

# จอง-ทำสัญญา-โอนบ้านอย่างรอบรู้



โดย  
นายแพทย์สมศักดิ์ มุนีไพระกุล  
นายกสมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

- ก่อนซื้อต้องตรวจสอบมองหาทรัพย์สินที่เราจะซื้อก่อนว่า  
คนขายเป็นใคร มีความน่าเชื่อถือแค่ไหนมี
- ความมั่นคงแค่ไหน รักษาสัญญาแค่ไหน มีประวัติผู้บริโภคร้องเรียนบ้างไหม
- ได้รับอนุญาตจัดสรรหรือยัง ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร  
สิ่งแวดล้อมผ่านหรือยัง
- หากเป็นบ้านมือสอง ต้องตรวจว่าคนที่เราจะทำสัญญาด้วยเป็น  
เจ้าของจริงหรือไม่ หากเป็นนิติบุคคลต้องเป็น
- ผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตราประทับ



- ที่ดินถูกเวนคืน หรือถูกตัดถนน หรือถูกอายัดหรือไม่
- ซ้ำถูกแปลงหรือเปล่า
- ระบบสาธารณูปโภคเป็นอย่างไร โดยเฉพาะเรื่องทางเข้าออก เป็นสาธารณะหรือไม่ หรือเป็นทางภาระจำยอมตลอด
- เส้นหรือไม่ ตาบอดหรือเปล่า
- ติดจ่านองหรือขายฝากหรือไม่เป็นหนี้ยู่เท่าใด ขายแล้วพอไถ่ หนี้เพื่อมาโอนให้เราหรือไม่
- สภาพบ้าน การก่อสร้าง วัสดุ สมราคาหรือไม่



# การตรวจสอบใบจอง

## กรณีเป็นบ้านมือหนึ่ง

- จะมีการระบุว่าเราในฐานะผู้จอง
- เจ้าของโครงการเป็นผู้รับจอง (มอบอำนาจ)
- จองซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทอะไร (คอนโด ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว ที่ดินเปล่า ฯลฯ)
- แบบไหน ห้องชุดเลขที่เท่าใด อาคารอะไร ชั้นไหน จำนวนเท่าใด เนื้อที่เท่าใด
- ที่สำคัญราคาเท่าใด
- ระบุว่าวางเงินจองไปเท่าใด
- ระบุว่าส่วนเหลืออีกเท่าใด
- จะต้องไปทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในวันที่เท่าใด



# การตรวจสอบใบจอง

## กรณีเป็นบ้านมือหนึ่ง

- จะต้องมีการผ่อนดาวน์เดือนละเท่าใด ก็เดือน อาจมีผ่อนดาวน์งวดพิเศษ
- งวดสุดท้ายจ่ายเท่าใด ในวันจะทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- เงื่อนไขอื่นๆ เช่น หากเราไม่ไปทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายภายในกำหนดของเวลา
- เรามีสิทธิ์ที่จะรีบเงินจองได้ (อาจมีการเตือนก่อน) และเอาบ้านหรือคอนโดที่เราจอง
- ไปขายต่อให้คนอื่นได้ โดยเราไม่มีสิทธิ์โต้แย้งหรือเรียกค่าเสียหายใดๆ



# การตรวจสอบใบจอง

## กรณีเป็นบ้านมือหนึ่ง

- หรือกรณีที่จ่ายเป็นเช็คแล้วทางโครงการไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ ก็ถือว่าใบจองไม่
- มีผลผูกพัน
- บางรายหากเราจะโอนสิทธิ์ให้คนอื่น อาจต้องเสียเงินครั้งละ 10,000-20,000 บาท
- มีของแถมอะไรบ้าง เช่น เครื่องปรับอากาศ ชุดเครื่องครัว เตาไฟฟ้า ที่ดูดควัน
- รวมทั้งลดราคาพิเศษ



# การตรวจสอบใบจอง

## กรณีเป็นบ้านมือสอง

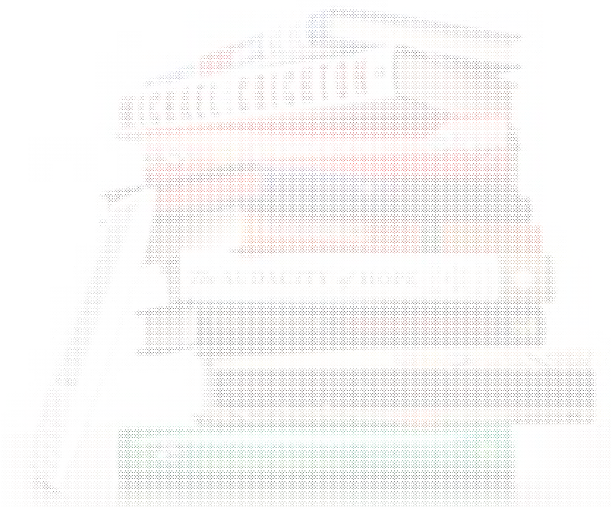
- ขั้นตอนนี้ไม่มี อาจจะมีบางรายที่เรียกว่าวางค้ำพุด แต่ก็จ่ายเงินเล็กน้อย โดยจะมีการ
- นัดทำสัญญาจะซื้อจะขายกันภายในเวลาอันสั้น
- ขั้นตอนนี้อาจรวมอยู่ในสัญญาจะซื้อจะขายด้วย โดยเป็นส่วนหนึ่งของมัดจำ



# การทำสัญญาจะซื้อจะขายและวางมัดจำ

กรณีเป็นบ้านมือหนึ่ง

- หลายส่วนคล้ายในใบจอง แต่ละเอียดกว่ามาก
- พูดยถึงการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
- ค่าภาษีใครจ่าย ค่าธรรมเนียมการโอนใครจ่าย
- หากเราไม่รับโอน อาจถูกคิดเบี้ยปรับ หรือริบเงินมัดจำ
- ถ้าเขาเป็นฝ่ายไม่เสร็จตามกำหนด จะจ่ายค่าปรับให้เราอย่างไร
- เรื่องมิเตอร์น้ำ ไฟฟ้า
- ค่าส่วนกลาง ค่ากองทุนเพื่อสำรอง
- ค่าเบี้ยประกันอาคาร
- ข้อปฏิบัติและข้อบังคับในการอยู่อาศัย
- การบอกเลิกสัญญา
- การรับประกันสิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบ



# การทำสัญญาจะซื้อจะขายและวางมัดจำ

กรณีเป็นบ้านมือหนึ่ง

- ขอบเขตการให้บริการงานซ่อม
- รายการวัสดุมาตรฐาน
- งานตกแต่งพื้น/ผนัง/ฝ้าเพดาน/ประตู/หน้าต่าง
- งานสุขภัณฑ์
- งานระบบไฟฟ้า/ประปา
- งานระบบโทรศัพท์/โทรทัศน์



# การทำสัญญาจะซื้อจะขายและวางมัดจำ

กรณีเป็นบ้านมือสอง

- ทำสัญญาที่ไหน
- วัน เดือน ปี ที่ทำสัญญา
- คู่สัญญาเป็นใคร เป็นนิติบุคคลหรือเปล่า เป็นเจ้าของจริงไหมหรือมอบอำนาจมา
- รายละเอียดของทรัพย์สินที่ซื้อขาย
- ราคาซื้อขายเท่าใด
- วางมัดจำเป็นเงินเท่าใด โดยอะไร เงินสดหรือเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค ธนาคารอะไร
- สาขาอะไร เลขที่เช็ค
- กรณีเป็นคนซื้อ ให้คนขายเซ็นรับเงินในใบถ่ายสำเนาเช็ค

# การทำสัญญาจะซื้อจะขายและวางมัดจำ

กรณีเป็นบ้านมือสอง

- ต้องระบุให้ผู้ขายไถ่ถอนจำนองหรือขายฝากก่อนโอนกรรมสิทธิ์คนซื้อไม่ถูกรอนสิทธิ
- กำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ไหน
- ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีรายได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ใครจ่าย
- หากฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญา จะมีการริบมัดจำหรือปรับกันอย่างไร
- ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ สามารถใช้ชื่อคนอื่นหรือนิติบุคคลอื่นมารับจด
- ทะเบียนได้ โดยคนขายไม่มีสิทธิ์ระงับยับยั้ง
- ลงชื่อ พร้อมประทับตรา(ในกรณีเป็นนิติบุคคล) ต่อหน้าพยาน

# การโอนและจดจำนอง

- ก่อนหน้านี้ก็ต้องมีการติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อให้มาประเมินและ  
ส่งเอกสาร
- ต่าง ๆ ให้สถาบันการเงินเพื่อวิเคราะห์และอนุมัติวงเงินกู้
- เตรียมเอกสารต่างที่ต้องใช้ในการจดทะเบียนและจำนองและเงิน  
(แคชเชียร์เช็ค) กับ
- เงินสดบางส่วน
- การคำนวณค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีรายได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ  
อากรแสตมป์
- ค่าจดจำนอง
- เอกสารที่ต้องเตรียมในฐานะผู้ซื้อ อาจเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติ  
บุคคล

## กรณีเป็นบุคคลธรรมดา

- บัตรประชาชน
- ทะเบียนบ้าน
- บัตรประชาชนคู่สมรส
- หนังสือยินยอมคู่สมรสให้ทำนิติกรรม
- ทะเบียนสมรสหรือทะเบียนหย่า หรือหลักฐานแสดงการตาย
- หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล
- บัตรประชาชนผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ในกรณีมีการมอบอำนาจมาทำการ
- แทน



## กรณีเป็นนิติบุคคล

- หนังสือรับรองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนจากกระทรวงพาณิชย์
- หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
- หนังสือมอบอำนาจในกรณีมีการมอบอำนาจให้จัดการแทนนิติบุคคล
- บัตรประชาชนกรรมการผู้มีอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- รายงานการประชุมของนิติบุคคลให้ชื่อสหราชอาณาจักรดังกล่าว
- ตราประทับ

