ผนวก ค

ตัวอย่างสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่ใช้ในทางปฏิบัติ

หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

โครงการ _____

เลขที่สัญญา _____

ทำที่ _____

วันที่ _____

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง บริษัท _____ โดย นาย _____ ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัท สำนักงานใหญ่ แขวงบุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกว่า 'ผู้จะขาย' ฝ่ายหนึ่ง

กับ _____ อายุ _____

ที่อยู่เลขที่ _____ ตรอก/ซอย _____

ถนน _____ ตำบล/แขวง _____

อำเภอ/เขต _____ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ _____ โทรศัพท์ _____

สถานที่ติดต่อ เลขที่ _____

ตรอก/ซอย _____ ถนน _____

ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____

จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ โทรศัพท์ _____

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า 'ผู้จะซื้อ' อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ 1 'ผู้จะขาย' จะทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย สูง ชั้น จำนวน หลัง บนที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ไร่ งาน ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ 'ผู้จะขาย' โดยมีภาระจำยอมกับ _____ ตามแผนผังบริเวณ เขตที่ดินและที่ตั้งอาคารตามเอกสารประกอบท้ายเลข 1. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง รายการทรัพย์สินส่วนกลางและอัตราส่วนความสะดวกภายในอาคารชุดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาท้ายเลข 5. อาคารชุดนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดย 'ผู้จะขาย' จะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 25[illegible] เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ [illegible] 2546

ข้อ 2 'ผู้จะซื้อ'ตกลงจะซื้อ และ'ผู้จะขาย'ตกลงจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด _____ _____ _____ ห้องชุดเลขที่ _____ ชั้นที่ ____ อาคาร _____ จำนวน ห้องชุด (พร้อมสิทธิจอดรถยนต์จำนวน _____ คัน ไม่กำหนดตำแหน่ง)โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ที่อยู่อาศัย _____ ซึ่งเป็นพื้นที่ห้องชุดประมาณ _____ ตารางเมตร(รวมพื้นที่ระเบียงห้องชุด) ปรากฏตามแผนผังและตำแหน่งห้องชุดแนบท้ายสัญญาหมายเลข 3. โดยตกลงราคาซื้อขายกันตารางเมตรละ _____ บาท รวมเป็นเงิน _____ บาท(_____)

อนึ่งพื้นที่ห้องชุดดังกล่าวเป็นเนื้อที่โดยประมาณ หากภายหลังปรากฏว่าเนื้อที่ตามหน่วยกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งออกโดยสำนักงานที่ดิน มีจำนวนเนื้อที่เพิ่มขึ้น หรือลดลง 'ผู้จะซื้อ'และ'ผู้จะขาย' ตกลงในสัญญานี้ที่จะคูณด้วยทุกประการโดยคำนวณราคาที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงจากราคาต่อตารางเมตรในวรรคก่อน โดยคำนวณจำนวน และชำระกันในวันที่ชำระเงินงวดสุดท้ายในวันโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 3 การชำระเงิน

'ผู้จะซื้อ'และ'ผู้จะขาย' ตกลงกำหนดให้มีการชำระราคาซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อ 2 เป็นจำนวนเงิน และกำหนดเวลาดังนี้

3.1 เงินจอง 'ผู้จะซื้อ' ได้ชำระในวันจอง และให้ถือว่าเป็นการชำระเงินส่วนหนึ่งตามสัญญานี้เป็นจำนวนเงิน -30,000.00- บาท (-สามหมื่นบาทถ้วน-)

3.2 เงินทำสัญญา ในวันทำสัญญา'ผู้จะซื้อ'ชำระเป็นเงินจำนวน -70,000.00- บาท (-เจ็ดหมื่นบาทถ้วน-)

3.3 'ผู้จะซื้อ'จะต้องชำระเงิน จำนวน -99,000.00- บาท (-เก้าหมื่นเก้าพันบาทถ้วน-) เป็นงวด ๆ รายเดือน รวม 10 งวด ตามเอกสารแนบท้ายสัญญาหมายเลข 2.

3.4 ชำระส่วนที่เหลือจำนวน -1,678,000.00- บาท (-หนึ่งล้านหกแสนเจ็ดหมื่นแปดพันบาทถ้วน-) ภายในวันที่ 1 มกราคม 2547 หรือเมื่อ 'ผู้จะขาย'ได้ดำเนินการก่อสร้างห้องชุดที่ซื้อขายแล้วเสร็จ และ'ผู้จะขาย'ได้แจ้งล่วงหน้าให้'ผู้จะซื้อ'ทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน

ในการชำระเงินงวดสุดท้ายนี้'ผู้จะขาย'จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาให้แก่'ผู้จะซื้อ' ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

กรณีที่อาคารชุดได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว และ'ผู้จะซื้อ'มีความประสงค์เป็นหนังสือจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ 'ผู้จะขาย'กำหนด 'ผู้จะขาย'จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ 'ผู้จะซื้อ'ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก 'ผู้จะซื้อ'

ข้อ 4 การผิดนัดชำระเงิน

4.1 กรณี 'ผู้จะซื้อ' ปฏิบัติผิดนัดไม่ชำระเงินงวดใดงวดหนึ่ง ภายในเวลา 3 วัน

...

