารางวา @	-	บาท	วงเงินจำนอง
ที่	- แปลง	เนื้อที่	ตารางวา @	-	บาท	วงเงินจำนอง
ที่	- แปลง	เนื้อที่	ตารางวา @	-	บาท	วงเงินจำนอง

แนบตามแนบผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก ๑

๒.๒ สิ่งปลูกสร้าง จำนวน หลัง เป็นบ้านพักอาศัยแบบ

ในภายหลังสร้างแล้วเสร็จและผู้จะซื้อได้รับมอบแล้ว รายละเอียดแนบแบบแปลนการก่อสร้าง (Floor Plan) และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก ๑

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ - หน้าสำรวจ -
 ที่ดิน - ตำบล/แขวง -
 ไร่/เศษ - จังหวัด -
 กรรมสิทธิ์ ของผู้จะขาย ไม่มีบุริมสิทธิและ - กับ -
 ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนองเฉลี่ยค่างวดชำระ - บาท

ข้อ 3. ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2.

เป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น - บาท

สิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน - บาท

เป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น - บาท

3.2 ในกรณีที่ผู้ซึ่งไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินเมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้สัญญา
 ว่าจะซื้อขายที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และไปใช้ราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตาม

3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 ผู้สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ของ เมื่อวันที่ ธันวาคม พ.ศ.

เงิน - บาท

เงินของส่วนที่เหลืออีกจำนวน - บาท (-)

เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ทำสัญญานี้ อีก จำนวน - บาท

ชำระเป็น

) เงินสด บาท

) เช็คนำการ เลขที่ ลงวันที่ จำนวนเงิน(บาท)

เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน

เป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน

เป็นงวด ๆ ดังนี้

งวดที่	จำนวนเงิน(บาท)	ภายในวันที่	งวดที่	จำนวนเงิน(บาท)	ภายในวันที่
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

มูลค่าที่ยัง จำนวน บาท

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในวันที่

(กรณีที่ที่ดินมีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิ จะต้องหักลบ

ข้อ 5. หลักฐานการชำระเงิน

ชำระเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ)

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขาย
 รับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในบัญชีของสภามหาทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการระงับการชำระ
 ราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ข้อ ๕. มาตรฐานสากลและนริการสาธารณะ

๕.1 ผู้จะขายต้องจัดให้มีการรายงานสากลและนริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจาก

คณะกรรมการการซื้อที่ดินกรุงเทพมหานคร

และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้ การจัดให้เป็นนริการ

สาธารณะเปลี่ยนแปลงได้ตาม

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการซื้อที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543

๕.2 ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการคิดตั้งมาตรฐานและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะจำหน่ายตามสัญญา ผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรฐานวัดปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน ๑๐ วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการคิดตั้งและโอนสิทธิมาตรฐานวัดดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้จะซื้อเมื่อโอนมาตรฐานแล้ว

๕.3 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่

คณะกรรมการการซื้อที่ดินกรุงเทพมหานคร

ให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๖. การก่อสร้างอาคาร

๖.1 ผู้จะขายขอรับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่

ลงวันที่

เอกสารผนวก ๑

๖.2 ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒. โดยจัดทำวัสดุที่มีคุณภาพตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายงานวัสดุคอนกรีตแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก ๔ หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาใช้ในการก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญา

๖.3 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหล็ก และสิ่งรกรุงรังออกไปบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกบเกล็นพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันที

๖.4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจตราภายในบริเวณที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดระยะเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะทราบล่วงหน้าและต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ ๗. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๗.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากบุริมสิทธิลื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น

๗.2 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ ๗.1 ผู้จะซื้อสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับองค์ได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

๗.3 เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๗.๑ ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือแสดงว่าได้ชำระแล้วมาพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นมีคดีหรือการฟ้องร้องหรือมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ผิดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ ๘. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๘.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งออกโฉนดที่ดิน รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

๘.๒ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ชาระเท่า กันที่ร้อยละ

๕

ข้อ 10. เปียปรับและดอกเบี้ยยผิดนัด

10.1 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลาในข้อ 4. และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิขอกยกเลิกสัญญาตามข้อ 14.1 ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อค่าเสียหาย ดังนี้

10.1.1 ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.02 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงินวันละ 1 บาท นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4. จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

10.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิขอกยกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

10.2 หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4. ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของจำนวนที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 11. ความรับผิดชอบความชำรุดบกพร่อง

11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดแห่งหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเอื้ออำนวยแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับ ดังนี้

11.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นชั้นภายในระยะเวลา 6 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.2 กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นต้นประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก 11.1.1 ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.3 รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.2 ผู้จะขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบหนังสือถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในสมควรดังกล่าว หรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้า หรือกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งหากเน้นเข้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้จะซื้อจะมีสิทธิแก้ไขเองให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

ข้อ 12. การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายเกิดการผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 13. การขายระยะเวลาการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีเหตุการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องการรับผิดชอบ ให้ขายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว ผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อขอขายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เหตุบังเกิดขึ้น

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิในการที่จะขอขายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยปริยายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 14. การขอกยกเลิกสัญญา

14.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และผู้จะซื้อได้มีหนังสือบอกกล่าวแจ้งให้ผู้จะขายปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรแล้ว แต่ผู้จะขายก็ยังมิปฏิบัติตาม ผู้จะซื้อจะมีสิทธิขอกยกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

14.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในคราวสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกินสามงวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้ออกแถลงความเป็นหนังสือให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิขอกยกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.2

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินงวดสุดท้ายพร้อมจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขอลดหย่อนสัญญาและใช้สิทธิ

ข้อ 15.2

ข้อ 16. สิทธิภายหลังการยกเลิกสัญญา

16.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 10.2 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอันพึงมี

16.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันที่บอกเลิกสัญญา

ข้อ 18. ค่าบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่ตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 17. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาคกลงใจให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ ตามท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าส่งต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

17.1 หมวด 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน 2 แผ่น

17.2 หมวด 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน 1 แผ่น

17.3 หมวด 3 สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน 1 แผ่น

17.4 หมวด 4 สำเนาแบบแปลนการก่อสร้าง(Floor Plan)และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน 2 แผ่น

17.5 หมวด 5 เอกสารการโฆษณา จำนวน 1 แผ่น

17.6 หมวด 6 สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 แผ่น

17.7 หมวด 7 รายละเอียดข้อกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้ไว้กับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมที่ประทับตรา (มี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน/ผู้รับเงิน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านแฝด 2 ชั้นพร้อมที่ดิน

ทำที่ _____ จำกัด
333/111 ซากาฬหลักสี่หลาจำ ดิถ 2 ชั้น 10
ถนนวิภาวดีรังสิต เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210

วันที่ _____ เดือน _____ สิงหาคม พ.ศ. 2545

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท พุกกาเบิ้ลเอสเตท จำกัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย"
ฝ่ายหนึ่งกับ _____ อายุ _____ ปี
ที่อยู่ตามทะเบียนบ้าน เลขที่ _____ หมู่ที่ _____ ต.รอก/รอก
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ โทรศัพท์ _____
ที่อยู่ปัจจุบันที่ติดต่อได้ เลขที่ _____ หมู่ที่ _____ ต.รอก/รอก
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ โทรศัพท์ _____
ที่ทำงาน _____ เลขที่ _____ หมู่ที่ _____ ต.รอก/รอก
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ โทรศัพท์ _____

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่ซื้อขาย

ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อบ้านแฝด 2 ชั้นพร้อมที่ดินของโครงการบ้าน _____ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลบางคูวัด
อำเภอบางคูวัด จังหวัดนนทบุรี เป็นบ้านแฝด 2 ชั้นทรง _____ โทสเซิลโมเดิร์น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ
จำนวน 1 หลัง ซึ่งจะปลูกสร้างในที่ดินประมาณ 35.8 ตารางวา ตามแผนผังแปลงที่ _____
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะขาย"

ข้อ 2. ราคา

ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่จะขายในราคา _____ 1,003,000.-บาท
(_____ ล้านบาทถ้วน) อนึ่ง หากมีการทวงดลบนะคดีที่ดินที่จะขายนี้ ปรากฏว่ามากขึ้นหรือ
น้อยลงก็ตาม ทั้งสองฝ่ายตกลงเพิ่มหรือลดเงินค่าที่ดินที่จะขายกันในราคาตารางวาละ 10,000.-บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ 3. การชำระราคา

ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินให้แก่ผู้จะขายแบ่งเป็น 4 ส่วนดังนี้

- 3.1 ส่วนที่ 1 ชำระในวันจอง เป็นจำนวนเงิน _____ 10,000.-บาท (สิบพันบาทถ้วน)
 - 3.2 ส่วนที่ 2 ชำระในวันทำสัญญา เป็นจำนวนเงิน _____ 40,000.-บาท (สี่หมื่นบาทถ้วน)
 - 3.3 ส่วนที่ 3 ชำระเงินค่าน้ำระหว่างสัญญา เป็นจำนวนเงิน _____ 152,000.-บาท (หนึ่งแสนห้าพันสองพันบาทถ้วน)
- โดยแบ่งชำระเป็น _____ 4 _____ งวด ดังนี้
- | | | |
|--|----------|-------------------------------------|
| งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่ 18 กันยายน 2545 | เป็นเงิน | 38,000.-บาท (สามหมื่นแปดพันบาทถ้วน) |
| งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่ 18 ตุลาคม 2545 | เป็นเงิน | 38,000.-บาท (สามหมื่นแปดพันบาทถ้วน) |
| งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 | เป็นเงิน | 38,000.-บาท (สามหมื่นแปดพันบาทถ้วน) |
| งวดที่ 4 ชำระภายในวันที่ 18 ธันวาคม 2545 | เป็นเงิน | 38,000.-บาท (สามหมื่นแปดพันบาทถ้วน) |
| งวดที่ 5 ชำระภายในวันที่ _____ | เป็นเงิน | บาท _____ |
| งวดที่ 6 ชำระภายในวันที่ _____ | เป็นเงิน | บาท _____ |

3.4 ส่วนที่ 4 จำระเงินส่วนที่เหลือเป็นจำนวนเงิน 801,000 -บาท (แปดแสนหนึ่งพันบาทถ้วน) ให้แก่ผู้จะขายในวันถึงคชทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง ภายในวันที่ผู้จะขายกำหนดและแจ้งให้ทราบแน่นอนอีกครั้ง หากผู้จะซื้อไม่ยอมไปรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันที่กำหนดดังกล่าว ผู้จะซื้อยินยอมให้สัญญาจะซื้อจะขายนี้สิ้นสุดโดยไม่ต้องบอกกล่าว และยินยอมให้ผู้จะขายรับเงินที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดทันที

หากทรัพย์สินที่จะขายเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ก่อนครบกำหนดเงินตามในข้อที่ 3.3 ผู้จะซื้อตกลงว่าจะชำระเงินตามที่เหลือทั้งหมดทันที และตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันที่ผู้จะขายแจ้งให้ทราบทุกประการ

หากผู้จะซื้อไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ตามวรรคก่อน ให้ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญา และยินยอมให้ผู้จะขายปรับเป็นเงินจำนวน 30,000 -บาท (สามหมื่นบาทถ้วน)

หากผู้จะซื้อไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้จะขายแจ้งให้ทราบข้างต้น ให้ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาและยินยอมให้ผู้จะขายยกเลิกสัญญาพร้อมรับเงินที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมดทันที

ข้อ 4 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์และค่าไวจ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งหมด หรือกรณีผู้จะซื้อโอนกรรมสิทธิ์ภายในปี 2545 หรือมีข้อตกลงพิเศษกับผู้จะขายให้ผู้จะขายเป็นฝ่ายชำระแทนในส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 5 การชำระเงิน

การชำระเงินตามสัญญานี้ หรือการชำระเงินกรณีใดๆ แก่ผู้จะขาย จะถือเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้จะขายออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้จะซื้อเป็นหลักฐาน ในกรณีที่ผู้จะซื้อฝากผู้อื่นหรือเจ้าหน้าที่ของผู้จะขายชำระเงินแทน ผู้จะขายจะไม่รับผิดชอบความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นใดๆ ทั้งสิ้น

ผู้จะซื้อจะต้องเรียกใบเสร็จรับเงินจากผู้จะขายเมื่อมีการชำระเงินทุกครั้ง เว้นแต่กรณีชำระเงินผ่านธนาคาร ผู้จะขายจะออกใบเสร็จรับเงินให้ผู้จะซื้อเมื่อผู้จะขายได้รับเงินแล้ว

ข้อ 6 การโอนสิทธิ

หากผู้จะซื้อประสงค์จะโอนสิทธิหรือขายสิทธิ ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือประสงค์จะระบุชื่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย ผู้จะซื้อจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขายก่อน และจะต้องชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์หรือระบุให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับโอนสิทธิ เป็นเงินจำนวน 20,000 -บาท (สองหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ 7 ค่าสาธารณูปโภคและบริการ

ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินค่าน้ำประปาสาธารณูปโภคล่วงหน้า 24 เดือน นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราเดือนละ 200 -บาท (สองร้อยบาทถ้วน) รวมเป็นเงิน 4,800 -บาท (สี่พันแปดร้อยบาทถ้วน) ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วตกลงชำระค่าสาธารณูปโภคทุกเดือนนับจาก 24 เดือนแรกนี้ ตามอัตราที่ผู้จะขายกำหนดในภายหลัง ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้ซื้ออื่น เช่น การรักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาความสะอาด ถนน หอระบายน้ำ ท่อน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าและเครื่องและสาธารณูปโภคต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวม

อนึ่งค่าน้ำประปาสาธารณูปโภคตามวรรคก่อน ไม่รวมถึงค่าเก็บขยะที่ทางราชการเรียกเก็บแต่ละครัวเรือน

ข้อ 8 การขอมิเตอร์ไฟฟ้าและน้ำ

ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตมิเตอร์น้ำตามมาตรฐานการประปาหรือขนาด 0.5 นิ้ว และขอมิเตอร์ไฟฟ้าตามมาตรฐานการไฟฟ้าขนาด 15 แอมป์ หรือ 20 แอมป์ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามมาตรฐานไฟฟ้าหรือขนาด 15 แอมป์

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าให้เป็นของผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะชำระค่าใช้ จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้จะขาย ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขาย

ข้อ 9 วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

ลักษณะของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นวัสดุชั้นดีหรือเทียบเท่า หนึ่งเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หาดิ แล็ก โลงเหล็ก กระเบื้องโมเนีย พื้นภายในบ้านชั้นล่างเป็นกระเบื้องเซรามิก 12" x 12" พื้นชั้นบนเป็นพาร์เก้โมเสก ไม้พอลิเมอร์ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กแต่งผิวเรียบทาสี รั้วบนเป็นฉนวนกันความร้อนเรียบทาสี

อนึ่ง วัสดุตกแต่งประกอบอาคารข้างต้น เช่น วงกบ บานประตูหน้าต่าง ลูกบิด ฯลฯ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลง โดยใช้วัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าแทน

ข้อ 10 การต่อเติมแบบแปลน

ในกรณีที่ผู้ซื้อได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายไปแล้ว ผู้ซื้อให้สัญญาว่า

10.1 ผู้ซื้อจะไม่ทำการต่อเติม เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่จะขาย ในลักษณะที่ทำให้หรืออาจทำให้บุคคลอื่นหรือเจ้าของบ้านข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนหรือเป็นการรบกวนสิทธิบุคคลอื่น

10.2 ผู้ซื้อจะต้องทำการขออนุญาตต่อเติม คัดแปลง แก้ไขทรัพย์สินที่จะขาย และจะทำการดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขายก่อน และปฏิบัติตามระเบียบของผู้ขายจนครบถ้วน

หากผู้ซื้อทำการฝ่าฝืนสัญญาข้อ 10.1 และหรือข้อ 10.2 ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเข้าไปในทรัพย์สินที่จะขายเพื่อทำการทาสีหรือสิ่งให้ผู้ซื้อทำให้ทรัพย์สินที่จะขายกลับสู่สภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้ซื้อ และผู้ซื้อจะชำระค่าจ้าง ค่าเสียหายใดๆ และค่าปรับตามที่ผู้ขายเรียกร้องภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ขาย

ข้อ 11 การเข้าครอบครองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อจะไม่เข้าครอบครองหรือเข้ากระทำการใดๆ แก่ทรัพย์สินที่จะขายตามสัญญานี้ จนกว่าจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายจากผู้ขายเรียบร้อยแล้ว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย

ข้อ 12 วัตถุประสงค์ของการใช้ทรัพย์สินที่จะขาย

ผู้ซื้อสัญญาว่าจะใช้ทรัพย์สินที่จะขายเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น โดยจะไม่นำทรัพย์สินที่จะขายไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น เช่น อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม เรือนแถว คอนโดมิเนียม หรือเพื่อประกอบกิจการหอพัก ร้านค้า สถานบริการทุกประเภท โกดังสินค้า ตู้ซ่อมเครื่องยนต์ อุปกรณ์เครื่องจักรกลทุกชนิดหรือประกอบกิจการอื่นใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมดีของประชาชน หรือขัดต่อบัญญัติ หรือขัดต่อกฎหมายบ้านเมืองหรือเป็นที่เดือดร้อน รำคาญหรือเป็นที่น่ารังเกียจในสังคมทั่วไป (เว้นแต่ทรัพย์สินที่จะขายเป็นอาคารพาณิชย์ให้ใช้เพื่อประกอบการค้าได้)

ข้อ 13 การใช้รั้ว

ผู้ซื้อให้สัญญาว่า รั้วหรือกำแพงบนทรัพย์สินที่จะขายกันนี้ ตลอดแนวเขตด้านที่ติดกับที่ดินของบุคคลอื่น (ที่ดินนอกโครงการ) หรือติดกับสาธารณูปโภคใดๆ ของโครงการ ผู้ซื้อให้สัญญาว่าจะไม่ทำลาย หรือกระทำการใดๆ ให้รั้วหรือกำแพงชำรุดเสียหาย หรือกระทำการใดๆ ให้เป็นทางผ่านไปสู่ที่ดินแปลงที่ติดกับของผู้อื่นดังกล่าวโดยผู้ซื้อหรือบุคคลอื่น

ข้อ 14 กรณีผิดสัญญา

หากผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินตามกำหนดงวดหนึ่งงวดใด หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือไม่ชำระเงินงวดสุดท้าย และ/หรือไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดที่ผู้ขายแจ้งให้ทราบ ผู้ขายมีสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกันดังนี้

14.1 ปรับเป็นเงินร้อยละ 15 ต่อปีของเงินที่ค้างชำระ ไปจนกว่าผู้ซื้อจะปฏิบัติตามสัญญาหรือเรียกให้ชำระเงินที่ค้างชำระพร้อมดอกเบี้ยครบถ้วน

14.2 ไม่ถือว่าผู้ซื้อผิดใจที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะขายตามสัญญานี้ต่อไปและผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกเงินที่ผู้ซื้อผิดให้ชำระให้แก่ผู้ขายไว้แล้วทั้งหมด และไม่ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดโดยมีข้อบอกกล่าว

14.3 เรียกให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญา

14.4 เรียกค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ข้อ 15 ความรับผิดชอบ

หากผู้ซื้อโอนสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะขายหรือส่งหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ไปบุคคลอื่นใดก็ตาม ผู้ซื้อรับรองว่าบุคคลนั้นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขกับผู้ซื้อดังกล่าวข้างต้นทุกประการ มิฉะนั้นผู้ซื้อจะยอมเข้าร่วมรับผิดชอบทุกประการโดยไม่โต้แย้งใดๆ

ข้อ 16 คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าว หนังสือแจ้งความใดๆ ที่คู่สัญญาจะส่งมีต่อกันตามสัญญาจะซื้อขายนี้ ให้คู่สัญญาส่งให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งอยู่ตามทะเบียนไว้ในสัญญานี้แห่งใดแห่งหนึ่ง ซึ่งเมื่อได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ที่ได้ระบุไว้แล้วนั้น ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้รับไว้โดยชอบแล้ว

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดจะเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ก็ให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรด้วยวิธีเดียวกันโดยอนุโลม มิฉะนั้นจะยกเอาเหตุที่เปลี่ยนแปลงย้ายที่อยู่ใหม่ขึ้นเป็นข้ออ้างต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้

ข้อ 17 เบ็ดเตล็ด

ในกรณีที่ผู้ซื้อประสงค์จะขอกู้เงินจากสถาบันการเงินมาชำระให้แก่ผู้ขาย ผู้ขายจะแนะนำสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการจำนองอื่นๆ ของสถาบันการเงินนั้นๆ ทุกประการ หากผู้ซื้อซื้อไม่ดำเนินการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน จนได้รับอนุมัติก่อนกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ ให้ถือว่าผู้ซื้อประสงค์จะชำระเงินสด หรือแคเรียร์เช็คให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่มีเงื่อนไข

