

สัญญาจ้างงานที่ดิน

(แนบท้ายหนังสือสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....)

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

สัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช..... ณ สำนักงานที่ดิน
จังหวัด.....ระหว่าง..... (โดย.....)
อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เป็น
บุตร..... อยู่ที่บ้านเลขที่.....ถนน.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
(โดย..... ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....)
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับบริษัท..... จำกัด
..... จังหวัด..... (โดย..... ผู้รับมอบอำนาจ
ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จ้างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่.....ดังกล่าวข้างต้น (ต่อไปใน
สัญญานี้เรียกว่า “ที่ดินดังกล่าว”) ผู้จ้างตกลงจ้างกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วบนที่ดินดังกล่าว
ในขณะนี้ หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นใหม่ต่อไปในภายหน้าบนที่ดินดังกล่าวทั้งสิ้น (ต่อไปในสัญญานี้รวมกันเรียกว่า “ทรัพย์สินที่
จ้าง”) ไว้กับผู้รับจ้าง เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ หนี้จากการซื้อขายลดเช็ค หนี้ตามตั๋วเงิน หรือหนี้ตามนิติกรรมและ
สัญญาใด ๆ ทั้งปวงซึ่งผู้จ้าง และ/หรือ.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะ
เรียกว่า “ลูกหนี้” เป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่ในเวลานี้หรือที่จะเป็นหนี้ต่อไปในภายหน้า ภายในวงเงินไม่เกิน
.....บาท (.....) รวมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ นั้น เช่น ค่า
ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่าย ค่าทนาย ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งปวงในการบังคับจ้างหรือในการ
ฟ้องร้องบังคับจ้างหรือในการฟ้องร้องบังคับให้ชำระหนี้

การจ้างงานนี้ให้มีผลใช้บังคับได้ตลอดไป โดยจะไม่มีการยกเลิก เพิกถอน หรือไต่ถอนจนกว่าผู้รับจ้าง
จะได้รับชำระหนี้ พร้อมทั้งอุปกรณ์แห่งหนี้ทั้งปวงจากผู้จ้างและ/หรือลูกหนี้โดยครบถ้วนเรียบร้อยและได้ปลดจ้าง
ให้แก่ผู้จ้างให้แก่ผู้จ้างโดยทำเป็นหนังสือให้ไว้เป็นสำคัญ

ข้อ 2. ผู้จ้างตกลงจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ..... (.....)
ต่อปี ในจำนวนเงินทั้งสิ้นซึ่งลูกหนี้ และ/หรือผู้รับจ้างเป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่นั้น เงินดอกเบี้ยนี้จะคิดจากยอดหนี้ประจำวัน
ซึ่งปรากฏในบัญชีของผู้รับจ้าง และผู้จ้างสัญญาว่าจะชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างตามกำหนดเวลาที่ผู้จ้าง และ
ผู้รับจ้างจะได้ตกลงกันสำหรับหนี้แต่ละรายการ ถ้าผู้จ้าง และ/หรือลูกหนี้ผิดนัดชำระดอกเบี้ยที่กล่าวนี้ ผู้จ้างตกลง
ว่าผู้รับจ้างย่อมมีสิทธิบังคับจ้างได้โดยทันทีตามสัญญาข้อ 17 อย่างไม่ผิดในกรณีที่ผู้รับจ้างยังมีได้ใช้สิทธิของตนใน

การบังคับจำนองตาม สัญญาข้อ 17 หรือใช้สิทธินั้นแล้ว และผู้จำนองและ/หรือลูกหนี้ค้างชำระดอกเบี้ยนั้นเกินกว่าปีหนึ่ง ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นทบเข้ากับต้นเงินแล้วให้คิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นได้

ข้อ 3. การชำระเงินต้นและดอกเบี้ยหรือเงินใด ๆ ให้แก่ผู้รับจำนองนั้น ให้ชำระ ณ สำนักงานของผู้รับจำนองตั้งระบุไว้ข้างต้น หรือ ณ สถานที่อื่นใดซึ่งผู้รับจำนองจะได้กำหนดและแจ้งให้ทราบ และให้ชำระในระหว่างวันและเวลาทำงานตามปกติของผู้รับจำนอง

