



แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว

โดย

นายเกษณ แจ้งพันธุ์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว

โดย

นายกฤษณ์ แจ็งพันธุ์



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรม การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2559
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

GUIDELINES FOR DRAFTING SINGLE-DETACHED
HOUSECONSTRUCTION CONTRACTS

BY

MR. KRIT JAENGPUN



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE
REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE
INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING
THAMMASAT UNIVERSITY
ACADEMIC YEAR 2016
COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นายกฤษณ์ แจ่มพันธุ์

เรื่อง

แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2560

ประธานกรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์)

คณบดี

(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ดันตสวัสดิ์)

หัวข้อการการค้นคว้าอิสระ	แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว
ชื่อผู้เขียน	นายกฤษณ์ แจ้งพันธุ์
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษ โตชัยวัฒน์
ปีการศึกษา	2559

บทคัดย่อ

การกำหนดรายละเอียดในสัญญาก่อสร้างบ้านให้มีความรัดกุมและเป็นธรรมเป็นเครื่องมือสำคัญในการป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยวโดยทำการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างมีกลุ่มผู้ให้ข้อมูลซึ่งเป็นผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200-300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการศึกษาพบว่าสัญญาส่วนใหญ่ใช้ต้นแบบมาจากสัญญาจ้างตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 โดยนำมาดัดแปลงตามความเหมาะสม ซึ่งรายละเอียดที่แตกต่างจากสัญญาการว่าจ้างก่อสร้างงานขนาดใหญ่ ได้แก่ ไม่มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา การยุติข้อพิพาท และไม่มีการระบุจำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร

คำสำคัญ: สัญญาก่อสร้าง, บ้านเดี่ยว, การทำสัญญา

Independent Study Title	GUIDELINES FOR DRAFTING SINGLE-DETACHED HOUSE CONSTRUCTION CONTRACTS
Author	Mr. Krit Jaengpun
Degree	Master of Science
Major Field/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Department Thammasat University
Independent Study Advisor	Assistant Professor Kongkoon Tochaiwat, Ph.D.
Academic Years	2016

ABSTRACT

The construction contract provisions that concise and fair are important tools to prevent problems arising between employers and contractors. This research is a qualitative research which aims to study the guidelines for drafting construction contracts for small contracts. The researcher chose five qualified interviewees, who are the owners or the contractors of 200 – 300 square meters usable area, 2 floors, and constructed within 5 years single-detached houses in Bangkok metropolitan. Then, the researcher interviewed them by using structured interview and analyzed acquired data by qualitative content analysis. It was found that the contract between the house owners and the contractors generally adapted from Thailand public contract B.E.2535. Anyway, some provisions were absent: performance bond provision, dispute resolution provision, and number or qualification of construction workers provision.

Keywords: construction contract, single-detached house, contract drafting

กิตติกรรมประกาศ

การค้นคว้าอิสระครั้งนี้คงไม่อาจสำเร็จสมบูรณ์ขึ้นมาได้ หากปราศจากความกรุณาจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กองกฤษณ์ โตะชัยวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู ประธานกรรมการสอบ ที่ได้ให้คำปรึกษาและชี้แนะแนวทางซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ศึกษา ตั้งแต่การกำหนดระเบียบวิธีวิจัย การเขียนเนื้อหาและการวิเคราะห์ข้อมูลตลอดจนการกำหนดกรอบเวลาในการเสนอความคืบหน้าของงาน ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้แก่ผู้ศึกษาทำการค้นคว้าอิสระแล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งใจในความกรุณาของอาจารย์ทั้งสองท่านเป็นอย่างยิ่ง จึงขอกราบขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้

นอกจากนี้ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณคณะอาจารย์สาขาวิชาบัณฑิตกรรมการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ทุกท่านที่ตั้งใจและทุ่มเทในการถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ต่าง ๆ แก่ผู้ศึกษา และขอขอบคุณสมาชิกในครอบครัวที่ช่วยเป็นกำลังใจให้ผู้ศึกษาเสมอมา ท้ายที่สุดนี้ ขอขอบใจน้อง ๆ ร่วมรุ่น MIREd8 ทุกคนที่คอยช่วยเหลือกันมาตลอดระยะเวลา 2 ปี

นายเกษณ แจ้งพันธุ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(2)
กิตติกรรมประกาศ	(3)
สารบัญตาราง	(7)
สารบัญภาพ	(8)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา	2
1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา	2
1.3.2 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล	2
1.3.3 ขอบเขตด้านพื้นที่	2
1.3.4 ขอบเขตด้านเวลา	3
1.4 ขั้นตอนการศึกษา	3
1.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
1.7 นิยามศัพท์	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	6

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง	6
2.1.1 ความหมายของสัญญาก่อสร้าง	6
2.1.2 ประเภทของสัญญาการก่อสร้าง	6
2.1.3 เอกสารประกอบสัญญา	7
2.1.4 รายละเอียดที่ระบุในสัญญาการก่อสร้าง	9
2.2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานก่อสร้าง	11
2.2.1 ความหมายของการบริหารงานก่อสร้าง	11
2.2.2 ประเภทของงานก่อสร้าง (Types of Construction Project)	12
2.2.3 ขั้นตอนการก่อสร้างบ้าน	12
2.2.4 ขั้นตอนการบริหารงานก่อสร้าง	14
2.2.5 ทรัพยากรในงานก่อสร้าง	16
2.2.6 การกำหนดราคาของงานก่อสร้างบ้านเดี่ยว	16
2.2.7 ระยะเวลาของงานก่อสร้าง	17
2.2.8 การยุติข้อพิพาท	18
2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	19
2.4 สรุป	22
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย	23
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	23
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล	23
3.2.1 การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล	23
3.2.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล	24
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล	24
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล	24
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	26
4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)	26
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา	28
4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา	31

บทที่ 5	สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	33
5.1	สรุปผลการศึกษา	33
5.2	การอภิปรายผล	34
5.3	ข้อเสนอแนะ	35
5.3.1	ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา	35
5.3.2	ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป	35
รายการอ้างอิง		36
ภาคผนวก		39
ภาคผนวก ก	แบบสัมภาษณ์	40
ภาคผนวก ข	บทความทางวิชาการ	47
ประวัติผู้เขียน		59

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ประเด็นสำคัญในสัญญาก่อสร้างตามสัญญาจ้างแบบทำระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535	10
2.2 สถิติเวลาการทำงานก่อสร้างอาคารชนิดต่าง ๆ	17
4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)	26
4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา	28
4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา	32



สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 การก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามรายละเอียดในสัญญา ส่งผลให้เกิดข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญา	1
1.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา	4



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ในการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่จะให้ผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาเป็นผู้จัดทำและร่างสัญญาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาว่าจ้าง ซึ่งทางผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาก็จะทำสัญญาโน้มน้าวไปยังในทางที่ไม่เป็นกลางเท่าที่ควร ส่งผลให้ผู้บริโภคหรือเจ้าของโครงการถูกเอาเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรม ทำให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง (วรากร ลิขิตอนุภาค, 2553) ซึ่งล้วนสร้างความเสียหายต่อผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก อาทิการก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบก่อสร้าง การเบิกจ่ายเงินไม่ถูกต้องตามเกณฑ์ การก่อสร้างล่าช้าไม่ตรงตามที่กำหนด ราคาค่าก่อสร้างที่สูง ผู้รับเหมาทิ้งงาน เป็นต้น รวมถึงการขาดความรู้ความเข้าใจของผู้ว่าจ้างในการกำหนดเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ ที่สนับสนุนให้บ้านมีคุณภาพตามความต้องการของผู้ว่าจ้างและมีการส่งมอบงานภายในเวลาที่กำหนด



หมายเหตุ. โดย ผู้ศึกษา, 2560.

ภาพที่ 1.1 การก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามรายละเอียดในสัญญา ส่งผลให้เกิดข้อพิพาทระหว่างคู่สัญญา

ด้วยเหตุนี้ การกำหนดรายละเอียดในสัญญาก่อสร้างบ้านให้มีความรัดกุมและเป็นธรรมจึงกลายเป็นเครื่องมือสำคัญในการป้องกันปัญหาดังกล่าว ผู้ศึกษาจึงมุ่งศึกษาแนวทางในการกำหนดเงื่อนไข ข้อตกลงต่าง ๆ ของสัญญาก่อสร้างบ้าน เช่น เอกสารประกอบการทำสัญญา หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา การจ่ายค่าจ้างงาน การจ่ายเงินค่าจ้างล่วงหน้า การหักเงินประกันผลงานการกำหนดเวลาแล้วเสร็จ สิทธิของผู้ว่าจ้างในการบอกเลิกสัญญา การรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของงานจ้างการกำหนดค่าปรับงานล่าช้า และจำนวนช่างที่ทำงาน เป็นต้น เพื่อเป็นแนวทางในการทำสัญญาก่อสร้างบ้านที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้ว่าจ้างกับผู้รับเหมาตลอดจนช่วยลดความเสี่ยงต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นได้

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เกี่ยวกับรายละเอียด เงื่อนไข และข้อตกลงที่ระบุในสัญญา ตลอดจนเอกสารที่ใช้ประกอบการทำสัญญา

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาทำการศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร โดยใช้สัญญาจ้างแนบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เป็นแม่แบบในการศึกษา

1.3.2 ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาทำการศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ 200 – 300 ตารางเมตรในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมจากตำรา บทความทางวิชาการ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และสัมภาษณ์ผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตรในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี โดยใช้การสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview)

1.3.3 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาทำการศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

1.3.4 ขอบเขตด้านเวลา

การศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาทำการศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระหว่างเดือนตุลาคม 2559 – เดือนพฤษภาคม 2560

1.4 ขั้นตอนการศึกษา

1.4.1 ทำการกำหนดปัญหาการวิจัย (Research Question)

1.4.2 ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากเอกสาร ตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยต่าง ๆ เพื่อกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา

1.4.3 ทำการออกแบบการวิจัย (Research Design) ประกอบด้วย (1) การออกแบบการวัดตัวแปร (Measurement Design) ได้แก่ การกำหนดกรอบตัวแปรและการออกแบบแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างที่ใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยเสนอต่อผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 คน เพื่อตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือก่อนนำไปใช้จริง (2) การออกแบบผู้ให้ข้อมูล (Sampling Design) ได้แก่ การกำหนดคุณลักษณะและขนาดของกลุ่มตัวอย่างในการศึกษา รวมถึงวิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างและ (3) การออกแบบการวิเคราะห์ข้อมูล (Analytical Design) ได้แก่ การเลือกวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล ที่เก็บรวบรวมได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

1.4.4 ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามโดยการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี

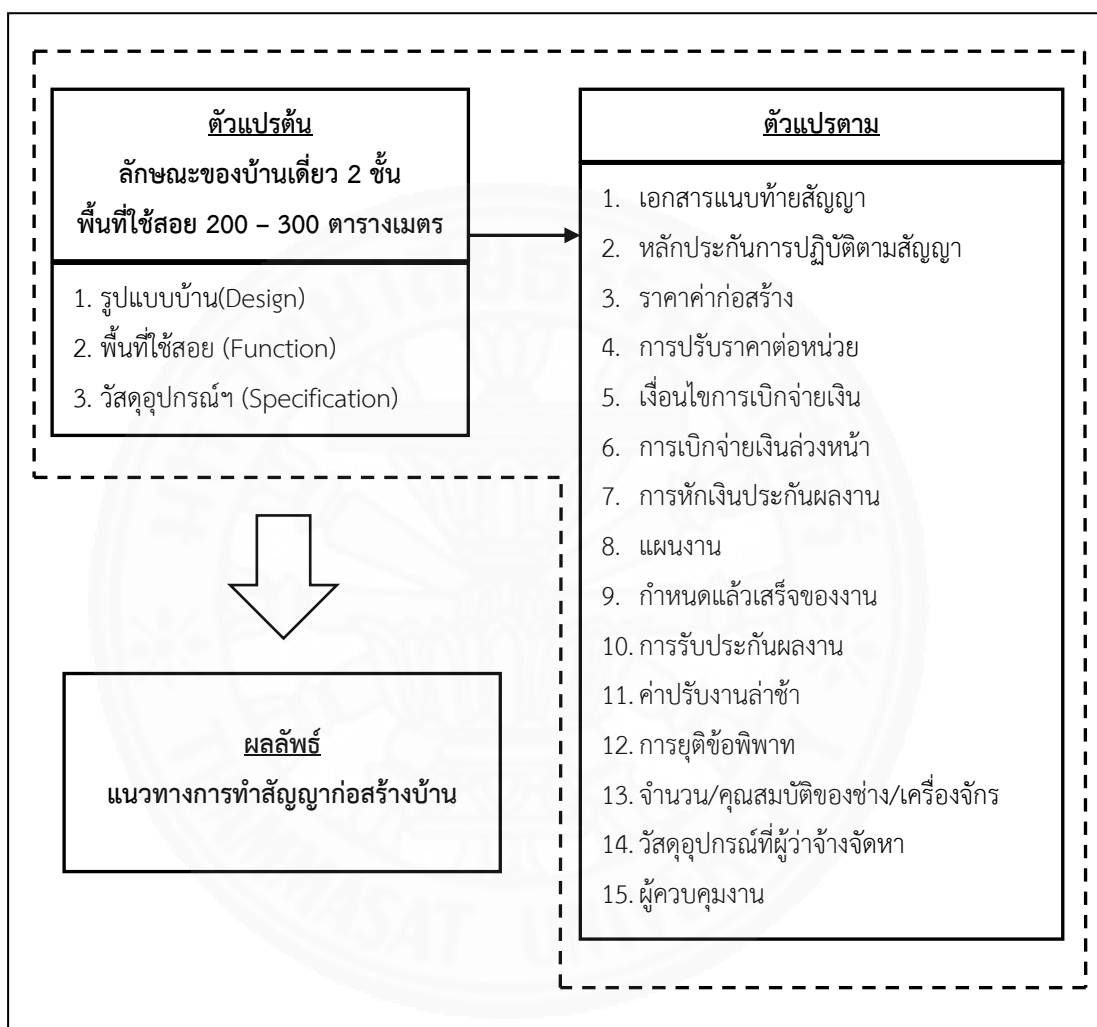
1.4.5 ทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

