**สัญญาจะซื้อจะขายอาคารชุด "ห้องชุด"**

ทำที่.. …

วันที่……เดือน…มกราคม….. พ.ศ…..2567.…

ในหนังสือสัญญานี้ "ผู้ขาย" ให้หมายถึง……. อายุ…...ปี

บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่…… อยู่บ้านเลขที่.... หมู่ที่..-.. ตรอก/ซอย....

ถนน…-.… แขวง/ตำบล…... เขต/อำเภอ…… จังหวัด…กรุงเทพมหานคร..

"ผู้ซื้อ" ให้หมายถึง…… อายุ…..ปี

บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่…อยู่บ้านเลขที่…... หมู่ที่…….

ตรอก/ซอย…-… ถนน…-… แขวง/ตำบล…… เขต/อำเภอ…… จังหวัด….…

ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายกันดังมีข้อความต่อไปนี้

**ข้อ 1.** ผู้ขายตกลงจะขาย ผู้ซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดเลขที่…… ชั้นที่…….

อาคารเลขที่…… ชื่ออาคารชุด… เนื้อที่….….ตารางเมตร

จำนวน ….1.….ห้องชุด ซึ่งตั้งอยู่บนเนื้อที่ดินโฉนดที่เลขที่ดิน……

ตำบล……. อำเภอ……. จังหวัด…กรุงเทพมหานคร….

**ข้อ 2.** นอกจากการซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวในข้อ 1. แล้วผู้ซื้อยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ด้วย

**ข้อ 3.** การชำระเงิน

คู่สัญญาตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดในข้อ 1. ในราคา…1,000,000….บาท (…หนึ่งล้านบาทถ้วน…) ราคาซื้อขายนี้เป็นการซื้อขายตามเนื้อที่ที่ปรากฏในหน้าโฉนด

(1) ชำระในวันทำสัญญานี้ จำนวน………-…….…บาท (……………-…………….)ให้แก่ผู้จะขาย

ผู้จะขายได้รับไว้เรียบร้อยแล้ว โดยถือเป็นเงินมัดจำ และถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของการชำระเงินตามสัญญานี้

(2) เงินส่วนที่เหลือจำนวน …………..…………บาท (………………………….…….…….)ผู้จะซื้อจะชำระในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว

**ข้อ 4.** การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวข้างต้นให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันที่……………….……..โดยผู้จะซื้อต้องชำระเงินส่วนที่เหลือตามข้อ 3 (2) ให้แก่ผู้จะขาย ณ สำนักงานที่ดิน……….........…............และผู้จะซื้อตกลงชำระค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมค่าอากรและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งค่าภาษี

**ข้อ 5.** คำรับรองของผู้จะขาย ผู้จะขายขอรับรองว่าห้องชุดดังกล่าวจะซื้อขายนี้ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ และจะไม่นำห้องชุดนี้ไปก่อภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น

**ข้อ 6** การลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงกันว่า ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อลงชื่อบุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลใด ๆ เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ได้

**ข้อ 7.** กรณีผิดสัญญา ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวตามสัญญาและชำระเงินส่วนที่เหลือก็ให้สัญญานี้เป็นอันเลิกกัน ผู้จะขายมีสิทธิรับเงินที่ได้รับไว้แล้วทั้งหมดได้ในทำนองเดียวกันหากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อผู้ซื้อมีสิทธิ์ฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียประการอื่นได้

ในทำนองเดียวกัน หาก "ผู้จะขาย" ผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ "ผู้จะซื้อ"

"ผู้จะซื้อ" มีสิทธิ์ฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงสิทธิเรียกร้องค่าเสียประการอื่นได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดคดีแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนา เพื่อเป็นหลักฐานจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ………………………………………ผู้จะขาย

(……)

ลงชื่อ………………………………………ผู้จะซื้อ

(…………)

ลงชื่อ………………………………………พยาน

(………………………………………)

ลงชื่อ………………………………………พยาน

(………………………………………)