SALE AND PURCHASE AGREEMENT
CONDOMINIUM

This agreement is made on date .....
สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ .....

BETWEEN ระหว่าง

Name .....
Address .....
.....

hereinafter referred to as the "Seller" of the one part; and

ชื่อ .....
ที่อยู่ .....
.....

ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

AND และ

Name .....
ID Card / Passport No. .....
Address .....
.....

hereinafter referred to as the "Purchaser" of the other part.

ชื่อ .....
เลขที่บัตรประชาชน / พาสปอร์ต .....
ที่อยู่ .....
.....

ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง

Both parties agree to abide by this agreement subject to the following terms and conditions:
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงตามเงื่อนไขดังนี้

1. The "Seller" agrees to sell and the "Purchaser" agrees to buy
ผู้จะขายตกลงขาย และ ผู้จะซื้อตกลงซื้อ

Project โครงการ .....

Unit No บ้านเลขที่ ..... Floor ชั้น .....

Total size ขนาดพื้นที่ ..... Sq.m. ตารางเมตร

Title deed no โฉนดเลขที่ .....

Subdistrict แขวง .....

District เขต .....

Province จังหวัด .....

The unit shall be sold as it is. A copy of the title deed and furniture list are attached.

(hereinafter referred to as the "condominium unit")

ห้องชุดนี้ขายตามสภาพ สำเนาโฉนดห้องชุด และรายการเฟอร์นิเจอร์ตามแนบท้าย (ต่อไปนี้ในสัญญาจะเรียกว่า "ห้องชุด")

2. Purchase Price ราคาซื้อ

Both parties agree on the purchase price at .....Baht

(..... Baht only)

The parties who will be responsible for expenses incurred in connection with the transfer of ownership at the Land Department shall be as follows:

Transfer fee	paid by	.....
Specific Business taxes	paid by	.....
Stamp duty	paid by	.....
Withholding income taxes	paid by	.....

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงราคาซื้อ ในราคา .....บาท

(.....**บาทถ้วน)**

ผู้รับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการโอน	ชำระโดย.....
อากรแสตมป์	ชำระโดย.....
ภาษีธุรกิจเฉพาะ / อากรแสตมป์	ชำระโดย.....
ภาษีรายได้	ชำระโดย.....

3. **Term of Payment and Registration of transfer of ownership date**

เงื่อนไขการชำระเงินและวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

The “Seller” and the “Purchaser” agree to abide by the following terms and conditions of payment. The Purchaser shall pay to the Seller as follows: “

“ผู้จะขาย” และ “ผู้จะซื้อ” ตกลงตามระยะเวลาและเงื่อนไขตามข้างล่าง โดยผู้ซื้อจะชำระเงินให้แก่ผู้จะขายดังนี้

3.1 To pay 1st deposit upon signing this agreement

Date .....

Amount ..... Baht

(..... Baht only)

By cashier cheque or transfer to

.....

ชำระค่ามัดจำครั้งที่ 1 ณ วันเซ็นสัญญาฉ่บับนี้

วันที่ .....

จำนวนเงิน ..... บาท

(.....บาทถ้วน)

โดยสั่งจ่ายแคชเชียร์เช็ค หรือ โอนเงินเข้าบัญชี

.....

Upon accepting the deposit from the “Purchaser”, the “Seller” shall not offer the “condominium unit” to any other party. The "Seller" shall issue a receipt of payment to the “Purchaser” .

เมื่อผู้จะขายยอมรับการชำระเงินค่ามัดจำจากผู้จะซื้อ ผู้จะขายจะไม่เสนอห้องชุดนี้ให้แก่ผู้ใดอีก หลังจากได้รับการชำระเงินแล้ว ผู้จะขายจะออกใบเสร็จรับเงินให้ผู้จะซื้อ

3.2 To pay the remaining balance on the ownership transfer date at the land department

Date .....

Amount ..... Baht

(..... Baht Only)

By cashier cheque payable to

.....

ชำระเงินส่วนที่เหลือ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

วันที่ .....

จำนวนเงิน ..... บาท

(.....บาทถ้วน)

โดยสั่งจ่ายแคชเชียร์เช็คให้

.....

The registration of transfer of the ownership of the Condominium Unit shall take place at Land Department

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ สำนักงานที่ดิน

On the date .....

or an earlier date as the parties may mutually agree in writing.

ในวันที่ .....

หรือ ก่อนหน้านั้น หากทั้งสองฝ่ายตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร

The Seller shall deliver vacant possession of the Purchased Property and the keys of the Purchased Property to the Purchaser on the same day.

