

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

โครงการ ..... คอนโดมิเนียม

สัญญาเลขที่ .....

ทำที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่างบริษัท .....จำกัด โดย  
..... และ ..... กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทน  
สำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ถนน  
..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด  
..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่งกับ ..... อยู่บ้านเลขที่  
..... ถนน ..... ตรอก/ซอย ..... ตำบล/แขวง  
..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญาจะ  
เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้ซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดของ .....  
คอนโดมิเนียมแบบ ..... หมายเลข ..... ชั้นที่ ..... คิดเป็น  
พื้นที่อันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล จำนวนหนึ่งห้องชุด เนื้อที่ประมาณ ..... ตารางเมตร ซึ่งอยู่บนที่ดิน  
โฉนดเลขที่ ..... ตั้งอยู่ที่ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด  
..... โดยมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับเจ้าของคนอื่น ๆ ตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้  
ในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพุทธศักราช 2522

ข้อ 2. คู่สัญญาตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ 1. แห่งสัญญานี้ในราคา ..... บาท  
(.....) โดยผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ดังต่อไปนี้

2.1 ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่างวดแรกจำนวน ..... บาท  
(.....) และได้ชำระเงินค่างวดที่สองถึงงวดที่สี่เป็นเช็คลงวันที่ล่วงหน้าเดือนละ  
งวด งวดละ ..... บาท (.....)

2.2 ผู้จะซื้อต้องชำระเงินค่างวดที่เหลือทั้งหมดอีก 11 งวด โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ งวดละเดือน เดือนละ  
..... ของเดือน โดยงวดสุดท้าย (งวดที่ 15) ชำระวันที่ ..... เดือน  
..... พ.ศ. ....

2.3 ส่วนที่ค้างชำระอีกจำนวน ..... บาท (.....)  
ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้จะขายให้เสร็จเรียบร้อย ภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อ  
ทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าอย่างน้อย 15 (สิบห้า) วัน ก่อนถึงกำหนดเวลาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้น การชำระ  
เงินส่วนที่ค้างชำระดังกล่าวผู้จะซื้อต้องชำระเป็นเงินสด หรือหากผู้จะซื้อประสงค์จะกู้เงินตามจำนวนเงินที่ค้างชำระนี้

จากสถาบันการเงินหรือธนาคาร เพื่อชำระให้แก่ผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงจะอำนวยความสะดวกให้ ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และข้อบังคับของสถาบันการเงินหรือธนาคารที่ผู้จะขายรับจะอำนวยความสะดวก แต่หากสถาบันการเงินหรือธนาคารที่ผู้จะขายจะอำนวยความสะดวกให้ พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้จะซื้อไม่คุณสมบัติไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะให้สนับสนุนสินเชื่อดังกล่าวผู้จะซื้อจะต้องจัดหาเงินจากสถาบันการเงินอื่นมาชำระให้แก่ผู้จะขายภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้จะขายจะแจ้งถึงเหตุขัดข้องให้ผู้จะซื้อทราบ

ข้อ 3. ผู้จะซื้อให้สัญญาว่าจะปฏิบัติตามสัญญา ข้อ 2 นี้ โดยเคร่งครัด หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินงวดหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุประการใดก็ตาม หรือผู้จะซื้อไม่สามารถจัดหาเงินจากสถาบันการเงินอื่นมาชำระให้แก่ผู้จะขายตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นผู้ผิดนัดหากผู้จะขายได้ให้คำเตือนเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระเงินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในคำเตือน ผู้จะขายมีสิทธิ บอกลีกสัญญาได้ทันที และรับเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วตามข้อ 2 นี้ ได้ทั้งหมด โดยผู้จะซื้อตกลงสละสิทธิในการเรียกร้องใด ๆ ทุกประการจากผู้จะขาย

ข้อ 4. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่จะซื้อขายกันตามสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ..... เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายครบตามข้อ 2 แห่งสัญญานี้แล้ว ส่วนค่าธรรมเนียม ค่าอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคู่สัญญาตกลงชำระกันคนละครึ่ง ส่วนค่าธรรมเนียม ค่าอากรและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนจำนองค่าประกันอัคคีภัย ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด

ข้อ 5. ผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า ประปา ให้กับผู้ซื้อ แต่ผู้จะซื้อจะต้องเป็นผู้ชำระเงินค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า ประปา ให้กับทางราชการ โดยผู้จะขายตกลงจะอำนวยความสะดวกให้

ข้อ 6. ในกรณีที่ผู้จะซื้อจำนองห้องชุดตามสัญญานี้กับสถาบันการเงินหรือธนาคารแต่ถ้าผู้จะขายยังมีส่วนได้เสียในห้องชุดดังกล่าวก็ดี หรือเป็นผู้ค้ำประกันผู้จะซื้อต่อสถาบันการเงินหรือธนาคาร จนกระทั่งสถาบันการเงินหรือธนาคารมีหนังสือบอกกล่าวว่าจะบังคับจำนองเอาที่ห้องชุดตามสัญญานี้ และถ้าหากจะสิ้นสุดระยะเวลาตามหนังสือบอกกล่าวว่าจะบังคับจำนองผู้จะซื้อยังไม่สามารถที่จะชำระหนี้ได้ก็ดี หรือผู้จะซื้อในวิสัยที่จะชำระหนี้ได้ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเข้ารับช่วงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาจำนองกับสถาบันการเงินหรือธนาคารผู้รับจำนองในนามของผู้จะขายเอง ทั้งนี้ โดยผู้จะซื้อไม่ได้แย้งคัดค้าน และไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้จะขายทั้งสิ้น

ข้อสัญญาในวรรคก่อนให้มีผลผูกพันไปถึงทายาท หรือผู้รับมรดก หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อไปจากผู้ซื้ออีกด้วยตลอดไป