1.4.6 ทำการสรุปผลการศึกษาและอภิปรายผล

1.4.7 ทำการรายงานผลการศึกษา

1.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา

ผู้ศึกษากำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา โดยใช้สัญญาจ้างแบบทำระเบียบสำนักงานรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เป็นหลักในการศึกษาครั้งนี้ ดังนี้



ภาพที่ 1.2 กรอบแนวคิดในการศึกษา

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทราบแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200-300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เกี่ยวกับรายละเอียด เงื่อนไข และข้อตกลงที่ระบุในสัญญา ตลอดจนเอกสารที่ใช้ประกอบการทำสัญญา

1.7 นิยามศัพท์

1.7.1 สัญญาก่อสร้างหมายถึง ความตกลงร่วมกันระหว่างสองฝ่ายโดยฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจัดหาบริการวัสดุและทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนด และอีกฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจ่ายค่าตอบแทนให้ตามที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

1.7.2 บ้านเดี่ยวหมายถึง ตัวอาคารที่ถูกสร้างบนที่ดินโดยไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งไปติดกับอาคารข้างเคียงและมีอาณาเขตรอบตัวเป็นเอกเทศ

1.7.3 ผู้ว่าจ้างหมายถึงผู้ซึ่งตกลงว่าจ้างบุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือนิติบุคคลแห่งใดแห่งหนึ่งให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยจะจ่ายค่าตอบแทนให้ตามที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

1.7.4 ผู้รับเหมา หมายถึงผู้รับจ้างที่ลงนามในเอกสารสัญญาซึ่งยอมรับและตกลงที่จะดำเนินการก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จด้วยดี เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในเอกสารสัญญา รวมทั้งรับผิดชอบในผลงานการก่อสร้างดังกล่าวด้วย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยต่าง ๆ ประกอบการกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษาดังนี้

- 2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง
- 2.2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานก่อสร้าง
- 2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2.4 สรุป

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง

2.1.1 ความหมายของสัญญาก่อสร้าง

วิวัฒน์ แสงเทียน และคณะ (2527) ได้ให้ความหมายของสัญญาก่อสร้างว่าหมายถึง ความตกลงร่วมกันระหว่างสองฝ่ายโดยฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจัดหาบริการวัสดุและทรัพยากรที่จำเป็น เพื่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนด และอีกฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจ่ายค่าตอบแทนให้ตามที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

รังสรรค์ วงษ์บุญ (2548) ได้กล่าวถึงสัญญาก่อสร้างไว้ว่าสัญญาการก่อสร้างที่จะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายได้จะต้องประกอบด้วยหลักการพื้นฐานเบื้องต้นที่สำคัญของการทำสัญญา คือ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมายให้การรับรองว่าสามารถทำสัญญา (Legal Capacity to Sign the Contract) แทนบริษัทของแต่ละฝ่ายได้ ทั้งนี้ สัญญาที่ดีจะต้องมีเนื้อหาชัดเจน สามารถนำไปปฏิบัติจริงได้ และมีความเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

2.1.2 ประเภทของสัญญาการก่อสร้าง (กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์, 2560)

(1) สัญญาประเภทเหมารวม (Lump Sum Contract) เป็นสัญญาที่ผู้รับเหมาตกลงที่จะทำงานทั้งหมดที่ระบุในสัญญาในวงเงินที่คงที่จำนวนหนึ่ง ส่วนระยะเวลาของการจ่ายเงินอาจจะแบ่งเป็นงวดตามผลงานที่แล้วเสร็จ รวมทั้งจำนวนเงินหักเก็บเอาไว้เพื่อประกันผลงานด้วย สัญญาประเภทนี้เหมาะกับงานที่เจ้าของงานมีแบบก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น ผู้รับเหมาจะทำงานตามแบบที่ได้ออกแบบไว้เรียบร้อยแล้วก่อนหน้าลงมือก่อสร้างจริง

(2) สัญญาประเภทราคาต่อหน่วย (Unit Price Contract) เป็นสัญญาที่คิดค่าใช้จ่ายเป็นราคาต่อหน่วยงานที่ทำได้จริง ทั้งนี้ เพื่อให้การจ่ายเงินเป็นไปโดยง่ายและใกล้เคียงปริมาณงานที่ทำได้จริงมากที่สุด โดยราคาต่อหน่วยจะไม่เปลี่ยนแปลงแต่จำนวนหน่วยงานที่ทำได้อาจเปลี่ยนแปลงได้

(3) สัญญาประเภทคิดค่าใช้จ่ายจริงบวกค่าดำเนินการ (Cost-Plus Fee Contract) เป็นสัญญาที่ผู้รับเหมาตกลงที่จะทำงานทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเบิกเงินคืนตามที่ได้จ่ายไปจริงในระหว่างการก่อสร้าง บวกกับเงินค่าดำเนินการอีกจำนวนหนึ่งตามที่ตกลงกันไว้ก่อนหน้า สัญญาประเภทนี้เหมาะกับงานที่เจ้าของงานต้องการให้งานเสร็จในระยะเวลาอันสั้นในวงเงินที่จำกัดไว้โดยคู่สัญญาอาจกำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ เพิ่มเติม อาทิเช่น กำหนดราคาสูงสุดที่ผู้ว่าจ้างจะจ่าย (Guaranteed Maximum Price) ค่าปรับ (Penalty) หรือเงินเพิ่มพิเศษ (Incentive)

2.1.3 เอกสารประกอบสัญญา (Contract Document)

รังสรรค์ วงศ์บุญ (2548) กล่าวว่า สัญญาการก่อสร้างโดยทั่วไปจะประกอบไปด้วยส่วนที่สำคัญ ดังนี้

(1) หนังสือเชิญประกวดราคา (Invitation to Bid) ระบุถึงความต้องการและกระบวนการในการเข้าประกวดราคา รายละเอียดและคำแนะนำสำหรับผู้เข้าประกวดราคา เป็นต้น

(2) แบบฟอร์มการประกวดราคา (Bid Form) จะประกอบไปด้วยข้อความและชื่อผู้ยื่นขอประกวดราคา โดยจะระบุข้อความ เช่น ผู้ประกวดราคาได้ตรวจสอบแบบรายละเอียดการควบคุมการก่อสร้างและสถานที่ก่อสร้างแล้ว จำนวนเงินที่ยื่นขอประกวดราคา จำนวนเงินค่าปรับจากงานล่าช้า ข้อความที่ระบุว่าผู้ประกวดราคาคงจะทำตามสัญญาหากชนะการประมูล ข้อความที่ผู้ชนะการประมูลตกลงที่จะยื่นเงินประกันการทำสัญญาและประกันการก่อสร้าง จำนวนเงินเพิ่มหรือลดถ้าปริมาณงานเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาเดิม เวลาที่ต้องทำงานให้แล้วเสร็จ เงื่อนไขเพิ่มเติมพิเศษ (ถ้ามี) รายละเอียดจำนวนงานและเงินการประกวดราคา (Bid Breakdown) รายละเอียดของจำนวนงานและเงินจะต้องถูกบันทึกไว้โดยผู้ประกวดราคาอาจแยกเป็นส่วน ๆ ในแต่ละรายการของโครงการเพื่อเป็นแนวทางในการคิดความก้าวหน้าของผลงานภายหลัง หากการเสนอราคารับได้รับการยอมรับ

(3) สัญญาการก่อสร้าง (Construction Contract) เจ้าของโครงการหรือเจ้าของงานจะต้องแนบตัวอย่างสัญญาการก่อสร้างที่จะใช้บังคับ/ผูกพันผู้ที่เกี่ยวข้องไปด้วยเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่จะเข้าประกวดราคาได้รู้ว่าเป็นสัญญาประเภทใด มีส่วนใดที่ยังสงสัยต้องการคำอธิบายเพิ่มเติม เป็นต้นซึ่งทั้งสองฝ่ายจะต้องเข้าใจตรงกัน

1. เงื่อนไขทั่วไป (General Conditions) เป็นส่วนหนึ่งของรายละเอียดของสัญญาการก่อสร้าง ซึ่งระบุถึงเงื่อนไขทั่วไปที่สามารถใช้ได้กับทุกสัญญาที่จะทำการจ้างงานที่มีลักษณะงานประเภทเดียวกัน เช่น งานอาคารงานสร้างถนน งานสร้างเขื่อน เป็นต้น ซึ่งงานแต่ละประเภทมักจะมีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใกล้เคียงกัน

2. เงื่อนไขพิเศษ (Special Conditions) เป็นส่วนหนึ่งของรายละเอียดของสัญญาก่อสร้าง (Specifications) เช่นเดียวกัน แต่จะเป็นการระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมเพื่อใช้เฉพาะกับงานใดงานหนึ่งเป็นการเฉพาะเท่านั้น เช่น งานสร้างเขื่อนมักจะมีเงื่อนไขพิเศษเกี่ยวกับการก่อสร้างร่องแกนเขื่อนเป็นการเฉพาะแยกออกมาจากเงื่อนไขทั่วไปอีกส่วนหนึ่ง แต่งานที่เกี่ยวข้องกับการเทคอนกรีตมักจะเหมือนกับเงื่อนไขทั่วไป เป็นต้น

(4) รายละเอียดข้อกำหนดการก่อสร้างและแบบ (Specifications and Drawings) เกี่ยวข้องกับงานวิศวกรรมมากที่สุดเพราะจะแจ้งถึงข้อกำหนดความต้องการทางเทคนิคของสัญญา โดยระบุถึงขอบเขตขีดความต้องการและคุณภาพของงาน วิธีการก่อสร้าง วิธีประกอบ วิธีตรวจสอบและตรวจรับงานเพื่อเบิกเงินงวด เป็นต้น

(5) รายการชี้แจงเพิ่มเติม (Addenda) เป็นส่วนที่พบในภายหลังว่ามีความสำคัญต่อโครงการแต่ไม่ได้กล่าวไว้ในส่วนอื่น ๆ จึงต้องเพิ่มไว้ในส่วนนี้ ส่วนมากมักจะเกี่ยวข้องกับเรื่องเงินหรือค่าใช้จ่ายของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงว่าใครต้องรับผิดชอบแค่ไหน อย่างไร เท่าใด

นอกจากนี้ สันติ ชินานุวัตินวงศ์ (2549) ยังได้กล่าวว่า เอกสารและสัญญาในโครงการก่อสร้างที่สำคัญประกอบด้วย

(1) เอกสารการหยุดงานและการยกเลิกสัญญา (Suspension and Termination Clauses) เป็นเอกสารที่ระบุสิทธิในการหยุดงานโดยผู้ว่าจ้างหรือผู้รับเหมา โดยทั้งสองฝ่ายจะต้องแจ้งอีกฝ่ายอย่างเป็นทางการล่วงหน้า ซึ่งผู้ว่าจ้างมีสิทธิสั่งให้หยุดงานในกรณีที่ผู้รับเหมาทำงานล่าช้า ไม่ได้คุณภาพงานตามที่กำหนด หรือในกรณีที่ผู้รับเหมากำลังจะล้มละลาย ในส่วนของผู้รับเหมาสิทธิแจ้งหยุดงานได้ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างไม่ได้จ่ายเงินงวดติดต่อกันหลายงวด อย่างไรก็ตาม ผู้ว่าจ้างควรระบุถึงการจ่ายเงินครั้งสุดท้ายให้แก่ผู้รับเหมา ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค่าธรรมเนียม และการจ่ายเงินพิเศษด้วย

(2) เอกสารการขอต่อสัญญาเนื่องจากภัยธรรมชาติ (Force Majeure) เป็นเอกสารที่ระบุสิทธิของผู้รับเหมาในการต่อสัญญาในกรณีที่งานเกิดความล่าช้า เนื่องจากปัจจัยที่อยู่เหนือการควบคุม (Uncontrollable Factor) เช่น ภัยธรรมชาติ (แผ่นดินไหว พายุ น้ำท่วม ฯลฯ) การเกิดเหตุจลาจล เป็นต้น ซึ่งโดยทั่วไปผู้ว่าจ้างจะขยายระยะเวลาการก่อสร้างให้แต่จะไม่เพิ่มค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้รับเหมา

(3) คำสั่งเปลี่ยนแปลงแก้ไขงาน (Change Order/Project Change Notice) เป็นเอกสารแสดงการเปลี่ยนแปลงขอบเขตงาน ซึ่งต้องระบุในแบบฟอร์มมาตรฐาน อธิบายเป็นข้อความสั้น ๆ ถึงการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่อกำหนดเวลา/ค่าใช้จ่ายที่ระบุในสัญญาปกติเอกสารจะถูกตรวจทานโดยฝ่ายผู้ว่าจ้าง ซึ่งจะเปรียบเทียบกับราคากลาง หลังจากตรวจทานและเจรจาต่อรองกับผู้รับเหมาแล้ว ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้อนุมัติอย่างเป็นทางการ และให้ผู้รับเหมาดำเนินการตามรายการที่เปลี่ยนแปลงได้