ผู้จะขายจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สิน และ กุญแจของทรัพย์ที่จะซื้อขายแก่ผู้ที่จะซื้อในวันเดียวกันนี้

4. **FIXTURE AND FURNITURE สิ่งติดตรึง และ เฟอร์นิเจอร์**

The condominium unit shall be sold at “as is” conditions including the component part and furniture as shown in Annex .

ห้องชุดนี้จะถูกซื้อขายตามสภาพที่ปรากฏ รวมถึงบรรดาส่วนควบและเฟอร์นิเจอร์ ดังที่ปรากฏในภาคผนวก

5 REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE SELLER

คำพรรณนาและคำรับประกันของผู้จะขาย

5.1 The Seller is the owner of the Purchase Unit and has the full right, power and authority to sell, convey and transfer freehold ownership of the Purchase Unit as Provided in the Agreement.
ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อ มีสิทธิ์ อำนาจและหน้าที่เต็มในการขาย โอน และ โอนกรรมสิทธิในการครอบครองห้องชุดที่จะซื้อตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

5.2 The Seller shall not establish any encumbrance over the condominium Unit or its title deed from the date of signing this Agreement until the ownership transfer date.
ผู้จะขายต้องไม่ก่อให้เกิดภาระติดพันใด ๆ ในห้องชุดที่จะซื้อ หรือโฉนดของห้องชุดดังกล่าว นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์

5.3 The Seller will transfer its rights in the Juristic Person of the condominium (including its rights to the sinking fund and other reserves) to the Purchaser on the date of transfer of the Purchased Property and the Seller will pay:
ผู้จะขายจะโอนสิทธิต่างๆ ในนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว (รวมถึงสิทธิในค่าส่วนกลางและเงินสะสมอื่นๆ) แก่ผู้จะซื้อ ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และผู้จะขายจะเป็นผู้จ่าย:

(a) all contributions for repairs and maintenance of the common property of Juristic Person up to the date of transfer of the Purchased Property (if any); and
เงินในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด
จนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (หากมี); และ

(b) all utilities used (including water, electricity and telephone charge) up to the date of transfer of the Purchased Property.
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ถูกใช้ไป (รวมถึงค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์)
จนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

5.4 The Seller shall provide all necessary documents, which are required for the transfer of the Purchased Property, including the debt clearance certificate and details of foreign ratio of the Condominium.
ผู้จะขายจะจัดเตรียมเอกสารต่างๆ ที่จะเป็นในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ซึ่งรวมถึง หนังสือแสดงการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด และรายละเอียดอัตราส่วนการถือครองอาคารชุดของคนต่างด้าวในอาคารชุด

5.5 Transfer of the electricity meter, water meter, and telephone line (if any) should be done within 14 days after transfer of ownership. The Seller will prepare and affix the signature in all necessary documents for the transfer.

การโอนมิเตอร์ไฟฟ้า มิเตอร์ประปา และโทรศัพท์ (หากมี) จะต้องแล้วเสร็จภายใน 14 วัน หลังจากที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยผู้จะขายจะเตรียมเอกสาร และลงลายมือชื่อในเอกสารต่างๆ เพื่อการโอนชื่อในมิเตอร์ไฟฟ้า มิเตอร์น้ำประปาและโทรศัพท์ (หากมี)

6 **DEFAULT AND TERMINATION การผิดนัดและการเลิกสัญญา**

6.1 If the Seller fails to transfer the Purchased Property to the Purchaser on the date stated in Clause 3.2 for any reason or commits any material breach of this Agreement, the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by a written notice to the Seller and upon such termination, the Seller shall return the deposit paid by the Purchaser plus the compensation cost within 3 days after termination of the agreement to the purchaser. At the rate / amount .....

หากผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้กับผู้จะซื้อในวันกำหนดไว้ในข้อ 3.2 ไม่ว่าจะด้วย เหตุผลใดๆก็ตาม หรือกระทำการใดที่เป็นการละเมิดต่อสัญญาฉบับนี้

ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยการส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาให้กับผู้จะขายและผลจากการบอกเลิกสัญญานี้ผู้จะขายต้องคืนเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วพร้อมชำระค่าปรับให้กับผู้จะซื้อ ภายใน 3 วันนับจากวันที่บอกเลิกสัญญา

ในอัตรา / ในจำนวน .....

