



(แบบ ฅ.๘/๓๓)

สัญญาที่.....

รายตัวหน้า.....

สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

สัญญาทำขึ้น ณ.....
เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ..... ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย.....
ตำแหน่ง.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับสัญญา” ฝ่ายหนึ่ง กับ
.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....
สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ใกล้เคียงกับ.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้สัญญา” อีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญารับขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้รับสัญญาดตกลงยินยอมให้ผู้ให้สัญญา ใช้ที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลข
ทะเบียนราชพัสดุที่.....ตามแผนที่ระวาง.....หมายเลขที่ดินที่.....
โฉนดที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....
.....เพื่อทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓.

ข้อ ๒. ผู้ให้สัญญาดตกลงยินยอมรับมอบที่ดินตามข้อ ๑. จากผู้รับสัญญาตามสภาพ
ของที่ดินที่เป็นอยู่ในขณะวันทำสัญญานี้ และให้ถือว่าผู้ให้สัญญาได้รับมอบที่ดินจากผู้รับสัญญา
แล้ว นับแต่วันทำสัญญานี้ โดยผู้ให้สัญญาดตกลงจะทำการทุกอย่างเพื่อให้การก่อสร้างอาคารตาม
ข้อ ๓. ดำเนินการไปได้เสร็จเรียบร้อย ซึ่งการนี้ให้รวมตลอดถึงการขุดได้ผู้อยู่ในที่ดินที่จะก่อสร้าง
อาคาร ตามสัญญานี้โดยไม่มีสิทธิ (ถ้ามี) โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาทั้งสิ้น

- ข้อ ๓. ผู้ให้สัญญาต้องก่อสร้างอาคารดังนี้
- ๓.๑ อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา
 - ๓.๒ อาคารพาณิชย์.....ชั้น จำนวน.....คูหา
 - ๓.๓
 - ๓.๔
 - ๓.๕

ตามแบบแปลนแผนผัง ราชการ และเงื่อนไขการก่อสร้างต่อท้ายสัญญานี้ โดยใช้ทุนทรัพย์ของ
ผู้ให้สัญญาแต่ฝ่ายเดียว และให้มีสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมกันเป็นเวลา.....ปี นับแต่
วันลงนามในสัญญาก่อสร้างนี้

ถ้าผู้ให้สัญญาเปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมราชการก่อสร้างนอกเหนือจากการก่อสร้างอาคารใน
วรรคก่อนโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้รับสัญญาผู้ให้สัญญาขอมให้ผู้รับสัญญาปรับเป็นเบี้ยปรับตาม
ระเบียบว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และยินยอมแก่ใจหรืออดอนตามผู้รับสัญญา
ได้กำหนดโดยทุนทรัพย์ของผู้ให้สัญญา และหากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามดังกล่าว ผู้รับสัญญา
มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ ๔. เมื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าวในข้อ ๓. เสร็จบริบูรณ์แล้ว ผู้ให้สัญญาจะต้องส่งมอบอาคารให้แก่ผู้รับสัญญาและยกให้กรรมสิทธิ์อาคารให้ตกเป็นของผู้รับสัญญาทันที และผู้ให้สัญญาต้องเป็นฝ่ายชำระเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับสัญญานี้ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีต่อไปในภายหน้าแทนผู้รับสัญญาทั้งสิ้น

ข้อ ๕. ผู้ให้สัญญาจะดื้อปฏิบัติดังต่อไปนี้

๕.๑ เริ่มทำการก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. ภายในกำหนดเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาได้ทำการปักผังการก่อสร้างอาคารเป็นต้นไป

๕.๒ ก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. พร้อมทั้งต้องติดตั้งประปา ไฟฟ้า มาตรฐานและให้พื้นภายในอาคารให้สมบูรณ์อยู่ในสภาพที่ใช้การได้ทันที ให้แล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดวัน นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาได้ทำการปักผังการก่อสร้างอาคารเป็นต้นไป

๕.๓ ชำระเงินค่าตอบแทนการใช้ที่ดินทั้งหมดในระหว่างก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. ให้แก่ผู้รับสัญญา เดือนละ.....บาท (.....) ตั้งแต่วันลงนามในสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดเวลาก่อสร้างตามข้อ ๕.๒ โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายเดือน ณ ที่ทำการ.....ของเจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาภายในวันที่ ๕ ของทุก ๆ เดือน เศษของเดือนให้คิดตามจำนวนเงินเฉลี่ย ถ้าการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จบริบูรณ์ภายในกำหนดเวลาก่อสร้างตามข้อ ๕.๒ ข้างต้น และผู้รับสัญญาไม่ได้ยกเลิกสัญญา ผู้ให้สัญญาต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าอาคารตามข้อ ๖. นับแต่วันล่วงเลยกำหนดสัญญาดังกล่าวจนถึงวันก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์

