

สัญญาจ้างงานที่ดิน

(แนบท้ายหนังสือสัญญาฉบับลงวันที่.....)

ที่ดิน ระบุว่า.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....
โฉนดที่.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....
สัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ หอทะเบียนที่ดินจังหวัด.....ระหว่าง.....

(โดย.....) อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... เป็นบุตร.....

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด..... (โดย.....)

ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่..... ซึ่งต่อไป ใน

สัญญานี้เรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับบริษัท.....จำกัด

.....กรุงเทพมหานคร (โดย.....)

ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่..... ซึ่งต่อไปใน

สัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ :-

ข้อ 1.ผู้จ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่.....

ดังกล่าวข้างต้น (ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ดินดังกล่าว”) ผู้จ้างตกลงจ้างกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ดังกล่าวรวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วบนที่ดินดังกล่าวในขณะนี้หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นใหม่ต่อไป

ในภายหน้าบนที่ดินดังกล่าวทั้งสิ้น (ต่อไปในสัญญานี้รวมกันเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จ้าง”) ไว้กับผู้รับ

จ้าง เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ หนี้จากการซื้อขายลดเช็ค หนี้ตามตั๋วเงิน หรือหนี้ตามนิติกรรมและ

สัญญาใด ๆ ทั้งปวงซึ่งจ้าง และ/หรือ.....

.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ลูกหนี้” เป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่ใน

เวลานี้ หรือที่จะเป็นหนี้ต่อไปในภายหน้า ภายในวงเงินไม่เกิน.....บาท

(.....)รวมทั้งอุปกรณ์แห่งนี้นั้น เช่น ค่าดอกเบี้ย ค่าสินไหม

ทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่าย ค่าทนาย ค่าค่าธรรมเนียมทั้งปวงในการบังคับจ้างหรือใน

การฟ้องร้องบังคับให้ชำระหนี้

การจ้างงานนี้ให้มีผลใช้บังคับได้ตลอดไปโดยจะไม่มีกรยกเลิก เพิกถอน หรือ ถัดถอน จนกว่าผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้พร้อมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ทั้งปวงจากผู้จ้าง และ/หรือลูกหนี้ โดยครบถ้วนเรียบร้อยและได้ปลดจ้างให้แก่ผู้จ้างโดยทำเป็นหนังสือให้ไว้เป็นสำคัญ

ข้อ 2. ผู้จ้างตกลงจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ..... (.....) ต่อปี ในจำนวนเงินทั้งสิ้นซึ่งลูกหนี้ และ/หรือ ผู้รับจ้างเป็นหนี้ ผู้รับจ้างอยู่นั้น เงินดอกเบี้ยนี้จะคิดจากยอดหนี้ประจำวัน ซึ่งปรากฏในบัญชีของผู้รับจ้างและผู้จ้างสัญญาว่าจะชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างตามกำหนดเวลาที่ผู้จ้างและผู้รับจ้างได้ตกลงกันสำหรับหนี้แต่ละรายการ ถ้าผู้จ้าง และ/หรือ ลูกหนี้ผิดนัดชำระดอกเบี้ยที่กล่าวนี้ ผู้จ้างตกลงว่าผู้รับจ้างย่อมมีสิทธิบังคับจ้างองได้โดยทันทีตามสัญญา ข้อ 17 อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้รับจ้างยังมีได้ใช้สิทธิของตนในการบังคับจ้างองตามสัญญาข้อ 17 หรือให้สิทธินั้นแล้ว และผู้จ้างและ/หรือ ลูกหนี้ค้างชำระดอกเบี้ยนั้นเกินกว่าปีหนึ่งผู้จ้างตกลงให้ผู้รับจ้างเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นทบต้นเงินแล้วให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้

