

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด  
Sale and Purchase Agreement  
SO Origin Kata Phuket

วันที่ 28 กันยายน 2567(28 September 2024)

สัญญานี้จัดทำขึ้นระหว่าง บริษัท ออริจิ้น กะตะ ภูเก็ต จำกัด โดย นางสาวฐิรตา วรณธนาเลิศ ผู้มีอำนาจกระทำการแทน  
ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ข้อ 13.1 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด  
สมุทรปราการ 10270 โทรศัพท์ 1498 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

This Agreement is made by and between Origin Kata Phuket Co., Ltd. by Miss Thirata Wanthanalert authorized  
to act on behalf of the company in accordance in the attachment 1., the company is located at 496 Moo 9, Sumrongnua  
Sub District, Mueang Samut Prakan District, Samut Prakan Province, 10270 1498 hereinafter called the "Seller".

กับ เลขที่พาสสปอร์ต สัญชาติ ที่อยู่  
สำหรับติดต่อ หรือ โทร หรือ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะ  
เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

And

Nationality Russian Residing

or Telephone

or E-mail

hereinafter called the Purchaser

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

The parties agree to enter into this Agreement as follows:

## ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย

## Clause 1. Seller's Warranties

1.1 ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุดโครงการ โซ ออริจิ้น กะตะ ภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ ออริจิ้น  
กะตะ ภูเก็ต ถนน กะตะ ตำบล กะรน อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต 83100 ตามโฉนดที่ดินเลขที่ - หน้าสำรวจ - เลขที่ดิน - มีเนื้อที่ปรากฏตาม  
โฉนดที่ดิน 5 ไร่ 3 งาน 91.30 ตารางวา ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว

 ได้จำนองไว้กับ - โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

1.1 The Seller warrants that the Seller is the legitimate owner of the land plot (the "Land") on which the Project SO Origin Kata Phuket is situated. The "Land" is Located on Karon Sub District, Mueang Phuket District, Phuket Province, 83100 Title deed no. - Dealing File no. -. Land no. -. Having a total area of 5 rai 3 ngan 91.30 square wah, as detailed in the attachments attached hereto.

- The land has been placed as collateral against a mortgage in favor of -
- The land is free and clear of mortgage/preferential rights.

1.2 ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยอาคารดังกล่าว

- มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไร่กับ ธนาคาร - / ได้จดทะเบียนนิติกรรมในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่ ธนาคาร - โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง / หนี้นิติกรรมเท่ากับจำนวนเงินตามข้อ 1.1
- ไม่มีจำนอง / ไม่มีนิติกรรมสิทธิ

1.2 The Seller warrants the ownership of the condominium and the condominium units, outline below,

- The condominium and the land has been placed as collateral against a mortgage in favor of -/ preferential rights in favor of -, total debt amount equivalent to the amount specified in clause 1.1
- The Condominium and the Condominium units are free and clear of mortgage/preferential rights

1.3 ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ - ลงวันที่ - ขณะนี้อาคารชุด

- อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด
- ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด
- ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว

1.3 The Seller has been granted the Construction Permit no - dated - , by the local competent authority under the laws governing building control.

- The project is still under construction, will be registered as a residential condominium upon completion.
- The project is now completed and pending for residential condominium registration
- The project is now completed and has been registered as a residential condominium

## ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

### Clause 2. Sale and Purchase Agreement.

2.1 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด โซ ออริจิน กะตะ ภูเก็ต จำนวน 1 ห้องชุด ห้องชุดเลขที่ B722 ชั้นที่ 7 แบบ B2-08 คิดเป็นพื้นที่ห้องชุดประมาณ 30.40 ตารางเมตร

2.1 The Seller agrees to sell and the Purchaser agrees to purchase a condominium unit in the project SO Origin Kata Phuket unit no. B722 on the 7 floor, Type B2-08 with area size approximately 30.40 square meters.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

2.2 นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ 2.1 แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกับเจ้าของห้องชุดอื่นๆ ดังต่อไปนี้

2.2 In addition to the ownership of the condominium unit under clause 2.1, the purchaser has the rights to utilize the common properties of the building along with other co-owners, as follows.

2.2.1 ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

2.2.1 The properties that are defined as common properties under the Condominium Act BE 2522 and as amended, shall be deemed as common properties.

2.2.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารชุด ซึ่งมีเนื้อที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน 5 ไร่ 3 งาน 91.30 ตารางวา และอาจเพิ่มลดได้หากมีการรังวัด สอบเขตโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ไม่ติดใจคิดราคาซื้อขายห้องชุดเพิ่มลดกันตามเนื้อที่จริงที่ได้จากการรังวัดสอบเขตอีกแต่อย่างใด

2.2.2. The land where the condominium is located, having the title deed area of 5 rai 3 ngan 91.30 square wah. In case of any re-measurements of the land, by the relevant government entities, the actual area of the land may increase or decrease, therefore both parties agree not to adjust the purchase price in the proportion of the increase or decrease area of the land plot.

2.2.3 สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้ขายมีความผูกพัน ที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ตามเอกสาร แนบท้ายสัญญา ทั้งนี้หากผู้ขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณาด้วยข้อความและภาพ โฆษณาเป็นส่วนหนึ่ง ของสัญญาจะซื้อขายนี้ด้วย แต่หากเอกสารหรือภาพโฆษณาใด ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ ให้ถือตามสัญญานี้เป็นที่สุด

2.2.3 Any facilities that have been advertised in any form of contents or images shall be registered as common property and shall be considered part of this Agreement. However, in case of any discrepancies of any contents or images between any form of advertisements and/or the provisions of this Agreement. Whereas the provisions in this Agreement shall prevail.