ข้อ ๖. อาคารที่ก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์ตามสัญญานี้ ให้กำหนดอัตราค่าเช่าดังนี้

๖.๑ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่.....ในอัตราดังนี้

๖.๑.๑ อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)

๖.๑.๒ อาคารพาณิชย์.....ชั้น คูหาละ.....บาท/เดือน
(.....)

๖.๑.๓ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)

๖.๑.๔ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)

๖.๑.๕ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)

๖.๑.๖ อาคาร.....เดือนละ.....บาท
(.....)

๖.๒ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่.....ให้เพิ่มค่าเช่าร้อยละ..... (.....) ของอัตราค่าเช่าตามข้อ ๖.๑ เป็นค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

๖.๓ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่..... ให้เพิ่มค่าเช่า
ร้อยละ..... (.....) ของอัตราค่าเช่า
ตามข้อ ๖.๒ เป็นค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

๖.๔ สำหรับระยะปีที่.....ถึงปีที่..... ให้เพิ่มค่าเช่า
ร้อยละ..... (.....) ของอัตราค่าเช่า
ตามข้อ ๖.๓ เป็นค่าเช่าเดือนละ.....บาท (.....)

โดยต้องทำสัญญาเช่าอาคารตามแบบของกระทรวงการคลัง และผู้ให้เช่าสัญญาเป็นผู้ชำระ
เงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าแทนผู้รับสัญญาด้วย

ข้อ ๗. เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จบริบูรณ์ ผู้รับสัญญายินยอมให้ผู้ให้เช่าสัญญาเลือก
ปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

- ๗.๑ ผู้ให้เช่าสัญญารับเป็นผู้เช่าอาคารเอง หรือ
- ๗.๒ ผู้ให้เช่าสัญญานำบุคคลอื่นมาเป็นผู้เช่า

อนึ่ง เฉพาะผู้ให้เช่าสัญญาซึ่งได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารขกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวง
การคลัง โดยการประมูล ถ้าโอนสิทธิการเช่าอาคารภายในกำหนดเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่ผู้รับ
สัญญารับมอบอาคารจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน แต่หากยื่นคำร้องภายหลังกำหนดเวลา
ดังกล่าวจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในอัตราเท่ากับค่าเช่าอาคาร ๑ ปี

ข้อ ๘. ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าสัญญาได้นำหลักประกันสัญญาเพื่อประกันความ
เสียหายที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบแปลน หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดใน
สัญญา หรือเนื่องจากผู้ให้เช่าสัญญาผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง เป็น.....เป็นจำนวน
ร้อยละ ๑๐ ของราคาค่าก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้มามอบไว้แก่ผู้รับสัญญาแล้ว ตามใบรับ/ใบ
เสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
หลักประกันดังกล่าวจะคืนให้เมื่อครบกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้รับสัญญาได้รับมอบสิ่งปลูกสร้าง
ทั้งหมดตามสัญญานี้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๙. ผู้ให้เช่าสัญญาหรือตัวแทนผู้ให้เช่าสัญญาจะต้องอำนวยความสะดวกหรือความช่วยเหลือ
ตามสมควรแก่ผู้รับสัญญาหรือเจ้าหน้าที่ที่ผู้รับสัญญาได้แต่งตั้งให้ควบคุมงานก่อสร้างตาม
สัญญานี้ ในขณะที่ได้เข้าไปตรวจหรือควบคุมการก่อสร้างอาคารตามสัญญา และผู้รับสัญญา
หรือเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีอำนาจสั่งเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติมการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เป็นไป
ตามข้อกำหนด แบบแปลนแนบมา รายการและเงื่อนไขการก่อสร้างของสัญญา และถ้าผู้ให้
สัญญาขัดขืน ผู้รับสัญญาหรือเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งหยุดการก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ และความล่า
ช้าในการนี้เช่นนี้ ผู้ให้เช่าสัญญาจะถือเป็นเหตุขอสั่งกำหนดเวลาออกไปไม่ได้

