

(คำแปล)

**สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด**  
**ห้องชุดเลขที่ \_\_\_\_\_**

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเพื่อซื้อขายห้องชุดในโครงการชื่อว่า “ลายัน กรีน พาร์ค” และได้ลงนามเมื่อวันที่ \_\_\_\_\_ (“วันเริ่มบังคับใช้”) สำนักงานของผู้จะขาย

โดยและระหว่าง

บริษัท ลายัน กรีน พาร์ค จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0835562015261 มีสำนักงานอยู่เลขที่ 147 ม.6 ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต 83110 อีเมลล์ sales@layangreenpark.com (ตามรายละเอียดในเอกสารแนบท้าย เอ) (ต่อไปในสัญญาเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ฝ่ายหนึ่ง

กับ

\_\_\_\_\_ สัญชาติ \_\_\_\_\_ ถือหนังสือเดินทางเลขที่ \_\_\_\_\_

อาศัยอยู่ที่ \_\_\_\_\_ อีเมลล์ \_\_\_\_\_

ต่อไปในสัญญาเรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง ตามที่แนบมาเป็นเอกสารแนบท้ายสัญญา เอ ซึ่งเป็นสำเนาที่แท้จริงของหนังสือเดินทางของผู้จะซื้อ

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเข้าทำสัญญาฉบับนี้ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยอาศัยความแม่นยำของบทนำดังต่อไปนี้ ซึ่งคู่สัญญารับทราบถูกต้องและแม่นยำ

เอ. เมื่อใช้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า “อาคารชุด” “ห้องชุด” “ทรัพย์สินส่วนกลาง” “ทรัพย์สินบุคคล” “นิติบุคคลอาคารชุด” และ “ข้อบังคับ” ให้มีคำจำกัดความตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

บี. “ผู้จะขาย” อยู่ในกระบวนการพัฒนาที่ดินโดยการก่อสร้างโครงการอาคารชุดจำนวน 400 ห้องใน 3 อาคาร ชื่อว่า “ลายัน กรีน พาร์ค” (“อาคารชุด”) บนโฉนดที่ดินเลขที่ 36931 เลขที่ดิน 74 เนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 51.4 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

ซี. “ผู้จะซื้อ” ประสงค์ซื้อห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุดตามระบุเป็นห้องชุดเลขที่ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ตารางเมตร) ตามระบุในเอกสารแนบท้ายสัญญา เอ (“ห้องชุด”)

ดี. กรรมสิทธิ์ห้องชุดหมายถึงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด รวมถึงกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

อี. ทรัพย์สินส่วนกลางจะถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันโดย

“ผู้จะขาย”

กับบรรดาเจ้าของห้องชุดรายอื่นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

บัดนี้ โดยนัยของบทนำข้างต้นและข้อสัญญาและข้อตกลงร่วมกันที่ระบุในสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงกันดังนี้

## ข้อ 1. คำรับรอง

ผู้จะขายรับรอง รับประกัน และยืนยันว่าผู้จะขายถือกรรมสิทธิ์ ใช้ประโยชน์ และครอบครองที่ดินแต่เพียงผู้เดียว และที่ดินปลอดและปราศจากภาระติดพัน สิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม สิทธิการอยู่อาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิยึดเหนี่ยว การมีส่วนร่วม หรือสิทธิหรือการเรียกร้องหรือการบันทึกอื่นใด ไม่ว่าในทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าในขณะนี้หรือแบบมีเงื่อนไข ไม่ว่าประเภทใดกับบุคคลที่สามทั้งสิ้น และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียวและเป็นผู้พัฒนาทุกส่วนในโครงการอาคารชุด ชื่อว่า “ลายัน กรีน พาร์ค” ใน ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต ที่กำลังก่อสร้างบนที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอยู่ในกระบวนการขอรับบรรดาใบอนุญาตและหนังสืออนุญาตที่จำเป็นจากพนักงานเจ้าหน้าที่ (ตามระดับด้านล่าง) เพื่อดำเนินการพัฒนา ก่อสร้าง และขายโครงการอาคารชุดนี้ตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งใบอนุญาตหรือหนังสืออนุญาตดังกล่าวจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติผังเมืองที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุด รวมทั้งเอกสารกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โฉนด) ก่อนการจดทะเบียน และมีสิทธิและอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายแต่เพียงผู้เดียว เพื่อเข้าทำสัญญาฉบับนี้และเพื่อปฏิบัติตามและดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อสัญญา ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้โดยครบถ้วน

## ข้อ 2. คำจำกัดความ

ในสัญญานี้ เว้นแต่จะมีกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

2.1 “สัญญา” หมายถึงสัญญาฉบับนี้โดยและระหว่าง “ผู้จะซื้อ” กับ “ผู้จะขาย” รวมถึงบรรดาเอกสารแนบท้ายสัญญาที่แนบมาด้วยกันนี้ และบรรดาบันทึกข้อความ การแก้ไข การเพิ่มเติม และบรรดาตราสารอื่นๆ ที่ทำขึ้นในภายหลัง และการสื่อสารเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งที่แยกกันไม่ได้จากสัญญาฉบับนี้

### 2.2 “ความพร้อมของหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด”

หมายถึงวันที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ละห้องที่ออกให้แก่

“ผู้จะขาย”

โดยสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ที่ “ผู้จะขาย” พร้อมมอบให้แก่ “ผู้จะซื้อ”



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

- 2.3 “อาคาร” หมายถึงอาคารที่ห้องชุดภายใต้สัญญาฉบับนี้ก่อตั้งอยู่ และตามที่ปรากฏในแผนผังโครงการ ที่ระบุไว้ต่อไปในสัญญานี้ เอกสารแนบท้ายสัญญา ดี
- 2.4 “เงินทุนสำรอง” หมายถึงจำนวนเงินที่ชำระโดย “ผู้จะซื้อ” ตามข้อกำหนดของข้อ 10.6 ด้านล่าง
- 2.5 “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึงที่ดิน สิ่งอำนวยความสะดวก และเครื่องใช้ภายในขอบเขตที่ดิน รวมทั้งทางรถยนต์ ทางเดิน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา สิ่งอำนวยความสะดวกสำนักงาน และระบบภูมิทัศน์ในโครงการ ตามที่แสดงในแบบแปลน พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก และเครื่องใช้งานที่จัดไว้ให้โดย “ผู้จะขาย” เพื่อผลประโยชน์ของบรรดาบุคคลที่อยู่อาศัยในโครงการ และซึ่งรวมอยู่ในราคาซื้อขายแล้ว ยกเว้นพื้นที่กรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหลายภายในและรวมอยู่ในห้องชุด ภายในโครงการอาคารชุด
- 2.6 “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายถึงหน่วยราชการ องค์การรัฐหรือกิ่งราชการ กรม กอง สำนักงานตัวแทน รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานภาครัฐหรือภาคเอกชนอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอำนาจและกำหนดให้ต้องจดทะเบียน ประเมิน หรือให้คำตัดสินใจเกี่ยวกับประเด็นที่เกี่ยวข้อง
- 2.7 “นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึงนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งประกอบด้วยอาคาร 3 หลังของโครงการอาคารชุดที่จะจดทะเบียนโดย “ผู้จะขาย” กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และรับผิดชอบสำหรับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุดเพื่อผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดทั้งหลาย
- 2.8 “วันส่งมอบ” หมายถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่ง “ผู้จะซื้อ” ได้รับอนุญาตจาก “ผู้จะขาย” เพื่อรับส่งมอบ และครอบครองห้องชุด หลังจากได้ดำเนินการชำระเงินให้แก่ผู้จะขายตามตารางชำระเงินในข้อ 13 ของสัญญานี้ และตามข้อกำหนดในข้อ 4.1 ของสัญญานี้
- 2.9 “ผู้จัดการ” หมายถึงนิติบุคคลหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งในขั้นต้นโดย “ผู้จะขาย” และโดยนิติบุคคลอาคารชุดในภายหลัง เพื่อบริหารอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.10 “วันกำหนดแล้วเสร็จที่วางแผนไว้” หมายถึงวันที่ “ผู้จะขาย” วางแผนและตกลงจะดำเนินการก่อสร้างภายในโครงการให้แล้วเสร็จ
- 2.11 “โครงการ” หมายถึงโครงการอาคารชุดลายัน กรีน พาร์ค ซึ่งประกอบด้วยห้องชุด 400 ในอาคาร 7 ชั้นจำนวน 3 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีการพัฒนาและปรับปรุงตามสัญญาฉบับนี้ทั้งหมด



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

ซึ่งประกอบกันเป็นลายัน กรีน พาร์ค ตามที่ปรากฏในผังโครงการที่แนบมาเป็น  
“เอกสารแนบท้ายสัญญา ซี”

- 2.12 “สัญญาจอง” หมายถึงสัญญาจองห้องชุดที่เข้าทำกันระหว่าง “ผู้จะซื้อ” กับ “ผู้จะขาย” ในวันที่ \_\_\_\_\_ พร้อมหนังสือแนบเพื่อซื้อห้องชุด
- 2.13 “ข้อบังคับ” หมายถึงข้อบังคับนิติบุคคลที่จัดทำโดย “ผู้จะขาย” ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงข้อกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมที่สร้างขึ้นในภายหลัง ตามมติที่ผ่านโดยการประชุมเจ้าของและผู้เช่าห้องชุดของนิติบุคคล
- 2.14 “เงินประกันความเสียหาย” หมายถึงเงินที่ “ผู้จะซื้อ” ชำระล่วงหน้า เพื่อใช้ในกรณีที่ “ผู้จะซื้อ” บิดพลิ้วไม่ชำระเงินค่างวดสำหรับค่าสาธารณูปโภคที่ใช้ในห้องชุด
- 2.15 “ค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษา” หมายถึงจำนวนเงินที่ชำระโดย “ผู้จะซื้อ” ตามข้อกำหนดของข้อ 10.5 ด้านล่าง
- 2.16 “รายละเอียดมาตรฐาน” หมายถึงวัสดุ สิ่งตกแต่ง สิ่งตกแต่งแบบบิลท์อิน เครื่องประดับประดา อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และส่วนควบอื่นๆ สำหรับห้องชุดตามที่ปรากฏใน เอกสารแนบท้ายสัญญา อี
- 2.17 “วันจดทะเบียน” หมายถึงวันที่กรมสิทธิได้จดทะเบียนในห้องชุดได้รับการโอนให้แก่ “ผู้จะซื้อ” และการโอนได้รับการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ขึ้นอยู่กับว่า “ผู้จะซื้อ” ได้ชำระเงินจนครบถ้วนให้แก่ “ผู้จะขาย” ตามตารางชำระเงิน และชำระเงินที่ครบกำหนดชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดตามสัญญาฉบับนี้ โดยวันจดทะเบียนโอนจะไม่เกิน วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2566 หรือวันอื่นใดตามที่อาจกำหนดไว้ในตารางชำระเงิน

### ข้อ 3. การซื้อโดยบุคคลต่างด้าว

ในกรณีที่ “ผู้จะซื้อ” มิได้มีสัญชาติไทย และซื้อห้องชุดภายใต้กฎหมายไทยภายใต้การถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลต่างด้าว “ผู้จะซื้อ” จะต้องชำระเงินเข้าบัญชีธนาคารของ “ผู้จะขาย” หรือเข้าบัญชีในประเทศไทยของ “ผู้จะซื้อ” เอง เพื่อการชำระงวดถัดไปให้แก่ “ผู้จะขาย” ตามตารางชำระเงิน เพื่อให้สามารถได้รับแบบฟอร์มธุรกรรมแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราที่กำหนดไว้สำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด หากการโอนเงินกระทำผ่านบัญชีธนาคารของ “ผู้จะขาย” “ผู้จะซื้อ” จะดำเนินการจัดหาแบบฟอร์มแลกเปลี่ยนสกุลเงินจากหน่วยงานราชการ และ/หรือแบบฟอร์มอื่นใดที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการ เพื่อลงทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

“ผู้จะซื้อ”

หากการโอนเงินกระทำผ่านบัญชีธนาคารของ

“ผู้จะซื้อ”

“ผู้จะซื้อ”

จะเป็นฝ่ายรับผิดชอบจัดหาแบบฟอร์มเองทั้งสิ้น

#### ข้อ 4. การส่งมอบและการโอนกรรมสิทธิ์

##### 4.1 การส่งมอบห้องชุด

เมื่อ “ผู้จะขาย” ได้ดำเนินการก่อสร้างห้องชุด อาคาร และบรรดาททรัพย์ส่วนกลางแล้วเสร็จ และสิ่งดังกล่าวพร้อมเพื่อการใช้ประโยชน์ และเข้าครอบครองในทันทีโดย “ผู้จะซื้อ” พร้อมบรรดาผู้จะซื้อและ/หรือผู้เช่าอาคารชุดรายอื่นๆ ในโครงการ โดย “ผู้จะซื้อ” จะมีสิทธิใช้ดุลยพินิจเด็ดขาดเพื่อรอจนถึงวันส่งมอบเพื่อเข้าครอบครองและได้รับสิทธิประโยชน์จากห้องชุด หรือเมื่อได้ชำระเงินตามตารางชำระเงินจนครบถ้วน พร้อมกับการชำระค่าบริการและบำรุงรักษา และค่าประกันความเสียหายตามสัญญาฉบับนี้ (“วันส่งมอบ”) เพื่อเข้าครอบครองและได้รับสิทธิประโยชน์จากห้องชุดเมื่อจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไม่แล้วเสร็จภายในหรือก่อนวันที่ใช้ประโยชน์

##### 4.2 การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

“ผู้จะขาย” จะตกลงกับ “ผู้จะซื้อ” เกี่ยวกับวันที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะดำเนินการเข้าร่วมหรือมีผู้แทนเข้าร่วมจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดย “ผู้จะซื้อ” จะต้องชำระบรรดายอดเงินครบเต็มจำนวนให้แก่ “ผู้จะขาย” ตามตารางชำระเงิน เพื่อแลกเปลี่ยนกับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ออกโดยสำนักงานที่ดิน วันที่กรรมสิทธิ์ห้องชุดได้รับการโอนโดยเรียบร้อยจะถือเป็นวันโอน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถเข้าร่วมหรือมีผู้แทนเข้าร่วมตามวันที่ได้ตกลงกัน ก็ให้ตกลงเลือกวันจดทะเบียนใหม่ร่วมกัน หากผู้จะซื้อได้รับการส่งมอบห้องชุดตามที่ระบุในข้อ 4.1 แล้ว “ผู้จะขาย” จะโอนส่วนทั้งหมดที่ไม่ได้ใช้ (ถ้ามี) สำหรับค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษา และเงินประกันความเสียหายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในวันจดทะเบียน

##### 4.3 ภาษีและค่าใช้จ่ายการโอนกรรมสิทธิ์

“ผู้จะซื้อ” ตกลงว่าผู้จะซื้อจะรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อาคารแสตมป์ และภาษีอื่นใดสำหรับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

##### 4.4 ผู้จะขายรับรองว่าจะไม่ยกเลิกโครงการ

หากผู้จะขายยกเลิกโครงการนี้โดยปราศจากเหตุผลหรือสาเหตุอื่นใดที่สามารถอ้างสิทธิได้ตามกฎหมาย ผู้จะซื้อจะมีสิทธิยื่นฟ้องร้องเพื่อบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรืออาจใช้สิทธิเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และเรียกร้องให้คืนเงินทั้งหมดที่ได้ชำระไว้ให้แก่ผู้จะขาย



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

จนกว่าจะชำระจนครบเต็มจำนวนให้แก่ผู้จะซื้อ

### ข้อ 5. กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้จะซื้อ

หลังจาก “ผู้จะขาย” จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ “ผู้จะซื้อ” ที่สำนักงานที่ดินที่มีอำนาจแล้ว “ผู้จะซื้อ” จะได้รับกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งรวมไว้ในราคาซื้อขายแล้วดังนี้

5.1 ห้องชุด ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ระบบไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์พร้อมอุปกรณ์ฟ่วง และ/หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งดังกล่าวภายในห้องชุด และทรัพย์สินอื่นใดที่ระบุว่าเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามกฎหมาย

### ข้อ 6. กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

หลังจาก “ผู้จะขาย” จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ “ผู้จะซื้อ” “ผู้จะซื้อ” จะมีสิทธิในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางดังต่อไปนี้

6.1 ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของบรรดาอาคารชุดในโครงการ

ที่ก่อสร้างบนที่ดินทั้งหมดและเขตโครงการอาคารชุด

6.2 สระว่ายน้ำ สวน พื้นที่ภูมิทัศน์

ที่จัดยานพาหนะซึ่งจะใช้ประโยชน์ตามเกณฑ์มาก่อนได้ก่อนเท่านั้น

6.3 บันไดและทางเดิน และพื้นที่อื่นๆ ที่เชื่อมต่อหรือเชื่อมโยงกับห้องชุดและอาคารอื่นๆ

6.4 ระบบสาธารณูปโภค ภายในนอกห้องชุด รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ พร้อมอุปกรณ์ฟ่วง และ/หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งดังกล่าวภายนอกห้องชุด

6.5 เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ฟ่วง และอุปกรณ์สำหรับการใช้งานร่วมกันหรือเพื่อผลประโยชน์ของ “ผู้จะซื้อ” และเจ้าของร่วมรายอื่น ซึ่ง “ผู้จะขาย” จะระบุเป็นทรัพย์สินกลาง

6.6 บรรดาทรัพย์สินอื่นใด ที่ถือเป็น “ทรัพย์สินกลาง” ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และกฎหมายอื่นใดที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงกฎหมายดังกล่าว

### ข้อ 7. ทรัพย์สินของผู้จะขาย

ในระหว่างระยะเวลาจนกว่านิติบุคคลอาคารชุดได้รับการจดทะเบียนโดยพนักงานเจ้าหน้าที่

ภายใต้พระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2522 บรรดากรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองห้องชุด



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

อาคาร และทรัพย์สินส่วนกลาง ยังคงเป็นของ “ผู้จะขาย” หาก “ผู้จะซื้อ” ประสงค์ติดตั้งหรือนำเครื่องใช้ อุปกรณ์ อุปกรณ์ฟ่วง และ/หรือสิ่งอื่นใดมาติดตั้งในห้องชุดก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ “ผู้จะซื้อ” จะต้องแจ้งรายละเอียดต่อ “ผู้จะขาย” และจะต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก “ผู้จะขาย” เสียก่อนในแต่ละครั้งก่อนการติดตั้งหรือนำรายการสิ่งของเข้ามาในโครงการ ซึ่งการอนุญาตดังกล่าวจะต้องไม่ถูกปฏิเสธหรือทำให้ล่าช้าโดยไม่สมเหตุสมผล

## ข้อ 8. ภาระผูกมัดของผู้จะขาย

### 8.1 วันเริ่มต้นและวันแล้วเสร็จการก่อสร้าง “ผู้จะขาย”

จะเริ่มการก่อสร้างโครงการในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 และจะดำเนินการก่อสร้างห้องชุด อาคารชุด และทุกส่วนของทรัพย์สินส่วนกลาง และโครงการทั้งหมดให้แล้วเสร็จภายใน วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (“วันกำหนดแล้วเสร็จ”) “ผู้จะขาย” จะจัดทำรายงานความคืบหน้าการก่อสร้างให้แก่ “ผู้จะซื้อ” เป็นรายไตรมาส นับตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้างจริงจนกว่าจะแล้วเสร็จ โดยแสดงข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้ “ผู้จะซื้อ” ประเมินความคืบหน้าของการก่อสร้างห้องชุด อาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลางได้

### 8.2 บุคลากรที่มีทักษะ

“ผู้จะขาย” จะจัดหาและจัดจ้างสถาปนิก วิศวกรโยธา คนงาน ช่าง และช่างฝีมือที่มีคุณสมบัติ มีทักษะ และประสบการณ์ เพื่อดำเนินงานก่อสร้างห้องชุด อาคาร และส่วนต่างๆ ของทรัพย์สินส่วนกลางภายใต้สัญญาฉบับนี้

### 8.3 คุณภาพงานก่อสร้าง

“ผู้จะขาย” จะใช้วัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง และระบบสำหรับห้องชุด อาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของใหม่และคุณภาพดีเท่านั้น (เว้นแต่มีระบุเป็นอย่างอื่นในรายการรายละเอียดมาตรฐาน) และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จโดยใช้วัสดุก่อสร้าง เทคนิค และวิธีการ และการติดตั้งตามมาตรฐานคุณภาพสากล

### 8.4 การตรวจสอบงานก่อสร้าง

ตัวแทน “ผู้จะซื้อ” มีสิทธิเข้าตรวจตราการดำเนินงานก่อสร้างห้องชุดและ/หรืออาคารในระหว่างเวลากลางวันด้วยความเสี่ยงและค่าใช้จ่ายของตนเอง โดยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันแก่ “ผู้จะขาย” โดย “ผู้จะซื้อ” จะดำเนินการจัดการและให้มีทางเข้าออกที่ปลอดภัยไปยังที่ตั้งโครงการ โดยกำหนดไว้เสมอว่า



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

“ผู้จะซื้อ”

ไม่มีสิทธิกีดขวางหรือทำให้งานก่อสร้างส่วนหนึ่งส่วนใดในสถานที่ก่อสร้างหรือสถานที่อื่นใดต้องล่าช้า

### 8.5 เศษวัสดุก่อสร้าง

“ผู้จะขาย” ตกลงขนย้ายเศษซาก วัสดุ อุปกรณ์ หรือวัสดุ สิ่งของ หรือรายการที่ไม่ต้องการอื่นใด รวมทั้งบรรดาเครื่องมือ อุปกรณ์ และวัสดุอื่นใดที่ใช้ในงานก่อสร้าง ออกจากโครงการก่อนส่งมอบห้องชุดให้แก่ “ผู้จะซื้อ”

### 8.6 ความรับผิดชอบแบบครอบคลุม

ในระหว่างการปฏิบัติงานหรือการแก้ไขงานก่อสร้างห้องชุด อาคาร และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง หาก “ผู้จะขาย” หรือบุคคลอื่น หรือบุคคลที่ได้รับการว่าจ้างจาก “ผู้จะขาย” กระทำการใดด้วยความไม่ระมัดระวัง ประมาทเลินเล่อ ละเลย ผิดพลาด หรือก่อให้เกิดสาเหตุอื่นใด หรือส่งผลให้งานการก่อสร้างอาคารชุด อาคาร ทรัพย์สินส่วนกลาง “ผู้จะซื้อ” และ/หรือบุคคลอื่นใดหรือทรัพย์สินได้รับความเสียหาย บาดเจ็บ หรือสูญเสีย โดยมีได้เป็นความผิดหรือความประมาทของ “ผู้จะซื้อ” หรือบุคคลอื่นที่เป็นฝ่ายของ “ผู้จะซื้อ” แล้ว “ผู้จะขาย” จะดำเนินการแก้ไขหรือซ่อมแซมสิ่งดังกล่าวด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง พร้อมชำระค่าเสียหายโดยครบถ้วนให้แก่ “ผู้จะซื้อ” และ/หรือบุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหาย บาดเจ็บ หรือสูญเสียในจำนวนเต็ม

### 8.7 ระยะเวลารับประกันความบกพร่อง

ในกรณีที่เกิดความบกพร่องต่อโครงสร้างและอุปกรณ์ส่วนควบในห้องชุด อาคาร และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร ระยะเวลารับประกันความบกพร่องจะมีกำหนดห้า (5) ปี สำหรับส่วนที่เป็นโครงสร้าง และหนึ่ง (1) ปีสำหรับส่วนที่ไม่ใช่โครงสร้าง โดยระยะเวลาดังกล่าวจะเริ่มนับตั้งแต่วันส่งมอบ

### 8.8 สิ่งสาธารณูปโภค

บรรดาค่าธรรมเนียม ค่าติดตั้ง และค่าใช้จ่ายอื่นใด ที่เกิดขึ้นจากการติดตั้งระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ น้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบอื่นใด (ถ้ามี) ตามมาตรฐานที่กำหนดไว้สำหรับห้องชุด อาคารชุด และโครงการ “ผู้จะขาย” จะเป็นฝ่ายชำระ

การติดตั้งมาตรวัดสิ่งสาธารณูปโภคทั้งในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางและห้องชุดส่วนบุคคล และสำหรับพื้นที่ส่วนบุคคลภายในห้องชุดแต่ละห้องจะดำเนินการโดย “ผู้จะขาย” โดยที่ผู้จะซื้อจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย และเมื่อ “ผู้จะขาย”



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ



ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและมาตรวัดดังกล่าว (หากเป็นไปได้) ให้แก่ “ผู้จะซื้อ” แล้ว “ผู้จะซื้อ” ตกลงชำระค่าธรรมเนียมสาธารณูปโภคดังกล่าวอย่างเต็มจำนวนให้แก่หน่วยราชการโดยตรง

## 8.9 วัสดุทดแทน

ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดในกรณีที่ “ผู้จะขาย” ไม่สามารถจัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และ/หรือสิ่งประดับประดาที่กำหนดไว้ในแบบแปลนชั้น รายการรายละเอียดมาตรฐาน และ/หรือรายละเอียดอื่นใด (ถ้ามี) และ “ผู้จะขาย” ได้ใช้ความพยายามที่ดีที่สุดเพื่อจัดหาแล้ว ผู้จะซื้อตกลงอนุญาตให้ผู้จะขายจัดหาวัสดุ อุปกรณ์ และ/หรือสิ่งประดับประดาทดแทนได้ ที่มีคุณภาพ ลักษณะ หรือหน้าที่การทำงานที่เหมือนกับหรือคล้ายคลึงกัน ตามที่ “ผู้จะขาย” เห็นสมควร และไม่เป็นการเพิ่มราคาซื้อขายใดๆ ทั้งสิ้น

## 8.10 ไม่ปรับราคาซื้อขาย

เว้นแต่ข้อ 13 ที่กล่าวถึง และสำหรับการชำระเงินค่าจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหลายตามที่ระบุในข้อ 4.3 ของข้อกำหนดและเงื่อนไข ราคาซื้อขายจะกำหนดคงที่โดยไม่มีปัจจัยการปรับขึ้นในส่วนของ “ผู้จะขาย” และรวมถึงค่าใช้จ่ายสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียมสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมโยธา ค่าคำร้อง อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดหาใบอนุญาตก่อสร้าง มาตรวัดไฟฟ้า มาตรวัดน้ำ เครื่องแปลงไฟฟ้าแรงสูง วัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ฟวง และสิ่งตกแต่ง ที่ระบุไว้ในแบบแปลนก่อสร้างและรายละเอียดอื่นใด บรรดาเครื่องมือปกติและเฉพาะเจาะจง ผนังบ้าน ไม้แบบ แรงงาน เครื่องมือ เครื่องใช้ น้ำ ไฟฟ้า และเครื่องใช้งานอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อการดำเนินงานก่อสร้างห้องชุด อาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางให้แล้วเสร็จ ซึ่ง “ผู้จะขาย” จะจัดหาและนำเข้ามาในสถานที่ก่อสร้าง รวมถึงค่าขนส่ง ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีเงินได้ และเบี้ยประกันภัย (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินงานก่อสร้างห้องชุด อาคาร และพื้นที่ส่วนกลางทั้งสิ้น ความผิดพลาดหรือการละเว้นโดย “ผู้จะขาย” ในการคำนวณราคาซื้อขายให้เป็นความรับผิดชอบของ “ผู้จะขาย”

## 8.11 การรับประกันการเช่า

ในกรณีที่ “ผู้จะซื้อ” ประสงค์เข้าร่วมโครงการรับประกันการเช่า “ผู้จะซื้อ” จะต้องแจ้ง “ผู้จะขาย” ให้ทราบก่อนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ “ผู้จะซื้อ” จะต้องซื้อ “แพ็คเกจเฟอร์นิเจอร์เฉพาะ” จาก “ผู้จะขาย” ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่จำเป็นสำหรับการเข้าโครงการรับประกันการเช่า ในกรณีนี้ “ผู้จะขาย” ให้สัญญาและรับประกันแก่ “ผู้จะซื้อ” ว่าจะชำระค่าตอบแทนการเช่าตามเอกสารแนบท้ายสัญญา เอ หลังจากวันจดทะเบียน โดยคำนวณตามราคาซื้อขายในข้อ 13 และผลตอบแทนการเช่านี้พึงชำระภายใน 30



วันเมื่อครบแต่ละรอบปีของวันจดทะเบียน โดย “ผู้จะขาย” ยินยอมอนุญาตให้ “ผู้จะซื้อ” เข้าพักในห้องชุดได้ปีละ 15 วันในช่วงวันที่ 1 พฤษภาคม ถึงวันที่ 31 ตุลาคมในระหว่างเข้าร่วมโครงการให้เช่า โดยวันเข้าพักจะต้องเป็นไปตามที่ตกลงกันโดยทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ “ผู้จะขาย” จะชำระผลตอบแทนการรับประกันการเช่าเข้ายังบัญชีของ “ผู้จะซื้อ” (ผลตอบแทนการรับประกันการเช่าจะชำระเข้ายังบัญชีธนาคารในประเทศไทยของ “ผู้จะซื้อ” เป็นสกุลเงินบาท) ตามรายละเอียดที่ “ผู้จะซื้อ” จะส่งมอบให้แก่ “ผู้จะขาย” ตามสัญญาเข้าร่วมโครงการรับประกันการเช่า ซึ่งจะลงนามโดยทั้งสองฝ่ายภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในกรณีนี้ “ผู้จะซื้อ” เปลี่ยนแปลงบัญชีธนาคาร “ผู้จะซื้อ” จะแจ้งให้ “ผู้จะขาย” ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร มิฉะนั้นแล้ว “ผู้จะขาย” ไม่ขอรับผิดชอบสำหรับการชำระผิดพลาดให้แก่ “ผู้จะซื้อ” “ผู้จะซื้อ” สามารถใช้สิทธิสลับจากการรับประกันการเช่าเป็นโครงการร่วมปล่อยให้เช่า จะต้องส่งหนังสือแจ้งให้ “ผู้จะขาย” ทราบอย่างน้อย 60 วันล่วงหน้า

## 8.12 การจัดการโครงการ

“ผู้จะซื้อ” ได้รับแจ้ง ยอมรับ และจะไม่ได้แย้งในการที่โครงการพัฒนาอาคารชุดนี้จะยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม และจะดำเนินการในฐานะโรงแรมโดยบริษัทรับจ้างบริหาร หรือบริษัทอื่นใดที่ได้รับมอบหมาย หรือแบรนด์โรงแรมอื่นใดในช่วง 15 ปีถัดไป “ผู้จะซื้อ” ตกลงนำห้องชุดออกให้เช่าต่อเมื่อได้เข้าร่วมโครงการรับประกันการเช่าหรือโครงการร่วมปล่อยให้เช่าเท่านั้น

## ข้อ 9. การโอนสิทธิโดยผู้จะซื้อ

“ผู้จะซื้อ” จะไม่โอนหรือมอบหมายสิทธิและ/หรือภาระผูกมัดภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือขาย โอน หรือกระทำการอื่นใดอันเป็นการจัดสรรกรรมสิทธิ์หรือการครอบครองห้องชุดให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดจนกว่า “ผู้จะขาย” ได้ขายกรรมสิทธิ์เด็ดขาดและ/หรือสิทธิการเช่าห้องชุดได้ถึงร้อยละ 80 (ร้อยละแปดสิบ)

ของห้องชุดทั้งหมดในโครงการหรือจนกว่าจะล่วงเลยวันกำหนดแล้วเสร็จที่วางแผนไว้

แล้ววันใดเกิดขึ้นก่อน หลังจากนั้น “ผู้จะซื้อ”

จะมีสิทธิโดยอิสระเพื่อโอนหรือมอบหมายสิทธิและ/หรือภาระผูกมัดภายใต้สัญญาฉบับนี้เมื่อได้รับค

ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก “ผู้จะขาย”



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

ซึ่งความยินยอมดังกล่าวจะต้องไม่ถูกปฏิเสธหรือยับยั้งโดยไม่สมเหตุผล

และเมื่อได้รับหนังสือยินยอมดังกล่าวแล้ว

“ผู้จะซื้อ”

จะชำระบรรดายอดเงินคงค้างที่ครบกำหนดชำระภายใต้สัญญาฉบับนี้นับจนถึงวันที่โอนสิทธิดังกล่าวให้แก

“ผู้จะขาย”

โดยจะถือว่าบรรดารายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาของและสัญญาฉบับนี้จะผูกพันและมีผลบังคับระหว่างผู้รับโอนสิทธิรายดังกล่าวจาก “ผู้จะซื้อ” ภายใต้ข้อนี้ (“ผู้รับโอนสิทธิ”) กับ “ผู้จะขาย” เสมือนได้ระบุไว้แต่เดิม รวมถึงโดยเฉพาะอย่างยิ่งภาระผูกมัดทางการเงินคงค้างของ “ผู้จะซื้อ” ที่ถัดจากวันโอนสิทธิดังกล่าวจะถูกโอนไปยังผู้รับโอนสิทธิ

“ผู้จะซื้อ”

ตกลงว่าผู้รับโอนได้รับแจ้ง

ยอมรับ

และจะไม่ได้แย้งในการที่โครงการพัฒนาอาคารชุดนี้จะยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม

และจะดำเนินการในสถานะโรงแรมโดยบริษัทรับจ้างบริหาร

หรือบริษัทอื่นใดที่ได้รับมอบหมาย

หรือแบรนด์โรงแรมอื่นใดในช่วง 15 ปีถัดไป หากผู้รับโอนสิทธิไม่เห็นชอบกับเงื่อนไขเหล่านี้ “ผู้จะซื้อ”

ตกลงไม่โอนสิทธิให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ

## ข้อ 10. ข้อสัญญาของผู้จะซื้อ

### 10.1 การแก้ไขแบบแปลน

“ผู้จะขาย” มีสิทธิดำเนินการแก้ไข ทบทวน หรือดัดแปลงแบบแปลนทั้งหมดเกี่ยวกับโครงการอาคาร

และ/หรือทรัพย์สินกลางได้เล็กน้อยเพื่ออำนวยความสะดวกต่อปัญหาทางสถาปัตยกรรมหรือการก่อสร้างที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ อันอาจเกิดขึ้นในขณะดำเนินการพัฒนาโครงการ ตามที่ “ผู้จะขาย” และ/หรือสถาปนิกของ “ผู้จะขาย” เห็นสมควร โดยกำหนดไว้ว่าการแก้ไข ทบทวน หรือดัดแปลงดังกล่าวจะไม่กระทบต่อคุณภาพและความสวยงามโดยรวมของห้องชุด อาคารพื้นที่ส่วนกลาง หรือโครงการ หรือจะไม่เพิ่มยอดเงินที่ต้องชำระโดย “ผู้จะซื้อ” ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้หรือเอกสารแนบท้าย

