

ตัวอย่าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....

หรือ บริษัท/ห้าง.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา

หรือ นาย/นาง/นางสาว.....

ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

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

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

กับ นาย/นาง/นางสาว.....อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

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

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรหมู่บ้าน.....

ตั้งอยู่ที่ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน / ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร

ที่ดิน ตาม ใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่.....ลงวันที่.....

ข้อ 2 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการตามสัญญาข้อ 1 ปรากฏ

ตามเอกสารแผนผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดิน ที่ได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำ

การจัดสรรที่ดินแนบท้ายสัญญานี้เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

และสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะทำการก่อสร้างลงในที่ดินดังกล่าว เป็นอาคารแบบ.....
จำนวน.....หลัง รายละเอียดตามแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบ
แบบแปลน แนบท้ายสัญญา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลข.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....
จังหวัด.....เป็นกรรมสิทธิ์ของ.....
และติดภาระจำนองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงิน/บุคคล.....
ข้อ 3 คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญา ข้อ 2 ในราคา.....บาท
(.....) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินเป็นเงิน.....บาท
(.....) แบ่งเป็น

1. ค่าที่ดิน จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ในราคาตารางวาละ.....บาท
(.....)
รวมเป็นเงิน.....บาท
(.....)

2. ค่าถมที่ดิน จำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ในราคาตารางวาละ.....บาท
(.....)
รวมเป็นเงิน.....บาท รวมเป็น
เงิน.....บาท

2. ในส่วนที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เป็นเงิน.....บาท
(.....)

ข้อ 4 เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อขายตามสัญญานี้มีเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือ
ลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ
.....บาท
(.....)

ค่าถมที่ดินให้คิดเนื้อที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ.....บาท
(.....) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่
เพิ่มขึ้นหรือลดลง ไปเพิ่มหรือหักกับราคาในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน ที่ระบุไว้ในสัญญา 3 (1) แล้วแต่กรณี

ข้อ 5 เงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3 จำนวน.....บาท
(.....)

คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ของจำนวนบาท
(.....)
และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีก จำนวน.....บาท
(.....)
รวมเป็นเงินที่ได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท
(.....)
เป็นการชำระหนี้ส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินที่ต้องชำระ จำนวน.....บาท
(.....)

ผู้จะซื้อตกลงจะชำระตามผลการก่อสร้างอาคารที่ได้ตกลงกันตามสัญญาข้อ 12 โดยจะชำระภายใน.....วัน
นับแต่วันที่การก่อสร้างแต่ละระยะแล้วเสร็จ และผู้จะขายได้แจ้งให้ทราบเป็นรายลักษณะอักษร ดังนี้

งวดที่ 1 ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)
เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 1 แล้วเสร็จ

งวดที่ 2 ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)
เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2 แล้วเสร็จ

งวดที่ 3 ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)
เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 3 แล้วเสร็จ

ฯลฯ ฯลฯ

งวดสุดท้าย ชำระเงิน จำนวน.....บาท (.....)
ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคาร
ในระยะสุดท้ายแล้วเสร็จ

ในการชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ หากผู้จะซื้อชำระเงินก่อนถึงกำหนดเวลาที่ระบุไว้ ผู้จะขายจะ
ต้องลดเงินให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับเงินจำนวนที่ชำระก่อนถึงกำหนดในอัตราร้อยละ.....ต่อปี
โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ชำระเงินก่อนถึงกำหนดถึงวันที่ถึงกำหนดชำระ หรือในอัตราร้อยละส่วนลด
(amortization) แบบท้ายสัญญานี้

ในการชำระเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากผู้จะซื้อประสงค์ให้ผู้จะขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้จะ
ขายยินดีช่วยเหลือติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข
ของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 6 ผู้จะขายจะต้องไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยเร็วเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกโฉนดเอกสารสิทธิให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อได้ ภายใน.....วัน นับแต่การก่อสร้างอาคารตามระยะเวลาตามสัญญาข้อ 12 เสร็จสิ้นลง

ข้อ 7 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผู้จะซื้อ/ผู้จะขายเป็นผู้ออก หรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8 การปลูกสร้างอาคารหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับอาคารที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงให้เป็นหน้าที่ของผู้จะขายจะต้องตรวจสอบและดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตปลูกสร้างหรือขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่อทางราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามผลการขออนุญาตทำการก่อสร้างหรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงนั้นด้วย

ข้อ 9 การปลูกสร้างอาคารที่ต้องขออนุญาต ผู้จะขายจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และเมื่อผู้จะขายดำเนินการแล้วเสร็จให้แสดงหลักฐานการยื่นเรื่องขออนุญาตต่อผู้จะซื้อภายใน.....วัน

ข้อ 10 ผู้จะขายจะต้องทำการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดดังกล่าวในสัญญาข้อ 2 โดยสัญญาว่าจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลน หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายจะต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีเทียบเท่าหรือมากกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขายจะต้องจัดหาเครื่องมือที่มีคุณภาพดี และช่างฝีมือดีเพื่อการก่อสร้างตามสัญญานี้จนแล้วเสร็จ

ผู้จะขายจะต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถสูง และมีความชำนาญงานก่อสร้าง เพื่อควบคุมงานก่อสร้างอย่างใกล้ชิดทุกขั้นตอนการทำงานโดยให้เป็นไปตามสัญญานี้ และหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม และบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 11 ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็นเหตุให้การก่อสร้าง ต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไป เพราะเหตุดังกล่าวโดยผู้จะขายจะต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน.....วัน นับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่งให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิในการที่จะขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 12 ผู้จะขายตกลงจะทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 2 ให้แล้วเสร็จภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ (ซึ่งตรงกับวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

โดยมีขั้นตอนการก่อสร้าง ดังนี้

ระยะที่ 1 ทำการก่อสร้าง.....

(ตัวอย่าง ตีฝั ง ตอกเสาเข็มทำฐานราก)

ระยะที่ 2 ทำการก่อสร้าง.....

(ตัวอย่าง ทำคานคอดิน เสาชั้นล่าง ทำคานชั้นสอง เสาชั้นสอง คานหลังคา เทพื้น ก่ออิฐ)

ระยะที่ 3 ทำการก่อสร้าง.....

(ตัวอย่าง ติดวงกบ ติดโครงหลังคา ฉาบปูนบ่อเกรอะ-บ่อซึม มุงหลังคา)

ระยะที่ 1 ทำการก่อสร้าง.....

ฯลฯ ฯลฯ

ระยะสุดท้าย ทำการก่อสร้าง.....

(ตัวอย่าง ติดตั้งฝ้าเพดานฉาบปูนภายนอกทั้งหมด ติดวัสดุพื้นผิวสุขภัณฑ์ ไฟฟ้าและประปา งานสี) และเก็บงานทั้งหมด

ข้อ 13 ผู้จะขายสัญญาว่าจะจัดการรักษาความสะอาดตลอดเวลาที่ทำการก่อสร้าง และเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและกลบเกลี่ยพื้นดินให้เรียบร้อย และขนอิฐ เศษไม้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทำความสะอาดบริเวณที่ก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้างให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อจะเข้าอยู่อาศัยได้ทันที

ข้อ 14 หากผู้จะซื้อประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของการก่อสร้าง ผู้จะซื้อจะมีสิทธิขอแก้ไขเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงจากแบบรูปและรายการละเอียดตามสัญญาได้ทุกข้อ โดยไม่ต้องเลิกสัญญานี้ แต่หากการเปลี่ยนแปลงนั้นมีผลกระทบต่อโครงสร้างในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายมีสิทธิที่จะยอมรับหรือไม่ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างใดๆ ที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมายผู้จะขายจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานภายใน.....วันนับแต่วันที่คู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

ข้อ 15 ค่าวัสดุอุปกรณ์ ค่าใช้จ่าย และระยะเวลาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงเนื่องจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามสัญญาข้อ 14 คู่สัญญาตกลงคิดเป็นราคาต่างหากจากราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3 และระยะเวลาการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญาข้อ 12 และให้นำราคาหรือระยะเวลาในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาในส่วนที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาข้อ 3 (2) และระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาข้อ 12 แล้วแต่กรณี

ข้อ 16 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อ เข้าตรวจตราอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลา โดยผู้จะซื้อหรือตัวแทนของจะซื้อจะต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 17 ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการดังกล่าว ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจักรสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจักรสรรที่ดิน ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.....รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจักรสรรที่ดินและ เอกสารการ โฆษณาแนบท้ายสัญญา

ในกรณีที่ผู้จะขายได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจักรสรรตามสัญญาข้อ 1 ผู้จะขายจะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายในกำหนด.....ปี.....เดือน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจักรสรรที่ดิน แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาดังกล่าวจะต้องไม่ยาวกว่ากำหนดเวลาแล้วเสร็จตามความในวรรคหนึ่งข้อ 18 ผู้จะขายจะจัดให้มีบริการสาธารณะตามที่ได้โฆษณาไว้ในโครงการดังกล่าวเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้จะซื้อ ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.....ดังนี้

1. สระว่ายน้ำ ขนาด.....
2. สนามเทนนิส ขนาด.....
- 3.สโมสร เป็นอาคารแบบ.....