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาแห่งตนทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

บริษัท		จำกัด	
ลงชื่อ.....	ผู้ขาย/	ลงชื่อ.....	ผู้ซื้อ
()	ผู้รับมอบอำนาจ	()	
ลงชื่อ.....	ผู้ขาย/	ลงชื่อ.....	ผู้ซื้อ
()	ผู้รับมอบอำนาจ	()	
	พยาน	ลงชื่อ.....	พยาน
()		()	

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานขาย หมู่บ้าน ระหว่าง 2 ระหว่าง บริษัท จำกัด
โดยนาย ผู้รับมอบอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่ เลขที่ 123 อาคารอาคารจันทราเวลด์ ชั้น 12 อาคาร เอ ถนนวิภาวดี
รังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า "ผู้รับมอบ" ฝ่ายหนึ่งกับ
นาย อายุ ปี สัญชาติไทย ที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด
ตำบล เลขที่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับซื้อ" อีกฝ่าย
หนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ผู้รับจะเป็นเจ้าของโครงการจัดถนนหมู่บ้าน ตั้งอยู่ที่ แขวงแหลมเจ้า (บางบอน)
เลขที่ถนนเดิม กรุงเทพมหานคร

2. ผู้เช่ารายปี : เจ้าของและผู้เช่าจะตกลงระบุชื่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการตามสัญญาเช่า ปรากฏตามแบบผังผังแปลงที่ดินสัญญาเช่า

จัดตั้งขึ้นเป็นคณะมนตรี E13 มีจำนวนทั้งสิ้น 22 คน และ มีจุดประสงค์ที่จะศึกษาและดำเนินการในข้อ
E13.1 - ปัญหาของ : ไทโรน จำนวน 1 คน และ คณะกรรมการบริหารของ : และ จำนวนของคณะ :
และจำนวนของคณะ :

โครงการที่ข้าพเจ้าได้ศึกษานี้ที่มีผลเปลี่ยนแปลงสังคมส่วนรวมหนึ่ง เป็นตัวหนึ่งของโรงเรียน โชนนคเจษฎ์ เจริญสืบ และ
กรุงเทพมหานคร สภามหาวิทยาลัย ปริญญาโท จำกิด และศิลปกรรม
มหาวิทยาลัยศิลปากร

2. รัฐัญญาคงลงจจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 2 ในราคารวม 3,574,000 - บาท (สามล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสี่พันบาทถ้วน)

๖. เมื่อรัฐฯ แบ่งแยกชนชาติและลัทธิในที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อขายตามสัญญา ไม่มีเนื้อที่ดินเพิ่มหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาไม่เกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินทั้งหมด รัฐฯ ตกลงพิจารณาที่ดินส่วนที่เกินนั้นหรือลดลงตามราคาที่ดินที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

ชนิดและชื่อ	E13	ไม้จำพวกไม้เนื้อแข็ง	22	ตารางเมตร	100	50,000.-	บาท
-------------	-----	----------------------	----	-----------	-----	----------	-----

ในการนี้ผู้จําขาย เมื่อสามารถมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่หน่วยงานเจ้าหน้าที่ได้ เพื่อยื่นต่อผู้จําขาย หรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้จําขายมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จากผู้จําขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

8 คำภาษีเงินได้ คำภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่ารังวัดออกเอกสารสิทธิในที่ดินผู้จําขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนสิทธิในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างผู้จําขายและผู้ซื้อ จะต้องจ่ายเท่ากันทั้งสองฝ่าย ค่าจ้างของผู้ซื้อเป็นผู้จ่าย

9 ผู้จําขายจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบ และรายการที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานควบคุมอาคาร และ มีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ในกฎหมาย

10 หากผู้จําขายต้องการก่อสร้างอาคารที่นอกเหนือจากที่ได้รับอนุญาต ผู้จําขายจะดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตฉบับนี้

11 ผู้จําขายจะต้องทำการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดดังกล่าวในสัญญาข้อ 2 โดยสัญญาว่าจะจัดนำวัสดุ ที่มีคุณภาพตามที่กำหนดในรูปแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถนำวัสดุก่อสร้างตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จําขาย จะต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีเทียบเท่าหรือมากกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จําขายจะต้องจัดหาเครื่องมือที่มีคุณภาพดี และช่างฝีมือดีเพื่อทำการก่อสร้างตามสัญญาฉบับแล้วเสร็จ

ผู้จําขายจะต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถ และมีความชำนาญงานการก่อสร้าง เพื่อควบคุม งานก่อสร้างอย่างใกล้ชิดทุกขั้นตอนการทำงาน โดยให้เป็นไปตามสัญญา และหลักวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม และมอบบัญชีแบบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12 ในการนี้ผู้จําขายจะต้องปฏิบัติตามข้อ 7 ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้างค้างงและล่าช้าโดยมิใช่ ความผิดของผู้จําขาย หรือมีเหตุอื่นที่ผู้จําขายไม่ต้องการรับผิดชอบ ให้ขยายเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไป เท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จําขายจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบ เพื่อขยาย ระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไป ภายใน 30 วัน นับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุด

13 ผู้จําขายตกลงจะทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 2 ให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน นับแต่วันทำสัญญา

14 ผู้จําขายสัญญาว่าจะจัดการรักษาความสะอาดตลอดเวลาที่ทำการก่อสร้าง และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ จะขุดรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และกลับคืนที่ดินให้เรียบเรียบร้อย และขนอิฐเศษไม้และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณ ที่ก่อสร้างพร้อมทำความสะอาดบริเวณที่ก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้ซื้อจะเข้าอยู่อาศัยได้ทันที

15 ผู้จําขายยินยอมให้ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อเข้าตรวจตราอาคารที่ก่อสร้างได้ในเวลาอันสมควรโดยที่ ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

16 ผู้จําขายจะจัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการจัดสรร ที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หนึ่งเพื่อประโยชน์โดยส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในโครงการแบ่งเป็น ผู้ซื้อตกลงจะชำระค่าบริการและ ค่าธรรมเนียม เช่น การจัดหาสาธารณูปโภค การให้บริการความปลอดภัย ส่วนส่วนกลาง เกม หรือระบายน้ำ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้า แสงสว่าง และ ค่าธรรมเนียมต่างๆ โดยให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการผู้จําขายตกลงกับผู้ซื้อพร้อมสิ่งปลูกสร้างนี้

25 การรับชดเชยค่าเสียหาย โดยตามกฎหมายนี้ ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่ภูมิลำเนาหรือที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือด้วยวิธีอื่นที่ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่นั้นให้ถือว่าวันที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่รับแจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งซึ่งต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 15 วันนับแต่วันย้ายที่อยู่

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละฉบับฉบับ

ลงชื่อ	ผู้จะซื้อ	ลงชื่อ	ผู้จะขาย
วันที่			
ลงชื่อ	พยาน	ลงชื่อ	พยาน

บันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เรื่อง การบริการสาธารณูปโภค

ทำ ณ

จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

โดย

ในฐานะ "ผู้จะขาย" ตามสัญญา

ฉบับลงวันที่

ฝ่ายหนึ่งกับ

ในฐานะ "ผู้จะซื้อ" ตามสัญญาเดิมกล่าว อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำบันทึกนี้โดยมีเจตนา

ความต่อไป

1. เพื่อให้การดูแลรักษาและการให้บริการสาธารณูปโภคของโครงการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง ในวัน
โครงการเสร็จสิ้นและพร้อมที่จะโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินค่าบริการสาธารณูปโภค ในอัตราค่า
ร้อยละ 10 ต่อปี จากจำนวนที่ดิน 22 ตารางวา คิดเป็นเงินรวมทั้งสิ้น 19,800 บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันแปดร้อยบาท
ถ้วน) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา และให้บริการสาธารณูปโภคเป็นระยะเวลา 3 ปี จึงมีนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร คณะหรือผู้จะขายโครงการนี้เป็นผู้มีได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) จะได้นำมาใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวมต่อไป โดยเงิน
จำนวนดังกล่าวจะถูกรวบรวมจากผู้จะซื้อที่ดินและโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อบริหารดูแลรักษาและให้บริการ
สาธารณูปโภคของโครงการต่อไป

เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียบร้อยแล้วผู้จะขายจะส่งมอบเงินค่าบริการสาธารณูปโภคที่มีอยู่
ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะต้องชำระค่าผู้จะซื้อเป็นผู้ออกและบริหารงานสาธารณูปโภคต่อไป

2. ผู้จะซื้อจะชำระค่าบริการสาธารณูปโภคที่มีอยู่ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล
หมู่บ้าน จัดสรร ผู้กำหนด และเรียกเก็บต่อไป

3. ในกรณีที่ผู้จะซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลภายนอก ผู้จะซื้อโครงการนี้
จะทำสัญญากับผู้จะขาย หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อบริหารและดูแลงานปฏิบัติตามข้อตกลงเดิม เกี่ยวกับภาระบริการ
สาธารณูปโภคที่ผู้จะซื้อได้ทำสัญญา และบันทึกกับผู้จะขายทุกประการ ฉะนั้นให้ถือว่าผู้จะซื้อยังคง มีการระงับข้อพิพาท
ความสัญญา และบันทึกนี้ตลอดไป

4. บันทึกฉบับนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจบันทึกฉบับนี้โดยตลอดแล้วเห็นว่าเป็นเรื่องจริง จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็น

หลักฐาน และ

ลงชื่อ

ผู้จะซื้อ

ลงชื่อ

ผู้จะขาย

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

สัญญาฉบับที่ _____

เล่มที่ _____

โครงการ _____

สัญญาจะซื้อจะขายมาตรฐานแบบ ที่ดินจักรพรรดิพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาฉบับที่ _____ สานึกแห่งหอการค้า _____ พ.ศ. _____

ทำขึ้นที่ _____ ที่ตั้งของที่ดิน _____ ถนน _____

นาย/นาง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____ โทรศัพท์ _____

ผู้ซึ่งจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปริมณฑล กรุงเทพมหานคร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

นาย/นาง _____ ที่ตั้งของที่ดิน _____ อำเภอ/เขต _____

นาย/นาง _____ จังหวัด _____ โทรศัพท์ _____ ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้จะขาย" มีรายละเอียด

