

หนังสือสัญญาซื้อขายหนังสือสัญญาจ้างของห้องชุดเป็นประกัน

ตามหนังสือสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่.....พร้อมด้วยผู้รู้เห็นเป็นพยาน
ระหว่าง.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....
บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

(โดย.....ผู้รับมอบอำนาจ) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง
กับ สหกรณ์ออมทรัพย์สำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี จำกัด เลขที่ 1 ถนนพิษณุโลก แขวงจิดรลดา
เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร (โดย.....ผู้รับมอบอำนาจ) ซึ่งต่อไป
ในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ยินยอมพร้อมใจกันทำสัญญาให้ไว้ต่อกัน ดังนี้

ข้อ 1. ผู้จ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ตกลงจ้างกรรมสิทธิ์
ห้องชุดกับส่วนควบและสิ่งครึ่งครากับห้องชุดซึ่งมีอยู่แล้วในห้องชุดขณะทำสัญญานี้ หรือจะพึงมีขึ้นต่อไป
ในภายหน้า รวมตลอดทั้งกรรมสิทธิ์ส่วนที่เป็นของผู้จ้างในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า
“ทรัพย์สินที่จ้าง” ไว้กับผู้รับจ้าง เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ และเป็นประกันหนี้สินอื่นใดบรรดาที่ผู้จ้าง
และ/หรือ.....เป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญานี้ และ/หรือที่จะเกิดขึ้น
ต่อไปในภายหน้า

หนี้ที่ผู้จ้างเอาทรัพย์สินที่จ้างเป็นประกันตามความในวรรคก่อนนั้น คู่สัญญาตกลงกันกำหนด
จำนวนต้นเงินไว้ในวงเงิน.....บาท (.....)
นอกจากจำนวนต้นเงินที่กำหนดไว้นี้ ยังมีหนี้อุปกรณคือคอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้
ค่าใช้จ่าย และค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจ้างของผู้จ้าง และ/หรือถูกหนี้ยอมชดใช้ต่างหากแก่ผู้รับจ้าง
และผู้จ้างตกลงให้ทรัพย์สินที่จ้างเป็นประกันถึงหนี้อุปกรณเหล่านี้ด้วย

ข้อ 2. ผู้จ้างงสงสัยว่าในระหว่างสัญญาจ้างงานนี้ ถ้าผู้รับจ้างงานเห็นว่าทรัพย์สินที่จ้างงานนี้มีราคาตกต่ำลงไปกว่าราคาในเวลาที่จ้างงานนี้ และเรียกให้ผู้จ้างงานเอาทรัพย์สินอื่นมาจ้างงานเพิ่มอีกให้คุ้มพอกับจำนวนเงินที่ผู้จ้างงานและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างงาน ผู้จ้างงานจะต้องจัดเอาทรัพย์สินอื่นมาจ้างงานหรือจ้างงานเพิ่มอีกจนเป็นที่พอใจผู้รับจ้างงานว่าคุ้มพอกับจำนวนหนี้ที่ผู้จ้างงาน และ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้อยู่ ถ้าผู้จ้างงานไม่ยอมปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ ผู้รับจ้างงานมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับจ้างงานได้ทันที

ข้อ 3. ถ้าทรัพย์สินที่จ้างงานนี้บุบสลาย หรือต้องกักอันตราย หรือสูญหาย หรือมีเหตุอื่นซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาไม่พอเพียงแก่การประกันหนี้ของผู้จ้างงาน ๆ จะต้องเอาทรัพย์สินอื่นที่ผู้รับจ้างงานเห็นว่า มีราคาพอเพียงมาจ้างงานเพิ่มให้คุ้มพอกับจำนวนหนี้ที่เป็นหนี้โดยไม่ชักช้า ถ้าผู้จ้างงานไม่ยอมปฏิบัติ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ ผู้รับจ้างงานมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับจ้างงานได้ทันที

ข้อ 4. ถ้าผู้จ้างงานไม่จ่ายเงินค่าใช้จ่าย บรรดาที่บัญญัติไว้โดยความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด และถูกนิติบุคคลอาคารชุดฟ้องศาลเพื่อบังคับให้มีการขายทอดตลาดสังหาริมทรัพย์ที่นำเข้ามาไว้ในห้องชุด หรือสังหาริมทรัพย์คือห้องชุด เพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ที่ค้างอยู่ผู้รับจ้างงานมีสิทธิที่จะชำระหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดแทนผู้จ้างงาน และมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้ทั้งหมด รวมทั้งค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่ผู้รับจ้างงานได้ชำระแทนผู้จ้างงาน พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปี และบังคับจ้างงานได้ทันที

ข้อ 5. เมื่อมีการบังคับจ้างงานเอาทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ขายทอดตลาด ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังได้กล่าวแล้วนั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด หรือเมื่อผู้รับจ้างงานเอาทรัพย์สินที่จ้างงานหลุด และราคาทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ดังได้กล่าวแล้วนั้น เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้จ้างงานและลูกหนี้ยอมรับผิดชอบรับใช้เงินที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจ้างงานจนครบจำนวน

ข้อ 6. ภายหลังที่ผู้รับจ้างงานเอาทรัพย์สินที่จ้างงานนี้หลุดหรือตกเป็นสิทธิโดยประการใด ๆ ก็ดี ปรากฏว่า มีหนี้เงินค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่าย บรรดาที่บัญญัติไว้โดยความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ค้างอยู่สำหรับเวลาก่อนวันโอนมากน้อยเท่าใด ผู้จ้างงานต้องรับผิดชอบรับใช้เงินค่าภาษีอากร ค่าใช้จ่าย บรรดาที่บัญญัติไว้โดยความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นั้นให้แก่ผู้รับจ้างงาน พร้อมทั้งเงินอื่น ๆ ที่ผู้รับจ้างงานต้องเสียไปเนื่องในการที่ผู้รับจ้างงานต้องรับผิดชอบรับใช้เงินค่าภาษีอากรเช่นนั้นด้วยโดยครบถ้วนเต็มจำนวน

ข้อ 7. ผู้จ้างงานสัญญาว่า จะรักษาซ่อมแซมห้องชุด และสิ่งหาบริบทต่าง ๆ ซึ่งมีอยู่ในห้องชุดนี้แล้ว หรือที่จะมีต่อไปในภายหน้าให้มั่นคงเรียบร้อยปกติคืออยู่เสมอ ตลอดเวลาที่จ้างงานไว้แก่ผู้รับจ้างงานโดยผู้จ้างงานเสียค่ารักษาและซ่อมแซมเอง และจะให้ความร่วมมือกับนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งจะไม่คิดค่าเช่า ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดกับนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดเวลาที่จ้างงานไว้แก่ผู้รับจ้างงาน และจะไม่ต่อเติมหรือตัดแปลง หรือกระทำด้วยประการใด ๆ ในห้องชุด อันเป็นเหตุให้ห้องชุดที่จ้างงานต้องเสื่อมราคาลงเป็นอันขาด

ข้อ 8. ผู้จ้างงานจะต้องเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้รับจ้างงานเห็นสมควร ภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงินเต็มตามราคาที่จ้างงานไว้ หรือตามจำนวนเงินที่ผู้รับจ้างงานเห็นสมควร แต่ไม่ตัดสิทธิของผู้จ้างงานที่จะเพิ่มจำนวนเงินเอาประกันภัยมากกว่าจำนวนเงินที่กำหนดเช่นนั้น โดยระบุหรือสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจ้างงานเป็นผู้รับผลประโยชน์ และผู้จ้างงานจะต้องมอบกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับจ้างงานยึดถือไว้

ข้อ 9. ในระหว่างที่ทรัพย์สินที่จ้างงานรายนี้ยังจ้างงานไว้ตามสัญญานี้ ผู้จ้างงานจะให้สิทธิประการใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างงานรายนี้ เช่นว่า เช่าถือ อาศัย ยืม เป็นต้น และอื่น ๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิลดสิทธิ รอนสิทธิ ทอนสิทธิ และเสียสิทธิของผู้จ้างงานเองในทรัพย์สินที่จ้างงานรายนี้ ผู้จ้างงานต้องได้รับความยินยอมอนุญาตจากผู้รับจ้างงานเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน แต่ถ้าผู้จ้างงานได้ให้สิทธิประการใด ๆ ดังได้กล่าวไว้ข้างต้นนี้แก่ผู้อื่นไว้แล้วในเวลาที่ทำจ้างงานนี้ ผู้จ้างงานต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างงานทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และถ้าผู้จ้างงานจะต่ออายุสิทธิที่ได้ให้ไว้แล้วไปอีก ผู้จ้างงานจะต้องได้รับความยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างงานก่อน การกระทำใด ๆ ที่ผู้จ้างงานได้กระทำฝ่าฝืนขึ้นขัดต่อสัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันผู้รับจ้างงาน และผู้รับจ้างงานมีสิทธิจะปฏิเสธการกระทำเช่นนั้นของผู้จ้างงานได้ ทั้งผู้รับจ้างงานมีสิทธิจะบอกบังคับจ้างงานเพราะผู้จ้างงานกระทำผิดสัญญาข้อนี้ได้โดยทันที

ข้อ 10. ถ้ามีการโต้แย้งกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างงานในห้องชุดและทรัพย์สินที่จ้างงานนี้เมื่อใด ผู้รับจ้างงานมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้ และบังคับจ้างงานได้โดยทันที

ข้อ 11. ในกรณีที่ผู้จ้างงานประสงค์จะยกเลิกการจดทะเบียนการเป็นห้องชุด และ/หรืออาคารชุดตามความต้องการของผู้จ้างงานเอง และ/หรือโดยความเห็นชอบร่วมกันโดยมติของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งห้องชุดที่จ้างงานนี้สังกัดอยู่ ผู้จ้างงานนี้มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างงานทราบล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าวไม่น้อยกว่า 1 เดือน ทั้งนี้โดยผู้รับจ้างงานสงวนสิทธิ์ที่จะให้ความยินยอมหรือไม่ก็ได้ ในกรณีที่ผู้จ้างงานฝ่าฝืนโดยมิได้แจ้ง และ/หรือมิได้รับความยินยอมจากผู้รับจ้างงานก่อน การดำเนินการยกเลิกการจดทะเบียนอาคารชุดตามที่กล่าวมา ผู้รับจ้างงานมีสิทธิที่จะบอกบังคับจ้างงานได้ทันที

ข้อ 12. ถ้าผู้จ้างเองประพฤติดุสิต หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาที่กล่าวไว้ข้างต้นนี้ หรือผิดนัด
แต่ข้อหนึ่งข้อใดหรือทั้งหมด ผู้รับจ้างเองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างเองชำระหนี้ และบังคับจ้างเองได้ทันที

ข้อ 13. ผู้จ้างเองขอรับรองว่า ผู้จ้างเองมิภูมิลำเนาอยู่ตามที่ระบุไว้ข้างต้นนี้ ฉะนั้น
คำบอกกล่าวใด ๆ ไม่ว่าจะ เป็นคำบอกกล่าวทวงหนี้ คำบอกกล่าวเพื่อบังคับจ้างเอง คำบอกกล่าวอื่นใด เมื่อผู้รับ
จ้างเองได้ส่งถึงที่อยู่ตามที่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ถึงแม้ผู้จ้างเองจะไม่ได้รับคำบอกกล่าวนั้นโดยตนเองก็ดี ย่อมถือว่า
ผู้จ้างเองได้รับทราบคำบอกกล่าวนั้นแล้ว ในขณะที่คำบอกกล่าวนั้นได้ส่งถึงที่อยู่ดังกล่าวข้างต้นนี้

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถามคู่สัญญาว่า ฝ่ายใดจะถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้ ในระหว่างที่
สัญญากันนี้ทั้งสองฝ่ายตกลงยอมให้ผู้รับจ้างเองถือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรายนี้

คู่สัญญาตกลงกันว่า บรรดาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นแล้วก็ดี หรือที่อาจจะเกิดขึ้นจากสัญญานี้ก็ดี
ให้ฟ้องร้องกัน ณ ศาลแพ่ง กรุงเทพมหานคร หรือศาลแห่งท้องที่ที่ผู้จ้างเอง หรือผู้รับจ้างเองมีภูมิลำเนาอยู่ใน
เขตศาลหรือศาลแห่งท้องที่ที่ได้ทำสัญญานี้ ทั้งนี้แล้วแต่ผู้รับจ้างเองจะเห็นสมควร

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งข้อสัญญานี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านให้ผู้สัญญาฟัง และคู่สัญญา
ได้ตรวจหนังสือนี้ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ รับรองว่าถูกต้องตามความประสงค์ทุกข้อ จึงได้พร้อมกันลง
ลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่และพยาน

ลงลายมือชื่อ.....ผู้จ้างเอง

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....)

ลงลายมือชื่อ.....ผู้รับจ้างเอง

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....)

ลงลายมือชื่อ.....พยาน

ลงลายมือชื่อ.....พยาน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น.....ฉบับ ข้อความถูกต้องตรงกัน รักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
.....ฉบับ ผู้จ้างเองรักษาไว้หนึ่งฉบับ ผู้รับจ้างเองรักษาไว้หนึ่งฉบับ ฉบับนี้สำหรับ.....

.....
พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