

สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคาร

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง..... โดย
..... ซึ่งในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง
กับ..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....
ถนน..... ซอย..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทร.....

ซึ่งในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อินยอมทำข้อตกลงและเงื่อนไขกัน ดังมี
ข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าซื้อตกลงยินยอมให้ผู้เช่าซื้อ เช่าซื้อที่ดินและอาคารในที่ดินแปลงหมายเลขที่.....
.....(ตามแผนผังแนบท้ายสัญญานี้) ในโฉนดหรือส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่.....
เลขที่ดิน..... ไร่..... วา..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... เป็นจำนวนเนื้อที่ประมาณ..... ตารางวา

กว้างประมาณ.....เมตร ยาวประมาณ.....เมตร และอาคารบ้านเลขที่.....
ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าซื้อกันตามสภาพของอาคารที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วจำนวนหนึ่งหลัง ซึ่งตั้งอยู่บน
ที่ดินดังกล่าวข้างต้น โดยผู้เช่าซื้อได้ไปตรวจสอบสภาพอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเนื้อที่ที่ดินซึ่งมีการ
แบ่งแยกแล้วมีจำนวนขาดหรือเกิน ผิดไปจากที่ตกลงกันไว้ในสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินดีตกลงให้ลดหรือ
เพิ่ม

จำนวนเงินตามเนื้อที่ในโฉนดเป็นราคาตารางละ.....บาท (.....)

ข้อ 2. ผู้ให้เช่าซื้อได้ตกลงราคาที่ดินและอาคารตามสัญญานี้ในข้อ 1. ในขณะที่สัญญานี้ชำระเงินให้
ไม่ครบตามจำนวนนี้ ส่วนที่เป็นราคาสอดคงเหลืออยู่เท่าใด ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อคิดอัตราดอกเบี้ย
เช่าซื้อ ได้ร้อยละ.....บาทต่อปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเงินครบถ้วนตามสัญญานี้

ข้อ 3. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อได้ขอชำระเงินล่วงหน้าไว้เป็นเงิน.....บาท
(.....) และยังคงค้างอยู่เป็นราคาสอดคงเหลือ.....บาท
(.....) โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระพร้อมดอกเบี้ยเช่าซื้อตามสัญญานี้ใน ข้อ 2.

คิดเป็นราคาเช่าซื้อซึ่งต้องชำระเป็นเงินรายงวด งวดละไม่น้อยกว่า.....บาท
(.....) มีกำหนดระยะเวลา.....เดือน โดยให้
ชำระภายในวันที่.....ของทุกเดือน โดยเริ่มตั้งแต่เดือน..... พ.ศ.....
เป็นต้นไป

ถ้าหากยังมีราคาสอดคงเหลือหรือราคาเช่าซื้อคงเหลืออยู่อีก เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้
ข้อ 3. ให้ผู้เช่าซื้อชำระให้ครบถ้วนในงวดสุดท้ายด้วย

วิธีการชำระเงินรายงวดของผู้เช่าซื้อที่ชำระในแต่ละงวด ให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดชำระเป็นดอกผลเช่าซื้อ ก่อน แล้วที่เหลือก็ให้หักเป็นราคาสินทรัพย์ประจำงวดนั้น ๆ คิดคงเหลือเป็นราคาสินทรัพย์คงเหลือแต่ละงวด

ข้อ 4. ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขอชำระราคาสินทรัพย์ประจำงวด หรือส่วนของราคาสินทรัพย์คงเหลือ ก่อนกำหนด ผู้ให้เช่าซื้อจะไม่คิดดอกผลเช่าซื้อสำหรับของราคาสินทรัพย์ที่ลดลงหรือหมดไป เนื่องจากการขอชำระราคาสินทรัพย์ประจำงวดหรืออากรเงินสุทธิตกเหลือตามระยะเวลาที่ชำระก่อนกำหนดนั้น แต่ให้ผู้เช่าซื้อเรียกเป็นค่าชดเชยจากผู้เช่าซื้อได้ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาสินทรัพย์ประจำงวด หรือส่วนของราคาสินทรัพย์ที่ผู้เช่าซื้อชำระ

ข้อ 5. ผู้เช่าซื้อขอรับรองว่าผู้เช่าซื้อมีความสามารถในการชำระราคาเช่าซื้อตามสัญญานี้ได้ โดยมีรายได้ประจำเดือนละไม่น้อยกว่าสามเท่าของอัตราชำระเงินรายงวด และมีความสามารถในการทำนิติกรรมตลอดจนมีเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามที่กฎหมายหรือระเบียบของทางราชการกำหนด

ในระหว่างเวลาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดหาสถาบันการเงินหรือธนาคารรับจำนอง เพื่อให้ผู้เช่าซื้อจะได้มีโอกาสชำระราคาเช่าซื้อ พร้อมทั้งดอกผลเช่าซื้อในอัตราที่ไม่เกินกว่าที่ได้ชำระกับผู้เช่าซื้อ และเพื่อจะชำระราคาเช่าซื้อให้กับผู้ให้เช่าซื้อได้ก่อนกำหนดในสัญญา โดยผู้เช่าซื้อจะต้องนำหลักฐานซึ่งแสดงคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ใช้ในการประกอบการกู้เงินผ่อนชำระกับสถาบันการเงินนั้น ๆ มามอบให้กับผู้เช่าซื้อเพื่อพิจารณาการยื่นกู้ก่อน ภายในเวลา 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ ดังนี้

1. บัตรประจำตัวหรือบัตรข้าราชการหรือองค์กร (ถ่ายเอกสาร)
2. สำเนาทะเบียนบ้าน
3. ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณะบัตร แล้วแต่กรณี (ถ่ายเอกสาร)
4. ใบรับรองอัตราจ้างเงินเดือน (สำหรับข้าราชการใช้แบบฟอร์มของทางราชการ มีผู้ลงนามรับรองระดับหัวหน้ากองขึ้นไป สำหรับลูกจ้างเอกชนใช้แบบฟอร์มของบริษัท ห้างร้าน โดยมีผู้จัดการเป็นผู้ลงนามรับรอง)

สำหรับอาชีพอิสระ ให้นำหลักฐานการประกอบอาชีพนั้น ๆ เช่น ทะเบียนการค้า ทะเบียนพาณิชย์ หนังสือรับรองของกระทรวงพาณิชย์ หลักฐานการเสียภาษีเงินได้ และบัญชีเงินฝากแสดงฐานะทางการเงินไม่น้อยกว่า 6 เดือน ซึ่งมีการฝากเดือนละไม่น้อยกว่าสามเท่าของอัตราผ่อนชำระ

1. ในกรณีที่ผู้กู้มีบิดามารดา มีสัญชาติเป็นคนต่างด้าว ก็ต้องถ่ายเอกสารสำเนาใบต่างด้าวไปด้วย (หน้า 1 ถึง หน้า 5 และหน้าต่ออายุการเสียค่าธรรมเนียมครั้งสุดท้าย)

2. ในกรณีที่มิใช่ผู้กู้ร่วม ให้ผู้กู้ร่วมนำหลักฐานต่าง ๆ ตามข้อ 1 - 5 ข้างต้นไปด้วย

เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อครบถ้วนและถูกต้อง ก็ให้ผู้เช่าซื้อต้องไปยื่นเรื่องขอกู้กับสถาบันการเงินที่ผู้ให้เช่าซื้อจัดหา ภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ 6. ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปให้บุคคลอื่นหรือเช่าซื้อช่วง ตลอดจนไม่ต่อเติมแก้ไขเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าซื้อเสียก่อน หรือใช้ทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่ยเสียหายหรือรบกวนสิทธิของผู้อื่น พร้อมทั้งต้องบำรุงดูแลรักษา หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้คงอยู่ในสภาพคืออยู่เสมอ หากผู้เช่าซื้อมิได้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาได้ หากได้มีหนังสือบอกเลิกล่วงหน้าครบกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกเลิกแล้ว ผู้เช่าซื้อยังไม่สามารถแก้ไขสิ่งบกพร่องหรือปฏิบัติตามสัญญาให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่าซื้อได้อีก

ข้อ 7. หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดในงวดหนึ่ง ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกค่าปรับได้ในอัตราที่ไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้เช่าซื้อพึงเรียกได้ตามกฎหมาย

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดตามสัญญาในข้อ 3. สองงวดติด ๆ กัน ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ หากโดยได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญาและจะแจ้งเหตุผลให้ทราบล่วงหน้าครบกำหนด 30 วัน นับตั้งแต่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกเลิกแล้ว ผู้เช่าซื้อก็ยังละเลยไม่ชำระเงินรายงวดให้ครบ

