

สัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน

(แบบทำหนังสือสัญญาจำนองที่ดินฉบับลงวันที่.....)

ที่ดิน

โฉนด, น.ส.3 ก. เลขที่.....เลขที่ดิน.....
หน้าสำรวจ.....เล่ม.....หน้า.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....

สัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บุตร.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตรอก/ซอย.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า "ผู้จำนอง" ฝ่ายหนึ่ง กับ

สหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ จำกัด สำนักงานเลขที่ 114 มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ซอยประสานมิตร สุขุมวิท 23 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับจำนอง" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จำนองตกลงจำนองและผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินของผู้จำนองตามที่ระบุไว้ข้างต้นนี้พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญานี้และที่จะมีขึ้นต่อไปภายหลัง ซึ่งต่อไปนี้รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จำนอง" เพื่อประกันหนี้เงินกู้ของ.....

ที่มีต่อสหกรณ์ออมทรัพย์มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ จำกัด ผู้รับจำนอง (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ลูกหนี้ที่กล่าวมาแล้ว") เป็นหนี้ผู้รับจำนองอยู่แล้วในขณะที่ทำสัญญานี้และจะเป็นหนี้ต่อไปภายหลัง

ภายใต้บังคับข้อ 2 หนี้ที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินจำนองเป็นประกันตามความในวรรคก่อนนั้น คู่สัญญาตกลงกันกำหนดจำนวนต้นเงินไว้ในวงเงิน.....บาท

(.....) นอกจากจำนวนต้นเงินที่กำหนดไว้นี้ ยังมีหนี้อุปกรณ์ คือ ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่ายและค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง ซึ่งผู้จำนองหรือลูกหนี้ที่กล่าวมาแล้วยอมชดใช้ให้ต่างหากแก่ผู้รับจำนอง และผู้จำนองตกลงให้ทรัพย์สินที่จำนอง เป็นประกันถึงหนี้อุปกรณ์เหล่านี้ด้วย

ทั้งนี้ให้เป็นที่เข้าใจกันอย่างชัดเจนว่า การกำหนดจำนวนต้นเงินไว้ในวรรคก่อน เพียงเพื่อจำกัดสิทธิของผู้จำนองหรือลูกหนี้ที่กล่าวมาแล้วในอันที่จะก่อกหนี้เงินที่กำหนดไว้ นั้น การกำหนดจำนวนต้นเงินดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้รับจำนองที่จะบังคับจำนองสำหรับหนี้ต้นเงินเงินที่กำหนดไว้ เพราะมีดอกเบี้ยสมทบเข้าตามข้อ 2 หรือสำหรับหนี้ต้นเงินที่เกินวงเงินไปไม่ว่าเพราะเหตุใด ๆ

เนื่องจากทรัพย์สินที่จำนองตามตามวรรคแรกเป็นประกันหนี้ในขณะทำสัญญาและหนี้ต่อไปในภายหน้าด้วย ผู้จำนองและผู้รับจำนองจึงตกลงกันว่าในกรณีที่ลูกหนี้ที่กล่าวนามมาแล้วได้ชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองแล้ว แต่ยังมีได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองผู้จำนองและผู้รับจำนองยังคงตกลงให้ถือว่าสัญญาจำนองรายนี้ยังคงมีผลบังคับอยู่ เพื่อเป็นประกันหนี้ที่จะเกิดขึ้นภายหลังหน้าของลูกหนี้ที่กล่าวนามมาแล้วกับผู้รับจำนองต่อไปด้วย

ข้อ 2. ผู้จำนองยอมให้ผู้รับจำนองคิดเอาดอกเบี้ยในจำนวนต้นเงินทั้งสิ้น ซึ่งผู้จำนองหรือลูกหนี้ที่กล่าวนามแล้ว เป็นหนี้ผู้รับจำนองในอัตราร้อยละ 15.00 ต่อปี ซึ่งผู้จำนองหรือลูกหนี้ที่กล่าวนามแล้ว จะต้องนำส่งชำระแก่ผู้รับจำนองทุก ๆ เดือน ภายในวันสิ้นเดือนเสมอไป ในกรณีมีการผิดนัดไม่ส่งดอกเบี้ยตามสัญญาที่ให้ไว้ ให้ผู้รับจำนองคิดเบี้ยปรับลูกหนี้เงินกู้จากผู้จำนองได้ กล่าวคือนำเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระไปรวมเป็นต้นเงินสมทบเข้ากับต้นเงินที่ลูกหนี้ที่กล่าวนามแล้วและผู้จำนองเป็นหนี้อยู่ในขณะนั้น แล้วคิดดอกเบี้ยต่อไปได้

ข้อ 3. ในระหว่างการจำนองตามสัญญา ถ้าทรัพย์สินที่จำนองมีค่าตกต่ำลงไปกว่าในขณะทำสัญญานี้ด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองเอาทรัพย์สินอื่นมาจำนองเพิ่มให้คุ้มกับจำนวนหนี้ที่กล่าวในข้อ 1 และข้อ 2 ถ้าผู้จำนองบิดพลิ้วไม่ยอมปฏิบัติตามความที่กล่าวนี้ ผู้รับจำนองมีสิทธิที่จะเรียกให้ผู้จำนองชำระหนี้ และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 4. ในกรณีบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ หรือในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิและราคาทรัพย์สินที่จำนองต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่อยู่เท่าใด ผู้จำนองยอมชำระหนี้ที่ขาดจำนวนนั้นจากทรัพย์สินอื่นของผู้จำนองให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ

ข้อ 5. ในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ ถ้าปรากฏว่ามีเงินค่าภาษีอากรเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองที่ค้างชำระอยู่หรือต้องชำระสำหรับระยะเวลาก่อนวันหลุดเป็นสิทธิ ผู้จำนองจะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรนั้น ถ้าผู้รับจำนองได้ชำระไปก็ให้ถือว่าได้ชำระแทนผู้จำนอง และมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองชดเชยพร้อมด้วยค่าใช้จ่ายที่เสียไปในการชำระแทนนั้น

ข้อ 6. ผู้จำนองจะต้องรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่จำนองให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยปกติคืออยู่เสมอ ตลอดเวลาที่จำนองไว้ตามสัญญา โดยผู้จำนองเสียค่ารักษาซ่อมแซมเอง

ข้อ 7. ผู้จำนองจะต้องเอาประกันไฟสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้ หรือที่จะปลูกสร้างเพิ่มเติมในภายหน้าไว้กับบริษัทประกันภัยซึ่งผู้รับจำนองเห็นชอบ ตามจำนวนเงินเอาประกันที่ผู้รับจำนองจะเป็นผู้กำหนด แต่ไม่ตัดสิทธิของผู้จำนองที่จะเพิ่มจำนวนเงินเอาประกันมากกว่าจำนวนที่ผู้รับจำนองกำหนดนั้น ผู้จำนองจะต้องต่ออายุสัญญาประกันดังกล่าวให้คงมีผลบังคับอยู่เสมอตลอดกาลจำนองตามสัญญานี้ เบี้ยประกันที่พึงต้องเสียในการเอาประกันภัยและต่ออายุดังกล่าวผู้จำนองจะต้องเสียเองทั้งสิ้น ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองระบุ หรือสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้รับจำนองเป็นผู้รับประโยชน์ และผู้จำนองจะต้องมอบกรรมกรรมประกันภัยให้ผู้รับจำนองยึดถือไว้

ข้อ 8. ตลอดเวลาจ้างงานตามสัญญาจ้างนี้ผู้จ้างงานจะก่อหรือต่ออายุภาวะติดพันแก่ทรัพย์สินที่จ้างงาน เช่น ให้เช่า ให้อาศัย ให้ปลูกสร้าง หรือให้กระทำการใดๆ แก่ทรัพย์สินที่จ้างงานอันเป็นการเสื่อมสิทธิ รอนสิทธิหรือ เสี่ยสิทธิของผู้รับจ้างงาน ผู้จ้างงานจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้รับจ้างงานก่อน การกระทำ ใดๆ ที่ผู้จ้างงานได้กระทำฝ่าฝืนขัดขึ้นต่อสัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันผู้รับจ้างงาน และผู้รับจ้างงานมีสิทธิปฏิเสธการ กระทำเช่นนั้นของผู้จ้างงานได้

ข้อ 9. ถ้ามีปัญหาเกิดขึ้นเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างงานในทรัพย์สินที่จ้างงาน หรือถ้าผู้จ้างงานฝ่าฝืน สัญญาแม้แต่บางส่วน ผู้รับจ้างงานมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้างงานและหรือลูกหนี้ที่กล่าวนามมาแล้วชำระหนี้และ บังคับจ้างงานทันที

ข้อ 10. ผู้จ้างงานยินยอมให้ผู้รับจ้างงานผ่อนเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ที่กล่าวนามมาแล้วได้ตามแต่จะ เห็นสมควรโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จ้างงานทราบ ให้ถือว่าผู้จ้างงานได้ตกลงด้วยในการผ่อนเวลานั้นแล้วทุกครั้ง และในกรณีที่ลูกหนี้ที่กล่าวนามแล้วผิดนัดไม่ชำระหนี้ ผู้จ้างงานยอมรับผิดร่วมกันกับลูกหนี้ที่กล่าวนามแล้ว ในอันที่จะต้องชำระหนี้แก่ผู้รับจ้างงานโดยสิ้นเชิง และผู้รับจ้างงานมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้างงานชำระหนี้และบังคับ จ้างงานได้ที่ตมที่ดูจกัน

ข้อ 11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ้างงานและไถ่ถอนจ้างงาน ผู้จ้างงานจะต้องเป็นผู้เสีย เองทั้งสิ้น

ข้อ 12. ผู้จ้างงานขอรับรองว่า ผู้จ้างงานเป็นผู้มีภูมิลำเนาอยู่ที่ระบุไว้ข้างต้นนี้ ฉะนั้นคำบอกกล่าว ใดๆ ไม่ว่าจะคำบอกกล่าวทวงถามหนี้ก็ดี คำบอกกล่าวเพื่อบังคับจ้างงานก็ดี คำบอกกล่าวอื่นใดก็ดี เมื่อผู้รับจ้างงานได้ส่งถึงที่อยู่ที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นนี้แล้ว ถึงแม้ผู้จ้างงานจะไม่ได้รับคำบอกกล่าวนั้นโดยตรงเองก็ดี ย่อมถือว่าผู้จ้างงานได้รับทราบบอกกล่าวนั้นแล้วในขณะที่คำบอกกล่าวนั้นได้ส่งถึงที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น

หากผู้จ้างงานได้ย้ายภูมิลำเนาไปอยู่ที่อื่น เป็นหน้าที่ของผู้จ้างงานต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างงานทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นนี้ คำบอกกล่าวต่าง ๆ ที่มีถึงผู้จ้างงานจะได้จัดส่งไปยังภูมิลำเนาใหม่ และ ให้ใช้ความในวรรคก่อนนี้บังคับโดยอนุโลมด้วย หากผู้จ้างงานไม่ได้บอกกล่าวให้ผู้รับจ้างงานทราบถึงการ ย้ายภูมิลำเนาแล้ว คำบอกกล่าวที่ผู้รับจ้างงานส่งไปยังผู้จ้างงานตามความในวรรคก่อนนี้ ย่อมถือได้ว่าได้ส่ง ถึงผู้จ้างงานโดยสมบูรณ์ ตามนัยแห่งความวรรคก่อน

ข้อ 13. ในกรณีที่มีการฟ้องร้องบังคับคดี คู่สัญญาได้ตกลงกันว่าบรรดาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นแล้วก็ดี หรือข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นจากข้อสัญญานี้ก็ได้ ให้เสนอต่อศาลชั้นต้น ณ ศาลที่สหกรณ์ออมทรัพย์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ จำกัด มีภูมิลำเนาอยู่

ข้อ 14. ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน ยอมให้ผู้รับจ้างงานเป็นผู้ถือ (โฉนดที่ดิน, น.ส.3 ก.) ฉบับนี้ใน ระยะเวลาที่ใช้สัญญาจ้างงานนี้

ข้อ 15. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาต่อทำสัญญาจ้างงานที่ดินเป็นประกันฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของ สัญญาจ้างงานที่ดินเป็นประกันด้วย

สัญญาี้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินฉบับหนึ่ง ผู้จ้างและผู้รับ
จ้าง รักษาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

คู่สัญญาได้ตรวจสัญญาี้ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ และรับรองว่าถูกต้องตรงกันตามความ
ประสงค์แล้ว จึงพร้อมลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลายมือชื่อ.....ผู้จ้าง

ลายมือชื่อ.....ผู้รับจ้าง
(แทนตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....)

ลายมือชื่อ.....ลูกหนี้