

สัญญาเลขที่ .....

## สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

อาคารชุดโครงการ .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ..... วันที่ ..... ระหว่าง ..... เลขบัตรประจำตัวประชาชน ..... อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ ..... ซอย - ถนน - ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

.....เลขบัตรประจำตัวประชาชน ..... อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ ..... ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

### ข้อ 1. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

1.1 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด โครงการ .....จำนวน ..... ห้อง ห้องชุดเลขที่ ..... บ้านเลขที่ ..... อาคาร ..... ชั้นที่ ..... เนื้อที่โดยประมาณ ..... ตารางเมตร

1.2 นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ 1.1 แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ

### ข้อ 2. ราคาจะซื้อจะขาย

ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ 1. ในราคา .....บาท (.....บาทถ้วน)

### ข้อ 3. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

3.1 ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค้ำมัดจำห้องชุดตามข้อ 1. เป็นเงินจำนวน ..... บาท (.....ถ้วน) ให้แก่ผู้จะขายแล้ว เมื่อวันที่ .....

3.2 ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะซื้อจะต้องทำการชำระเงินส่วนที่เหลือเป็นเงินจำนวน ..... บาท (.....บาทถ้วน) ให้แก่ผู้จะขาย โดยทำการชำระเงินเป็นเงินสด/เช็ค/เช็คธนาคาร ตามที่ผู้จะขายกำหนด ทั้งนี้ การชำระเงินด้วยเช็คจะถือเป็นการชำระหนี้ตามกฎหมายต่อเมื่อเช็คที่ใช้ในการชำระหนี้สามารถเรียกเก็บเงินได้แล้ว

3.3 ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่ ..... โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน

**ข้อ 4. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์**

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าภาษีเงินได้ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระแต่เพียงผู้เดียว ส่วนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมห้องชุด คู่สัญญาตกลงร่วมกันชำระกันคนละกึ่งหนึ่ง

**ข้อ 5. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา**

5.1 หากผู้ซื้อผิดนัดการชำระเงินตามข้อ 3. ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนเงินค้างชำระ โดยดอกเบี้ยคิดตั้งแต่วันที่มีการผิดนัดจนถึงวันที่ผู้ซื้อชำระเงินครบถ้วน

5.2 เมื่อถึงกำหนดวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามที่กำหนดระยะเวลาในข้อ 3.3 หากผู้ซื้อขอหลีกเลี่ยงไม่ไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และผู้ซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินค่ามัดจำห้องชุดตามข้อ 3.1 และผู้จะขายสามารถนำห้องชุดดังกล่าวออกขายให้บุคคลภายนอกได้ โดยผู้ซื้อจะไม่เรียกร้องเอาค่าเสียหายอย่างใด ๆ จากผู้จะขาย

5.3 กรณีผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อได้ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้จะขายยินยอมให้ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี

**ข้อ 6. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง**

ผู้ซื้อหรือตัวแทนของผู้ซื้อต้องมาตรวจรับมอบห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้ก่อนวันกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 3.3 หรือ ตามที่ผู้ซื้อและผู้จะขายจะตกลงกัน หากผู้ซื้อไม่ดำเนินการตรวจรับห้องชุดดังกล่าวภายในกำหนด ให้ถือว่าผู้ซื้อได้ตรวจรับและยินยอมรับเอาห้องชุดดังกล่าวตามสัญญาฉบับนี้แล้ว ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และหากมีความชำรุดบกพร่องใด ๆ เกี่ยวกับห้องชุดดังกล่าวไม่ว่าจะมีอยู่แล้วหรือจะมีขึ้นในอนาคต ผู้ซื้อไม่สามารถเรียกร้องให้ผู้จะขายรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวได้

**ข้อ 7. คำรับรองของผู้จะขาย**

7.1 ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินการขนย้ายสิ่งของและบริวารทั้งหมดออกจากห้องชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเองให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในข้อ 3.3 หากพ้นจากกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้จะขายยังไม่สามารถขนย้ายสิ่งของและบริวารทั้งหมดออกจากห้องชุดที่ซื้อขายได้ และ ผู้ซื้อที่มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญานี้ ผู้จะขายยินยอมคืนเงินค่าห้องชุดที่ซื้อขายที่ได้รับไปตามสัญญานี้ทั้งจำนวนให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี

7.2 ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อขายนี้ ผู้จะขายไม่ติดค้างชำระค่าส่วนกลาง ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือค่าธรรมเนียมใดๆ อันเกี่ยวกับห้องชุดที่ซื้อขาย และหากมีการเรียกให้ชำระค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น โดยทางราชการหรือหน่วยงานใดๆ ซึ่งเป็นผลมาจากก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อขาย ผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเหล่านั้นเองทั้งสิ้น

7.3 ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อขายตามสัญญานี้ ผู้จะขายจะทำการส่งมอบห้องชุดที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อได้ ครอบครองในสภาพเรียบร้อย ปราศจากการบุกรุกหรือรื้อถอน หรือภาระจำนอง ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิใดๆ

#### ข้อ 8. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่ตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบภายใน 7 (เจ็ด) วันนับแต่มีการย้ายที่อยู่

#### ข้อ 9. การเก็บ รวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล

ผู้จะซื้อตกลงและยินยอมให้ผู้จะขายเก็บรวบรวม ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และ/หรือข้อมูลใดๆ ของผู้จะซื้อที่ได้ให้ไว้แก่ผู้จะขาย หรือที่มีอยู่กับผู้จะขาย หรือที่ผู้จะขายได้รับหรือเข้าถึงได้จากแหล่งอื่น ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ข้อมูล” รวมทั้งยินยอมให้ผู้จะขายโอน และ/หรือเปิดเผยข้อมูลให้แก่บริษัทในกลุ่มธุรกิจของผู้จะขาย นิติบุคคลนอกกลุ่มธุรกิจของผู้จะขาย พันธมิตรทางธุรกิจ ผู้ให้บริการภายนอก ผู้ประมวลผลข้อมูล ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง หน่วยงานราชการและ/หรือนิติบุคคลใดๆ ที่ผู้จะขายเป็นคู่สัญญาหรือมีนิติสัมพันธ์ด้วย เพื่อวัตถุประสงค์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายเพื่อประโยชน์สาธารณะ และเพื่อประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายของผู้จะขายเท่านั้น

#### ข้อ 10. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

10.1 สำเนาหนังสือแสดงตัวบุคคลของผู้จะซื้อและผู้จะขาย

10.2 เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (อ.ข.2)

10.3 รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านข้อความในสัญญานี้เป็นที่เข้าใจดีแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้จะขาย      ลงชื่อ ..... ผู้จะซื้อ  
( ..... )      ( ..... )

ลงชื่อ ..... พยาน      ลงชื่อ ..... พยาน  
( ..... )      ( ..... )

Contract No. [.....]

**Condominium Unit Sale and Purchase Agreement****.....Condominium Project**

This Agreement is made at ....., on ....., by and between .....Thai national identification card number....., age....., nationality.....address no. ....moo.....Soi.....Road.....Sub-District.....District.....Province.....hereinafter referred to as the “**Seller**” of the one part; and

..... age....., nationality ....., address no. ...., moo.....Soi.....Road.....Sub-District.....District....., Province....., hereinafter referred to as the “**Purchaser**” of the other part.

**Clause 1 Agreement to Purchase and Sell**

1.1 The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase the condominium unit in the .....condominium building, in the total amount of .....unit(s), condominium unit number ....., unit address number....., building..... floor....., having a total area of approximately..... square meters.

1.2 In addition to the title to the condominium unit pursuant to Sub-Clause 1.1 above, the Purchaser shall also be entitled to the common property which shall be co-owned with other co-owners

**Clause 2 Purchase and Sale Price**

The Purchaser and the Seller agree to purchase and sell the condominium unit(s) as described in Clause 1 above at a total sale price of ..... Baht (.....Baht Only).

**Clause 3 Payment of the Purchase Price and Registration of Transfer of Title**

3.1 The Purchaser paid a deposit on the condominium unit under Clause 1 in the amount of Baht..... ( ..... Baht Only) to the Seller on .....

3.2 Upon the agreed date of registration of transfer of title to the Condominium Unit, the Purchaser shall pay the remaining price in the amount of .....Baht (.....Baht Only) to the Seller in cash/cashier check as specified by the Seller. If payment is made by check, the payment shall only be deemed to be legally made upon the check being cleared for payment by the bank.

3.3 The Seller agrees to register the transfer of title of the Condominium Unit to the Purchaser within .....The Seller shall notify the Purchaser of the date of registration of transfer of title not less than 15 (Fifteen) days in advance.

**Clause 4      Registration Fees**

Specific business tax, stamp duty and income tax related to the registration of transfer of title to the condominium unit shall be borne by the Seller. Government registration fees related to the registration of transfer of title of the condominium unit to the Purchaser shall be borne by the Seller and the Purchaser equally.

**Clause 5      Penalty, Default Interest and Termination**

5.1      If the Purchaser is in default of payment of the amount specified in Clause 3 above, the Purchaser agrees that the Seller shall be entitled to demand interest at the rate of 15% (Fifteen) per annum on the outstanding amount, calculated from the date of default until payment is made by the Purchaser in full.

5.2      Upon the date of registration of transfer of title to the Condominium Unit as per Clause 3.3 above, if the Purchaser fails to proceed with the registration, the Purchaser shall be deemed to be in default of this Agreement and the Seller shall be entitled to terminate this Agreement immediately and the Purchaser agrees that the Seller shall be entitled to forfeit the deposit paid by the Purchaser pursuant to Clause 3.1 above and the Seller shall be entitled to sell the Condominium Unit hereunder to any third party and the Purchaser shall not have any claim for any damages whatsoever from the Seller.

5.3      If the Seller fails to register the transfer of title to the Purchaser pursuant to agreed schedule, the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement and the Seller shall refund all amounts paid by the Purchaser together with interest at the rate of 15% (Fifteen) per annum.

**Clause 6      Liability for Defect**

The Purchaser or the Purchaser's agent shall conduct an inspection of the Condominium Unit prior to the date of registration of transfer of title pursuant to Clause 3.3 or as agreed by the Purchaser and Seller. If the Purchaser fails to inspect the condominium unit within such period, it shall be deemed that the Purchaser has inspected the unit and accepted the unit under this Agreement as of the date of registration of transfer of title. If there are any defects in the unit whether existing or arising in the future, the Purchase shall not be entitled to claim for the Seller to be liable for any damages to the Purchaser whatsoever.

**Clause 7      Representations and Warranties of the Seller**

7.1      The Seller represents and warrants that the Seller shall complete the removal of its possessions and dependents from the unit at its own cost within the date of registration of transfer of title as per Clause 3.3. If such deadline has passed and the Seller is unable to remove all of its possessions and dependents from the unit and the Purchaser wishes to terminate this Agreement, the Seller agrees to refund the amounts paid to the Seller in full to the Purchaser together with interest at the rate of 15% (Fifteen) per annum.

7.2 Upon the date of registration of transfer of title to the unit to the Purchaser, the Seller shall not be in arrears for common area fees, land and building tax or other fees related to the condominium unit and if there is any claim for payment of such taxes or fees directly from government officials which arose prior to the date of registration of transfer of title, the Seller shall be liable for such amount in full.

7.3 Upon the date of registration of transfer of title to the unit, the Seller shall hand over possession of the unit to the Purchaser in good condition, free from trespassers, encroachment, mortgage, liens or other encumbrances.

#### **Clause 8 Notice**

Any notice pursuant to this Agreement shall be made in writing and sent to the other party at the address first written in this Agreement or to another address notified in writing to the other party within 7 (Seven) days from the date of changing the address.

#### **Clause 9 Collection, Use and Disclosure of Personal Data**

Purchaser agrees and consents for Seller to collect, use and disclose personal data and/or other data of Purchaser as provided to Seller by Purchaser or which has been collected by Seller or which the Seller has obtained or has gained access to through other sources, hereinafter referred to as the "Data". Purchaser also consents for Seller to transfer and/or disclose such Data to companies in Seller's group of businesses, entities outside of Seller's group of businesses, business partners, third party service providers, data analysts, assignees of rights of claim, government agencies and/or other entities which Seller has entered a contract with or has a relationship of a juristic nature, for the purpose of this Agreement, for compliance with a law to which Seller is subjected, for the public interest and for legitimate interests of Seller.

#### **Clause 10 Attachments to this Agreement**

The parties agree that the following attachments which have been initialed shall be deemed to be an integral part of this Agreement:

10.1 A copy of the Seller's and Purchaser's identification;

10.2 A copy of the Condominium Unit Title Deed;

10.3 Details of the Condominium, personal property, common property and facilities. In the event of any conflict between the attachments and this Agreement, this Agreement shall prevail;

This Agreement has been made in duplicate with identical wording. Both parties have read the contents and understand the same and therefore have executed this Agreement together with affixing the company seal (if any) in the presence of witnesses and retain one copy each.

Signed ..... Seller  
(.....)

Signed..... Purchaser  
(.....)

Signed ..... Witness  
(.....)

Signed .....Witness  
(.....)