### ข้อ 3. ราคาจะซื้อจะขาย

#### Clause 3. Purchase Price

3.1 ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะซื้อขายห้องชุดตามข้อ 2. จำนวน 1 ห้องชุด ในราคาตารางเมตรละ

2.1 ในราคารวมเป็นเงินทั้งสิ้น

3.1 The parties hereto agree that the price per square meter of the unit traded under clause 2., amount of per square meter, compared with the area outlined in clause 2.1. the total price for this unit is

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

3.2 ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้น หรือลดลง จากจำนวนที่ระบุไว้ใน สัญญาตามข้อ 2 คู่สัญญาตกลงคิดราคาห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคา ตารางเมตรละ 157,236.84 บาท (หนึ่งแสนห้าหมื่นเจ็ดพันสองร้อยสามสิบบาทแปดสิบลีบสี่สตางค์)และให้นำราคาห้องชุด ในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

3.2 Upon the completion of the construction, the Land Department will specify the actual size of the unit compared to the area specified in clause 2, the parties agreed to calculate the differential area at the price of \_\_\_\_\_ Baht \_\_\_\_\_ per square meter. The amount derived from such calculation shall be applied to the purchase price in clause 3.1, and will be accounted to the amount payable on the date of ownership settlement as determined in clause 4.2.

**ข้อ 4. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์**

**Clause 4. Payment and Ownership Transfer.**

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ในวันที่จอง เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2567 จำนวน 100,000.00 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้/หรือที่ชำระไว้แล้วล่วงหน้า

รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน  
เป็นการชำระราคาค่าห้องชุดตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.1 The parties agree on the amount paid by the Purchaser upon the reservation of the condominium unit on 28 September 2024 in the amount of \_\_\_\_\_ and another amount paid by the Purchaser on the date of this Agreement or have paid in advance in the amount of \_\_\_\_\_, totaling \_\_\_\_\_ as part payment for the condominium unit in accordance with clause 3.1.

4.2 ผู้ซื้อตกลงชำระราคาค่าห้องชุดที่เหลือจำนวน : \_\_\_\_\_ ให้แก่ผู้จะ  
ขายโดยแบ่งชำระให้ดังนี้

4.2 The Purchaser agrees to pay the remaining amount of \_\_\_\_\_  
As outlined below,

4.2.1 แบ่งชำระเป็นงวด รวมเป็นเงิน \_\_\_\_\_ ตามรายการชำระเงิน (Payment Terms) เอกสารแนบท้ายสัญญา

4.2.1 The amount totaling of \_\_\_\_\_ shall be made in 1 instalment(s) in accordance with the Payment Term, described further in the attachment.

4.2.2 งวดสุดท้ายชำระเป็นเงินจำนวน : \_\_\_\_\_ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะ  
ขาย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต (ภูเก็ต) เงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่ผู้ขายตามข้อ 4.1 และ 4.2.1 ให้ถือเป็นเงินมัดจำทั้งจำนวน

4.2.2 The remaining final payment amount of \_\_\_\_\_ will be paid on the date of ownership settlement. The Parties shall proceed with the ownership transfer, of the unit purchased under this Agreement at Phuket Provincial Land Office (Phuket). All payment made in accordance with Clauses 4.1 and 4.2.1 shall be deemed as deposits.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

4.3 ในการชำระเงินค่าห้องชุดผู้ซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้ขาย ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายที่ปรากฏในสัญญาฯ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนา ให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้ขายได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ หรือทางบัญชีธนาคารที่ผู้ขายกำหนด ในกรณีที่ผู้ซื้อชำระเงินดาวน์ผ่านทางธนาคาร จะถือว่าผู้ขายได้รับชำระค่าเงินดาวน์ เมื่อทางผู้ขายได้ทำการรับเงิน จากการขึ้น เช็ค ตัวแลกเงิน หรือ ตราสารใดๆ ตามจำนวนเงินที่ผู้ซื้อต้องชำระ เมื่อผู้ขายได้รับเงินแล้ว ผู้ขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ

4.3 The Purchaser shall make payment to the Seller at the Seller's domicile as specified in this Agreement. In the event the Seller has changed their domicile, the place of payment shall be at the new domicile of the Seller, as so notified the Purchaser in writing. if the Purchaser does not make the payment in cash, the payment could also be transferred into the Seller's bank account via bank transfer. The payment shall be valid only upon the Seller being able to collect money as per the relevant check, bill or other instrument, and/or having remitted the received amount into the Seller's bank account. Once confirm of the payment, the Seller shall issue a receipt as evidence for every payment made.

4.4 ผู้ขายรับรองว่าจะดำเนินการอาคารชุดและจดทะเบียนอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อภายในวันที่ 31 มีนาคม 2570 และผู้ขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า สามสิบวัน โดยผู้ขายจะทำการแจ้งผ่านทาง ที่อยู่ และ Email ของผู้ซื้อที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ซื้อตกลงจะไปรับโอนกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดตามสัญญาฯ ภายในวันที่ผู้ขายกำหนด แม้จะเป็นวันที่ก่อนกำหนดระยะเวลา ดังกล่าวในข้างต้นก็ตาม ทั้งนี้ ผู้ขายสามารถเรียก ให้ผู้ซื้อรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ก่อนกำหนดระยะเวลาตามวรรคแรกได้ โดยแจ้งล่วงหน้าให้ผู้ซื้อทราบ ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

4.4 The Seller ensures that the "condominium" shall be completed, registered and ready to transfer by 31 March 2027. The Seller shall notify the Purchaser of the date set for the settlement of the ownership transfer at least 30 days in advance. Notification will be sent by registered mail and email to the address provided in this Agreement. The Seller may send a request to the Purchaser 30 days in advance to accept the date to settle the ownership transfer of the condominium unit in accordance with the Agreement, the Purchaser agrees and proceed with the settlement even if it is earlier than the period specified above.

