

รายการอ้างอิง

- กมล สนธิเกษตริน. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยยืมและฝากทรัพย์.
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์แสงสุทธิการพิมพ์, 2527.
- กิตติพงศ์ อรุณีพัฒน์พงศ์. การใช้กฎหมายในสัญญากู้ยืมเงินระหว่างประเทศของภาคเอกชน.
วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2527.
- คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สัมมนากฎหมายเกี่ยวกับสถาบันการเงินและดอกเบี้ย.
วารสารกฎหมาย ฉบับที่ 3 ปีที่ 5 (มีนาคม 2523) : 1-99.
- คณะผู้จัดทำกองบรรณาธิการนิตยสารธุรกิจที่ดิน.กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพมหานคร
: สำนักพิมพ์บริษัทสยามเจอนัล พิมพ์ครั้งที่ 1, 2539.
- คณิง ฤาชัย . คำบรรยายชั้นมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2536.
- จตุพล หวังสุวรรณ. ผลของการเลิกสัญญาต่างตอบแทน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขา
กฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- จรัญ ภัคดีธนากุล. สรุปสาระสำคัญพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540.
ดุลพาห (มกราคม – มิถุนายน 2541) : 77-149.
- จักรพงษ์ เล็กสกุลไชย. คำอธิบายประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง(ภาค 1 ถึงภาค 3)
พิมพ์ครั้งที่ 4 (สิงหาคม 2541). กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด บี. เจ. เพลทโพร
เซสเซอร์, 2541.
- จำปี โสติพันธ์. คำอธิบายหลักกฎหมาย นิติกรรม-สัญญา พร้อมคำอธิบายในส่วนพระราช
บัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พิมพ์ครั้งที่ 4 ปรับปรุงใหม่. กรุงเทพมหานคร :
บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2542.
- จิต เศรษฐบุตร. ความรู้เบื้องต้นแห่งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยยืม ฝากทรัพย์แก้ไขเพิ่มเติม
โดย ศ.จิตติ ดิงศภัทย์ และ ผศ.สุธีร์ ศุภนิตย์ พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
เรือนแก้วการพิมพ์, 2529.

จิต เศรษฐบุตร์. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้ พิมพ์ครั้งที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติมโดย จิตติ ดิงศภัทย์.
กรุงเทพมหานคร : เอรಾವิน, 2522.

จิต เศรษฐบุตร์. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้ พิมพ์ครั้งที่ 6 แก้ไขเพิ่มเติมโดย จิตติ ดิงศภัทย์
และรองศาสตราจารย์ ดร. ดาราวพร ธีระวัฒน์. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
ประกายพริก, 2531.

จิต เศรษฐบุตร์. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะหนี้ พิมพ์ครั้งที่ 9 แก้ไขเพิ่มเติมโดยรองศาสตราจารย์
ดร. ดาราวพร ธีระวัฒน์. กรุงเทพมหานคร : บริษัท ธรรมสาร จำกัด, 2538.

จิตติ ดิงศภัทย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 2 มาตรา 354-มาตรา 452
แก้ไขเพิ่มเติม พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,
2523.

จิตติ ดิงศภัทย์. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 2 มาตรา 354-มาตรา 452 ว่าด้วย
มูลหนี้ พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์, 2526.

จิตติ ดิงศภัทย์. หมายเหตุฎีกาที่น่าสนใจ. บทบัญญัติ เล่มที่ 40 ตอน 3-4 (2526) :
185-192.

ชาย กิตติคุณาภรณ์ และ ชูชีพ พิพัฒน์ดิถี. คู่มือประกอบธุรกิจที่ดินอสังหาริมทรัพย์.
กรุงเทพมหานคร : บริษัท พี พรินติ้ง กรุ๊ป จำกัด, 2539.

ไชยยศ เหมะรัชตะ. หลักกฎหมายสัญญาเปรียบเทียบ. วารสารกฎหมายจุฬา รวมบทความทาง
วิชาการอนุสรณ์ ศาสตราจารย์หยุด แสงอุทัย ฉบับพิเศษ (2523) : 73-133.

ดาวพฤษ์. การฟ้องบังคับให้จดทะเบียนนิติกรรม. บทบัญญัติ เล่มที่ 36 ตอน 3 (2522) :
390-396.

ดาวพฤษ์. คำมั่นสัญญา การฟ้องบังคับให้ทำสัญญาหรือหลักฐานเป็นหนังสือ. บทบัญญัติ เล่มที่
36 ตอน 4 (2522) : 570-580.

ทองศักดิ์ ดุลยกาญจน์. คดีกู้ยืมเงิน. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัดจิรัชการพิมพ์, 2541.

เทพวิฑูร, พระยา. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตอน 1 มาตรา 1-43.
กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยพิทยา, 2476-8.

- ไพฑูริย์ เอกจริยกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เช่าทรัพย์-เช่าซื้อ. กรุงเทพมหานคร : บริษัทสำนักพิมพ์วิญญูชน, 2542.
- พจน์ บุษปาคม. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยค้ำประกัน จำนอง จำนำ สิทธิยึดหน่วง และบุริมสิทธิ. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2533.
- พรชัย วิวัฒน์ภัทรกุล. พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 กับผลกระทบต่อธุรกิจการเงิน. วารสารนิติศาสตร์ 28 (มิถุนายน 2541) : 195-215.
- พรรณนิภา บุรพาชีพ. ค่าเสียหายอันเกิดแต่การไม่ชำระหนี้. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขากฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2522.
- พอพันธ์ คัดจิตต์. แนวความคิดและผลกระทบต่อเกี่ยวกับข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. ดุษฎีสาร เล่ม 6 ปีที่ 40 (พฤศจิกายน-ธันวาคม 2536) : 38-54.
- พิชิตพล เอี่ยมมงคลชัย และ ฤทธิชัย งดงาม. อำนาจของศาลในการสั่งลดดอกเบี้ยผิดนัดที่เรียกโดยสถาบันการเงิน. วารสารกฎหมายจุฬา ฉบับที่ 2 ปีที่ 18 (2541) : 180-197.
- เพชร ชุมทรัพย์. หลักการลงทุน พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2539.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. จะยึดทรัพย์ที่ถูกยึดหน่วงหรือจำนำไว้ได้หรือไม่. ดุษฎีสาร เล่ม 4 ปีที่ 33 (กรกฎาคม - สิงหาคม 2529) : 4-12.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. การจำนำสิทธิที่ได้รับเงินฝากคืน. ดุษฎีสาร เล่มที่ 6 ปีที่ 39 (พฤศจิกายน-ธันวาคม 2535) : 4-21.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. การใช้กฎหมายว่าด้วยสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับสิทธิอื่น ๆ. วารสารนิติศาสตร์ ฉบับที่ 2 ปีที่ 27 (มิถุนายน 2540) : 325-337.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. การสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับการฟ้องให้จดทะเบียน. วารสารนิติศาสตร์ กันยายน 2540 : 731-757.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. คำอธิบายลักษณะละเมิด แก้ไขเพิ่มเติม พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2541.

ไพจิตร ปุณฺณพັນธุ์. ฎีกาวิเคราะห์การฟ้องขอให้จดทะเบียน. วารสารนิติศาสตร์ ฉบับที่ 2 ปีที่ 26 (มิถุนายน 2539) : 375-396.

ไพจิตร ปุณฺณพັນธุ์. หลักกฎหมายทั่วไป. วารสารนิติศาสตร์ ฉบับที่ 1 ปีที่ 27 (มีนาคม 2540) : 9-30.

วงศ์เกษม การถนัด. การบังคับชำระหนี้จากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันของธนาคาร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2532.

ศักดิ์ สมองชาติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์(ตามบทบัญญัติที่ได้ตรวจชำระใหม่ ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา (พร้อมทั้งระยะเวลาและอายุความ). กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2536.

สนิท สนั่นศิลป์. การตีความสัญญา. วารสารอัยการ 12 (สิงหาคม 2532) : 31-42.

สุจิตร ปัญญาพฤกษ์. หลักสุจริต. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2541.

สุจิตรา โพทยะ. ลักษณะและขอบเขตของข้อจำกัดความรับผิดชอบในสัญญา. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2532.

สุธีร์ ศุภนิตย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วิชาเอกเทศสัญญา 2 ยืมและฝากทรัพย์. กรุงเทพมหานคร : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.

เสนีย์ ปราโมทย์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บรรพ 3 ว่าด้วย คำประกัน จำนอง จำนำ แก้ไขเพิ่มเติม ปี พ.ศ. 2516. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2525.

เสนีย์ ปราโมทย์. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและหนี้ เล่ม 1 (ภาค 1-2) พ.ศ. 2478 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2505). กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2520.

โสภณ รัตน์การ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัท. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนจำกัด โรงพิมพ์ชวนพิมพ์, 2534.

อิทธิธรรม อารัมภิโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

เอื้อนมาศ สุขอาบใจ. ปัญหาในการบังคับงานของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ร่วมให้สินเชื่อ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาคผนวก

สัญญากู้เงิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ _____ ณ _____ ระหว่าง

ก. บริษัท _____ เรียวเอสเตท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ _____ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “บริษัท” ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. ธนาкар _____ จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ _____ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “ผู้ให้สินเชื่อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

เพื่อเป็นหลักฐานว่า โดยที่บริษัทประสงค์จะขอกู้เงินจากผู้ให้สินเชื่อจำนวนเงิน _____ บาท เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ค่าที่ดินของโครงการที่มีอยู่กับบริษัท _____ เงินทุน จำกัด และเพื่อนำไปชำระหนี้ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้างหรือดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ทั้งนี้ตามเงื่อนไขและรายละเอียดของการกู้เงินดังกล่าวต่อไป ซึ่งผู้ให้สินเชื่อได้เห็นชอบด้วยแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. คำนิยามศัพท์

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าคำดังต่อไปนี้หากข้อความในสัญญามีได้ระบุข้อความเป็นอย่างอื่นให้มีความหมายดังต่อไปนี้

1.1 กำหนดเวลาเบิกใช้ เงินกู้	หมายถึง	ระยะเวลา 4 ปีนับแต่วันทำสัญญานี้หรือระยะเวลา นับแต่วันทำสัญญานี้จนถึง Completion Date ทั้งนี้ แล้วแต่กรณีใดจะถึงกำหนดก่อน
1.2 โครงการ	หมายถึง	โครงการรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1. ของสัญญานี้ซึ่งให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้
1.3 เงินดาวน์	หมายถึง	จำนวนเงินที่ผู้ซื้อรายย่อยจะต้องชำระให้แก่บริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 25 ของราคาขายที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างตามโครงการในแต่ละหลัง (ตาม ราคาที่กำหนดไว้ในรายการราคาขายที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างตามโครงการที่บริษัทรับรองความถูกต้องและส่งให้ผู้ให้สินเชื่อในวันทำสัญญานี้ โดย แบ่งชำระเป็นรายงวด 1 เดือน รวม 18 งวด

1.4	ทรัพย์สินที่จะขาย	หมายความถึง	ที่ดินว่างเปล่าในโครงการแต่ละแปลง และ/หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโครงการแต่ละหลัง (แล้วแต่กรณี)
1.5	ผู้ซื้อรายย่อย	หมายความถึง	ผู้ซื้อที่ซื้อทรัพย์สินที่จะขายและผ่อนชำระเงินดาวน์ให้แก่บริษัทแล้ว ทั้งนี้ผู้ซื้อดังกล่าวจะต้องเป็นผู้ที่มีความประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินที่จะขายอย่างแท้จริง
1.6	ระยะเวลาการกู้เงิน	หมายความถึง	ระยะเวลา 4 ปี นับแต่วันที่บริษัทเบิกใช้เงินกู้ครั้งแรก
1.7	วงเงินกู้ 1	หมายความถึง	วงเงินกู้ระยะยาวซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 460,000,000 บาท โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ ส่วนแรก จำนวน 320,000,000 บาท เพื่อนำไปชำระหนี้เดิม และชำระค่าที่ดินตามข้อ 6.1 ส่วนที่ 2. 140,000,000 บาท เพื่อนำไปชำระค่าพัฒนาที่ดิน และค่าก่อสร้างหรือดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค
1.8	วงเงินกู้ 2	หมายความถึง	วงเงินกู้ระยะยาวซึ่งมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000,000 บาท เพื่อนำไปชำระค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามโครงการ
1.9	สาธารณูปโภค	หมายความถึง	ถนน ระบบประปา ไฟฟ้า แสงสว่าง และบ่อบำบัดน้ำเสีย
1.10	ส่วนทุน	หมายความถึง	ผลรวมของจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ได้เรียกชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้น เงินสำรองตามกฎหมาย ผลขาดทุนสะสม หรือกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร
1.11	สิ่งปลูกสร้างตามโครงการ	หมายความถึง	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา
1.12	อัตราสูงสุด	หมายความถึง	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับลูกค้าทั่วไปที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนดภายใต้ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่องการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด ซึ่งขณะทำสัญญานี้เท่ากับอัตราร้อยละ ____ ต่อปี แต่ต่อไปอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้สินเชื่อประกาศกำหนดเป็นคราว ๆ

- 1.13 อัตราสูงสุดผิดนัด หมายความว่าถึงเงื่อนไข อัตราดอกเบี้ยสูงสุดสำหรับลูกค้าทั่วไปที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนดภายใต้ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่องการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด ซึ่งขณะทำสัญญานี้เท่ากับอัตราร้อยละ _____ ต่อปี แต่ต่อไปอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้สินเชื่อประกาศกำหนดเป็นคราว ๆ
- 1.14 หลักฐานการขาย หมายความว่า หลักฐานที่มีการแสดงว่ามีผู้ซื้อรายย่อยได้ชำระเงินจองและได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวในโครงการแต่ละหลังกับบริษัทแล้ว และผู้ซื้อรายย่อยนั้นได้ชำระเงินดาวน์ให้แก่บริษัทแล้ว ไม่น้อยกว่า 3 งวด
- 1.15 อัตรา MLR หมายความว่า อัตรา Minimum Loan Rate ของผู้ให้สินเชื่อซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนดภายใต้ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่องการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด ซึ่งขณะทำสัญญานี้เท่ากับอัตราร้อยละ ____ ต่อปี แต่ต่อไปอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้สินเชื่อประกาศกำหนดเป็นคราว ๆ

ข้อ 2. ประเภทและวงเงินกู้

บริษัทตกลงขอและผู้ให้สินเชื่อตกลงให้วงเงินกู้ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะกำหนดไว้ในสัญญานี้

- | | |
|--------------|------------------|
| วงเงินกู้ 1. | 460,000,000.-บาท |
| วงเงินกู้ 2. | 300,000,000.-บาท |

2.1 ในระหว่างที่บริษัทยังไม่ได้เบิกเงินกู้ตามสัญญานี้หรือเบิกเงินกู้ไม่ครบจำนวนตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้หากมีกรณีอันถือได้ว่าบริษัทเป็นผู้ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 9. หรือมีพฤติการณ์หรือข้อเท็จจริงอื่นใดที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าบริษัทไม่ควรจะได้รับวงเงินกู้ตามสัญญานี้ หรือมีเหตุจำเป็นอันทำให้ผู้ให้สินเชื่อไม่อาจปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญานี้ได้ ผู้ให้สินเชื่อมีสิทธิระงับการให้เงินกู้หรือการจ่ายเงินกู้ทั้งหมดหรือบางส่วนแก่บริษัททันทีในระยะเวลาใดก็ได้โดยบริษัทจะไม่ได้แย้งรวมทั้งยอมให้ผู้ให้สินเชื่อถือว่าบริษัทสิ้นสิทธิที่จะกู้เงินทั้งหมดหรือบางส่วน

ตามสัญญานี้ได้ทันที ทั้งนี้ โดยไม่ถือว่าการกระทำของผู้ให้สินเชื่อได้ก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทที่ยอมสละสิทธิที่จะเรียกร้องเอาค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้สินเชื่อด้วย

2.2 บริษัทมีสิทธิขอเบิกเงินกู้ตามสัญญานี้ได้ต่อเมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปในข้อ 3. และ/หรือ ข้อ 4. (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจัดให้มีหลักประกันตามข้อ 6. ตลอดจนปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 8.1 แห่งสัญญานี้ครบถ้วนแล้ว ทั้งนี้ได้ตกเป็นผู้ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในข้อ 9. แห่งสัญญานี้

ข้อ 3. เงื่อนไขและวิธีการเบิกใช้วงเงินกู้ 1

3.1 การเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 1

3.1.1 บริษัทมีสิทธิขอเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 1 ได้หลายครั้ง โดยจะต้องเบิกเงินกู้ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาเบิกใช้เงินกู้ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวบริษัทยอมให้ถือว่าบริษัทมีสิทธิในการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 1 ทั้งนี้ บริษัท จะต้องเบิกเงินกู้ตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย

3.1.2 บริษัทมีสิทธิขอเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 1 ซึ่งแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้ตามรายละเอียดต่อไปนี้

ก. ส่วนแรก จำนวน 320,000,000 บาท บริษัทจะต้องเบิกเงินกู้ส่วนแรกเพียงครั้งเดียวทั้งจำนวนเพื่อนำไปชำระหนี้เดิมหรือวันที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนดโดยบริษัทตกลงยินยอมให้ผู้ให้สินเชื่อนำเงินกู้ที่ขอเบิกจำนวนดังกล่าวข้างต้นทั้งหมดไปชำระหนี้เดิมให้เสร็จสิ้นภายในวันดังกล่าวด้วย เมื่อผู้ให้สินเชื่อดำเนินการดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทตกลงให้ถือว่าบริษัทได้รับเงินกู้วงเงินกู้ 1 ส่วนแรกจากผู้ให้สินเชื่อแล้วในวันที่ผู้ให้สินเชื่อดำเนินการดังกล่าว

ข. ส่วนที่ 2 จำนวน 140,000,000 บาท บริษัทมีสิทธิขอเบิกเงินกู้ส่วนที่ 2 เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้างหรือดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคได้หลายครั้งตามผลงานการพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้างหรือดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาประเมินมูลค่าผลงานการพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้างหรือดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคของผู้ให้สินเชื่อ

ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไรก็ตาม ผู้ให้สินเชื่อมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราและเงื่อนไขในการเบิกจ่ายเงินกู้ตามที่ระบุในวรรคก่อน ตามที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นสมควร โดยผู้ให้สินเชื่อจะพิจารณาจากผลงานการพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้างหรือดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคตามโครงการที่เกิดขึ้นจริง โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งหรือได้รับความยินยอมจากบริษัท ทั้งนี้ บริษัทขอยอมรับผลการพิจารณาดังกล่าวโดยไม่ได้แย้งคัดค้านรวมทั้งไม่ถือว่าการกระทำของผู้ให้สินเชื่อก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท และตกลงยินยอมเบิกเงินกู้ตามอัตราและเงื่อนไขที่มีการเปลี่ยนแปลงทุกประการ

ค. ในการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 1 ในแต่ละครั้ง บริษัทจะต้องทำหนังสือขอเบิกเงินกู้ ตามแบบที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด แจ้งให้ผู้ให้สินเชื่อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันเบิกเงินกู้พร้อมกับแสดงความประสงค์ในการเบิกเงินกู้ในครั้งนั้น และต้องนำส่งหลักฐานที่แสดงให้ผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าบริษัทนำเงินกู้ไปใช้ในวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจริงให้แก่ผู้ให้สินเชื่อด้วย

3.2 อัตราดอกเบี้ยและกำหนดชำระ

3.2.1 บริษัทยินยอมเสียดอกเบี้ยของต้นเงินกู้วงเงินกู้ 1 ในอัตราเท่ากับอัตรา MLR บวกอีกร้อยละ 25 ต่อปี อย่างไรก็ตาม หากผลรวมของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินอัตราสูงสุดก็ให้ใช้อัตราสูงสุดนั้นแทน

3.2.2 บริษัทตกลงชำระดอกเบี้ยของต้นเงินกู้วงเงินกู้ 1 ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อเป็นรายเดือนในวันทำการสุดท้ายของเดือนเริ่มตั้งแต่วันที่ ____ เป็นต้นไป

3.2.3 ในกรณีที่บริษัทไม่ชำระเงินตามจำนวนงวดและหรือกำหนดเวลาที่ระบุไว้ บริษัทต้องเสียดอกเบี้ยสำหรับต้นเงินที่ยังคงค้างชำระอยู่ในอัตราสูงสุดตลอดระยะเวลาที่ผิดนัด

3.2.4 บริษัทและผู้ให้สินเชื่อตกลงกันว่าไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดก็ตาม หากบริษัทค้างชำระดอกเบี้ยเงินกู้ตามสัญญานี้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี และไม่ว่าผู้ให้สินเชื่อจะได้เรียกร้องทวงถามหรือไม่ก็ตามบริษัทตกลงยินยอมให้ผู้ให้สินเชื่อนำดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นทบเข้ากับต้นเงินกู้ แล้วคิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินที่ทบเข้ากันนั้นในอัตราดอกเบี้ยสูงสุด

ข้อ 4. เงื่อนไขและวิธีการเบิกใช้เงินกู้วงเงินกู้ 2

4.1 การเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 2

4.1.1 บริษัทมีสิทธิขอเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 2 ได้หลายครั้ง โดยจะต้องเบิกเงินกู้ดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาเบิกใช้เงินกู้ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวบริษัทยอมให้ถือว่าบริษัทสิ้นสิทธิในการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 2 ทั้งนี้ บริษัท จะต้องเบิกเงินกู้ตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย

4.1.2 บริษัทมีสิทธิเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 2 ในแต่ละครั้งได้ต่อเมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก. ได้แสดงหลักฐานการขายให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ให้สินเชื่อแล้ว
- ข. ผู้ให้สินเชื่อจะให้บริษัทเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ 2 ได้ตามผลงานการก่อสร้างตามโครงการในแต่ละหลังในอัตราร้อยละ 70 ของราคาประเมินมูลค่าผลงานการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามโครงการของผู้ให้สินเชื่อ

4.2 อัตราดอกเบี้ยและกำหนดชำระ

บริษัทตกลงเสียดอกเบี้ยในหนี้ต้นเงินกู้ของวงเงินกู้ 2 ตามอัตราและกำหนดในข้อ 3.2.1 และข้อ 3.2.2

ข้อ 5. การชำระต้นเงินและกำหนดเวลา

5.1 ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามบริษัทต้องชำระหนี้ตามสัญญาทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาสัญญา และทุกครั้งที่บริษัทขายหรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อรายย่อย และ/หรือขอปลดปล่อยหนี้ที่ขายดังกล่าวในแต่ละแปลง และ/หรือแต่ละหลัง บริษัทต้องนำเงินมาชำระหนี้ต้นเงินกู้ของวงเงินกู้ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อในวันที่ผู้ซื้อรายย่อยชำระค่าซื้อทรัพย์สินที่จะขายดังกล่าวจนครบถ้วน ในอัตราร้อยละ 60 ของราคาขายทรัพย์สินที่จะขายในแต่ละแปลง

