

สัญญาจ้างนอที่ดิน

(แนบท้ายหนังสือสัญญาฉบับลงวันที่.....)

ที่ดิน ระบุว่า.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....
โฉนดที่ดิน.....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

(.....)รวมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ นั้น เช่น ค่าดอกเบี้ย ค่าสินไหม

ทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่าย ค่าทนาย ค่าค่าธรรมเนียมทั้งปวงในการบังคับจ้างหรือใน

การฟ้องร้องบังคับให้ชำระหนี้

การจ้างงานนี้ให้มีผลใช้บังคับได้ตลอดไปโดยจะไม่มีกรยกเลิก เพิกถอน หรือไถ่ถอน จนกว่าผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้พร้อมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ทั้งปวงจากผู้จ้าง และ/หรือลูกหนี้ โดยครบถ้วนเรียบร้อยและได้ปลดจ้างให้แก่ผู้จ้างโดยทำเป็นหนังสือให้ไว้เป็นสำคัญ

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

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

ข้อ 4. ในระหว่างการจ้างตามสัญญา 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. เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่กับอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังได้กล่าวแล้วนั้นหรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิแต่ปรากฏว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ผู้จำนองยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ

ข้อ 7. ถ้าภายหลังที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ ปรากฏว่ามีหนี้เงินภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองนี้ยังค้างชำระอยู่ในวันที่เอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธินั้นมาน้อยเท่าใด และผู้รับจำนองต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมนั้น ๆ แล้วผู้จำนองยินยอมรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จำนองรวมทั้งเงินอื่น ๆ ที่ผู้รับจำนองต้องเสียไปนั้นโดยครบถ้วนโดยทันที

ข้อ 8. ผู้จำนองสัญญาว่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมบ้าน โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินดังกล่าว หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นไปภายหน้า ให้อยู่ในสภาพที่ติดตลอดเวลาที่จำนองไว้กับผู้รับจำนอง โดยผู้จำนองเป็นผู้ออกค่ารักษาและค่าซ่อมแซมเอง และผู้จำนองสัญญาว่าจะเป็นผู้ชำระบรรดาภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และภาษีหรือเงินอื่น ๆ ทั้งปวง อันต้องชำระตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองนี้ ภายในที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 9. ผู้จำนองต้องนำทรัพย์สินที่จำนองนั้นทำการประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยซึ่งผู้รับจำนองเห็นชอบด้วยในมูลประกันเท่ากับจำนวนเงินแห่งการจำนองนี้ และต้องจัดให้การประกันภัยนั้นมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาแห่งการจำนองนี้ โดยผู้จำนองเป็นผู้เสียค่าเบี้ยประกันภัยเอง และต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยว่า “ประกันไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับจำนอง” และต้องส่งมอบกรมธรรม์นั้นให้ผู้รับจำนองเก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จำนองไม่เอาประกัน หรือไม่ต่ออายุการประกันภัยในทรัพย์สินที่จำนองผู้รับจำนองอาจเข้าจ่ายเงินเบี้ยประกันเพื่อการเอาประกันภัย และ/หรือเพื่อการต่ออายุประกันภัยนั้นก็ได้ แต่ทั้งนี้โดยไม่กระทบกระเทือนถึงสิทธิของผู้รับจำนองในอันที่จะถือว่าผู้จำนองผิดสัญญาจำนองนี้ และบังคับจำนองโดยทันที

เงินที่ผู้รับจำนองได้จ่ายไปเป็นค่าเบี้ยประกันดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้จำนองต้องชดใช้ให้แก่ผู้รับจำนองจนเต็มจำนวนโดยทันที และให้ถือว่าการทำงานตามสัญญานี้เป็นการประกันการชำระหนี้ที่ผู้จำนองที่รับชำระให้แก่ผู้รับจำนองในกรณีด้วย

ข้อ 10. ผู้จำนองรับว่า ทรัพย์สินที่จำนองนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนโดยสมบูรณ์และไม่มีภาระจำยอม สิทธิ ทรัพย์สิน ภาระผูกพันหรือภาระติดพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จำนองนี้ทั้งรับรองและสัญญาว่านับแต่วันทำสัญญาจำนองนี้เป็นต้นไป จะไม่ก่อให้เกิดหรือยอมให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จำนองนี้เช่น การให้เช่า ให้อาศัย ให้อาศัย ก่อให้เกิดภาระจำยอมหรือภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จำนอง อันเป็นเหตุให้เสื่อมสิทธิ ลบสิทธิ รอนสิทธิ ทอนสิทธิ และเสียสิทธิ ของผู้รับที่

จำนองนี้หรือทำการใด ๆ อันจะเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จำนองนี้เสื่อมราคาลง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

หากผู้จำนองได้เคยให้สิทธิประการใด ๆ ในทำนองดังกล่าวข้างต้นนี้แก่บุคคลใด ๆ ก่อนวันทำสัญญานี้ ผู้จำนองต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จำนองได้ทราบทันทีถึงสภาพและลักษณะ ตลอดจนรายละเอียดแห่งการใช้สิทธินั้น ๆ และเมื่อสิทธินั้น ๆ ได้หมดอายุลงผู้จำนองจะต้องอายุหรือต่อสิทธิที่ได้ให้แล้วไปอีกไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนองก่อน

