แพลตฟอร์ม SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd

ข้อตกลงการให้บริการสำหรับผู้ใช้งาน

User Service Agreement

หมายเลขเวอร์ชัน: V1.0 **วันที่เริ่มมีผลบังคับใช้:** __5__ **เดือน** __9__ **ปี** __2569__

แพลตฟอร์มที่ใช้บังคับ: SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd **(ต่อไปนี้จะเรียกว่า "แพลตฟอร์ม")**

> 【*โปรดอ่านข้อตกลงนี้อย่างละเอียดก่อนลงทะเบียนหรือเข้าสู่ระบบ*】 *ยินดีต้อนรับสู่แพลตฟอร์ม SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd แพลตฟอร์มนี้เป็นแพลตฟอร์มบริการระดับมืออาชีพทางออนไลน์สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยให้บริการข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ การแนะนำลูกค้า การร่วมมือด้านอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานระหว่างตัวแทน และบริการสำหรับสมาชิกที่เกี่ยวข้อง ก่อนที่ท่านจะลงทะเบียน เข้าสู่ระบบ หรือใช้บริการใดๆ ของแพลตฟอร์มนี้ โปรดอ่านอย่างละเอียดและทำความเข้าใจเนื้อหาทั้งหมดของข้อตกลงนี้อย่างครบถ้วน การที่ท่านคลิก "ยอมรับและดำเนินการต่อ" ทำการลงทะเบียนสำเร็จ เข้าสู่ระบบจริง หรือใช้บริการของแพลตฟอร์มนี้ในทางใดทางหนึ่ง ให้ถือว่าท่านได้อ่าน ทำความเข้าใจ และตกลงที่จะยอมรับเนื้อหาทั้งหมดของข้อตกลงนี้ และข้อตกลงนี้มีผลผูกพันทางกฎหมายต่อท่าน หากท่านไม่เห็นด้วยกับเนื้อหาใดๆ ของข้อตกลงนี้ โปรดหยุดการลงทะเบียนหรือหยุดการใช้แพลตฟอร์มนี้ทันที*

ข้อ 1 การยอมรับและผลบังคับใช้ของข้อตกลง

1.1 **ข้อตกลงนี้ทำขึ้นระหว่างผู้ใช้งาน (ต่อไปนี้จะเรียกว่า "ท่าน") และผู้ดำเนินการแพลตฟอร์ม (ต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม")**
ข้อตกลงนี้มีผลบังคับใช้เมื่อท่านได้แสดงเจตนายอมรับโดยชัดแจ้งผ่านระบบของแพลตฟอร์ม เช่น การเลือกช่องยืนยันและกด "ยอมรับและดำเนินการต่อ"
ภายหลังจากที่แพลตฟอร์มได้จัดให้ท่านสามารถเข้าถึง อ่าน และบันทึกข้อตกลงฉบับที่ใช้บังคับและนโยบายที่เกี่ยวข้องได้
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะเก็บหลักฐานการยอมรับตามสมควร เช่น หมายเลขเวอร์ชัน วันเวลา บัญชีผู้ใช้ และข้อมูลทางเทคนิคที่จำเป็น
เพื่อใช้พิสูจน์การยอมรับ ทั้งนี้ โดยไม่กระทบสิทธิของท่านตามกฎหมายที่ใช้บังคับ

1.2 **ข้อตกลงนี้ใช้บังคับกับกิจกรรมทั้งหมดของท่านบนแพลตฟอร์ม เช่น การลงทะเบียนบัญชี การซื้อบริการสมาชิก**
การลงประกาศหรือการรับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ การแนะนำลูกค้า การเข้าร่วมความร่วมมือ และการใช้ฟังก์ชันอื่นๆ ของแพลตฟอร์ม

1.3 **ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอาจแก้ไขข้อตกลงนี้ได้เท่าที่จำเป็นและไม่ขัดต่อกฎหมายที่ใช้บังคับ โดยจะแจ้งให้ท่านทราบตามข้อ 17**
สำหรับการแก้ไขที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสิทธิ หน้าที่ ค่าธรรมเนียม หรือการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลของท่าน
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน เว้นแต่การแก้ไขนั้นจำเป็นเร่งด่วนเพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย รักษาความมั่นคงปลอดภัย หรือป้องกันการทุจริต ซึ่งจะแจ้งให้ทราบโดยเร็วที่สุด
การแก้ไขจะไม่มีผลย้อนหลังเพื่อลดทอนสิทธิที่เกิดขึ้นแล้วหรือเพิ่มภาระค่าธรรมเนียมสำหรับบริการที่ท่านชำระเงินแล้ว
เว้นแต่กฎหมายกำหนดหรือท่านให้ความยินยอมโดยชัดแจ้ง

1.4 **ผู้เยาว์อาจลงทะเบียนหรือใช้แพลตฟอร์มได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมและอยู่ภายใต้การดูแลของผู้แทนโดยชอบธรรมตามกฎหมาย**
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอาจขอให้ยืนยันความยินยอมดังกล่าวตามสมควร และหากทราบว่าผู้เยาว์ใช้งานโดยไม่มีความยินยอมที่จำเป็น
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิระงับการให้บริการเท่าที่จำเป็นและดำเนินการกับข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

ข้อ 2 การลงทะเบียนผู้ใช้งานและการจัดการบัญชี

2.1 **ท่านต้องกรอกข้อมูลการลงทะเบียนตามความเป็นจริงตามที่แพลตฟอร์มกำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ชื่อ ข้อมูลการติดต่อ องค์กรที่สังกัด**
และประเภทบทบาท และรับประกันความถูกต้อง ความเป็นจริง และความครบถ้วนของข้อมูล ท่านต้องไม่แอบอ้างตัวตนของผู้อื่นเพื่อลงทะเบียนหรือใช้บัญชี
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะขอและเก็บรวบรวมข้อมูลเท่าที่จำเป็นต่อการลงทะเบียน การให้บริการ การปฏิบัติตามกฎหมาย
และวัตถุประสงค์อื่นตามที่แจ้งไว้ในนโยบายความเป็นส่วนตัว

2.2 **บัญชีนี้ต้องใช้งานโดยตัวท่านเองเท่านั้น ห้ามให้ยืม โอน หรืออนุญาตให้บุคคลที่สามใช้บัญชีของท่าน**
เว้นแต่ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร
ท่านรับผิดชอบต่อกิจกรรมภายใต้บัญชีของท่านเท่าที่เกิดจากการกระทำหรือความบกพร่องของท่านและก่อนที่ท่านจะแจ้งเหตุโดยไม่ชักช้าตามข้อ 2.3

2.3 **ท่านควรเก็บรักษาชื่อบัญชีและรหัสผ่านของท่านอย่างเหมาะสม หากพบว่าบัญชีถูกขโมยหรือมีความผิดปกติ ควรแจ้งผู้ให้บริการแพลตฟอร์มทันที**
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะดำเนินการตามมาตรการที่เหมาะสมในเวลาอันควร

2.4 **ท่านรับรองว่าท่านมีความสามารถในการทำนิติกรรมตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์ และการลงทะเบียนบัญชี รวมถึงการใช้บริการแพลตฟอร์มนี้**
สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมายและข้อบังคับที่ใช้บังคับในภูมิภาคของท่าน

2.5 **ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิในการตรวจสอบข้อมูลการลงทะเบียนที่ผู้ใช้ส่งมา และอาจขอให้ท่านส่งหลักฐานยืนยันตัวตน คุณสมบัติทางวิชาชีพ**
หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นๆ เพิ่มเติม

ข้อ 3 สถานะผู้ใช้งานและบทบาท

แพลตฟอร์มนี้กำหนดบทบาทของผู้ใช้งานหลักไว้ 3 ประเภท (User Role):

3.1 ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Agent - กลุ่ม C)

หลังจากซื้อบริการสมาชิกสำหรับตัวแทนที่เกี่ยวข้องแล้ว สามารถแนะนำลูกค้า รับข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เข้าร่วมการจับคู่ความร่วมมือ

และรับสิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวข้องตามกฎภายในขอบเขตของแพลตฟอร์ม

3.2 พันธมิตรช่องทางธุรกิจ (Channel Partner - กลุ่ม B)

หลังจากซื้อบริการสมาชิกสำหรับพันธมิตรช่องทางธุรกิจที่เกี่ยวข้องแล้ว สามารถลงประกาศและจัดการข้อมูลอสังหาริมทรัพย์บนแพลตฟอร์ม
ติดต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินความร่วมมือกับตัวแทนภายในแพลตฟอร์มได้

3.3 พันธมิตรผู้ร่วมก่อตั้ง (Co-Founder / Strategic Partner)

หลังจากได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากผู้ให้บริการแพลตฟอร์มแล้ว จะสามารถรับสิทธิความร่วมมือ การส่งเสริมการขาย รางวัล และทรัพยากรที่เกี่ยวข้อง
พันธมิตรผู้ร่วมก่อตั้งและผู้ให้บริการแพลตฟอร์มไม่ได้มีความสัมพันธ์ในการเป็นลูกจ้าง ห้างหุ้นส่วน ตัวแทน หรือแฟรนไชส์
เว้นแต่ทั้งสองฝ่ายจะมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระบุไว้อย่างชัดเจน พันธมิตรผู้ร่วมก่อตั้งต้องไม่ให้คำมั่นสัญญาหรือคำแถลงที่ไม่ได้รับอนุญาตในนามของแพลตฟอร์ม
สิทธิประโยชน์ รางวัล และกฎการแบ่งปันเฉพาะจะยึดตามกฎที่เผยแพร่โดยแพลตฟอร์มหรือข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรที่ทั้งสองฝ่ายลงนามร่วมกัน

3.4 สิทธิในการทำงาน กฎการปฏิบัติงาน และสิทธิประโยชน์ของสมาชิกที่เฉพาะเจาะจงของแต่ละบทบาท
เป็นไปตามกฎที่เกี่ยวข้องที่เผยแพร่โดยแพลตฟอร์มและกฎหมายที่ใช้บังคับ
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอาจปรับเปลี่ยนสิทธิของบทบาทได้ตามความจำเป็นทางธุรกิจโดยต้องแจ้งตามข้อ 17
และต้องไม่ลดทอนสิทธิที่ผู้ใช้งานได้รับหรือค่าบริการที่ชำระแล้วสำหรับระยะเวลาที่ยังเหลืออยู่โดยย้อนหลัง
เว้นแต่กฎหมายกำหนดหรือผู้ใช้งานยินยอมโดยชัดแจ้ง

ข้อ 4 บริการสำหรับสมาชิกและค่าธรรมเนียม

4.1 แพลตฟอร์มนี้ให้บริการสมาชิกแบบชำระเงิน (Membership Service) แก่ตัวแทนและพันธมิตรช่องทางธุรกิจ
ค่าธรรมเนียมสมาชิกคือสิ่งตอบแทนที่ผู้ใช้งานจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสถานะสมาชิก การใช้ฟังก์ชันดิจิทัลของแพลตฟอร์ม และบริการข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
ไม่ใช่เงินลงทุน ไม่ถือเป็นการรับประกันผลตอบแทน ไม่รับประกันความสำเร็จในการทำธุรกรรม ไม่รับประกันจำนวนลูกค้า
ไม่รับประกันจำนวนค่าคอมมิชชัน และไม่รับประกันผลตอบแทนคงที่ในรูปแบบใด ๆ

4.2 มาตรฐานค่าธรรมเนียมสมาชิกจะเป็นไปตามหน้าแสดงราคาที่เผยแพร่โดยแพลตฟอร์มในเวลานั้น
ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิปรับเปลี่ยนราคาตามสภาวะตลาด
บริการสมาชิกที่ซื้อไปแล้วจะไม่ได้รับผลกระทบจากราคาใหม่ในระหว่างระยะเวลาที่มีผลบังคับใช้

4.3 ค่าธรรมเนียมสมาชิกที่ชำระแล้วอาจไม่สามารถขอคืนได้ตามลักษณะบริการที่เริ่มให้แล้ว อย่างไรก็ตาม
ข้อจำกัดดังกล่าวไม่ตัดสิทธิของผู้ใช้งานตามกฎหมายที่ใช้บังคับ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะคืนเงินหรือจัดการเยียวยาตามสมควรในกรณี:

- บริการไม่สามารถจัดให้ได้เนื่องจากสาเหตุจากฝ่ายผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม
- กฎหมายและข้อบังคับที่ใช้บังคับให้สิทธิผู้ใช้งานในการเพิกถอนหรือขอคืนเงินอย่างชัดเจน
- สถานการณ์อื่นๆ ที่ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าสามารถคืนเงินได้

4.4 หากผู้ใช้งานมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมสมาชิกหรือค่าธรรมเนียมอื่น ผู้ใช้งานควรแจ้งผู้ให้บริการแพลตฟอร์มผ่านข้อมูลการติดต่อที่ระบุไว้ในข้อ 19 ภายใน 30 วันนับจากวันที่ออกใบแจ้งหนี้ เพื่อให้ตรวจสอบได้รวดเร็ว
การไม่แจ้งภายในระยะเวลาดังกล่าวไม่ถือเป็นการสละสิทธิหรือยอมรับยอดโดยเด็ดขาด

ข้อ 5 การลงประกาศและจัดการข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

5.1 พันธมิตรช่องทางธุรกิจ (ผู้ใช้กลุ่ม B) ที่ลงประกาศข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (Listing Information) บนแพลตฟอร์ม ต้องรับประกันว่า:

- ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายให้ลงประกาศข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และสามารถแสดงหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้
- ข้อมูลที่ลงประกาศ เช่น ราคา พื้นที่ ที่ตั้ง รูปภาพ รูปแบบห้อง กรรมสิทธิ์และข้อมูลสิทธิความเป็นเจ้าของ สถานะการเช่า/ขาย ค่าเช่า ค่าส่วนกลาง ค่าคอมมิชชัน ข้อมูลนักพัฒนาและเจ้าของบ้าน เป็นความจริง ถูกต้อง ครบถ้วน ถูกกฎหมาย มีผลบังคับใช้ และไม่มีข้อความที่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด
- อสังหาริมทรัพย์นั้นไม่มีข้อบกพร่องทางสิทธิที่สำคัญที่เป็นที่ทราบกัน (เช่น การจำนอง การอายัด ข้อพิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ ฯลฯ) ที่ไม่ได้รับการเปิดเผย

5.2 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิในการตรวจสอบ แก้ไข ทำเครื่องหมาย ซ่อน หรือลบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ใช้ลงประกาศ
แต่การกระทำดังกล่าวไม่ถือเป็นการรับประกันอย่างสมบูรณ์จากผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม

5.3 ผู้ใช้งานควรอัปเดตสถานะของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงประกาศไว้แล้วอย่างทันท่วงที (เช่น ขายแล้ว เช่าแล้ว ถูกถอดออก ฯลฯ)
และต้องไม่เก็บรักษาข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ถูกต้องหรือหมดอายุไว้เป็นเวลานาน

5.4 ผู้ใช้งานต้องไม่ลงประกาศข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้: อาคารหรือโครงการที่ผิดกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ไม่ชัดเจน
อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการฟอกเงินหรือเงินที่ผิดกฎหมาย โครงการเชิงพาณิชย์ที่ไม่มีคุณสมบัติหรือใบอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนด
และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ละเมิดกฎหมายไทยที่ใช้บังคับ

ข้อ 6 การแนะนำลูกค้าและกฎการให้ความร่วมมือ

6.1 ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (ผู้ใช้กลุ่ม C) ที่แนะนำลูกค้าผ่านแพลตฟอร์มต้องปฏิบัติตามกฎต่อไปนี้:

- ต้องได้รับความยินยอมที่ได้รับการบอกกล่าว (Informed Consent) จากลูกค้าก่อน จึงจะสามารถส่งข้อมูลลูกค้าเข้าสู่แพลตฟอร์มได้
- ก่อนส่งข้อมูลลูกค้า ผู้ใช้งานต้องมีฐานกฎหมายที่ชอบด้วยกฎหมายสำหรับการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และต้องแจ้งรายละเอียดที่จำเป็นแก่เจ้าของข้อมูลตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- ห้ามสร้างข้อมูลลูกค้าเท็จ ปลอมแปลงความต้องการ หรือรายงานคุณสมบัติของลูกค้าเป็นเท็จ
- ห้ามแย่งชิงลูกค้าอย่างมุ่งร้ายที่ตัวแทนรายอื่นได้ลงทะเบียนไว้บนแพลตฟอร์มและกำลังติดตามอยู่ (พฤติกรรม "แย่งลูกค้า")
- ห้ามหลีกเลี่ยงกฎของแพลตฟอร์มโดยการทำธุรกรรมเป็นการส่วนตัวกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือพันธมิตรรายอื่น เพื่อหลีกเลี่ยงกลไกความร่วมมือของแพลตฟอร์ม

(Bypass Transaction / พฤติกรรม "หลบเลี่ยงแพลตฟอร์ม")

6.2 กฎความร่วมมือของแพลตฟอร์ม รวมถึงการพิจารณาสิทธิความเป็นเจ้าของลูกค้า การแบ่งปันค่าคอมมิชชัน และระยะเวลาความร่วมมือ ต้องเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้ก่อนเข้าร่วมความร่วมมือ และต้องระบุเงื่อนไขสำคัญ วิธีคำนวณ และผลของการละเมิดอย่างชัดเจน การแก้ไขกฎต้องเป็นไปตามข้อ 17 และต้องไม่ใช้ย้อนหลังกับธุรกรรมหรือสิทธิที่เกิดขึ้นแล้ว

6.3 ข้อพิพาทด้านความร่วมมือควรได้รับการแก้ไขโดยการเจรจาระหว่างผู้ใช้งานที่เกี่ยวข้องก่อน ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอาจให้ความช่วยเหลือตามกฎของแพลตฟอร์ม แต่ไม่เป็นคู่สัญญาในสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า หรือสัญญาธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ใช้งาน เว้นแต่ได้ระบุเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นอย่างอื่น

ข้อ 7 คำชี้แจงเกี่ยวกับค่าคอมมิชชัน รางวัล และผลประโยชน์

7.1 ค่าคอมมิชชัน (Commission) รางวัล (Reward) หรือผลประโยชน์อื่นใด (Benefit) ที่กำหนดไว้ในกฎระเบียบของแพลตฟอร์ม เป็นผลตอบแทนที่ผู้ใช้บริการได้รับภายหลังจากการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ทั้งนี้ ผลตอบแทนดังกล่าวไม่ถือเป็นค่าจ้าง รายได้ประจำ การรับประกันรายได้ขั้นต่ำ หรือผลตอบแทนจากการลงทุนแต่อย่างใด

7.2 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิปรับเปลี่ยนอัตราค่าคอมมิชชัน กฎเกณฑ์การให้รางวัล และวิธีการชำระเงินสำหรับธุรกรรมหรือกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้ตามความจำเป็นทางธุรกิจ โดยต้องแจ้งให้ผู้ใช้บริการทราบล่วงหน้าตามที่กำหนดในข้อ 17 และระบุวันที่มีผลใช้บังคับให้ชัดเจน การปรับเปลี่ยนดังกล่าวจะไม่กระทบต่อสิทธิในค่าคอมมิชชันหรือรางวัลที่ผู้ใช้บริการได้ดำเนินการครบถ้วนตามเงื่อนไขแล้ว เว้นแต่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นหรือผู้ใช้บริการได้ให้ความยินยอมอย่างชัดแจ้ง

7.3 ค่าคอมมิชชัน รางวัล หรือผลประโยชน์อื่นใดที่เกิดขึ้นจากธุรกรรมหรือกิจกรรมทางธุรกิจของผู้ใช้บริการ จะได้รับการชำระโดยตรงจากบริษัทตัวแทน บริษัทนายหน้า ผู้พัฒนาโครงการ หรือหุ้นส่วนความร่วมมืออื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย ตามข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างฝ่ายดังกล่าวกับผู้ใช้บริการ เว้นแต่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นหรือแพลตฟอร์มได้ตกลงไว้อย่างชัดแจ้ง แพลตฟอร์มมิใช่คู่สัญญาในความสัมพันธ์การชำระค่าคอมมิชชันข้างต้น และไม่มีหน้าที่ชำระโดยตรง วิธีการคำนวณ เงื่อนไข และกำหนดระยะเวลาการชำระค่าคอมมิชชันและรางวัล ให้เป็นไปตามเอกสารกฎระเบียบที่ได้ประกาศใช้และมีผลบังคับใช้แล้ว ณ เวลาที่สิทธิเกิดขึ้น หากผู้ใช้บริการมีข้อโต้แย้ง ต้องยื่นเป็นหนังสือภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระเงิน เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบโดยทันท่วงที ทั้งนี้ การยื่นข้อโต้แย้งล่าช้าไม่ถือเป็นการยอมรับโดยปริยายหรือการสละสิทธิ์ และไม่กระทบต่อสิทธิที่มีอยู่ตามกฎหมายที่ใช้บังคับ

7.4 ผู้ใช้บริการที่เข้าร่วมในธุรกิจที่เกี่ยวข้องบนแพลตฟอร์มต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่ใช้บังคับ และกฎระเบียบทางธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และต้องตรวจสอบให้แน่ใจด้วยตนเองว่าตนมีคุณสมบัติตามกฎหมายในการเข้าร่วมธุรกิจนั้น ภาระหน้าที่ในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีและการชำระภาษีสำหรับค่าคอมมิชชัน รางวัล หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ใช้บริการได้รับโดยชอบด้วยกฎหมาย เป็นหน้าที่ของผู้ใช้บริการหรือฝ่ายที่ชำระเงินจริงตามกฎหมายที่ใช้บังคับ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้แพลตฟอร์มมีหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง แพลตฟอร์มจะปฏิบัติตามหน้าที่นั้นตามที่กฎหมายบัญญัติ

ข้อ 8 มาตรฐานพฤติกรรมผู้ใช้งานและข้อห้าม

8.1 ในการใช้แพลตฟอร์มนี้ ผู้ใช้งานต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของประเทศไทยที่ใช้บังคับต่อกิจกรรม การให้บริการหรืออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย รวมถึงกฎหมายของประเทศอื่นที่ใช้บังคับแก่ผู้ใช้งานหรือกิจกรรมของผู้ใช้งานนั้นโดยเฉพาะ

8.2 ห้ามกระทำการต่อไปนี้:

- ลงประกาศข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเท็จ การฉ้อโกงราคา หรือการโฆษณาที่ทำให้เข้าใจผิด
- ปลอมแปลง แอบอ้างตัวตน คุณสมบัติ หรือเอกสารมอบอำนาจของผู้อื่น
- แย่งชิงลูกค้าอย่างมุ่งร้าย หรือชักจูงลูกค้าให้หลบเลี่ยงแพลตฟอร์มเพื่อทำธุรกรรมเป็นการส่วนตัว (หลบเลี่ยงแพลตฟอร์ม)
- ฉ้อโกง บังคับ หรือให้สินบนทางการค้าแก่ลูกค้า เจ้าของบ้าน นักพัฒนา หรือพันธมิตรรายอื่น
- ใช้แพลตฟอร์มเพื่อการฟอกเงิน การหลีกเลี่ยงภาษี การจัดหาเงินทุนที่ผิดกฎหมาย หรือกิจกรรมที่ผิดกฎหมายอื่นๆ
- เผยแพร่สแปม เนื้อหาที่ละเมิดสิทธิ เนื้อหาที่ผิดกฎหมาย หรือซอฟต์แวร์ที่เป็นอันตราย
- ดึงข้อมูล (Scraping) คัดลอก หรือเผยแพร่ข้อมูลของแพลตฟอร์มหรือข้อมูลอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับอนุญาต
- รบกวน โจมตีระบบแพลตฟอร์ม หรือทำลายการใช้งานตามปกติของผู้ใช้งานรายอื่น
- พฤติกรรมอื่นๆ ที่ละเมิดกฎหมายและข้อบังคับ ข้อตกลงนี้ หรือกฎของแพลตฟอร์ม

8.3 หากผู้ให้บริการแพลตฟอร์มพบว่าผู้ใช้มีพฤติกรรมดังกล่าวข้างต้น แพลตฟอร์มมีสิทธิใช้มาตรการต่าง ๆ เช่น การตักเตือน การจำกัดฟังก์ชัน การระงับหรือการยกเลิกบัญชี สำหรับกรณีที่ร้ายแรง จะมีการดำเนินการตามความรับผิดชอบทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ความรับผิดชอบต่อความเป็นจริงและความชอบด้วยกฎหมายของข้อมูล

9.1 ท่านต้องรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเป็นจริง ความถูกต้อง ความชอบด้วยกฎหมาย และความครบถ้วนของเนื้อหาทั้งหมด (รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลลูกค้า ข้อมูลส่วนบุคคล และเอกสาร) ที่ท่านส่ง เผยแพร่ หรือส่งผ่านบนแพลตฟอร์มนี้

9.2 หากข้อมูลที่ท่านส่งมาเป็นเท็จ ผิดกฎหมาย หรือละเมิดสิทธิ ทำให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ผู้ใช้รายอื่น หรือบุคคลที่สามได้รับความเสียหาย ท่านจะต้องรับผิดชอบในการชดเชยที่เกี่ยวข้อง

9.3 ก่อนส่งข้อมูลส่วนบุคคลของบุคคลที่สาม รวมถึงลูกค้าและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่แพลตฟอร์ม ผู้ใช้งานต้องมีฐานกฎหมายที่ชอบด้วยกฎหมายสำหรับการเก็บรวบรวม ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว และต้องจัดให้เจ้าของข้อมูลได้รับทราบรายละเอียดตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 10 ขอบเขตการให้บริการของแพลตฟอร์มและข้อสงวนสิทธิ์

10.1 จุดยืนของแพลตฟอร์ม ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจัดหาเพียงแพลตฟอร์มเทคโนโลยีสารสนเทศดิจิทัล การแสดงข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ช่องทางการแนะนำลูกค้า และเครื่องมือจับคู่ความร่วมมือเท่านั้น ยกเว้นกรณีที่ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรในฐานะคู่สัญญา ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มไม่ใช่ผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้ซื้อ ผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ และไม่ใช่คู่สัญญาในสัญญาธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ

10.2 แพลตฟอร์มไม่รับประกันในเรื่องดังต่อไปนี้:

- สถานะกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงบนแพลตฟอร์มเป็นความจริงและไม่มีข้อบกพร่อง
- ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงบนแพลตฟอร์มสอดคล้องกับสภาพจริงทั้งหมด
- ผู้ใช้งานจะบรรลุข้อตกลงและเกิดธุรกรรมอย่างแน่นอนหลังจากการใช้บริการของแพลตฟอร์ม
- บริการของแพลตฟอร์มจะดำเนินการอย่างต่อเนื่องโดยไม่หยุดชะงัก (ยกเว้นการบำรุงรักษาระบบ การอัปเกรด หรือเหตุสุดวิสัย)

10.3 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะตรวจสอบข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ตามสมควร แต่เนื่องจากข้อจำกัดของแหล่งที่มาของข้อมูลและวิธีการตรวจสอบ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจึงไม่สามารถตรวจสอบความเป็นจริงและสถานะกรรมสิทธิ์ของข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดทีละรายการได้ ผู้ใช้งานควรทำการตรวจสอบสถานะ (Due Diligence) ด้วยตนเองก่อนตัดสินใจทำธุรกรรม

10.5 ข้อสงวนสิทธิ์หรือข้อจำกัดความรับผิดในข้อตกลงนี้ไม่ใช้บังคับในกรณีความเสียหายที่เกิดจากเจตนา การทุจริต หรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ความรับผิดเกี่ยวกับความเสียหายต่อร่างกายหรือชีวิต ความรับผิดตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค หรือบทบัญญัติบังคับอื่นของประเทศไทยและกฎหมายที่ใช้บังคับ

ข้อ 11-13 ทรัพย์สินทางปัญญา / คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล / ความปลอดภัยของข้อมูล

11.1 ผู้ใช้งานรับประกันว่าเนื้อหาที่ลงประกาศบนแพลตฟอร์มมีสิทธิที่ถูกต้องตามกฎหมายหรือได้รับการอนุญาตที่เหมาะสม และไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือสิทธิและผลประโยชน์ที่ชอบด้วยกฎหมายของบุคคลที่สาม

12.1 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะเก็บรวบรวม ใช้ เปิดเผย โอน หรือประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคลตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ของประเทศไทย และกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประมวลผลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในสาธารณรัฐประชาชนจีน ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของสาธารณรัฐประชาชนจีน (PIPL) ด้วย

13.1 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะใช้มาตรการเชิงองค์กร ทางเทคนิค และทางกายภาพที่เหมาะสมตามระดับความเสี่ยง เพื่อป้องกันการสูญหาย การเข้าถึง การใช้ การเปลี่ยนแปลง การแก้ไข หรือการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือโดยมิชอบ

13.3 ในกรณีเกิดเหตุละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะดำเนินการประเมินเหตุการณ์ ลดผลกระทบ และแจ้งสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลโดยไม่ชักช้า และเมื่อทำได้ภายใน 72 ชั่วโมงนับแต่ทราบเหตุ

ข้อ 14 การระงับ การจำกัด และการยกเลิกบัญชี

14.1 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอาจระงับหรือจำกัดฟังก์ชันทั้งหมดหรือบางส่วนของบัญชีผู้ใช้งานเมื่อมีเหตุอันสมควร เช่น ผู้ใช้งานละเมิดข้อตกลงหรือกฎของแพลตฟอร์ม มีเหตุอันควรสงสัยเกี่ยวกับการฉ้อโกง การฟอกเงิน หรือการกระทำผิดกฎหมาย บัญชีมีความผิดปกติหรือความเสี่ยงด้านความมั่นคงปลอดภัย หรือมีคำสั่งหรือคำขอจากหน่วยงานที่มีอำนาจ

14.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิยกเลิกบัญชีผู้ใช้งานและบริการที่เกี่ยวข้อง:

- ผู้ใช้งานละเมิดข้อตกลงนี้อย่างร้ายแรง และไม่ดำเนินการแก้ไขหลังจากได้รับการแจ้งเตือน
- ผู้ใช้งานขอร้องให้ยกเลิกบัญชีของตนเอง
- กฎหมายและข้อบังคับร้องขอ หรือคำสั่งของหน่วยงานที่มีอำนาจ
- ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มหยุดการดำเนินงาน (ในกรณีนี้จะแจ้งให้ผู้ใช้ทราบล่วงหน้าในเวลาที่เหมาะสม)

ข้อ 15 ความรับผิดจากการผิดสัญญาและการชดเชย

15.1 หากผู้ใช้งานละเมิดข้อตกลงนี้จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ผู้ใช้รายอื่น หรือบุคคลที่สาม ผู้ใช้งานจะต้องรับผิดชอบในการชดเชยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ความเสียหายโดยตรง ค่าใช้จ่ายในการรักษาสิทธิที่สมเหตุสมผล (เช่น ค่าทนายความ ค่าธรรมเนียมศาล ฯลฯ)

15.2 หากการกระทำของผู้ใช้งานทำให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มถูกบุคคลที่สามหรือหน่วยงานที่มีอำนาจฟ้องร้องหรือลงโทษ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ใช้งานรายนั้น

15.3 ความรับผิดในการชดเชยของผู้ให้บริการแพลตฟอร์มต่อผู้ใช้งานอาจจำกัดได้เท่าที่กฎหมายอนุญาตและต้องเป็นธรรมตามพฤติการณ์ โดยไม่จำกัดหรือยกเว้นความรับผิดในกรณีเจตนา การทุจริต ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

ข้อ 16 เหตุสุดวิสัย

16.1 เนื่องจากเหตุสุดวิสัย (Force Majeure) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยธรรมชาติ สงคราม การกระทำของรัฐบาล การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและข้อบังคับ การโจมตีทางไซเบอร์ ความล้มเหลวของโครงสร้างพื้นฐาน และโรคระบาด ซึ่งส่งผลให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามข้อตกลงนี้ได้ ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดสัญญา แต่ควรใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อลดผลกระทบของเหตุสุดวิสัย และแจ้งให้ผู้ใช้งานทราบทันที

16.2 หากเหตุสุดวิสัยดำเนินต่อเนื่องเกิน 90 วัน ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจแจ้งให้อีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อยุติการให้บริการส่วนที่ได้รับผลกระทบ โดยคู่สัญญาจะหารือและดำเนินการอย่างเป็นธรรมเกี่ยวกับบริการที่ยังไม่ได้รับและค่าธรรมเนียมที่ชำระล่วงหน้า

ข้อ 17 การแก้ไขข้อตกลงและการแจ้งเตือน

17.1 ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มอาจปรับปรุงแก้ไขข้อตกลงนี้ได้ตามความจำเป็นทางธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและข้อบังคับ หรือเหตุอันสมควรอื่น โดยจะแจ้งเนื้อหา เหตุผล สาระสำคัญ วันที่มีผลใช้บังคับ และฉบับเดิม/ฉบับใหม่ที่ผู้ใช้งานเข้าถึงได้ผ่านการประกาศบนแพลตฟอร์ม ข้อความป๊อปอัป ข้อความในระบบ หรืออีเมลที่ลงทะเบียน

17.2 สำหรับการแก้ไขที่สำคัญ รวมถึงเนื้อหาที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสิทธิของผู้ใช้งาน ค่าธรรมเนียม บริการ หรือการประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มจะแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน

17.3 การแจ้งเตือนตามปกติของแพลตฟอร์มถึงผู้ใช้งานอาจส่งผ่านการประกาศบนแพลตฟอร์ม ข้อความในระบบ อีเมลที่ลงทะเบียน หรือหมายเลขโทรศัพท์มือถือที่ลงทะเบียน

ข้อ 18 กฎหมายที่ใช้บังคับและการระงับข้อพิพาท

18.1 หลักการบังคับใช้กฎหมาย บริการของแพลตฟอร์มนี้อาจมีลักษณะข้ามพรมแดนและเกี่ยวข้องกับระบบกฎหมายหลายระบบ อย่างไรก็ดี การกำหนดกฎหมายที่ใช้บังคับในข้อตกลงนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิหรือหลีกเลี่ยงบทบัญญัติบังคับของกฎหมายไทยที่ใช้บังคับต่อผู้ใช้งาน การให้บริการ การประมวลผลข้อมูลส่วนบุคคล หรือกิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

18.2 ข้อพิพาทที่เกิดจากข้อตกลงนี้ คู่สัญญาควรเจรจาโดยสุจริตก่อน หากการเจรจาไม่เป็นผล ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจยื่นข้อพิพาทต่อศาลหรือสถาบันอนุญาโตตุลาการที่มีเขตอำนาจตามกฎหมาย

18.3 หากข้อกำหนดใด ๆ ของข้อตกลงนี้ถือเป็นโมฆะหรือไม่สามารถบังคับใช้ได้ จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสมบูรณ์ของข้อกำหนดอื่น ๆ

ข้อ 19 ข้อมูลการติดต่อ

19.1 หากท่านมีข้อสงสัยเกี่ยวกับข้อตกลงนี้ หรือต้องการติดต่อผู้ให้บริการแพลตฟอร์มเกี่ยวกับบัญชี ค่าธรรมเนียม อสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลส่วนบุคคล หรือการร้องเรียน โปรดติดต่อผ่านช่องทางต่อไปนี้:

ชื่อแพลตฟอร์ม: SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd

ผู้ดำเนินการ: บริษัท สมาร์ท เฮาส์คีปเปอร์ จำกัด (โปรดระบุชื่อเต็มของบริษัทที่จดทะเบียน)

ที่อยู่จดทะเบียน: 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ห้องเลขที่ TNB0-3001A ชั้น 30 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

อีเมลฝ่ายบริการลูกค้า: contact@stptp.com

โทรศัพท์ฝ่ายบริการลูกค้า: 06-3658-2999

เวลาทำการ: วันทำการ 9:00 ถึง 18:00 น. (เวลาประเทศไทย / UTC+7)

ผู้รับผิดชอบด้านข้อมูลส่วนบุคคล/เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (ถ้ามี): _____

ช่องทางใช้สิทธิของเจ้าของข้อมูลและรับเรื่องร้องเรียน: contact@stptp.com

19.2 หากมีความไม่สอดคล้องกันระหว่างข้อตกลงฉบับภาษาไทย ภาษาจีน หรือภาษาอื่น สำหรับผู้ใช้งานหรือกิจกรรมในประเทศไทย ให้ยึดฉบับภาษาไทยเป็นหลัก เว้นแต่กฎหมายบังคับกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

> ***【คำเตือนที่สำคัญ】*** *ข้อตกลงนี้เป็นร่างข้อตกลงผู้ใช้ฉบับทั่วไปของแพลตฟอร์ม ก่อนที่จะมีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการ ควรได้รับการตรวจสอบโดยทนายความผู้เชี่ยวชาญที่คุ้นเคยกับกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ของประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศจีน*

ผู้ดำเนินการแพลตฟอร์ม SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd

วันที่ __5__ เดือน __9__ ปี __2069__

SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd 平台

用户服务协议

版本号：V1.0　生效日期：_2026_年_9_月_5_日

适用平台：SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd（以下简称"平台"）

> *【请在注册或登录前仔细阅读本协议】欢迎使用 SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd 平台。本平台是专为泰国房地产市场提供的专业在线服务平台，为房地产经纪人、渠道合作伙伴及联创合伙人提供房源信息、客户推荐、房地产合作、经纪人协调及相关会员服务。在您注册、登录或使用本平台任何服务之前，请认真阅读并充分理解本协议的全部内容。您点击"接受并继续"完成注册、实际登录或以任何方式使用本平台服务，均视为您已阅读、理解并同意接受本协议的全部内容，本协议对您具有法律约束力。如您不同意本协议任何内容，请立即停止注册或停止使用本平台。*

第一条 协议的接受与生效

1.1 本协议由用户（以下简称"您"）与平台运营方（以下简称"平台方"）签订。本协议自您通过平台系统明确表示接受（如勾选确认框并点击"接受并继续"）之时生效，前提是平台已向您提供访问、阅读并保存适用协议版本及相关政策的途径。平台方将保留合理的接受证据，如版本号、时间日期、用户账号及必要技术信息，用以证明接受行为，且不影响您依适用法律享有的权利。

1.2 本协议适用于您在平台上的所有活动，包括账号注册、购买会员服务、发布或获取房源信息、客户推荐、参与合作及使用平台其他功能等。

1.3 平台方可在法律允许且不违反适用法律的范围内对本协议进行必要修订，并按第十七条规定向您发出通知。对于对您的权利、义务、费用或个人信息处理方式有重大影响的修订，平台方将提前不少于 15 天通知，但因遵守法律要求、维护安全或防范欺诈而必须紧急修订的除外，此类情形将尽快通知。修订不得具有溯及既往的效力，不得减损您已获得的权利，亦不得增加您已支付服务的费用负担，除非法律有规定或您明确同意。

1.4 未成年人须在其法定代理人的同意和监督下方可注册或使用本平台。平台方可合理要求核实上述同意。如平台方得知未成年人在未获必要同意的情况下使用本平台，有权在必要范围内暂停服务并依个人信息保护法律处理相关个人信息。

第二条 用户注册与账号管理

2.1 您须按平台要求如实填写注册信息，包括但不限于姓名、联系信息、所属机构及角色类型，并保证信息的准确性、真实性和完整性。您不得冒用他人身份注册或使用账号。平台方将仅收集注册、服务提供、法律合规及隐私政策所述其他目的所必需的信息。

2.2 账号须由您本人使用，未经平台方书面许可，禁止出借、转让或授权第三人使用您的账号。您对账号下的活动承担责任，限于因您自身行为或过失所致，以及在您按 2.3 条规定及时通知之前发生的情形。对于可证明系平台方系统安全缺陷或行为所致的损失，您无须承担责任。

2.3 您应妥善保管账号名称和密码。如发现账号被盗或存在异常，应立即通知平台方。平台方将在合理时间内采取适当措施。

2.4 您保证您具备完全民事行为能力，且注册账号及使用本平台服务符合您所在地区适用法律法规的要求。

2.5 平台方有权审核用户提交的注册信息，并可要求您补充提供身份证明、职业资质或其他相关文件。

第三条 用户身份与角色

本平台设有三类主要用户角色（User Role）：

3.1 房地产经纪人（Agent – C 端）

购买相关经纪人会员服务后，可在平台规则范围内推荐客户、获取房源信息、参与合作匹配并享受相关权益。

3.2 渠道合作伙伴（Channel Partner – B 端）

购买相关渠道合作伙伴会员服务后，可在平台上发布和管理房源信息、联系相关房地产方，并在平台内与经纪人开展合作。

3.3 联创合伙人（Co-Founder / Strategic Partner）

经平台方审核批准后，可获得相应合作权益、推广奖励、佣金及相关资源。联创合伙人与平台方之间不存在雇佣、合伙、代理或特许经营关系，除非双方以书面形式另行明确约定。联创合伙人不得以平台名义作出未经授权的承诺或声明。具体权益、奖励及分配规则，以平台公布的规则或双方签署的书面协议为准。

3.4 各角色的具体操作权限、操作规范及会员权益，依平台公布的相关规则及适用法律确定。平台方可根据业务需要调整角色权限，但须按第十七条规定发出通知，且不得溯及既往地减损用户已获得的权益或其已支付服务剩余期间的费用，除非法律有规定或用户明确同意。

第四条 会员服务与费用

4.1 本平台为经纪人及渠道合作伙伴提供付费会员服务（Membership Service）。会员费是用户为获取会员资格、使用平台数字功能及相关信息服务而支付的对价，不构成投资，不保证任何回报，不保证交易成功，不保证客户数量，不保证佣金数额，亦不保证任何形式的固定收益。

4.2 会员费标准以平台届时公布的价格页面为准。平台方有权根据市场情况调整价格，但已购会员服务在有效期内不受新价格影响。

4.3 已支付的会员费因服务已开始提供的性质，一般不予退还。但上述限制不排除用户依适用法律享有的权利。在因平台方原因导致服务无法提供或与实质承诺存在重大差异、发生计费错误、非因用户过错提前终止服务，或法律、平台明确公布的退款政策规定的其他情形下，平台方将给予合理退款或补救措施。以下情形可申请退款：

- 因平台方原因导致服务无法提供
- 适用法律法规明确赋予用户撤销权或退款权
- 平台方以书面形式确认可退款的其他情形

4.4 如用户对会员费或其他费用存在异议，应在发票开具之日起 30 日内通过第十九条所列联系方式通知平台方，以便及时核实。逾期未通知不视为绝对放弃或认可金额，不影响用户依适用法律享有的权利。

第五条 房源发布与信息管理

5.1 在平台上发布房源信息（Listing Information）的渠道合作伙伴（B 端用户）须保证：

- 已依法取得发布该房源信息的合法授权，并能提供相关证明材料；
- 所发布信息（包括价格、面积、位置、图片、户型、产权及所有权信息、租售状态、租金、管理费、佣金、开发商及业主信息）真实、准确、完整、合法、有效，不含误导性内容；
- 该房产不存在已知但未披露的重大权利瑕疵（如抵押、查封、产权纠纷等）。

5.2 平台方有权对用户发布的房源信息进行审核、修改、标注、隐藏或删除，但上述行为不构成平台方对该房源信息真实性、合法性或完整性的完全保证。信息发布方仍须对其提交内容承担相应法律责任。

5.3 用户应及时更新已发布房源的状态（如已售、已租、已下架等），不得长期保留不实或过期的房源信息。

5.4 用户不得发布以下类型的房源信息：违法建筑或违规项目、权属不清的房产、涉及洗钱或非法资金的房产、不具备法定资质或许可证的商业项目，以及其他违反泰国适用法律的房产。如涉及中国相关情形，用户还须遵守对该情形具有约束力的中国适用法律。

第六条 客户推荐与合作规则

6.1 通过平台推荐客户的房地产经纪人（C 端用户）须遵守以下规则：

- 须事先取得客户的知情同意（Informed Consent），方可将客户信息录入平台；
- 在提交客户信息之前，用户须具备收集、使用或披露个人信息的合法依据，并依个人信息保护法律向信息主体告知必要事项；仅在法律要求或无其他可用合法依据时，方需获取同意；
- 禁止伪造客户信息、捏造需求或虚报客户资质；
- 禁止恶意抢夺其他经纪人已在平台注册并跟进中的客户（"抢客"行为）；
- 禁止通过与房产业主或其他合作方私下交易、绕过平台合作机制的方式规避平台规则（绕单/跳单行为）。

6.2 平台合作规则，包括客户归属权认定、佣金分配及合作期限等，须在用户参与合作前以可访问的方式公示，并明确说明重要条件、计算方式及违规后果。规则修订须符合第十七条规定，且不得溯及既往适用于已发生的交易或权益，除非法律有规定或当事方明确同意。

6.3 合作纠纷应由相关用户先行协商解决。平台方可依平台规则予以协助，但平台方非用户之间房屋买卖合同、租赁合同或房地产交易合同的合同方，除非另有书面约定。非合同方身份不免除平台方因故意、重大过失或法律强制性规定应承担的责任。

第七条 佣金、奖励及收益说明

7.1 平台规则中涉及的佣金（Commission）、奖励（Reward）或其他收益（Benefit），系用户按照相关规则并满足相应条件后获得的收益，不构成工资、固定收入、最低收入保障或投资回报。

7.2 平台方可依业务情况，对未来交易或参与事项的佣金比例、奖励规则及支付方式进行调整，须按第十七条规定提前通知用户并明确注明生效日期。上述调整不得影响用户已满足条件的佣金或奖励权利，除非法律有规定或用户明确同意。

7.3 用户因相关交易或业务活动产生的佣金、奖励或其他收益，由符合相关法律规定的第三方渠道公司、经纪公司、项目方或其他合作方按照其与用户之间的约定直接支付。除法律另有规定或平台另有明确约定外，平台不属于上述佣金支付关系的当事方，不承担直接支付义务。佣金和奖励的计算方式、条件及支付期限，以权利产生时已公布并生效的规则文件为准。如用户存在异议，应在付款之日起 30 日内以书面形式提出，以便及时核实。但逾期提出不视为绝对认可或放弃，不影响适用法律赋予的权利。

7.4 用户参与平台相关业务，应遵守适用法律法规及相关业务规则，并自行确保其参与相关业务具备相应的法律资格。用户依法取得的佣金、奖励或其他收益，其税务申报及纳税义务由用户或实际支付方按照适用法律承担；如法律规定平台负有相应义务的，平台依法履行。

第八条 用户行为规范与禁止事项

8.1 在使用本平台时，用户须遵守适用于泰国境内活动、服务或房产的泰国法律法规，以及适用于用户本人或其活动的其他国家相关法律。用户须尊重其他用户和第三方的合法权益，不得妨碍平台正常运营。

8.2 禁止实施以下行为：

- 发布虚假房源信息、价格欺诈或误导性广告；
- 伪造或冒充他人身份、资质或授权文件；
- 恶意抢夺客户，或诱导客户绕过平台进行私下交易（跳单行为）；
- 对客户、业主、开发商或其他合作方实施欺诈、胁迫或商业贿赂；
- 利用平台从事洗钱、逃税、非法融资或其他违法活动；
- 传播垃圾信息、侵权内容、违法内容或恶意软件；
- 未经授权抓取、复制或传播平台数据或房源信息；
- 干扰或攻击平台系统，或破坏其他用户的正常使用；
- 其他违反法律法规、本协议或平台规则的行为。

8.3 如平台方发现用户存在上述行为，有权采取警告、限制功能、暂停或注销账号等措施。情节严重者，将依法追究相应法律责任，平台方有权向有权机关举报。

第九条 信息真实性与合法性责任

9.1 您须对在本平台提交、发布或传输的所有内容（包括但不限于房源信息、客户信息、个人信息及文件）的真实性、准确性、合法性和完整性负全部责任。

9.2 如您提交的信息虚假、违法或侵权，致使平台方、其他用户或第三方遭受损害，您须承担相应赔偿责任。

9.3 在将第三方（包括客户及房产业主）的个人信息提交至平台之前，用户须具备收集、使用或披露该信息的合法依据，并依法向信息主体提供必要告知。用户须对可证明系其本人违反义务所致的损失承担赔偿责任，且不免除平台方作为个人信息控制者或处理者依法承担的相应责任。

第十条 平台服务范围与免责声明

10.1 平台定位。平台方仅提供数字信息技术平台、房源信息展示、客户推荐渠道及合作匹配工具。除平台方以书面形式明确作为合同当事方的情形外，平台方非任何房产的出售方、出租方、买受方、承租方，亦非任何房地产交易合同的当事方。

10.2 平台不对以下事项作出保证：

- 平台上展示的房产权属状况真实且无瑕疵（如无抵押、无查封、无争议）；
- 平台上展示的房源信息与实际情况完全一致；
- 用户使用平台服务后必然达成协议并完成交易；
- 平台服务将持续不间断运行（系统维护、升级或不可抗力情形除外）。

10.3 平台方将对房源信息进行合理审核，但因信息来源和核实方式的局限，平台方无法逐一核实所有房源信息的真实性和权属状况。用户在作出交易决策前应自行进行尽职调查（Due Diligence）。

10.5 本协议中的免责或责任限制条款，不适用于因平台方故意、欺诈或重大过失造成的损害、人身伤害或生命健康损害责任、个人信息保护法律、消费者保护法律或其他泰国及适用法律强制性规定所涉及的责任。

第十一条 用户提交内容与知识产权

11.1 用户在本平台发布的文字、图片、视频、数据等内容（以下简称"用户内容"），用户保证其拥有合法权利或已获得适当授权，且不侵犯第三方的知识产权或其他合法权益。

11.2 用户向平台提交用户内容，即视为向平台方授予非独占许可，平台方可在提供服务、展示用户选择公开的信息、维护安全、防范欺诈及遵守法律等必要目的范围内使用、存储、展示、复制和传播上述内容。该许可在上述目的所需期间内有效，并于用户删除内容时终止，但法律要求、纠纷解决或权利证明需要继续保留的除外。

11.3 平台方依法享有平台整体设计、系统架构、数据库、品牌标志及平台自有内容的知识产权。未经授权，用户不得复制、抓取、传播或以其他方式侵犯上述权利。

第十二条 个人信息保护与隐私

12.1 平台方将依照泰国《个人数据保护法》（B.E. 2562/2019 年）及相关下位法收集、使用、披露、转让或处理个人信息。对于涉及中华人民共和国境内人员或属于中国相关法律适用范围的处理活动，平台方还将遵守中国《个人信息保护法》（PIPL）及其他适用法律。

12.2 平台方可能处理的个人信息包括：注册信息、联系信息、身份核验文件、登录及设备信息、房源信息及交易记录，以及用户提交的客户和合作伙伴信息。平台方仅处理告知目的、法律依据及法律规定期限所必需的相关信息。

12.3 在收集个人信息之前或同时，平台方将以易于访问、通俗易懂的语言提供隐私政策或隐私声明，至少载明个人信息控制者或数据保护官的身份及联系方式（如有）、处理目的和法律依据、信息类别、保存期限、接收方或接收方类别、跨境数据传输（如有）、信息主体权利及行使途径。

12.4 如将个人信息传输或转移至泰国境外，平台方将在泰国个人数据保护法律允许且符合相关规定的范围内进行，包括向信息主体提供必要告知、采取适当数据保护措施，以及采用法律规定的跨境数据传输法律依据或机制。

12.5 用户向平台提交第三方个人信息时，须遵守第 9.3 条规定。如用户违反上述义务并对平台方或第

三方造成实际损害，用户可能须依可证明的损失承担赔偿责任，且不免除平台方就其决定处理目的或方式的信息处理活动依法承担的责任。

12.6 个人信息主体可依法行使相关权利，包括：查阅权和获取副本权、更正权、删除或销毁权、限制使用权、反对处理权、数据可携带权及撤回同意权，可通过第十九条或隐私政策指定的渠道提出申请。

第十三条 数据与信息安全

13.1 平台方将根据风险水平采取适当的组织、技术和物理措施，防止数据未经授权或非法的丢失、访问、使用、变更、修改或披露，并在必要时或技术发生变化时对上述措施进行审查，且不低于法律规定的最低标准和要求。

13.2 用户应妥善保管账号登录信息，不向他人泄露。平台方仅就因用户自身行为或过失直接造成的损害不承担责任，例如泄露密码或出借账号，但不包括因平台方未履行安全保障义务或法律规定应承担责任的损害。

13.3 发生个人信息安全事件时，平台方将对事件进行评估、采取减损措施，并在合理可行的情况下在知悉后 72 小时内向个人数据保护委员会报告，但该事件不太可能对个人权利和自由构成风险者除外。如事件可能造成高风险，平台方将依法尽快向信息主体发出通知并告知补救措施。

13.4 用户不得利用本平台非法收集、存储、使用或传输他人个人信息，不得从事任何危害平台数据安全的活动。

13.5 平台方保存个人信息不超过告知目的所必需的期限，除非法律或依法行使权利要求保存更长时间，并将在法律要求的期限届满时对数据进行删除、销毁或匿名化处理。

第十四条 账号暂停、限制与注销

14.1 在存在合理理由的情况下，例如用户违反协议或平台规则、存在欺诈、洗钱或违法行为的合理怀疑、账号存在异常或安全风险，或有权机关发出命令或请求，平台方可暂停或限制用户账号的全部或部分功能，并提前或同步向用户说明原因、影响及申诉渠道，但紧急情况或法律禁止通知的除外，此类情形将尽快通知。

14.2 在以下情形下，平台方有权注销用户账号及相关服务：

- 用户严重违反本协议，且在收到通知后仍未整改；
- 用户请求注销本人账号；
- 法律法规要求或有权机关命令；
- 平台方停止运营（此情形将提前合理通知用户）。

14.3 账号注销后，平台方将依第四条、第七条、第十二条、第十三条、已公布规则及适用法律，处理剩余会员服务期、到期佣金或奖励及个人信息。如因用户违规导致账号注销，平台方仅可就已到期、可证明且依法可执行的债务进行抵扣，不影响用户依法享有的资金或数据权利。

14.4 用户可通过第十九条所列渠道申请注销账号，平台方将在合理期限内处理。账号注销不影响法律要求或纠纷解决所必需的信息或证据的保存，亦不影响用户依个人信息保护法律享有的权利。

第十五条 违约责任与赔偿

15.1 如用户违反本协议致使平台方、其他用户或第三方遭受损害，用户须承担相应赔偿责任，包括但不限于直接损失及合理的维权费用（如律师费、诉讼费等）。

15.2 如用户的行为导致平台方被第三方或有权机关追诉或处罚，平台方有权向该用户追偿。

15.3 平台方对用户的赔偿责任，可在法律允许且符合公平原则的范围内加以限制，但不限制或免除因故意、欺诈、重大过失、人身伤亡、个人信息保护法律、消费者保护法律或其他法律禁止限制的责任情形下的责任。

第十六条 不可抗力

16.1 因不可抗力（Force Majeure）——包括但不限于自然灾害、战争、政府行为、法律法规变化、网络攻击、基础设施故障及疫情——导致平台方无法履行本协议项下义务的，平台方不承担违约责任，但应尽合理努力减轻不可抗力的影响，并立即通知用户。

16.2 如不可抗力持续超过 90 天，任何一方可书面通知对方终止受影响部分的服务，双方应就未履行服务及预付费用进行公平协商处理，并依适用法律及退款政策执行。

第十七条 协议修订与通知

17.1 平台方可根据业务需要、法律法规变化或其他合理事由对本协议进行修订，并通过平台公告、弹窗提示、系统消息或注册邮箱，向用户告知修订内容、原因、要点、生效日期及修订前后版本的查阅途径。修订版本自通知载明之日起生效，但不得违反第 1.3 条及法律强制性规定。

17.2 对于重大修订（包括可能对用户权利、费用、服务或个人信息处理产生重大影响的内容），平台方将提前不少于 15 天通知；如法律要求明确同意，平台方将在修订生效前征得同意。不同意者可停止使用服务并申请注销账号，不影响其依法享有的权利或修订前已产生的权利。

17.3 平台向用户发出的常规通知，可通过平台公告、系统消息、注册邮箱或注册手机号发送。平台方能够证明已发送至用户指定渠道且该渠道通常可正常访问时，通知即视为已送达。

第十八条 适用法律与争议解决

18.1 法律适用原则。本平台服务可能具有跨境性质并涉及多个法律体系。但本协议对适用法律的约定，不排除或规避泰国法律中对用户、服务提供、个人信息处理或泰国境内房地产活动具有强制适用效力的规定。

【平台服务合同关系】对于涉及泰国境内用户或服务的关系，以泰国法律为主要适用法律，除非双方以书面形式另行约定，且该约定不违反泰国法律强制性规定或法律保护的消费者权利。

【泰国境内房地产事项】泰国境内的土地、产权、租赁、公寓、广告、消费者保护、个人信息处理及交易活动，须遵守适用的泰国法律，包括《土地法典》、《公寓法》及其他依活动性质适用的相关法律。

【中国用户及个人信息处理】对于中华人民共和国境内的用户或属于中国法律适用范围的信息处理活动，须在遵守适用泰国法律的同时，遵守中国适用法律。应优先适用对信息主体或用户权利保护不低于法律强制性规定的条款。

【法律冲突】当多个法律体系可能适用于同一事项时，应适用对该情形具有管辖权且具有强制适用效力的法律；当事方不得通过合意规避强制性法律的适用。

18.2 本协议引发的争议，当事方应先行诚信协商。协商不成的，任何一方可依法向有管辖权的法院或仲裁机构提起诉讼或仲裁。对于涉及泰国境内用户、消费者、房地产、个人信息处理或活动的争议，本条规定不排除用户向有管辖权的泰国法院、监管机构或依泰国法律设立的其他机制主张权利或提起争议的权利。

18.3 如本协议任何条款被认定为无效或不可执行，不影响其他条款的效力。无效或不可执行的条款，将在符合法律规定的范围内以可执行的条款予以替代。

第十九条 联系方式及其他

19.1 如您对本协议有疑问，或需就账号、费用、房产、个人信息或投诉事项联系平台方，请通过以下渠道联系：

平台名称：SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd

运营方：Smart Housekeeper Co.,Ltd.（请填写注册公司全称）

注册地址：33/4 The Nine Tower Grand Rama 9 Building Room No.TNBO-3001A,30th Floor Rama 9 Road,Huai Khwang Subdistrict,Huai Khwang District Bangkok 10310,Thailand

客服邮箱：contact@stptp.com

客服电话：06-3658-2999

工作时间：工作日 _9:00 至 18:00（泰国时间 / UTC+7）

个人信息负责人/数据保护官（如有）：_____

信息主体权利行使及投诉渠道：contact@stptp.com

19.2 如本协议泰文版、中文版或其他语言版本之间存在不一致，对于泰国境内的用户或活动，以泰文版为准，除非法律强制性规定另有要求，或平台方已向用户告知并获得其书面同意，就特定关系适用其他语言版本。

19.3 本协议的标题仅为阅读便利，不具有独立的法律含义。

19.4 本协议未作规定的事项，可依平台方在用户使用前公示的相关规则及适用法律处理，但上述规则不得与本协议在实质上相抵触、不得溯及既往地减损已产生的权利，亦不得违反泰国或适用法律的强制性规定。

附录：术语定义

平台 / 本平台（Platform）：SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd 在线平台

平台方（Platform Operator）：运营本平台的法人实体

房地产经纪人（Agent / C 端经纪人）：个人经纪人用户（C 端）

渠道合作伙伴（Channel Partner / B 端渠道合伙人）：发布房源及渠道合作用户（B 端）

联创合伙人（Co-Founder / Strategic Partner / 联创合伙人）：享有更高级别战略合作权益的用户

会员服务（Membership Service）：用户付费后享有的平台功能使用权及信息服务

房源信息（Listing Information）：用户发布的房产买卖或租赁信息

佣金（Commission）：依协议促成合作所产生的报酬

个人信息保护法（PIPL）：中华人民共和国《个人信息保护法》

个人数据保护法（PDPA）：泰国《个人数据保护法》（B.E. 2562/2019 年）

绕单（Bypass Transaction）：绕过平台合作机制进行私下交易的行为

> *【重要提示】本协议为平台通用用户协议草本。在正式发布前，应由熟悉泰国房地产法、电子商务法、个人数据保护法（PDPA）及中国相关法律（包括但不限于《个人信息保护法》、《电子商务法》、《消费者权益保护法》）的专业律师进行审查，并根据平台注册法人实体、公司所在地、服务器和数据存储地点、收费模式、会员权益、佣金模式及实际业务情况进行最终完善，方可正式使用。*

SMART HOUSEKEEPER Co.Ltd 平台运营方

__2026__年__9__月__5__日