5.2 บริษัทตกลงยินยอมให้ผู้ให้สินเชื่อนำเงินที่บริษัทชำระหนี้มาชำระหนี้วงเงินกู้ให้เสร็จสิ้นครบถ้วนตามลำดับต่อไปนี้คือ ก. หนี้ต้นเงินกู้ของวงเงินกู้ 1 ข. หนี้ต้นเงินกู้ของวงเงินกู้ 2

ข้อ 6. หลักประกัน

เพื่อเป็นประกันในการปฏิบัติการ และการชำระหนี้ตามสัญญานี้ บริษัทตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้

6.1 บริษัทตกลงจะจัดการจำนองลำดับหนึ่งในกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ โฉนดที่ดินเลขที่ _____ เลขที่ดิน _____ ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ เนื้อที่รวม _____ ไร่ _____ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ทุกชนิดที่มีอยู่แล้วในขณะทำสัญญานี้และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่จะมีเพิ่มขึ้นบนที่ดินโฉนดดังกล่าวในภายหน้าในวงเงินจำนองไม่ต่ำกว่า _____ บาท (_____) ตามแบบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด

ในขณะใดขณะหนึ่งแห่งสัญญานี้ หากผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าวงเงินจำนองหลักประกันซึ่งผู้ให้สินเชื่อได้รับจำนองไว้ตามสัญญานี้ไม่คุ้มจำนวนหนี้ที่บริษัทมีอยู่กับผู้ให้สินเชื่อ ผู้ให้สินเชื่อมีสิทธิเรียกร้องให้บริษัทจัดให้มีการจำนองเพิ่มวงเงินเพื่อให้คุ้มหนี้จนเป็นที่พอใจของผู้ให้สินเชื่อได้ และบริษัทสัญญาว่าจะดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สินเชื่อโดยพลัน

ในระหว่างที่บริษัทยังเป็นหนี้ผู้ให้สินเชื่ออยู่ตามสัญญานี้ บริษัทสัญญาว่าจะไม่ทำให้เสื่อมราคา หรือทำให้ลดน้อยถอยลงหรือนำไปจำนองกับผู้อื่นอีก หรือไม่ก่อบุริมสิทธิ สิทธิยึดหน่วง หรือภาระผูกพันใด ๆ ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในข้อนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อก่อน

ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่กล่าวข้างต้น บริษัทตกลงว่าถ้าหากมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำหน่าย ได้เงินสุทธิไม่พอชำระหนี้ตามที่จำหน่ายไว้ บริษัทยินยอมชดใช้ส่วนที่ขาดจนครบถ้วนและนอกจากผู้ให้สินเชื่อจะมีสิทธิบังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำหน่ายไปแล้ว บริษัทยังยินยอมให้ผู้ให้สินเชื่อใช้สิทธิบังคับเอาจากทรัพย์สินอื่นของบริษัทก่อนที่จะบังคับเอาจากทรัพย์สินที่จำหน่ายอีกด้วย

6.2 บริษัทตกลงจะดำเนินการให้ _____ ทำสัญญาค้ำประกันการชำระหนี้ของบริษัทตามสัญญานี้อย่างลูกหนี้ร่วม โดยรับผิดชอบร่วมกันและแทนกันในหนี้สินที่บริษัทมีอยู่กับผู้ให้สินเชื่อในขณะทำสัญญานี้และที่จะมีเพิ่มขึ้นในภายหน้าตามแบบสัญญาค้ำประกันที่ผู้ให้สินเชื่อกำหนด

ข้อ 7. คำรับรองและข้อปฏิบัติของบริษัท

ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับอยู่ บริษัทขอรับรองต่อผู้ให้สินเชื่อว่า

7.1 การดำเนินการตามโครงการ การขอสินเชื่อและการผูกพันตนของบริษัทตามสัญญานี้อยู่ในขอบเขตวัตถุประสงค์และขอบข่ายกฎหมายที่บริษัทจะพึงทำโดยสมบูรณ์ทุกประการ

7.2 บริษัทมีสิทธิหรือได้รับอนุญาต หรือได้รับสัมปทาน หรือได้รับสิทธิบัตร หรือได้สิทธิในลักษณะที่จำเป็นแก่การดำเนินการตามโครงการไว้พร้อมแล้ว และในกรณีที่จะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในทำนองเดียวกันเพิ่มเติมอีกที่จำเป็น เพื่อจะดำเนินการตามโครงการให้ประสบความสำเร็จต่อไป บริษัทจะต้องใช้ความสามารถอย่างเต็มที่ที่จะดำเนินการได้ดังกล่าวทุกประการ

7.3 หากปรากฏว่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของโครงการสูงกว่าประมาณการที่ได้ประมาณไว้ บริษัทต้องดำเนินการให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและ/หรือทำการกู้ยืมเงินจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทเอง และ/หรือดำเนินการอย่างอื่นตามที่ผู้ให้สินเชื่อพิจารณาเห็นสมควร เพื่อให้การก่อสร้างตามโครงการเสร็จสมบูรณ์ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญานี้

7.4 จะแจ้งข้อเท็จจริงและจัดส่งเอกสารต่าง ๆ ตามที่ผู้ให้สินเชื่อแจ้งและขอให้ผู้ให้สินเชื่อดำเนินการโดยไม่ชักช้า โดยจะต้องเป็นข้อเท็จจริงและเอกสารที่ถูกต้องครบถ้วนเสมอในกรณีที่ข้อเท็จจริงและเอกสารดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงไป บริษัทจะรีบแจ้งการเปลี่ยนแปลงนั้นให้แก่ผู้ให้สินเชื่อทราบทันที

7.5 จะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้สินเชื่อก่อน เมื่อจะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือการจดทะเบียนลดทุนหรือเพิ่มทุนใด ๆ ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารของบริษัท

7.6 บริษัทจะจัดให้มีการจัดทำและดำรงไว้ซึ่งการประกันภัยต่าง ๆ ในระหว่างระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างและภายหลังระยะเวลาการก่อสร้างเหนือทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งการประกันภัยดังกล่าวจะต้องคุ้มครองอาคารสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามโครงการ ในกรณีที่เกิดอุบัติเหตุ หรือวินาศภัยต่าง ๆ โดยมีทุนประกันภัยสูงสุดที่บริษัทประกันภัยพึงรับได้ และเอาประกันภัยกับบริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นชอบ รวมทั้งระบุในกรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้ให้สินเชื่อเป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว และให้ผู้ให้สินเชื่อเก็บรักษากรมธรรม์ประกันภัยเองตลอดไปจนกว่าจะชำระหนี้ให้แก่ผู้ให้สินเชื่อเสร็จสิ้นครบถ้วน ถ้าบริษัทไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวก็ดี หรือไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยก็ดี บริษัทยอมให้ผู้ให้สินเชื่อจัดการเอาประกันภัยเสียเองหรือชำระค่าเบี้ยประกันภัยแทนบริษัทไปก่อนและให้นำเงินค่าเบี้ยประกันภัยที่ผู้ให้สินเชื่อได้จ่ายไปนั้นทบเข้ากับเงินต้นตามสัญญาอันบริษัทจะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราสูงสุด

ข้อ 8. เหตุแห่งการผิดนัดผิดสัญญา

นอกจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่กล่าวไว้ในสัญญานี้หรือตามกฎหมายแล้ว เมื่อมีกรณีใด ๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นให้ถือว่าบริษัทผิดนัดผิดสัญญา

8.1 บริษัทไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดไปจากสัญญานี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่งหรือมีหลักฐานเชื่อถือได้ว่าบริษัทจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด

9.2 บริษัทผิดนัดชำระหนี้ต้นเงินกู้ที่บริษัทต้องชำระเมื่อผู้ให้สินเชื่อทวงถามและ/หรือผิดนัดไม่ชำระดอกเบี้ยงวดใดงวดหนึ่งตามสัญญานี้

8.3 เมื่อปรากฏว่าคำรับรอง คำรับประกัน ที่บริษัทได้ให้ไว้ต่อผู้ให้สินเชื่อไม่ตรงต่อความเป็นจริงหรือบริษัททำให้ผู้ให้สินเชื่อหลงผิดเกี่ยวกับฐานะทางการเงินของบริษัท

8.4 เมื่อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทถูกทางราชการเข้ายึดเวนคืนหรือแทรกแซงจนถึงขนาดที่ผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าผู้ไม่อาจดำเนินโครงการได้ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือเมื่อหลักประกันใด ๆ ตามสัญญานี้ถูกทางราชการเข้ายึด เวนคืน แทรกแซงทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

8.5 เมื่อบริษัทถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์ที่ทำให้ผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าน่าจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินการหรือฐานะทางการเงินของบริษัท

8.6 เมื่อบริษัทหรือกรรมการของบริษัทถูกฟ้องล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือตกเป็นผู้มีหนี้สินส่วนตัว

8.7 เมื่อบริษัทไม่ชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้รายอื่น ซึ่งผู้ให้สินเชื่อเห็นว่าน่าจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ข้อ 9. ผลของการผิดนัดผิดสัญญา

เมื่อบริษัทตกเป็นผู้ผิดนัดผิดสัญญาตามข้อ 8. ข้างต้น หรือบริษัทได้ปฏิบัติผิดไปจากสัญญานี้ไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งหรือตามกฎหมาย ให้ถือว่าเงินกู้ทั้งหมดตามสัญญานี้ทั้งที่ถึงกำหนดชำระแล้ว และที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระก็ดีเป็นอันถึงกำหนดชำระลงทั้งหมดทันที ผู้ให้สินเชื่อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกให้บริษัทชำระหนี้ที่คงค้างทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยและค่าอุปกรณ์แห่งหนี้ตามสัญญานี้ได้ทันที ในกรณีที่บริษัทยอมให้ผู้ให้สินเชื่อคิดดอกเบี้ยโดยคำนวณจากยอดหนี้ที่ค้างชำระอยู่ทั้งหมดตามสัญญานี้ในอัตราดอกเบี้ยสูงสุดนับจากวันที่บริษัทได้ชื่อว่าผิดสัญญาเป็นต้นไป

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านแล้วเห็นว่าตรงตามวัตถุประสงค์จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานข้างทำยนี้

ธนาคาร _____ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้ให้สินเชื่อ
(_____)

บริษัท _____ เรียลเอสเตท จำกัด

ลงชื่อ _____ บริษัท
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน ลงชื่อ _____ พยาน
(_____) (_____)

สัญญากู้เงิน

ทำที่ บริษัทเงินทุน_____ จำกัด (มหาชน)

วันที่_____

ข้าพเจ้าบริษัท _____ เรือเอสเตท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่_____ ซึ่งต่อไปนี้ เรียกว่า “ผู้กู้” ขอทำสัญญาฉบับนี้ไว้ให้แก่บริษัทเงินทุน_____ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้ เรียกว่า “ผู้ให้กู้” โดยมีข้อตกลงในรายละเอียดดังนี้

ข้อ 1. วงเงินกู้และวัตถุประสงค์

โดยสัญญานี้ผู้ให้กู้ตกลงให้กู้แก่ผู้กู้และผู้กู้ตกลงกู้เงินจากผู้ให้กู้เป็นวงเงินจำนวน_____ บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อทาวน์เฮ้าส์ภายใต้ชื่อ_____ จากบริษัท_____ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้มีกำหนดเวลาเบิกรับเงินกู้และกำหนดเวลาชำระคืนเงินกู้กับเงื่อนไขต่าง ๆ ตามที่จะกล่าวต่อไปในสัญญานี้

ข้อ 2. หลักประกัน

เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ และความรับผิดชอบทั้งสิ้นของผู้กู้ตามสัญญานี้และ/หรือหนี้สินอื่นใดทั้งที่มีอยู่แล้ว และจะมีขึ้นต่อไปในอนาคต ผู้กู้ตกลงดำเนินการดังนี้

2.1 ผู้กู้ตกลงยินยอมจดทะเบียนจำนองที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่_____ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นทาวน์เฮ้าส์ที่มีอยู่แล้ว และ/หรือจะมีขึ้นต่อไปในอนาคต

2.2 ผู้กู้ตกลงดำเนินการให้_____ เข้าเป็นผู้ค้ำประกันส่วนตัวเต็มวงเงินกู้

2.3 ผู้กู้จะต้องเอาประกันวินาศภัยต่อทรัพย์สินสิ่งปลูกสร้างและสิ่งตกแต่งต่อบริษัทประกันภัยในวงเงินเอาประกันตามที่ผู้ให้กู้เห็นสมควรแต่ไม่เกินกว่าจำนวนวงเงินกู้ และต้องกำหนดให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยแต่เพียงผู้เดียว ในการนี้ผู้กู้ต้องดำเนินการส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวไว้ต่อผู้ให้กู้ทันทีเมื่อผู้รับประกันได้ออกกรมธรรม์ให้แล้ว

อนึ่ง ถ้าผู้กู้ไม่จัดการให้มีการเอาประกันภัยตามวรรคแรก หรือได้เอาประกันภัยไว้แล้วแต่ละเลย หรือเพิกเฉยไม่ต่ออายุสัญญาประกันภัยต่อไปเมื่อครบกำหนดแต่ละครั้ง ผู้ให้กู้ อาจเข้าเป็นผู้เอาประกันภัยหรือทำสัญญาประกันภัยแทนผู้กู้ และ/หรือต่ออายุสัญญาประกันภัยต่อไปทุกครั้ง พร้อมกับชำระค่าเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แทนผู้กู้ไปก่อน ในกรณีเช่นนี้ ผู้กู้ต้องชำระเงินค่าเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งปวงคืนแก่ผู้ให้กู้ทันที เมื่อผู้ให้กู้เรียกร้องพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีนับตั้งแต่วันที่ผู้ให้กู้ได้ชำระแทนเป็นต้นไป

ข้อ 3. เงื่อนไขก่อนการใช้จ่ายเงินและเบิกรับเงินกู้

ก่อนที่ผู้กู้จะใช้จ่ายเงินและเบิกรับเงินกู้ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้กู้ต้องดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จก่อน

- 3.1 ผู้กู้ต้องจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2.1 ให้ถูกต้องเรียบร้อย
- 3.2 ผู้กู้ต้องจัดการให้บุคคลในข้อ 2.2 ทำสัญญาค้ำประกันไว้ต่อผู้ให้กู้ให้ถูกต้องเรียบร้อย
- 3.3 ผู้กู้ต้องดำเนินการตามข้อ 2.3 ให้ถูกต้องเรียบร้อย

ข้อ 4. อัตราและการชำระดอกเบี้ย

4.1 ผู้กู้ยินยอมเสียดอกเบี้ยตามสัญญาเงินฉบับนี้ให้แก่ผู้ให้กู้ในอัตราเท่ากับ อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาที่คิดจากลูกค้าชั้นดี หรือ MLR (Minimum Loan Rate) ของธนาคาร_____ จำกัด (มหาชน) (ซึ่ง ณ วันที่ทำสัญญานี้ อัตราดอกเบี้ย MLR เท่ากับร้อยละ 11.50 ต่อปี) บวกอีกร้อยละ 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) ต่อปี เมื่อรวมแล้ว ณ วันที่ทำสัญญานี้ อัตราดอกเบี้ยที่ผู้กู้ต้องเสียเท่ากับร้อยละ 12.50 (สิบสองจุดห้าศูนย์) ต่อปี

