

(ตัวอย่าง)

สัญญาจ้างงานนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

ทำที่...ที่อยู่ของผู้ขาย.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง...นายฝากขาย ขายที่ดิน.....อายุ...54...ปี อยู่บ้านเลขที่.....45... หมู่ที่.....3.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....ชยางกูร.....ตำบล/แขวง...ในเมือง..... อำเภอ/เขต.....เมือง.....จังหวัด.....อุบลราชธานี.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้สัญญา” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....นายปุ๋งอ้อย พร็อพเพอร์ตี้.....อายุ.....45.....ปี หุ่นส่วนผู้จัดการ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ปุ๋งอ้อยพร็อพเพอร์ตี้ (Pung-Oy Property Limited Partnership) ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....333/15.....หมู่ที่ 4.....ตรอก/ซอย-.....ถนน.....-.....ตำบล..ขามใหญ่.....อำเภอ.....เมือง.....จังหวัด.....อุบลราชธานี.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “นายหน้า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังต่อไปนี้

(วัตถุประสงค์สัญญานายหน้า คือ ค่าบำเหน็จ (commission) ที่ผู้วานนายหน้าตกลงจะให้แก่นายหน้า เฉพาะคำว่า “บำเหน็จ” นั้น หมายความว่า รางวัล หรือค่าเหนื่อย

ส่วนในภาษาอังกฤษ “commission” หมายถึง “เงินรวมหรืออัตราส่วนที่ให้แก่ตัวแทน, ผู้แทน ซื่อขาย ฯลฯ เพื่อตอบแทนการบริการของเขา”

ที่มา : <https://goo.gl/FIXSUY>)

ข้อ 1. โดยมีผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของทรัพย์ อันปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินจำนวน.....1.....ฉบับ ซึ่งแนบมาทำสัญญานี้และถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย และผู้ให้สัญญามีความประสงค์ จะทำการขายทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 2. ผู้ให้สัญญาตกลงให้นายหน้าเป็นผู้ดำเนินการติดต่อขายทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้ผู้ให้สัญญา ได้เข้าทำสัญญากับผู้ซื้อทรัพย์สินตามข้อ 1 จนเสร็จการ และนายหน้าตกลงรับทำการเป็นนายหน้าในการ ขายทรัพย์สินดังกล่าว

(ตัวอย่าง)

ข้อ 3. ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาสามารถขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ เนื่องจากผลแห่งการที่นายหน้าได้ทำการชี้ช่อง หรือได้จัดการให้ (ได้แก่ การประกาศขายในอินเทอร์เน็ต / แจ้งแก่ผู้สนใจ / เสนอนักลงทุน ฯลฯ) โดยขายในราคา.....1,200,000.....บาท (.....หนึ่งล้านสองแสนบาทถ้วน.....)

ผู้ให้สัญญาตกลง ให้ปฏิบัติตามข้อที่.....3.2.....(เขียนระบุว่าเป็นข้อใด เช่น 3.1 หรือ 3.2 หรือ 3.3)....

รายละเอียดมีดังนี้ (3.1) ให้จำนวนเงินส่วนที่เกินเป็นของนายหน้า แต่ในกรณีนี้ นายหน้าจะต้องมีภาระหน้าที่ในการเสียค่าธรรมเนียมในการโอนการสิทธิ์ ค่าฤชาธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ค่าภาษีเงินได้ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆที่ทางราชการเรียกเก็บในส่วนของจำนวนที่เกินด้วยตนเองทั้งสิ้น (อธิบายว่า ผู้ขายจะได้รับเงินค่าขายทรัพย์สินทั้งหมด เช่น 1,200,000 บาท ไม่ต้องจ่ายค่าอะไรทั้งสิ้น นายหน้าจะไปขายมากกว่านี้ก็ได้ แต่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดเอง – ในข้อนี้ หจก.ป๋องอ้อยหรือเพอร์ดี จะไม่แนะนำผู้ขาย เนื่องจากจะทำให้การซื้อขายไม่ราบรื่น เนื่องจากการต่อรองราคาควรจะเกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อกับผู้ขายเท่านั้น หจก.ฯ เป็นเพียงผู้ประสานงานระหว่างทั้งสองฝ่าย) หรือ 3.2) ผู้ให้สัญญา ให้คำบำเหน็จแก่นายหน้า คิดเป็นร้อยละ.....3.....ของราคาทรัพย์สินที่ขายได้ (หจก. ป๋องอ้อยหรือเพอร์ดี กำหนดไว้ที่ ร้อยละ 3) หรือ 3.3) (ตัวอย่าง คือ ให้ค่านายหน้าเป็นเงินเหมาจ่าย คือ 10,000 บาท โดยกำหนดจำนวนเงินที่จะจ่ายให้นายหน้าเท่ากับที่ตกลงกันด้วยวาจาไว้แล้วทั้งสองฝ่าย).....

ข้อ 4. เมื่อผู้ให้สัญญาได้ทำสัญญาซื้อขายกับผู้ซื้อ โดยได้จดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินกัน ณ สำนักงานที่ดินอำเภอ/เขต.....(เช่น เมือง , วารินชำราบ).....จังหวัด.....(เช่น อุบลราชธานี).....แล้วนั้น และผู้ให้สัญญาได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว ผู้ให้สัญญาตกลงจะชำระค่านายหน้าให้นแก่นายหน้าภายใน.....(เช่น 1, 2).....วัน นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 5. ในกรณีที่นายหน้าไม่สามารถทำการชี้ช่อง หรือจัดการให้ผู้ซื้อมาทำการซื้อขายทรัพย์สินกับผู้ให้สัญญาได้ ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยทันที ทั้งนี้ สัญญาฉบับนี้ให้มีผลบังคับถึงวันที่.....(ระบุวันที่ เช่น ทำสัญญากัน 3 เดือน 6 เดือน นับวันที่ กรอกลงในช่องนี้เลย หรือไม่ได้กำหนดระยะเวลา ให้ใช้คำว่า “จนกว่าจะขายได้” ซึ่งข้อนี้ผู้ขายเป็นผู้กำหนดเอง ตามความพอใจ)... เท่านั้น

สัญญานี้ถูกทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจในข้อความตลอดแล้วจึงลงลายมือชื่อและประทับตราไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....ชื่อผู้ขาย.....)

ลงชื่อ.....นายหน้า
(.....ชื่อนายหน้า.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....ชื่อพยาน.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....ชื่อพยาน.....)