เมื่ออาคารได้ก่อสร้างเสร็จบริบูรณ์เป็นไปตามสัญญาและผู้ให้เช่าสัญญาพร้อมที่จะส่งมอบ
แล้ว ผู้รับสัญญาจะแต่งตั้งคณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของผู้รับสัญญาเพื่อตรวจรับมอบอาคาร
ดังกล่าว

ข้อ ๑๐. ผู้ให้เช่าสัญญาต้องเป็นผู้ออกค่าสัมภาระ แรงงาน ค่าออกแบบ หรือค่าตรวจ
แบบในกรณีที่มีผู้ให้เช่าสัญญาออกแบบเอง ค่าทำงานล่วงเวลาของเจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง
อาคารของผู้รับสัญญาเป็นรายวัน วันละ.....บาท รวมทั้งค่าธรรมเนียมและ
ค่าใช้จ่ายอื่นอันพึงมี เนื่องในการเตรียมและดำเนินการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะก่อสร้างอาคาร
แล้วเสร็จ

ข้อ ๑๑. ผู้รับสัญญาต้องประกันอัคคีภัยอาคารดังกล่าวในข้อ ๓. ไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้รับสัญญาเห็นชอบ โดยมีจำนวนเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าของอาคารหรือสิ่งก่อสร้างในปีที่เอาประกัน ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันโดยมีกำหนดระยะเวลาประกันภัย นับแต่วันที่ผู้รับสัญญารับมอบอาคารที่ก่อสร้างตามสัญญานี้ จนถึงวันที่ได้มีการเช่าอาคารดังกล่าวนี้แล้ว ทั้งนี้โดยผู้ให้สัญญาเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น และผู้ให้สัญญาจะต้องนำสัญญาประกันภัยดังกล่าวมามอบให้แก่ผู้รับสัญญาภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้รับสัญญาได้รับมอบ อาคารไว้แล้ว

ข้อ ๑๒. ในระหว่างกำหนดเวลาตามสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๓. หากเกิดกรณีพิพาทใด ๆ เกี่ยวกับสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมให้กระทรวงการคลังเป็นผู้มีอำนาจชี้ขาดและเป็นที่สุด

ข้อ ๑๔. ถ้าผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญาจะต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญานั้นให้แก่ผู้รับสัญญาโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้รับสัญญา

ข้อ ๑๕. ในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับ ถ้าผู้ให้สัญญาได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและอาจจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ หรือในกรณีที่ผู้รับสัญญามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้ให้สัญญามาพบผู้ให้สัญญาไม่ไปพบตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบ โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้รับสัญญาจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้รับสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อผู้รับสัญญาได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ให้สัญญายินยอมให้ผู้รับสัญญาเรียกประกันตามข้อ ๔. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้รับสัญญาจะเห็นสมควร และผู้รับสัญญายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้ให้สัญญา (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๗. ไม่ว่ากรณีใด ๆ เมื่อผู้รับสัญญาได้บอกเลิกสัญญาแล้ว บรรดาอาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือยังไม่แล้วเสร็จก็ตาม ผู้ให้สัญญายินยอมให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของผู้รับสัญญาโดยจะไม่เรียกร้องสิทธิ ค่าเสียหาย หรือค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้รับสัญญา อีกทั้งเงินใด ๆ ที่ตามสัญญาได้ชำระหรือส่งมอบให้แก่ผู้รับสัญญาอันเนื่องมาจากสัญญานี้แล้วนั้น ผู้ให้สัญญาจะไม่เรียกร้องคืนทั้งสิ้น

ข้อ ๑๘. คู่สัญญาตกลงให้ถือเอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้โดยเฉพาะในส่วนที่ไม่ขัดกับข้อความในสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

- ๑๘.๑ แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารตามสัญญานี้ จำนวน.....แผ่น
- ๑๘.๒ แบบแปลน แผนผัง รายการและเงื่อนไขการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น
- ๑๘.๓
- ๑๘.๔

สัญญาที่ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญาดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับสัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ (๑) ในวันทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญาได้ชำระเงินค่าธรรมเนียมจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมออกแบบแปลนหรือตรวจแบบแปลนแล้ว รวมเป็นเงิน.....บาท
.....สตางค์ (.....)
ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่.....เล่มที่.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๒) ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอสิทธิการปลูกสร้าง ภายใน ๓ เดือน นับแต่วันที่ผู้มีสิทธิเดิมถึงแก่กรรม จึงจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลัง ต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่า ของค่าเช่า ๑ ปี