(4) บันทึกสนาม (Field Transmittal Memorandum: FTM) เป็นเอกสารที่ใช้ในการโต้ตอบเกี่ยวกับสัญญาในสนาม คำสั่ง หรือการสื่อสารต่าง ๆ กับผู้รับเหมา เพื่อให้งานต่าง ๆ ดำเนินไปด้วยความ

รวดเร็วและราบรื่น เพราะหากออกเอกสารอย่างเป็นทางการจะทำให้เสียเวลา ทั้งนี้ ควรมีการเรียงหมายเลข เพื่อให้ง่ายต่อการสืบหา และอาจมีการลงลายมือชื่อรับทราบจากทางผู้รับเหมา

(5) รายงานสถานภาพงานตามสัญญา (Contract Status Report) เป็นรายงานประจำเดือน ที่แสดงถึงสถานภาพของสัญญา ข้อมูลที่ระบุในรายงาน ประกอบด้วย จำนวนเงินของสัญญาครั้งแรก จำนวนของคำสั่งเปลี่ยนแปลง และจำนวนเงินการประมาณราคา ณ วันที่โครงการแล้วเสร็จ ตลอดจนการประมาณการวันทำงานแล้วเสร็จ

(6) บันทึกงานที่เกี่ยวกับสัญญา (ContractLog) เป็นเอกสารที่บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับงานที่ทำ สถานะต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อความก้าวหน้าของงาน ความล่าช้า การถูกขัดจังหวะหรือรายการอื่น ๆ ที่คาดว่าจะมีผลกระทบกับการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งควรเข้าเล่มและเรียงหน้า เขียนด้วยหมึก และเน้นถึงข้อมูลที่มีประโยชน์ในการเรียกร้องค่าใช้จ่าย (Claim) หรือป้องกันการเรียกร้องค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม (Anti – Claim) ของผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา

(7) รายงานแรงงาน (ContractForceReport) เป็นบันทึกเกี่ยวกับข้อมูลบุคลากรที่ทำงานของผู้รับเหมา เช่น ชนิดและจำนวนของช่างฝีมือที่ใช้ในแต่ละวัน เป็นต้น บันทึกนี้จึงมีประโยชน์ในการประเมินประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

(8) เอกสารการทดสอบระบบและการรับรอง (SystemValidationandStart-Up) เป็นเอกสารที่บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการทดสอบระบบและอุปกรณ์ติดตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในแบบรูป รวมถึงรายการข้อกำหนดต่าง ๆ ซึ่งโดยปกติจะมีผู้ว่าจ้าง วิศวกร ผู้รับเหมา และตัวแทนจำหน่ายระบบและอุปกรณ์ติดตั้งดังกล่าวจะอยู่ในระหว่างที่ทำการทดสอบด้วย

(9) เอกสารการปิดโครงการ (Final Close – Out) ในการปิดโครงการผู้จัดการโครงการทำหน้าที่เพิ่มเติมหลังจากส่งมอบงานครั้งสุดท้าย โดยมีการรับเอกสารการรับประกันต่าง ๆ ข้อมูลการปฏิบัติงาน อะไหล่ คู่มือการใช้งานและการบำรุงรักษา แบบสร้างจริง (As-BuiltDrawing) หนังสือค้ำประกันผลงาน ข้อตกลงในการบำรุงรักษา ใบรับรองการตรวจสอบ และเอกสารอื่น ๆ ที่ระบุในสัญญา รวมถึงกำหนดเวลาการตรวจสอบก่อนหมดอายุประกัน

2.1.4 รายละเอียดที่ระบุในสัญญาการก่อสร้าง

กองกฤษ โต้ชัยวัฒน์ (2547) ได้ทำการวิเคราะห์ข้อสัญญาของสัญญามาตรฐาน (The Construction Contract (2009)) ซึ่งได้พัฒนาขึ้นจากสัญญาจ้างมาตรฐานฉบับก่อนหน้า (สัญญา The Red Book (1987)) เพื่อหาข้อกำหนดที่เป็นแนวคิดใหม่สำหรับการใช้สัญญาก่อสร้างมาตรฐาน FIDIC ซึ่งถูกนำมาใช้ในการจ้างงานก่อสร้างในประเทศไทยอย่างแพร่หลาย

นอกจากนี้ ยังมีการนำสัญญา FIDIC มาแปลเป็นภาษาไทยโดยหน่วยงานต่าง ๆ อาทิเช่น สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย สำนักงานรัฐมนตรี เป็นต้น ต่อมาวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยใน

พระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ได้จัดพิมพ์ “หนังสือสัญญามาตรฐานงานจ้างเหมาก่อสร้าง” ขึ้น เพื่อใช้เป็นรูปแบบมาตรฐานสำหรับสัญญาจ้างงานก่อสร้างในประเทศไทย (วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย, 2541)

ประเทศไทยมีการออกกฎระเบียบซึ่งใช้ในการควบคุมสวนราชการในการทำการจัดซื้อจัดจ้างใหญ่ไปโดยระเบียบเดียวกันเป็นครั้งแรกเมื่อ พ.ศ. 2498 โดยออกเป็นระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจ้าง พ.ศ.2498 และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2498 ซึ่งได้มีการแก้ไขปรับปรุง ยกเลิก ระเบียบดังกล่าวหลายครั้งสัญญาก่อสร้างที่นิยมใช้กันแพร่หลายในปัจจุบันได้อ้างอิงจากสัญญาจ้างแบบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 (กรมสอบสวนคดีพิเศษ, 2559) ซึ่งผู้ศึกษาพบว่าประเด็นสำคัญที่คู่สัญญาจะต้องระบุในสัญญาก่อสร้างสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

ประเด็นสำคัญในสัญญาก่อสร้างตามสัญญาจ้างแบบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535

ประเด็นสำคัญ	ข้อกำหนด ในสัญญาจ้างแบบท้ายฯ
1. รูปแบบของบ้าน	2
2. เอกสาร	2
3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	3
4. ราคาค่าก่อสร้าง	4
5. การปรับราคาต่อหน่วย	4ก
6. เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงิน	4ข
7. การจ่ายเงินล่วงหน้า	5
8. การหักเงินประกันผลงาน	6

ตารางที่ 2.1 (ต่อ)

ประเด็นสำคัญในสัญญาก่อสร้างตามสัญญาจ้างแบบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535

ประเด็นสำคัญ	ข้อกำหนด ในสัญญาจ้างแบบท้ายฯ
9. กำหนดแล้วเสร็จของงาน	7ข
10. แผนงาน	7ก
11. การรับประกันผลงาน	8
12. ค่าปรับงานล่าช้า	17
13. การยุติข้อพิพาท	21
14. จำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร	24
15. วัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างจัดหา	2
16. ผู้ควบคุมงาน	9

2.2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานก่อสร้าง

การบริหารงานก่อสร้าง (Construction Management) เป็นเทคนิคการบริหารโครงการที่มีการพัฒนาจากศาสตร์สาขาหนึ่ง ในช่วงปี พ.ศ. 2503 ใช้ในการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของแผนงานที่กำหนดไว้ และดำเนินการให้สำเร็จภายในเวลาที่กำหนด

2.2.1 ความหมายของการบริหารงานก่อสร้าง

พนม ภัยหน่าย (2543) ได้ให้ความหมายไว้ว่า การจัดการงานก่อสร้าง หมายถึง การบริหารงานของผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและเป็นหน้าที่ของผู้บริหารโครงการก่อสร้างที่จะต้องกำกับให้งานก่อสร้างดำเนินไปตามรูปแบบรายการก่อสร้างและข้อกำหนดอื่น ๆ โดยมุ่งหวังให้งานก่อสร้างสนองเจตนารมณ์ของผู้ว่าจ้างตามเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ ดังนั้นทุกฝ่ายต้องปรึกษาหารือร่วมกัน เพื่อให้งานก่อสร้างบรรลุเป้าประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาจึงต้องศึกษาข้อมูลโครงการอย่างละเอียด หาทางป้องกันปัญหาไว้ตั้งแต่ก่อนเริ่มก่อสร้าง เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปด้วยความราบรื่น

วิสูตร จิระดำเกิง (2552) ได้ให้ความหมายไว้ว่า การบริหารงานก่อสร้าง คือการจัดการการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ ที่มีอยู่อย่างเหมาะสมและสมบูรณ์ที่สุด โดยทรัพยากรในที่นี้หมายถึงบุคลากรรวมถึงความเชี่ยวชาญและความสามารถที่มีอยู่ ความร่วมมือของทีมงาน เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตลอดจนข้อมูล ระบบงาน เทคนิค เงินทุน และเวลา เพื่อให้การบริหารโครงการบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ได้มีการวางแผนไว้

2.2.2 ประเภทของงานก่อสร้าง (Types of Construction Project) (วิสูตร จิระดำเกิง, 2551)

(1) งานก่อสร้างที่พักอาศัย (Residential Construction) เป็นงานก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัยแบบต่าง ๆ ได้แก่ บ้านเดี่ยวบ้านแถว (Town House) อาคารชุดพักอาศัยห้องเช่า

(2) งานก่อสร้างเพื่อธุรกิจการค้า (Building Construction of Business) เน้นอาคารสำหรับประกอบธุรกิจการค้าได้แก่ศูนย์การค้าอาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะมีภาคเอกชนเป็นผู้ลงทุนในโครงการซึ่งออกแบบโดยสถาปนิกและวิศวกรผู้เชี่ยวชาญในแต่ละระบบงานตั้งแต่งานโครงสร้างระบบสุขาภิบาลและดับเพลิงระบบไฟฟ้าและสื่อสารระบบปรับอากาศและระบบอื่น ๆ ส่วนงานก่อสร้างมักจะมีผู้รับเหมาก่อสร้างหลัก (General Contractor หรือ Main Contractor) ทำงานในส่วนงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรมโดยมีผู้รับเหมาช่วงหรือผู้รับเหมาชำนาญเฉพาะทางในงานระบบต่าง ๆ เข้าทำงานในแต่ละส่วน

(3) งานก่อสร้างขนาดใหญ่หรืองานสาธารณูปโภค (Heavy Engineering Construction) ใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูงและใช้เครื่องจักรหนัก เช่น งานก่อสร้างโครงข่ายถนนทางหลวงอุโมงค์ หรือเขื่อนไฟฟ้าพลังน้ำท่าเรือเป็นต้นโดยผู้ลงทุนมักเป็นหน่วยงานราชการหรือองค์กรภาครัฐสำหรับงานออกแบบมักทำโดยวิศวกรชำนาญการหรือผู้รับเหมาซึ่งต้องมีความชำนาญเฉพาะและมีขีดความสามารถในการทำงานอยู่ในระดับสูงทั้งด้านบุคลากร เทคโนโลยีเครื่องจักรและเงินทุนในการดำเนินงาน

(4) งานก่อสร้างด้านอุตสาหกรรม (Industrial Construction) เป็นงานก่อสร้างเกี่ยวกับอาคารโรงงานออกแบบการติดตั้งเครื่องมือเครื่องจักรเช่นงานก่อสร้างโรงกลั่นน้ำมันโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนหรือพลังงานนิวเคลียร์โรงงานอุตสาหกรรมปิโตรเลียมเป็นต้นทำการออกแบบและก่อสร้างโดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญเฉพาะทางหลายสาขาที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างการจ้างสร้างอาคารลักษณะนี้มักจะเป็นลักษณะเหมารวมเบ็ดเสร็จทั้งออกแบบรวมก่อสร้าง (Design-Build Contractor) เพราะมีข้อจำกัดด้านความชำนาญขั้นสูงเฉพาะงาน

2.2.3 ขั้นตอนการก่อสร้างบ้าน (คำานวนคุณาพร, 2546)

(1) การติดต่อสถาปนิก/บริษัทออกแบบเป็นการติดต่อกับบริษัทที่รับสร้างบ้านหรือรับออกแบบบ้านซึ่งสามารถจัดหาได้จาก การตรวจสอบผลงานที่ผ่านมาจากสถานที่จริงหรือภาพผลงานเพื่อให้เห็นถึงคุณภาพและรูปแบบที่ตรงกับความต้องการของผู้ที่ต้องการสร้างบ้านหรือติดต่อผ่านทางสมาคมสถาปนิกสยามเพื่อขอคำแนะนำต่าง ๆ สิ่งสำคัญ คือ เจ้าของบ้านพักอาศัยต้องบอกความต้องการโดยละเอียดแก่สถาปนิกเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันโดยสถาปนิกจะคำนวณค่าออกแบบเป็นร้อยละตามงบประมาณใน

การก่อสร้างซึ่งกำหนดโดยสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ในขั้นตอนของการออกแบบและตกแต่งภายในสามารถแบ่งออกเป็น 6 ขั้นตอนย่อย ดังนี้

1. การให้คำปรึกษาเป็นการพบปะพูดคุยกันระหว่างเจ้าของบ้านพักอาศัยและสถาปนิกเพื่อรวบรวมข้อมูลและความต้องการของเจ้าของบ้านพักอาศัย

2. การวางผังและแนวความคิด สถาปนิกจะนำเสนอภาพรวมของบ้านในด้านแนวความคิดรูปแบบและการแบ่งพื้นที่ใช้สอยเพื่อให้เจ้าของบ้านพักอาศัยมองเห็นภาพรวมว่าตรงตามความต้องการหรือไม่และมีการแก้ไขและพัฒนาไปสู่แบบร่างขั้นต่อไป

3. การพัฒนาแบบร่างขั้นต้น สถาปนิกจะนำแนวความคิดและภาพรวมที่ได้จากขั้นตอนก่อนหน้านี้มาพัฒนาโดยอาจจะนำเสนอในรูปแบบของหุ่นจำลอง (Model) ภาพร่าง (Sketch) หรือรูปทัศนียภาพ (Perspective) เพื่อให้เจ้าของบ้านพักอาศัยเข้าใจแบบได้ดียิ่งขึ้นและนำสิ่งที่ลูกค้าต้องการไปปรับปรุงและเพิ่มเติมในแบบต่อไป

4. การพัฒนาแบบร่างขั้นสุดท้ายสถาปนิกจะนำเสนองานในรูปแบบที่เหมือนจริงมากยิ่งขึ้นด้วยการทำหุ่นจำลอง (Model) หรือรูปทัศนียภาพ (Perspective) แสดงรายละเอียดของมุมมองต่าง ๆ ในบ้านเพื่อให้เจ้าของบ้านพักอาศัยได้แก้ไขในรายละเอียด

5. การกำหนดวัสดุตกแต่งภายในสถาปนิกจะนำข้อมูลของวัสดุมาให้เจ้าของบ้านพักอาศัยทำการเลือก โดยอ้างอิงจากแบบร่างครั้งก่อนและจัดทำเป็นแผ่นกำหนดวัสดุตกแต่ง (Material Board) เพื่อให้เจ้าของบ้านพักอาศัยได้เปรียบเทียบและเลือกดูได้ตามความต้องการ

6. การเขียนแบบรายละเอียดสถาปนิกจะทำการเขียนแบบรายละเอียดและส่งให้เจ้าของบ้านพักอาศัยตรวจสอบดูเพื่อแก้ไขและพิจารณาจนจะดำเนินการเขียนแบบจริง

(2) การขออนุญาตปลูกบ้านเป็นการนำแบบไปขออนุญาตจากองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น โดยต้องกรอกเอกสารต่าง ๆ ได้แก่ กรอกคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารตัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร (ข.1) แบบแปลนแผนผังหนังสือรับรองว่าเป็นผู้ออกแบบ/สถาปนิก/วิศวกรพร้อมสำเนาใบอนุญาตสำเนาโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างสำเนาบัตรประชาชนหรือทะเบียนบ้านเจ้าของบ้านพักอาศัย

(3) การปลูกสร้างบ้าน เป็นขั้นตอนที่เจ้าของบ้านพักอาศัยจะได้เห็นงานจริงสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบรวมทั้งเจ้าของบ้านพักอาศัยจะต้องให้ความสำคัญและใส่ใจในรายละเอียดโดยสถาปนิกจะต้องคอยควบคุมดูแลให้การก่อสร้างดำเนินไปตามแบบที่สร้างเอาไว้และให้คำปรึกษาแก่ผู้รับเหมาเมื่อเกิดปัญหาในการก่อสร้างหน้างานซึ่งสามารถแบ่งงานออกเป็น 5 ด้าน ดังนี้

1. งานด้านโครงสร้างเริ่มตั้งแต่การทำโครงสร้างของฐานรากได้แก่การลงเสาเข็มและการหล่อตอม่อเพื่อรองรับโครงสร้างของเสาและคานางานโครงสร้างของพื้นและบันไดซึ่งจะต้องเชื่อมต่อกับเสาและคานาที่ได้ทำไว้โดยการทำพื้นจะต้องเริ่มทำจากชั้นล่างขึ้นไปชั้นบนเพื่อความสะดวกในการทำงานและการ

ลำเลียงวัสดุงานโครงสร้างของหลังคาซึ่งส่วนใหญ่มักจะทำเป็นโครงเหล็กเชื่อมต่อกับเสาและคานชั้นบนสุด และทำการมุงหลังคาจากนอกจากนี้ยังมีงานโครงสร้างของรั้วด้วย

2. งานก่อสร้างตัวบ้านเป็นงานที่ทำต่อเนื่องจากงานโครงสร้างได้แก่การก่อผนังและการติดตั้งวงกบประตู - หน้าต่างซึ่งจะต้องทำควบคู่กันไปเนื่องจากวงกบประตู - หน้าต่างและผนังบ้านเป็นสิ่งที่ติดตั้งเชื่อมต่อเข้าด้วยกันหลังจากทำการติดตั้งวงกบเรียบร้อยแล้วจึงทำการฉาบแต่งผนังไปพร้อมกับการฉาบแต่งเสาและคานส่วนการติดตั้งบานประตู - หน้าต่างอาจทำการติดตั้งต่อเนื่องไปเลยหรือทยอยติดตั้งหรือทำในช่วงหลังก็ได้นอกจากนี้ ยังรวมถึงการเดินท่อน้ำและสายไฟที่เป็นระบบฝังจุดที่ควรระวัง คือ ก่อนการฉาบแต่งผนังต้องแน่ใจว่าการวางท่อต่าง ๆ ทำไว้อย่างถูกต้องเรียบร้อยการวางตำแหน่งของสวิทช์ไฟปลั๊กไฟก๊อกน้ำหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความสัมพันธ์กับการเดินท่อภายในผนัง ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดและสอดคล้องกับแนวท่อที่เดินไว้

3. งานด้านสาธารณูปโภคได้แก่การวางท่อระบายน้ำและทำบ่อพักเพื่อระบายน้ำตามจุดต่าง ๆ ภายในอาคารการเดินสายไฟและท่อร้อยสายไฟ

4. งานด้านสุขาภิบาลได้แก่การวางท่อระบายน้ำและทำบ่อพักเพื่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะการวางท่อระบบบำบัดน้ำเสีย

5. งานตกแต่ง เป็นงานที่ให้ผลงานปรากฏแก่สายตาของผู้พบเห็นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อความสวยงามเรียบร้อยหรือโดดเด่นประทับใจร่วมอยู่ด้วยได้แก่การบุผ้าเพดานการปูพื้นและผนังการทาสีการติดตั้งสุขภัณฑ์การติดตั้งดวงโคมไฟตลอดจนการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์

2.2.4 ขั้นตอนการบริหารงานก่อสร้าง (วิสูตร จิระดำเกิง, 2552) ประกอบด้วย

(1) การวางแผน (Planning) คือ การคิดค้นและแสวงหาวิธีการทำงานก่อสร้างเพื่อให้เสร็จสมบูรณ์ตามเป้าหมายที่กำหนดด้วยราคาที่เหมาะสมและมีคุณภาพตามมาตรฐานภายในเวลาที่กำหนดไว้จริงเป็นความพยายามที่จะใช้ทรัพยากรของงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพและเหมาะสมที่สุดการวางแผนสามารถแบ่งออกเป็น

1. การจัดทำแผนงานและกำหนดเวลา (Schedule of Work) ในการก่อสร้างนิยมใช้ระบบ Bar Chart และ C.P.M.

2. การจัดทำแผนทางการเงินของโครงการ โดยยึดการรับและจ่ายเงินตลอดระยะเวลาของโครงการเป็นหลักเรียกว่า Cash Flow Forecast ซึ่งแสดงให้เห็นถึงปริมาณเงินจ่ายและรับ

3. การจัดทำแผนสำหรับการปฏิบัติงานรวมถึงแผนการจัดวางหรือติดตั้งเครื่องมือเครื่องจักรศูนย์บริหารงาน พื้นที่เตรียมและเก็บพัสดุ ทางเข้า-ออกและที่พักอาศัยของคณาการการจัดทำระบบการประสานงานและการติดต่อระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องในงานทั้งหมดตลอดจนแผนการจัดหาบุคลากรต่าง ๆ

(2) การจัดแบ่งงาน (Organizing) เป็นขั้นตอนระหว่างการวางแผนและการจัดเตรียมทรัพยากรของงานก่อสร้างไว้ให้พร้อมที่จะใช้งานได้ตามเวลาและโอกาสที่ต้องการการจัดแบ่งงานต้องศึกษาถึงความพร้อมหรือข้อมูลดังต่อไปนี้

1. กำลังคนหรือบุคลากร
2. จำนวนเครื่องมือเครื่องจักร
3. แหล่งเงินสนับสนุนโครงการ
4. สาระสำคัญหรือเงื่อนไขสัญญา
5. แหล่งพลังงานและบริการ

(3) การควบคุม (Controlling) เป็นวิธีการที่สามารถทำให้งานก้าวหน้าไปตามแผนงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและราบรื่นการควบคุมจำเป็นต้องมีการเปรียบเทียบการปฏิบัติงานกับแผนงานที่วางไว้แล้ววิเคราะห์หาจุดบกพร่องเพื่อนำมาปรับปรุงการปฏิบัติงานต่อไปเป็นการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับงานต่อไปนี้

1. การติดต่อประสานงาน (Communication) ระหว่างส่วนกลางกับส่วนสนามหรือระหว่างผู้ควบคุมงาน ผู้รับเหมาช่วง ผู้ขายวัสดุอุปกรณ์ ผู้ว่าจ้าง และระหว่างผู้ออกแบบกับผู้รับเหมาช่วง
2. การควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบรูปรายการและหลักการประกอบด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของช่างเทคนิค ช่างฝีมือและแรงงานไร้ฝีมือทั้งของผู้รับเหมาทั่วไปและผู้รับเหมาช่วงรวมถึงการควบคุมตรวจสอบคุณภาพและการใช้วัสดุด้วย
3. การรายงานผลความก้าวหน้าของงานและการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ รวมทั้งผลงานที่แรงงานทำได้เพื่อผลทางการควบคุมและสถิติสำหรับใช้หรือปรับปรุงการประมาณการหรือการวางแผนงานอื่นต่อไป

(4) การประเมินผล (Evaluation) เป็นการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานประกอบด้วย

1. การรวบรวมและศึกษาผลที่รายงานไว้ในด้านความก้าวหน้าของงานการใช้แรงงานการใช้เครื่องมือและวัสดุอุปกรณ์
2. หาทางแก้ไขปัญหาและอุปสรรคของการปฏิบัติงาน
3. ควบคุมให้การดำเนินงานเป็นไปตามแผนการใช้วัสดุและแรงงานตามงบประมาณและการรับจ่ายเงินตาม Cash Flow ปรับปรุงแผนงานเพื่อให้งานดำเนินไปอย่างรวดเร็วและสิ้นเปลืองทรัพยากรโดยเปล่าประโยชน์น้อยที่สุด
4. นำผลจากการประเมินมาใช้เป็นข้อมูลในการเตรียมงานและปรับปรุงงาน เพื่อการรับงานใหม่ต่อไป

2.2.5 ทรัพยากรในงานก่อสร้าง (คมสันเวนานนท์, 2535)

(1) กำลังคน หมายถึง บุคลากรประกอบด้วยผู้บริหารสถาปนิกวิศวกรช่างเทคนิคช่างฝีมือ และผู้ใช้แรงงานซึ่งร่วมกันดำเนินการก่อสร้างหากมีการบริหารงานและทำงานอย่างมีประสิทธิภาพมีวินัย และมีความรับผิดชอบในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายคุณภาพของงานก็จะเป็นที่ยอมรับและสำเร็จตามเป้าหมาย

(2) วัสดุ คือ วัตถุดิบและอุปกรณ์สำหรับการก่อสร้างการเปลี่ยนแปลงราคาของวัสดุ ก่อสร้างจะมีผลกระทบต่ออย่างยิ่งต่องานก่อสร้างทั้งนี้เพราะได้มีการกำหนดราคาค่าก่อสร้างไว้แล้วการจัดการ ในด้านวัสดุก่อสร้างมุ่งที่จะทำการควบคุมด้านปริมาณราคาคุณภาพการวางแผนและกำหนดเวลาที่จะใช้ วัสดุที่กำหนดตามตรรกะการใช้วัสดุเพื่อให้เกิดการสูญเปล่าน้อยที่สุดรวมถึงการหาวิธีการเก็บรักษาและวิธีการ ควบคุมสต็อกวัสดุที่สถานที่ก่อสร้างด้วย

(3) เครื่องมือคือเครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักรที่นำมาใช้ในการก่อสร้าง

(4) เงินคือตัวเงินตรารวมทั้งเครดิตต่าง ๆ ซึ่งเป็นทรัพยากรหลักของการก่อสร้างผู้ว่าจ้าง มักจ่ายเงินตามผลงานเป็นงวดงานหรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

2.2.6 การกำหนดราคาของงานก่อสร้างบ้านเดี่ยว (กรมบัญชีกลาง, 2555)

ราคากลางงานก่อสร้างของทางราชการ หมายถึง ราคาค่าก่อสร้างในงานก่อสร้างของทาง ราชการในแต่ละงาน/โครงการ ซึ่งได้จากการประเมินหรือคำนวณตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะรัฐมนตรี กำหนดราคากลางงานก่อสร้างของทางราชการไม่ใช่ราคามาตรฐานของงานก่อสร้างแต่เป็นราคาที่ทาง ราชการยอมรับได้ เป็นราคาที่ไม่สูงจนผู้ประกอบการได้กำไรมากเกินไปเกินกว่าที่ควรได้รับและไม่ต่ำจน ผู้ประกอบการไม่สามารถที่จะดำเนินการก่อสร้างได้

ผู้ว่าจ้างควรมีความรู้พื้นฐานของราคางานก่อสร้างเพื่อเป็นแนวทางการพิจารณางาน ก่อสร้างก่อนจะทำการจัดจ้างในแต่ละครั้ง โดยอ้างอิงถึงรายการราคางานก่อสร้างของหน่วยงานของภาครัฐ ซึ่งตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550 ที่มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2550 เป็นต้นมา ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางของงานก่อสร้างที่อยู่ในกลุ่มงาน ก่อสร้างอาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มีลักษณะหรือโครงสร้างเช่นเดียวกันกับงานก่อสร้างอาคารดังนั้น หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางของงานก่อสร้างอาคารจึงเป็นหลักเกณฑ์ 1 ใน 3 หลักเกณฑ์การคำนวณ ราคากลางงานก่อสร้างเฉพาะในส่วนหลักเกณฑ์ในการคำนวณราคากลางของงานก่อสร้างอาคาร ซึ่ง ประกอบด้วยส่วนสำคัญ รวม 5 ส่วน ดังนี้

(1) ส่วนของการคำนวณค่างานต้นทุน (DirectCost) เป็นหลักเกณฑ์และวิธีการในการ คำนวณค่างานต้นทุนหรือราคาของงานก่อสร้างอาคาร ประกอบด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการสำหรับ การถอดแบบและคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร และรายละเอียดหรือข้อมูลประกอบการคำนวณ ราคากลางงานก่อสร้างอาคาร

(2) ส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง (Indirect Cost) เป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง ประกอบด้วย ค่าอำนาจการ ดอกเบี้ย กำไร และค่าภาษี โดยได้คำนวณรวมและจัดทำไว้ในรูปของตารางสำเร็จรูปเรียกว่า ตาราง Factor F

(3) ส่วนของการคำนวณค่าใช้จ่ายพิเศษตามข้อกำหนดและค่าใช้จ่ายอื่นที่ต้องมี

(4) หลักเกณฑ์สรุปค่าก่อสร้างเป็นราคากลางและการจัดทำรายงาน เป็นหลักเกณฑ์และวิธีการในการนำค่างานต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง (FactorF) และค่าใช้จ่ายพิเศษตามข้อกำหนดและค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเป็นต้องมี มารวมเป็นราคากลางงานก่อสร้างทั้งโครงการ/งานก่อสร้างรวมไปถึงการจัดทำรายงานการคำนวณราคากลางของงานก่อสร้างด้วย

(5) แนวทางและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางของงานก่อสร้างเป็นข้อบังคับ แนวทาง และวิธีปฏิบัติเพื่อสนับสนุนการนำหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างไปใช้ปฏิบัติอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

2.2.7 ระยะเวลาของงานก่อสร้าง

ก่อนเริ่มงานก่อสร้างควรมีการกำหนดเป้าหมายและวางแผนงาน ซึ่งรวมถึงวันเริ่มงาน ระยะเวลาการก่อสร้าง กำหนดแล้วเสร็จ งบประมาณที่ใช้ ทั้งนี้ความละเอียดและเทคนิคที่ใช้ในการวางแผนอาจแตกต่างกันในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับลักษณะงานและผู้รับผิดชอบโครงการการวางแผนโครงการก่อสร้างจึงเป็นจุดเริ่มต้นของการควบคุมโครงการ ถ้าสามารถวางแผนโครงการก่อสร้างได้ดีจะทำให้การติดตามผลระหว่างการทำงานก่อสร้างเป็นไปโดยง่ายและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ตารางที่ 2.2

สถิติเวลาการทำงานก่อสร้างอาคารชนิดต่างๆ

ลำดับ	รายการ	ขนาด	ระยะเวลา(เดือน)	จำนวนคนงาน (คน)
1	บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	80 – 150ตร.ม.	4	6 – 10
2	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	125 – 150ตร.ม.	4	15 – 20
3	บ้านแฝด 2 ชั้น	150 x 2 ตร.ม.	4	20 – 30
4	ทาวน์เฮ้าส์	10 ห้อง	10 – 12	80 – 120
5	อาคารชุด	4 – 6 ชั้น	24	150 – 250

หมายเหตุ. สัมภาษณ์ข้อมูลจากคุณจรูญเดชสีหะเนิน (ผู้รับเหมา), 2559.

2.2.8 การยุติข้อพิพาท

ในโครงการก่อสร้างต่างๆมักจะเกิดความขัดแย้งขึ้นได้เสมอและเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติในความขัดแย้งนั้นได้ก็จะเกิดเป็นข้อพิพาทขึ้นกลายเป็นปัญหาสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้งานก่อสร้างล่าช้าและทำให้การดำเนินการไม่สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของโครงการวิธีอนุญาโตตุลาการเป็นวิธีการหนึ่งที่ใช้ในการระงับข้อพิพาทในงานก่อสร้างและมีการยอมรับกันโดยทั่วไปในสากลโดยหลักการคือคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเลือกบุคคลที่เป็นอนุญาโตตุลาการตัวแทนของแต่ละฝ่ายมาหาข้อยุติร่วมกันหากตัวแทนทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ก็ต้องแต่งตั้งบุคคลที่สามเพื่อเป็นอนุญาโตตุลาการผู้ตัดสินชี้ขาดซึ่งวิธีอนุญาโตตุลาการมีข้อเด่นที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีโอกาสในการยุติข้อพิพาทกันเองสามารถรักษาความลับได้และที่สำคัญ คือผลคำตัดสินของวิธีนี้จะผูกพันคู่กรณีได้ตามกฎหมายจึงเป็นทางเลือกหนึ่งที่ทำให้ความคุ้มค่าในการแก้ไขข้อขัดแย้งและยุติข้อพิพาท หากคู่สัญญาก่อสร้างไม่ได้กำหนดแนวทางและการใช้สัญญาาระงับข้อพิพาทโดยวิธีอนุญาโตตุลาการไว้ตั้งแต่เริ่มต้นการทำสัญญาเมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้น ผู้ว่าจ้างหรือผู้รับเหมาอาจจะนำกรณีพิพาทนั้นไปฟ้องต่อศาลทำให้คดีอยู่ในการควบคุมและดำเนินไปโดยทนายความของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและข้อยุติจะขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลในลักษณะนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเสียโอกาสในการใช้สิทธิของตนในการยุติข้อพิพาทด้วยตนเอง

กรณีข้อพิพาทตัวอย่าง

(1) ข้อพิพาทตามคำพิพากษาฎีกาที่ 3165/2529 เป็นข้อพิพาทที่เกิดจากความล่าช้าในการดำเนินการก่อสร้างของฝ่ายผู้รับเหมาและสภาพอากาศที่รุนแรงประกอบกัน สรุปใจความได้ว่า จำเลยทำสัญญาว่าจ้างโจทก์เพื่อทำการก่อสร้างทาง ความขัดแย้งเกิดจากการขอยกเลิกสัญญาของจำเลย เพราะโจทก์ทำงานล่าช้าและปล่อยปละละเลยในการทำงาน แม้จำเลยได้ทำการเร่งรัดโจทก์แล้ว แต่โจทก์ยังคงมีหนี้ ซึ่งจำเลยได้ยึดเงินค่างวดงานไว้บางส่วน โดยให้เหตุผลว่าเพื่อทดแทนเงินล่วงหน้าบางส่วนที่โจทก์ต้องชำระคืนแก่จำเลย ในขณะที่โจทก์ยื่นคัดค้านว่าความล่าช้ามีสาเหตุมาจากภาวะอุทกภัยที่ยาวนาน 2 เดือนเศษ ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัย

(2) ข้อพิพาทตามคำพิพากษาฎีกาที่ 948/2525 เป็นข้อพิพาทที่เกิดจากความล่าช้าจากความบกพร่องในการส่งมอบพื้นที่ของผู้ว่าจ้างให้แก่ผู้รับจ้าง สรุปใจความได้ว่า ผู้รับจ้างมีความเห็นว่าผู้ว่าจ้างมีหน้าที่ต้องส่งมอบพื้นที่บริเวณที่จะทำการก่อสร้างให้แก่โจทก์ การที่จำเลยสั่งระงับการก่อสร้างจึงถือเป็นความผิดของจำเลยที่ไม่ตรวจสอบแนวเขตที่ดินให้แน่นอนเสียก่อน ทั้งนี้ การระงับการก่อสร้างดังกล่าว ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงจำเป็นต้องขอรับเงินชดเชยค่าเสียหายที่ได้ลงทุนไปแล้วทั้งหมดแทนการก่อสร้างต่อไป

2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พิชญ์ สุธีรวรรณ (2543) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างขั้นตอนการยุติข้อพิพาทเรื่องการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จ พบว่า สัญญาก่อสร้างที่ใช้กับโครงการขนาดเล็กเป็นสัญญามาตรฐานที่มีการพิมพ์จำหน่ายโดยทั่วไปซึ่งมีความแตกต่างกับสัญญาที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่ที่ใช้สัญญามาตรฐานต่างประเทศซึ่งมีการระบุเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ อย่างละเอียด การศึกษาข้อความในสัญญาจึงเป็นสิ่งที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องควรให้ความสำคัญ นอกจากนี้ ยังได้เสนอแนวทางการยุติข้อพิพาทของสัญญามาตรฐานจ้างเหมางานก่อสร้างไว้ว่า (1) ควรแยกการยุติข้อพิพาทเรื่องระยะเวลาออกจากเรื่องอื่น ๆ และกำหนดวิธีการยุติข้อพิพาทเรื่องระยะเวลาขึ้นมาใหม่อย่างเหมาะสม และ (2) การกำหนดมาตรการการบันทึกข้อมูลค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกิดจากการเร่งงานซึ่งได้รับการยอมรับจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและมีการกำหนดลงในสัญญาว่าหากค่าตัดสินขั้นสุดท้ายชี้ว่าฝ่ายใดต้องเป็นผู้รับผิดชอบจากข้อพิพาทนั้นฝ่ายนั้นต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด

อานนท์ ไทยจำนง (2548) ได้ทำการศึกษาสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาก่อสร้างโดยศึกษาจากข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้ข้อมูลจากข้อหาหรือที่เป็นข้อโต้แย้งหรือกรณีข้อพิพาทของสัญญาก่อสร้างภายในประเทศของสำนักงานที่ปรึกษากฎหมายสำนักงานอัยการสูงสุดในช่วงปี พ.ศ. 2530-2541 จำนวน 145 กรณี ผลการวิจัยพบว่ากรณีพิพาทเรื่องเกี่ยวกับค่าจ้างเกิดขึ้นมากที่สุดโดยมีสาเหตุหลักจากการต้องตีความเรื่องสิทธิระหว่างคู่สัญญาโดยพฤติการณ์ของกรณีพิพาทมักเกิดขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้างมากที่สุดทั้งนี้ ฝ่ายผู้รับเหมาก่อสร้างมักเป็นฝ่ายที่เสียหายและมักจะได้รับการพิจารณาให้ชนะในด้านสิทธิมากกว่า นอกจากนี้ ยังพบว่าการที่คู่สัญญาไม่เข้าใจในหลักการนำสัญญาอนุญาโตตุลาการมาใช้และความไม่ชัดเจนในกรอบการใช้สัญญาอนุญาโตตุลาการเป็นปัญหาสำคัญในการใช้สัญญาอนุญาโตตุลาการแนวทางแก้ไขปัญหาคือควรจะมีการทำข้อตกลงความเข้าใจในการใช้สัญญาอนุญาโตตุลาการร่วมกัน

อภิชาติ นิमितสถาพร (2552) ได้ทำการศึกษาข้อจำกัดของสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารงานก่อสร้างภาครัฐและกรณีศึกษาการปรับปรุงสัญญาซึ่งพบว่าการจัดทำสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารงานก่อสร้างในโครงการก่อสร้างภาครัฐของไทยส่วนใหญ่มักใช้สัญญาแบบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ แต่ความคลุมเครือความไม่ชัดเจน หรือการขาดสาระสำคัญบางประการในสัญญาอาจนำไปสู่ข้อพิพาทระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา อันส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการโดยสัญญาจ้างก่อสร้าง สามารถจำแนกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ (1) สัญญาจ้างที่ใช้กับการจ้างทุกประเภทยกเว้นการบริหารงานก่อสร้างอาคาร และ (2) สัญญาจ้างที่ใช้กับการจ้างบริหารงานก่อสร้างอาคารเท่านั้น นอกจากนี้ ยังมีการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ด้านการบริหารสัญญาจ้างที่ปรึกษา ซึ่งสามารถระบุปัจจัยเสี่ยงได้ 14 ตัว จำแนกออกได้เป็น 5 กลุ่ม จากนั้นได้นำปัจจัยเสี่ยงทั้งหมดไปใช้วิเคราะห์ข้อจำกัดของสัญญาจ้างที่ปรึกษาทั้ง 2 รูปแบบโดยอาศัยแนวคิดการวิเคราะห์ความเสี่ยง พบว่าสัญญาทั้งสองรูปแบบไม่ครอบคลุมปัจจัยเสี่ยงที่ระบุไว้

จริญญา เจริญทองคำ (2553) ได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาการทำสัญญา และการบริหารสัญญา ซึ่งพบว่าสัญญางานก่อสร้างควรมีประเด็นสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

(1) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาหลักประกัน ตามความหมายของพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542 ประกอบไปด้วยความหมาย 2 ความหมาย คือ (1) หลักประกันเพื่อความมั่นคง และ (2) เงินสดหลักทรัพย์ หรือบุคคลที่นำมาประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยหรือประกันการชำระหนี้ ซึ่งในการปฏิบัติงานตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 ต้องใช้หลักประกันเพื่อให้ผู้เสนอราคา/ผู้รับจ้าง/ผู้ขาย ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่สวนราชการได้กำหนดไว้

(2) การจ่ายค่าจ้างและการจ่ายเงินตามหลักเกณฑ์โดยปกติแล้วจะแบ่งจ่ายเป็นงวดงานซึ่งสัมพันธ์กันกับเนื้องานที่ทำการก่อสร้าง

(3) การหักเงินประกันผลงาน เป็นเงินที่ผู้รับเหมาต้องจ่ายให้แก่ผู้ว่าจ้างตามจำนวนที่ตกลงในสัญญาโดยยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินดังกล่าวจากเงินค่าจ้างในแต่ละงวดเพื่อเป็นการประกันผลงาน

(4) การกำหนดการแล้วเสร็จของงานกำหนดงานการก่อสร้างควรมีหมายกำหนดการเริ่มงานและหมายกำหนดงานแล้วเสร็จเพื่อให้ทราบถึงระยะเวลาของการทำงาน

(5) ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของงานจ้างเมื่องานแล้วเสร็จสมบูรณ์และผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานจากผู้รับเหมาแล้ว นับถัดจากวันที่ได้รับมอบงานดังกล่าว ซึ่งความชำรุดบกพร่องหรือเสียหายนั้นเกิดจากความบกพร่องของผู้รับเหมาอันเกิดจากการใช้วัสดุที่ไม่ถูกต้องหรือทำงานไม่เรียบร้อยหรือไม่ถูกต้องตามมาตรฐานแห่งหลักวิชา ผู้รับเหมาจะต้องรีบทำการแก้ไขให้เป็นที่เรียบร้อยโดยไม่ชักช้าโดยผู้ว่าจ้างไม่ต้องออกเงินใด ๆ ทั้งสิ้นหากผู้รับเหมาบิดพลิ้วไม่กระทำการดังกล่าวภายในกำหนดเวลานับแต่วันที่ ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ว่าจ้างหรือไม่ทำการแก้ไขให้ถูกต้องเรียบร้อยภายในเวลาที่ผู้ว่าจ้างกำหนดผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะทำการนั้นเองหรือจ้างผู้อื่นให้ทำงานนั้นโดยผู้รับเหมาต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

(6) งานค่าปรับงานล่าช้าหากผู้รับเหมาไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาและผู้ว่าจ้างยังมีได้บอกเลิกสัญญา ผู้รับเหมาจะต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้ว่าจ้างเป็นจำนวนตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาและจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานในกรณีที่ผู้ว่าจ้างต้องจ้างผู้ควบคุมงานอีกต่อหนึ่ง ทั้งนี้ เริ่มนับถัดจากวันที่กำหนดแล้วเสร็จตามสัญญาหรือวันที่ผู้ว่าจ้างได้ขยายให้จนถึงวันที่ทำงานแล้วเสร็จจริงนอกจากนี้ผู้รับเหมาต้องยินยอมให้ผู้ว่าจ้างเรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้รับเหมาทำงานล่าช้าเฉพาะส่วนที่เกินกว่าจำนวนค่าปรับและค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(7) งานเรื่องของจำนวนช่างผู้รับเหมาต้องจัดทำบัญชีแสดงจำนวนช่างทั้งหมดจำแนกตามแต่ละสาขาช่างและระดับช่าง พร้อมระบุรายชื่อช่างผู้ผ่านการทดสอบมาตรฐานฝีมือช่างหรือผู้มีวุฒิบัตรดังกล่าว โดยนำมาแสดงพร้อมหลักฐานต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการตรวจการจ้างหรือผู้ควบคุมงาน ก่อนเริ่มลงมือทำงาน และพร้อมที่จะให้ผู้ว่าจ้างหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ว่าจ้างตรวจสอบได้ตลอดเวลาการทำงานตามสัญญาของผู้รับเหมา

กฤษฎิ์ โต้ชัยวัฒน์ (ม.ป.ป.) ได้ทำการศึกษาแนวทางการปรับปรุงกระบวนการยุติข้อพิพาทของสัญญาจ้างงานก่อสร้างราชการไทยโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอปัญหาและแนวทางการปรับปรุงกระบวนการยุติข้อพิพาทที่เกิดจากการใช้สัญญาจ้างแบบทำระเบียบเบียนสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 โดยทำการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง การวิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้น และการวิเคราะห์แนวทางการปรับปรุงกระบวนการยุติข้อพิพาทของสัญญาจ้างก่อสร้างราชการไทยผลการศึกษาพบว่าแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการยุติข้อพิพาทของสัญญาจ้างงานก่อสร้างไทย ได้แก่การแต่งตั้งคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาท การสนับสนุนให้มีการใช้กระบวนการระงอม การปรับปรุงข้อบังคับกระบวนการอนุญาโตตุลาการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างสัญชาติการประชาสัมพันธ์ให้กระบวนการยุติข้อพิพาทของสัญญาจ้างงานก่อสร้างราชการของไทยเป็นที่รู้จักและยอมรับของนานาชาติและการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการทำอนุญาโตตุลาการ

จเรวัต สาริชีวิน (2554) ได้ทำการศึกษาข้อพิพาทในงานก่อสร้างของหน่วยงานรัฐ: มูลเหตุและแนวทางแก้ไขเพื่อศึกษาหามูลเหตุข้อพิพาทในงานก่อสร้างของหน่วยงานรัฐที่นำไปสู่การฟ้องคดีในชั้นศาลและการกำหนดมาตรการแก้ไข ผลการศึกษาพบว่ามูลเหตุข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในช่วงก่อนสัญญามี 6 มูลเหตุ ช่วงระหว่างสัญญามี 11 มูลเหตุ และช่วงหลังสัญญามี 8 มูลเหตุ โดยมีลักษณะและปริมาณของการเกิดมูลเหตุมีความแตกต่างกัน โดยมูลเหตุที่ทำให้เกิดข้อพิพาทมากที่สุดในแต่ละช่วงเวลา เรียงตามลำดับได้แก่ การผิดเงื่อนไขการประมูล ความล่าช้าในการปฏิบัติงาน และการไม่ซ่อมแซม/เพิกเฉย รวมทั้งการผิดสัญญาโดยแนวทางการแก้ไขปัญหาในภาพรวมนั้น หน่วยงานภาครัฐควรมีการปรับปรุงข้อกำหนดเงื่อนไขของสัญญาจ้างให้มีความยุติธรรมและเกิดความเหมาะสมกับทั้งสองฝ่าย และการพัฒนาปรับปรุงเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของเจ้าหน้าที่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องในงานก่อสร้าง รวมทั้งการกำหนดแนวทางและวิธีการปฏิบัติงานร่วมกันที่ดีเพื่อลดหรือขจัดข้อพิพาท

ชินสัคคสุวรรณ อัจฉริยและปิยะพงศ์ จันทรภาโส (2558) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องการเลือกประเภทสัญญาก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยโดยวิธีการวิเคราะห์มูลค่าที่ได้รับ โดยเก็บรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์บริษัทรับเหมาก่อสร้างที่เป็นเครือข่ายธุรกิจการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยในภาคใต้ตอนกลาง ซึ่งเป็นข้อคำถามเกี่ยวกับลักษณะของสัญญาเงื่อนไขการตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาปัญหาการจ้างงานข้อมูลด้านความร่วมมือวิธีการแก้ไขปัญหาของผู้ว่าจ้าง ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะการจ้างช่างก่อสร้างบ้านเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งออกได้ 2 ลักษณะ คือ (1) การจ้างผู้รับเหมาตามชิ้นงานและ (2) การจ้างผู้รับเหมาแบบดำเนินการเองทั้งหมด นอกจากนี้ ยังพบว่าลักษณะของสัญญาที่ใช้ในการก่อสร้างสามารถจำแนกได้ 3 ประเภท คือ (1) สัญญาแบบความสัมพันธ์เป็นสัญญาการก่อสร้างที่มีการตกลงทางวาจา (2) สัญญาถึงทางการเป็นสัญญาการก่อสร้างที่มีการลงนามเป็นลายลักษณ์อักษรแต่ไม่สามารถนำสัญญานั้นไปฟ้องร้องตามกฎหมายได้เนื่องจากข้อมูลในสัญญาอาจจะยังไม่ครบถ้วน และ (3) สัญญาแบบเป็นทางการเป็นสัญญาการก่อสร้างที่ประกอบไปด้วยข้อมูลการก่อสร้างครบถ้วนและสามารถนำไปใช้ฟ้องร้องตามกฎหมาย

ได้ ซึ่งผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่เน้นการใช้สัญญา กิ่งทางการและใช้สัญญาแบบเป็นทางการเป็นหลักในกรณีที่ว่าจ้างใช้สัญญาแบบกิ่งทางการและมีการควบคุมการก่อสร้างด้วยตนเองจะส่งผลทำให้เกิดความล่าช้าต่อการก่อสร้างบ้านผู้ว่าจ้างต้องทำการว่าจ้างผู้ควบคุมงาน จึงจะสามารถลดความเสี่ยงด้านความล่าช้าในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่มีการจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมดหากให้ผู้รับเหมาเป็นผู้ควบคุมงานผู้ว่าจ้างจะต้องใช้สัญญาแบบเป็นทางการ จึงจะสามารถลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากการสร้างบ้านไม่ได้คุณภาพตามที่ต้องการได้ นอกจากนี้ ยังพบว่าการทำสัญญาก่อสร้างไม่สามารถกำหนดรายละเอียดต่าง ๆ ที่มองไม่เห็นได้การที่ผู้ว่าจ้างเลือกผู้รับเหมาจากราคาค่าจ้างสัญญาจ้างและประสบการณ์ของผู้รับเหมา จึงเป็นตัวชี้วัดที่มีอิทธิพลมากที่สุดต่อการเลือกพันธมิตรทางธุรกิจการลงทุนระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา

2.4 สรุป

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยต่าง ๆ ผู้ศึกษาจะใช้รูปแบบของสัญญาจ้างแนบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เป็นหลักในการศึกษา ซึ่งสามารถกำหนดตัวแปรที่ต้องการศึกษา ประกอบด้วย (1) เอกสารแนบท้ายสัญญา (2) หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา (3) ราคาค่าก่อสร้าง (4) การปรับราคาต่อหน่วย (5) เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงิน (6) การเบิกจ่ายเงินล่วงหน้า (7) การหักเงินประกันผลงาน (8) แผนงาน (9) กำหนดแล้วเสร็จของงาน (10) การรับประกันผลงาน (11) ค่าปรับงานล่าช้า (12) การยุติข้อพิพาท (13) จำนวน/คุณสมบัติของช่าง/เครื่องจักร (14) วัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างจัดหา และ (15) ผู้ควบคุมงาน โดยตัวแปรต้นในการศึกษานี้ คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วย (1) รูปแบบบ้าน (Design) (2) พื้นที่ใช้สอย (Function) และ (3) วัสดุอุปกรณ์ (Specification)

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อเพื่อศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล เกี่ยวกับรายละเอียด เงื่อนไข และข้อตกลงที่ระบุในสัญญา ตลอดจนเอกสารที่ใช้ประกอบการทำสัญญา โดยใช้รูปแบบการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Method) ผู้ศึกษาได้กำหนดระเบียบวิธีการวิจัย ดังนี้

- 3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
- 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล
- 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล
- 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

3.1.1 ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาอันหลังไปไม่เกิน 5 ปี

3.1.2 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาครั้งนี้ คือ ผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาอันหลังไปไม่เกิน 5 ปีจำนวน 5 ราย ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

3.2.1 การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล คือ แบบสัมภาษณ์ ผู้ศึกษาทำการออกแบบแบบสัมภาษณ์ โดยแบ่งข้อคำถามออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา) ได้แก่ รูปแบบของตัวบ้าน (Design) รูปแบบพื้นที่ใช้สอย (Function) และรูปแบบวัสดุอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน (Specification) ซึ่งเป็นข้อคำถามปลายเปิด (Open-Ended Questions)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญาได้แก่ เอกสารแนบท้ายสัญญา หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาราคาค่าก่อสร้างการปรับราคาต่อหน่วยเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงิน การเบิกจ่ายเงินล่วงหน้าการหักเงินประกันผลงาน กำหนดแล้วเสร็จของงาน แผนงานการกำหนดวันที่เริ่มงาน การรับประกันผลงานการกำหนดค่าปรับงานล่าช้า การยุติข้อพิพาท จำนวนและคุณสมบัติของช่าง/เครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างจัดหา และการแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน ซึ่งเป็นข้อคำถามปลายเปิด (Open-Ended Questions)

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญาได้แก่ การรับรู้ ข้อมูลผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมา และระยะเวลาการตรวจสอบเอกสาร ซึ่งเป็นข้อคำถามปลายเปิด (Open-Ended Questions)

3.2.2 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล

ผู้ศึกษาได้นำแบบสัมภาษณ์ให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 คน พิจารณาว่าข้อคำถามดังกล่าว สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยหรือไม่ แล้วหาค่าความสอดคล้อง (Index of Item-Objective Congruence: IOC) ของคำถามแต่ละข้อ โดยนำคำถามที่ได้คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญตั้งแต่ร้อยละ 50 มาใช้ เก็บรวบรวมข้อมูล (สุมิตล ตีรกานันท์, 2551) ซึ่งแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ มีค่าความสอดคล้อง อยู่ระหว่าง 0.67 – 1.00 จึงสามารถนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้จริง

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้ศึกษาทำการเก็บรวบรวมข้อมูล มีรายละเอียดดังนี้

3.3.1 ทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมจากตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

3.3.2 เก็บข้อมูลภาคสนาม โดยใช้เทคนิคการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) ในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง คือ ผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมา ก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.4.1 ผู้ศึกษาทำการกำหนดตัวแปรในการศึกษา ประกอบด้วย

(1) ตัวแปรต้น ได้แก่ รูปแบบของตัวบ้าน (Design) รูปแบบพื้นที่ใช้สอย (Function) และรูปแบบวัสดุอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน (Specification)