ดังนี้ _____ ปี สัญชาติ _____ โฉนด _____

ผู้ซึ่งจะซื้อ _____ อำเภอ/เขต _____ ถนน _____

นาย/นาง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____ โทรศัพท์ _____

ต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ผู้ซึ่งจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าจะขายเป็นสิทธิ์ที่ตนได้มาโดยชอบ _____ ที่ตั้ง _____

นาย/นาง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

การจัดการที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดการที่ดิน ตามใบอนุญาตฉบับ _____ และโฉนดที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน _____

รายละเอียดตามโฉนดที่ดินและที่ดินโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ใช้การจัดการ (ที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน _____)

ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

ข้อ 3. ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

โฉนดที่ดินเลขที่ _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ เลขที่โฉนดที่ดิน _____

3.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ได้ชำระเงินครบถ้วน เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จะขายว่า หากผู้จะซื้อไม่ชำระเงินครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้จะขายจะถือว่า

ที่ดินส่วนที่ผู้จะซื้อหรือตกลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และไปนำที่ดินส่วนที่ผู้จะซื้อไม่ชำระเงินหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และชำระเงินคืน

ให้ผู้จะขายตามข้อ 4.2

ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 ผู้จะซื้อจะชำระเงินให้แก่ผู้จะขายในงวดแรก _____ บาท _____

_____ และเงินที่เหลือจะชำระให้เป็นผู้จะขายในงวดที่เหลือ _____ บาท _____

รวมเงินที่ผู้จะซื้อชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งหมด _____ บาท _____

ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ

4.2 ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ _____ บาท _____

เงินรวม _____ บาท _____

[illegible]

เลขที่ทำ จำนวน ๑,๒๓๔,๕๖๗,๘๙๐ บาท (หนึ่งหมื่นสองพันสามร้อยสี่สิบห้า) ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนด

คำฟ้องคดีอาญาฉบับที่ ๑๖๒๒๕๖ พ.ศ. ๒๕๕๓

ข้อนี้ ผู้ขายจะต้องแจ้งกำหนดวันออกใบรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนที่ใบนี้จะทำให้อำนาจเหนือกว่าทะเบียน

ជំពូទ ៩. តម្លៃប្រាក់កម្រៃប្រចាំថ្ងៃ

[illegible]

ข้อ 6. การรณรงค์และระบบสื่อสาร

๑.1 ผู้เช่าจะต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายและบันทึกการชำระเงินในใบแจ้งการชำระหนี้คืน ภายในวันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดการที่ดินจังหวัด ตามกำหนด
และตามบัญชีรายชื่อใบแจ้งรายรับรายจ่าย และแผนรท ๓ และแผนรท ๔ ที่บันทึกไว้กับอธิบดีกรมการทะเบียนที่ดินและแผนผังที่ดินของหน่วยงานราชการที่ดินจังหวัด ตามกำหนด

Figure 1

๔.๒ ในกรณีผู้เช่าเคยเป็นผู้เช่าบ้านเช่าในโครงการจัดพื้นที่และปริมาณการใช้สาธารณูปโภค สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อของธนาคาร
สัญญาผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้กับชื่อของผู้ซื้อหรือเช่าใน ๓๐ วัน นับแต่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ในพื้นที่ปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการผลิตและโอนกรรมสิทธิ์จะชำระ ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และถือเก็บเอกสารชื่อเมื่อโอน
กรรมสิทธิ์มาดำเนินการ

๔) ผู้จะซื้อบ้านฉบับนี้จะออกค่าใช้จ่ายในการรับมรดกและค่าภาษีโรงเรือนในการชำระ และ ภาษีที่ดินและอัตรารีดการถือครองที่ดินสำหรับที่ดิน _____ กรุงเทพมหานคร

ផែនការសិក្សាស្រាវជ្រាវ

7.1 กรณีผู้ใช้บริการต้องขอขออนุญาตก่อนดำเนินการ ผู้ใช้บริการต้องดำเนินการยื่นเรื่องร้องขอขออนุญาตแก่เจ้าพนักงานควบคุมการประกอบกิจการเข้าพื้นที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญา และต้องมอบหลักฐานการขออนุญาตดังกล่าวแก่ผู้เกี่ยวข้องภายใน 30 / วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาต

1.2 ผู้ขอต่ออำนาจศาลอาชญากรรมที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 โดยสหภาพรัฐที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในแผนผังแนบมาของศาลอาชญากรรมและวิธีการประกอบแบบประกอบ: ข้อ 1 และ 2 หากไม่สามารถหาวิธีดำเนินการที่กำหนดไว้ในข้อ 2 ได้ จะถือว่าผู้ขอต่ออำนาจศาลอาชญากรรมที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดในแผนผังแนบมาของศาลอาชญากรรม

๖. เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จพบโอนที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ ให้เจ้าของที่ดินโอนที่ดินดังกล่าวให้รัฐดูแลและบริหารจัดการ และที่รัฐดูแลและบริหารจัดการต่อไปให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งสนับสนุนจัดตั้งแผนและดำเนินการตามแผนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศของจังหวัดและระดับประเทศ

๗.4 ผู้ตรวจอันอาจไม่ได้รับแจ้งหรือมีความทันท่วงทีของผู้ขอเข้าตรวจอาจกล่าวในนิยามที่คำนี้จะถือว่าผู้ตรวจได้ตรวจพบความบกพร่อง โดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ขอตรวจทราบดี
 ข) น้ำและคือน้ำที่ขบวราหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ ๘. การขอจดทะเบียนใบนगरบัตร

๔. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนที่ผู้จดทะเบียนจะยื่นขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินก่อนที่ผู้จดทะเบียน โดยปราศจากทุนในที่ดินของรัฐ หรือสหกรณ์การเกษตรการชลประทานที่ดินก่อนที่ผู้จดทะเบียน

๑.๒ ค่าสุทธของไม่ปฏินิวัตถิยา ๑๒.๑ หุตะซึ่งมีฤทธิ์จระณะปฐมิภักติวิญญูซึ่งจะละทิ้งในหุตะ หรือส่วนอื่นของผลสุทธปฐมิภักติ หรือสุทธนิทานได้ ... จะ
ไปถือว่าเป็นการชำระล้างที่ฉันทพริยสมซึ่งปลุกการแก้สุทธจะตามความหมายด้วย

[illegible][illegible]

៩១. គាំទ្រចំពោះការចុះក្នុងប្រទេសឈ្មួញ

๑: ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งปันผลประโยชน์ และ ค่าใช้จ่ายในการประกอบธุรกิจในกรณีที่มีเงินปันผลถูกโอน ผู้รับเงินปันผลทั้งหมด

6.2 จานเบญจกัณฐะ (5) 1. จานเบญจกัณฐะมีรูปของพระพุทธรูปปางสมาธิ 5 องค์ อยู่รอบๆ ขอบจานเบญจกัณฐะ

17.5 หมวด 5 เรื่องการโฆษณา จำนวน _____ หน้า

17.6 หมวด 6 บันทึกแบบทำบัญชีและข้อควรปฏิบัติในการจัดทำบัญชี จำนวน _____ หน้า

177 -

178 -

ในกรณีที่ข้อความในการโฆษณาทำผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมอันดีงามในสังคม หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น

ผู้โฆษณาที่ฝ่าฝืนข้อบังคับนี้มีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการโฆษณาและโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาท หรือทั้งจำและปรับ

ผู้โฆษณาที่ฝ่าฝืนข้อบังคับนี้มีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการโฆษณาและโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาท หรือทั้งจำและปรับ

ข้อ 17.5 หมวด 5 เรื่องการโฆษณา จำนวน _____ หน้า

ข้อ 17.6 หมวด 6 บันทึกแบบทำบัญชีและข้อควรปฏิบัติในการจัดทำบัญชี จำนวน _____ หน้า

ข้อ 17.7 หมวด 7 เรื่องการโฆษณา จำนวน _____ หน้า

ข้อ 17.8 หมวด 8 เรื่องการโฆษณา จำนวน _____ หน้า

บทเฉพาะกาล ข้อความใดที่ไม่ใช่บังคับใช้กฎหมายแล้วผู้โฆษณาอาจมีข้อขัดแย้งได้

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ณ บริษัท จำกัด
ระหว่าง โดย กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่
เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย"
ฝ่ายหนึ่ง กับ ก่อบัตร เลขที่
ออกให้ ณ เมื่อวันที่ อยู่บ้านเลขที่
ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

1) ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่
เลขที่ที่ดิน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด เนื้อที่ที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา
ตรงกับแบบแปลนหมายเลข พร้อมด้วยสิ่งก่อสร้างแบบบ้านพักอาศัยแบบ
จำนวน หลัง ในราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินจำนวน บาท
(.....)

ข้อ 2) โดยผู้จะซื้อตกลงชำระเงินตามข้อ 1) ให้แก่ผู้จะขายดังนี้

2.1 ชำระเงินจำนวน บาท (.....) ให้แก่ผู้จะขายแล้ว
ในวันทำสัญญาของการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนหน้าวันทำสัญญานี้
และชำระเงินในวันทำสัญญานี้ให้อีกจำนวน บาท
(.....) ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้เรียบร้อยแล้ว

2.2 ส่วนที่เหลือจำนวน บาท (.....) ผู้จะซื้อตกลง
ชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นรายงวดเดือนดังนี้
งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่ ของเดือน พ.ศ.
จำนวนเงิน บาท (.....)
งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่ ของเดือน พ.ศ.
จำนวนเงิน บาท (.....)
งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่ ของเดือน พ.ศ.
จำนวนเงิน บาท (.....)

ข้อสังเกต หากจำนวนงวดในข้อ 2.2 มีมากกว่านี้ให้เพิ่มจำนวนงวดเดือนดังกล่าวไปจนครบ

และงวดสุดท้ายจำนวน.....บาท (.....)

ผู้จะซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้จะขายในวันที่..... ซึ่งเป็นวันที่ผู้จะขายไปจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน.....
โดยผู้จะขายจะได้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จะซื้อให้ได้ทราบล่วงหน้าก่อนเป็นเวลอย่างน้อย..... วัน
และผู้จะซื้อรับรองว่าพร้อมที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ผู้จะขายได้นัดดังกล่าวไว้

อนึ่ง หากปรากฏว่ามีการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว
ปรากฏว่าที่ดินตามข้อ 1) มีจำนวนเนื้อที่ที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงกว่าที่ระบุไว้ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลง
ให้มีการลดและเพิ่มราคาในส่วนที่เพิ่มหรือลดลงดังกล่าวได้ตามความเป็นจริง โดยคิดในราคาที่ดิน
ตารางวาละ..... บาท (.....) โดยผู้จะซื้อจะชำระให้แก่
ผู้จะขายในวันก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 3) ในกรณีที่ผู้จะซื้อชำระเงินตามสัญญาให้แก่ผู้จะขายด้วยเช็คหรือตัวเงินอื่นจะต้อง
ลงวันที่ถึงกำหนดชำระเงินตามเช็คหรือตัวเงินนั้นไม่เกินวันครบกำหนดชำระเงินในแต่ละงวดที่กำหนด
ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และจะถือว่าการชำระหนี้จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้จะขายได้รับเงินตามเช็คหรือตัวเงิน
นั้นเรียบร้อยแล้ว

ผู้จะซื้อยินยอมจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ..... ต่อปี หรือขึ้นลงตาม
เพดานสูงสุดของอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ในขณะนั้น พร้อมทั้งเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ.....
ต่อเดือน เพื่อชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้จะขายสำหรับหนี้ใดๆ ที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา
นี้ไปจนกว่าผู้จะขายจะได้รับชำระหนี้จากผู้จะซื้อจนเสร็จสิ้น แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิที่ผู้จะขายถือว่า
ผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ข้อ 4) ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม
สัญญาให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินตามข้อ 2) ให้แก่ผู้จะขายครบถ้วนแล้ว โดยคู่สัญญาจะต้อง
จัดเตรียมเอกสารหลักฐานที่จำเป็นในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และจะต้องส่งคู่ฉบับสัญญา
จะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้คืนให้แก่ผู้จะขายก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 5) ในการจดทะเบียนโอนสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อ
ตกลงเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่างๆ เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 6) ในระหว่างที่ผู้จะซื้อชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้จะขายตามข้อ 2) หรือในกรณีที่ผู้จะซื้อ
ผิดนัดไม่ชำระหนี้ใดๆ ในสัญญา ผู้จะขายจะนำเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปให้ผู้อื่นเช่า
โดยตรงหรือปริยาย หรือทำนิติกรรมใดๆ อันจะเป็นผลผูกพันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ได้
เป็นอันขาด รวมทั้งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะขายหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ว่าด้วย
ประการใดๆ

ข้อ 7) ในระหว่างการก่อสร้างผู้จะซื้อจะให้บุคคลอื่นเข้ามาทำงานเพิ่มเติมต่อจากแบบ
ก่อสร้างและ/หรือรายการจากที่มีอยู่ในสัญญาไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็น

หนังสือก่อน

ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อหรือตัวแทนเข้าตรวจอาคารที่ก่อสร้างเป็นครั้งคราวตามโอกาสที่เหมาะสม แต่ผู้ซื้อต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ ๖) โดยที่ผู้จะขายและผู้ซื้อต่างมีเจตนารมณ์ที่จะให้ที่ดินในบริเวณแห่งนี้เป็นที่อยู่อาศัยอันดีมีความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย อีกทั้งเพื่อประโยชน์สุขของผู้ซื้อและผู้อาศัยทั้งหลาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้อธิปไตยนี้เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ด้วย ซึ่งถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

๘.1 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อไปเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ อุปกรณ์เครื่องจักรกลทุกชนิด หรือประกอบการค้าของเก่า หรือประกอบการค้าอื่นใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ตลอดจนขัดต่อกฎหมาย

๘.2 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่ทำการติดตั้งป้ายหรือแผงโฆษณาหรือข้อความอื่นใดในทางโฆษณากับตัวอาคาร หรือบริเวณที่อยู่อาศัย บริเวณถนน ทางเดิน หรือที่สาธารณะ อันเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของที่พัฒนาแห่งนี้

๘.3 ผู้จะซื้อรับรองว่าจะไม่ใช้ถนน ทางเดิน หรือที่สาธารณะในการแข่งขันรถยนต์ รถจักรยานยนต์ จักรยาน หรือพาหนะอื่นใดอันก่อให้เกิดอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดของบุคคลอื่น

๘.4 เพื่ออำนวยความสะดวกประโยชน์แก่ผู้ซื้อเป็นส่วนรวม ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้หรือยินยอมให้บริเวณของผู้ซื้อหรือผู้ใช้ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่จะซื้อขายเป็นทางผ่านเข้าไปในหรือนอกเขตที่ดินที่จะซื้อขาย หรือเป็นทางผ่าน ชั่วหา ซอย ถนน ในบริเวณหรือนอกบริเวณที่ดินซึ่งผู้จะขายพัฒนาอยู่ รวมทั้งต้องไม่ให้หรือยินยอมให้บริวารของผู้จะซื้อ หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้เพื่อการติดตั้ง วางสาย และ/หรือฝังท่อสำหรับกาไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นใดบนพื้นดิน หรือใต้ดินด้วย ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

๘.5 ในกรณีผู้จะซื้อแก้ไข ต่อเติม ดัดแปลงใดๆ ในตัวอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อจะต้องให้ชื่อยาหรือส่วนที่อยู่นอกสุดของอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับถนน ทางเดินสาธารณะ ทะเลสาบ หรือคลองสาธารณะไม่น้อยกว่า 3 เมตร

๘.6 รั้วด้านหลังจะต้องมีความสูงไม่เกิน 2.10 เมตรจากระดับทางเท้า ยกเว้นรั้ว

ด้านข้างและด้านหน้าที่ติดกับถนนให้มีความสูงได้ไม่เกิน 1.70 เมตรจากระดับทางเท้า และให้ใช้แบบรั้วโปร่งทั้งหมด หรือปลูกต้นไม้ หรือแบบที่ผู้จะขายเป็นผู้กำหนดให้

8.7 ผู้จะขายหรือตัวแทนของผู้จะขายมีอำนาจในการห้ามมิให้ยานพาหนะของผู้จะซื้อ บรรทุกหรือบรรทุกของผู้จะซื้อ หรือบุคคลอื่นใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวข้างต้นของผู้จะขายผ่านเข้าออกบริเวณที่อยู่อาศัย จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องบังคับและระเบียบของผู้จะขาย

8.8 เพื่อให้การพัฒนาที่ดินแห่งนี้เป็นที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์แบบ และเพื่อประโยชน์สุขของผู้ที่เข้าอยู่อาศัย ผู้จะขายจะทำการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็นขึ้นในบริเวณที่พัฒนาแห่งนี้ โดยคิดค่าใช้จ่ายต่างๆ ในอัตราจำนวนที่ดินแปลงละ บาทต่อเดือน บริการดังกล่าว เช่น ขยายรักษาการณ์ แสงสว่างในทางสาธารณะ (ไฟส่องนวล) รักษาความสะอาดทางระบายและท่อระบายน้ำ เป็นต้น

อัตราค่าบริการดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้โดยทางผู้จะขายขอสงวนสิทธิ์มิได้ทำการบอกกล่าวแต่ประการใด และในอนาคตผู้จะขายจะได้ทำการจัดตั้งชมรมหรือสมาคมของผู้อยู่อาศัยเพื่อดำเนินการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการดังกล่าว ซึ่งผู้จะซื้อสัญญาว่าจะสมัครเข้าเป็นสมาชิกของสมาคมตามระเบียบการปฏิบัติของชมรมหรือสมาคมนับแต่วันลงนามในสัญญา และยินยอมลงลายมือชื่อในระเบียบข้อบังคับของชมรมหรือสมาคมที่จัดตั้งขึ้น

กรณีที่ผู้จะซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์แล้วและมีความจำเป็นจะต้องทำการจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินหรือให้บุคคลใดเช่าแล้ว ผู้จะซื้อรับรองว่าจะให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือผู้เช่าสมัครเป็นสมาชิกของชมรมหรือสมาคมโดยรับภาระค่าใช้จ่าย และปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้และระเบียบวาระข้อบังคับของชมรมหรือสมาคม

ข้อ ๗) หากผู้จะซื้อมีความประสงค์หรือจำเป็นจะต้องทำการโอนกรรมสิทธิ์เรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น ให้ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์หรือความจำเป็นดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้จะขายก่อน โดยที่ผู้จะซื้อขอรับโอนสิทธิ์เรียกร้องจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะเข้าทำนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหาริมทรัพย์ได้ และผู้จะซื้อขอรับโอนสิทธิ์นี้จะต้องดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในการโอนสิทธิ์ดังกล่าวผู้จะซื้อยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเป็นเงินจำนวน บาท () ให้แก่ผู้จะขาย

ข้อ 10) หากผู้จะซื้อที่ดินไม่ชำระราคาที่ตกลงไว้ในข้อ 2) ไม่ว่าวงใดหนึ่งวงใดก็ดี หรือ ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดนัด ผิดสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ผู้จะขายมีอำนาจในการบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า และบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้ว ก่อนที่จะมีการบอกเลิกสัญญานี้ผู้จะขายมีสิทธิริบเอาไว้ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิที่ผู้จะขายจะเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ยอัตราตามที่ระบุไว้ในข้อ 3) วรรคสอง อันเกิดจากการผิดสัญญานี้ได้เป็นส่วนหนึ่งต่างหาก

ในกรณีที่ผู้จะขายได้ผ่อนเวลาต่างๆตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อหาทำให้สิทธิของผู้จะขายที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้เสียไปแต่อย่างใดไม่

ในทำนองเดียวกัน หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิฟ้องบังคับคดีให้ปฏิบัติตามสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขายได้เป็นส่วนหนึ่งต่างหาก

ข้อ 11) เมื่อผู้จะซื้อผิดนัดผิดสัญญาไม่ว่าด้วยประการใดๆผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อรายอื่นต่อไปได้ทันที

บรรดาเอกสารหรือหนังสือบอกกล่าวใดๆที่ผู้จะขายมีไปถึงผู้จะซื้อหรือปิดไว้ ณ สถานที่อยู่ที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้ทราบข้อความนั้นแล้ว

ในกรณีที่ผู้จะซื้อย้ายที่อยู่หรือภูมิลำเนา ให้เป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้แก่ผู้จะขายทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเช่นว่านั้นภายใน วันนับแต่มีการโยกย้าย มิฉะนั้นถือว่าผู้จะซื้อยังคงมีสถานที่อยู่ดังเดิมที่ปรากฏในสัญญานี้

ข้อ 12) นอกเหนือจากการที่ผู้จะขายสามารถทำการบอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อได้ตามข้อ 8) แล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายบอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อในกรณีอื่นใดได้อีกตามแต่ผู้จะขายจะพิจารณาเห็นสมควรทั้งต้องไม่เป็นการขัดกับจารีตประเพณี ศีลธรรมอันดี หรือความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องคืนเงินที่ได้ทำการรับไว้จากผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่เท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดของการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับทางธนาคารในขณะที่มีการบอกเลิกสัญญานั้น และชำระภายในระยะเวลา วันหลังจากวันที่ทำการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว

สัญญานี้ถูกทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความถูกต้องตรงกันแล้วจึงได้ทำการลงลายมือชื่อไว้พร้อมประทับตราเป็นสำคัญ (ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ	ผู้จะขาย/แทน	ลงชื่อ	ผู้จะซื้อ
(	)	(	)
ลงชื่อ	พยาน	ลงชื่อ	พยาน
(	)	(	)

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน (โครงการบ้านจัดสรร)

ทำที่

วันที่ เดือน พ.ศ.

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

ตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ
..... ถือบัตรประจำตัวประชาชน/บัตรข้าราชการ เลขที่

ที่อยู่ติดต่อได้เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง
ด้วยผู้จะขายเป็นผู้บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรรชื่อว่า “.....”

ตั้งอยู่ ณ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการ”
และด้วยเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ผู้จะซื้อได้ทำสัญญาจองซื้อ
บ้านพร้อมที่ดินไว้กับผู้จะขาย

ณ ที่นี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำสัญญากันดังต่อไปนี้/คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

ข้อ 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จะซื้อตกลงที่จะซื้อและผู้จะขายตกลงที่จะขายบ้านพร้อมที่ดินตามโครงการ คือ

1.1 ที่ดินเนื้อที่ ตารางวา แปลงหมายเลขที่ ตั้งอยู่ที่
“โครงการ” ปรากฏตามผังสังเขปแนบท้ายสัญญาและถือเป็นส่วนหนึ่งของ
สัญญานี้

1.2 สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารบ้านพักอาศัยแบบ จำนวน หลัง
บนที่ดินตามข้อ 1.1 ตามแบบและรายการวัสดุแนบท้ายสัญญาและถือเป็น
ส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งผู้จะขายคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณ
เดือน พ.ศ.

1.3 สิ่งปลูกสร้างและที่ดินดังกล่าวข้างต้น ตลอดจนรายละเอียดของโครงการ
อาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบข้อบังคับของทาง
ราชการที่เกี่ยวข้อง หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ หรือมีเหตุจำเป็น
ทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม หรือเหตุจำเป็นอย่างอื่น

ข้อ 2) เงื่อนไขการชำระเงิน

2.1 ผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ณ สถานที่ทำการของผู้จะขาย หรือสถานที่อื่นใดตามที่ผู้จะขายจะกำหนด

2.2 ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าทำสัญญาก่อนตามโครงการ เป็นเงินจำนวน _____ บาท (_____) ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวทั้งหมดถือว่าเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในกรณีที่ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วน เงินจำนวนนี้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้านพร้อมที่ดินตามโครงการที่ผู้จะซื้อต้องชำระทั้งสิ้น

2.3 ผู้จะซื้อต้องชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้จะขายอีกเป็นเงินจำนวน _____ บาท (_____) ผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงิน จำนวนดังกล่าวเป็นรายเดือน เดือนละ _____ บาท (_____) เป็นระยะเวลา _____ เดือน ทั้งนี้ ผู้จะซื้อตกลงชำระเงิน จำนวนดังกล่าวภายในวันที่ _____ ของทุกเดือน โดยเริ่มชำระเงินงวดแรกในเดือน _____ พ.ศ. _____

2.4 เงินงวดสุดท้ายที่เหลืออีก _____ บาท (_____) ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้จะขายภายในวันที่ _____ ของเดือน _____ พ.ศ. _____

2.5 ในวันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินตามโครงการ ณ สำนักงานที่ดิน สาขา _____ หลังจากการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยและได้มีการออกโฉนด แยกแยกที่ดินแปลงดังกล่าวในข้อ 1.1 แล้ว ซึ่งผู้จะขายจะได้กำหนดนัดแจ้งล่วงหน้าให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอีกครั้งหนึ่ง โดยจะทำการ แจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า _____ วัน และผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือ จำนวน _____ บาท (_____) โดยชำระเป็น เงินสด/เช็คขีดคร่อม/แคชเชียร์เช็ค ในนามผู้จะขาย หรือหากผู้จะซื้อประสงค์ จะกู้เงินตามจำนวนเงินที่ค้างชำระนี้จากสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อ ชำระให้แก่ผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้จะซื้อ แต่ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขข้อบังคับของสถาบันการเงิน หรือธนาคารที่ผู้จะขายจะอำนวยความสะดวกให้

ถ้าผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่สถาบันการเงินหรือธนาคาร ที่สนับสนุนสินเชื่อกำหนดแล้ว ผู้จะซื้อจะต้องจัดหาสถาบันการเงินหรือ ธนาคารอื่นมาชำระให้แก่ผู้จะขายภายในกำหนด _____ วัน นับ แต่วันที่ผู้จะขายได้แจ้งถึงเหตุขัดข้องให้ผู้จะซื้อทราบ

2.6 ผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามจำนวนและกำหนดเวลาในข้อ 2.3 หากผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และรับเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระทั้งหมดทันที โดยผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าตอบแทนใดๆ ทั้งยอมให้ผู้จะขายนำบ้านพร้อมที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปขายให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ได้แย้งหรือเรียกร้องเอาประโยชน์อื่นใด รวมทั้งค่าเสียหายจากผู้จะขายทั้งสิ้น หรือเมื่อผู้จะซื้อได้ผิดนัดชำระเงินตามวรรคก่อนแต่ผู้จะขายเลือกที่จะทำการได้จึงให้ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญาและชำระเงินที่ค้างชำระกันภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวของผู้จะขาย ในการนี้ดังกล่าวผู้จะซื้อต้องชำระเงินที่ค้างชำระภายในกำหนดเวลาพร้อมกับเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยให้คิดตั้งแต่วันที่จำนวนเงินดังกล่าวถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ได้รับชำระแล้ว การกระทำดังกล่าวนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในการดำเนินการอย่างอื่นตามสัญญานี้

2.7 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค้างงวดแต่ละเดือนเป็นเวลา 2 เดือนติดต่อกันผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และรับเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งหมดทันที โดยผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าตอบแทนใดๆ ทั้งยอมให้ผู้จะขายนำบ้านตามโครงการพร้อมที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปขายให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ได้แย้งหรือเรียกร้องเอาประโยชน์อื่นใด รวมทั้งค่าเสียหายจากผู้จะขายทั้งสิ้น

2.8 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายอย่างใดในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้เพราะเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม หรือต้องห้ามตามกฎหมาย เป็นต้น ผู้จะขายจะทำการคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับจากผู้จะซื้อให้แก่ผู้จะซื้อจนครบ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดต่อกันอีก

ด

ข้อ 3) คำธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม

3.1 ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่ออกค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง โดยชำระเป็นเงินสดในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน

3.2 ผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถึงกำหนดชำระก่อนหรือใน

วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่กำหนดชำระหลังจากวันดังกล่าวผู้ซื้อจะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ข้อ 4) การเปลี่ยนแปลงแก้ไขการก่อสร้าง

4.1 หากผู้ซื้อซึ่งมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขการก่อสร้างตามแบบที่ตกลงกันตามสัญญา ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้จะขาย ผู้จะขายให้ความยินยอมและทำการตกลงราคาและชำระราคาให้แล้วเสร็จภายในวันที่ เดือน พ.ศ. มิฉะนั้นให้ถือว่าผู้ซื้อตกลงให้ผู้จะขายปลูกสร้างอาคารตามแบบที่แนบมาทำยสัญญาขึ้นแล้วเสร็จ หากงานที่แก้ไขนี้เป็นผลให้ต้องใช้เวลาในการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ผู้ซื้อยินยอมที่จะให้ขยายระยะเวลาในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างออกไปตามที่ผู้จะขายเห็นสมควร โดยไม่กระทบถึงการชำระเงินตามกำหนดในสัญญาซึ่งผู้ซื้อต้องมีหน้าที่ต้องชำระเงินตามกำหนดวันดังกล่าวเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงว่างานเปลี่ยนแปลงแก้ไขนี้จะดำเนินไปได้มากน้อยเพียงใด

4.2 หากผู้ซื้อซึ่งมีความประสงค์ที่จะทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆภายหลังจากที่ได้สรุปตามข้อ 4.1 และผู้จะขายได้ตกลงยินยอมที่จะรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ผู้ซื้อตกลงชำระค่าบริการในการรับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนี้ นอกเหนือจากราคาเปลี่ยนแปลงเป็นเงินจำนวน บาท (.....)

4.3 ในระหว่างที่ผู้จะขายดำเนินการก่อสร้างตลอดจนกระทั่งวันตรวจรับมอบอาคารและส่วนประกอบทั้งหมด ผู้ซื้อสัญญาว่าจะไม่ว่าจ้างบุคคลอื่นใดนอกจากผู้จะขายดำเนินการก่อสร้างเพิ่มเติมในสิ่งก่อสร้างและในบริเวณที่ดินที่ก่อสร้างตามสัญญา โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขาย หากผู้ซื้อประพฤติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายไม่ว่าในส่วนใดผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่างเหล่านั้นทั้งสิ้น และหากการที่ผู้ซื้อประพฤติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้เป็นเหตุให้ผู้จะขายได้รับความเสียหาย ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบชดเชยค่าสินไหมทดแทนความเสียหายดังกล่าวแก่ผู้จะขาย

ข้อ 5) การติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปา

เพื่อความสะดวกของผู้ซื้อ ผู้ซื้อตกลงมอบอำนาจให้ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปาแทนผู้ซื้อในชื่อของผู้จะขาย และผู้ซื้อตกลงดำเนินการรับโอนมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปาให้เป็นชื่อของผู้ซื้อให้เสร็จสิ้นในวันจดทะเบียนโอน

กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการ โดยผู้จะซื้อจะชำระค่าติดตั้ง ค่าประกันมาตรฐาน และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่จะต้องจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการในวันดังกล่าวพร้อมกับการชำระเงิน ตามข้อ 2.4

ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่ชำระค่าไฟฟ้า น้ำประปา นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับการโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการจากผู้ขายเป็นต้นไป

ข้อ 6) การโอนสิทธิ

ผู้จะซื้อจะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย โดยแจ้งความประสงค์พร้อมทั้งรายละเอียดของผู้รับโอน เป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้ขายเพื่อพิจารณา และทั้งนี้หากผู้ขายตกลงยินยอมกับการโอนสิทธิ และหน้าที่ดังกล่าว ผู้จะซื้อให้สัญญาว่าตนตกลงยอมจ่ายค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาฉบับใหม่เป็นเงินจำนวน บาท () ให้แก่ผู้ขายในวันทำสัญญาฉบับใหม่

ในกรณีที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้รับโอนจะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญานี้ทุกประการ

ข้อ 7) คำสัญญาของผู้จะซื้อ

เนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์ต้องการให้ “โครงการ” เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยชั้นดีมีทัศนียภาพที่สวยงาม มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของผู้จะซื้อและผู้อยู่อาศัยทั้งหลาย ตลอดจนรักษาชื่อเสียงของ “โครงการ” นี้ ผู้จะซื้อจึงตกลงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ตลอดไป

- 7.1 ผู้จะซื้อตกลงที่จะใช้บ้านพร้อมที่ดินตาม “โครงการ” เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น การใช้บ้านและที่ดินในลักษณะอื่นนอกจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อนแล้วเท่านั้น
- 7.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อประสงค์ที่จะทำการดัดแปลงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินตาม “โครงการ” ผู้จะซื้อจะต้องทำแผนพร้อมทั้งผังรายละเอียดต่างๆที่จะทำการปลูกสร้างดัดแปลงในที่ดินตามโครงการตามสัญญานี้เสนอให้แก่ผู้ขายได้ทำการตรวจสอบ และทั้งนี้ให้ความยินยอมต่อผู้จะซื้อเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงจะมีสิทธิดำเนินการได้
- 7.3 ผู้จะซื้อจะไม่ก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดซึ่งมีความสูงเกิน 12 เมตร เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขายก่อน
- 7.4 ผู้จะซื้อตกลงจะใช้สาธารณูปโภคต่างๆใน “โครงการ” ร่วมกับผู้อื่นรายอื่นๆ และผู้อยู่อาศัยทั้งหลาย และจะไม่ใช้สาธารณูปโภคเหล่านั้นในทางที่จะเป็น การก่อให้เกิดความเสียหายหรือรบกวนสิทธิของบุคคลอื่นที่อยู่ร่วมกันใน “โครงการ”

7.5 ผู้จะซื้อที่มีหน้าที่กระทำการใดๆเพื่อรักษาทัศนียภาพอันสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย ประโยชน์ส่วนรวมกันของผู้จะซื้อและผู้อยู่อาศัยทั้งหลาย และรักษาชื่อเสียงของ “โครงการ” แห่งนี้

7.6 ในกรณีที่ข้อตกลงดังกล่าวนี้จะต้องจดทะเบียนตามกฎหมายในรูปของภาระจำยอมหรือสิทธิอื่นใด เมื่อผู้จะขายได้แจ้งให้ผู้จะซื้อทราบแล้วทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการจดทะเบียนกันโดยทันที ซึ่งผู้จะซื้อที่มีหน้าที่ออกค่าชดเชยธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆในการจดทะเบียนทั้งสิ้น

7.7 หากผู้จะซื้อประพฤติปฏิบัติผิดข้อกำหนดข้างต้นไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดแล้วผู้จะซื้อจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเกิดแก่ผู้จะซื้อรายอื่น หรือผู้เช่าอยู่อาศัย หรือผู้จะขายก็ตาม และในกรณีที่ผู้จะซื้อได้ก่อสร้างตัดแปลงสิ่งปลูกสร้างอย่างใดๆซึ่งผิดข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อตกลงจะทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้นออกในทันทีที่ได้รับแจ้งจากผู้จะขาย หรือมิฉะนั้นยินยอมให้ผู้จะขายมีอำนาจรื้อถอนโดยผู้จะซื้อเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

7.8 การให้ความยินยอมของผู้จะขายตามข้อ 7.1 ถึง 7.3 ข้างต้น ผู้จะขายจะต้องคำนึงถึงความเป็นระเบียบเรียบร้อยและประโยชน์ส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยใน “โครงการ” เป็นสำคัญ

ข้อ 8) การบริการสาธารณูปโภค

8.1 ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายเป็นผู้จัดการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการอยู่อาศัยร่วมกันใน “โครงการ” เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การดูแลสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการเองหรืออาจจะมอบหมายว่าจ้างให้บุคคลอื่นใดที่เหมาะสมให้ดำเนินการดังกล่าวก็ได้ และผู้จะซื้อตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบวิธีการในการบริการสาธารณูปโภค ทั้งที่มีอยู่และจะมีขึ้นในภายหน้าอย่างเคร่งครัด

8.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินจำนวน บาท ()

ให้แก่ผู้จะขาย ในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน
 ทั้งนี้ เพื่อที่จะจัดเป็นค่าดูแลจัดการสาธารณูปโภคต่างๆตั้งแต่
 เดือนที่ผู้จะซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินตาม “โครงการ” จนถึงเดือน
 พ.ศ. โดยเฉลี่ยแล้วเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการ
 และค่าบริการสาธารณูปโภคอัตราเดือนละ บาทต่อตารางวา

8.3 ผู้จะซื้อทราบและตกลงว่าเมื่อครบกำหนดเดือน

พ.ศ.

เป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อและชุมชนที่จะกำหนดแนวทางและการให้บริการ
สาธารณูปโภคต่างๆต่อไปเอง

ข้อ ๑) การเข้าอยู่อาศัย

ในกรณีที่ผู้จะซื้อได้ทำสัญญาฉบับนี้ภายหลังจากที่โครงการได้ดำเนินการก่อสร้าง
เสร็จสิ้นลงแล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าผู้จะซื้อรวมถึงบริวารของผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยในบ้าน
พร้อมที่ดิน ณ แปลงหมายเลขที่ได้ทำสัญญาไว้ตามโครงการนี้ได้ทันที

ข้อ 10) ในกรณีที่มีความตกลงอื่นใดที่นอกเหนือจากข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้แล้ว และ
ข้อตกลงใหม่ที่จะดำเนินการความตกลงกันนั้นไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับข้อตกลงเดิม คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
ให้สัญญาว่าจะทำบันทึกข้อตกลงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายแนบท้ายสัญญา
ฉบับนี้ และบันทึกข้อตกลงดังกล่าวที่แนบไว้ท้ายสัญญาให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

สัญญานี้ถูกทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความ
และเข้าใจสัญญาดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....) (.....)

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน
(.....) (.....)

บันทึกต่อท้ายสัญญา

ข้อ 1) ในกรณีที่ “ ” (อาคาร/ตึกแถว/ทาวน์เฮาส์/บ้าน) สร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อต้องการเช่าอยู่อาศัยทันที ผู้ซื้อต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1.1 ผู้ซื้อสัญญาว่าจะไม่ต่อเติม แก้ไข หรือตัดแปลง ไปจากแบบเดิม โดยเด็ดขาดจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ และที่ดิน
- 1.2 ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายอนุญาตให้ผู้ซื้อเช่าอยู่อาศัยได้โดยที่ผู้ซื้อเป็นเพียงผู้สิทธิครอบครองเท่านั้น
- 1.3 ผู้ซื้อสัญญาว่าในการเช่าอยู่อาศัยก่อนจะมีการโอนกรรมสิทธิ์นี้ผู้ซื้อจะดูแลรักษา ให้อยู่ในสภาพที่เหมือนเดิมมากที่สุด ซึ่งหากผู้ซื้อทำให้เกิดความเสียหายขึ้น ผู้ซื้อจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายทั้งหมด
- 1.4 ในวันที่ผู้ซื้อจะเช่าอยู่อาศัย ผู้ขายจะทำการถ่ายรูปบันทึกรูปภาพ ไว้เป็นหลักฐานแสดงสภาพของ ก่อนการเช่าอยู่อาศัยของผู้ซื้อ
- 1.5 ผู้ซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้ขายทราบเมื่อพบข้อบกพร่องของ โดยผู้ซื้อต้องทำการแจ้งภายในเวลา เดือนนับจากวันที่ เดือน พ.ศ. แล้วผู้ขายจะทำการซ่อมแซมให้ ทั้งนี้ ต้องเป็นข้อบกพร่องในการก่อสร้าง ของผู้ขายเท่านั้น โดยจะใช้รูปถ่ายจากข้อ 1.4 เป็นหลักฐาน และเมื่อผู้ขายได้แก้ไขข้อบกพร่องเป็นที่เรียบร้อยแล้วจะมีการบันทึกภาพถ่ายไว้เป็นหลักฐานอีกครั้งหนึ่ง
- 1.6 หลังจากวันที่ เดือน พ.ศ. หรือหลังจากที่ผู้ขายได้ซ่อมแซม ที่ผู้ซื้อได้แจ้งไว้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 1.5 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อจะยอมรับว่าได้ตรวจสอบสภาพ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และจะไม่มีการให้ผู้ขายซ่อมแซมใดๆเพิ่มเติมอีก และเมื่อถึงเวลากำหนดนัดที่จะไปโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมที่ดินที่สำนักงานที่ดิน ผู้ซื้อจะต้องทำการโอน โดยไม่มีการตรวจสอบสภาพ อีก
- 1.7 ผู้ซื้อจะต้องทำการผ่อนชำระเงินค่างวดต่างๆที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายให้ครบถ้วน ซึ่งหากผู้ซื้อทำผิดข้อสัญญาไม่ว่าข้อใดก็ตามผู้ซื้อจะไม่มีสิทธิอยู่อาศัยใน อีกต่อไป และจะต้องขนย้ายสิ่งของทั้งหมดออกจาก ภายในระยะเวลา วัน นับจากวันที่ผู้ขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อทราบถึงการทำผิดเงื่อนไขในข้อสัญญานี้ๆ รวมทั้งต้องรับผิดชอบซ่อมแซม ให้อยู่ในสภาพเดิมภายในระยะเวลา วัน

นับจากวันที่ผู้จะขายแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบถึงการทำผิดเงื่อนไขในข้อสัญญา โดยผู้จะซื้อจะเป็นผู้รับภาระในค่าใช้จ่ายต่างๆเองทั้งหมด หากภายในระยะเวลา ดังกล่าวผู้จะซื้อยังมิได้ดำเนินการดังกล่าวตามข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิ ดำเนินการต่างๆเองทั้งสิ้นโดยผู้จะซื้อตกลงและยินยอมที่จะไม่เรียกร้องเอา ค่าเสียหายอย่างใดๆที่ตามปกติอันจะเกิดขึ้นได้จากการชดเชยทรัพย์สินของผู้จะซื้อออกจาก