4.5 ผู้ขายและผู้ซื้อจะดำเนินการทำสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้เสร็จเรียบร้อยภายในวันที่ 31 มีนาคม 2570(ในกรณีที่ห้องชุดพร้อมโอนกรรมสิทธิ์แล้ว / ขายตามสภาพ) โดยผู้ขายไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าอีกแต่อย่างใด

4.5 The parties shall execute the sales and purchase agreement and settle the ownership transfer of the condominium unit by 31 March 2027. (In case that the condominium unit is ready for ownership transfer /or sold "as is where is" basis.) in such case the seller does not need to notify the purchaser in advance of the date set for the ownership transfer.

4.6 ผู้ซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเมื่อ ผู้ขายได้ก่อสร้างอาคาร และ ห้องชุดถูกต้องครบถ้วน ตามสัญญาแล้วในกรณีที่ผู้ซื้อแจ้งความประสงค์ เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้ขายกำหนดตามสัญญา ผู้ขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่รับแจ้งจากผู้ซื้อ ทั้งนี้เฉพาะห้องชุดที่พร้อม โอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้น

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

4.6 It is the Purchaser obligation to accept and settle the ownership transfer of the condominium unit upon the completion of the construction of the condominium and the condominium unit in accordance with this Agreement. In the event that the Purchaser notifies the Seller of his/her intention in writing to accept and proceed with the settlement of the ownership transfer of the condominium unit prior to the period specified in this Agreement, the Seller shall complete the settlement within 7 days from the date of receiving such notification from the Purchaser. The available units for transfer settlements are only applied to the condominium units that are ready for the ownership transfer.

4.7 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องจัดให้ ผู้รับโอนได้รับโอนไป ซึ่งสิทธิและหน้าที่

4.7 During the terms of this Agreement, the Purchaser shall be entitled to transfer the rights under this Agreement to a third party. The Purchaser shall notify the Seller of such transfer in writing. The Seller shall make arrangement to transfer all rights and obligations to the transferee.

### ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

#### Clause 5. Construction

5.1 ผู้จะซื้อตกลงว่า หากผู้จะขายอาจมีความจำเป็นต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลน แผนผัง และรายละเอียดของอาคารชุดและห้องชุด รวมถึงทรัพย์สิน ส่วนกลาง เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของทางราชการในการอนุญาตให้ดำเนินการก่อสร้าง หรือตามความเหมาะสมของผู้จะขาย ผู้จะซื้อตกลงยินยอมให้ผู้จะขายดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ทันที โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบและไม่ถือว่าผู้จะขายเป็นฝ่ายผิดสัญญา

5.1 The Purchaser agrees that if it becomes necessary for the Seller to revise or change the drawings, plans and specifications of the condominium and the condominium unit, as well as the common properties to be in compliance with the requirements of the government authority in granting the construction permit or as the Seller deems appropriate, such revision or change can be done immediately without being required to notify the Purchaser, and the Seller shall not be deemed breached of this Agreement.

5.2 ลักษณะของห้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นห้องชุด ผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภทและคุณภาพ ตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของห้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐาน ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

5.2 Appearance of the condominium unit, materials and equipment used in the construction and/or part of the condominium unit must be in compliance with the drawings and the Seller must use materials and equipment in conformity with the types, sizes, kinds, and quality specified in the drawings, plans, and specifications approved by the competent authority. In addition, the material and equipment standards must be higher than those required by Thai law.

5.3 ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สีของวัสดุ ผิวพื้น ผิวผนัง ผิวเพดาน หลังคา สุขภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ

5.3 Features, brands, types, series, quality, sizes, colors of the materials, floor finishes, wall finishes, ceiling finishes, sanitary ware, doors, windows, and equipment must conform to the intended standards set for such products.

5.4 ผู้จะขายจะใช้วัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ากับวัสดุที่ระบุไว้ในสัญญานี้ มาใช้ทำการก่อสร้างแทนก็ได้ โดยไม่ถือว่าผู้จะขายผิดสัญญา

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

5.4 During construction, the Seller may use materials of better or equivalent quality than those specified in this Agreement and it shall not be deemed that the Seller has breached this Agreement.

5.5 ก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด กรรมสิทธิ์ห้องชุดยังเป็นของผู้จะขาย ผู้ซื้อไม่มีสิทธิดำเนินการใดๆในห้องชุดเว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย

5.5 Prior to the settlement of the ownership transfer of the condominium unit, while the ownership of the Condominium Unit is still vested with the Seller and the Purchaser shall have no right to undertake any act in the condominium unit without the Seller's written consent.

5.6 ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยซึ่งรวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียงแต่ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยรวมภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ หรือกฎหมายไม่เปิดช่องให้ดำเนินการ หรือเหตุจำเป็นอื่นใดๆ ที่นอกเหนืออำนาจควบคุมของผู้จะขายเกิดขึ้นกับผู้จะขาย ผู้จะขายจะส่งหนังสือแจ้งให้แก่ผู้ซื้อ ทราบภายในกำหนดเวลา 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่เหตุอันได้สิ้นสุดลงกรณีเช่นนี้ ผู้ซื้อตกลงขอยายกำหนด ระยะเวลาในการก่อสร้าง อาคารชุดให้แล้วเสร็จออกไปอีก โดยไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก ทั้งนี้ระยะเวลาที่ขยายไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี โดยผู้ซื้อตกลงไม่ถือเอาความล่าช้าและการขยายกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ ดังกล่าวเป็นเหตุผิดนัด หรือผิดสัญญาของผู้จะขาย

5.6 In the case of occurrence of any force majeure, including but not limited to in events that causes interruption to the construction beyond control such as strikes, government orders, by law, or other reasons beyond control, the Parties agree to extend the completion time under the Agreement or the due date for the settlement ownership transfer. To this end, the Seller shall notify the Purchaser in writing and will be sent to the Purchaser email within a period of Fifteen (15) days from the date on which the relevant event ceases, along with evidence thereof, to apply for the postponement of the due date to settle the ownership transfer under this Agreement in order to make it equivalent to the time lost on the said grounds. However, the Seller shall not be able to extend the construction period for more than one (1) year. The Purchaser agrees not to take any charges against the delays and the postponement after the Purchaser had received the notification of the extension period, and it shall not be deemed that the Seller has breached this Agreement.

5.7 ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตร และปริมาณการใช้สาธารณูปโภคทั้งในส่วนกลาง และส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในห้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้ง โดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้ง ไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้ซื้อ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านั้นส่วนเงินประกันการใช้มาตรวัด ผู้ซื้อจะชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้บริการสาธารณูปโภค เมื่อผู้ซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเรียบร้อยแล้ว โดยจะชำระให้ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการในวันโอนกรรมสิทธิ์

5.7 The Seller shall have meters installed in the common area and in each condominium unit isolated from each other for measuring volumes and quantities of personal and public utilities consumptions. The Seller shall pay for the fees and expenses incurred in advance. This amount will be charged to the Purchaser on the date of ownership settlement. Provided that such amount shall not exceed the amount paid in advance paid by the Seller.

As for the insurance deposit fees for the meters, the Purchaser shall be responsible for the payment of the fees to the Seller in order for the Seller to apply for the public utility services for the Purchaser when the ownership of the condominium unit has been duly transferred to the Purchaser.

## ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

### Clause 6. Ownership Settlement Expenses

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดผู้จะขายเป็น ผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในห้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

The Seller shall be responsible for the income tax, specific business tax, withholding tax, and stamp duties incurred during ownership settlement of the condominium unit. The parties agree to be equally responsible for the transfer fee incurred during registration of the rights and juristic act with respect to the condominium unit.

**ข้อ 7. ข้อผูกพันของผู้จะซื้อ**

**Clause 7. Purchaser's Obligations.**

ผู้จะซื้อตกลงว่า เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ผู้จะซื้อยอมผูกพันตนดังต่อไปนี้

The Purchaser agrees that upon the completion of ownership transfer of condominium unit under this agreement, the Purchaser shall be obligated to

7.1 ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้ห้องชุด, ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนนิติบุคคลอาคารชุดจะได้อำหนดขึ้นอย่างเคร่งครัด รวมทั้งจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขแห่งกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นในอนาคต

7.1 Strictly comply with the condominium by laws; including any amended notifications, rules and policies.

7.2 ชำระเงินเข้ากองทุนสำรองเพื่อใช้ในการบริหารจัดการ และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตรา ตารางเมตรละ600.00 บาท (หกร้อยบาทถ้วน) โดยจะชำระให้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และอัตราดังกล่าวข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปรับได้ตามความเหมาะสม ก่อนมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด

7.2 Pay contributions to the sinking fund as a reserve for the management and the maintenance of the common properties amount of 600.00 Baht (Six hundred Baht only) per square meter. Such contributions shall be payable on the date of ownership settlement.

7.3 ชำระเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง สำหรับห้องชุดเพื่อการพักอาศัยในอัตราเดือนละ 60.00 บาท (หกสิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร โดยชำระให้ล่วงหน้า 1 ปี ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และอัตราดังกล่าวข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิปรับได้ตามความเหมาะสม ก่อนมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด

7.3 Pay common area expenses at a monthly rate of 60.00 Baht ( Sixty ) per square meter for the residential unit, Common area expenses shall be paid 1 year in advance during the date of ownership settlement.

จำนวนเงินตามข้อ 7.2 และ 7.3 อาจเปลี่ยนแปลงได้ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

The rates specified in Clauses 7.2 and 7.3 are subject to change in accordance with the condominium juristic person see appropriate.

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามกำหนดนัด และผู้จะขายได้ผ่อนผันระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ให้ หากปรากฏว่าผู้จะขายได้ชำระเงินตามข้อ 7.2 และ 7.3 ในระหว่างที่ผ่อนผันนั้นไปเท่าไร ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินคืนให้ทันทีที่จำนวนใน วันโอนกรรมสิทธิ์

In the event that the Purchaser fails to accept the date set to settle the ownership transfer and if the Seller has granted postponement to the Purchaser, the Purchaser agrees to reimburse the Seller any amount that the Seller has paid under Clauses 7.2 and 7.3 during the extended period immediately on the date of ownership transfer.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

7.4 ผู้ซื้อจะใช้ห้องชุดเป็นที่พักอาศัยหรือทำการค้า (เฉพาะห้องชุดเพื่อการค้า) เท่านั้น และจะไม่กระทำการใดๆในห้องชุดอันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมาย และศีลธรรมอันดี และจะไม่กระทำการใดๆให้เกิดความเสียหาย หรือเดือดร้อนรำคาญ แก่อาคารชุด เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัย อยู่ในอาคารชุด

7.4 The Purchaser shall use the condominium unit for residential or commercial (for commercial units only) purposes only, and shall not undertake any act which is against the law and public morality. The Purchaser shall also not undertake any act which causes damages or nuisance to the condominium, the co-owners and the residences in the condominium.