6.2 If the Purchaser fails to make the remaining balance payment for the Unit on the date stated in Clause 3.2 for any reason or commits any material breach of this Agreement, the Seller shall be entitled to terminate this Agreement by a written notice to the Purchaser and forfeit the deposit paid by the Purchaser.

หากผู้จะซื้อไม่สามารถชำระราคาซื้อขายส่วนที่เหลือ ภายในวันที่กำหนดไว้ในข้อ 3.2 ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดๆ ก็ตาม หรือกระทำการใดที่เป็นการละเมิดต่อสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ ด้วยการส่งหนังสือบอกเลิกสัญญาให้กับผู้จะซื้อ และริบเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อชำระให้กับผู้จะขายไว้แล้วได้

7 **MISCELLANEOUS เบ็ดเตล็ด**

7.1 In case of unforeseen administrative difficulties, which are not the fault of either party to perform by the deadline mentioned in Clause 5, the deadline will be extended for another 7 days.
ในกรณีที่มีเหตุการณ์ไม่อาจจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในวันที่ระบุไว้ในข้อ 5 โดยมิใช่ความผิดของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาจะกำหนดวันที่จะโอนกรรมสิทธิ์ขึ้นมาใหม่ภายใน 7 วัน

7.2 Any amendments, alterations or cancellation of any terms or conditions herein must be agreed in writing and signed by both parties.
การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือการยกเลิกเนื้อหา หรือเงื่อนไขใดๆ ในสัญญานี้จะต้องทำเป็นหนังสือและลงลายมือชื่อ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

7.3 Any notice required or contemplated by this Agreement between parties shall be in writing and dispatched by registered mail to the addresses given herein, or any other address as a party may from time to time notify. In case the address is changed, it shall be valid only after the other party has received notice of such change.
หนังสือบอกกล่าวที่จะเป็นระหว่างคู่สัญญาภายใต้สัญญานี้จะต้องทำเป็นหนังสือ และส่งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งด้วยวิธีไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของคู่สัญญาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือที่อยู่อื่นซึ่งได้มีการแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นคราวๆ ไป หากที่อยู่ของคู่สัญญาฝ่ายใดมีการเปลี่ยนแปลงการเปลี่ยนแปลงนั้นจะมีผลก็ต่อเมื่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับการแจ้งเป็นหนังสือบอกกล่าวการเปลี่ยนแปลงนั้น

7.4 This Agreement and the rights and obligations of the parties hereunder shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Kingdom of Thailand.
เนื้อหาของสัญญา สิทธิ และข้อผูกพันตามสัญญานี้ จะใช้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทยในการบังคับ และตีความ

7.5 If any disputes arise out of or relating to this Agreement, which cannot be resolved by mutual consideration between the parties, the parties shall refer the dispute to the Civil Court, Bangkok Metropolis, Thailand.
หากเกิดข้อพิพาทขึ้นจากสัญญานี้ หรือเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถระงับได้ โดยความตกลงร่วมกันของคู่สัญญา คู่สัญญาตกลงที่จะนำข้อพิพาทนั้นขึ้นสู่การพิจารณาของศาลแพ่งกรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

7.6 If any part of this Agreement becomes void or unenforceable, the parties agree that all other valid parts of the Agreement shall be separated from the part, which is void or unenforceable.
หากบางส่วนของสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ หรือไม่สามารถใช้บังคับได้ คู่สัญญาตกลงว่า ส่วนอื่นของสัญญาที่มีผล บังคับนั้นได้ ยังคงใช้บังคับแยกออกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สามารถใช้บังคับได้

7.7 Both parties agreed that The Purchaser has the right to assign his right under this Agreement to any person or any juristic person as proposed by the purchaser.
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่า ผู้จะซื้อมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดนี้ให้แก่บุคคลใด หรือนิติบุคคลใด ตามที่ผู้จะซื้อเห็นชอบ.

This Agreement is made in duplicate. The parties to the contract have read and understood the entire contents of this Agreement hereunder, and signed their name in the presence of a witness, confirming this Agreement made on the date as mentioned above.
สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับและมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาต่างอ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้วเห็นตรงตามเจตนา จึงลงลายมือไว้ต่อหน้าพยานข้างท้ายนี้เป็นสำคัญ ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น

Signed ลายเซ็น: ..... Seller: / ผู้จะขาย

Signed ลายเซ็น: ..... Purchaser / ผู้จะซื้อ

Signed ลายเซ็น: ..... Witness พยาน

Signed ลายเซ็น: ..... Witness พยาน