

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน
(โครงการบ้านจัดสรร)

ทำที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่ระหว่างอายุ.....ปี ถึงบัตร.....
เลขที่..... ออกให้ ณเมื่อวันที่..... อยู่บ้านเลขที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/
เขต..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง
กับ..... โดย.....กรรมการ/หุ้นส่วนผู้จัดการผู้มีอำนาจกระทำการแทน
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/
แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
“ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง

ด้วยผู้จะขายเป็นผู้บริหารโครงการหมู่บ้านจัดสรรชื่อว่า “.....” ตั้งอยู่
ณซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “โครงการ” และด้วยเมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....ผู้จะซื้อได้ทำสัญญาจองซื้อบ้านพร้อมที่ดินไว้กับผู้จะขาย
ณ ที่นี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำสัญญากันดังต่อไปนี้/คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังนี้

ข้อ 1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จะซื้อตกลงที่จะซื้อและผู้จะขายตกลงที่จะขายตกลงที่จะขายบ้านพร้อมที่ดินตาม โครงการ คือ

1.1 ที่ดินเนื้อที่.....ตารางวา แปลงหมายเลข.....ตั้งอยู่ที่ “โครงการ” ปรากฏตามสังเขป
แนบท้ายสัญญาและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

1.2 สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารบ้านพักอาศัยแบบ.....จำนวน.....หลัง บนที่ดินตามข้อ 1.1
ตามแบบและรายการวัสดุแนบท้ายสัญญาและถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งผู้ขายคาดว่าอาคารก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณ
เดือน.....พ.ศ.....

1.3 สิ่งปลูกสร้างและที่ดินดังกล่าวข้างต้น ตลอดจนรายละเอียดของโครงการอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบข้อบังคับของทางราชการที่เกี่ยวข้อง หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ หรือ มีเหตุจำเป็นทาง
วิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม หรือเหตุจำเป็นอย่างอื่น

ข้อ 2. เงื่อนไขการชำระเงิน

2.1 ผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ณ สถานที่ที่ทำการของผู้จะขายหรือสถานที่อื่นใดตามที่ผู้
จะขายกำหนด

2.2 ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าทำสัญญาบ้านตามโครงการเป็นจำนวน
เงิน.....บาท (.....) ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวทั้งหมดถือเป็นเงินประกันการ
ปฏิบัติตามสัญญาในกรณีที่ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วน เงินจำนวนนี้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของราคาบ้านพร้อมที่ดินตาม
โครงการที่ผู้จะซื้อต้องชำระทั้งสิ้น

2.3 ผู้จะซื้อต้องชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้จะขายอีกเป็นจำนวนบาท
(.....) ผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นรายเดือน เดือนละบาท
(.....) เป็นระยะเวลา.....เดือน ทั้งนี้ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายใน
วันที่.....ของทุกเดือน โดยเริ่มชำระเงินงวดแรกในเดือน..... พ.ศ.....

2.4 เงินงวดสุดท้ายที่เหลืออีก.....บาท (.....) ผู้จะซื้อต้องชำระให้แก่ผู้จะขาย
ภายในวันที่.....ของเดือน.....พ.ศ.....

2.5 ในวันทำการ โอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินตามโครงการ ณ สำนักงานที่ดิน สาขา.....
หลังจากการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยและได้มีการออกโฉนดแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวในข้อ 1.1 แล้ว ซึ่งผู้จะขายได้กำหนด
นัดแจ้งล่วงหน้าให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรครั้งหนึ่ง โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....วัน
และผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) โดยชำระเป็นเงินสด/เช็ค
ปิดพร้อม/แคชเชียร์เช็คในนามผู้จะขายหรือหากผู้จะซื้อประสงค์จะกู้เงินตามจำนวนเงินที่ค้างชำระหนี้จากสถาบันการเงินหรือ
ธนาคารเพื่อชำระให้แก่ผู้จะขาย ผู้จะขายตกลงจะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้จะซื้อแต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และ
เงื่อนไขข้อบังคับของสถาบันการเงินหรือธนาคารที่ผู้จะขายจะอำนวยความสะดวกให้