ถึงใด ๆ ซึ่งผู้จำนองได้ให้ไว้กับบุคคลที่ขัดกับความยินยอมไม่ผูกพันผู้รับจำนองและผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ลบล้างสิทธินั้นเสียได้

ข้อ 11. ผู้จำนองสัญญาว่าจะไม่โอนทรัพย์สินที่จำนองนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจำนองก่อน

ข้อ 12. ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหลาย ในการทำสัญญาและการจดทะเบียนจำนอง การไถ่ถอนจำนอง ตลอดจนค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายและค่าใช้จ่ายในการบังคับจำนอง ผู้จำนองเป็นผู้ต้องออกทั้งสิ้น

ข้อ 13. ในกรณีที่ผู้จำนองทรัพย์สินที่จำนองนี้เพื่อประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ผู้จำนองตกลง และสัญญาว่า:-

13.1 เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ผู้รับจำนองบังคับจำนองได้ทันที โดยไม่ต้องเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อน และโดยไม่ต้องบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สิน

13.2 ผู้จำนองรับผิดชอบผู้รับจำนองร่วมกับลูกหนี้อย่างลูกหนี้ร่วมและยอมสละข้อต่อสู้ทั้งมวลอันจะพึงมีในฐานะผู้ค้ำประกันต่อผู้รับจำนอง

13.3. หากผู้รับจำนองยอมผ่อนเวลาการชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ให้ถือว่าผู้จำนองให้ความยินยอมในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกครั้ง และผู้จำนองไม่ยกข้อผ่อนผันเวลานี้เป็นข้อต่อสู้เพื่อปลดเปลื้องความรับผิดชอบของตนโดยเด็ดขาด

13.4 ผู้จำนองไม่หลุดพ้นความรับผิดชอบในกรณีที่ผู้รับจำนองหากได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง อันเป็นเหตุให้ผู้จำนองไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมด หรือแม้แต่บางส่วนในสิทธิจำนอง จำนำ และบุริมสิทธิอันได้ให้ไว้แก่ผู้รับจำนองแต่ก่อน หรือในขณะที่ทำสัญญาจำนองเพื่อการชำระหนี้

ข้อ 14. ผู้จำนองสัญญาว่าถ้าผู้จำนองย้ายที่อยู่ไปจากตำบลที่อยู่ดังที่ได้ระบุไว้ข้างต้นตามสัญญานี้ ผู้จำนองต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้อาศัย

ข้อ 15. ผู้จำนองรับรองว่า คู่สมรสของผู้จำนอง (หากมี) ได้ทราบและตกลงด้วยในการที่ผู้จำนองทำสัญญานี้กับผู้รับจำนอง

ข้อ 16. คำบอกกล่าว หนังสือติดต่อใด ๆ ที่ผู้รับจ้างส่งไปยังผู้จ้างโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ณ ตำบลที่อยู่ระบุไว้ข้างต้น หรือ ณ ตำบลที่อยู่ใหม่ ซึ่งผู้จ้างได้แจ้งให้ผู้รับจ้างได้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรตามข้อ 14. ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและถือว่าผู้จ้างได้รับคำบอกกล่าว และ/ หรือ หนังสือติดต่อนั้นโดยชอบแล้ว

ข้อ 17. ถ้าผู้จ้าง และ/หรือ ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยครั้งใดครั้งหนึ่ง หรือผิดสัญญาที่ได้ทำไว้กับผู้รับจ้างข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้จ้างผิดสัญญาจ้างข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จ้างตกลงให้หนี้ทั้งหลายซึ่งผู้จ้าง และ/หรือ ลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่ในขณะนั้นทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดต้องชำระคืนผู้รับจ้างโดยทันที และผู้รับจ้างมีสิทธิบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 18. ผู้จ้างตกลงให้ผู้รับจ้างยึดถือ โฉนดที่ดินเลขที่.....
สำหรับที่ดินดังกล่าวไว้ได้ตลอดเวลาที่ดินดังกล่าวยังคงจำนองอยู่กับผู้รับจ้าง

ข้อ 19. ข้อกำหนดในเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ให้มีผลผูกพันบรรดาทายาทผู้สืบสิทธิผู้จัดการมรดก ผู้มีอำนาจจัดการทรัพย์สินของผู้จ้างโดยสมบูรณ์ทุกประการ

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

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านได้เข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงชื่อไว้ต่อหน้าพยานข้างท้ายนี้เพื่อเป็นหลักฐานต่อกัน สัญญานี้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความถูกต้องเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ มอบให้หอทะเบียนที่ดินจังหวัด...

.....ฉบับ ฉบับนี้สำหรับ.....

ลงนาม.....ผู้รับจ้าง

(.....)

ลงนาม.....ผู้จ้าง

(.....)

ลงนาม.....พยาน

(.....)

ลงนาม.....พยาน

(.....)

หนังสือสัญญานฉบับนี้ได้ทำต่อหน้าข้าพเจ้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน