สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ..... วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง .....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....โดย
..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่งกับ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....
โทรศัพท์ ..... โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1 ซึ่ง
ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดิน โครงการหมู่บ้าน มหาวิทยาลัยบูรพา ชลบุรี โครงการ 1 ตั้งอยู่ หมู่ 4 ถนนทางเข้าวัดหน้าเขาบ่อยาง ตำบล เหมือง อำเภอ เมืองชลบุรีจังหวัด ชลบุรี โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่ 90/2554 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2554 เอกสารผนวก 2
รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามข้อ 1. ของสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเอกสารผนวก 3 และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ..... จำนวน.....หลัง รายละเอียดตามแผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้างเอกสารผนวก 4

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่..... หน้าสำรวจ..... เลขที่ดิน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย/ได้จำนองไว้กับ...../ ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน..... บาท (.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2 ในราคาที่ดินไร่/ตารางวาละ ..... บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น..... บาท (.....) และสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน..... บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น..... บาท (.....)

3.2 ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องการชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันจอง เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... จำนวนเงิน..... บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้อีก จำนวน..... บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) เป็นงวด ๆ รวม 8 งวด ดังนี้

4.2.1 งวดที่ 1 ชำระ 10% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำงานดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานถมดินและวางผังอาคารแล้วเสร็จ
- งานระบบไฟฟ้าชั่วคราวแล้วเสร็จ
- งานระบบประปาชั่วคราวแล้วเสร็จ

4.2.2 งวดที่ 2 ชำระ 15% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 120 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานขุดดิน ปรับระดับประกอบแบบ ผูกเหล็ก เทคอนกรีตฐานราก แล้วเสร็จ
- งานประกอบแบบ ผูกเหล็ก เทคอนกรีต คาน พื้น เสา ชั้นล่างแล้วเสร็จ

4.2.3 งวดที่ 3 ชำระ 15% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายในระยะเวลา 210 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานประกอบแบบ ผูกเหล็ก เทคอนกรีต คาน พื้น เสา ชั้นสอง แล้วเสร็จ
- งานประกอบแบบ ผูกเหล็ก เทคอนกรีต คานชั้นหลังคา แล้วเสร็จ

4.2.4 งวดที่ 4 ชำระ 15% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายใน ระยะเวลา 300 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานประกอบและติดตั้งโครงหลังคา แล้วเสร็จ
- งานมุงหลังคา แล้วเสร็จ
- งานก่ออิฐ ติดตั้งวงกบไม้ประตู หน้าต่าง ชั้นล่างแล้วเสร็จ

4.2.5 งวดที่ 5 ชำระ 15% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายใน ระยะเวลา 410 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานก่ออิฐ ติดตั้งวงกบไม้ประตู หน้าต่าง ชั้นสอง แล้วเสร็จ
- งานฉาบปูนภายในชั้นล่างและชั้นสอง แล้วเสร็จ
- งานปูกระเบื้องพื้นและผนังชั้นสอง แล้วเสร็จ

4.2.6 งวดที่ 6 ชำระ 10% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายใน ระยะเวลา 520 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานปูกระเบื้องพื้นและผนังชั้นล่าง แล้วเสร็จ
- งานติดตั้งฝ้าเพดานชั้นล่างและชั้นสองแล้วเสร็จ
- งานติดตั้งบานประตูและหน้าต่างไม้ แล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 50
- งานติดตั้งประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม แล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 50

4.2.7 งวดที่ 7 ชำระ 10% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างดังต่อไปนี้โดยปฏิบัติงานแล้วเสร็จภายใน ระยะเวลา 630 วัน หลังจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

- งานติดตั้งบานประตูและหน้าต่างไม้ แล้วเสร็จ
- งานติดตั้งประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม แล้วเสร็จ
- งานติดตั้งบันไดและราวบันได แล้วเสร็จ
- งานระบบไฟฟ้าและติดตั้งดวงโคมแล้วเสร็จ
- งานระบบประปา ติดตั้งสุขภัณฑ์และถังบำบัดน้ำเสียแล้วเสร็จ
- งานทาสีอาคารและงานส่วนที่เหลือตามสัญญาทั้งหมดแล้วเสร็จ

4.2.8 งวดสุดท้าย ชำระ 10% ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน ระยะเวลา 730 วัน หลังจากวัน ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

รวมระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญา 730 วัน ในกรณีที่ผู้จะขายทำงานแล้วเสร็จแต่ละงวดงานก่อนระยะเวลาที่ระบุตามสัญญา ผู้จะขายสามารถเบิกเงินตามงวดงานนั้นๆจากผู้จะซื้อได้ และผู้จะขายจะต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อรับทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ข้อ 6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และผนวก 4 ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2549

6.2 ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ ผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน 60 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้จะซื้อเมื่อโอนสิทธิมาตรวัดแล้ว

6.3 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 การก่อสร้าง

7.1 กรณีที่ผู้จะขายต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องแสดงหลักฐานการขออนุญาตดังกล่าวต่อผู้จะซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว

7.2 ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก 4 หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้

7.3 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

7.4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจตราภายในบริเวณที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 8 การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขาย ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง นั้น

8.2 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 8.1 ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

8.3 เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้จะซื้อมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ 9 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

9.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

9.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

10.1 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลาในข้อ 4. และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 14.1 ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

10.1.1 ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างคิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4. จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

10.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

10.2 หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 11 ความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง

11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับ ดังนี้

11.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.2 กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก 11.1.1 ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.3 รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.2 ผู้จะขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้า หรือกรณีที่เหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งหากเนิ่นช้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้จะซื้อมีสิทธิแก้ไขเอง หรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

ข้อ 12 การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 13 การขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิในการที่จะขอขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 14 การบอกเลิกสัญญา

14.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

14.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวด ติดต่อกันโดยไม่มี

เหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน แล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.2

ข้อ 15 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 10.2 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

15.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 30 วันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ 16 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 17 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

17.1 ผนวก 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย สำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะซื้อจำนวน.....แผ่น

17.2 ผนวก 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละเอียดและแผนผังที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจำนวน.....แผ่น

17.3 ผนวก 3 สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

17.4 ผนวก 4 สำเนาแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารการโฆษณาจำนวน.....แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง