

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
ในอาคารชุดบ้าน _____

ทำที่ _____

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ _____ โดยและระหว่าง

ก _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ตรอก/ซอยถนน _____
_____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____

ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ตรอก/ซอยถนน _____
_____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____

ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้จะขายเป็นเจ้าของห้องชุดพักอาศัย ในอาคารชุดบ้าน _____ ซึ่งตั้งอยู่
บริเวณถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____

_____ โดยผู้จะขายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "อาคารชุด" และ

โดยที่ผู้จะซื้อประสงค์จะซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าวจากผู้จะขาย เพื่อวัตถุประสงค์ใน
การพักอาศัยภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดและในสัญญานี้

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญานับนี้ขึ้นดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ในสัญญานี้ นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า "อาคารชุด" "ห้องชุด" "ทรัพย์สินส่วนกลาง"
"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" "นิติบุคคลอาคารชุด" "ข้อบังคับ" และ "เจ้าของร่วม"
มีความหมายตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542

ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อ และผู้จะขายตกลงจะขายกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในอาคารชุด _____

ห้องชุด เลขที่ _____ ชั้นที่ _____ มีพื้นที่ห้องชุดรวมพื้นที่ทรัพย์สินส่วนบุคคลนอกห้องชุดรวม

ประมาณ _____ ตารางเมตร (_____) ปรากฏรายละเอียด

ละเอียดที่ตั้งตามตำแหน่งถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแนบท้ายสัญญานี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย ซึ่ง

ต่อไปจะเรียกว่า "ห้องชุดที่จะซื้อจะขาย" ในราคา _____ บาท (_____

_____)

กรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ห้องชุดที่จะซื้อจะขาย ทรัพย์สินอื่นซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุด และทรัพย์สินกลาง ซึ่งผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้ร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดรายอื่น

ข้อ 3. ผู้ซื้อตกลงตกลงชำระเงินค่าห้องชุดให้แก่ผู้ขายตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

3.1 ชำระเงินจำนวน _____ บาท (_____) ในวันที่ _____ ที่ลงในสัญญา

3.2 ชำระเงินจำนวน _____ บาท (_____) โดยแบ่งชำระเป็นงวดรายเดือน รวม _____ งวด โดยชำระทุกวันที่ _____ ของทุกเดือน เริ่มชำระครั้งแรกวันที่ _____ เป็นจำนวนเงินงวดละ _____ บาท (_____)

3.3 ชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน _____ บาท (_____) ในวันที่ _____ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขาย

3.4 หากผู้ซื้อไม่ชำระเงินตามกำหนดที่ระบุในข้อ 3.1, 3.2 หรือ 3.3 ผู้ขายมีสิทธิที่จะพิจารณาเรียกเก็บเบี้ยปรับอันเนื่องมาจากการชำระเงินล่าช้าในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระได้จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น อย่างไรก็ตามนอกจากการชำระเบี้ยปรับในการชำระเงินล่าช้าดังกล่าวแล้ว ผู้ขายมีสิทธิที่จะพิจารณาใช้สิทธิประการอื่นตามสัญญานี้ และตามกฎหมายที่ผู้ขายมีอยู่ต่อผู้ซื้ออันเนื่องมาจากการผิดนัดผิดสัญญาของผู้ซื้อ

ข้อ 4. ผู้ขายตกลงโอนและผู้ซื้อตกลงรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายในวันที่ _____ ณ สำนักงานที่ดิน _____ หลังจากที่ผู้ซื้อได้ชำระราคาห้องชุดที่จะซื้อจะขาย และค่าใช้จ่ายตามข้อ 8. และข้อ 9. และเงินค้ำชำระอื่นๆ ให้แก่ผู้ขายครบถ้วนแล้ว

ข้อ 5. ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่จะต้องใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขาย ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงเป็นผู้ชำระฝ่ายละครึ่ง

ข้อ 6. ในกรณีที่ผู้ซื้อถึงแก่กรรม หรือตกเป็นบุคคลสาบสูญในระหว่างที่สัญญานี้ยังมีผลบังคับใช้ ผู้ขายตกลงยินยอมให้ทายาทโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ซื้อเข้ารับช่วงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบใดตามสัญญานี้ได้ แต่ทายาทนั้นจะต้องแจ้งความประสงค์ในการเข้ารับช่วงสิทธิให้ผู้ขายพิจารณาเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อถึงแก่กรรมหรือตกเป็นบุคคลสาบสูญตามแต่กรณี และตกลงจะเข้าผูกพันตนตามสัญญาเช่นเดียวกับผู้ซื้อได้ทุกประการ รวมทั้งตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในเสียหายใด ๆ ที่ผู้ขายต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ซื้อหรือทายาทรายอื่น อันเนื่องมาจากการรับช่วงสิทธิดังกล่าวของตนทุกประการ

ในกรณีที่ไม่มีทายาทของผู้ซื้อแสดงเจตนาที่จะเข้ารับช่วงสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ซื้อต่อผู้ขายภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ระบุตามที่กล่าวในวรรคก่อน ให้สัญญานี้เป็นอันเลิกกันเมื่อสิ้นสุระระยะเวลา 30 วันดังกล่าว และผู้ขายมีสิทธิที่จะรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้ว ตามสัญญานี้ทั้งหมด

ข้อ 7. ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะใช้ห้องชุดที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญานี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่อาศัยเท่านั้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับเป็นสำคัญ และตกลงว่าจะไม่กระทำการใด ๆ ในห้องชุดหรือให้หรือยินยอมให้ใช้ห้องชุด เพื่อการประกอบธุรกิจหรือการอันมีวัตถุประสงค์ที่เป็นการผิดกฎหมาย หรือศีลธรรม หรือก่อความเสียหายเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของห้องชุดอื่น หรือผู้อยู่อาศัย หรือนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 8. ผู้จะซื้อทราบและเข้าใจดีว่า ห้องชุดที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้อยู่ในอาคารที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ดังนั้นผู้จะซื้อตกลงและยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

8.1 ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ในการใช้ห้องชุดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องทุกประการ

8.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริการและการจัดการดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันกับเจ้าของร่วมคนอื่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ รวมทั้งตกลงชำระค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

(ก) เงินกองทุนตามอัตราส่วนของพื้นที่ห้องชุดตามที่ระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งผู้จะขายได้ชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว ในอัตรา _____ บาท (_____) คืนให้แก่ผู้จะขาย ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขาย หรือวันที่ครบกำหนดการบอกกล่าวการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อจะขายดังกล่าว

(ข) ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยตกลงชำระเป็นรายเดือนในอัตรา _____ บาท ต่อตารางเมตร โดยตกลงชำระล่วงหน้าปีละหนึ่งครั้ง ทุกวันที่ 2 มกราคมของทุกปี โดยผู้จะซื้อตกลงคืนเงินส่วนที่ผู้จะขายได้ชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว

(ค) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่นิติบุคคลอาคารชุด จะกำหนดเรียกเก็บภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและระเบียบราชการที่เกี่ยวข้อง และตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะเห็นสมควร

อัตราส่วนและจำนวนค่าใช้จ่ายนี้ ผู้จะซื้อรับทราบว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นลดลงได้ตามความเป็นจริง และตามที่นิติบุคคลอาคารชุดจะกำหนดภายใต้กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และระเบียบราชการที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9. ผู้จะซื้อตกลงคืนค่าใช้จ่ายและเงินประกันมิเตอร์ไฟฟ้าคืนให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยผู้จะขายจะส่งมอบเอกสารที่จำเป็นเพื่อใช้ในการโอนเปลี่ยนชื่อให้แก่ผู้จะซื้อ เพื่อให้ผู้จะซื้อดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็นผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเองทั้งสิ้น

ข้อ 10. หากผู้จะซื้อไม่ชำระเงินค่าห้องชุดที่จะซื้อจะขาย ตามกำหนดเวลาที่ระบุในข้อ 3. ไม่ว่าด้วยเหตุใด หรือปฏิบัติผิดสัญญาหรือคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายเลิกสัญญา และริบเงินทุกจำนวนที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไว้แล้วทั้งหมดได้ โดยผู้จะซื้อตกลงจะไม่เรียกร้องใด ๆ จากผู้จะขาย

ข้อ 11. ในกรณีที่ผู้จะขายผ่อนผันเป็นประการใด สำหรับการผิคนัดสัญญาของผู้จะซื้อในครั้งคราวใด ให้ถือว่าเป็นการผ่อนผันเฉพาะครั้งคราวนั้น ผู้จะซื้อตกลงจะไม่ว่าเป็นการผ่อนผันสำหรับการผิคนัดสัญญาในคราวอื่น ๆ

ข้อ 12. สัญญาที่ประมวลไว้ซึ่งข้อตกลงทั้งหลายของคู่สัญญา และคู่สัญญาตกลงให้ใช้แทนการติดต่อและตกลงระหว่างกันไม่ว่าโดยวาจาหรือลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับรายละเอียดของสัญญานี้ทั้งหมด การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงว่าต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อคู่สัญญาเพียงประการเดียวจึงจะสมบูรณ์และใช้บังคับต่อไป

ข้อ 13. การติดต่อหรือการส่งคำบอกกล่าวใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตามสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้กระทำโดยผู้ส่งเอกสารหรือไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือไปรษณีย์ทางอากาศลงทะเบียนตอบรับ โทรสาร เทล็กซ์ ส่งไปยังที่อยู่ติดต่อได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือที่อื่นซึ่งจะได้แจ้งเปลี่ยนแปลงต่อไป ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ให้มีผลเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับหนังสือแจ้งเช่นว่านั้นแล้ว

การส่งคำบอกกล่าวใด ๆ ทางไปรษณีย์ทางอากาศลงทะเบียนตอบรับ หากได้จัดส่งถึงผู้รับตามที่อยู่ที่ติดต่อได้ ภายใน 7 วัน ให้ถือว่ามีผลสมบูรณ์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าวันที่ประทับตราไปรษณีย์เป็นสำคัญ ส่วนการส่งคำบอกกล่าวใด ๆ โดยโทรสาร หรือเทล็กซ์ ให้ถือว่าส่งถึงผู้รับตั้งแต่วันที่ทำการส่งตามวิธีดังกล่าว

ข้อ 14. คู่สัญญาตกลงว่าในกรณีที่มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาที่เกิดขึ้น หรือเกี่ยวข้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ และคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ฟ้องร้องคดีกัน ณ ศาลที่มีอำนาจในการพิจารณาคดี

ข้อ 15. ถ้าส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญานี้เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าส่วนอื่น ๆ ของสัญญาที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้นมีผลใช้บังคับได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ _____ ผู้จะขาย
()

ลงชื่อ _____ ผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()

ลงชื่อ _____ พยาน
()