และ 'ผู้จะขาย' ไม่มีแจ้งเตือน โดยกำหนดเวลาให้ 'ผู้จะซื้อ' มาชำระไม่น้อยกว่า 30 วัน และ 'ผู้จะซื้อ' ไม่ชำระให้ครบถ้วนตามจำนวนเงิน หรือภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือเตือนดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่า 'ผู้จะซื้อ' ผิดสัญญา 'ผู้จะขาย' มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และรับเงินที่ 'ผู้จะซื้อ' ได้ชำระมาแล้วทั้งหมด

4.2 กรณี 'ผู้จะซื้อ' ผิดนัดชำระเงินงวดหนึ่งงวดใด 'ผู้จะขาย' มีสิทธิคิดดอกเบี้ยเอาจาก 'ผู้จะซื้อ' ในอัตราร้อยละ 1.25 ต่อเดือน นับแต่วันที่ผิดนัดเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

ข้อ 5 'ผู้จะขาย' เป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคภายในส่วนกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด กรณีมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด 'ผู้จะขาย' เป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อ 'ผู้จะขาย' ได้รอนการรวมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ 'ผู้จะซื้อ' โดยรอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของ 'ผู้จะซื้อ' แล้ว 'ผู้จะขาย' จึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจาก 'ผู้จะซื้อ' ได้ต่อไป ภายในจำนวนเงินที่ได้จ่ายไปก่อนนั้น รวมถึง 'ผู้จะซื้อ' มีหน้าที่ในการชำระเงินของกู้ยืม, ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายส่วนกลางของอาคารชุด ตามกรมและเงื่อนไขการของสัญญาซื้อขายข้อ 4. ให้แก่ 'ผู้จะขาย' พร้อมกันในวันรับรอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

'ผู้จะขาย' เป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าภาษีเงินได้, ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ, ค่าอากรแสตมป์ สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมในการจดทะเบียนรอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 'ผู้จะซื้อ' และ 'ผู้จะขาย' ตกลงจะรับภาระฝ่ายละเท่า ๆ กัน

ข้อ 6 สิทธิครอบครอง และกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ตกลงจะซื้อจะขายกันตามสัญญานี้ ยังคงเป็นของ 'ผู้จะขาย' จนกว่า 'ผู้จะขาย' จะได้จดทะเบียนรอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ 'ผู้จะซื้อ'

ข้อ 7 'ผู้จะซื้อ' สัญญาว่าจะใช้ห้องชุดที่ซื้อขายกันตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (ข้อ 2.) โดยชอบด้วยกฎหมาย และโดยธรรมดาเท่านั้น และจะไม่กระทำการใด ๆ ในห้องชุด หรือดัดแปลงห้องชุดเพื่อประกอบกิจการอื่นใดนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ดังกล่าว จะไม่ก่อความเสียหายเสื่อมเสียแก่ผู้เช่าของร่วมคนอื่น ๆ หรือผู้อยู่อาศัย หรือมีปัญหาต่ออาคารชุด

ข้อ 8 'ผู้จะซื้อ' จะต้องไม่กระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนของตนเอง หรือบุคคลอื่น หรือทรัพย์ส่วนกลางอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหาย ความสงบเรียบร้อย หรือสิทธิภายในของตัวอาคาร

ข้อ 9 'ผู้จะซื้อ' [illegible] ตามระเบียบ ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด [illegible] ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2522 โดยเคร่งครัด

ข้อ 10 การโอนสิทธิตามสัญญานี้ไปยังบุคคลภายนอก 'ผู้จะซื้อ' จะโอนสิทธิดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจาก 'ผู้จะขาย' เป็นลายลักษณ์อักษรก่อน โดยการโอนดังกล่าว 'ผู้จะซื้อ' จะต้องเสียค่าธรรมเนียมให้แก่ 'ผู้จะขาย' เป็นเงินร้อยละ 1 ของราคาสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

ข้อ 11 การส่งมอบ

11.1 'ผู้จะขาย' จะส่งมอบห้องชุดตามสัญญานี้ให้แก่ 'ผู้จะซื้อ' เมื่ออาคารชุดแล้วเสร็จตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. เว้นแต่ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของ 'ผู้จะขาย' 'ผู้จะขาย' จะแจ้งเป็นหนังสือให้ 'ผู้จะซื้อ' ทราบถึงเหตุแห่งความล่าช้าดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง และให้ระยะเวลาการส่งมอบห้องชุดตามข้อ.1 ขยายออกไปเท่าระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักดังกล่าวแต่ทั้งนี้จะต้องไม่เกิน 1 ปี

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น 'ผู้จะซื้อ' ไม่มีสิทธิที่จะเรียกค่าปรับ หรือค่าเสียหายใด เนื่องจากเหตุล่าช้า ที่ 'ผู้จะขาย' ได้แจ้งให้ทราบดังกล่าวได้

11.2 ไม่ว่าเวลาใด ๆ ก่อนการส่งมอบห้องชุด 'ผู้จะซื้อ' ไม่มีสิทธิเข้าไป หรือให้ผู้อื่นเข้าไปภายในห้องชุดเว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก 'ผู้จะขาย' หาก 'ผู้จะซื้อ' ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบ หรือวัสดุอุปกรณ์ตกแต่งภายในแตกต่างจากแบบของ 'ผู้จะขาย' จะต้องได้รับความยินยอมจาก 'ผู้จะขาย' ก่อน และหากมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 'ผู้จะซื้อ' ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด

11.3 ในกรณี 'ผู้จะขาย' ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างการต่อไปได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย 'ผู้จะขาย' จะคืนเงินที่ 'ผู้จะซื้อ' ชำระมาแล้วทั้งหมดให้แก่ 'ผู้จะซื้อ' พร้อมดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยประเภทเงินฝากประจำหนึ่งปีของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับจากวันที่ได้รับเงินจาก 'ผู้จะซื้อ' แต่ถ้า 'ผู้จะขาย' ได้ใช้เงินดังกล่าวไปเท่าใดจากการดำเนินการ 'ผู้จะขาย' มีสิทธิหักเงินที่ได้ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนให้แก่ 'ผู้จะซื้อ' ได้