7.5 ผู้ขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา (ทรัพย์สินกลาง) ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้ผู้ซื้อจะเป็น ผู้รับผิดชอบในการออกค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์ ค่าธรรมเนียม ค่าประกันและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามอัตราที่ผู้ขายได้ชำระไปก่อนหน้านั้น โดยผู้ซื้อจะชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ขายพร้อมกับการชำระราคาซื้อขายงวดสุดท้ายใน วันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่จะซื้อขาย โดยผู้ซื้อตกลงส่งมอบเอกสาร ที่จำเป็นเพื่อใช้ในการโอนเปลี่ยนชื่อให้แก่ผู้ขาย เพื่อให้ผู้ขายดำเนินการโอนเปลี่ยนชื่อจากผู้ขายมาเป็นผู้ซื้อ ทั้งนี้หากผู้ขายไม่สามารถโอนเปลี่ยนชื่อ มาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปาภายในเวลา 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ซื้อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเนื่องจากความผิดของผู้ซื้อนั้น ผู้ขายจะดำเนินการยกเลิกมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณน้ำประปา และผู้ขายจะคืนเงินประกันที่ผู้ซื้อได้ชำระ ไว้ให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุดที่จะซื้อขาย หากต่อมาผู้ซื้อต้องการติดตั้งมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า และมาตรวัดปริมาณ น้ำประปา ผู้ซื้อจะต้องดำเนินการติดตั้งด้วยตนเอง

7.5 The Seller shall have the electric and water meters installed for the Purchaser. The Purchaser shall be responsible for the fees and expenses incurred, this amount will be charged along with the final payment on the date of the ownership settlement. The Purchaser shall provide the Seller with all necessary documents required to transfer the ownership of the meters to the Purchaser. In an event that the Purchaser fails to transfer the ownership of the meters within Sixty (60) days after the ownership of the condominium unit is transferred, the Seller shall terminate the electric and water meters, and have them removed from the Purchaser's premises. Therefore, the Seller shall refund the insurance deposit fees for the meters that the Purchaser had paid in advance. If the Purchaser wishes to re-install the electric and/or water meter(s), the Purchaser must carry out all steps of the process, and assume responsibility for all costs.

7.6 ผู้ซื้อตกลงว่าหากเกิดความชำรุดเสียหายใดๆ ขึ้นแก่ห้องชุดที่จะซื้อขายหรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อ ไม่เกิดด้วยเหตุใด ก็ตามอันจะส่งผลให้เกิดความเสียหาย หรือรบกวนเจ้าของร่วมในอาคารชุดอื่นๆ หรือเกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือน ต่อโครงสร้าง ความมั่นคงด้านวิศวกรรม ระบบการป้องกันต่างๆ ของตัวอาคารชุด หรือความสมบูรณ์และคุณค่าด้านสถาปัตยกรรม หรือทัศนียภาพของอาคารชุด ผู้ซื้อจะดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซมความชำรุดเสียหายนั้นๆ โดยเร็ว หากผู้ซื้อไม่ดำเนินการภายในกำหนด ระยะเวลาที่ได้รับระบุไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ผู้ซื้อตกลงยินยอมให้ผู้ขาย หรือนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไข ซ่อมแซม ความชำรุดบกพร่องนั้นได้ โดยผู้ซื้อจะเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเองทั้งสิ้น และถือว่าส่วนที่เกิดความเสียหายนั้นสิ้นสุด ความผูกพัน ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 9 ของสัญญาจะซื้อขายฉบับนี้ทันที

7.6 The Purchaser agrees that if there were any damages incurred in your own personal properties, for whatsoever reason inflicted damages to other owner's personal properties, common areas, or anything within the building itself, the Purchaser shall be duly responsible for all expenses incurred, also the Purchaser shall immediately rectify all the damages, if the Purchaser fails to comply with the rectification, the Seller or the juristic person shall be entitled to take corrective action to perform such rectification. In such event, the Purchaser shall indemnify any expenses incurred as a result of such rectification. Insofar as damages occurred, the warranty, as details in Clause 9., will be considered to be immediately voided.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

7.7 ผู้ซื้อรับทราบและยินยอมว่าหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมีสิทธิ์ที่จะกำหนดตำแหน่งและติดตั้งสาธารณูปโภคใดๆ เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า เสาและสายไฟฟ้า เสาและสายโทรศัพท์ หัวดับเพลิง เป็นต้น ได้ตามที่หน่วยงานราชการดังกล่าวเห็นสมควร และไม่ได้เป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องแจ้งผู้ซื้อทราบ หรือกำหนด หรือดำเนินการย้ายตำแหน่งของสาธารณูปโภคดังกล่าวตามที่ ผู้ซื้อร้องขอ

7.7 The Purchaser acknowledges and agrees that the relevant government entities have the right to specify the location of, and install any public utilities such as transformers, electric poles, telephone lines, fire hydrants etc., as the aforementioned government entities see appropriate. Move-over it is not the Seller's obligation to inform the Purchaser of any public utility related activity, or to specify the location of, or carry out the repositioning of the aforementioned public utilities in case the Purchaser makes such a demand.