### 10.2 คำสั่งเปลี่ยนแปลงและสัญญาผู้รับเหมาออก

หากในเวลาใดระหว่างการก่อสร้างห้องชุดตามรายละเอียดมาตรฐานอาคารชุดที่แนบมา และ “ผู้จะซื้อ” ประสงค์ดัดแปลง ต่อเติม หรือเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงไปจากรายละเอียดมาตรฐานอาคารชุด (ต่อไปเรียกรวมกันว่า “การดัดแปลง”)

“ผู้จะซื้อ” จะส่งคำร้องให้แก่

“ผู้จะขาย”

โดยความยินยอมของผู้จะขายจะไม่ถูกยับยั้งโดยไม่สมเหตุผล

### วิธีการ

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ



- 1) “ผู้จะซื้อ” จัดส่งคำร้องขอเปลี่ยนแปลงให้แก่ “ผู้จะขาย” ไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มต้นงานที่จะมีผลต่อคำร้องดังกล่าว
- 2) สำหรับการเปลี่ยนแปลงแต่ละชุดที่ร้องขอโดย “ผู้จะซื้อ” และยอมรับโดย “ผู้จะขาย” แล้ว “ผู้จะขาย” จะออกสัญญาคำสั่งเปลี่ยนแปลง (“คำสั่งเปลี่ยนแปลง”) ให้แก่ “ผู้จะซื้อ” ซึ่งประกอบด้วยแผนผัง/แบบวาดที่แก้ไขแล้ว  
ใบเสนอราคาปรับเปลี่ยนค่าใช้จ่าย  
และหนังสือแจ้งให้ทราบผลกระทบในทางลบในตารางก่อสร้าง  
“ผู้จะซื้อ” จะยอมรับและอนุมัติคำสั่งเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเจ็ด (7) วันนับจากวันที่ออกคำสั่งเปลี่ยนแปลง
- 3) ในกรณีที่คำสั่งเปลี่ยนแปลงมีผลในทางลบต่อตารางงานก่อสร้าง “ผู้จะขาย” จะมีสิทธิเลื่อนวันโอนตามที่ระบุในข้อ 2
- 4) ในกรณีที่คำสั่งเปลี่ยนแปลงกระทบการก่อสร้างที่ทำไว้เรียบร้อยแล้ว “ผู้จะซื้อ” จะชำระเงินค่าก่อสร้างดังกล่าว  
บวกด้วยค่างานตามที่ระบุในคำสั่งเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้แก่ “ผู้จะขาย”
- 5) ในกรณีที่ “ผู้จะซื้อ” ตัดสินใจล่าช้าเกี่ยวกับคำสั่งเปลี่ยนแปลงใดๆ “ผู้จะซื้อ” จะชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมให้แก่ “ผู้จะขาย” รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าแรง ค่าวัสดุ และค่าบริการที่เกิดจากความล่าช้านั้น

#### การชำระค่างานตามคำสั่งเปลี่ยนแปลง

- 6) ในกรณีที่คำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นการเพิ่มราคาซื้อขาย “ผู้จะซื้อ” จะชำระเงินให้แก่ “ผู้จะขาย” ร้อยละห้าสิบ (50) ของค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวภายในสิบ (10) วันทำการ นับจากวันที่ยอมรับคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นลายลักษณ์อักษรของ “ผู้จะซื้อ”  
และส่วนที่เหลือชำระตามตารางชำระเงินในงวดถัดไปตามตารางที่แนบมา
- 7) ในกรณีที่คำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นการลดค่าเช่า  
ผลต่างของค่าใช้จ่ายจะนำมาหักจากการชำระเงินตามตารางในงวดถัดไปตามตารางที่แนบมา
- 8) “ผู้จะขาย” สงวนสิทธิเรียกร้องให้ “ผู้จะซื้อ” ชำระเต็มเป็นการล่วงหน้า  
สำหรับรายการที่จะต้องสั่งซื้อจำเพาะเจาะจงให้แก่ “ผู้จะซื้อ”  
เพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งเปลี่ยนแปลง

#### ผู้รับเหมานอก



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

9) ก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์

“ผู้จะซื้อ”

ไม่มีสิทธิว่าจ้างผู้รับเหมาหรือผู้รับเหมาช่วงรายอื่นฯ

มาปฏิบัติงานภายในหรือบริเวณห้องชุดไม่ว่าด้วยประการใด

### 10.3 การตัดแปลง ต่อเติม หรือแก้ไข

“ผู้จะซื้อ” จะไม่ดำเนินการตัดแปลง ต่อเติม หรือแก้ไขโครงสร้าง กำแพง พื้น หรือเพดานห้องชุด หรือสิ่งใดๆ ที่ติดตั้งในอาคารชุด อันอาจก่อการรบกวนใดๆ ต่อความสวยงามภายนอก หรือส่วนใดๆ ของห้องชุด หรืออาคาร โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก “ผู้จะขาย” หรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ “ผู้จะซื้อ” จะไม่ดำเนินการการใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของ “ผู้จะซื้อ” ทรัพย์สินของบุคคลอื่น หรือทรัพย์สินกลาง อันอาจกระทบต่อโครงสร้าง เสถียรภาพ มาตรการยับยั้งอุบัติเหตุหรือความเสียหายของห้องชุด หรืออาคาร หรือปัจจัยทางสถาปัตยกรรม หรือรูปลักษณะภายนอกของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินกลาง

“ผู้จะซื้อ”

รับทราบและยอมรับว่าเมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรตามที่ระบุในวรรคต้น และหากงานใดๆ ที่ดำเนินการโดย “ผู้จะซื้อ” ก่อให้เกิดหรือส่งผลให้มีเสียงรบกวน ฝุ่น กลิ่น การวางวัสดุและอุปกรณ์อันน่ารังเกียจภายนอกห้องชุด หรือที่แห่งใดก็ตามภายในทรัพย์สินกลางหรือโครงการ อันเป็นที่น่ารังเกียจของผู้ผ่านไปมาในโครงการไปยังห้องชุด หรือด้วยวิธีการหรือลักษณะใดอันจักทำให้เกิดความเกลียดชังหรือรบกวนหรือเป็นที่น่ารังเกียจโดย “ผู้จะขาย” บุคคลอื่น หรือแขกที่พักอาศัยในอาคารหรือบริเวณอื่นในโครงการ “ผู้จะขาย” และ/หรือนิติบุคคลอาคารชุดจะมีสิทธิอย่างสมเหตุสมผลในการจำกัดเวลา วัน และ/หรือระยะเวลาในระหว่างที่ “ผู้จะซื้อ” อาจดำเนินงานดังกล่าว โดย “ผู้จะซื้อ” จะทำให้แน่ใจว่าบรรดางานตกแต่งภายในและการเก็บงาน รวมถึงงานบูรณะ บำรุงรักษา และซ่อมแซม (ถ้ามี) จะต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนดนี้ด้วย

### 10.4 ข้อบังคับ

“ผู้จะซื้อ” รับทราบว่าห้องชุดที่ซื้อตามสัญญาฉบับนี้ ตั้งอยู่ในโครงการ ซึ่งจะได้รับการจดทะเบียนเป็นโครงการอาคารชุด ดังนั้นเมื่อโครงการได้รับการจดทะเบียนในฐานโครงการอาคารชุดและก่อตั้งนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว “ผู้จะซื้อ” ตกผลงและยินยอมร่วมผูกพันดังต่อไปนี้



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

- 10.4.1 ปฏิบัติตามข้อบังคับที่พิจารณาขึ้นต้นโดย “ผู้จะขาย” และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นครั้งคราวในภายหลังตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม (การประชุมนิติบุคคล) เพื่อการใช้งานและใช้ประโยชน์ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนกลางอย่างสงบสุข ตามระเบียบและเงื่อนไขภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ที่มีผลบังคับใช้ในขณะนี้ และอาจมีการกำหนดขึ้นในภายหลัง รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเฉพาะ
- 10.4.2 ไม่นำสัตว์เลี้ยงไม่ว่าประเภทใดเข้ามาในห้องชุด อันอาจเป็นการรบกวนต่อเจ้าของร่วมห้องชุดรายอื่นในโครงการ หรืออันเป็นการละเมิดข้อบังคับ
- 10.4.3 ไม่นำวัตถุระเบิดหรือวัสดุไวไฟเข้ามาในห้องชุด อันอาจทำให้เกิดอุบัติเหตุหรืออัคคีภัยได้
- 10.4.4 ไม่ดำเนินการหรืออนุญาตให้ดำเนินการกระทำผิดกฎหมาย หรือการกระทำที่ถือว่าขัดแย้งกับหลักศีลธรรมอันดีของประชาชนในห้องชุด หรือถือได้ว่าเป็นการรบกวน หรือนำรังเกียจต่อเจ้าของร่วมห้องชุดรายอื่นในโครงการไม่ว่าจะเป็นแสง เสียง กลิ่น คิววัน หรืออื่นใดก็ตาม
- 10.4.5 ชำระค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนที่เกิดขึ้นจากการบริหารงาน การดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นของ “ผู้จะซื้อ” และเจ้าของร่วมรายอื่น ตามที่ได้รับอนุมัติและ/หรือกำหนดโดยนิติบุคคลอาคารชุดในที่ประชุม
- 10.4.6 รับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษาตามสัดส่วน เพื่อผลประโยชน์เฉพาะเจาะจง หรือการใช้งานเพื่อห้องชุด