ฯลฯ ฯลฯ

ข้อ 19 ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณน้ำประปาขนาด.....นิ้ว และมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้าขนาด.....แอมแปร์ ณ อาคารของผู้จะซื้อ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและ โอนกรรมสิทธิ์ตามอัตราที่การประปาและการไฟฟ้ากำหนดไว้ "ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย" จะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 20 ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนี้แล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลง หรือเกิดการะงอกพ่นเพิ่มขึ้น

ข้อ 21 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้จะซื้ออื่นๆ ที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการนี้ เช่น การรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาความสะอาดถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่างและค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวม เป็นจำนวน.....บาท/เดือน ตั้งแต่.....เป็นต้นไป

ข้อ 22 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 23 หากการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนด หรือเป็นที่คาดหมายได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดและผู้จะซื้อได้บอกกล่าวเตือนเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้วแต่ผู้จะขายยังไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 24 แต่หากผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อนี้ และประสงค์จะให้ผู้จะขายทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามข้อตกลงโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบแล้วผู้จะขายต้องทำการก่อสร้างต่อไปตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ โดยผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อ

ดำเนินการ ดังต่อไปนี้ ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน วันละ.....บาท (.....)
นับแต่วันที่ ล่วงเลขกำหนดวันแล้วเสร็จตามสัญญาจนถึงวันทำงานแล้วเสร็จบริบูรณ์

เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายก่อสร้างล่าช้าในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่
อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามสัญญาข้อ 24

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขายทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกค่าขอทำ
การจัดสรรที่ดิน ผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระเป็นค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยให้อัตรา
ร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาที่คุณจะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายและชดใช้ค่าเสียหาย
อันพึงมีแก่ผู้จะซื้อด้วย

ข้อ 24 หากผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการดังต่อไปนี้
เรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขาย พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี
เรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการบอกเลิกสัญญา
เรียกค่าเสียหายที่ต้องจ้างบุคคลอื่นทำงานตามสัญญานี้ต่อไปจนงานแล้วเสร็จบริบูรณ์

ข้อ 25 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสองงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขาย
ผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ
ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาแล้วรับเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด และเรียกค่าเสียหายได้อีกส่วนหนึ่งด้วย

ข้อ 26 ในกรณีสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความ
เหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติ หรือประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา ซึ่งความชำรุดบกพร่องนั้นมีอยู่
ก่อนและหรือในขณะที่ส่งมอบแม้ความเสียหายนั้นจะเพิ่งปรากฏ ภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบที่ดิน
และสิ่งปลูกกันแล้ว ผู้จะขายจะต้องแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน.....วัน
นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ถึงความเสียหายนั้นหากผู้จะขายเพิกเฉยไม่ทำการแก้ไขผู้จะ
ซื้อจะมีสิทธิแก้ไขเองหรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหายไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขาย
จะต้องรับผิดชอบในความเสียหายและค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

ข้อ 27 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญา ที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆแผ่น ดังจะกล่าว
ต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และเอกสารการมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(2) เอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ เอกสารประกอบ โครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร
ที่ดิน
เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(3) แผ่นผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(4) เอกสารการโฆษณา.....

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....

(5) บัญชีส่วนลด(amortization).....

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....

ฯลฯ ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

ข้อ 28 การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ส่งไปรษณีย์ แต่สำหรับการแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ให้ถือเอาวันที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงที่อยู่เป็นวันที่แจ้งหากคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน.....วัน นับแต่วันย้ายที่อยู่

ข้อ 29 คู่สัญญาตกลงกันว่า หากมีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ รวมทั้งปัญหาการผิดสัญญาการเลิกสัญญา หรือความสมบูรณ์แห่งสัญญา ให้วินิจฉัยชี้ขาดโดยการอนุญาโตตุลาการตามข้อบังคับอนุญาโตตุลาการของสถาบันอนุญาโตตุลาการกระทรวงยุติธรรม ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการชี้ขาด และให้อยู่ภายใต้การดำเนินการของสถาบันดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้วจึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

หมายเหตุ ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

ฝ่ายนิติการ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรื โทร.282-7850