ข้อ 3. การชำระเงินต้นและดอกเบี้ยหรือเงินใด ๆ ให้แก่ผู้รับจ้างนั้นให้ชำระ ณ สำนักงานของผู้รับจ้างตั้งระบุไว้ข้างต้น หรือ ณ สถานที่อื่นใดที่ผู้รับจ้างจะได้กำหนดและแจ้งให้ทราบ และให้ชำระในระหว่างวันและเวลาทำงานตามปกติของผู้รับจ้าง

ข้อ 4. ในระหว่างการจ้างตามสัญญานี้ ถ้าผู้รับจ้างเห็นว่าทรัพย์สินที่จ้างมีราคาตกต่ำไปกว่าราคาในขณะที่ทำจ้าง ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้างนำทรัพย์สินอื่นมาจ้าง และ/หรือจ้างเพิ่มเติม เพื่อให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จ้างและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้าง ผู้จ้างสัญญาว่าจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นมาจ้างและ/หรือจ้างเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จ้าง และ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้โดยทันที ถ้าผู้จ้างไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามที่ผู้จ้างเรียกร้องนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจ้างได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องให้แก่ผู้จ้างผู้รับจ้างมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างองได้ทันที

ข้อ 5. ถ้าทรัพย์สินที่จ้างนี้บุบสลาย เสียหาย พังทลาย หรือต้องประสบภัยอันตรายใด ๆ ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินเสื่อมราคา ไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จ้าง และ/หรือ ลูกหนี้ เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้รับจ้าง ผู้จ้างจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นที่มีราคาเพียงพอมาจ้าง และ/หรือจ้างเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ดังกล่าว ถ้าผู้จ้างบิดพลิ้วไม่ยอมปฏิบัติ หรือไม่สามารถได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจ้างได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่ผู้จ้าง ผู้รับจ้างมีสิทธิจะเรียกร้องให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างองได้ทันที

ข้อ 6. เมื่อมีการบังคับจ้างองเอาทรัพย์สินจ้างออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่กับอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังได้กล่าวแล้วนั้นหรือเมื่อผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินจ้างองหลุดเป็นสิทธิแต่ปรากฏว่าราคาทรัพย์สินที่จ้างองนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์

ต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้จ้างขอรับผิดใช้เงินที่ขาดให้แก่ผู้รับจ้างจนครบ

ข้อ 7. ถ้าภายหลังที่ผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินที่จ้างหาค่าเป็นสิทธิ ปรากฏว่ามีหนี้เงินภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้างนี้ยังค้างชำระอยู่ในวันที่เอาทรัพย์สินที่จ้างหาค่าเป็นสิทธินั้นมากนักน้อยเท่าใด และผู้รับจ้างต้องรับผิดใช้เงินค่าภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมนั้น ๆ แล้วผู้จ้างยินยอมรับผิดชดใช้เงินค่าภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จ้างรวมทั้งเงินอื่น ๆ ที่ผู้รับจ้างต้องเสียไปนั้น โดยครบถ้วนโดยทันที

ข้อ 8. ผู้จ้างสัญญาว่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมบ้าน โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินดังกล่าว หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นไปภายหน้า ให้อยู่ในสภาพที่ติดตลอดเวลาที่จ้างไว้กับผู้รับจ้าง โดยผู้จ้างเป็นผู้ออกค่ารักษาและค่าซ่อมแซมเอง และผู้จ้างสัญญาว่าจะเป็นผู้ชำระบรรดาภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และภาษีหรือเงินอื่น ๆ ทั้งปวง อันต้องชำระตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้างนี้ ภายในที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 9. ผู้จ้างต้องนำทรัพย์สินที่จ้างนั้นทำการประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยซึ่งผู้รับจ้างเห็นชอบด้วยในมูลประกันเท่ากับจำนวนเงินแห่งการจ้างนี้ และต้องจัดให้การประกันภัยนั้นมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาแห่งการจ้างนี้ โดยผู้จ้างเป็นผู้เสียค่าเบี้ยประกันภัยเอง และต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยว่า “ประกันไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับจ้าง” และต้องส่งมอบกรมธรรม์นั้นให้ผู้รับจ้างเก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จ้างไม่เอาประกัน หรือไม่ต่ออายุการประกันภัยในทรัพย์สินที่จ้างผู้รับจ้างอาจเข้าจ่ายเงินเบี้ยประกันเพื่อการเอาประกันภัย และ/หรือเพื่อการต่ออายุประกันภัยนั้นก็ได้ แต่ทั้งนี้โดยไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของผู้รับจ้างในอันที่จะถือว่าผู้จ้างผิดสัญญาจ้างนี้ และบังคับจ้างโดยทันที