ข้อ 12 'ผู้จะขาย' ต้องรับผิดชอบในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุด หรือ ห้องชุด ซึ่งมิได้เกิดจากการเสื่อมสภาพอันเนื่องมาจากการใช้งานตามปกติ ดังนี้

12.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นสาระสำคัญภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

12.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณี 12.1 ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด 'ผู้จะขาย' ต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ 'ผู้จะซื้อ' ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องที่ต้องมีการซ่อมแซมนั้นมีการผิดปกติ 'ผู้จะขาย' ไม่ต้องรับผิดชอบ ถ้า 'ผู้จะขาย' ไม่แก้ไข 'ผู้จะซื้อ' มีสิทธิดำเนินการซ่อมแซมเสียเอง หรือจะให้

บุคคลภายนอกแก้ไข โดย 'ผู้จะขาย' จะต้องชดใช้ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

ข้อ 13 การชำระเงิน การส่งจดหมาย หรือหนังสือบอกกล่าวใด ๆ ที่ 'ผู้จะซื้อ' จะพึงมีถึง 'ผู้จะขาย' ต้องส่งไปยังสำนักงานของ 'ผู้จะขาย' ตามที่อยู่ที่ระบุในสัญญานี้ หรือสถานที่ที่ 'ผู้จะขาย' แจ้งให้ทราบ

หาก 'ผู้จะซื้อ' ย้ายที่อยู่ 'ผู้จะซื้อ' ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ 'ผู้จะขาย' ทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ย้าย

บรรดาจดหมายหนังสือบอกกล่าว เอกสารหรือการติดต่อใด ๆ เมื่อ 'ผู้จะขาย' ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ของ 'ผู้จะซื้อ' ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือตามที่อยู่ครั้งสุดท้ายที่ 'ผู้จะซื้อ' แจ้งให้ทราบ ให้ถือว่าไปถึง 'ผู้จะซื้อ' แล้วโดยชอบ

ข้อ 14 ข้อความบางเอกสาร หรือการตกลงอื่นใดที่มีมาก่อนการทำสัญญานี้ ซึ่งไม่ได้ระบุหรือกล่าวถึงในข้อความหรือเอกสารตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าไม่มีผลบังคับ และเอกสารนี้เป็นข้อผูกมัดต่อกันทุกประการ

ข้อ 15 การผิดสัญญา

15.1 กรณี 'ผู้จะซื้อ' ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด โดย 'ผู้จะขาย' ได้มีหนังสือเตือนให้ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 30 วัน และ 'ผู้จะซื้อ' มิได้ปฏิบัติตาม 'ผู้จะขาย' มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และริบเงินที่ 'ผู้จะซื้อ' ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดทันที

15.2 กรณี 'ผู้จะขาย' ไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสัญญา 'ผู้จะซื้อ' มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และมีสิทธิเรียกเงินที่ 'ผู้จะซื้อ' ได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจาก 'ผู้จะขาย' พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.25 ต่อเดือน ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิ 'ผู้จะซื้อ' ที่จะฟ้องร้องค่าเสียหายอย่างอื่น หาก 'ผู้จะซื้อ' ไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา 'ผู้จะขาย' ยินยอมให้ 'ผู้จะซื้อ' ปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุดแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด และหาก 'ผู้จะซื้อ' ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาภายหลังร้อยละ 10 แล้ว 'ผู้จะซื้อ' เป็นฝ่าย 'ผู้จะขาย' ไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ 'ผู้จะซื้อ' มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาต่างอ่าน และเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตามเจตนาจึงลงลายมือชื่อต่อหน้าพยานข้างท้ายนี้เป็นสำคัญ ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น

ลงชื่อ _____ ผู้จะขาย

(_____)

(_____)

ลงชื่อ _____ ผู้จะซื้อ

(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน

(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน

(_____)

สัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ทำที่ .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง บริษัท ..... จำกัด โดย.....
กรรมการผู้มีอำนาจ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่งกับ.....
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่/ซอย.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....โทร.....สถานที่ทำงาน.....
โทร..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

ข้อ 1. ผู้จะขาย เป็นเจ้าของโครงการอาคารชุดชื่อว่า "..... " (ขณะนี้ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด) ตั้งอยู่ในที่ดิน โฉนดเลขที่.....แขวงคันนายาว เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร อาคารชุดดังกล่าวสร้างขึ้นมีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นอาคารชุดสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย ..... สัญญานี้จะเรียกว่า "อาคารชุด"

ข้อ 2. ผู้จะขาย ตกลงขายและ ผู้จะซื้อ ตกลงซื้อกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของอาคารชุด ชื่อว่า" อาคาร..... ชั้นที่.... ห้องที่..... เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร จำนวน.....ห้องชุด ปรากฏตามแผนผังที่ทำเครื่องหมายแนบท้ายสัญญานี้

ข้อ 3. สัญญาตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ 2. ในราคาซื้อขายเป็นเงิน.....บาท (.....) ราคาซื้อขายนี้อาจคิดเพิ่มหรือลดตามจำนวนพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในเวลาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ ผู้จะซื้อ ตกลงชำระเงินให้แก่ผู้จะขายดังนี้.-

3.1 ชำระในวันจองแล้วเป็นจำนวน.....บาท (.....)

3.2 ชำระในวันทำสัญญาเป็นจำนวน.....บาท (.....)

3.3 ส่วนที่เหลือจำนวน.....บาท (.....)

ผู้จะซื้อ ตกลงชำระให้แก่ ผู้จะขาย โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ รวม.....งวด ดังนี้.-

งวดที่ 1. จำนวนเงิน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 2. จำนวนเงิน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 3. จำนวนเงิน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 4. จำนวนเงิน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดสุดท้าย จำนวนเงิน 300,000 บาท (.....แปดแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน.....) ชำระในจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ผู้จะซื้อ อาจจะชำระโดยกู้เงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ ผู้จะขาย เป็นผู้จัดมาให้ ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามกฎเกณฑ์ เงื่อนไข และข้อบังคับของธนาคาร หรือสถาบันการเงินนั้น ๆ ซึ่ง ผู้จะขาย จะแจ้งให้ทราบ

ในกรณีที่ ผู้จะซื้อ ขอสินเชื่อจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน เพื่อชำระอาคารชุดตามข้อ 3. ให้แก่ ผู้จะขาย ผู้จะซื้อ จะต้องส่งหลักฐานแสดงฐานะบุคคล ฐานะรายได้ ตามที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินนั้นต้องการ ให้แก่ ผู้จะขาย ภายในกำหนด 10 วัน นับแต่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ผู้จะขาย อย่างไรก็ตาม หากสถาบันการเงินที่ ผู้จะซื้อ ติดต่อขอสินเชื่อไม่อนุมัติให้สินเชื่อแก่ ผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อ ยังคงมีหน้าที่ชำระราคาห้องชุดภายในกำหนดตกประการ

การชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตั๋วเงิน หรือตราสารสิ้นเปลืองเดียวกันจะถือว่าสมบูรณ์ถูกต้องต่อเมื่อ เช็ค ตั๋วเงิน หรือตราสารนั้นได้มีการใช้เงินให้ ผู้จะขาย รับไว้ครบถ้วนแล้ว

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงกันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อ ผู้จะซื้อ ชำระตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว และภายหลังจากที่ ผู้จะขาย ทำการก่อสร้างอาคารชุดเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดย ผู้จะขาย จะมีหนังสือแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ให้ ผู้จะซื้อ ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน

ค่าธรรมเนียมที่ดิน ค่าอากรและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อ และ ผู้จะขาย ตกลงออกค่าใช้จ่ายฝ่ายละครึ่ง ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดจำนองเงินบาทสินการโนฟ้า ผู้จะซื้อ เป็นฝ่ายชำระ

ข้อ 5. ผู้จะขาย จะทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายในกำหนดเวลา ..... เดือน ภายหลังจากวันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการให้ลงมือก่อสร้างได้ อย่างไรก็ตามระยะเวลาการก่อสร้างอาจจะขยายไปได้อีกระยะหนึ่งในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เกิดขึ้นแก่ ผู้จะขาย ซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปนั้นจะต้องไม่เกิน ..5.... เดือน นับแต่วันครบกำหนดก่อสร้างตามสัญญานี้

ข้อ 6. ผู้จะซื้อ ตกลงว่า ผู้จะซื้อ จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดอย่างเคร่งครัด ภายหลังจากอาคารชุดได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว

ผู้จะซื้อ ยังรับทราบและตกลงตามข้อบังคับของนิติอาคารชุด ผู้จะซื้อ ในฐานะที่จะเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางนี้หน้าที่ต้องร่วมรับผิดชอบในการจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการ หรือการบำรุงรักษา สถานที่ เครื่องมือเครื่องใช้หรือสุขภัณฑ์ที่มีไว้ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7. ผู้จะซื้อ สัญญาว่า ผู้จะซื้อ จะใช้ห้องชุดเพื่อพักอาศัยเท่านั้น จะไม่ใช้ หรือยินยอมให้ใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งของห้องชุดเพื่อจุดประสงค์อื่น ๆ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น และ ผู้จะซื้อ ยังสัญญา [illegible]

งวดที่ 5. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 6. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 7 จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 8 จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 9. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 10. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 11. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 12 จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 13. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 14. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 15. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 16. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 17. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 18. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 19. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

งวดที่ 20. จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อ ได้ตรวจสอบแผนผังของห้องชุดที่ซื้อขายเป็นที่พอใจแล้ว ผู้จะซื้อ ให้สัญญาว่าจะไม่ทำการดัดแปลงต่อเติม ให้ผิดไปจากแบบแปลนไม่ว่าก่อนหรือหลังจดทะเบียนรับโอนห้องชุด เพราะผู้จะซื้อ เข้าใจดีว่า ผู้จะขาย ต้องการคงเอกลักษณ์และทัศนียภาพของอาคารโครงการให้เป็นอยู่ตามแบบตลอดไป

ข้อ 8. ในระหว่างที่ ผู้จะซื้อ ยังชำระราคาให้ ผู้จะขาย ไม่ครบตามสัญญาข้อ 3. นั้น ผู้จะซื้อ มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก ผู้จะขาย และบุคคลภายนอกนั้นจะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญานี้ทุกประการ พร้อมทั้งแจ้งรายละเอียดของ ผู้จะซื้อ รายใหม่เป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ ผู้จะขาย เป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน โดย ผู้จะซื้อ ต้องชำระค่าเปลี่ยนสัญญาและค่าดำเนินการตามที่ ผู้จะขาย กำหนด

ข้อ 9. ในกรณีที่ ผู้จะซื้อ ย้ายที่อยู่ ผู้จะซื้อ ต้องแจ้งให้ ผู้จะขาย ทราบภายใน 7 วัน นับจากวันย้ายและบรรดาจดหมาย หนังสือบอกกล่าว เอกสารหรือการติดต่อใด ๆ เมื่อ ผู้จะขาย ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของ ผู้จะซื้อ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หรือตามที่อยู่ครั้งสุดท้ายที่ ผู้จะซื้อ แจ้งให้ทราบ ให้ถือว่าไปถึง ผู้จะซื้อ แล้วโดยชอบแม้เอกสารหรือจดหมายนั้นจะถูกกลับคืนมาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม

ข้อ 10. ในกรณีที่ ผู้จะซื้อ ผิดนัดการชำระเงินไม่ว่างวดใดงวดหนึ่งหรือปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขาย มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และริบเงินที่ได้ชำระไว้แล้วจาก ผู้จะซื้อ ทั้งหมดได้ รวมทั้งมีสิทธิที่จะนำห้องชุดตามสัญญานี้ไปขายให้กับบุคคลใดก็ได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาต่างอ่านและเข้าใจข้อความตลอดจนตามสัญญาแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานข้างท้ายนี้เป็นสำคัญ ณ วัน เดือน ปีข้างต้น

ลงชื่อ.....

(.....)

ลงชื่อ.....

(.....)

ลงชื่อ.....

(.....)

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

(โครงการ.....)

สัญญาเลขที่.....

ทำที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างบริษัท.....จำกัด โดย.....
ผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....ถือบัตร.....
เลขที่.....ออกให้ ณ.....อยู่บ้านเลขที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้จะขายได้ดำเนินงานโครงการ.....และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
โฉนดเลขที่.....ตั้งอยู่ที่ถนน.....อำเภอ.....จังหวัด.....
จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา และผู้จะซื้อมีความประสงค์จะซื้อห้องชุดตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และสัญญาจองซื้อเลขที่.....ซึ่งผู้จะซื้อได้ทำการชำระเงินจองเป็นเงินจำนวน.....บาท(.....)ให้แก่ผู้จะขายแล้ว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามสัญญานี้นอกจากจะได้มีการตกลงเป็นอย่างอื่นคำว่า "อาคารชุด" "ห้องชุด" "ทรัพย์สินส่วนกลาง" "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" "กรรมสิทธิ์รวม" นั้นให้มีความหมายตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงซื้อและผู้จะขายตกลงขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ.....
อาคาร.....แบบ.....ชั้นที่.....ห้องชุดเลขที่.....รวม.....ห้อง
คิดเป็นเนื้อที่ห้องชุดประมาณ.....ตารางเมตร (รวมพื้นที่ระเบียงห้องชุด) โดยให้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามเนื้อที่ของห้องชุด ซึ่งตามสัญญาฉบับนี้เนื้อที่โดยประมาณวัดจากจุดกึ่งกลางเสา คาน ผนัง เพดาน และพื้นที่แล้วแต่กรณี หากปรากฏว่าเนื้อที่ตามที่ตกลงข้างต้นมีการเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 5 จากที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินตามจำนวนเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในอัตราตารางเมตรละ.....บาท(.....)

ข้อ 3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทำการซื้อขายห้องชุดโดยมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 2) เป็นเงินจำนวน.....บาท(.....)
โดยผู้จะซื้อตกลงทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขายดังนี้

3.1 วันจอง ผู้จะซื้อชำระเงินให้แก่ผู้จะขายในวันทำสัญญาจอง
เป็นเงินจำนวน .บาท(.....)

3.2 วันทำสัญญา ผู้จะซื้อชำระเงินให้แก่ผู้จะขายในวันทำสัญญา
เป็นเงินจำนวน .บาท(.....)

3.3 ผู้จะซื้อจะทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย
เป็นเงินจำนวน .บาท(.....)
โดยทำการแบ่งชำระด้วยแคชเชียร์เช็คสั่งจ่าย..... .....จำกัด
เป็นรายงวดเดือนภายในวันที่.....ของเดือน จำนวนทั้งสิ้น.....งวดเดือน
โดยเริ่มตั้งแต่เดือน.....ถึงเดือน.....ทั้งนี้ ในงวดสุดท้ายผู้จะซื้อต้องชำระเป็นเงินจำนวน.....บาท(.....)

3.4 ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้จะซื้อจะต้องทำการชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ขาย
เป็นเงินจำนวน .บาท(.....)
โดยทำการชำระเป็นเงินสดหรือแคชเชียร์เช็คสั่งจ่ายในนามของ.....จำกัด
หรือหากผู้จะซื้อประสงค์จะทำการกู้เงินตามจำนวนที่ค้างชำระนี้ต่อสถาบันการเงินหรือธนาคารเพื่อชำระให้แก่ผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงที่จะอำนวยความสะดวกโดยการจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารให้ แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของทางสถาบันการเงินหรือธนาคารนั้น ๆ หากสถาบันการเงินหรือธนาคารทำการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้จะซื้อไม่มีคุณสมบัติเพียงพอตามที่กำหนดไว้ ผู้จะซื้อจะต้องดำเนินการจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารอื่นเพื่อขอสินเชื่อนำเงินจำนวนดังกล่าวมาชำระให้แก่ผู้จะขายภายในกำหนด.....วันนับแต่วันที่ผู้จะขายได้แจ้งผลการพิจารณาของสถาบันการเงินหรือธนาคารให้แก่ผู้จะซื้อทราบ

3.5 ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขายในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นเงินสำรองทรัพย์สินส่วนกลาง
เป็นเงินจำนวน .บาท(.....)
ต่อตารางเมตร รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท(.....)
ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวได้รวมอากรมูลค่าเพิ่มไว้แล้ว เงินจำนวนนี้จะนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อความจำเป็นในอนาคตสำหรับการบำรุงรักษาอาคาร และผู้จะขายเมื่อแจ้งให้ทราบแล้วมีสิทธิที่จะเพิ่มจำนวนเงินสำรองส่วนกลางนี้ตามความเหมาะสมต่อไป

3.6 ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขายเพื่อนำไป

เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางจำนวน.....บาท(.....)

ต่อตารางเมตร รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท(.....)

ต่อเดือน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวได้รวมเอาภาษีมูลค่าเพิ่มไว้แล้ว โดยผู้จะซื้อตกลงจะชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายล่วงหน้าจำนวน.....ฉบับ รวมทั้งสิ้น.....เดือนนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

3.7 การชำระเงินด้วยเช็คจะถือเป็นการชำระหนี้ตามกฎหมายต่อเมื่อเช็คที่ใช้ในการชำระหนี้นั้นสามารถเรียกเก็บเงินได้แล้ว

ข้อ 4. ผู้จะซื้อตกลงที่จะชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามจำนวนและกำหนดเวลาในข้อ 3)หากผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และริบเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระเอาไว้แล้วได้ทั้งสิ้นทั้งหมด โดยผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าตอบแทนใด ๆทั้งยอมให้ผู้จะขายนำห้องชุดดังกล่าวนี้ไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่ผู้อื่นได้ทันที หรือเมื่อผู้จะซื้อผิดนัดชำระเงินงวดหนึ่งงวดใดแต่ผู้จะขายได้ใช้สิทธิบอกกล่าวให้ผู้จะซื้อปฏิบัติการชำระเงินเสียให้ครบถ้วน ในกรณีนี้ผู้จะซื้อต้องชำระเงินที่ค้างภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือบอกกล่าวและเพิ่มดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระเงินจำนวนนี้อีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนให้ถือเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ คิดดอกเบี้ยในอัตราดังกล่าวตั้งแต่ที่มีการผิดนัดชำระเงินค่างวดนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะซื้อมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้ และผู้จะขายต้องคืนเงินทั้งหมดที่ตนได้รับมาจากผู้จะซื้อพร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปีนับแต่วันที่มีการผิดสัญญา เพื่อเป็นการทดแทนความเสียหายที่ผู้จะซื้ออาจจะหรือคาดหมายได้ว่าจะเสียหาย

ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามโครงการต่อไปได้เพราะเกิดเหตุสุดวิสัย ภาวะสงครามหรือต้องห้ามตามกฎหมาย เป็นต้น ผู้จะขายจะคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับมาจากผู้จะซื้อเท่านั้น ผู้จะซื้อไม่สามารถเรียกเอาดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอย่างอื่นใดได้อีก

ข้อ 5. เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามสัญญานี้แล้ว ผู้จะขายจะได้ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ/เขต.....
.....เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารห้องชุดที่ซื้อขายกันแล้วเสร็จตามแบบแปลนและรายละเอียดการก่อสร้าง โดยไม่ต้องคำนึงถึงการก่อสร้างห้องชุดอื่น ๆ ที่อยู่ข้างเคียงของผู้จะซื้อในโครงการ
.....

ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้จะซื้อนั้น ผู้จะขายจะมีหนังสือแจ้งกำหนดนัดวันที่จะทำการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....วันและผู้จะซื้อจะไปดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวโดยไม่มีข้อโต้แย้งใด ๆ ทั้งสิ้น

อนึ่ง ถ้ามีเหตุใด ๆ อันเป็นการขัดขวางทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ดังกล่าวได้ภายในวันกำหนดนัดนั้น ๆ โดยที่มิใช่เป็นความผิดของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งระหว่างคู่สัญญานี้แล้ว คู่สัญญาต้องดำเนินการกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์กันใหม่ภายใน.....วันนับแต่พฤติการณ์เช่นว่ามานั้นสิ้นสุดลง

ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นบุคคลดังต่อไปนี้จะเป็นผู้รับผิดชอบ ผู้จะซื้อรับภาระทั้งหมด

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายรับภาระฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ข้อ 6. เนื่องจากกำหนดเวลาถือว่าเป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ ฉะนั้นเมื่อถึงกำหนดวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกำหนดระยะเวลาในข้อ 5) หากผู้จะซื้อหลีกเลี่ยงไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา และผู้จะซื้อได้สละสิทธิ์ที่มีอยู่ตามสัญญานี้ทั้งสิ้น โดยให้ถือว่าคู่สัญญาเป็นอันเลิกสัญญาฉบับนี้โดยปริยายและยินยอมให้ผู้จะขายนำเอาห้องชุดดังกล่าวไปจำหน่ายจ่ายโอนให้ผู้อื่น และผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเอาค่าเสียหายอย่างใด ๆ

ข้อ 7. เมื่อผู้จะซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวในข้อ 5) แล้วผู้จะซื้อหรือตัวแทนจะต้องมาตรวจรับมอบห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้ภายในกำหนดเวลา.....วันนับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการตรวจรับห้องชุดดังกล่าวภายในกำหนดนัดถือว่าผู้จะซื้อยินยอมรับเอาห้องชุดดังกล่าวตามสัญญาฉบับนี้แล้ว และหากมีความชำรุดบกพร่องใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดดังกล่าวไม่ว่าจะมีอยู่แล้วหรือจะมีขึ้นในอนาคต ผู้จะซื้อไม่สามารถเรียกร้องให้ผู้จะขายรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวได้

ข้อ 8. โดยที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายต่างมีเจตนาร่วมกันที่จะให้โครงการนี้เป็นสถานที่พักผ่อนและเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกัน และผู้จะซื้อห้องชุดได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อรับประโยชน์ร่วมกันทั้งหมดภายในโครงการ ดังนั้นคู่สัญญาจึงตกลงให้ถือข้อความดังกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งผู้จะซื้อและบริวาร ผู้รับโอนสิทธิหรือลูกจ้างของผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

8.1 ผู้จะซื้อและบริวาร ผู้รับโอนสิทธิหรือลูกจ้างจะต้องใช้ห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น การใช้อาคารห้องชุดเพื่อการอย่างอื่น เช่น อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม กสิกรรม โดยเฉพาะการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง ร้านอาหาร โรงแรม โรงซ่อมรถ หรือกระทำการอื่นใด เพื่อประโยชน์ในทางการค้านั้นไม่ได้