7.8 ผู้ซื้อรับทราบว่าในการดำเนินโครงการของผู้ขายตามรายละเอียดที่ปรากฏอยู่ในแผนผัง ตลอดจนการประชาสัมพันธ์ หรือ การโฆษณาประชาสัมพันธ์ ของผู้ขายอันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุดในส่วนอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในโครงการนั้นเป็นโครงการที่ผู้ขาย ประสงค์จะดำเนินการในระยะแรก ซึ่งอาจจะมีการยกเลิกหรือปรับเปลี่ยน หรือแก้ไขได้ตามที่ผู้ขายพิจารณาเห็นว่าเหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพในทางธุรกิจ ในภายหลัง ดังนั้น หากมีการยกเลิก หรือแก้ไขปรับเปลี่ยนการก่อสร้างอาคารอื่นๆ ที่อยู่ในโครงการเกิดขึ้น ผู้ซื้อตกลงจะยอมรับการแก้ไขและเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่ผู้ซื้อยกขึ้นมา กล่าวอ้างว่าผู้ขายผิดสัญญาเพื่อยกเลิกสัญญา ทั้งนี้แม้ว่าผู้ขายจะมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการไปอย่างไรก็ตาม ผู้ขายจะยังคงดำเนินการให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้ผู้ซื้อ และเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดตามสัญญานี้ให้สามารถใช้ประโยชน์ ร่วมกันได้ ดังปรากฏรายละเอียดตามเอกสารที่แนบท้าย 8.

7.8 The Purchaser has acknowledge the project's details from brochures, sales-kits, public relations to advertisements related to the constructions, appearance of the project interior designs, building layouts, etc., which are considered as the Seller's preliminary designs and are subject to change or terminated, for the better good. The Seller still intends to provide facilities to benefit the convenience to all the owners in the condominium in accordance to Clause 8. Therefore, in cases of these event, the Purchaser agrees to accept these changes, and it shall not be deemed that the Seller has breached this Agreement. Furthermore, the Purchaser shall not use this event as an defense or an excuse to terminate this Agreement.

**ข้อ 8. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา**

**Clause 8. Penalty, Default Interest, and Termination.**

8.1 หากผู้ซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

8.1 In the event that the Purchaser is in default of the payment under Clause 4, the Purchaser agrees that the Seller may charge the Purchaser a default interest at the rate of 2.5 percent per annum, calculated thereon, provided that the total amount shall not exceed 10 percent of the purchased price.

8.2 ในกรณีผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำหรือเงินอื่นใด ที่ผู้ซื้อได้ชำระให้มาแล้วทั้งหมดได้ทันที ดังนี้

8.2 In the event that the Purchaser is in default of the final payment payable, prior to the date set for the ownership settlement, the Seller shall be entitled to terminate this Agreement and immediately forfeit the deposit or any amount paid by the Purchaser as follows;

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

8.2.1 ผิดนัดชำระเงินดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

8.2.1 In the case where the parties have agreed on one lump sum payment and the Purchaser is in default of such payment.

8.2.2 ผิดนัดชำระเงินดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

8.2.2 In case where the parties have agreed on 24 installments or more and the Purchaser is in default of three consecutive payments.

8.2.3 ผิดนัดชำระเงินสะสมถึงอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าว ในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

8.2.3 In case where the Parties have agreed less than 24 installments, and the Purchaser is in default payment stacked of 12.5 percent or above of the purchased price.

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลา ไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น เว้นแต่ผู้จะซื้อจะมีเจตนาผิดนัดชำระเงินหรือประวิง การชำระเงิน ออกไปอย่างชัดเจน แต่ต่อมาก็ผิดนัดชำระเงินอีก แม้การผิดนัดผิดสัญญาของผู้จะซื้อที่เกิดขึ้นภายหลังนี้จะไม่เข้าเงื่อนไขตาม ข้อ 8.2.1, 8.2.2 หรือ 8.2.3 ก็ตาม ให้ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวหรือแจ้งเตือนให้นำเงินมาชำระ ก่อนตามที่กล่าวไว้ข้างต้นแต่อย่างใด

Prior to terminating this Agreement, the Seller shall give a written notice to the Purchaser requesting payments of the outstanding unpaid amount within a period of 30 days from the date of the notice. If the Purchaser continues to ignore and refuses to comply with such notice, except in the case where the Purchaser intended to be in default or purposely delays such payments, but if the Purchaser happens to be in default of payment again and despite the fact that the subsequent breach of the Purchaser is not under the condition in Clauses 8.2.1, 8.2.2 or 8.2.3, the Seller shall be entitled to terminate this Agreement immediately without giving an advance notice or demanding the Purchaser to make any payment prior to the termination as stated above.

8.3 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

8.3 In the event that the Seller fails to settle the ownership transfer of the condominium unit to the Purchaser within the specified period under Clause 4, the Seller agrees that:

8.3.1 ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อม ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี ทั้งนี้ให้หักมูลค่าของแถมที่ทางผู้จะซื้อได้รับไปแล้ว ณ วันจอง และ/หรือ วันทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

8.3.1 The Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement and the Seller shall refund any amount paid by the Purchaser, together with interest calculated thereon at the rate of 2.5 percent per annum, furthermore if the Purchaser has received and/or accepted any promotional items during the date of reservation and/or contract, the Seller shall deduct the total value of the item(s) at the purchased price, from the amount refunded back to the Purchaser.