เงินที่ผู้รับจ้างได้จ่ายไปเป็นค่าเบี้ยประกันดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้จ้างต้องชดใช้ให้แก่ผู้รับจ้างจนเต็มจำนวนโดยทันที และให้ถือว่าการจ้างตามสัญญานี้เป็นการประกันการชำระหนี้ที่ผู้จ้างที่รับชำระให้แก่ผู้รับจ้างในกรณีด้วย

ข้อ 10. ผู้จ้างรับว่า ทรัพย์สินที่จ้างนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของตน โดยสมบูรณ์และไม่มีภาระจำยอม สิทธิ ทรัพย์สิน ภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จ้างนี้ทั้งรับรองและสัญญาว่านับแต่วันทำสัญญาจ้างนี้เป็นต้นไป จะไม่ก่อให้เกิดหรือยอมให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างนี้เช่น การให้เช่า ให้อาศัย ใ้ใช้ ก่อให้เกิดภาระจำยอมหรือภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จ้าง อันเป็นเหตุให้เสื่อมสิทธิ ลบสิทธิ รอนสิทธิ ทอนสิทธิ และเสียสิทธิ ของผู้รับที่จ้างนี้หรือทำการใด ๆ อันจะเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จ้างนี้เสื่อมราคาลง เว้นแต่จะได้รับความผิดชอบจากผู้รับจ้างเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

หากผู้จ้างงได้เคยให้สิทธิประการใด ๆ ในทำนองดังกล่าวข้างต้นนี้แก่บุคคลใด ๆ ก่อนวันทำสัญญานี้ ผู้จ้างงต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จ้างงได้ทราบทันทีถึงสภาพและลักษณะ ตลอดจนรายละเอียดแห่งการใช้สิทธินั้น ๆ และเมื่อสิทธินั้น ๆ ได้หมดอายุลงผู้จ้างงจะต่ออายุหรือต่อสิทธิที่ได้ให้แล้วไปอีกไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างงก่อน

ถึงใด ๆ ซึ่งผู้จ้างงได้ให้ไว้กับผู้ใดที่ขัดกับความนี้ย่อมไม่ผูกพันผู้รับจ้างงและผู้รับจ้างงมีสิทธิเรียกให้กลับสิทธินั้นเสียได้

ข้อ 11. ผู้จ้างงสัญญาว่าจะไม่โอนทรัพย์สินที่จ้างงนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างงก่อน

ข้อ 12. ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหลาย ในการทำสัญญาและการจดทะเบียนจ้างง การไปถอนจ้างง ตลอดจนค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายและค่าใช้จ่ายในการบังคับจ้างง ผู้จ้างงเป็นผู้ต้องออกทั้งสิ้น

ข้อ 13. ในกรณีที่ผู้จ้างงทรัพย์สินที่จ้างงนี้เพื่อประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ผู้จ้างงตกลง และสัญญาว่า:-

13.1 เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ผู้รับจ้างงบังคับจ้างงได้ทันที โดยไม่ต้องเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อน และโดยไม่ต้องบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สิน

13.2 ผู้จ้างงรับผิดชอบผู้รับจ้างงร่วมกับลูกหนี้อย่างลูกหนี้ร่วมและยอมสละข้อต่อสู้ทั้งมวลอันจะพึงมีในฐานะผู้ค้ำประกันต่อผู้รับจ้างง