อนึ่ง ทุกครั้งที่ธนาคาร_____ จำกัด (มหาชน) ประกาศเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย MLR ดังกล่าวข้างต้น ผู้กุดกลงยินยอมเสียดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้ ในอัตราดอกเบี้ย MLR ที่เปลี่ยนแปลงไปบวกอีกร้อยละ 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) ต่อปี ทันทีทุกครั้งไป

4.2 ผู้กุดกลงชำระค่าดอกเบี้ยของเงินกู้แก่ผู้ให้กู้ทุกเดือน ๆ ละหนึ่งครั้ง โดยจะชำระในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนติดต่อกันไป เริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2537 เป็นต้นไป แต่ถ้าเดือนใดวันสุดท้ายของเดือนตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้กู้ก็ให้เลื่อนขึ้นมาชำระในวันทำการก่อนหน้าวันหยุดทำการนั้น โดยผู้กู้ต้องชำระ ณ ที่ทำการของผู้ให้กู้

กำหนดวันชำระดอกเบี้ยตามข้อ 4.2 ให้ใช้บังคับในช่วงระยะเวลาปลอดหนี้เงินต้นคือระยะเวลา 6 เดือนแรก รวมจำนวน 6 (หก) งวด และต่อจากนั้นไปกำหนดวันชำระดอกเบี้ยให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 7.

4.3 ถ้าผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าจะเป็นค่าดอกเบี้ยหรือเงินมัดจำจำนวนใด ๆ ก็ตามผู้กู้อินยอมเสียดอกเบี้ยแก่ผู้ให้กู้เป็นอัตราเท่ากับ อัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ผู้ให้กู้สามารถเรียกเก็บได้ตามประกาศของผู้ให้กู้แต่ละฉบับที่ประกาศใช้ โดยอาศัยอำนาจตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งประกาศของผู้ให้กู้ได้ประกาศไว้ ณ ที่ทำการของผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าผู้กู้ได้รับทราบประกาศกำหนดอัตราดอกเบี้ยทุกฉบับดังกล่าวด้วยแล้วทุกครั้งที่มีประกาศ ทั้งนี้ นับแต่วันที่ผู้กู้ผิดนัดชำระเป็นต้นไปจนกว่าผู้กู้จะได้ให้ปฏิบัติถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่ง ณ วันทำสัญญาฉบับนี้อัตราดอกเบี้ยสูงสุดดังกล่าวมีอัตราเท่ากับร้อยละ 21.0 (ยี่สิบเอ็ดจุดศูนย์) ต่อปี

4.4 ผู้กู้อินยอมให้ผู้ให้กู้นำดอกเบี้ยที่ผู้กู้ค้างชำระเกินกว่า 1(หนึ่ง) ปี ทบเข้ากับเงินต้นที่ค้างชำระ และคิดดอกเบี้ยจากจำนวนที่ทบเข้ากันนั้นได้ตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้

ข้อ 5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

5.1 ผู้กู้ตกลงชำระค่าธรรมเนียมการชำระคืนก่อนกำหนด (PREPAYMENT FEE) ในอัตราร้อยละ 1.0 ของจำนวนเงินกู้ที่นำมาชำระคืนซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวนี้ได้มาจากสถาบันการเงินอื่น

5.2 ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและอากรแสตมป์ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้เอง ผู้กู้ตกลงยินยอมเป็นผู้ชำระทั้งสิ้นโดยจะชดเชยแก่ผู้ให้กู้ทันทีเมื่อผู้ให้กู้เรียกร้อง

ข้อ 6. ข้อกำหนดเงื่อนไขการใช้งานเงินและเบิกรับเงินกู้

ผู้กู้กับผู้ให้กู้ตกลงกันว่าเงินกู้ตามข้อ 1 จำนวนเงิน 87,000,000 บาท ผู้กู้ตกลงให้นำไปชำระค่าทาวนเฮาส์ที่ผู้กู้ได้ซื้อจากบริษัท จำกัด (มหาชน) โดยผู้กู้จะดำเนินการขอเบิกเงินกู้ทั้งจำนวนนี้ทั้งหมดในคราวเดียวกันทันทีที่ผู้กู้ได้ดำเนินการตามข้อ 2.1 และ 2.2 แล้วเสร็จ

อนึ่ง ในการขอเบิกรับเงินกู้ตามวรรคแรก ผู้กู้ต้องลงนามพร้อมประทับตราสำคัญบริษัทในใบรับเงินกู้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ของสัญญานี้

ข้อ 7. กำหนดการชำระคืนเงินกู้

7.1 ผู้กู้ตกลงยินยอมว่าจะชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญานี้ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลา 15 ปี นับแต่วันทำสัญญานี้โดยระยะเวลา 6 เดือนแรก นับจากวันทำสัญญานี้ให้ เป็นระยะเวลาปลอดหนี้เงินต้นแก่ผู้กู้ ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดเวลาปลอดหนี้เงินต้นแล้ว ผู้กู้จะเริ่ม ผ่อนชำระคืนเงินต้นที่ได้เลืกรับไปพร้อมดอกเบี้ยรวมกันเป็นจำนวนเดือนละ 1,044,150 บาท ติดต่อกันไปทุกเดือน โดยจะเริ่มชำระงวดแรกภายในวันสิ้นเดือนซึ่งเป็นเดือนที่ 7 นับแต่วันทำ สัญญานี้ และงวดต่อไปจะชำระทุกวันสิ้นเดือนของแต่ละเดือนติดต่อกันไป และงวดสุดท้ายจะ ชำระให้ครบถ้วนเสร็จสิ้นภายในวันสิ้นเดือนของเดือนธันวาคม 2552 รวมระยะเวลาที่ผู้กู้ต้องผ่อน ชำระหนี้ให้แก่ผู้ให้กู้เป็นจำนวน 180 งวด ในกรณีที่ผู้กู้ขายทาวเฮ้าส์ได้ภายในกำหนดเวลาดัง กล่าวข้างต้น ผู้กู้สามารถทำการผ่อนชำระหนี้ตามสัญญานี้ได้โดยการปลอดจำนองที่ดินและสิ่งปลูก สร้างอันเป็นหลักประกันในข้อ 2.1 ของสัญญานี้ ซึ่งการปลอดจำนองนั้นจะปลอดจำนองเป็น รายหน่วย แต่ทั้งนี้ จะต้องชำระคืนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาแต่ละหน่วย และผู้กู้จะ ต้องแจ้งให้ผู้ให้กูทราบไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนการปลอดจำนอง แต่ทั้งนี้ การผ่อนชำระดัง กล่าวข้างต้นต้องไม่น้อยไปกว่ารายละเอียดดังต่อไปนี้

ทาวเฮ้าส์แบบเอ	ชำระไม่ต่ำกว่า _____ บาทต่อหน่วย
ทาวเฮ้าส์แบบบี	ชำระไม่ต่ำกว่า _____ บาทต่อหน่วย

อนึ่ง ในกรณีของการชำระคืนหนี้เงินกู้ตามสัญญานี้ ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงกันว่าผู้กู้ สามารถเลือกวิธีการชำระตามวิธีใดดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้นแล้วแต่ว่าอย่างไรจะมาถึงก่อนกัน

7.2 การชำระหนี้ในแต่ละงวดให้ตรงตามกำหนดวันที่ตกลงกันถือเป็นข้อสาระสำคัญ อย่างยิ่ง หากผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ไม่ว่างวดใด ๆ ผู้กู้ยอมให้สิทธิผู้ให้กู้ที่จะเรียกร้องให้ผู้ชำระหนี้ที่ ค้างทั้งหมดทันทีก็ได้

