



## 远景发展有限公司 Vistas Development Co., Ltd.

远景发展有限公司 Vistas Development Co., Ltd.  
邦拉蒙区, Nongprue 分区, Thappraya 路, Moo 12 306/74, 20150  
电话: 038-252088 传真: 038-252211

公寓单元购买协议  
尖峰大厦 A 座 The Peak Tower A  
公寓项目

日期:  
单元:  
所有权:

本协议与远景发展有限公司签订时即刻生效, 注册号 0205553007010, 办公地址: 泰国春武里省邦拉蒙 Nongprue 分区 Thappraya 路, Moo 12 306/74, 邮编 20150 (以下简称“卖方”) (详见附件 1, 附于本协议后)。

银行资料  
暹罗商业银行 The Siam Commercial Bank Public Company Limited  
曼谷 Jatujak, Ladyao, 9 Rutchadapisek 路, 邮编 10900  
银行代码: SICOTHBK  
帐号: 834-211972-5  
Theprasit 分行  
户名: 远景发展有限公司  
备案: 买家名字, 项目名称及单元编号

与 先生 市民 护照号码

具备注册地址  
电话  
电子邮箱:

(以下简称“买方”) (详情见附件 2, 附于本协议后)

由此, 同意和缔约方搭成协议, 如下所示:

鉴于该项目位于春武里省邦拉蒙分区 Nongprue 1697, 6 号在调查页面上第 1696, 3923 土地第 7 号, 土地业权契约第 3922, 占地约 2 莱 2 平方哇 (以下简称“项目地块”):

鉴于, 卖方在项目地块上建设和开发住宅公寓大楼及停车场, (以下简称“**The Peak A Condominium Project**”), 这将在“**The Peak A Condominium**”名义下为住宅公寓登记注册, 根据泰国公寓法 BE2542 (1999)。

## 释义

除非本协议及附件另有规定，双方同意，本文所用词汇具有以下涵义：

1. “公寓”是指带有停车位的建筑，建于“项目选址”之上，必须根据本名为“The Peak A Condominium”，包括用于住宅用途的单元注册为住宅公寓，正在兴建的设施对于该公司各单位的业主所有权按比例分配，每一部分包括个人拥有的私有财产和共同拥有的公共财产。

2. “公共财产”指公寓所不包括的部分，但包括该公寓坐落的该土地和其他财产可供共同使用的联名业主利益。

3. “联名业主”指公寓单元的所有业主。

4. “法人大楼”指根据泰国公寓法 BE.2522（1979）规定注册到法人管理和维护的共管式公寓的共同财产，（共有权做共同拥有的共同利益的任何行动及事宜，按照上述客观事实）。

5. “私有财产”是指一个单元和任何建筑分配作为该物业的各所有者的财产。

本协议中任何条款规定适用于泰国公寓法 BE.2542 的定义。

## 第1节：公寓详细信息

卖方同意出售，买方同意购买一个公寓单元（包含：所有电插座及电线、开关盒、内门、进户门、窗、阳台推拉门、卫浴配件及提供内部分频器、陶瓷地砖、石膏天花板、墙壁颜色的整理、卫生洁具、空调、天花板凹陷灯、厨房电器和照明设备）。

该公寓单元（以下简称“共管式公寓单元”）为 单元号 ，户型 ，平方米 ，楼层 ，如该项目所描述（见附件 3 详细信息）。The Peak A 公寓项目，位于泰国春武里省邦拉蒙分区 Nongprue1697，在调查页面上 1696 第 6 号，3923 土地第 7 号，土地业权契约第 3922，占地约 2 莱 2 平方哇，与根据上述公寓单元的登记确定的比率为涉及到的公寓法公共区域的持股比例，由共同所有人所属，公寓法 BE.2542(1999 年)。

## 第2节：付款方式

缔约双方同意根据第 1 条出售，购买公寓单元。

本文以泰铢为价格

（以下简称：“约定售价”）

据此，买方同意作出以下付款给卖家：

2.1 买方支付的持有存款金额 50,000 泰铢

2.2 本合同签订时“买方”将支付房款给“卖方”

2.3 第一阶段付款 将支付

2.4 第二阶段付款 将支付

2.6 最后阶段付款 将支付

（移交）后，在第四阶段，卖方已完成施工建设，卖方并已授予单元给买方占用，买方应支付给卖方房款。

买方可从任何金融机构或银行申请贷款付款给卖家，但如这种金融或银行机构并不认为这是适当的途径授予此贷款/信贷，不管何种手段，买方应根据卖方协议条款，必须如期支

付卖方。

### 第3节：欠款

买方同意严格遵守第 2 条条款，若买方违约任何分期付款，不管任何理由，如买方无法从任何金融机构获得资金进行支付，在规定时间内给予卖方，则视该买方违约。如果卖方通过电子邮件或挂号邮件已通知该违约买方，但买方未在卖方发送通知的地址/办公室兑现，并在协议的第 15 日内付款，卖方有权立即终止本协议，并重新出售单元予任何人士，为此买家因其违约的后果须承担全部责任，而买方对卖家也同意放弃索赔的所有权利。

在卖家所通知时间内，如买方未能支付任何分期付款或无法接受公寓所有权转让日期，根据本协议第 6 条将视为买方违约，卖方可在每期对每个分期付款收取 15% 的利息，直至结束。不得剥夺任何卖方有权终止本协议的权力，并没收已取得由买方支付其他款项或行使其他合法权利。

### 第 4 部分：建设日期

卖方应完成建筑物的施工，至 2013 年 12 月 30 日。但延迟 12 个月工期不被视为卖方违约，无论任何原因，卖方将负责建设过程中所产生的所有损失及责任。如遇不可抗力非人为因素，卖方概不负责延误工期。工程结构或内饰都已完成，被视为完工及准备移交，这不包括美化工程，楼顶区域和外部公共场所。

### 第 5 部分：单位面积计算及发放产权证书

所购买公寓由土地官员发放产权证书，若实际测量面积大于或小于本协议中规定面积，双方同意接受条款约束，同时本协议任何一方可终止协议。此外，双方同意按照每平方米售价比率来调整购买价格，以此增加或减少居住面积。

若所购单元面积更大，买方同意支付给卖方额外金额，增加对所购买公寓单元，在转让登记日期时。

若所购单元面积较小，在转让登记时日期，卖方同意退还给买方相当于减少面积价值的金额。

### 第6节：公寓所有权转让

据本协议，该项目被注册为法人公寓单元之后，卖方和买方将在邦拉蒙 BANGLAMUNG 区国土局注册上述公寓单元的所有权转让，以买方的名称拥有公寓所有权。

买方可要求以他人名义或以其他自然人或法人的名义发行契约 (Chanote)。买方应拥有这样的相关名称和主人的详细资料，并至少在 60 天前通知卖方，以便让卖方准备转让，并验证符合泰国法律。

买方负责为公寓准备相关的所有权转让文件，如地契 (Chanote) 是以一个外国人 (自然人或法人) 的名义发出，买方必须准备在他或她的名字下从海外银行账户资金移让的证据，并以外币形式完成，如在法律上转移一套公寓所有权，需要根据泰国法律执行。

买方同意支付印花税及在政府评估价值的转让费用及所有其他开支。

买方将全权负责给补地价，印花税及各项费用与任何银行按揭及/或火灾保险。

## 第7节：公寓结构

卖方确认，在公寓登记日期的1年以来对大楼结构发生的任何损坏，卖方应承担赔偿责任。

## 第8节：偿债基金和共同管理费

在买方所购买公寓时，买方同意支付偿债基金和共同管理费给卖方，应当由公寓法人受理支付，如下：

8.1 偿债基金的储备，管理和维护共同财产，其中总金额须根据所购买单元面积计算，500泰铢/每平方米（一次性付清）。

8.2 共同管理费，总额应根据所购买公寓面积计算，每年将根据45泰铢/平方米/月来收取，该款项支付须不得迟于每年的12月30日，并须在事先12个月支付。

## 第9节：电气表和水表安装

买方应支付电气仪表及水表安装费用，买方负责泰国政府机构电气仪表租赁和水表费用，据此，卖方须同意增加适当此类设施。

## 第10节：将本协议权利传给他人

在转移登记日期之前，所购单元按照本协议第6条所详述，买方可要求转让其在本协议下的权利和义务给第三方，及没有未偿还的分期付款。

买方同意支付约定售价2%的费用为每个卖家的协议。

## 第11节：买方对本协议转让的责任

如果买方希望将所有权转让给他人，买方应安排受让人接受本协议的所有权利，义务和责任。买方应提供，这样的转让不得导致外国所有权公寓比例超过所规定的比例（见第6节）。如果有任何转让违反该规定，卖方必须拒绝兑付的分配。

## 第12节：继承人的权利和义务

本协议执行过程中如买方去世，合同双方同意为买方的法定继承来代替所有的权利和义务，但继承人必须自买方去世日期（60）日内以书面形式通知拟出售股份予卖方。

此原因将导致卖方终止合同。此外，对于本协议的任何付款条款，这是由于买方死亡的结果导致延误，买方同意卖方对买家的遗产在法定的继承人或遗产管理人从每期应付的未付款项收取15%的年息。卖方有义务根据本协议转让权利给买方的继承人或者受赠人。

这不会导致外资持有公寓比例超过法律的规定。

## 第13节：替代权利

如果买方通过金融或银行机构，以按揭贷款购买公寓，卖方仍参与上述公寓单位，或将成为此类金融或银行机构和买方的担保人，不支付债务的金融或银行机构发送通知，取消抵押品赎回权的抵押贷款公寓单元，若买方仍无法支付这些债务或不符合作出有关按揭还款的可能性，买方同意为卖方替代其权利，并根据该金融或银行机构，据此，买方不得提出任何异议亦不得要求对从卖方任何形式的任何补偿的按揭协议衍生的职责。根据上述段落中的协议被继承人或受遗赠人永远具备效力，对买方公寓的后续受让人同样具有约束力。

## 第 14 节：大楼条例

太多的卖方和买方有这样一个共同意向，The Peak A 公寓项目将是一个休养栖息的好地方，此公寓项目的所有买家将能够共享所有的利益，设施和共同财产，订约各方均同意遵守下列规定作为本协议的组成部分。

买方承认，根据本协议购买项目公寓，其中卖方应为大楼登记注册。因此，共管公寓法人已根据公寓法登记后，买方同意签订如下：

14.1 买方或其代理人必须仅使用公寓单元作住宅用途，使用土地或公寓作其他用途，如用于工业，商业，农业用途，餐厅，酒店或任何其他交易目的是禁止的，除非从卖方已事先获得许可。

14.2 买方同意并严格执行，不作任何加建或改建公寓外观，包括建筑的内部结构，以及该公寓的其它共同财产，除非从卖方事前已经获得以书面形式明确的许可。

14.3 买方同意公寓共同财产方面的所有法律限制权利，联名业主为使这个项目的其他买家使用或从公寓的共同财产受益为目的，在公平的基础上通过支付费用以维持共同财产确定或者由卖方或公寓的法人。

14.4 买方或其代理人居住在公寓时，必须严格遵守该委员会各个方面的规则和条例，或使用本项目下共同财产的设施和服务。

14.5 为了符合公寓法人的法规，规则，指令，包括但不限于使用公寓私人财产和公共财产，包括行为须符合以下公寓法 BE.2522 的规则和条例。

## 第 15 节：买方的地址

买方须确认其电子邮箱和通讯住址，对买方的任何通知会通过电子邮件或挂号邮寄至任一地址，不管是否有任何收件人应认为该通知已正式交付给买方。

## 第 16 节：违反协议

若任何一方违反本协议，另一方有权执行下列一个或所有的权利：

1. 终止合同
2. 请求赔偿
3. 口头提醒或以书面形式告知另一方，并在允许时限内执行合同。

然而，卖方不得被视为在这种情况下破坏该协议，作为卖方对项目的设计或施工须作出修正。

## 第 17 节：默认弃权

在这样的情况下，卖方放弃买方的任何特定违约，这应当同样有效，买方同意暂时不考虑诸如放弃对其他违约。

## 第 18 节：语言协议

本协议以英文书写，理解并经双方认可。

## 第 19 节：泰国法律承诺

依据泰国法律管辖的范围解释，效力和履行本协议。

## 第 20 条：争端解决

对本协议，不能以友好的方式进行结算而产生的争议，应由泰国法院的司法管辖权下解决。

本协议作出，并一式两份执行，同时与买方和卖方各保留一份已签署副本。任何要求，无论是翻译本合同或在泰国之外张贴需要买方支付额外的费用。

双方已阅读并完全明白其内容，并承认符合他们的期望，以资证明，我们已经执行本协议，各自的企业与证人，即每方保留一份已签署的副本作为记录。

## 附件见于购买和出售公寓单元协议后

附件 1:

公司证书作为代表卖方，总[4]页的复印件。

附件 2:

身份证获授权人同意代表买方，总[1]页的护照或该公司证书及复印件副本。

附件 3:

该公寓和单元平面图，总[2]页复印件。