เช็กลิสต์ผู้ซื้อคอนโดมือสอง ก่อนจ่ายเงินและวันโอน

เอกสารที่ต้องเห็น 4 ข้อที่ต้องเช็ก สิ่งที่ไม่ควรทำ และบันทึกการชำระเงิน · แบบตัวอย่างเพื่อศึกษาและปรับใช้

เอกสารที่ต้องเห็นก่อนจ่ายเงินส่วนใหญ่

☐ สำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) — ชื่อเจ้าของ เลขห้อง ชั้น อาคาร และภาระผูกพัน เช่น จำนอง
☐ บัตรประชาชนของผู้ขาย (ตรงกับชื่อใน อ.ช.2) หรือหนังสือมอบอำนาจ ถ้าผู้ขายไม่มาเอง
☐ สัญญาจะซื้อจะขายที่มีข้อเรื่องหนี้ค้างและใบปลอดหนี้ (ดู EP06-PDF02)
☐ ใบปลอดหนี้ (หนังสือรับรองว่าไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ) จากนิติบุคคลอาคารชุด
☐ ถ้าห้องติดจำนอง: หนังสือจากธนาคารเรื่องยอดไถ่ถอนและวันที่ไปไถ่ถอนพร้อมวันโอน

4 ข้อที่ต้องเช็กก่อนจ่ายเงิน

ข้อ	รายละเอียด	ทำแล้ว (วันที่)
1. ผู้ขายขอใบปลอดหนี้ก่อนวันโอน	ผู้ขายในฐานะเจ้าของห้องยื่นคำขอต่อนิติบุคคล (ดู EP06-PDF03) ขอดูสำเนาก่อนวันนัด	
2. สัญญาเขียนว่าผู้ขายจ่ายหนี้ค้างก่อนโอน	ผู้ขายชำระค่าส่วนกลาง เงินเพิ่ม และหนี้อื่นต่อนิติบุคคลให้ครบ ถ้าไม่ได้ใบปลอดหนี้ ผู้ซื้อเลิกสัญญาและได้มัดจำคืน	
3. ตรวจรายละเอียดในใบ	ชื่อเจ้าของตรง อ.ช.2 · เลขห้อง/ชั้นตรง · วันที่ออกใบยังใช้ได้ในวันโอน · ลงนามโดยผู้จัดการนิติบุคคล	
4. จ่ายเงินที่เหลือในวันโอน	ที่สำนักงานที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจเอกสารครบ เช่น แคชเชียร์เช็คสั่งจ่ายผู้ขาย	

ไม่ควรทำ

☐ โอนเงินก้อนใหญ่ก่อนเห็นใบปลอดหนี้ เพราะนายหน้าเร่งให้ตัดสินใจ
☐ โอนเงินเข้าบัญชีนายหน้าหรือบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้ขาย
☐ เชื่อคำบอกเล่าว่า "ไม่มีหนี้ค้าง" โดยไม่มีหนังสือจากนิติบุคคล

บันทึกการชำระเงิน

วันที่	รายการ (มัดจำ / เงินที่เหลือ)	จำนวนเงิน	วิธีจ่าย / ผู้รับเงิน

ข้อสังเกต: การจดทะเบียนโอนห้องชุดต้องมีหนังสือรับรองปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด · ถ้าห้องยังค้างค่าส่วนกลาง นิติบุคคลยังออกใบนี้ให้ไม่ได้ · การซื้อจากการขายทอดตลาดมีหลักเกณฑ์ต่างจากเช็กลิสต์นี้