

สัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด "ห้องชุด"
(ระหว่างเจ้าของโครงการ..... กับผู้ซื้อ)

ทำขึ้นที่.....

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ในหนังสือสัญญาที่ "ผู้ขาย" ให้หมายถึง บริษัท จำกัด สำนักงาน
เลขที่.....ถนน.....แขวง.....เขต.....
จังหวัด..... และ "ผู้ซื้อ" ให้หมายถึง..... อายุ.....ปี
บัตรประจำตัว..... เลขที่..... อยู่บ้านเลขที่..... ซอย.....
ถนน..... แขวง..... เขต.....
จังหวัด.....

ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายกันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ขายตกลงจะขาย ผู้ซื้อตกลงจะซื้อห้องชุด แบบ.....
หมายเลข.....เนื้อที่..... ตารางเมตร จำนวน.....ห้องชุด ซึ่งตั้งอยู่บน
เนื้อที่ดิน โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด.....

ข้อ 2 นอกจากการซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวในข้อ 1. แล้วผู้ซื้อยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่
กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย

ข้อ 3. คู่สัญญาตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดในข้อ 1. ในราคา บาท (.....)
โดยผู้ซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้ขาย ณ ที่ทำการของผู้ขายดังนี้

- (1) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (2) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (3) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (4) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (5) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (6) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (7) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (8) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน.....บาท (.....)
- (9) ส่วนที่เหลือจำนวนบาท (.....) ชำระให้แก่ผู้ขายใน

วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ผู้ขายตกลงจะทำการติดต่อกับธนาคาร..... หรือสถาบันการเงินอื่น เพื่อให้ผู้ซื้อทำ
การกู้เงินจำนวนที่ระบุใน (9) ของข้อนี้ โดยมีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามระเบียบของธนาคาร.....
หรือสถาบันการเงินอื่นนั้น

ข้อ 4. หากผู้ซื้อไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาในข้อ 3. ผู้ซื้อตกลงยินยอมให้ถือว่าสัญญานี้เลิกกันและยินยอมให้ผู้ขาย
ริบเงินที่ได้ชำระเงินไว้แล้วทั้งหมด โดยผู้ซื้อจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้

ข้อ 5. คู่สัญญาตกลงกันว่าเมื่อมีการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จตามแบบก่อสร้างแต่ผู้ซื้อยังมีได้รับอนุมัติการกู้เงินจากธนาคาร..... หรือสถาบันการเงินอื่นที่ผู้ซื้อกู้เงิน ผู้ซื้อสัญญาว่าจะผ่อนชำระเงินที่ระบุไว้ในข้อ 3 (9) ให้แก่ผู้ขายในอัตราผ่อนชำระรายเดือนเช่นเดียวกับธนาคาร..... หรือสถาบันการเงินอื่นนั้น จนกว่าธนาคาร..... หรือสถาบันการเงินนั้นจะอนุมัติการกู้เงินของผู้ซื้อ และเซ็นสัญญากับผู้ซื้อในวงเงินส่วนที่เหลือจากการผ่อนชำระแล้วกับผู้ขาย หรือเซ็นสัญญากับผู้ซื้อในวงเงินที่ขอผู้โดยผู้ขายจะคืนเงินคืนของจำนวนที่ผ่อนชำระแล้วให้แก่ผู้ซื้อ

ข้อ 6. ผู้ขายสัญญาว่าจะจดทะเบียนโอนสิทธิห้องชุดที่ซื้อขายกันตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อ ณ.สำนักงานที่ดินจังหวัดเมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 3. ครบถ้วนแล้ว

ผู้ซื้อจะจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อขายจากผู้ขาย เมื่อผู้ขายได้ทำการก่อสร้างห้องชุดที่ซื้อขายแล้วเสร็จตามแบบและรายการก่อสร้างของสถาปนิก ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการก่อสร้างห้องชุดอื่น ๆ ที่อยู่ข้างเคียงห้องชุดของผู้ซื้อ หรืออยู่ภายในโครงการ

หากผู้ซื้อไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ยอมจดทะเบียนจำนองอาคารชุด เมื่อผู้ขายได้แจ้งเป็นหนังสือครั้ง ก็ให้สัญญานี้เป็นอันเลิกกัน และยอมให้ผู้ขายริบเงินมัดจำที่ได้ชำระไว้แล้วทั้งหมดได้ทันที ผู้ซื้อจะเรียกค่าเสียหายใด ๆ มิได้

ข้อ 7. หากผู้ซื้อมีความประสงค์จะซื้ออาคารชุดดังกล่าวเป็นเงินสด คู่สัญญาตกลงยกเลิกข้อความในข้อ 3. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และข้อความทั้งหมดในข้อ 5. และข้อความอันเนื่องเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองในข้อ 6

ข้อ 8. ค่าธรรมเนียม ค่าอากร และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้ซื้อเป็นผู้ออกฝ่ายเดียว

ข้อ 9. เมื่อผู้ซื้อชำระเงินค่าห้องชุดทั้งหมดให้แก่ผู้ขายแล้ว ผู้ขายยินยอมให้ผู้ซื้อใช้ประโยชน์ในห้องชุดดังกล่าวได้ทันที

ข้อ 10. ผู้ซื้อสัญญาว่าจะใช้ห้องชุดดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

ข้อ 11. ผู้ซื้อสัญญาว่าจะไม่กระทำการใด ๆ ต่อห้องชุดของตนอันเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายของตัวอาคาร หรือทำการใดอันเป็นการรบกวน หรือทำความเสียหายต่อเจ้าของร่วมอื่น ๆ

ข้อ 12. ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดโดยเคร่งครัด

ข้อ 13. คู่สัญญาตกลงกันว่า สิทธิและหน้าที่ของทั้งสองฝ่ายที่มีต่อกัน หรือมีต่อบุคคลภายนอกหรือสิทธิหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้แล้ว ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุดระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุดและประกาศพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 14. บรรดาคำบอกกล่าวที่จะต้องส่งให้แก่คู่สัญญา หากส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่ปรากฏข้างต้นนี้ ให้ถือว่าผู้รับคำบอกกล่าวได้รับโดยถูกต้องแล้ว

ข้อ 15. ในระหว่างการก่อสร้างของผู้รับเหมาโครงการ.....ผู้ซื้อจะทำการคัดแปลงแก้ไขห้องชุดโดยใช้ช่างก่อสร้างภายนอก หรือของตนเอง หรือจ้างเหมาให้ผู้รับเหมาโครงการนี้ไม่ได้

ข้อ 16. ผู้ขายได้แต่งตั้งตัวแทนของผู้ขายไว้ประจำบริเวณที่ก่อสร้างโครงการ..... การติดต่อกับผู้ขายในบริเวณก่อสร้างให้ติดต่อโดยตรงกับตัวแทนของผู้ขายเท่านั้นผู้รับเหมาก่อสร้างหรือช่างก่อสร้างไม่ใช่ตัวแทนของผู้ขาย หากผู้ซื้อไม่พบกับตัวแทนของผู้ขายในที่ก่อสร้าง ให้ติดต่อกับผู้ขายที่สำนักงานของผู้ขาย

ข้อ 17. ห้องชุดที่ผู้ซื้อตกลงจะซื้อแล้วนี้ ผู้ซื้อจะเปลี่ยนห้องชุดอื่นไม่ได้

ข้อ 18. หากผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ซื้อจะต้องแจ้งให้บุคคลภายนอกนั้นปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายฉบับนี้โดยอนุโลม

ถ้าผู้ซื้อละเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ ผู้ขายมีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ซื้อชำระค่าเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการที่บุคคลภายนอกนั้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้

ข้อ 19. ในกรณีที่ผู้ซื้อถึงแก่กรรมในระหว่างที่สัญญานี้ยังมีผลบังคับใช้ ผู้ขายยินยอมให้ทายาทโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ซื้อเป็นผู้รับช่วงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามสัญญานี้ แต่ทายาทนั้นต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้ขายพิจารณาเป็นลายลักษณ์อักษรภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อถึงแก่กรรม มิฉะนั้นให้ถือว่าเป็นอันระงับทายาทของผู้ซื้อ ไม่มีสิทธิเรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 20. ผู้ขายสัญญาว่าจะทำการก่อสร้างและดำเนินการ โครงการ.....จนเสร็จการ เว้นแต่จะเกิดเหตุสุดวิสัย หรือภาวะสงคราม หรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการได้

ในกรณีที่โครงการไม่สามารถดำเนินต่อไปได้ เพราะเหตุที่กล่าวในวรรคแรกผู้ขายยินยอมคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อเฉพาะเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ขาย

หากผู้ขายเลิกโครงการนี้โดยไม่มีเหตุอันจะนำมาอ้างได้ ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่รับไปจากผู้ซื้อทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ได้รับเงินนั้นจนกว่าผู้ขายจะคืนเงินให้ผู้ซื้อแล้วเสร็จ

ข้อ 21. หากผู้ซื้อผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายบอกเลิกสัญญาและริบเงินทั้งหมดที่ได้ชำระแล้ว หากผู้ขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกเงินที่ได้ชำระไว้แล้วคืนทั้งหมด

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ

ลงชื่อ _____ ผู้ขาย
(_____)

ลงชื่อ _____ ผู้ซื้อ
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)