8.3.2 ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 8.3.1 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อ ปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.01 แต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบ ของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่ อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ให้ผู้จะซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

8.3.2 In the event that the Purchaser does not exercise the right to terminate this Agreement pursuant to Clause 8.3.1, the Seller agrees that the Purchaser may charge a penalty at a daily rate of 0.01 percent, provided that the penalty shall not exceed 10 percent of the purchase price. In the event that the Purchaser has charged the penalty at the maximum amount and the Purchaser still considers that the Seller will not be able to perform its obligations under this Agreement, the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement; or

8.3.3 ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ของประเทศโดยรวม ภาวะสงคราม การนัดหยุดงาน คำสั่งห้ามของทางราชการ กฎหมายไม่เปิดช่องให้ ดำเนินการ หรือเหตุอื่นอันมิใช่เกิดจากความผิดของผู้จะขาย ผู้จะขายยินยอม คืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตรดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไป เป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

8.3.3 In the event that the Seller is unable to continue the Project due to an event of force majeure, the country's economic turndown, state of war, labor strike, government injunction orders, the project becoming impermissible under the law or any other reasons beyond the Seller's control, the Seller agrees to refund all payment paid by the Purchaser together with interest at the highest interest rate offered for fixed deposit account in Krung Thai Bank Public Company Limited, calculated thereon, from the date of receipt of such payment, provided that the Purchaser's rights to claim for other damages shall not be prejudiced. Furthermore, the Seller shall be entitled to deduct any amount already paid by the Seller from the interest to be refunded.

#### ข้อ 9. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

#### Clause 9. Responsibility for Defects.

9.1 ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

9.1 The Seller shall be responsible for any damages incurred due to defects of the condominium or the condominium unit in the following cases:

9.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) ปี นับแต่ วันจดทะเบียนอาคารชุด

9.1.1 Regarding the building's structure and equipment, forming parts of the building which is immovable property, there is a warranty for a period of 5 years from the date of registration of the condominium; and

9.1.2 กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ 9.1.1 ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี นับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุดโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการรับประกัน ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา

9.1.2 Regarding component parts other than those specified in Clause 9.1.1, there's a warranty for a period of 2 years from the date of registration of the condominium, which shall be in accordance with the warranties further described in the attachments hereto.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

9.2 ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไข โดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดใช้ ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

9.2 The Seller shall rectify all defects in the condominium within 30 days from the date on which the Purchaser or the condominium juristic person, notifies such defects to the Seller in writing, in case of urgent attention, the Seller shall perform the rectification immediately upon being notified. In the event that the Seller fails to perform such rectification, the Purchaser or the condominium juristic person, shall be entitled to take corrective action to perform such rectification on your own or assign another person to do so. In such event, the Seller shall indemnify any expenses incurred as a result of such rectification.

## ข้อ 10. คำบอกกล่าว

### Clause 10. Notice

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญาจะต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่น ตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสืออีกฝ่ายหนึ่งทราบในภายหลัง ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าการแจ้งด้วยวิธีการดังกล่าวนั้นเป็นการแจ้งให้ทราบแล้วโดยชอบ และคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ที่ได้รับ หรือถือว่าได้รับหนังสือดังกล่าว ไม่ว่าจะได้รับหนังสือแจ้งนั้นหรือไม่ก็ตาม เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ เป็นหนังสือภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ย้ายที่อยู่

Any notice under this Agreement shall be made in writing and dispatched to the relevant party at the address as specified above or any other address as notified by the relevant party after the date hereof. In the event that the Seller is the sender of the notice(s), such notice shall be dispatched via registered mail and it shall be deemed that the recipient has acknowledge such notices from the date of receipt or deemed to have received such notice, regardless of whether the notified party has actually received such notice. In the case of any relocation, the relevant party must notify the other party in this Agreement in writing of the changes to the address within 7 days from the date of relocation.

## ข้อ 11. การโอนสิทธิในสัญญา

### Clause 11. Transferring Rights

กรณีที่ผู้จะซื้อประสงค์จะโอนสิทธิ์และหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้จะซื้อต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย ทั้งในกรณีผู้จะขายให้ความยินยอม และผู้จะซื้อรับรองผู้ที่จะรับโอนสิทธิในสัญญานั้นตกลงที่จะปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ โดยผู้รับโอนสิทธิจะต้อง เข้าทำสัญญาโอนสิทธิกับผู้จะขาย หรือลงนามในสัญญาจะซื้อขายฉบับใหม่ตามที่ผู้จะขายกำหนดและทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่าการโอนสิทธิ ดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้อัตราส่วนการถือครองสิทธิในอาคารชุดของบุคคลต่างด้าว เกินสัดส่วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และในกรณีที่การโอนสิทธิใดๆ จะก่อให้เกิดการละเมิดข้อกำหนดข้างต้น ผู้จะขายมีสิทธิ์ปฏิเสธมิให้มีการโอนสิทธิดังกล่าวได้

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

In the case the Purchaser wishes to transfer the rights and obligations under this Agreement to a third party. The Purchaser shall notify the Seller of such transfer in writing, with the Seller's consent The Seller shall make arrangements to transfer the rights and obligations to the transferee (the third party), the transferee shall enter a new agreement with the Seller. Furthermore, the transfer shall not exceed ratio of 49% of the total foreign owners, therefore if transferring to the transferee violates this condition, the Seller has the rights to deny the transfer to the transferee, and it shall not be deemed that the Seller has breached this Agreement.

## ข้อ 12. ข้อตกลงอื่น

### Clause 12. Other Agreements

12.1 เอกสารแนบท้ายสัญญาทั้งหมดจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ การเพิ่มเติมแก้ไขใดๆ ต่อสัญญาหรือเอกสารแนบท้ายใดๆ นี้ จะไม่มีผลผูกพันคู่สัญญา ถ้าส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญานี้เป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่า ส่วนอื่นๆของสัญญาที่สมบูรณ์ แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น และให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้

12.1 All the following attachments are considered as part of the Agreement; any further amendments to the Agreement or to any of the Attachments shall not be legally binding with the Agreement. If any clauses are voided or incomplete, shall be removed and initiate with the clauses that are still intact.