ข้อ 4. ในระหว่างการจำนองตามสัญญา นี้ ถ้าผู้รับจำนองเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองมีราคาต่ำไปกว่าราคาในขณะที่ทำจำนอง ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองนำทรัพย์สินอื่นมาจำนอง และ/หรือจำนำเพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จำนองและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนอง ผู้จำนองสัญญาว่าจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นมาจำนองและ/หรือจำนำเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนเงินที่ผู้จำนองและ/หรือลูกหนี้เป็นหนี้อยู่ โดยทันทีถ้าผู้จำนองไม่ยอมปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามที่ผู้รับจำนองเรียกร้องนี้ได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ส่งคำบอกกล่าวแจ้งการเรียกร้องนี้ ผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 5. ถ้าทรัพย์สินที่จำนองนี้บุบสลาย เสียหาย พังทลาย หรือต้องประสบภัยอันตรายใด ๆ ซึ่งเป็นเหตุให้ทรัพย์สินเสื่อมราคา หรือไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จำนองและ/หรือลูกหนี้ เมื่อได้รับคำบอกกล่าวจากผู้รับจำนองแล้ว ผู้จำนองจะต้องจัดหาทรัพย์สินอื่นที่มีราคาพอเพียงมาจำนองและ/หรือจำนำเพิ่มเติมให้เพียงพอกับจำนวนหนี้ดังกล่าว ถ้าผู้จำนองเพิกเฉยไม่ยอมปฏิบัติ หรือไม่สามารถปฏิบัติได้ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ผู้รับจำนองได้ส่งคำบอกกล่าวให้แก่ผู้จำนอง ผู้รับจำนองมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 6. เมื่อมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่กับอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว หรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ แต่ปรากฏว่าราคาทรัพย์สินที่จำนองนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ต่าง ๆ ดังกล่าว เงินยังขาดเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จำนองยอมรับผิดใช้เงินที่ขาดให้แก่ผู้รับจำนองจนครบถ้วน

ข้อ 7. ถ้าภายหลังที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ ปรากฏว่ามีหนี้เงินภาษีอากร หรือค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองนี้ยังค้างชำระอยู่ในวันที่เอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ นั้นมากน้อยเท่าใด และผู้รับจำนองต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมนั้น ๆ แล้ว ผู้จำนองยินยอมรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากร หรือค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้รับจำนองรวมทั้งเงินอื่น ๆ ที่ผู้รับจำนองต้องเสียไปนั้น โดยครบถ้วน โดยทันที

ข้อ 8. ผู้จำนองสัญญาว่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินดังกล่าว หรือที่จะปลูกสร้างขึ้นไปในภายหน้า ให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดเวลาที่จำนองไว้กับผู้รับจำนอง โดยผู้จำนองเป็นผู้ออกค่ารักษา และค่าซ่อมแซมเอง และผู้จำนองสัญญาว่าจะเป็นผู้ชำระบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน และภาษีหรือเงิน อื่น ๆ ทั้งปวงอันต้องชำระตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองนี้ ภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 9. ผู้จำนองต้องนำทรัพย์สินที่จำนองนั้นทำการประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัย ซึ่งผู้รับจำนองเห็นชอบด้วยในมูลค่าประกันภัยเท่ากับจำนวนเงินแห่งการจำนองนี้ และต้องจัดให้การประกันภัยนั้นมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาแห่งการจำนองนี้ โดยผู้จำนองเป็นผู้เสียค่าเบี้ยประกันภัยเอง และต้องระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยว่า “ประกันไว้เพื่อประโยชน์ของผู้รับจำนอง” และต้องส่งมอบกรมธรรม์นั้นให้ผู้รับจำนองเก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จ้างงานไม่เอาประกันภัย หรือไม่ต่ออายุการประกันภัยในทรัพย์สินที่จ้างงานผู้รับจ้างงานอาจเข้า
จ่ายเงินเบี้ยประกันเพื่อการเอาประกันภัยและ/หรือเพื่อการต่ออายุการประกันภัยนั้นก็ได้ แต่ทั้งนี้โดยไม่กระทบกระเทือนถึง
สิทธิของผู้รับจ้างงานในอันที่จะถือว่าผู้จ้างงานผิดสัญญาจ้างงานนี้ และบังคับจ้างงานโดยทันที

เงินที่ผู้รับจ้างงานได้จ่ายไปเป็นค่าเบี้ยประกันดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้จ้างงานต้องชดใช้ให้แก่ผู้รับจ้างงานจนเต็ม
จำนวนโดยทันที และให้ถือว่าการจ้างงานตามสัญญานี้เป็นการประกันการชำระหนี้ที่ผู้จ้างงานต้องชำระให้แก่ผู้รับจ้างงานใน
กรณีด้วย

ข้อ 10. ผู้จ้างงานรับว่า ทรัพย์สินที่จ้างงานนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของตนโดยสมบูรณ์ และไม่มีภาระจำยอม สิทธิ
ทรัพย์สิน สิทธิ ภาระผูกพัน หรือภาระติดพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ทั้งรับรองและสัญญาว่านับแต่วันทำสัญญานี้เป็น
ต้นไป จะไม่ก่อให้เกิดหรือยอมให้เกิดสิทธิใด ๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ เช่น การให้เช่า ให้อาศัย ใ้ใช้ ก่อให้เกิด
ภาระจำยอมหรือภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่จ้างงาน อันเป็นเหตุให้เสื่อมสิทธิ ลดสิทธิ รอนสิทธิ ทอนสิทธิ และเสียสิทธิ
ของผู้รับจ้างงานที่มีอยู่ต่อทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ หรือทำการใด ๆ อันจะเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จ้างงานนี้เสื่อมราคาลง เว้นแต่จะได้รับความ
เห็นชอบจากผู้รับจ้างงานเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

หากผู้จ้างงานได้เคยให้สิทธิประการใด ๆ ในทำนองดังกล่าวข้างต้นนี้แก่บุคคลใด ๆ ก่อนวันทำสัญญานี้ ผู้
จ้างงานต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้จ้างงานได้ทราบทันทีถึงสภาพและลักษณะตลอดจนรายละเอียดแห่งการใช้สิทธินั้น ๆ
ได้หมดอายุลง ผู้จ้างงานจะต่ออายุหรือต่อสิทธิที่ได้ให้แล้วไปอีกไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับ
จ้างงานก่อน

สิทธิใด ๆ ซึ่งผู้จ้างงานได้ให้ไว้กับผู้ใดที่ขัดกับความในข้อนี้ ย่อมไม่ผูกพันผู้รับจ้างงานและผู้รับจ้างงานมี
สิทธิเรียกให้ลบล้างสิทธิที่นั้นเสียได้

ข้อ 11. ผู้จ้างงานสัญญาว่าจะไม่โอนทรัพย์สินที่จ้างงานนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษรจากผู้รับจ้างงานก่อน

ข้อ 12. ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายทั้งหลาย ในการทำสัญญาและการจดทะเบียนจ้างงาน
การไถ่ถอนจ้างงาน ตลอดจนค่าธรรมเนียม ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าทนายและค่าใช้จ่ายในการบังคับจ้างงาน ผู้จ้างงานเป็นผู้ต้อง
ออกทั้งสิ้น

ข้อ 13. ในกรณีที่ผู้จ้างงานทรัพย์สินที่จ้างงานนี้เพื่อประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ผู้จ้างงานตกลงและสัญญาว่า
13.1 เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ผู้รับจ้างงานบังคับจ้างงานได้ทันที โดยไม่ต้องเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก่อน
และโดยไม่ต้องบังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อน

13.2 ผู้จ้างงานรับผิดชอบผู้รับจ้างงานร่วมกับลูกหนี้อย่างลูกหนี้ร่วม และยอมสละข้อต่อสู้ทั้งมวลอัน
จะพึงมีในฐานะผู้ค้ำประกันต่อผู้รับจ้างงาน

13.3 หากผู้รับจ้างงานยอมผ่อนเวลาการชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ ให้ถือว่าผู้จ้างงานให้ความยินยอมใน
การผ่อนเวลานั้นด้วยทุกครั้ง และผู้จ้างงานไม่ยกข้อผ่อนเวลานี้เป็นข้อต่อสู้เพื่อปลดเปลื้องความรับผิดชอบของตนโดยเด็ดขาด

13.4 ผู้จ้างงานไม่หลุดพ้นความผิด ในกรณีที่ผู้รับจ้างงานหากได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง อัน
เป็นเหตุให้ผู้จ้างงานไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมด หรือแม้แต่บางส่วนในสิทธิจ้างงาน จำนำ และบุริมสิทธิอันได้ไว้แก่ผู้รับ
จ้างงานแต่ก่อน หรือในขณะที่ทำสัญญานี้ขึ้นเพื่อการชำระหนี้