ข้อ 2) ผู้จะซื้อจะต้องชำระค่าใช้จ่ายสาธารณะอันมีอยู่ในโครงการนี้เสมือนกับผู้อยู่อาศัย ในโครงการหลังอื่นๆ เช่น ค่าขนย้ายขยะ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา กับหน่วยงานหรือบริษัทผู้รับผิดชอบ ทั้งสิ้น

บันทึกต่อท้ายสัญญานี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายข้างต้นด้วย คู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจในบันทึกนี้แล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

ลงชื่อ	ผู้จะขาย	ลงชื่อ	ผู้จะซื้อ
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

ลงชื่อ	พยาน	ลงชื่อ	พยาน
(.....)	(.....)	(.....)	(.....)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ทำที่

วันที่

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง

.....
อยู่ ณ เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ผู้จะขาย ” ฝ่ายหนึ่ง กับ

.....
อยู่ ณ เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ผู้จะซื้อ ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขาย ในฐานะของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่เพียงผู้เดียวใน โฉนดเลขที่ เลขที่ดิน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด มีเนื้อที่ตามโฉนดประมาณ ไร่ งาน ตารางวา ตามสำเนาโฉนดที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (เอกสารแนบท้าย สัญญาหมายเลข 1)

ข้อ 2. ผู้จะขายและผู้จะซื้อ ตกลงซื้อขายที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของ ที่ดินแปลงดังกล่าวใน สัญญาข้อ 1. เนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา รายละเอียดที่ตั้งของที่ดินดังกล่าวปรากฏตามแผนผังที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของ สัญญานี้ด้วย (เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ที่ดิน ” ในราคาตารางวาละ บาท (.....) รวมเป็น เงินค่าที่ดินทั้งสิ้นจำนวน บาท (.....)

ข้อ 3. ราคาที่ดินตามที่กล่าวใน ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้จะขาย ดังต่อไปนี้

3.1 จำนวนเงิน บาท (.....)

ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3.2 ส่วนที่เหลือทั้งหมด จำนวนเงิน บาท
(.....) ในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ข้อ 4. ในกรณีที่มีการรังวัดสอบเขต หรือรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วปรากฏว่า เนื้อที่ของที่ดินที่ตกลงจะซื้อขายตามสัญญาเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 2. ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มหรือลดในอัตราตารางละ บาท
(.....)

ข้อ 5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินนี้ตั้งอยู่ ในวันที่ เวลา 9.00 นาฬิกา หรือในวันอื่นที่จะได้มีการกำหนดกันขึ้นมาใหม่โดยได้รับความยินยอมของทั้งสองฝ่ายแล้ว

หากผู้ซื้อผิดสัญญาไม่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดเวลาในวรรคแรก ผู้ซื้อจะยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ได้ชำระไว้แล้วทั้งสิ้น

หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดเวลาในวรรคแรก ผู้จะขายยอมให้ผู้ซื้อฟ้องร้องบังคับคดีให้เป็นไปตามสัญญา และยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ซื้อเป็นจำนวน บาท (.....) อีกส่วนหนึ่งด้วย

ข้อ 6. ผู้จะขาย จะเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษี และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ที่มีขึ้นในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องและตรงตามความประสงค์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน
(.....) (.....)

สัญญาซื้อขายที่ดิน

ทำที่

วันที่

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง

อยู่ ณ เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า " ผู้จะขาย " ฝ่ายหนึ่ง กับ

อยู่ ณ เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า " ผู้จะซื้อ " อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขาย ในฐานะของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่เพียงผู้เดียวใน โฉนดเลขที่
เลขที่ดิน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด มีเนื้อที่ตามโฉนดประมาณ ไร่ งาน ตารางวา
ตามสำเนาโฉนดที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (เอกสารแนบท้าย
สัญญาหมายเลข 1) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า " ที่ดิน "

ข้อ 2. ผู้จะขาย และ ผู้จะซื้อ ตกลงซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวโดยเป็นการซื้อขายแบบราคาเหมา
ยกแปลง เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น บาท (.....)
โดยจะไม่มีการเรียกร้องค่าที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงแต่ประการใด ๆ อีก

ข้อ 3. ราคาที่ดินตามที่กล่าวใน ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้จะขาย ดังต่อไปนี้

3.1 จำนวนเงิน บาท (.....)

ในวันทำสัญญานี้ ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3.2 ส่วนที่เหลือทั้งหมด จำนวนเงิน บาท

(.....) ในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ข้อ 4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าจะมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลง ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินนี้ตั้งอยู่ ในวันที่ เวลา 9.00 นาฬิกา หรือในวันอื่นที่จะได้มีการกำหนดกันขึ้นมาใหม่โดยได้รับความยินยอมของทั้งสองฝ่ายแล้ว

หากผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดเวลาในวรรคแรก ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ได้ชำระไว้แล้วทั้งสิ้น

หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดเวลาในวรรคแรก ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องร้องบังคับคดีให้เป็นไปตามสัญญา และยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อ เป็นจำนวน บาท (.....) อีกส่วนหนึ่งด้วย

ข้อ 5. ผู้จะขาย จะเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษี และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ที่มีขึ้นในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว

สัญญานี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องและตรงตามความประสงค์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ.

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทำที่

วันที่

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง

อยู่ ณ เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ผู้จะขาย ” ฝ่ายหนึ่ง กับ

อยู่ ณ เลขที่

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ผู้จะซื้อ ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขายตกลงขาย และผู้จะซื้อตกลงซื้อ ที่ดินบางส่วน ของที่ดิน โฉนดเลขที่ เลขที่ดิน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ไร่ งาน ตารางวา ตามแผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 1) พร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้าง จำนวน หลัง โดยมีรายละเอียดความแบบแปลน และรายละเอียดประกอบแบบแปลน จำนวน แผ่น ที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ”

ข้อ 2. ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อขายที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงดังกล่าวในสัญญาข้อ 1. ในจำนวนเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา โดยมีรายละเอียดตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่จะซื้อขายกัน ปรากฏตามแผนผังรูปที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย (เอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 3) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ ที่ดินแปลงที่ซื้อขาย ” ในราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินรวมทั้งสิ้น บาท (.....)

ข้อ 3. ราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวใน ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้จะขาย ดังต่อไปนี้

3.1 จำนวนเงิน บาท (.....)
ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

3.2 ส่วนที่เหลือทั้งหมด จำนวนเงิน บาท
(.....) ในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้าง

ข้อ 4. ในกรณีที่มีการรังวัดสอบเขต หรือรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วปรากฏว่า เนื้อที่ของที่ดินแปลงที่ซื้อขาย ตามสัญญานี้เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 2. ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงพิจารณาเพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ บาท
(.....)

ข้อ 5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่า จะมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน ที่ที่ดินนี้ตั้งอยู่ ภายหลังจากที่ผู้ปลูกสร้างบนที่ดินได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ตามรายละเอียดในสัญญานี้แล้ว ซึ่งผู้จะขายสัญญาว่าจะก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในวันที่ โดยผู้จะขายจะได้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จะซื้อให้ทราบล่วงหน้าก่อนเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า วัน หรือในวันอื่นที่จะได้มีการกำหนดกันขึ้นมาโดยได้รับความยินยอมของทั้งสองฝ่ายแล้ว

หากผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดเวลาในวรรคแรก ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ได้ชำระไว้แล้วทั้งสิ้น

หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาในวรรคแรก หรือไม่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทั้งที่สิ่งปลูกสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องบังคับคดีให้เป็นไปตามสัญญานี้ และยอมชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อเป็นจำนวน บาท (.....) อีกส่วนหนึ่งด้วย

ข้อ 6. ผู้จะขาย จะเป็นผู้รับผิดชอบในบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าภาษี และรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ที่มีขึ้นในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 7. ในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ ผู้จะขาย สัญญาว่าจะจัดหาแรงงานที่มีฝีมือใช้วัสดุหรือสิ่งของชนิดดี ใช้เครื่องมือเครื่องใช้ชนิดดี ตลอดจนอุปกรณ์ต่าง ๆ ชนิดดี เพื่อประกอบ การตามสัญญานี้จนแล้วเสร็จ

ข้อ 8. ผู้จะซื้อ มีสิทธิตรวจสอบการทำงานของ ผู้จะขาย ในขณะที่กำลังดำเนินงานได้ตลอดเวลา จนกว่าสิ่งปลูกสร้างจะแล้วเสร็จ หากเห็นว่างานของ ผู้จะขายที่กำลังดำเนินการอยู่ หรือที่ได้ดำเนินการไปแล้วไม่ตรงกับแบบ หรือรายละเอียดประกอบแบบ หรือข้อตกลงใด ๆ ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกให้ ผู้จะขาย แก้ไขให้ถูกต้องได้ในทันที

ข้อ 9. เมื่อผู้จะซื้อ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมาจาก ผู้จะขาย แล้ว หากปรากฏว่ามีเหตุชำรุดบกพร่องหรือเสียหายเกิดขึ้นแก่สิ่งปลูกสร้าง ภายในกำหนด ปี เดือน นับจากวันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว โดยเหตุชำรุดบกพร่องหรือเสียหายนั้นเกิดจากความบกพร่องของ ผู้จะขาย ไม่ว่าจะโดยเหตุที่ทำงานไว้ไม่เรียบร้อย หรือใช้วัสดุสิ่งของที่ไม่ดีไม่ถูกต้อง หรือทำไม่ถูกต้องตามมาตรฐานแห่งหลักวิชา ผู้จะขาย จะต้องรับผิดชอบการแก้ไขข้อชำรุดบกพร่องหรือเสียหายดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับภายในระยะเวลาที่ ผู้จะซื้อจะกำหนด โดยผู้จะซื้อ ไม่ต้องออกค่าใช้จ่ายอื่นใดในการนี้อีก หากผู้จะขาย ไม่ดำเนินการให้เรียบร้อยภายในเวลาที่ ผู้จะซื้อ กำหนด ผู้จะซื้อ มีสิทธิที่จะทำการนั้นเองหรือจ้างบุคคลอื่นให้ทำงานนั้น โดยผู้จะขาย ต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นทุกประการ

ข้อ 10. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ผิดนัดผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดยินยอมชดเชยค่าเสียหายพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ต่อปี นับแต่วันบอกเลิกสัญญาเป็นต้นไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน และเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องและตรงตามความประสงค์แล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ พยาน ลงชื่อ พยาน

(.....) (.....)