12.2 ในกรณีที่มีข้อความที่ไม่ตรงกันระหว่างข้อความใดๆ หรือรายการคุณลักษณะเฉพาะใดๆ ในแบบเอกสารจุลสารแผ่นพับ แผ่นปลิวหรือสิ่งพิมพ์อื่นๆ ที่ผู้จะขายใช้ในการขาย ประชาสัมพันธ์ ประกาศโฆษณา ส่งเสริมการขายและการตลาดของอาคารชุดกับข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้รวมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้ถือบังคับสัญญานี้ และเอกสารแนบท้ายสัญญานี้เป็นหลักกรณีข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับใช้เป็นหลัก

ทั้งนี้คู่สัญญาตกลงว่าสัญญานี้ยกเลิกข้อตกลงไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมดที่ได้ทำในระหว่างคู่สัญญาก่อนหน้านี้ ไม่ว่าจะเป็นการแสดงออกโดยชัดแจ้ง หรืออธิบาย หรือโดยวาจาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้

12.2 In the event of any inconsistency of any advertisements; whether its contexts, or any special features shown in the brochures, flyers or any advertisements that the Seller had advertised, the Purchaser agrees that everything written in this Agreement shall be applied and prevailed, furthermore any kind or form of advertisement made beforehand of this Agreement shall be partially or entirely rescinded.

12.3 ในกรณีที่ได้มีการจัดคำแปลสัญญานี้เป็นฉบับภาษาอังกฤษ หากมีข้อความไม่ตรงกันระหว่างสัญญานี้ฉบับภาษาอังกฤษ และสัญญานี้ฉบับภาษาไทย คู่สัญญาตกลงให้ยึดถือและบังคับตามสัญญานี้ฉบับภาษาไทย

12.3 This Agreement has been prepared in both Thai and English versions. In the event of any inconsistency, the Thai version shall apply and be binding upon the parties.

12.4 การผ่อนผันประการใดของผู้จะขายเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดหรือผิดสัญญาของผู้จะซื้อในคราวใด ให้ถือว่าการผ่อนผันเฉพาะ คราวนั้นๆเท่านั้น ผู้จะซื้อตกลงจะไม่ถือเป็นการผ่อนผันสำหรับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา การผิดนัดหรือผิดสัญญาในคราวอื่นอย่างใด

12.4 Any postponement approved from the Seller due to the Purchaser fails to comply with the Agreement, the postponement for any clause shall be only for that clause only. The Purchaser agrees not to default any more parts of the Agreements afterwards.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

**ข้อ 13. เอกสารแนบท้ายสัญญา**

**Clause 13. Attachments to the Agreement**

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

The parties agree that the following attachments attached hereto, on which the parties have signed on every page thereof, form an integral part of this Agreement:

13.1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลและสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย/สำเนาบัตรประชาชน /สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้จะขาย

13.1 A copy of the company's Certificate of Incorporation, a copy of the Power of Attorney authorizing a person to act on the behalf of the Seller, a copy of the Seller's identification card and a copy the Seller's house registration booklet;

13.2 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะซื้อ/สำเนาบัตรประชาชน /สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้จะซื้อ

13.2 A copy of the company's Certificate of Incorporation, a copy of the Power of Attorney authorizing a person to act on the behalf of the Purchaser, a copy of the Purchaser's identification card and a copy the Purchaser's house registration booklet;

13.3 รายการประกอบแบบแปลนอาคารชุด (Floor plan)

13.3 A copy of the Floor Plan;

13.4 รายการประกอบแบบห้องชุด (Unit Layout)

13.4 A copy of the Unit Layout;

13.5 รายละเอียดโครงการทั่วไป รายการทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก

13.5 A Copy of the Project's details, a list of common properties and facilities;

13.6 ทรัพย์สินส่วนบุคคล และรายการวัสดุประกอบภายในห้องชุด

13.6 A list of personal properties and the fabrication used in the condominium unit;

13.7 ขอบเขตการรับประกันและแก้ไขข้อบกพร่องของห้องชุด

13.7 Scope of Warranties and defect rectifications for the condominium unit;

13.8 รายการส่งเสริมการขาย (Promotion)

13.8 Promotional details pertaining the condominium, the common property, all facilities as per the Seller 's advertisement both in text and picture;

13.9 รายการชำระเงิน (Payment Terms)

13.9 A copy of the Payment Terms Schedule;

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้จะซื้อ (Purchaser) .....

13.10 สำเนาเลขที่บัญชี และ วิธีการโอนเงินสำหรับต่างชาติ

13.10 A copy of Origin Property's bank account details and instructions on doing Telegraphic Transactions for foreigners.

พนักงานขาย (Sale executive) .....

ผู้ซื้อ (Purchaser) .....

ข้อ 14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

Clause 14. Governing Law

ในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้หรือกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นการเฉพาะ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ บังคับตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

In any event due to conflicts between the parties not specified under this Agreement, this Agreement shall be governed and construed in accordance with the laws of Thailand.

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อ พร้อมทั้ง ประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความทั้งหมดโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตน เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐาน

This Agreement is made in two identical copies. The Parties, each retaining one copy for themselves, having thoroughly read and understood the content in the Agreement, hereunder sign their names and affix their seal (if any) in the presence of witnesses.

ลงชื่อ ..... ผู้จะขาย(Seller)  
(Origin Kata Phuket Co., Ltd.)

ลงชื่อ ..... ผู้จะซื้อ(Purchaser)

ลงชื่อ ..... พยาน(Witness)  
( )

ลงชื่อ ..... พยาน(Witness)  
( )