



# ข้อควรรู้ ใน สัญญาก่อสร้าง

นิพนธ์ ลักขณาอติกร  
 วิศวกรควบคุม ระดับสามัญวิศวกรโยธา

ต่อ จากฉบับที่แล้ว



**ทนาย** ผมมักได้เจอคำถามที่ว่า "ต้องการจะปลูกบ้านเอง ช่วยแนะนำประเด็นที่ต้องคุยกับผู้รับเหมาให้หน่อย" จากเพื่อนที่รู้จัก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะด้วยช่วงวัยที่เป็นช่วงที่กำลังอยากจะมีบ้านเป็นของตัวเอง และเริ่มมีความพร้อมด้านทุนทรัพย์ มูลค่าบ้าน 1 หลังรวมค่าที่ดินราคาไม่ใช่ถูกๆ กอปรกับในช่วงชีวิตหนึ่งจะมีโอกาสมีบ้านได้สักทีหลัง ทำให้โอกาสในการเรียนรู้ข้อผิดพลาดเพื่อนำไปป้องกันปัญหาเป็นไปได้ยาก จึงเป็นที่มาของความกังวลใจต่างนานาเมื่อคิดจะสร้างบ้านเอง ส่วนตัวผมเห็นว่าประเด็นที่มีความสำคัญอย่างมากที่จะลดปัญหาข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าของบ้านกับผู้รับเหมา ก็คือ **"สัญญาก่อสร้าง"** ที่ครบถ้วน และมีความชัดเจน เพราะเป็นข้อตกลงที่เป็นลายลักษณ์อักษร และมีผลทางกฎหมาย บ่อยครั้งที่ปัญหาเกี่ยวกับงานก่อสร้างก็เพราะความเข้าใจของเจ้าของบ้านกับผู้รับเหมาไม่ตรงกัน ฉะนั้นในตอนนี้อาจจะมาร่วมด้วยหัวข้อหลักๆ ในสัญญาก่อสร้าง

สัญญา คือ ข้อตกลงที่มีผลทางกฎหมาย นั่นก็แสดงว่าข้อตกลงที่ทำขึ้นนั้นจะต้องไม่ขัดแย้งกับกฎหมายนั่นเอง สัญญาก่อสร้างที่ทำขึ้นจะมีส่วนประกอบอยู่ 6 ส่วน คือ

## 1) ส่วนของการเสนอราคาของผู้รับเหมา (Bid Form or Proposal)

คือ เอกสารแสดงรายละเอียดในการเสนอราคาในการก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างเรียกสั้นๆ ให้เข้าใจง่ายว่า "ใบเสนอราคา" ซึ่งแบบฟอร์มในการเสนอราคานั้นจะประกอบไปด้วยสาระสำคัญหลัก คือ

**1.1) ราคาที่นำเสนอ** ทางผู้รับเหมาก่อสร้างมักเสนอเป็นราคา ค่าของ ค่าแรง ในการดำเนินการก่อสร้าง ค่าบริหารจัดการ (มักคิดมาจากอัตราส่วน % ของค่าของ และค่าแรงในงานก่อสร้าง) และกำไร จนเป็นราคาสุทธิ ในส่วนราคาสุทธินี้จะมีกระบวนการระบุทั้งตัวเลขและตัวอักษรกำกับไว้ กรณีที่ราคาที่ระบุไว้เป็นตัวเลขกับตัวอักษรไม่ตรงกันจะยึดตัวอักษรเป็นหลัก

หากเป็นการจัดจ้างแบบเป็นทางการทางเจ้าของโครงการมักกำหนดรูปแบบในการเสนอราคาเป็นมาตรฐาน เพื่อสะดวกในการพิจารณาเปรียบเทียบราคาจ้าง หรือพิจารณาเพิ่มหรือลดงานหากราคาที่นำเสนอมาไม่ใกล้เคียงกับงบประมาณที่ตั้งไว้

**1.2) ช่วงระยะเวลาก่อสร้าง** รายละเอียดจะระบุไว้

ชัดเจนว่ามีจำนวนระยะเวลาในการก่อสร้างกี่วัน และเริ่มนับจากวันที่, เดือน, พ.ศ.ไหน ถึงวันที่, เดือน, พ.ศ.ไหน

**1.3) แผนงานในการก่อสร้าง (Schedule)** ทางผู้รับเหมาจะเสนอแผนงานให้สอดคล้องกับงวดงานที่ถูกกำหนดโดยผู้ว่าจ้างหรืองวดงานที่นำเสนอโดยผู้รับเหมาหากผู้ว่าจ้างไม่ได้กำหนด การนำเสนออาจกำหนดเป็นงานที่ต้องแล้วเสร็จในแต่ละเดือนเป็นลายลักษณ์อักษรหรือทำเป็นแผนงานแบบแผนภูมิแท่ง (Bar chart) เพื่อให้ทราบว่าจะมีงานก่อสร้างย่อยๆ อะไรบ้างเกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาที่ทำกรก่อสร้าง แผนงานก่อสร้างที่นำเสนอจะมีความสอดคล้องกับงวดเงินที่ทางผู้ว่าจ้างต้องชำระ

**1.4) เงื่อนไขการชำระเงิน** เป็นการระบุเงื่อนไขต่างๆ เช่น จะจ่ายโดยวิธีใด และจะจ่ายเงินให้หลังจากวันที่งานเสร็จเรียบร้อยลงแล้ว หรือหลังจากวันที่ตรวจรับงานกันในวัน

**1.5) การลงนามตามกฎหมาย** เป็นการลงนามรับรองการเสนอราคา ผู้ที่ลงนามจะต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจในการกระทำการนิติกรรมกรณี่เป็นบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้กระทำการแทนจะต้องมีหนังสือมอบอำนาจแบบมาด้วย และถ้าผู้รับมอบอำนาจนั้นกระทำการแทนนิติบุคคล ต้องมีตราของนิติบุคคลนั้นๆ ประทับตรงตำแหน่งลายเซ็นที่ชื่อผู้นั้นด้วย

## 2) ส่วนของข้อตกลง (Agreement Form)

เป็นส่วนหนึ่งของเนื้อหาของสัญญาข้อตกลงที่ทำร่วมกัน โดยจะมีรายละเอียดของเงื่อนไขต่างๆ ที่ผู้ว่าจ้าง และผู้รับเหมาก่อสร้างตกลงไว้ร่วมกัน สัญญาก่อสร้างจะถูกเขียนด้วยข้อความที่สั้นกะทัดรัดเป็นทางการ เนื้อหาชัดเจนไม่คลุมเครือ

เนื้อหาของส่วนข้อตกลงจะมีประเด็นที่สำคัญเรียงตามลำดับ เช่น คำจำกัดความของคู่สัญญาหรือตัวแทนของคู่สัญญา วันที่ที่ทำสัญญา ราคางานที่ตกลงร่วมกัน ขอบข่ายข้อกำหนดเกี่ยวกับงานที่ทำ วันเริ่มต้นทำงาน วันที่งานจะแล้วเสร็จ เงื่อนไขการจ่ายเงิน วิธีการจ่ายเงิน ขอบเขตของสัญญาหรือเอกสารที่อ้างอิง ข้อกำหนดพิเศษหรือการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม การรับประกันสัญญา การตรวจหรือ

การควบคุมงานคุณภาพของวัสดุ และฝีมือในการทำงาน การรับ-เหมาช่วง การดูแลรักษาหรือการรับประกันภัยของงานก่อสร้าง เครื่องมือเครื่องจักรกลที่ใช้ทำงาน การส่งหยุดงาน การทำงานล่วงเวลา การขยายเวลาทำงาน ความเสียหายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน การผิดสัญญา การยกเลิกสัญญา การยกเลิกงานก่อสร้าง อุบัติเหตุและการบาดเจ็บของคณงาน การคุ้มครองแรงงาน การรื้อถอนสิ่งก่อสร้างชั่วคราว ภัยจำเพาะที่ผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต้องชดใช้ค่าเสียหาย การปรับ การรับประกันผลงานก่อสร้างของผู้รับเหมา เป็นต้น

## 3) มาตรฐานรายการก่อสร้าง

### (Standard Specifications)

หรือรายละเอียดประกอบแบบก่อสร้าง เป็นเอกสารเกี่ยวกับการกำหนดมาตรฐานคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักร ฝีมือแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงกำหนดขั้นตอนวิธีการก่อสร้าง นิยมเรียกกันสั้นๆ ว่า "สเปค" เป็นเอกสารที่กำหนดขึ้นมาจากสถาปนิกและวิศวกรที่ออกแบบ รายละเอียดที่ระบุไว้จะนำไปเชื่อมโยงกับแบบงานก่อสร้าง (Drawing) เพื่อให้งานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้ออกแบบได้กำหนด และออกแบบเอาไว้

## 4) ข้อกำหนดพิเศษ (Special Provisions)

เป็นเงื่อนไขหรือข้อกำหนดทางด้านเทคนิคที่แตกต่างกับมาตรฐานงานก่อสร้างทั่วไป เป็นงานเฉพาะอย่างยิ่งที่ต้องการมาตรฐานสูงกว่ามาตรฐานการก่อสร้างตามปกติ หรืออาจเป็นการดัดแปลงเพิ่มเติม แก้ไข ให้แตกต่างจากแบบรูปหรือรายการก่อสร้างหรือเนื่องมาจากการเกิดปัญหาทางเทคนิคงานก่อสร้าง จึงจำเป็นต้องดัดแปลงแก้ไขให้เปลี่ยนไปจากข้อกำหนดเดิม ซึ่งจะระบุไว้เป็นเงื่อนไขในสัญญาก่อสร้าง

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้างหรือมีข้อเสนอแนะ ตีชม ฝมนดิรับฟังผ่านทางอีเมลล์ kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ

อ่านต่อฉบับหน้า