13.3. หากผู้รับจ้างงยอมผ่อนเวลาการชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ให้ถือว่าผู้จ้างงให้ความยินยอมในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกครั้ง และผู้จ้างงไม่ยกข้อผ่อนผันเวลานี้เป็นข้อต่อสู้เพื่อปลดเปลื้องความรับผิดชอบของตนโดยเด็ดขาด

13.4 ผู้จ้างงไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบในกรณีที่ผู้รับจ้างงหากได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้ผู้จ้างงไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมด หรือแม้แต่บางส่วนในสิทธิจ้างงจำนำ และบุริมสิทธิอันได้ให้ไว้แก่ผู้รับจ้างงแต่ก่อน หรือในขณะที่ทำสัญญาจ้างงเพื่อการชำระหนี้

ข้อ 14. ผู้จ้างงสัญญาว่าถ้าผู้จ้างงย้ายที่อยู่ไปจากตำบลที่อยู่ซึ่งได้ระบุไว้ข้างต้นตามสัญญานี้ ผู้จ้างงต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้ย้าย

ข้อ 15. ผู้จ้างงรับรองว่า คู่สมรสของผู้จ้างง (หากมี) ได้ทราบและตกลงด้วยในการที่ผู้จ้างงทำสัญญานี้กับผู้รับจ้างง

ข้อ 16. คำบอกกล่าว หนังสือติดต่อใด ๆ ที่ผู้รับจ้างงส่งไปยังผู้จ้างงโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ณ ตำบลที่อยู่ระบุไว้ข้างต้น หรือ ณ ตำบลที่อยู่ใหม่ ซึ่งผู้จ้างงได้แจ้งให้ผู้รับจ้างงได้

ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 14. ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและถือว่าผู้จ้างงได้รับคำบอกกล่าว และ/ หรือ หนังสือติดต่อกันโดยชอบแล้ว

ข้อ 17. ถ้าผู้จ้างง และ/หรือ ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยครั้งใดครั้งหนึ่ง หรือผิดสัญญาที่ได้ทำไว้กับผู้รับจ้างงข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้จ้างงผิดสัญญาจ้างงนี้ข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จ้างงตกลงให้หนี้ทั้งหลายซึ่งผู้จ้างง และ/หรือ ลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างงอยู่ในขณะนั้นทั้งหมด เป็นอันถึงกำหนดต้องชำระคืนผู้รับจ้างง โดยทันที และผู้รับจ้างงมีสิทธิบังคับจ้างงได้ทันที

ข้อ 18. ผู้จ้างงตกลงให้ผู้รับจ้างงยึดถือ โฉนดที่ดินเลขที่..... สำหรับที่ดินดังกล่าวไว้ได้ตลอดเวลาที่ที่ดินดังกล่าวยังคงจ้างงอยู่กับผู้รับจ้างง

ข้อ 19. ข้อกำหนดในเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ให้มีผลผูกพันบรรดาทายาทผู้สืบสิทธิ ผู้จัดการมรดก ผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของผู้จ้างงโดยสมบูรณ์ทุกประการ

ข้อ 20. หากข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขข้ออื่น ๆ ยังคงมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับคู่สัญญาได้ต่อไปโดยแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์นั้น

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านได้เข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงชื่อไว้ต่อหน้าพยานข้างทำนี้เพื่อเป็นหลักฐานต่อกัน สัญญานี้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความถูกต้องเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ มอบให้หอทะเบียนที่ดินจังหวัด...
.....ฉบับ ฉบับนี้สำหรับ.....

ลงนาม.....ผู้รับจ้างง
(.....)

ลงนาม.....ผู้จ้างง
(.....)

ลงนาม.....พยาน
(.....)

ลงนาม.....พยาน
(.....)

หนังสือสัญญานฉบับนี้ได้ทำต่อหน้าข้าพเจ้า
.....เจ้าหน้าที่ดิน