

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๔) และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ ดังนี้

๑. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ให้ใช้ตามแบบ ก แนบท้ายประกาศนี้

๒. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้ตามแบบ ข แนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

วันที่.....พ.ศ. ระหว่าง.....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

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

โทรศัพท์.....โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1

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

ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

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

จังหวัด.....โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....

ตั้งอยู่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่.....เอกสารผนวก 2

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน

ตามสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่

.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารผนวก 3

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ.....
...../ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....
โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท
(.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามข้อ 2 ในราคาที่ดิน
ไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

3.2 ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้
แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลง
คิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาที่ดินใน
ส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่น เมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.จำนวนเงิน.....บาท (.....)
และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีก จำนวน.....บาท (.....)
รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....)
เป็นการชำระราคาที่ดินตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินที่เหลือ จำนวน.....บาท
(.....) เป็นงวดๆ 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...../

เมื่อผู้จะขายได้จัดให้มีสาธารณูปโภคส่วน.....แล้วเสร็จ/เมื่อผู้จะขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข.....แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดิน ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บริสุทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนวนของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินด้วย

ข้อ 6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และผนวก 4

ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ...../ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ.....

6.2 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

7.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการการจำนองในที่ดินนั้น

7.2 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 7.1 ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิชำระหนี้บริสุทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนวนต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

7.3 เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาที่คืน ตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้ซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคากลับพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่คืนไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่คืนมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะผู้ขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ให้ผู้ซื้อข้อมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่คืนจากผู้ขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่มาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้

ข้อ 8 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

8.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้ซื้อและผู้ขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 9 เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

9.1 หากผู้ขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลาในข้อ 4 และผู้ซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 11.1 ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อดำเนินการ ดังนี้

9.1.1 ปรับผู้ขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ ⁽²⁾ ของราคาที่ดินคิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4 จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

9.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้าในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ผู้ซื้อข้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 12.1

9.2 หากผู้ซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ⁽³⁾ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

⁽²⁾ การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาที่ดิน

⁽³⁾ อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

ข้อ 10 การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเกิดการระงับเพิ่มขึ้น

ข้อ 11 การบอกเลิกสัญญา

11.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และใช้สิทธิตามข้อ 12.1

11.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินเกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 12.2

ข้อ 12 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

12.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 9 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

12.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ 13 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 14 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

14.1 แผนก 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน แผ่น

14.2 แผนก 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน แผ่น

14.3 แผนก 3 สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน แผ่น

14.4 แผนก 4 เอกสารการโฆษณา จำนวน แผ่น

14.5 แผนก 5 จำนวน แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ

วันที่.....พ.ศ.....ระหว่าง.....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

โทรศัพท์.....โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1

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

ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

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

จังหวัด.....โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....

ตั้งอยู่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่.....เอกสารผนวก 2

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ
โครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวน เนื้อที่.....ไร่

.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เอกสารผนวก 3 และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ.....จำนวน.....หลัง รายละเอียดตามแผนผัง

.....แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก 4

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้ขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ.....
...../ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....
โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท
(.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2
ในราคาที่ดินไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)
และสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น.....บาท (.....)

3.2 ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้
แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลง
คิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาที่ดินใน
ส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ย่อม เมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....จำนวนเงิน.....บาท (.....)
และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีก จำนวน.....บาท (.....)
รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....)
เป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน.....บาท
(.....) เป็นงวดๆ ดังนี้

4.2.1 งวดที่ 1 จำนวน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่ ⁽¹⁾

⁽²⁾ เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 1

ผู้จะซื้ออาจเป็นเงิน

4.2.2 งวดที่ 2 จำนวน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่ ⁽¹⁾

⁽²⁾ เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2

แล้วเสร็จภายในวันที่.....

4.2.3 งวดที่ 3 จำนวน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่ ⁽¹⁾

⁽²⁾ เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 3

แล้วเสร็จภายในวันที่.....

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

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ภายในวันที่.....

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือ
ลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว
และหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐาน
การแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ข้อ 6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน
ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...
และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และผนวก 4 ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะ
อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ./ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด พ.ศ. ...

⁽¹⁾ กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยที่มีสิ่งปลูกสร้างแล้วหรือชำระเงินผ่อนโดยไม่ต้องผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

⁽²⁾ กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

6.2 ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขายตามสัญญา ผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้ซื้อเมื่อโอนสิทธิมาตรวัดแล้ว

6.3 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการให้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด....ให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 การก่อสร้างอาคาร

7.1 กรณีที่ผู้จะขายต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องแสดงหลักฐานการขออนุญาตดังกล่าวต่อผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาต

⁽³⁾ [7.1 ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่.....ลงวันที่.....เอกสารผนวก.....]

7.2 ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดี ตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้างเอกสารผนวก 4 หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้

7.3 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

7.4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจตราภายในบริเวณที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

⁽³⁾ กรณีที่ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว

ข้อ 8 การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขาย ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น

8.2 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 8.1 ผู้จะซื้อจะมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

8.3 เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ 9 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

9.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

9.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

10.1 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลา ในข้อ 4 และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 14.1 ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

10.1.1 ผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ ⁽⁴⁾
ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงินวันละ บาท (.....)
นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4 จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้าง แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

10.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญา
ต่อไปได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิออกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

10.2 หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ผู้จะซื้อยินยอม
ให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ ⁽⁵⁾ ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวม
กันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 11 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขาย
ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้
เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับ ดังนี้

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

11.1.2 กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของ
อาคาร นอกจาก 11.1.1 ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.3 รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.2 ผู้จะขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง
ที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือถึงความเสียหาย หรือ
ความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่
เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้าหรือกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน
ซึ่งหากเน้นเข้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้จะซื้อจะมีสิทธิแก้ไขเอง หรือให้บุคคลภายนอก
ทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้อง
รับผิดชอบในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

⁽⁴⁾ การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

⁽⁵⁾ อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละสิบต่อปี

ข้อ 12 การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 13 การขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีเหตุการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อทราบ เพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน.....วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิในการที่จะขอขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 14 การบอกเลิกสัญญา

14.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

14.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกินสามงวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้ออกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยใช้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.2

ข้อ 15 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 10.2 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

15.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ 16 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ความสัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้ง ได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 17 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

17.1 ผนวก 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน แผ่น

17.2 ผนวก 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน แผ่น

17.3 ผนวก 3 สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
จำนวน แผ่น

17.4 ผนวก 4 สำเนาแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน แผ่น

17.5 ผนวก 5 เอกสารการโฆษณา จำนวน แผ่น

17.6 ผนวก 6 จำนวน แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้
ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความใน
สัญญาโดยตลอดคดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ
เก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง