

สัญญาจ้างงานที่ดิน

(แนบท้ายหนังสือสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....)

ที่ดิน ระยะเวลา.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....
โฉนดที่.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....

สัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ระหว่าง.....
(โดย.....) อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....เป็นบุตร.....
อยู่ที่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....(โดย.....
ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
เรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับบริษัท.....จำกัด
.....จังหวัด.....(โดย.....

ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) ซึ่งต่อไปใน
สัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่.....ดังกล่าวข้าง
ต้น (ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ดินดังกล่าว”) ผู้จ้างตกลงจ้างกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวรวมทั้งสิ่งปลูกสร้าง
ที่มีอยู่แล้วบนที่ดินดังกล่าวในขณะนี้ หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นใหม่ต่อไปในภายหน้าบนที่ดินดังกล่าวทั้งสิ้น (ต่อไป
ในสัญญานี้รวมกันเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จ้าง”) ไว้กับผู้รับจ้าง เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ หนี้จากการซื้อขายลด
เช็ค หนี้ตามตั๋วเงิน หรือหนี้ตามนิติกรรมและสัญญาใด ๆ ทั้งปวงซึ่งผู้จ้าง และ/หรือ
.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ลูกหนี้” เป็นหนี้ผู้
รับจ้างอยู่ในเวลานี้หรือที่จะเป็นหนี้ต่อไปในภายหน้า ภายในวงเงินไม่เกิน.....บาท
(.....) รวมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ เช่น ค่าดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน
ในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่าย ค่าทนาย ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งปวงในการบังคับจ้างหรือในการฟ้องร้องบังคับ
จ้างหรือในการฟ้องร้องบังคับให้ชำระหนี้

การจ้างนี้ให้มีผลใช้บังคับได้ตลอดไป โดยจะไม่มีกรยกเลิก เพิกถอน หรือไถ่ถอนจนกว่า
ผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้ พร้อมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ทั้งปวงจากผู้จ้างและ/หรือลูกหนี้โดยครบถ้วนเรียบร้อย
และได้ปลดจ้างให้แก่ผู้จ้างให้แก่อผู้จ้างโดยทำเป็นหนังสือให้ไว้เป็นสำคัญ

ข้อ 2. ผู้จำหน่ายตกลงจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราร้อยละ.....
(.....) ต่อปี ในจำนวนเงินทั้งสิ้นซึ่งลูกหนี้ และ/หรือผู้รับจำนองเป็นหนี้ผู้รับจำนองอยู่นั้น เงินดอกเบี้ยนี้จะคิดจากยอดหนี้ประจำวัน ซึ่งปรากฏในบัญชีของผู้รับจำนอง และผู้จำหน่ายสัญญาว่าจะชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองตามกำหนดเวลาที่ผู้จำหน่าย และผู้รับจำนองจะได้ตกลงกันสำหรับหนี้แต่ละรายการ ถ้าผู้จำหน่าย และ/หรือลูกหนี้ผิดนัดชำระดอกเบี้ยที่กล่าวนี้ ผู้จำหน่ายตกลงว่าผู้รับจำนองย่อมมีสิทธิบังคับจำนองได้โดยทันทีตามสัญญาข้อ 17 อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้รับจำนองยังมิได้ใช้สิทธิของตนในการบังคับจำนองตามสัญญาข้อ 17 หรือใช้สิทธินั้นแล้ว และผู้จำหน่ายและ/หรือลูกหนี้ค้างชำระดอกเบี้ยนั้นเกินกว่าปีหนึ่ง ผู้จำหน่ายตกลงให้ผู้รับจำนองเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นทบเข้ากับต้นเงินแล้วให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้

ข้อ 3. การชำระเงินต้นและดอกเบี้ยหรือเงินใด ๆ ให้แก่ผู้รับจำนองนั้น ให้ชำระ ณ สำนักงานของผู้รับจำนองตั้งระบุไว้ข้างต้น หรือ ณ สถานที่อื่นใดซึ่งผู้รับจำนองจะได้กำหนดและแจ้งให้ทราบ และให้ชำระในระหว่างวันและเวลาทำงานตามปกติของผู้รับจำนอง

ข้อ 4. ในระหว่างการจำนองตามสัญญานี้ ถ้าผู้รับจำนองเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองมีราคาต่ำกว่าราคาในขณะที่ทำจำนอง ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำหน่ายนำทรัพย์สินอื่นมาจำนอง และ/หรือจำหน่ายเพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จำหน่ายและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนอง ผู้จำหน่ายสัญญาว่าจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นมาจำนองและ/หรือจำหน่ายเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จำหน่ายและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้อยู่ โดยทันที ถ้าผู้จำหน่ายไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามที่ผู้รับจำนองเรียกร้องนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องนี้ ผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จำหน่ายชำระหนี้และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 5. ถ้าทรัพย์สินที่จำนองนี้บุบสลาย เสียหาย พังทลาย หรือต้องประสบภัยอันตรายใด ๆ ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินเสื่อมราคา หรือไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จำหน่ายและ/หรือลูกหนี้ เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้รับจำนองแล้ว ผู้จำหน่ายจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นที่มีราคาพอเพียงมาจำนองและ/หรือจำหน่ายเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ดังกล่าว ถ้าผู้จำหน่ายเพิกเฉยไม่ยอมปฏิบัติ หรือไม่สามารถปฏิบัติได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่ผู้จำหน่าย ผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จำหน่ายชำระหนี้และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 6. เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่กับอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว หรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ แต่ปรากฏว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว เงินยังขาดเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จำหน่ายยอมรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน

ข้อ 7. ถ้าภายหลังที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ ปรากฏว่ามีหนี้เงินภาษีอากร หรือค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองนี้ซึ่งค้างชำระอยู่ในวันที่เอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธินั้นมาน้อยเท่าใด และผู้รับจำนองต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมนั้น ๆ แล้ว ผู้จำหน่ายยินยอมรับผิดชอบ

ชดใช้เงินค่าภาษีอากร หรือค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้รับจ้างรวมทั้งเงินอื่น ๆ ที่ผู้รับจ้างต้องเสียไปนั้นโดยครบถ้วนโดยทันที

ข้อ 8. ผู้จ้างสัญญาว่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินดังกล่าว หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นไปในภายหลัง ให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดเวลาที่จ้างไว้กับผู้รับจ้าง โดยผู้จ้างเป็นผู้ออกค่ารักษา และค่าซ่อมแซมเอง และผู้จ้างสัญญาว่าจะเป็นผู้ชำระบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และภาษีหรือเงิน อื่น ๆ ทั้งปวง อันต้องชำระตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้างนี้ ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 9. ผู้จ้างต้องนำทรัพย์สินที่จ้างนั้นทำการประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัย ซึ่งผู้รับจ้างเห็นชอบด้วยในมูลประกันภัยเท่ากับจำนวนเงินแห่งการจ้างนี้ และต้องจัดให้การประกันภัยนั้นมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาแห่งการจ้างนี้ โดยผู้จ้างเป็นผู้เสียค่าเบี้ยประกันภัยเอง และต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยว่า “ประกันไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับจ้าง” และต้องส่งมอบกรมธรรม์นั้นให้ผู้รับจ้างเก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จ้างไม่เอาประกันภัย หรือไม่ต่ออายุการประกันภัยในทรัพย์สินที่จ้างผู้รับจ้างอาจเข้าจ่ายเงินเบี้ยประกันเพื่อการเอาประกันภัยและ/หรือเพื่อการต่ออายุการประกันภัยนั้นก็ได้ แต่ทั้งนี้โดยไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของผู้รับจ้างในอันที่จะถือว่าผู้จ้างผิดสัญญาจ้างนี้ และบังคับจ้างโดยทันที

เงินที่ผู้รับจ้างได้จ่ายไปเป็นค่าเบี้ยประกันดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้จ้างต้องชดใช้ให้แก่ผู้รับจ้างจนเต็มจำนวนโดยทันที และให้ถือว่า การจ้างตามสัญญานี้เป็นการประกันการชำระหนี้ที่ผู้จ้างต้องชำระให้แก่ผู้รับจ้างในกรณีด้วย

ข้อ 10. ผู้จ้างรับว่า ทรัพย์สินที่จ้างนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนโดยสมบูรณ์ และไม่มีภาระจำยอม สิทธิ ทรัพย์สินสิทธิ ภาระผูกพัน หรือภาระติดพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จ้างนี้ทั้งรับรองและสัญญาว่านับแต่วันทำสัญญาจ้างนี้เป็นต้นไป จะไม่ก่อให้เกิดหรือยอมให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างนี้ เช่น การให้เช่า ให้อาศัย ให้ใช้ ก่อให้เกิดภาระจำยอมหรือภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จ้าง อันเป็นเหตุให้เสื่อมสิทธิ ลดสิทธิ รอนสิทธิ ทอนสิทธิ และเสียสิทธิของผู้รับจ้างที่มีอยู่ต่อทรัพย์สินที่จ้างนี้ หรือทำการใด ๆ อันจะเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จ้างนี้เสื่อมราคาลง เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้รับจ้างเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

หากผู้จ้างได้เคยให้สิทธิประการใด ๆ ในทำนองดังกล่าวข้างต้นนี้แก่บุคคลใด ๆ ก่อนวันทำสัญญานี้ ผู้จ้างต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จ้างได้ทราบทันทีถึงสภาพและลักษณะตลอดจนรายละเอียดแห่งการใช้สิทธินั้น ๆ ได้หมดอายุลง ผู้จ้างจะต่ออายุหรือต่อสิทธิที่ได้ให้แล้วไปอีกไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างก่อน

สิทธิใด ๆ ซึ่งผู้จ้างงานได้ให้ไว้กับผู้ใดที่ขัดกับความในข้อนี้ ย่อมไม่ผูกพันผู้รับจ้างงานและผู้รับจ้างงานมีสิทธิเรียกให้ลบล้างสิทธิที่ตนเสียได้

ข้อ 11. ผู้จ้างงานสัญญาว่าจะไม่โอนทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างงานก่อน

ข้อ 12. ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหลาย ในการทำสัญญาและการจดทะเบียนจ้างงาน การไถ่ถอนจ้างงาน ตลอดจนค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายและค่าใช้จ่ายในการบังคับจ้างงาน ผู้จ้างงานเป็นผู้ต้องออกทั้งสิ้น

ข้อ 13. ในกรณีที่ผู้จ้างงานทรัพย์สินที่จ้างงานนี้เพื่อประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ผู้จ้างงานตกลง และสัญญาว่า

13.1 เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ผู้รับจ้างงานบังคับจ้างงานได้ทันที โดยไม่ต้องเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อน และโดยไม่ต้องบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อน

13.2 ผู้จ้างงานรับผิดชอบผู้รับจ้างงานร่วมกับลูกหนี้อย่างลูกหนี้ร่วม และยอมสละข้อต่อสู้ทั้งมวลอันจะพึงมีในฐานะผู้ค้าประกันต่อผู้รับจ้างงาน

13.3 หากผู้รับจ้างงานยอมผ่อนเวลาการชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ ให้ถือว่าผู้จ้างงานให้ความยินยอมในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกครั้ง และผู้จ้างงานไม่ยกข้อผ่อนเวลานี้เป็นข้อต่อสู้เพื่อปลดเปลื้องความรับผิดชอบของตนโดยเด็ดขาด

13.4 ผู้จ้างงานไม่หลุดพ้นความผิด ในกรณีที่ผู้รับจ้างงานหากได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้ผู้จ้างงานไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมด หรือแม้แต่บางส่วนในสิทธิจ้างงาน จำนำ และบุริมสิทธิอันได้ให้ไว้แก่ผู้รับจ้างงานแต่ก่อน หรือในขณะที่ทำสัญญาจ้างงานเพื่อการชำระหนี้

ข้อ 14. ผู้จ้างงานสัญญาว่า ถ้าผู้จ้างงานย้ายที่อยู่ไปจากตำบลที่อยู่ดังได้ระบุไว้ข้างต้นตามสัญญานี้ ผู้จ้างงานต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างงานทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้อ้าย

ข้อ 15. ผู้จ้างงานรับรองว่า คู่สมรสของผู้จ้างงาน (หากมี) ได้ทราบและตกลงด้วยในการที่ผู้จ้างงานทำสัญญานี้กับผู้รับจ้างงาน

ข้อ 16. คำบอกกล่าว หนังสือติดต่อใด ๆ ที่ผู้รับจ้างงานส่งไปยังผู้จ้างงานโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ณ ตำบลที่อยู่ระบุไว้ข้างต้น หรือ ณ ตำบลที่อยู่ใหม่ซึ่งผู้จ้างงานได้แจ้ง ให้ผู้รับจ้างงานได้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 14. ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและถือว่าผู้จ้างงานได้รับคำบอกกล่าวและ/หรือหนังสือติดต่อนั้นโดยชอบแล้ว

ข้อ 17. ถ้าผู้จ้างและ/หรือลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยครั้งใดครั้งหนึ่ง หรือผิดสัญญาที่ได้ทำไว้กับผู้รับจ้างข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้จ้างผิดสัญญาจ้างข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จ้างตกลงให้หนี้ทั้งหลาย ซึ่งผู้จ้างและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่ในขณะนั้นทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดต้องชำระคืนให้แก่ผู้รับจ้างโดยทันที และผู้รับจ้างมีสิทธิบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 18. ผู้จ้างตกลงให้ผู้รับจ้างยึดถือโฉนดที่ดินเลขที่.....สำหรับที่ดินดังกล่าวไว้ได้ตลอดเวลาที่ดินดังกล่าวยังคงจำนองอยู่กับผู้รับจ้าง

ข้อ 19. ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้มีผลผูกพันบรรดาทายาท ผู้สืบสิทธิ ผู้จัดการมรดก ผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของผู้จ้างโดยสมบูรณ์ทุกประการ

ข้อ 20. หากข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์นั้น

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงชื่อไว้ต่อหน้าพยานข้างทำนนี้เพื่อเป็นหลักฐานต่อกัน สัญญานี้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความถูกต้องเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ และมอบให้สำนักงานที่ดิน.....ฉบับ ฉบับนี้สำหรับ.....

ลงนาม.....ผู้รับจ้าง
(.....)

ลงนาม.....ผู้จ้าง
(.....)

ลงนาม.....พยาน
(.....)

ลงนาม.....พยาน
(.....)

หนังสือสัญญานฉบับนี้ได้ทำต่อหน้าข้าพเจ้า
.....เจ้าพนักงานที่ดิน