7.3 กรณีที่ผู้กู้มีความประสงค์ที่จะชำระหนี้เงินต้นทั้งหมดคืนแก่ผู้ให้กู้ก่อนครบ กำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.1 ข้างต้น ผู้กู้และผู้ให้กู้ตกลงกันให้บังคับตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามข้อ 5.1 ของสัญญานี้

ข้อ 8. เหตุแห่งการผิดสัญญา

นอกเหนือจากเหตุแห่งการผิดสัญญาตามกฎหมายแล้ว เมื่อมีเหตุหนึ่งเหตุใดดังจะกล่าว ต่อไปนี้เกิดขึ้นไม่ว่าในระยะเวลาใดในระหว่างที่ผู้กู้ยังไม่ได้ชำระหนี้แก่ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น ผู้กู้ยอมให้ ถือว่าผู้กู้ตกเป็นผู้ผิดนัดผิดสัญญา

- 8.1 ผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ไม่ว่าจะเป็นหนี้เงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยงวดใดงวดหนึ่งก็ตาม
- 8.2 ถ้าผู้กู้ผิดนัดชำระค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา
- 8.3 ถ้าผู้กู้นำเงินที่เบิกรับตามสัญญาไปใช้ในกิจการอื่นนอกเหนือไปจากวัตถุประสงค์ตามที่เสนอไว้ต่อผู้ให้กู้โดยมิได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ก่อน
- 8.4 ถ้าผู้กู้ถูกบุคคลใดบุคคลหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีและ/หรือบังคับคดีจนอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินกิจการหรือฐานะทางการเงินของผู้กู้ถ้าผู้กู้ยังไม่ได้ถูกฟ้องดำเนินคดีแต่มีเหตุอันเชื่อได้ว่าผู้กู้ได้ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว
- 8.5 นอกจากที่กล่าวมาทุกข้อข้างต้น ถ้าผู้กู้ไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดไปจากที่ตกลงกันในข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้

ข้อ 9. ผลแห่งการผิดนัดผิดสัญญา

เมื่อผู้กู้ตกเป็นผู้ผิดนัดผิดสัญญาตามที่กล่าวมาในสัญญานี้แล้ว ผู้กู้ยอมให้ถือว่าผู้กู้เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้ทั้งหมด และให้ผู้ให้กู้มีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้อง ฟ้องร้องดำเนินคดีบังคับให้ผู้ชำระหนี้ทั้งหมดได้ทันทีไม่ว่าจะเป็นเงินต้น ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ และอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องในการบังคับให้ผู้ชำระหนี้คืนแก่ผู้ให้กู้

ข้อ 10 ข้อตกลงเบ็ดเตล็ด

10.1 บรรดาเอกสารทั้งหลายตามแบบที่แนบท้ายสัญญานี้หรือเอกสารอื่นใดที่ได้ทำขึ้นอันเนื่องมาจากข้อตกลงในสัญญานี้หรือภายหลังการทำสัญญานี้ ผู้กู้และผู้ให้กู้ได้ตกลงทำสัญญาอย่างใดเพื่อการเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

10.2 บรรดาหนังสือติดต่อทวงถามบอกเลิกสัญญาหรือเอกสารอื่นใดที่ผู้ให้กู้ส่งให้แก่ผู้กู้นั้นไม่ว่าจะส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไม่ลงทะเบียนก็ตาม หรือให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดนำไปส่งก็ดี ถ้าได้ส่งไปยังสถานที่ตามที่ผู้กู้ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งให้แก่ผู้รับไว้โดยชอบแล้ว

10.3 ผู้กู้ตกลงเป็นผู้ชำระบรรดาค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันจำเป็นเนื่องมาจากการที่ผู้กู้ได้รับสินเชื่อเงินกู้จากผู้ให้กู้

10.4 ผู้กูยินยอมให้ผู้ให้กู้ทำการโอนสิทธิเรียกร้องที่ผู้ให้กูมีอยู่ต่อผู้กู้แก่บุคคลใด ๆ ตามแต่ผู้ให้กูจะเห็นสมควรก็ได้

10.5 ถ้าข้อกำหนด เงื่อนไข หรือข้อตกลงใด ๆ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของสัญญานี้เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์ ผู้กู้และผู้ให้กูตกลงให้ถือว่าข้อกำหนด เงื่อนไข หรือข้อตกลงส่วนอื่น ๆ ของสัญญานี้ที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์และมีผลใช้บังคับต่อไปได้

สัญญาี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานข้างท้ายนี้

บริษัท _____ เร็ลเอสเตท จำกัด

ลงชื่อ _____ ผู้กู้
(_____)

บริษัทเงินทุน _____ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ _____ ผู้ให้กู้
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

สัญญาค้ำประกันและบันทึกข้อตกลง

สัญญาและบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ _____ เพื่อเป็นหลักฐานว่า บริษัท _____ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ _____ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “ผู้ค้ำประกัน” ได้ทำสัญญาค้ำประกันและบันทึกข้อตกลงนี้ไว้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ _____ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “บริษัท”

โดยที่บริษัทได้ให้ _____ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ลูกหนี้” กู้เงิน จำนวน _____ บาท (_____) ตามสัญญากู้เงินฉบับลงวันที่ _____ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “สัญญาการเป็นหนี้สิน” ซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดตามรายละเอียดซึ่งปรากฏในสัญญาการเป็นหนี้สินไว้เป็นประกันการชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าวด้วย เพื่อเป็นหลักประกันแก่บริษัทผู้ค้ำประกันจึงได้ทำสัญญาค้ำประกันและบันทึกข้อตกลงดังมีข้อความต่อไปนี้

1. หนี้ที่ค้ำประกันตามสัญญาฉบับนี้คือ หนี้ตามสัญญาการเป็นหนี้สินดังกล่าวและเป็นที่เข้าใจตรงกันว่า ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดชอบไม่เฉพาะแต่เพียงจำนวนเงินในวงเงินที่ค้ำประกันดังกล่าวเท่านั้น แต่จะต้องรับผิดชอบในหนี้อุปกรณือย่างอื่นอีก เช่น ดอกเบี้ยค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณืแห่งหนี้รายนี้ รวมทั้งค่าเสียหายทั้งปวงบรรดาที่บริษัทต้องเสียไปในการเรียกร้อง หรือฟ้องร้องลูกหนี้เพื่อบังคับให้ชำระหนี้อีกส่วนหนึ่งด้วย

2. ในกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามสัญญาที่กล่าวข้างต้นจะโดยรวมทุกรายการหรือแยกรายการใด หรือว่าลูกหนี้ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือตานหรือตกเป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือผู้เสมือนไร้ความสามารถหรือเป็นผู้สาปสูญ หรือไปเสียจากถิ่นที่อยู่หาตัวไม่พบ หรือมีกรณีที่ลูกหนี้ไม่อาจถือเอาประโยชน์แห่งเงื่อนไขเวลาเริ่มต้น หรือสิ้นสุดได้อีกต่อไปแล้ว ผู้ค้ำประกันยอมเข้าร่วมรับผิดชอบกับลูกหนี้ในฐานะลูกหนี้ร่วมในหนี้ที่กล่าวใน ข้อ 1. นั้นทันที โดยสัญญาว่าจะนำเงินที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่มาชำระให้แก่บริษัทโดยพลัน และ/หรือยอมให้บริษัทหักเงินฝากของผู้ค้ำประกันดังกล่าวในข้อ 9. ได้ แล้วแต่บริษัทประสงค์

3. การค้ำประกันนี้มีอยู่ตลอดไปโดยผู้ค้ำประกันจะบอกเลิกเสียไม่ได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นเหตุด้วยประการใดตราบเท่าที่บริษัทยังไม่ได้รับชำระหนี้ดังกล่าวในข้อ 1. ครบถ้วน