ถ้าผู้จะซื้อไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามสถาบันการเงินหรือธนาคารที่สนับสนุนสินเชื่อกำหนดแล้ว ผู้จะ
ซื้อจะต้องจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารอื่นมาชำระให้แก่ผู้จะขายภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะขายได้แจ้ง
ถึงเหตุขัดข้องให้ผู้จะซื้อทราบ

2.6 ผู้จะซื้อจะต้องชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามจำนวนและกำหนดเวลาในข้อ 2.3 หากผู้จะซื้อไม่ปฏิบัติตาม
สัญญาดังกล่าวหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแบบนี้และริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระทั้งหมดทันที โดย
ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าตอบแทนใดๆ ทั้งยอมให้ผู้จะขายนำบ้านพร้อมที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปขายให้แก่
บุคคลอื่นได้โดยไม่ได้แย้งหรือเรียกร้องเอาประโยชน์อื่นใด รวมทั้งค่าเสียหายจากผู้จะขายทั้งสิ้นหรือเมื่อผู้จะซื้อผิดนัดชำระ
เงินตามวรรคก่อนแต่ผู้จะขายเลือกที่จะทำการได้แจ้งให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาและชำระเงินที่ค้างชำระกันภายในกำหนดเวลาที่
ระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวของผู้จะขาย ในกรณีดังกล่าวผู้จะซื้อต้องชำระเงินที่ค้างชำระภายในกำหนดเวลาพร้อมกับเบี้ย
ปรับในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยให้คิดตั้งแต่วันที่เงินดังกล่าวถึงกำหนดชำระ
จนถึงวันที่ได้รับชำระแล้ว การกระทำดังกล่าวนี้ไม่เป็นการตัดสินใจของผู้จะขายในการดำเนินการอย่างอื่นตามสัญญานี้

2.7 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่างวดของแต่ละเดือนเป็นเวลา 2 เดือนติดต่อกับผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิก
สัญญาได้ และริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งหมดได้ทันที โดยผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าตอบแทนใดๆ ทั้งยอมให้ผู้จะ
ขายนำบ้านตามโครงการพร้อมที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ขายให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ได้แย้งหรือเรียกร้องเอาประโยชน์
อื่นใด รวมทั้งค่าเสียหายจากผู้จะขายทั้งสิ้น

2.8 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการต่อไป
เพราะเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม หรือต้องห้ามตามกฎหมาย เป็นต้น ผู้จะขายจะทำการคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับมาผู้จะซื้อให้แก่ผู้
จะซื้อจนครบ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดต่อกันอีก

ข้อ 3. ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม

3.1 ผู้จะซื้อมีหน้าที่ออกค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้างที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง โดยชำระเป็นเงินสดในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้า
พนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน.....

3.2 ผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถึงกำหนดชำระก่อนหรือในวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์
ส่วนค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถึงกำหนดชำระหลังจากวันดังกล่าวผู้จะซื้อจะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ข้อ 4. การเปลี่ยนแปลงแก้ไขการก่อสร้าง

4.1 หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขการก่อสร้างตามแบบที่ตกลงกันตามสัญญา ผู้จะซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้จะขาย ผู้จะขายให้ความยินยอมและทำการตกลงราคาและชำระราคาให้แล้วเสร็จภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... มิฉะนั้นให้ถือว่าผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายปลูกสร้างอาคารตามแบบที่แนบมาทำสัญญาขึ้นแล้วเสร็จ หากงานที่แก้ไขนั้นเป็นผลให้ต้องใช้เวลาในการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ผู้จะซื้อยินดีที่จะให้ขยายระยะเวลาในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างออกไปตามที่ผู้จะขายเห็นสมควร โดยไม่กระทบถึงการชำระเงินตามกำหนดในสัญญาซึ่งผู้จะซื้อมีหน้าที่ต้องชำระเงินตามกำหนดวันดังกล่าวเป็นสำคัญ โดยไม่คำนึงว่างานเปลี่ยนแปลงแก้ไขนี้จะดำเนินไปได้มากน้อยเพียงใด

4.2 หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ ภายหลังจากที่ได้สรุปตามข้อ 4.1 และผู้จะขายได้ตกลงยินยอมที่จะรับการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าว ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าบริการในการรับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนี้ นอกเหนือจากราคาที่เปลี่ยนแปลงเป็นจำนวน.....บาท (.....)

4.3 ในระหว่างที่ผู้จะขายดำเนินการก่อสร้างตลอดจนกระทั่งวันตรวจรับมอบอาคารและส่วนประกอบทั้งหมด ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่วางจ้างบุคคลอื่นใดนอกจากผู้จะขายจะขายดำเนินการก่อสร้างเพิ่มเติมในสิ่งก่อสร้างและในบริเวณที่ดินที่ก่อสร้างตามสัญญา โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขาย หากผู้จะซื้อประพฤติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายไม่ว่าในทางใดผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ เหล่านี้ทั้งสิ้น และหากการที่ผู้จะซื้อประพฤติ ฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้เป็นเหตุให้ผู้จะขายได้รับความเสียหาย ผู้จะซื้อต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสินไหมทดแทนความเสียหายดังกล่าวแก่ผู้จะขาย

ข้อ 5. การติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปา

เพื่อความสะดวกของผู้จะซื้อ ผู้จะซื้อตกลงมอบอำนาจให้ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปาแทนผู้จะซื้อในชื่อของผู้จะขาย และผู้จะซื้อตกลงดำเนินการรับโอนมาตรวัดไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำประปาให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อให้เสร็จสิ้นในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการ โดยผู้จะซื้อจะชำระค่าติดตั้ง ค่าประกันมาตรวัดและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่จะจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการในวันดังกล่าวพร้อมกับการชำระเงินตามข้อ 2.4

ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่ชำระค่าไฟฟ้า น้ำประปา นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการจากผู้จะขายเป็นต้นไป

ข้อ 6. การโอนสิทธิ

ผู้จะซื้อจะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ก็ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขาย โดยแจ้งความประสงค์พร้อมทั้งรายละเอียดของผู้รับโอนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้จะขายเพื่อพิจารณา และทั้งนี้หากผู้จะขายตกลงยินยอมกับการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ผู้จะซื้อให้สัญญาว่าตนตกลงยอมจ่ายค่าธรรมเนียมในการสัญญาฉบับใหม่เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) ให้แก่ผู้จะขายในวันทำสัญญาฉบับใหม่

ในกรณีที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ผู้รับโอนจะต้องปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาทุกประการ

ข้อ 7. คำสัญญาของผู้จะซื้อ

เนื่องจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความประสงค์ต้องการให้ “โครงการ” เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยชั้นดีมีทัศนียภาพที่สวยงาม มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย และเพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของผู้จะซื้อและผู้อยู่อาศัยทั้งหลาย ตลอดจนรักษาชื่อเสียงของ “โครงการ” นี้ ผู้จะซื้อจึงตกลงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ตลอดไป

7.1 ผู้จะซื้อตกลงที่จะใช้บ้านพร้อมที่ดินตาม “โครงการ” เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้นการใช้บ้านและที่ดินในลักษณะอื่นๆ นอกจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรเสียก่อนแล้วเท่านั้น

7.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อประสงค์ที่จะทำการตัดแปลงอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินตาม “โครงการ” ผู้จะซื้อจะต้องทำแปลนพร้อมทั้งแผนผังรายละเอียดต่างๆ ที่จะทำการปลูกสร้างตัดแปลงในที่ดินตาม โครงการตามสัญญาที่เสนอให้แก่ผู้จะขายได้ทำการตรวจสอบ และทั้งนี้ให้ความยินยอมต่อผู้จะซื้อเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงมีสิทธิดำเนินการได้

7.3 ผู้จะซื้อ ไม่ก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดซึ่งมีความสูงเกิน 12 เมตรเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขายก่อน

7.4 ผู้จะซื้อตกลงจะใช้สาธารณูปโภคต่างๆ ใน “โครงการ” ร่วมกับผู้จะซื้อรายอื่นๆ และผู้อยู่อาศัยทั้งหลาย และจะไม่ใช้สาธารณูปโภคเหล่านั้นในทางที่จะเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายหรือรบกวนสิทธิของบุคคลอื่นที่อยู่ร่วมกันใน “โครงการ”

7.5 ผู้จะซื้อจะมีหน้าที่กระทำการใดๆ เพื่อรักษาทัศนียภาพอันสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยประโยชน์สุขร่วมกันของผู้จะซื้อและผู้อยู่อาศัยทั้งหลาย และรักษาชื่อเสียงของ “โครงการ” แห่งนี้

7.6 ในกรณีที่ข้อตกลงดังกล่าวนี้จะต้องจดทะเบียนตามกฎหมายในรูปของภาระจำยอมหรือสิทธิอื่นใด เมื่อผู้จะขายได้แจ้งให้ผู้จะซื้อทราบแล้วทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการจดทะเบียนกันโดยทันทีซึ่ง ผู้จะซื้อมีหน้าที่ออกค่าค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนทั้งสิ้น

7.7 หากผู้จะซื้อประพฤติปฏิบัติผิดข้อกำหนดข้างต้นไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดแล้วผู้จะซื้อจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น ไม่ว่าจะความเสียหายนั้นจะเกิดแก่ผู้จะซื้อรายอื่น หรือผู้เช่าอยู่อาศัย หรือผู้จะขายก็ตาม และในกรณีที่ผู้จะซื้อได้ก่อสร้างตัดแปลงสิ่งปลูกสร้างอย่างไร้ซึ่งผิดข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อตกลงทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างนั้นออกในทันทีที่ได้รับแจ้งจากผู้จะขาย หรือมิฉะนั้นยินยอมให้ผู้จะขายมีอำนาจรื้อถอน โดยผู้จะซื้อเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

7.8 การให้ความยินยอมของผู้จะขายตามข้อ 7.1 ถึง 7.3 ข้างต้น ผู้จะขายจะต้องคำนึง ถึงความเป็นระเบียบเรียบร้อย และประโยชน์ส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยใน “โครงการ” เป็นสำคัญ

ข้อ 8. การบริการสาธารณูปโภค

8.1. ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายเป็นผู้จัดการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของการอยู่อาศัยร่วมกันใน “โครงการ” เช่น การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย การดูแลสาธารณูปโภค เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการเองหรือมอบหมายว่าจ้างให้บุคคลอื่นในที่เหมาะสมให้ดำเนินการดังกล่าวก็ได้ และผู้จะซื้อตกลงปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ วิธีการในการบริการสาธารณูปโภค ทั้งที่มีอยู่และจะมีขึ้นในภายหน้าอย่างเคร่งครัด

8.2. ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินจำนวน.....บาท (.....) ให้แก่ผู้จะขายในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อที่จะจัดค่าดูแลจัดการสาธารณูปโภคต่างๆ ตั้งแต่เดือนที่ผู้จะซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินตาม “โครงการ” จนถึงเดือน.....พ.ศ.....โดยเฉลี่ยแล้วเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการและค่าบริการสาธารณูปโภคอัตราเดือนละ.....บาทต่อตารางวา

8.3 ผู้จะทราบและตกลงว่าเมื่อครบกำหนดเดือน.....พ.ศ.....เป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อและชุมชนที่จะกำหนดแนวทางและการให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ ต่อไปเอง

ข้อ 9. การเข้าอยู่อาศัย

ในกรณีที่ผู้จะซื้อได้ทำสัญญาฉบับนี้ภายหลังจากที่โครงการได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสิ้นลงแล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าผู้จะซื้อ รวมถึงบริวารของผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่อาศัยในบ้านพร้อมที่ดิน ณ แปลงหมายเลขที่ได้ทำสัญญาไว้ตามโครงการนี้ได้ทันที