8.2 ผู้จะซื้อจะไม่ทำการดัดแต่งต่อเติมหรือดัดแปลงรูปแบบภายนอกของอาคารชุด ตามสัญญานี้โดยเด็ดขาด ทั้งนี้ รวมทั้งโครงสร้างภายในตัวอาคารตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดด้วย ยกเว้นจะได้รับอนุญาตจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษร

8.3 ผู้จะซื้อตกลงให้จำกัดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางโดยมติที่ประชุมร่วมอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของอาคารชุดโดยยอม ชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราที่ได้กำหนดโดยผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุด

8.4 ผู้จะซื้อและบริวาร ผู้รับโอนสิทธิหรือลูกจ้างของผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อ

บังคับของนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งผู้จะขายได้กำหนดขึ้นแต่แรกเพื่อใช้บังคับในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดและจะปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอยู่หรือที่จะมีต่อไปตามกฎหมายทุกประการ

ข้อ 9. ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะซื้อต้องชำระค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้าและมิเตอร์น้ำประปาให้แก่ผู้จะขายตามจำนวนเงินที่ทางราชการเรียกเก็บ

ข้อ10. วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในห้องชุดจะเป็นไปตามเอกสารที่ระบุแนบท้ายสัญญาฉบับที่ 2 หรือตามที่ผู้จะขายจะได้เปลี่ยนแปลงวัสดุอุปกรณ์ดังกล่าวที่มีคุณภาพหรือได้มาตรฐานเช่นเดียวกับที่ระบุไว้โดยมิต้องดำเนินการแจ้งแก่ผู้จะซื้อล่วงหน้า

ข้อ11. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้กระทำการผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายได้ตามกฎหมาย แต่ในกรณีที่ผู้จะขายจะแก้ไขผังโครงสร้างตามโครงการเพื่อความเหมาะสมซึ่งได้รับคำแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมการก่อสร้างของทางราชการแล้วนั้นไม่ถือว่าผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่กล่าวมาแล้วทั้งหมด

ข้อ12. ภายใต้เงื่อนไขของสัญญานี้และถือว่าคุณสมบัติของผู้จะซื้อเป็นสาระสำคัญของสัญญาด้วย ดังนั้นหากผู้จะซื้อจะโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น ผู้จะซื้อต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขายก่อนและผู้จะซื้อจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในการแก้ไขเอกสารการโอนสิทธิให้กับผู้ขายครั้งละ.....บาท(.....)

การผูกพันตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะซื้อย่อมจะตกติดไปยังผู้รับโอนสิทธิดังกล่าวด้วย

ในกรณี "ผู้จะซื้อ" จะโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลต่างด้าวนั้น จะต้องให้ทางผู้จะขายได้ตรวจสอบถึงจำนวนหรืออัตราส่วนของห้องชุดที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลต่างด้าวตามที่กฎหมายกำหนดไว้เสียก่อน ถ้าสิทธิดังกล่าวของห้องชุดยังมีเหลืออยู่ก็สามารถทำการโอนสิทธินั้นให้แก่บุคคลต่างด้าวได้

แต่ถ้าสิทธินั้นไม่มีเหลือแล้วทาง "ผู้จะขาย" ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลต่างด้าว

ข้อ13. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้มีการลงลายมือชื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

ข้อ14. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าสิทธิและหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายที่มีต่อกันก็ดีหรือที่มีต่อบุคคลอื่นก็ดี นอกจากที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พร้อมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ15. คู่สัญญาตกลงว่าบรรดาคำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ที่ส่งให้แก่กันนั้น หากส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ดังที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้แล้วนั้นถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นได้รู้ถึงข้อความดังกล่าวสิ้นแล้ว

ข้อ16. สัญญานี้มีผลผูกพันไปยังทายาทโดยธรรม ผู้จัดการมรดก ผู้สืบสิทธิ ผู้ปกครองทรัพย์

หรือผู้รับมรดกของผู้จะซื้อด้วย แต่ผู้รับความผูกพันตามสัญญานี้จะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะสืบสิทธิให้แก่ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนด.....วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อถึงแก่ความตายหรือวันที่สิทธิตามกฎหมายได้ตกแก่ผู้รับความผูกพันนั้น มิฉะนั้นถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลงโดยฝ่ายผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ต่อจากผู้จะขายทั้งสิ้น

ข้อ17. ข้อความในเอกสารหรือคำโฆษณาอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ถือเอาข้อความในสัญญานี้เป็นที่ยุติทั้งสองฝ่าย

สัญญานี้ถูกทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ พร้อมทั้งแนบผังแสดงที่ตั้งของห้องชุดไว้แล้ว คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านข้อความในสัญญานี้เป็นที่เข้าใจดีแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ตัวอย่างการซื้อขายห้องชุดที่มีการแยกสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาจ้างก่อสร้างห้องชุดออกเป็นสองสัญญา

สัญญาจ้างก่อสร้างต่อเติมห้องชุด

(แบบที่ 1)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....ระหว่าง

.....อายุ.....ปี ถือบัตร.....เลขที่.....

ออกให้ ณ .....เมื่อวันที่.....อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก

/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ว่าจ้าง" ฝ่ายหนึ่ง กับ

.....โดย.....กรรมการ/หุ้นส่วนผู้จัดการผู้มี อำนาจ

กระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

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

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับจ้าง" ฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างก่อสร้างห้องชุด เลขที่.....

.....ในโครงการ.....ให้แล้วเสร็จภายใน.....วัน

คือในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....ทั้งนี้ ต้องทำการก่อสร้างตามรูปแบบรายละเอียดของแบบ และรายละเอียดกำหนดการดำเนินงานที่แนบท้ายสัญญาโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 2. การก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างต้องยึดหลัก Contract Drawing และ Shop Drawing เป็นหลัก

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงราคาค่าจ้างเหมาก่อสร้างรวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท (.....) ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตทุกชนิด

ข้อ 4. ผู้รับจ้างเป็นผู้ทำการจัดหาเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ต้องการในการก่อสร้าง

ข้อ 5. ผู้รับจ้างตกลงเป็นผู้จัดหาวัสดุสิ่งของที่ใช้ในการก่อสร้างตามรายการวัสดุแนบท้ายสัญญานี้อีกทั้งเป็นผู้รับภาระในค่าไฟฟ้า และค่าน้ำประปาที่ต้องใช้ในการก่อสร้างและที่ได้ถูกใช้ไปโดยลูกจ้างของผู้รับจ้าง

ข้อ 6. ผู้ว่าจ้างอาจจะทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มหรือตัดถอนรายการวัสดุหรือจัดหาวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ได้ โดยทั้งนี้ต้องทำเป็นหนังสือเสนอต่อผู้รับจ้างภายในเวลา.....วัน นับแต่วันทำ

สัญญานี้ ทั้งนี้ไม่รวมกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ เมื่อผู้รับจ้างได้ทำการจัดหาวัสดุและอุปกรณ์ที่มีคุณภาพทัดเทียมกันมาแทน

ข้อ 7. ผู้ว่าจ้างตกลงชำระค่าจ้างเหมารวมค่าวัสดุสิ่งของและอุปกรณ์ต่าง ๆ ตามเงื่อนไขดังนี้

7.1 ค่าจ้างชำระล่วงหน้าต้องชำระภายใน.....วัน นับแต่วันที่มีการทำสัญญานี้ ในอัตราร้อยละ .....ของค่าจ้างเหมา และค่าวัสดุอุปกรณ์ สิ่งของเป็นเงินจำนวน.....บาท (.....) เพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญา

7.2 ค่าจ้างอีกร้อยละ.....จะทำการชำระเป็นรายเดือนคำนวณตามผลงานที่แล้วเสร็จตามรายละเอียดเงื่อนไขการชำระเงินการก่อสร้างและต่อเติมห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้ผู้ว่าจ้างต้องชำระค่าจ้างรายเดือนภายในวันที่.....ของทุกเดือนโดยทำการหักเงินประกันไว้ร้อยละ.....ของจำนวนค่าจ้างที่เรียกเก็บรายเดือน

เงินประกันที่หักไว้ในวรรคก่อน ผู้ว่าจ้างต้องชำระคืนแก่ผู้รับจ้างภายใน.....วัน นับแต่มีการตรวจรับงานเรียบร้อย

ข้อ 8. ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างประสงค์ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมรูปแบบหรือรายละเอียดของห้องชุดผู้ว่าจ้างต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า .....วัน โดยผู้ว่าจ้างจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าจ้างที่เพิ่มขึ้น

ข้อ 9. ผู้ว่าจ้างอาจเข้าตรวจตราการก่อสร้างได้เป็นครั้งคราวตามสมควร แต่ต้องไม่เป็นการรบกวนหรือขัดขวางการทำงานของผู้รับจ้าง

ข้อ 10. ผู้ว่าจ้างต้องทำการตรวจรับจ้างงานภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้รับการแจ้งจากผู้รับจ้างหากไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดเวลานี้ถือว่าผู้ว่าจ้างยอมรับเอางานดังกล่าวแล้วโดยปริยาย

ข้อ 11. ผู้รับจ้างขอสงวนสิทธิ์ที่จะนำเอางานบางส่วนตามสัญญานี้ไปให้ผู้อื่นดำเนินการทั้งนี้ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบเสมือนหนึ่งว่าเป็นผู้ดำเนินการเองโดยตรง

ข้อ 12. ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในอุบัติภัยต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นโดยตรงหรือเป็นผลจากการก่อสร้างห้องชุดตามสัญญานี้ พร้อมชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้รับบาปเคราะห์ดังกล่าวด้วย

ผู้รับจ้างดำเนินการดูแลควบคุมสุขลักษณ์และสภาพแวดล้อมทั้งในบริเวณก่อสร้างและรอบ ๆ บริเวณดังกล่าวให้สะอาดอยู่เสมอ

ในกรณีที่งานดังกล่าวนี้ต้องหยุดชะงักลงเพราะเหตุอันมิอาจโทษฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดในคู่สัญญานี้ได้ ผู้ว่าจ้างยินยอมให้มีการขยายระยะเวลาออกไปเท่ากับวันเวลาที่ผู้รับจ้างต้องเสียไปเพราะเหตุอันทำให้มีการหยุดชะงักแห่งการงานนั้น

ข้อ 13. ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างผิดนัดไม่ทำการชำระค่าจ้างงวดหนึ่งงวดใด หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งแล้ว คู่สัญญาที่เหลืออยู่หรือผู้รับจ้างสามารถทำการบอกเลิกสัญญาได้ทันที

และให้กรรมสิทธิ์ของห้องชุด วัสดุ อุปกรณ์และสิ่งของต่าง ๆ ตกเป็นของคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดนัดผิดสัญญา

ข้อ 14. ในกรณีที่ผู้รับจ้างทำการส่งมอบงานล่าช้า ผู้ว่าจ้างสามารถทำการปรับเป็นเงินได้ไม่เกินวันละ .....บาท (.....) และกรณีที่ผู้รับจ้างก่อความเสียหายอื่น ๆ อีก ผู้รับจ้างต้องชดใช้ค่าเสียหายดังกล่าวแก่ผู้ว่าจ้างด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ดีแล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง ลงชื่อ.....ผู้รับจ้าง

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

ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน

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