4. การค้าประกันนี้ย่อมผูกพันผู้ค้าประกันอย่างสมบูรณ์ ถึงแม้จะปรากฏในภายหลังว่าลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบตามสัญญาที่กล่าวแล้วกับบริษัท เพราะเหตุทำด้วยความสำคัญผิด หรือเพราะเหตุเป็นผู้ไร้ความสามารถก็ตาม ทั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงว่าในขณะที่ทำสัญญาการค้าประกันนั้นผู้ค้าประกันจะรับรู้ถึงเหตุแห่งความสำคัญผิดหรือไร้ความสามารถนั้นหรือไม่

5. บริษัทสงวนสิทธิที่จะเรียกร้อง หรือไม่เรียกร้องหรือปลดหนี้ให้แก่ผู้ค้าประกันคนหนึ่งคนใดก็ได้โดยมิพักต้องขอความยินยอมหรือบอกกล่าวให้ผู้ค้าประกันคนอื่น ๆ ทราบก่อน โดยผู้ค้าประกันคนอื่นที่เหลืออยู่ยังคงรับผิดชอบในหนี้ทั้งหมดต่อไปจนเต็มจำนวนทุกอย่างทุกประการ

6. ในกรณีที่ลูกหนี้ถึงแก่ความตายลง และบริษัทยังไม่ได้ฟ้องร้องบังคับเอาแก่ทายาท หรือกองมรดก หรือผู้สืบทิหรือผู้รับช่วงสิทธิหรือหน้าที่ของลูกหนี้นั้นล่วงหน้าระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ลูกหนี้ถึงแก่ความตายแล้วก็ตาม ผู้ค้าประกันก็จะไม่ยกเหตุที่คดีขาดอายุความมรดกนั้นขึ้นเป็นข้อต่อสู้กับบริษัทและยังคงยินยอมรับผิดชอบใช้หนี้จำนวนที่ลูกหนี้ค้างชำระอยู่กับบริษัทต่อไปจนครบถ้วนตามจำนวนทุกประการ

7. ผู้ค้าประกันยินยอมให้บริษัทผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ได้ตามที่บริษัทเห็นสมควรโดยมิพักต้องบอกกล่าวแก่ผู้ค้าประกันก่อนโดยให้ถือว่าผู้ค้าประกันได้ตกลงยินยอมด้วยในการผ่อนเวลาทุก ๆ ครั้ง และผู้ค้าประกันขอสิทธิข้อต่อสู้ใด ๆ ของลูกหนี้ที่อาจจะยกขึ้นต่อสู้กับบริษัทในเมื่อบริษัทได้เรียกร้องให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบตามสัญญา

8. ถึงแม้จะปรากฏว่าการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งของบริษัทเป็นเหตุให้ผู้ค้าประกันไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนในสิทธิก็ดี จำนวนก็ดี จำนวนก็ดี บุริมสิทธิอื่นใดก็ดี ซึ่งลูกหนี้ได้ให้ไว้แก่บริษัทก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาการค้าประกันก็ดี ความรับผิดชอบของผู้ค้าประกันตามความในสัญญานี้ย่อมไม่หลุดพ้นไปไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ตาม

9. ผู้ค้าประกันยอมให้บริษัทหักเงินฝากทุกชนิดของผู้ค้าประกันที่มีอยู่กับบริษัทออกเพื่อเป็นการชำระหนี้ลูกหนี้และ/หรือผู้ค้าประกันตามสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเมื่อหักแล้วยังเหลือหนี้ค้างชำระอยู่อีกเป็นจำนวนเท่าใดแล้วผู้ค้าประกันยอมให้บริษัทนำหนี้จำนวนที่เหลืออยู่นั้นลงจ่ายในบัญชีของผู้ค้าประกัน และเป็นหนี้ที่ผู้ค้าประกันจะต้องชำระให้กับบริษัทต่อไป

10. ผู้ค้าประกันยอมรับว่าการกระทำอย่างใด ๆ ของลูกหนี้ หรือของบุคคลภายนอกอันเป็นเหตุให้อายุความแห่งหนี้ที่ตนได้เข้าค้าประกันนั้นสะดุดหยุดลงจนตกเป็นโทษแก่ลูกหนี้แล้วย่อมตกเป็นโทษแก่ผู้ค้าประกันด้วยเช่นกัน

11. ผู้ค้าประกันตกลงยินยอมให้บริษัทโอนสิทธิเรียกร้องใด ๆ ของบริษัททั้งหมด หรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ตามแต่บริษัทจะเห็นสมควร โดยผู้ค้าประกันตกลงยินยอมผูกพันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหนี้ของลูกหนี้ตลอดไป จนกว่าบริษัทและผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องจะได้รับชำระหนี้ที่กล่าวในข้อ 1. ข้างต้นโดยครบถ้วน

12. บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าวหรือหนังสืออื่นใดที่จะส่งให้แก่ผู้ค้าประกันนั้นไม่ว่าจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือให้คนนำไปส่งเองก็ดีถ้าหากได้ส่งไปยังตำบลสถานที่ที่ระบุไว้ข้างต้นของสัญญาแล้วให้ถือว่าได้ส่งให้แก่ผู้ค้าประกันโดยชอบ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าจะมีผู้ได้รับไว้หรือไม่ และแม้ว่าหากส่งให้ไม่ได้เพราะตำบลสถานที่ที่กล่าวนี้เปลี่ยนแปลงไปหรือถูกรื้อถอนไปโดย ผู้ค้าประกันไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนนั้นเป็นหนังสือต่อบริษัทก็ดี หรือส่งให้ไม่ได้เพราะไม่พบตำบลสถานที่ที่ระบุไว้ข้างต้นก็ดี ให้ถือว่าผู้ค้าประกันได้รับทราบหนังสือติดต่อ ทวงถามบอกกล่าวหรือหนังสืออื่นใดของบริษัทแล้วโดยชอบ

บันทึกข้อตกลง

ในกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาการเป็นหนี้สินดังกล่าวข้างต้นแก่บริษัทเป็นจำนวนสิ่งมัดติดต่อกันหรือสามงวดไม่ติดต่อกันนั้น หรือผิดสัญญาการเป็นหนี้สินไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ค้าประกันสัญญาว่า

1. หากบริษัทประสงค์จะโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาการเป็นหนี้สินนี้ให้แก่ผู้ค้าประกันแล้ว ผู้ค้าประกันตกลงรับโอนสิทธิดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากบริษัท โดยจะชำระเงินให้แก่บริษัทเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าเงินต้นและดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ค้างชำระรวมทั้งค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนั้นหรือ

2. ในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองต้องการขายทรัพย์สินที่จำนองเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ของลูกหนี้ ผู้ค้าประกันตกลงจะเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำนองในราคาไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ค้างชำระโดยจะรับซื้อภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากบริษัท

3. ในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองตกลงเอาทรัพย์สินที่จำนองดังกล่าวโอนชำระหนี้ของลูกหนี้ให้แก่บริษัท หากบริษัทตกลงยินยอมรับชำระหนี้โดยวิธีดังกล่าวเมื่อบริษัทได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จำนองแล้ว ผู้ค้าประกันตกลงรับซื้อทรัพย์สินที่จำนองกลับคืนไปทันทีในราคาไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ค้างชำระ รวมทั้งค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์นั้นด้วย โดยผู้ค้าประกันเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมและค่าภาษีในการโอนเองทั้งสิ้น หรือ

ประวัติผู้เขียน

นางสาวสมฤดี ภัคดีเพชร เกิดเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2516 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาชั้นนิติศาสตรบัณฑิต จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2537 ปัจจุบันทำงานที่บริษัทเงินทุน ธนชาติ จำกัด (มหาชน) สำนักกฎหมาย สายแก้ไขหนี้

