

สัญญาจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง^๑

สัญญาจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นสัญญาจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อในเวลาภายหลัง โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มีเจตนาที่จะไปทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง ซึ่งเมื่อเกิดขึ้นแล้วไม่มีผลทำให้กรรมสิทธิ์โอนเปลี่ยนมือเพราะไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แต่มีผลเพียงว่าเมื่อถึงวันใดวันหนึ่งในอนาคตตามที่คู่กรณีได้ตกลงไว้ คู่สัญญาจะต้องไปโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกครั้งหนึ่ง

ดังนั้นสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ชนิดพิเศษกฎหมายกำหนดให้ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือวางมัดจำไว้หรือได้ชำระหนี้บางส่วนแล้ว จึงจะสามารถฟ้องร้องบังคับคดีได้

ข้อพึงสังเกตและระมัดระวัง

๑. ในกรณีที่คู่สัญญาประสงค์จะทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร อาจกำหนดไว้ในสัญญาดังนี้คือ โครงการหมู่บ้าน..... ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขตจังหวัด.....

๒. ในกรณีที่เป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรร คู่สัญญาอาจตกลงไว้ในสัญญาว่า การที่ผู้ขายติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อให้ผู้ซื้อกู้เงินมาชำระตามสัญญาฉบับนี้เป็นเพียงผู้ขายช่วยเหลือติดต่อให้เท่านั้น ถ้าหากสถาบันการเงินไม่อนุมัติให้กู้เงิน ผู้ซื้อต้องนำเงินค่าที่ดินและอาคารพักอาศัยส่วนที่เหลือทั้งหมดมาชำระแก่ผู้ขายภายในกำหนดวันนัด

ผู้ซื้อตกลงชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันโดยผู้ซื้ออื่นๆ ในโครงการ เช่น บริการรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อระบายน้ำ ท่อประปา ไฟฟ้าตามถนน และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์สาธารณะ

สัญญาฉบับนี้ให้ถือเป็นข้อตกลงที่ได้ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่ถือเอาคำพูดอ้างใดๆ หรือคำโฆษณาใดๆ มาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๓. ดอกเบี้ยในการชำระเงินตามสัญญา กฎหมายกำหนดไว้ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

๔. ในกรณีที่กำหนดจำนวนเงินควรวงเล็บจำนวนเงินเป็นตัวหนังสือไว้เพื่อความชัดเจนด้วย

^๑ จัดทำโดย นางสาวพัชรินทร์ คำเจริญ นิตกร ๓ นางสาวสุมลรัตน์ นาคพานิช นิตกร ๓ และนางสาวจีระ พุ่มพวง นิตกร ๓ ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา