

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....
บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....
หรือ บริษัท/ห้าง.....
โดย นาย/นาง/นางสาว.....
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง.....
ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....
เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา
หรือ นาย/นาง/นางสาว.....
ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....
ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา
สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง
กับ นาย/นาง/นางสาว.....
อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลง
ทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในสัญญานี้นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า "อาคารชุด", "ห้องชุด", "ทรัพย์ส่วนกลาง", "ทรัพย์ส่วนบุคคล", "นิติบุคคลอาคารชุด" และ "ข้อบังคับ" มีความหมายตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

ข้อ 2 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 3 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการอาคารชุด.....
ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
ตามโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เนื้อที่.....ไร่.....
งาน.....ตารางวา ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ..... และได้จำนองไว้กับ

ธนาคาร/สถาบันการเงิน.....ตามสำเนาโฉนดที่ดินแนบท้ายสัญญา มี
วัตถุประสงค์เพื่อเป็นอาคารชุดสำหรับพักอาศัย ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "อาคารชุด"

ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด.....
ซึ่งเป็นห้องชุดแบบ.....ห้องชุดหมายเลขที่.....ชั้นที่.....

ในราคาตารางเมตรละ.....บาท (.....)

รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่ง หมายถึงห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้
สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

3.1 ทรัพย์สินที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

3.2 ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จะขาย มีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินกลางตามที่ได้โฆษณาไว้
จำนวน.....รายการ รายละเอียดตามรายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุดและเอกสารการโฆษณา

แนบท้ายสัญญานี้

3.4

3.5

ฯลฯ

ข้อ 4 ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ภายในกำหนดเวลา.....
ปี.....เดือน (ด้วยตนเอง/โดยจ้างเหมาบริษัท/ห้าง.....เป็นผู้ทำการก่อสร้าง) นับจากวันทำสัญญานี้ ซึ่ง
ครบกำหนดวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ทั้งนี้ ระยะเวลาการก่อสร้างดังกล่าวอาจจะขยาย
ออกไปอีกระยะเวลาหนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นแก่ผู้จะขาย ซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัย แต่ระยะเวลาที่ขยายออกไปจะต้องไม่เกิน
.....เดือน นับแต่วันครบกำหนดดังกล่าวข้างต้น

ภายหลังการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ หากพื้นที่ของห้องชุดมีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา
คู่สัญญาตกลงคิดราคาพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางเมตรละ.....บาท (.....) และ
ให้นำราคาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง ไปเพิ่มหรือหักกับราคาของห้องชุดแล้วแต่กรณี

ข้อ 5 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้
วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพตามแผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดดังที่แนบ
ท้ายสัญญา

หากผู้ซื้อประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของห้องชุด ผู้จะซื้อ จะต้องแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
แต่ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นก็ได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและผลเสียหายที่อาจเกิด
ขึ้นกับอาคารชุด อันเนื่องมาจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ค่าวัสดุอุปกรณ์และค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนของห้องชุด คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเป็นราคาต่างหากจากราคาของห้องชุดตามสัญญาข้อ 3 และให้นำราคาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาของห้องชุดแล้วแต่กรณี

ข้อ 6 ราคาห้องชุดที่ตกลงจะซื้อขายตามสัญญาข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันที่ยื่นเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้ซื้อชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....) รวมเป็นเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระค่าห้องชุดส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินค่าห้องชุดที่ต้องชำระอีก จำนวน.....บาท (.....) ซึ่งเงินจำนวนนี้ผู้ซื้อต้องชำระ ตามข้อตกลงดังต่อไปนี้

6.1 เงินส่วนหนึ่งจำนวน.....บาท (.....) ผู้ซื้อตกลงผ่อนชำระเป็นรายเดือนๆละ.....บาท (.....) ภายในวันที่.....ของทุกเดือน โดยเริ่มชำระครั้งแรกภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไปจนกว่าครบถ้วน

6.2 เงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน.....บาท (.....) ผู้ซื้อจะต้องชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การชำระเงินดังกล่าว ผู้ซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้ขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้ขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ

ข้อ 7 การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.1 หากผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระสองงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอ้างอันสมควรว่าผู้ขายผิดเงื่อนไขในสัญญาและเมื่อผู้ขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน แล้วผู้ซื้อยังไม่ชำระ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ในการชำระค่าห้องชุด หากผู้ซื้อชำระเงินก่อนถึงกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ขายต้องลดเงินให้แก่ผู้ซื้อสำหรับเงินจำนวนที่ได้ชำระก่อนถึงกำหนดนั้น ในอัตราร้อยละ.....ต่อปี โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ชำระก่อนถึงกำหนดถึงวันที่ถึงกำหนดชำระหรือในอัตราตามบัญชีส่วนลด (amortization) แนบท้ายสัญญานี้

ข้อ 8 การชำระเงินค่าห้องชุดตามข้อ 6.2 หากผู้ซื้อประสงค์จะให้ผู้ขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงินจำนวนดังกล่าวผู้ขายต้องติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 9 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ขายจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นการล่วงหน้าก่อนทำการโอนไม่น้อยกว่า.....วัน ทั้งนี้ ผู้ขายจะต้องแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่แน่นอนภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและห้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว

ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย เป็นผู้ออกหรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มขึ้น

ผู้จะขายจะต้องจัดให้ผู้รับโอนรับโอนไปซึ่งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญา

ข้อ 11 ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่ล้มเลิกโครงการนี้ หากผู้จะขายเลิกโครงการ โดยไม่มีเหตุหรือข้อที่จะอ้างได้ตามกฎหมาย ผู้จะซื้อจะมีสิทธิฟ้องบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญา หรือใช้สิทธิเลิกสัญญา และเรียกร้องให้ผู้จะขายคืนเงินที่รับไปจากผู้จะซื้อทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่รับเงินจากผู้จะซื้อจนกว่าจะจ่ายคืนให้แก่ผู้จะซื้อแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่นที่ได้รับจากผู้จะขาย

ในกรณีที่โครงการนี้ไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายจะคืน เฉพาะเงินที่ได้รับจากผู้จะซื้อเท่านั้น ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดอีก

ข้อ 12 ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดให้เป็นไปตามแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตแนบท้ายสัญญา หรือตามที่ได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงจากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อย่างถูกต้องตามเทคนิคหรือวิธีมาตรฐานวิชาชีพการก่อสร้าง และจะดำเนินการยื่นจดทะเบียนอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดภายใน.....วัน นับแต่วันที่การก่อสร้างอาคารชุดซึ่งรวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางแล้วเสร็จ

ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ผู้จะขายรับรองว่าจะจัดให้มีสถาปนิกหรือวิศวกรเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้าง เพื่อให้อาคารชุดมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยต่อการใช้เป็นที่พักอาศัย

ชื่อและที่อยู่ของสถาปนิกหรือวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง ผู้จะขายจะประกาศไว้ ณ ที่ทำการก่อสร้าง

ข้อ 13 ผู้จะขายยอมรับผิดในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารชุดหรือห้องชุดตามสัญญา ไม่ว่าจะโดยทำไว้ไม่เรียบร้อย หรือใช้สิ่งของไม่ดีหรือไม่ได้มาตรฐาน หรือทำไม่ถูกต้องตามหลักวิชาที่ตามภายในกำหนด.....ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จะขายจะต้องแก้ไขความเสียหายหรือความบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ถึงความเสียหายนั้นให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันควร โดยไม่คิดเอาค่าสิ่งของค่าแรงงาน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากผู้จะซื้ออีก หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไข ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิแก้ไขเอง หรือจ้างบุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหายไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าจ้างที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดได้ชำระไป

ข้อ 14 ในระหว่างที่อาคารชุดยังมีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรรมสิทธิ์และการครอบครองอาคารชุดยังเป็นของผู้จะขาย บรรดาเครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์ใดๆ ที่ผู้จะซื้อประสงค์จะนำเข้ามาใช้หรือติดตั้งในห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งรายละเอียดและได้รับอนุญาตจากผู้จะขายก่อนจึงจะดำเนินการได้

ข้อ 15 ผู้จะซื้อทราบและเข้าใจดีว่าห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญาที่อยู่ในโครงการที่จะจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ดังนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้จะซื้อตกลงและยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

- 15.1 ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยเคร่งครัดในการใช้ห้องชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขแห่งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- 15.2 ผู้จะซื้อในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตกลงร่วมเฉลี่ยออกเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการและการจัดการดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคารชุดและ ทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน กับเจ้าของร่วมคนอื่นๆ ดังนี้
 - 15.2.1 จ่ายเงินตามอัตราส่วนของห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ ในอัตรา.....บาท (.....) ต่อ.....ตารางเมตร ให้กับนิติบุคคลอาคารชุดในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อนำเข้าในบัญชีเงินฝากของนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน เป็นกองทุนสำหรับใช้จ่ายต่อไป
 - 15.2.2 จ่ายเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ในอัตราส่วนที่ผู้จะซื้อจะมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางและตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะเริ่มชำระตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นต้นไป
อัตราส่วนและจำนวนค่าใช้จ่ายนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเป็นจริง และตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนด ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- 15.3 จะไม่นำห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญานี้ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากการพักอาศัยหรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย แก่เจ้าของร่วมในอาคารชุด
- 15.4 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือตัดแปลงห้องชุดอันจะ ก่อให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนต่อเจ้าของร่วมในอาคารชุด
- 15.5 ไม่กระทำการใด ๆ โดยการรื้อ ต่อเติม ตกแต่ง หรือตัดแปลงห้องชุด อันจะ เป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคงในด้านวิศวกรรม ความสมบูรณ์ ทางด้านสถาปัตยกรรมของอาคารชุด และระบบการป้องกันต่าง ๆ ของตัวอาคาร หากผู้จะซื้อฝ่าฝืน ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหรือนิติบุคคลอาคารชุด เรียกค่าเสียหาย

ข้อ 16 ผู้จะขายจะจัดให้มีสาธารณูปโภคในอาคารชุด และจะจัดให้มีไว้ซึ่งเครื่องอุปกรณ์สำหรับสาธารณูปโภคส่วนกลาง ดังนี้

- 16.1 ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์.....ผู้จะขายจะจัดทำเป็นสองส่วนคือส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุดถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
ที่ตั้ง ขนาด และลักษณะของสาธารณูปโภค มีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานของทางราชการและมีรายละเอียดตามแผนผังและรายการแนบท้ายสัญญา
- 16.2 ติดตั้งมาตรสำหรับวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในระบบส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อโดยโอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของ

ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากผู้จะซื้อได้ตามอัตราที่การไฟฟ้า การประปา และ
องค์กรโทรศัพท์ที่เรียกเก็บจากผู้จะขาย

ข้อ 17 หากผู้จะขายคิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอมชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อเป็นจำนวน.....บาท
(.....) และผู้จะซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้ว พร้อมดอกเบี้ยใน
อัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนคืนเงินแต่ละงวดในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อ

ข้อ 18 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆแผ่น ดังจะกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วน
หนึ่งของสัญญาด้วย คือ

- 18.1 หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.2 แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของอาคารชุด
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.3 แผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุด
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.4 แผนผังภายในอาคารชุดแสดงรายละเอียดที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลางอย่างอื่น
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.5 บัญชีส่วนลด (amortization)
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.6 เอกสารการโฆษณา
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.7 สำเนาโฉนดที่ดิน
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น
- 18.8
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

ฯลฯ

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 19 การบอกกล่าวใดๆตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่
คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบหากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียน
ตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ให้นับตั้งแต่วันที่
แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้ง

หากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน.....วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 20 คู่สัญญาตกลงกันว่าสิทธิ และหน้าที่ของผู้จะซื้อและผู้จะขายที่มีต่อกัน และที่จะมีต่อบุคคลอื่น นอกจากที่ได้กำหนดไว้ใน สัญญานี้ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ข้อ 21 คู่สัญญาตกลงกันว่า หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการ ผิดสัญญา การเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาด โดยการอนุญาโตตุลาการ ตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการ ของสถาบันอนุญาโตตุลาการ กระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญา โดยตลอดดีแล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

(ตัวอย่าง)

บันทึกต่อท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด
รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
 - 2.1 ลานว่างและทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
 - 2.2 ช่องเปิดโล่งกลางอาคาร
 - 2.3 ที่จอดรถและถนน
 - 2.4 โถงหน้าลิฟท์
 - 2.5 บันไดระหว่างชั้นและบันไดหนีไฟ
 - 2.6.....
3. อุปกรณ์อาคาร (ระบุข้อมูลจำเพาะ ขนาด รุ่น และยี่ห้อ การรับประกันและยืนยันว่าได้มาตรฐานของทางราชการ)
 - 3.1 ลิฟท์โดยสาร
 - 3.2 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบเตือนอัคคีภัย
 - 3.3 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบดับเพลิง
 - 3.4 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบกำจัดน้ำเสีย
 - 3.5 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบประปา
 - 3.6 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า
 - 3.7 ส่วนประกอบและอุปกรณ์เสาอากาศวิทยุโทรทัศน์รวม
 - 3.8 ส่วนประกอบและอุปกรณ์เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน
 - 3.9 ส่วนประกอบและอุปกรณ์ถังเก็บน้ำและเครื่องสูบน้ำ
 - 3.10 ส่วนประกอบและอุปกรณ์สายล่อฟ้า
 - 3.10
4. สิ่งอำนวยความสะดวก
 - 4.1 สระว่ายน้ำ
 - 4.2 ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม
 - 4.3 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
 - 4.4 ห้องน้ำส่วนกลาง
 - 4.5 สนามเทนนิส
 - 4.6 สนามเด็กเล่น สวนพักผ่อน
 - 4.7.....