ข้อ 7. ในระหว่างสัญญานี้ยังใช้บังคับอยู่ หากผู้จะซื้อถึงแก่กรรม คู่สัญญาตกลงให้ทายาทของผู้จะซื้อเข้าสืบสิทธิและหน้าที่แทนที่ในสัญญานี้ แต่ทั้งนี้ ทายาทของผู้จะซื้อต้องแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบภายใน 60 วัน (หกสิบวัน) จากวันที่ผู้จะซื้อถึงแก่กรรม และในกรณีที่การชำระหนี้ตามสัญญานี้ได้ล่าช้าเพราะเหตุความตายของผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยจากทายาทของผู้จะซื้อหรือผู้จัดการมรดกของผู้จะซื้อในอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ต่อไปนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระของแต่ละงวดถึงวันที่ทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมได้ชำระตามสัญญานี้ ในกรณีที่ทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมไม่ชำระส่วนที่ค้างชำระและดอกเบี้ย ผู้จะขายมีสิทธิปฏิเสธการแทนที่ตาม

สัญญาและให้ถือว่าสัญญานี้ได้เลิกกัน โดยไม่ต้องบอกกล่าวแก่ทายาท หรือผู้รับพันธุกรรมของผู้จะซื้อ และผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายรับเงินที่ได้ชำระไว้แล้ว

ข้อ 8. ในระหว่างการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมตามสัญญานี้ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อโอนสิทธิตามสัญญานี้แก่บุคคลภายนอกได้

ข้อ 9. โดยที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายต่างมีเจตนาร่วมกันที่จะให้โครงการนี้เป็นสถานที่พักผ่อนและเป็นที่พักอาศัยร่วมกัน และผู้จะซื้อห้องชุดได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้รับประโยชน์ร่วมกันทั้งหมดภายในโครงการ คู่สัญญาจึงตกลงให้ถือข้อความดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ซึ่งผู้จะซื้อ และบริวารของผู้จะซื้อหรือผู้รับโอนสิทธิจากผู้จะซื้อ จะต้องปฏิบัติตามโดยเคร่งครัดตลอดไป ดังนี้คือ

9.1 ผู้จะซื้อหรือบริวารของผู้จะซื้อจะต้องใช้ห้องชุดตามสัญญานี้เพื่อยุอาศัยเท่านั้นการใช้อาคารห้องชุดเพื่อการอย่างอื่น เช่น อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม กสิกรรม โดยเฉพาะ การเก็บน้ำมันเชื้อเพลิง ร้านอาหาร โรงแรม โรงซ่อมรถ หรือกระทำการเพื่อประโยชน์ทางการค้าอย่างอื่น จะกระทำไม่ได้เด็ดขาด ยกเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น

9.2 ผู้จะซื้อจะไม่ทำการตกแต่งต่อเติมหรือดัดแปลงรูปแบบภายนอกของอาคารห้องชุดตามสัญญานี้โดยเด็ดขาด ทั้งนี้ รวมทั้งโครงสร้างภายในตัวอาคาร ตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดด้วย ยกเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรเท่านั้น

9.3 ผู้จะซื้อตกลงให้จำกัดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางโดยมติที่ประชุมของเจ้าของร่วมอาคารชุด เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วมอาคารชุดบนหลักพื้นฐานของความเสมอภาค โดยขอมชำระค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางในอัตราที่ได้กำหนดโดยผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุด

9.4 ในการที่ผู้จะซื้อหรือบริวารของผู้จะซื้อเข้าพักอาศัยในห้องชุดตามสัญญานี้ หรือในการใช้เครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และบริวารในทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จะซื้อหรือบริวารของผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบของคณะกรรมการโดยเคร่งครัด

ข้อ 10. เมื่อได้แบ่งแยกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว หากมีกรณีพื้นที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากพื้นที่ของห้องชุดตามสัญญาในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามราคาตัวเฉลี่ยต่อตารางเมตรในข้อ 1 และ 2 แห่งสัญญานี้ตามที่เป็นจริง

ข้อ 11. ผู้จะซื้อรับรองว่าผู้จะซื้อที่มีที่อยู่ตามที่ได้แจ้งไว้จริง คำบอกกล่าวใด ๆ ถึงผู้จะซื้อ จะถูกจัดส่งไปยังที่อยู่ที่ได้ให้ไว้โดยไปรษณีย์ตอบรับหรือส่งโดยเดินหนังสือ ไม่ว่าจะมิได้รับหรือไม่ก็ตาม หรือได้ย้ายออกจากที่อยู่ที่ได้แจ้งแก่ผู้จะขายแล้ว ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้รับคำบอกกล่าวนั้นแล้ว

ข้อ 12. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ตาม ให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายได้ตามกฎหมายแต่ในกรณีที่ผู้จะขายจะแก้ไขผังโครงการเพื่อความเหมาะสมซึ่งได้รับคำแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมการก่อสร้างของทางราชการแล้ว ไม่ถือว่าผู้จะขายเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่กล่าวมาแล้วทั้งหมด

สัญญาที่ทำขึ้น 2 (สอง) ฉบับ และมีรูปแบบ ผังแสดงที่ตั้งของห้องชุดแนบท้ายสัญญา โดยให้ถือว่ารูปแบบและผังแสดงที่ตั้งของห้องชุดเป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญานี้มีความถูกต้องตรงกันทุกประการ คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้โดยตลอดแล้ว รับว่าถูกต้องตามประสงค์ทุกประการ จึงลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐาน ต่อหน้าพยาน และต่างฝ่ายต่างได้ถือสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย  
( )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ  
( )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( )

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ พยาน  
( )