## 10.5 ค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษา

“ผู้จะซื้อ” ตกลงชำระเงินล่วงหน้าเป็นรายปีให้แก่ “ผู้จะขาย” ในกรณีก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดในกรณีหลังวันจดทะเบียน (แล้วแต่กรณี) ตามสัดส่วนที่เหมาะสมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นสำหรับหรือเนื่องมาจากการทำความสะอาด บำรุงรักษา บริหารจัดการ และให้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง ที่จัดไว้เพื่อผลประโยชน์ของบุคคลที่อยู่อาศัยภายในโครงการ รวมทั้งการรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บและกำจัดขยะ การกำจัดปลวก การทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยและอุบัติเหตุสำหรับห้องชุด อาคาร และทรัพย์สินส่วนกลางคำนวณตามพื้นที่ของห้องชุด



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

ค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษางวดแรกจะต้องชำระในวันส่งมอบหรือวันจดทะเบียน แล้วแต่วันใดถึงก่อน และจะคำนวณสำหรับปีนั้นจนถึงวันที่ 1 มกราคมของปีถัดไป ค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษาเป็นจำนวน 75.00 บาท (เจ็ดสิบบาท) ต่อตารางเมตรของพื้นที่ห้องชุดต่อเดือนและตามระบุในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การชำระงวดแรกจะครบกำหนดชำระในวันส่งมอบหรือวันโอน แล้วแต่กรณี ค่าธรรมเนียมบริการและบำรุงรักษาจะพิจารณาโดยมติที่ผ่านโดย “ผู้จะซื้อ” ร่วมกับเจ้าของห้องชุดและ/หรือผู้เช่ารายอื่นในที่ประชุมเจ้าของร่วมเป็นครั้งคราวตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

## 10.6 การสมทบเงินกองทุน

“ผู้จะซื้อ” ตกลงชำระสมทบเงินกองทุน (กองทุนสำรองหนี้) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อครอบคลุมการจัดซื้อหรือการให้ได้มาซึ่งรายการหรือค่าใช้จ่ายเงินทุนใหม่ๆ ซึ่งมีได้จัดทำประมาณไว้ ที่ผู้จัดการเห็นว่าจำเป็น ค่าซ่อมและ/หรือการเปลี่ยนทดแทนชิ้นส่วนและสิ่งอำนวยความสะดวกที่สำคัญฉุกเฉิน เพื่อผลประโยชน์ของ “ผู้จะซื้อ” และบุคคลอื่นที่อยู่อาศัยในโครงการ ตามที่พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลเป็นครั้งคราวโดยนิติบุคคลอาคารชุด โดยการร่วมสมทบทุนสำรองครั้งแรกจะชำระในวันส่งมอบหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ แล้วแต่กรณี และจะไม่เกิน 650.00 บาท (หกร้อยห้าสิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตรเพื่อเป็นการชำระเงินครั้งเดียวให้แก่ “ผู้จะขาย” ในปีแรก พื้นที่ตามวัตถุประสงค์นี้จะคำนวณตามข้อ 10.5 ข้างต้น หาก “ผู้จะขาย” ได้ชำระเงินล่วงหน้า นับจากวันส่งมอบถึงวันโอน สำหรับจำนวนเงินหรือค่าใช้จ่ายที่ครอบคลุมภายใต้เงินกองทุนที่เกี่ยวข้องกับห้องชุด “ผู้จะขาย” จะมีสิทธิได้รับเงินที่ชำระไว้ล่วงหน้า (ถ้ามี) คืนจากส่วนสมทบของ “ผู้จะซื้อ” ในวันจดทะเบียนโอน

### ข้อ 11. เหตุสุดวิสัย

“ผู้จะขาย” จะไม่รับผิดชอบต่อความบกพร่อง ความล่าช้า อุบัติเหตุ หรือการละเมิดสัญญาอันใด ที่เกิดขึ้นจาก หรือเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือสภาพอากาศรุนแรง ภัยธรรมชาติ สงคราม ความไม่สงบ อคคีภัย การประท้วง การปิดถนน การเลิกจ้าง โรคระบาด ข้อห้ามทางราชการ หรือกระบวนการยื่นคำร้อง แผ่นดินไหว พายุ ใต้ฝุ่น หรืออุทกภัย การขาดแคลนวัสดุ หรือกรณีใดๆ ที่เกินแก่ความควบคุมโดยตรงของ “ผู้จะขาย” ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับห้องชุด อาคาร และ/หรือโครงการ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ของ “ผู้จะขาย” จะได้รับการแก้ไขตามสถานการณ์ “ผู้จะขาย” จะแจ้งต่อ “ผู้จะซื้อ”



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

เกี่ยวกับเหตุการณ์โดยระบุเหตุผลและลักษณะของความล่าช้าและระยะเวลาที่คาดไว้ก่อน  
การปฏิบัติงานภายใต้สัญญาที่สามารถดำเนินการได้ตามปกติ  
ซึ่งจะทำเป็นรายงานความคืบหน้ารายไตรมาส

## ข้อ 12. การผิดนัดผิดสัญญา

### 12.1 การชำระล่าช้า

ในกรณีที่ “ผู้จะซื้อ” บิดพลิ้วไม่ชำระเงินตามงวดที่ครบกำหนดชำระให้แก่ “ผู้จะขาย”  
ตามตารางชำระเงิน “ผู้จะซื้อ” จะต้องรับผิดชอบชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15  
(ร้อยละสิบห้า) ต่อปีของยอดเงินค่าซื้อขายห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้

การชำระเป็นเช็ค แคชเชียร์ ดราฟต์ธนาคาร การโอนเงินโดยตรง ตราสารเปลี่ยนมือ  
หรือตราสารอื่นใด จะถือว่าได้ชำระโดยถูกต้องและสมบูรณ์แล้วต่อเมื่อเงินได้เข้าบัญชีแล้ว  
การชำระล่าช้าเนื่องจากความล่าช้าของการธนาคารหรือการทำธุรกรรมซึ่งมิได้เป็นผลที่เกิด  
จาก “ผู้จะขาย” หรือสาเหตุอื่นใดที่เกินแก่การควบคุมของ “ผู้จะซื้อ”  
จะไม่ถือว่าเป็นการชำระล่าช้าภายใต้ข้อกำหนดนี้

### 12.2 การบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขาย

หาก “ผู้จะซื้อ” บิดพลิ้วไม่ชำระเงินตามงวดที่ครบกำหนดชำระให้แก่ “ผู้จะขาย”  
ตามตารางชำระเงินภายใน 15

วันนับจากวันที่ครบกำหนดชำระตามตารางชำระเงินและ/หรือสัญญาฉบับนี้โดยมิใช่ความ  
ของ “ผู้จะขาย” “ผู้จะขาย” จะมีสิทธิส่งหนังสือแจ้งบอกกล่าวการผิดนัดให้แก่ “ผู้จะซื้อ”  
เพื่อทวงถามให้ชำระยอดเงินคงค้างภายในระยะเวลา 15 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งบอกกล่าว  
และในกรณีที่ “ผู้จะซื้อ” ยังคงเพิกเฉยการแจ้งบอกกล่าว การบิดพลิ้วนั้นจะถือว่า “ผู้จะซื้อ”  
ผิดนัดผิดสัญญาฉบับนี้ทั้งหมด โดยที่ “ผู้จะขาย”  
จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยทันทีโดยมิพักต้องบอกกล่าว “ผู้จะซื้อ”  
และรับเงินทั้งหมดที่ชำระไว้ให้แก่ “ผู้จะขาย” ภายใต้สัญญาฉบับนี้ โดยที่ “ผู้จะซื้อ”  
จะไม่มีสิทธิเรียกร้องเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้  
หรือไม่ทวงถามให้ชำระชดเชยค่าเสียหายหรืออื่นใดทั้งสิ้นจาก “ผู้จะขาย” และ “ผู้จะขาย”  
จะมีสิทธิดำเนินการตามที่ “ผู้จะขาย” เห็นสมควรในทันที

### 12.3 การก่อสร้างแล้วเสร็จล่าช้าและ/หรือการโอนล่าช้า

หาก “ผู้จะขาย” บิดพลิ้วไม่ดำเนินการก่อสร้างห้องชุด อาคารชุด  
และ/หรือทรัพย์สินส่วนกลางให้เสร็จสิ้นภายในวันกำหนดแล้วเสร็จที่วางแผนไว้  
โดยมิได้เป็นความผิดของ “ผู้จะซื้อ” และ/หรือบิดพลิ้วไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ “ผู้จะซื้อ”



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ



ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่แล้วเสร็จคือวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2565 โดยกำหนดไว้เสมอว่า “ผู้จะซื้อ”

มีความพร้อมอย่างสมเหตุผลหรือได้ดำเนินการให้คำรับรองว่ามีความพร้อมเพื่อรับโอนดังกล่าว “ผู้จะขาย” จะต้องชำระดอกเบี้ยให้แก่ “ผู้จะซื้อ” ในอัตราร้อยละ 15 (ร้อยละสิบห้า) ต่อปีโดยคำนวณเป็นรายวันจากยอดเงินที่ได้ชำระไว้แล้ว นับจากเมื่อครบ 6 เดือนจากวันกำหนดแล้วเสร็จที่วางแผนไว้ จนถึงวันที่ “ผู้จะขาย” โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ “ผู้จะซื้อ” ตามข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้ โดยที่ “ผู้จะซื้อ” จะมีสิทธิหักจำนวนเต็มของค่าปรับดังกล่าวออกจากการชำระงวดสุดท้ายของราคาซื้อขายตามตารางชำระเงิน

#### 12.4 การบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะซื้อ

ในกรณีที่ “ผู้จะขาย” ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างภายใต้สัญญานี้ให้แล้วเสร็จหรือคาดการณ์ได้ว่าการก่อสร้างจะไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้เป็นอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือ “ผู้จะขาย” บิดพลิ้วไม่ดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเนื่องจากเหตุสุดวิสัย “ผู้จะซื้อ” จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที และทวงถามให้ “ผู้จะขาย” คืนเงินที่ได้รับชำระไปจาก “ผู้จะซื้อ” ภายใต้สัญญานี้ บวกดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 (ร้อยละเจ็ด) ต่อปี

#### 12.5 การผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้จะขาย

ยกเว้นในกรณีของเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในข้อ 11 หากโครงการต้องหยุดความคืบหน้าและไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จได้หลังจากการล้มละลายและ/หรือเมื่อ “ผู้จะขาย” ได้ฝ่าฝืนกฎหมาย “ผู้จะซื้อ” จะมีสิทธิเรียกร้องเงินทั้งหมดที่ได้ชำระไปตามเงื่อนไขการชำระเงินในข้อ 13

### ข้อ 13. เงื่อนไขการชำระเงิน

#### 13.1 ราคาซื้อขายห้องชุด

“ผู้จะขาย” ตกลงขายและ “ผู้จะซื้อ” ตกลงซื้อห้องชุดตามระบุในเอกสารแนบท้ายสัญญา เอ ของสัญญานี้ในราคาทั้งสิ้น \_\_\_\_\_ บาท ( \_\_\_\_\_ ) (“ราคาซื้อขาย”)

ในกรณีที่อาคารชุดอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และภายในหลังหากพื้นที่ “ห้องชุด” ตามระบุเอกสารแนบท้ายสัญญา ดี เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะยังคงผูกพันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

นอกจากนั้นคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงปรับ	“ราคาซื้อขาย”
เพื่อให้เป็นไปตามเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามอัตรา	“ราคาซื้อขาย”
ต่อตารางเมตรที่ระบุในข้อ	3.1
โดยยอดเงินที่ชำระในงวดสุดท้ายจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามราคาดังกล่าว	
โดยมีเงื่อนไขว่าอนุญาตให้มีความคลาดเคลื่อนได้สูงสุดร้อยละ	5
ของพื้นที่ทั้งหมดของห้องชุด โดยพึงชำระราคาดังนี้	

### 13.2 ค่าจอง

“ผู้จะซื้อ” ตกลงชำระค่าจองห้องชุดให้แก่ “ผู้จะขาย” เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) ในวันที่ลงนามในสัญญาจอง (สัญญาจอง) ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา เอ วันที่ \_\_\_\_\_

### 13.3 การชำระเงิน

“ผู้จะซื้อ” ตกลงชำระยอดคงเหลือให้แก่ “ผู้จะขาย” เป็นงวดๆ ตาม “ตารางชำระเงิน” (ตามรายละเอียดที่ระบุในเอกสารแนบท้ายสัญญา ปี)

การชำระเงินจะต้องนำไปชำระให้แก่ “ผู้จะขาย” ตามที่อยู่ดังนี้: 147 ม.6 ต.เชิงทะเล อ.ถลาง จ.ภูเก็ต 83110 (หรือที่อยู่อื่นใดที่ “ผู้จะขาย” จะแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร) หรือชำระโดยการโอนผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์เข้ายังบัญชีธนาคารของ “ผู้จะขาย” ตามระบุด้านล่างนี้:

ชื่อธนาคาร: ธนาคารกสิกรไทย สาขาเซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต  
ที่อยู่ธนาคาร: 74-75 ม.5 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต ประเทศไทย 83000  
ชื่อบัญชี: บริษัท ลายัน กรีน พาร์ค จำกัด  
เลขบัญชี: 060-8-72309-9  
รหัสสวิตช์: KASITHBK

ข้อความคำสั่งการชำระเงิน: เพื่อซื้อห้องชุดเลขที่ \_\_\_\_\_ ในโครงการลายัน กรีน พาร์ค สำหรับ \_\_\_\_\_

สำหรับการชำระเงินที่ผู้จะขายได้รับผ่านการโอนด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์เข้ายังบัญชีธนาคารในประเทศไทย (ตามระบุข้างต้น) และหากผู้จะซื้อโอนเป็นสกุลเงินตราต่างประเทศจากธนาคารภายนอกประเทศไทย และต้องแปลงเป็นสกุลเงินบาทในประเทศไทยแล้ว

ผู้จะขายจะต้องจัดหาแบบการทำธุรกรรมเงินตราต่างประเทศ

และ/หรือหนังสือแจ้งยอดเงินที่โอนเข้าบัญชีตามที่กำหนดโดยสำนักงานที่ดินเพื่อการจดทะเบียนเช่า

### ข้อ 14. เบ็ดเตล็ด



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

#### 14.1 การบอกกล่าว

หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หมายเลขโทรสาร อีเมลแอดเดรส หรือวิธีอื่นในการติดต่อซึ่งได้ให้ไว้ข้างต้น

คำบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรในการนั้นต้องส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โทรสาร หรืออีเมลไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันล่วงหน้า

มิฉะนั้นจดหมายติดต่อหรือคำบอกกล่าวส่งโดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โทรสาร

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์หรือวิธีอื่นทางอิเล็กทรอนิกส์เพื่อแจ้งที่อยู่ หมายเลขโทรสาร

ที่อยู่ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์หรือหมายเลขติดต่ออื่นล่าสุดจะถือว่าได้ส่งและได้รับและรับทราบอย่างถูกต้องตามที่ได้ระบุที่อยู่

สำเนาการยืนยันต้นฉบับที่มีลายมือชื่อผู้ส่งในคำบอกกล่าวทั้งหมดที่ส่งมอบด้วยตนเองหรือส่งทางโทรสาร

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์หรือวิธีอื่นทางอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งมีเจตนาให้สมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายต้องส่งตามหลังจากนั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังผู้รับเดิมของหนังสือนั้น

คำบอกกล่าวทั้งหมดตามสัญญานี้จะทำเป็นภาษาอังกฤษหรือหากทำเป็นภาษาไทย ให้แนบคำแปลรับรองฉบับภาษาอังกฤษมาด้วย

#### 14.2 การเพิ่มเติม แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลง

บรรดาการเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง และแก้ไข

รายละเอียดของสัญญาฉบับนี้จะกระทำเป็นลายลักษณ์อักษร

และลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จึงจะมีผลผูกพันต่อไป

#### 14.3 การสืบช่วงสิทธิ

สัญญาฉบับนี้จะถือว่าผูกพันและมีผลบังคับใช้ต่อบรรดาทายาทโดยธรรม ผู้รับมรดก

ผู้จัดการทรัพย์สินและผู้จัดการมรดก ผู้อารักขา ผู้อนุบาล ผู้รับช่วง ผู้พิทักษ์ทรัพย์ ผู้ชำระบัญชี

และตัวแทนตามกฎหมายของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

#### 14.4 สิทธิและภาระหน้าที่อื่น

สิทธิและภาระหน้าที่ที่มีร่วมกันของ “ผู้จะซื้อ” หรือ “ผู้จะขาย”

ตามสัญญาฉบับนี้หรือกับบุคคลที่สาม หรือสิทธิและภาระหน้าที่ตามกฎหมายใดๆ

นอกเหนือจากที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ จะเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมของพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าว

กฎหมายกระทรวงที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

รวมถึงข้อบังคับของกรมที่ดินเกี่ยวกับอาคาร  
ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด

และประกาศของหน่วยงานราชการ

ในวันจดทะเบียน

จะถือผู้เช่าเป็นเจ้าของร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามสัดส่วนที่พิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและตามที่ระบุในระเบียบและข้อบังคับ

ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิและมอบฉันทะเพื่อใช้สิทธิออกเสียงตามที่จัดสรรให้แก่ห้องชุดของผู้เช่า และมอบให้ผู้เช่าเป็นครั้งคราวตลอดระยะเวลาเช่าของสัญญาเช่านี้ หรือระยะเวลาที่ขยายออกไป และจะปฏิบัติตามคำร้องของผู้เช่าตลอดเวลาในการจัดหาเอกสารที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าได้สามารถนำใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมเจ้าของร่วม

#### 14.5 การตีความ

คำใดๆ และข้อความต่อไปนี้จะมีความหมายตามที่กำหนดไว้  
เว้นเสียแต่เนื้อเรื่องที่เกี่ยวข้องหรือข้อความดังกล่าวจะไม่คล้องจองกับโครงสร้างดังกล่าว

"ผู้จะซื้อ" หรือผู้สืบช่วงสิทธิของ "ผู้จะซื้อ" หรือผู้รับโอนสิทธิ หากมีสองคนหรือมากกว่า  
ภาวะรับผิดชอบภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้รับผิดชอบร่วมกันและแทนกัน

บรรดาคำที่มีความหมายเป็นเพศชายจะหมายถึงเพศหญิงและสิ่งที่ไม่ใช่เพศ  
และเอกพจน์ให้รวมคำที่เป็นพหูพจน์ด้วย รวมถึงในทางกลับกัน

หัวข้อในสัญญาฉบับนี้มีไว้เพื่อความสะดวกเท่านั้น

และจะไม่มีผลต่อโครงสร้างหรือการตีความของสัญญาฉบับนี้

#### 14.6 กฎหมายควบคุมและอำนาจในการตัดสินคดี

สัญญาฉบับนี้จะได้รับการควบคุม

และตีความ

และแปลความหมายตามกฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย

#### 14.7 ลำดับสำคัญของภาษา

หากภายหลังจากเข้าทำสัญญาฉบับนี้แล้ว

เกิดกรณีพิพาทขึ้นเกี่ยวกับการตีความคำแปลภาษาไทย

(ถ้ามี)

ความหมายและบริบทของฉบับภาษาอังกฤษจะมีลำดับสำคัญอย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาดและเป็นอัน  
สิ้นสุด

ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงที่จะลงนามในคำแปลภาษาไทยของสัญญาฉบับนี้ในวันจดทะเบียน



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

เพื่อเป็นหลักฐานในการนี้ คู่สัญญาจึงได้ลงนามในสัญญาฉบับนี้ในวันที่ระบุไว้ข้างต้น

(ลงชื่อ) ..... ผู้จะขาย

แทนและในนามบริษัท ลายัน กรีน พาร์ค จำกัด

โครงการ: ลายัน กรีน พาร์ค

(ลงชื่อ) ..... ผู้จะซื้อ

( ..... )

(ลงชื่อ) .....

พยาน

( ..... )

(ลงชื่อ) .....

พยาน

( ..... )



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

เอกสารแนบท้ายสัญญา เอ  
สัญญาจองและรายละเอียดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า (สำเนาหนังสือเดินทาง)



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

เอกสารแนบท้ายสัญญา ปี  
ตารางชำระเงิน

ตารางชำระเงินสำหรับห้องชุด L-109

ค่าจองห้องชุด .....	ชำระ 100,000 บาทแล้วในวันที่ 16 พฤศจิกายน
ชำระ 100% สำหรับห้องชุด .....	ชำระ ..... บาท ในวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เมื่อลงนามในสัญญา (หักค่าจอง) จำนวนเงินรวมแพ็คเกจเฟอร์นิเจอร์แล้ว



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

เอกสารแนบท้ายสัญญา ซี  
ผังโครงการ “ลายัน กรีน พาร์ค”



หมายเหตุ: ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงแนวคิดโครงการได้



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ



เอกสารแนบท้ายสัญญา ดี  
ผังชั้นของห้องชุดที่จอง



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

## เอกสารแนบท้ายสัญญา อี – รายละเอียดวัสดุ

โปรดรับทราบว่ารายการอุปกรณ์ฉบับหลังสุด จะออกให้หลังจากเสร็จสิ้นการก่อสร้าง

**พื้นที่ห้องครัว:** ขึ้นอยู่กับผังบริเวณของห้องชุด และจะมีอุปกรณ์ไฟฟ้า (ตู้เย็น ไมโครเวฟ กาน้ำ) ชุดเครื่องถ้วยชาม และเครื่องใช้สำหรับโต๊ะอาหาร



**ห้องนั่งเล่น:** ตกแต่งด้วยเฟอร์นิเจอร์ครบครัน ห้องนั่งเล่นตกแต่งพร้อมโซฟา โทรทัศน์จอแบน โต๊ะทำงานขนาดกะทัดรัดพร้อมเก้าอี้ ชั้นวางของพร้อมลิ้นชัก



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

**ห้องนอน:** ติดตั้งพร้อมเตียงแฝดสองเตียง (พร้อมผ้าปูที่นอน 2 ชุด) ซึ่งสามารถเลื่อนมาประกบกันได้  
ห้องนอนจะมีตู้เสื้อผ้า กระจกเงา และโต๊ะข้างเตียง 2 โต๊ะ



**ห้องน้ำ:** ชักโครก อ่างล้างหน้า ฝักบัว และชั้นวางของ



**ระเบียงภายนอก:** โต๊ะกลางแจ้งพร้อมเก้าอี้ 2 ตัว


**ทั่วไป:** ห้องชุดจะมีเครื่องปรับอากาศ กระจกเงา ผ้าม่านหน้าต่าง และเครื่องตกแต่ง



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ

เอกสารแนบท้ายสัญญา เอฟ - โฉนดที่ดิน

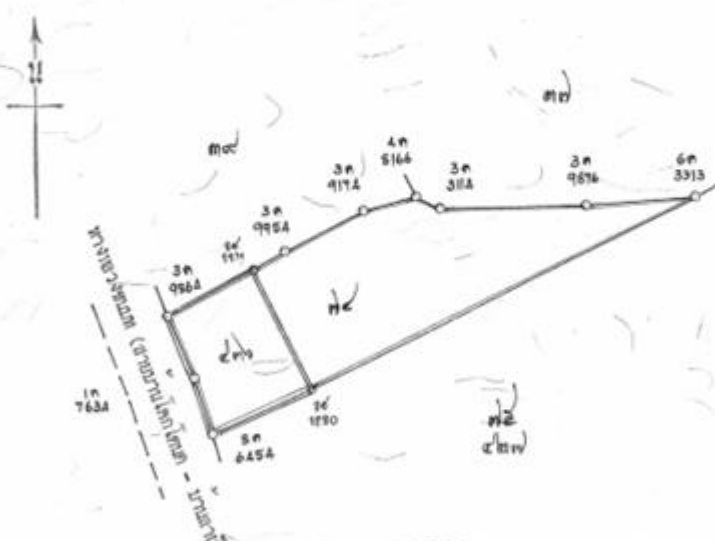



(น.ร. ๕๖)

<p><b>ตำแหน่งที่ดิน</b>                  เลขที่ 46251 2286                  เลขที่ดิน ๗๔                  หน้าสำรวจ ๔๗๗๘                  ตำบล เชียงระเเ</p>	<p><b>โฉนดที่ดิน</b>                  เลขที่ ๓๑๔๔๓๑                  เล่ม ๓๗๐ หน้า ๓๓                  อำเภอ ปากซ                  จังหวัด ภูเก็ต</p>
--	---

**โฉนดที่ดิน**  
 เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์  
 ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายวีระชัย การกิจไศสวร์ สัญชาติ ไทย ภูมิลำเนาเลขที่ ๓๐ หมู่ ๕  
 ถนน \_\_\_\_\_ ตำบล เมืองเก่า อำเภอ เมืองขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น  
 ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ๒ ไร่ ๓ งาน ๗๐ ตารางวา  
 (หาไร้อย่างงาในเขตเมืองสองแควของกรมการวางวา)  
 มาตรการส่วนในราคา ๑, ๔๐๐๐ **รูปแบบที่** มาตรการส่วน ๑, ๒๐๐๐





(นายอนุช ใจบุญ)  
 เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายอนุช ใจบุญ) ๒๖ ก.ค. 2550  
 (นายวีระชัย การกิจไศสวร์) 24 ก.ค. 2550  
 (นายอนุช ใจบุญ) 24 ก.ค. 2550

169408

(นายอนุช ใจบุญ) ๒๖ ก.ค. 2550  
 (นายวีระชัย การกิจไศสวร์) ๒๖ ก.ค. 25๕๐  
 (นายอนุช ใจบุญ) ๒๖ ก.ค. 2550



(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะขาย

(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้จะซื้อ