ข้อ 8. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อให้สูงกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ 2. ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำได้โดยให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว 30 วัน ก่อนการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อจะต้องเริ่มชำระดอกเบี้ยเช่าซื้อในอัตราใหม่ต่อไปด้วย

ข้อ 9. ถ้าผู้เช่าซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อนี้ให้กับบุคคลอื่นก็ได้ ต่อเมื่อได้มีหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบ และจะต้องได้รับความยินยอมเสียก่อนจึงจะโอนสิทธิและหน้าที่กันได้ ซึ่งบุคคลผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ใหม่นี้จะต้องมีคุณสมบัติและต้องขอมปฏิบัติตามข้อตกลงและหลักเกณฑ์ที่คู่สัญญาเดิมทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันไว้แล้ว

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ในการโอนสิทธิหน้าที่ใหม่ก็ดี หรือในการทำใบแทนหรือสำเนาสัญญาเช่าซื้อซึ่งของเดิมชำรุดหรือสูญหายให้กับผู้เช่าซื้อก็ดี ให้ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าซื้อแล้วแต่กรณีเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

ข้อ 10. ผู้เช่าซื้อต้องเป็นผู้ประกันและเสียเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สินที่เช่าซื้อกับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้จัดหา รวมทั้งผู้เช่าซื้อจะต้องชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีทรัพย์สินส่วนของทรัพย์สินที่เช่าซื้อไว้ โดยหากผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นผู้ออกชำระให้ล่วงหน้าไปก่อนแล้ว ให้ผู้เช่าซื้อต้องชำระคืนให้ผู้ให้เช่าซื้อจนครบภายในเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกชำระก่อนแล้ว

ข้อ 11. ผู้เช่าซื้อยินยอมร่วมกับผู้เช่าซื้ออื่น ๆ ที่จะออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าซื้อด้วยกัน เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อระบายน้ำ ตลอดจนค่าไฟฟ้า แสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมด้วย ถ้าหากผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นผู้ออกชำระล่วงหน้าหรือแทนไปก่อนแล้ว ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระคืนส่วนของตนให้ครบภายในเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกชำระไปแล้ว

ข้อ 12. เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระราคาเช่าซื้อจนครบถ้วนตามสัญญาใน ข้อ 3. หรือได้ชำระราคาเงินสด
สุทธิรวมทั้งดอกเบี้ยเช่าซื้อคงค้าง หรือเงินค่าชดเชยตามสัญญา ข้อ 4. ครบถ้วนแล้ว และเมื่อผู้เช่าซื้อได้นำหรือ
จัดหาหลักฐานทางเอกสารที่ต้องใช้ในการทำนิติกรรมมามอบให้หรือมาครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องจัดการ

โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อครั้งนี้ให้กับผู้เช่าซื้อให้เป็นที่เรียบร้อยภายในกำหนดเวลา 30 วัน
นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้ส่งหรือจัดหาหลักฐานมาครบถ้วน โดยการนี้ค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมโอน
กรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

หากผู้ให้เช่าซื้อบิดพลิ้วไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เช่าซื้อได้ตามสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมให้
ผู้เช่าซื้อเรียกร้องค่าเสียหายได้ตามจำนวนเงินค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้เต็มจำนวน

หากผู้ให้เช่าซื้อบิดพลิ้วไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เช่าซื้อได้ตามสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมให้
ผู้เช่าซื้อเรียกร้องค่าเสียหายได้ตามจำนวนเงินค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้เต็มจำนวน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อตกลงถูกต้องตรงกันทั้งสองฉบับ และคู่สัญญาทั้งสอง
ฝ่ายได้อ่านข้อความในสัญญานี้เป็นที่เข้าใจดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและต่างได้
ยึดถือสัญญาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ลงชื่อ ผู้ให้เช่าซื้อ
(.....)

ลงชื่อ ผู้เช่าซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน/ผู้เขียน
(.....)

หมายเหตุ ผู้ให้เช่าซื้อต้องติดอากรแสตมป์ 1 บาท ต่อเงิน 1,000 บาท ส่วนที่เกิน 1,000 บาท ให้ติดอีก 1 บาท