(2) ตัวแปรตาม ได้แก่ ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญาประกอบด้วย เอกสารแนบท้ายสัญญา หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาราคาค่าก่อสร้าง การปรับราคาต่อหน่วยเงื่อนไข การเบิกจ่ายเงิน การเบิกจ่ายเงินล่วงหน้าการหักเงินประกันผลงาน กำหนดแล้วเสร็จของงาน แผนงานการ กำหนดวันที่เริ่มงาน การรับประกันผลงานการกำหนดค่าปรับงานล่าช้า การยุติข้อพิพาทจำนวนและคุณสมบัติของช่าง/เครื่องจักร วัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างจัดหา และการแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน

3.4.2 ผู้ศึกษาทำการวิเคราะห์ข้อมูล โดยใช้การวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้มุ่งศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว โดยใช้รูปแบบการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Method) ผู้ศึกษาได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างเป็นเครื่องมือในการรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา ผู้ศึกษานำเสนอผลการศึกษาซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)

ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา

ส่วนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา

4.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา) ได้ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)

ข้อคำถาม	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
1. รูปแบบของตัวบ้าน					
- แบบ	- ปั้นหย้า	- N/A	- N/A	- ปั้นหย้า	- สมัยใหม่
- ตัวอาคาร	- คสล.	- N/A	- คสล.	- คสล.	- คสล.
- ขนาด/เมตร (กว้างxยาวxสูง)	- 10 x 15 x 6	- N/A	- N/A	- N/A	- N/A
- พื้นที่ (ตารางเมตร)	- 200	- 200	- 230	- 250	- 200

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)

ข้อความ	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
2. รูปแบบพื้นที่ใช้สอย	- 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	- 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	- 3 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	- 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ	- 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
3. มูลค่าก่อสร้าง (บาท)	- 3,000,000	- 2,500,000	- 3,450,000	- 3,750,000	- 3,000,000
4. รูปแบบของวัสดุตกแต่ง					
บ้าน					
- พื้น	- กระเบื้อง แกรนิตโต้	- N/A	- กระเบื้อง แกรนิตโต้	- กระเบื้อง แกรนิตโต้	- กระเบื้อง แกรนิตโต้
- ผนัง	- ปูกระเบื้อง ฉาบปูน ทาสี	- N/A	- ฉาบปูน ทาสี	- N/A	- ปูกระเบื้อง ฉาบปูน ทาสี
- ฝ้าเพดาน	- ยิบซัมบอร์ด ทาสี	- N/A	- ยิบซัมบอร์ด ทาสี	- N/A	- ยิบซัมบอร์ด ทาสี
- สุขภัณฑ์	- N/A	- N/A	- N/A	- American Standard	- N/A
- อื่น ๆ	- ประตูไม้และ อลูมิเนียม	- N/A	- N/A	- โคมไฟ ตกแต่ง	- โคมไฟตกแต่ง

หมายเหตุ. N/A คือ ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่เปิดเผยข้อมูล

จากตารางที่ 4.1 แสดงให้เห็นว่า ผู้ให้ข้อมูลทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสไตล์ปั้นหยาละสมัยใหม่ ตัวอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ มีมูลค่าก่อสร้างตั้งแต่ 2,500,000 – 3,750,000 บาท สำหรับการตกแต่งพื้นที่ใช้กระเบื้องแกรนิตโต้ ผนังฉาบปูนทาสี ฝ้าเพดานใช้แผ่นยิบซัมทาสี และมีการติดตั้งโคมไฟตกแต่ง

4.2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา ได้ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา

ข้อคำถาม	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
1. เอกสารแนบท้ายสัญญา - แบบแปลนก่อสร้าง - ใบแสดงปริมาณงาน - สำเนาบัตรประชาชน - เอกสารอื่น ๆ	- ใช้ - ใช้ - ใช้ - ใบเสนอราคา	- ใช้ - ใช้ - ใช้ - ใบเสนอราคา	- ใช้ - ใช้ - ใช้ - ใบเสนอราคา	- ใช้ - ใช้ - ใช้ - ใบเสนอราคา	- ใช้ - ใช้ - ใช้ - ใบเสนอราคา
2. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา - มูลค่าหลักประกัน (บาท)	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด
3. ราคาค่าก่อสร้าง (บาท/ ตารางเมตร) - ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) - งานตกแต่งภายใน - งานจัดสวน	- 10,000 – 15,000 - ไม่รวม VAT - ไม่รวม - ไม่รวม	- 12,000 - ไม่รวม VAT - ไม่รวม - ไม่รวม	- 15,000 - ไม่รวม VAT - ไม่รวม - ไม่รวม	- 10,000 – 15,000 - ไม่รวม VAT - ไม่รวม - ไม่รวม	- 15,000 - ไม่รวม VAT - ไม่รวม - ไม่รวม
4. การปรับราคาต่อหน่วย	- มีกำหนดไว้	- ไม่กำหนด	- มีกำหนดไว้	- มีกำหนดไว้	- มีกำหนดไว้

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา

ข้อความ	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
5. เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงิน - จำนวน (งวด)	- ตามงวด งาน - 4	- ตามงวด งาน - 4	- ตามงวด งาน - 5	- ตามงวด งาน - 5	- ตามงวด งาน - 5
6. การเบิกจ่ายเงินล่วงหน้า - จำนวน (ของค่าก่อสร้าง) - เงื่อนไขการหักคืน - หลักประกัน	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 15 - หักเงินคืน แต่ละงวด - ไม่มี	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 20 - หักเงินคืน แต่ละงวด - ไม่มี	- ไม่มี	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 15 - หักเงินคืน แต่ละงวด - N/A	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 20 - หักเงินคืน แต่ละงวด - N/A
7. การหักเงินประกันผลงาน - จำนวน (ของค่าก่อสร้าง) - เงื่อนไขการจ่ายคืน	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 5 - งานเสร็จ	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 5 - งานเสร็จ	- มีกำหนดไว้ - ร้อยละ 5 - งานเสร็จ
8. กำหนดแล้วเสร็จของงาน - เกณฑ์การพิจารณา - ระยะเวลา	- มีกำหนดไว้ - ความยาก ง่ายของงาน - 8 เดือน	- มีกำหนดไว้ - เนื้อหาของงาน - 6 เดือน	- มีกำหนดไว้ - N/A - 8 เดือน	- มีกำหนดไว้ - N/A - 8 เดือน	- มีกำหนดไว้ - N/A - 6 เดือน
9. แผนงาน - ระยะเวลาในการส่ง แผนงาน	- มีกำหนดไว้ - N/A	- มีกำหนดไว้ - ก่อนทำ สัญญา	- มีกำหนดไว้ - N/A	- มีกำหนดไว้ - N/A	- มีกำหนดไว้ - ก่อนทำ สัญญา
10. การกำหนดวันที่เริ่มงาน	- หลังจาก ได้รับ เงินงวดแรก	- ไม่กำหนด	- หลังจาก ได้รับ เงินงวดแรก	- หลังจาก ได้รับ เงินงวดแรก	- หลังจาก ได้รับ เงินงวดแรก
11. การรับประกันผลงาน - ระยะเวลาการรับประกัน - มาตรการดำเนินการหาก ผู้รับเหมาไม่ดำเนินการ แก้ไข	- มีกำหนดไว้ - 1 ปี - N/A	- ไม่กำหนด	- มีกำหนดไว้ - 1 ปี - N/A	- มีกำหนดไว้ - 1 ปี - N/A	- มีกำหนดไว้ - 1 ปี - N/A
12. การกำหนดค่าปรับงาน ล่าช้า - อัตราค่าปรับ (บาท/วัน)	- ไม่กำหนด	- มีกำหนดไว้ - 1,000	- มีกำหนดไว้ - 1,000	- มีกำหนดไว้ - 5,000	- มีกำหนดไว้ - 1,000

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา

ข้อความ	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
13. การยุติข้อพิพาท	- ไม่ได้ระบุ	- ไม่ได้ระบุ	- ไม่ได้ระบุ	- ไม่ได้ระบุ	- ไม่ได้ระบุ
14. จำนวนและคุณสมบัติของช่าง/เครื่องจักร - รายละเอียด	- มีกำหนดไว้ - มีระบุเรื่องเรื่องคุณสมบัติผู้ควบคุมงาน	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด	- ไม่กำหนด
15. วัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างจัดหา - สาเหตุที่ต้องจัดหา	- กระเบื้อง, สุขภัณฑ์ - มีส่วนลด	- วัสดุปิดผิว - ราคาผันแปร	- กระเบื้อง, สุขภัณฑ์ - ผู้ว่าจ้างต้องการเลือกเอง	- กระเบื้อง เซรามิค, สุขภัณฑ์, โคมไฟ - ไม่รวมในสัญญา	- กระเบื้อง, สุขภัณฑ์ - ผู้ว่าจ้างต้องการเลือกเอง
16. การแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน	- มีกำหนดไว้	- มีกำหนดไว้	- มีกำหนดไว้	- ไม่กำหนด	- มีกำหนดไว้

หมายเหตุ: N/A คือ ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่เปิดเผยข้อมูล

จากตารางที่ 4.2 แสดงให้เห็นว่า ในการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่จะใช้แบบแปลนก่อสร้าง ใบแสดงปริมาณงาน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและใบเสนอราคา เป็นเอกสารประกอบการทำสัญญา โดยไม่มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ราคาค่าก่อสร้างอยู่ที่ 10,000 – 15,000 บาทต่อตารางเมตร (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นราคาที่ยังไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน ในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง อันเกิดจากภาวะผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างในตลาด หรือกรณีงานเพิ่มเติม หากมีการตกลงระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างแล้วจะมีการปรับราคางานต่อหน่วยเพิ่ม – ลดตามใบเสนอราคา การจ่ายเงินแบ่งเป็นงวดงานประมาณ 4– 5 งวด โดยจะหักเงินประกันผลงานร้อยละ 5 มีการเบิกจ่ายเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 – 20 ของมูลค่าก่อสร้างโดยมีเงื่อนไขการหักคืนในแต่ละงวดงานตามอัตราการเบิกเงินล่วงหน้าและไม่มีหลักประกันและกำหนดค่าปรับงานล่าช้าอยู่ที่ตั้งแต่ 1,000 - 5,000 บาทต่อวันมีการระบุวันที่เริ่มงานและกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในสัญญาอย่างชัดเจน ซึ่งกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ 6–8 เดือน ขึ้นอยู่กับความยากง่ายของเนื้องาน นอกจากนี้ ยังมีการระบุรายการวัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้าง

ต้องเป็นผู้จัดหาไว้ เช่น งานกระเบื้องเซรามิก งานสุขภัณฑ์ งานดวงโคมไฟ เป็นต้น เนื่องจากผู้ว่าจ้างต้องการเลือกด้วยตนเองเพราะจะได้ตรงตามความต้องการและได้รับส่วนลดต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีการแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน และมีการประกันผลงานเป็นระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ การยุติข้อพิพาทต่าง ๆ ผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาไม่มีระบุในสัญญา อย่างไรก็ตาม สัญญาจ้างก่อสร้างบ้านเดี่ยวที่ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่นำมาใช้ยังคงมีความแตกต่างจากรูปแบบสัญญาการว่าจ้างก่อสร้างงานขนาดใหญ่คือ การไม่มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาและไม่มีการระบุจำนวนและคุณสมบัติของช่าง/เครื่องจักรไว้ในสัญญา

สำหรับการการจ่ายเงินกำหนดจ่ายตามงวดงาน โดยส่วนใหญ่กำหนดการแบ่งจ่ายเงินเป็น 5 งวด ดังนี้

- (1) งวดที่ 1 ร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้าง จ่ายเมื่อทำสัญญาว่าจ้าง
- (2) งวดที่ 2 ร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้าง จ่ายเมื่องานฐานรากแล้วเสร็จ
- (3) งวดที่ 3 ร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้าง จ่ายเมื่องานโครงสร้างแล้วเสร็จ
- (4) งวดที่ 4 ร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้าง จ่ายเมื่องานก่ออิฐ/ฉาบปูนแล้วเสร็จ
- (5) งวดที่ 5 ร้อยละ 20 ของมูลค่าก่อสร้าง จ่ายเมื่อส่งมอบงาน

ในส่วนของ การยุติข้อพิพาท ผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาไม่ได้ระบุไว้ในสัญญาและไม่ได้ใช้อนุญาโตตุลาการในการยุติข้อพิพาท

4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา ได้ดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา

ข้อความ	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	รายที่ 1	รายที่ 2	รายที่ 3	รายที่ 4	รายที่ 5
1. การรับรู้ข้อมูลผลงานที่ผ่าน มาของผู้รับเหมา - การเยี่ยมชมผลงาน - มูลค่า (บาท)	มี 3,000,000 – 3,500,000	ไม่มี	มี 3,000,000	มี N/A	ไม่มี
2. ระยะเวลาการตรวจสอบ เอกสาร - รายละเอียด	มี N/A	มี N/A	มี 7 วันก่อนทำ สัญญา	มี N/A	มี 7 วันก่อนทำ สัญญา

หมายเหตุ. N/A คือ ผู้ให้สัมภาษณ์ไม่เปิดเผยข้อมูล

จากตารางที่ 4.3 แสดงให้เห็นว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีการเยี่ยมชมผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมา ซึ่งเป็นผลงานที่มีมูลค่ามากกว่า 3,000,000 บาท ซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าการก่อสร้างของผู้ว่าจ้าง นอกจากนี้ ผู้ว่าจ้างหรือผู้รับเหมาจะทำการตรวจสอบเอกสารต่าง ๆ ก่อนลงนามในสัญญา โดยส่วนใหญ่จะทำการพิจารณาก่อนทำสัญญาเป็นเวลา 7 วัน

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษานี้มุ่งศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยใช้รูปแบบการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Method) โดยผู้ศึกษาใช้แนวความคิดและทฤษฎีด้านสัญญาก่อสร้างและการก่อสร้างบ้านเดี่ยวเป็นหลักในการกำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษา ทั้งนี้ ใช้สัญญาจ้างแนบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เป็นแม่แบบในการศึกษาครั้งนี้

5.1 สรุปผลการศึกษา

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

(1) ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสไตลป์นหยา ตัวอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 ตารางเมตร ขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ มีมูลค่าก่อสร้าง 3,000,000 บาท สำหรับการตกแต่งพื้นที่ใช้กระเบื้องแกรนิตโต้ ผนังฉาบปูนทาสี ฝ้าเพดานใช้แผ่นยิปซัมทาสี และมีการติดตั้งคอมไฟตกแต่ง

(2) ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ใช้รูปแบบสัญญาจ้างตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เป็นต้นแบบในการร่างสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร โดยนำมาดัดแปลงตามความเหมาะสม ซึ่งส่วนใหญ่จะใช้แบบแปลนก่อสร้าง ใบแสดงปริมาณงาน สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และใบเสนอราคา เป็นเอกสารประกอบการทำสัญญา โดยไม่มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ราคาค่าก่อสร้างอยู่ที่ 10,000 – 15,000 บาทต่อตารางเมตร (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นราคาที่ยังไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน มีการปรับราคางานต่อหน่วยเพิ่ม – ลดตามใบเสนอราคา การจ่ายเงินแบ่งเป็นงวดงาน 5 งวด โดยจะหักเงินประกันผลงานร้อยละ 5 มีการเบิกจ่ายเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 – 20 ของมูลค่าก่อสร้าง ซึ่งจะทำให้การหักคืนในแต่ละงวดและไม่มีหลักประกันและกำหนดค่าปรับงานล่าช้า 1,000 บาทต่อวัน มีการระบุวันที่เริ่มงานและกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในสัญญาอย่างชัดเจน กำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ 8 เดือน ขึ้นอยู่กับความยากง่ายของเนื้องาน นอกจากนี้ ยังมีการระบุรายการวัสดุอุปกรณ์ที่ผู้จ้างต้องเป็นผู้จัดหาไว้ เช่น งานกระเบื้องเซรามิค งานสุขภัณฑ์ งานดวงคอมไฟ เป็นต้น รวมถึงมีการแต่งตั้งผู้ควบคุมงาน มีการประกันผลงานเป็นระยะเวลา 1 ปี

(3) รายละเอียดที่แตกต่างจากสัญญาการว่าจ้างก่อสร้างงานขนาดใหญ่ ได้แก่ ไม่มีหลักประกัน การปฏิบัติตามสัญญา ไม่มีข้อกำหนดเรื่องการยุติข้อพิพาท และไม่มีภาระระบุจำนวนหรือคุณสมบัติของช่าง หรือเครื่องจักร

(4) ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่มีการเยี่ยมชมผลงานที่ผ่านมาของผู้รับเหมาก่อนตัดสินใจว่าจ้าง รวมถึงทำการพิจารณาสัญญาและเอกสารต่าง ๆ ก่อนทำสัญญาเป็นเวลา 7 วัน

5.2 การอภิปรายผล

ผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับพิชญ์ สุธีรวรรณ (2543) ที่ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสัญญา ก่อสร้าง: ขั้นตอนการยุติข้อพิพาทเรื่องการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จ ซึ่งพบว่า สัญญาที่ใช้อ้างอิงกับโครงการขนาดเล็กเป็นสัญญามาตรฐานที่มีความแตกต่างกับสัญญาที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่ซึ่งมีการระบุเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ อย่างละเอียด ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องจึงควรให้ความสำคัญกับการศึกษาข้อความในสัญญา และสอดคล้องกับอภิชาติ นิมิตสถาพร (2552) ที่ได้ทำการศึกษาข้อจำกัดของสัญญาจ้างที่ปรึกษา บริหารงานก่อสร้างภาครัฐและกรณีศึกษาการปรับปรุงสัญญา ซึ่งพบว่าการจัดทำสัญญาจ้างก่อสร้าง ส่วนใหญ่มักใช้สัญญาแบบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 แต่ความคลุมเครือ หรือการขาดสาระสำคัญบางประการในสัญญา อาจนำไปสู่ข้อพิพาทระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา อันส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการ นอกจากนี้ ยังสอดคล้องกับจิรัญญา เจริญทองคำ (2553) ที่ได้ศึกษาการจัดทำความรู้เกี่ยวกับสัญญา/การทำสัญญา/การบริหารสัญญา และอธิบายว่าการจ่ายเงิน ค่าจ้างแบ่งจ่ายตามงวดงานซึ่งสัมพันธ์กับงานที่แล้วเสร็จ ผู้รับเหมายินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินประกัน ผลงานตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและหากผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนด ผู้รับจ้าง จะต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้ว่าจ้างตามเงื่อนไขในสัญญา รวมถึงควรมีหมายกำหนดการเริ่มงานและ หมายกำหนดงานแล้วเสร็จ เพื่อให้ทราบถึงระยะเวลาของการทำงานต่าง ๆ ด้วย รวมถึงการศึกษาวิจัย เรื่องการเลือกประเภทสัญญาก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยโดยวิธีการวิเคราะห์มูลค่าที่ได้รับ ของชินศักดิ์ สุวรรณอัจฉริยและปิยะพงษ์จันทร์ภาโส (2558) ซึ่งพบว่าผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญจะสามารถลด ความเสี่ยงด้านความล่าช้าในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะที่ได้จากการศึกษา

ข้อพิจารณาในการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200–300 ตาราง เมตร ได้แก่

(1) ผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาควรทำข้อตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ ที่เจตนาตกลงร่วมกันลงในสัญญาให้ถูกต้อง ชัดเจน ไม่คลุมเครือ และครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ และไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ นโยบาย และศีลธรรมอันดี เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย

(2) การบริหารสัญญา ผู้ควบคุมงานจะต้องจัดบันทึกเหตุการณ์ บุคลากร เครื่องมือ งานที่ทำ และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานประจำวัน เพื่อใช้เป็นหลักฐานการพิจารณาในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือปัญหาที่ไม่คาดคิด

(3) สภาพของคู่กรณี (Competent Parties) ต้องเป็นบุคคลที่มีอำนาจในการลงนาม

5.3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

(1) ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษารายละเอียด เงื่อนไข และข้อตกลงที่ระบุในสัญญา ตลอดจนเอกสารที่ใช้ประกอบการทำสัญญาเท่านั้น ในการศึกษาครั้งต่อไป ผู้สนใจควรทำการวัดผลสัมฤทธิ์ของสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยวด้วย เพื่อประเมินประสิทธิภาพของสัญญาดังกล่าว

(2) ผู้สนใจศึกษาควรทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างเพิ่มขึ้นและทำการศึกษาเปรียบเทียบความคิดเห็นระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา เพื่อให้ได้แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยวที่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และเป็นธรรมต่อผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมามากยิ่งขึ้น

(3) ผู้สนใจศึกษาควรทำการศึกษาเชิงปริมาณควบคู่ไปด้วย โดยทำการประเมินค่าความเสี่ยงของเงื่อนไขข้อสัญญาต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดจากข้อบกพร่องในรายละเอียดของสัญญาอย่างเหมาะสมต่อไป

รายการอ้างอิง

หนังสือ

- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (2560). *เขียนข้อเสนอวิจัย (Proposal) ทำได้ง่าย ๆ*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (2560). *เอกสารประกอบการสอนวิชาการบริหารความเสี่ยง. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์*.
- คมสัน เวณานนท์. (2535). *ช่างควบคุมงานก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: กรมพัฒนาฝีมือแรงงาน.
- ค่านวนคุณาพร. (2546). *บ้านแสนรัก (พิมพ์ครั้งที่ 5)*. กรุงเทพฯ: วิทย์พัฒนา.
- พนม ภัยหน่วย. (2543). *การบริหารงานก่อสร้าง (พิมพ์ครั้งที่ 17)*. กรุงเทพฯ: สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น).
- วิวัฒน์แสงเทียน และคณะ. (2527). *การจัดการงานก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์.
- วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์. (2541). *สัญญามาตรฐานงานจ้างเหมาก่อสร้าง (พิมพ์ครั้งที่ 2)*. กรุงเทพฯ: ผู้แต่ง.
- วิสูตร จิระดำเกิง. (2551). *การประมาณราคาก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: วรณกวี.
- วิสูตร จิระดำเกิง. (2552). *การบริหารงานก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: วรณกวี.
- สันติ ชินานูวัตินวงศ์. (2549). *วิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สุวิมล ติรกานันท์. (2551). *การสร้างเครื่องมือวัดตัวแปรในการวิจัยทางสังคมศาสตร์: แนวทางสู่การปฏิบัติ (พิมพ์ครั้งที่ 2)*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

บทความทางวิชาการ

- ชินสัคคสุวรรณอัจฉริยและปิยะพงศ์จันทร์ภาโส. (2558). การเลือกประเภทสัญญาก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัย โดยวิธีการวิเคราะห์มูลค่าที่ได้รับ. *วารสารปริชาตมหาวิทยาลัยทักษิณ*. 28 (2), ตุลาคม 2558 – มีนาคม 2559.
- พิชญ์ สุธีวรรณนา. (2543). สัญญาก่อสร้าง: ขั้นตอนการยุติข้อพิพาทเรื่องการขยายกำหนดเวลาแล้วเสร็จ. *วารสารวิชาการพระจอมเกล้าพระนครเหนือ*. 10 (2), เมษายน 2543.

วิทยานิพนธ์

- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (2547). *นวัตกรรมในสัญญามาตรฐาน FIDIC กับการปรับปรุงสัญญาจ้างก่อสร้างราชการไทย*. (วิทยานิพนธ์ ดุษฎีบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะวิศวกรรมศาสตร์, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา.
- กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์. (ม.ป.ป.). *แนวทางการปรับปรุงกระบวนการยุติข้อพิพาทของสัญญาจ้างงานก่อสร้างราชการไทย*. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะวิศวกรรมศาสตร์, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา.
- จเรวัต สาริชีวิน. (2554). *การศึกษาข้อพิพาทในงานก่อสร้างของหน่วยงานรัฐ: มูลเหตุและแนวทางแก้ไข*. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี, คณะวิศวกรรมศาสตร์, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา.
- วรากร ลิขิตอนุภาค. (2553). *คุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร*. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.
- อภิชาติ นิमितสถาพร. (2552). *การระบุข้อจำกัดของสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารงานก่อสร้างภาครัฐและกรณีศึกษาการปรับปรุงสัญญา*. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะวิศวกรรมศาสตร์, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา.
- อานนท์ ไทยจำนง. (2548). *ปัญหาและแนวทางการใช้สัญญาอนุญาโตตุลาการเพื่อการระงับ/ยุติข้อพิพาทในงานก่อสร้างกรณีสัญญาก่อสร้างงานราชการ*. (วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต). สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ, คณะวิศวกรรมศาสตร์, สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

- กรมบัญชีกลาง. (2555). *หลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคาร*. ค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2559 จาก http://kromchol.rid.go.th/internal/InternalAudit/rolltext/building55_pro.pdf.
- กรมสอบสวนคดีพิเศษ. (2559). *สัญญาจ้างแนบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535*. ค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2559 จาก <https://www.dsi.go.th/Files/Images/img20160624140819-ระเบียบพัสดุ2535.pdf>.
- จริญญา เจริญทองคำ. (2553). *ความรู้เกี่ยวกับสัญญาและการบริหารสัญญา*. ค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2559 จาก <http://www.anamai.moph.go.th/ewtadmin/ewt/finance/download/torlar3/ความรู้เกี่ยวกับสัญญาและการบริหารสัญญา.pdf>.

รังสรรค์ วงษ์บุญ .(2548). *สัญญาการก่อสร้าง*. สืบค้นเมื่อ 5 ตุลาคม 2559 จาก
<http://rangson.com/html%20document/ce/ce006001contract.htm>.





ภาคผนวก



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY

อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อ่างทองกลาง จัหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์

งานค้นคว้าอิสระเรื่อง “แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว”

คำชี้แจง: แบบสัมภาษณ์นี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการทำงานค้นคว้าอิสระตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมุ่งเน้นการศึกษาหาข้อมูลและปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลต่อแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับเงื่อนไขในสัญญา

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา

โดยข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นี้จะถูกนำไปวิเคราะห์และนำไปจัดทำแนวทางการทำสัญญาการก่อสร้างบ้านเดี่ยว ซึ่งจะสามารถนำไปเป็นแนวทางและเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการวิจัยมากที่สุด โดยคำตอบของท่านจะใช้เฉพาะในงานวิจัยเท่านั้น และขอรับรองว่าการให้ข้อมูลของท่านจะไม่เกิดผลกระทบใด ๆ ต่อท่าน ผู้ศึกษาขอขอบคุณในความกรุณาของท่านที่เสียสละเวลาในการให้ข้อมูลครั้งนี้

กฤษณ์ แจ้งพันธุ์

นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

โทร. 086-367-8198 E-mail: kosol_inter@yahoo.co.th

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา)

1.1 ลักษณะรูปแบบของตัวบ้านเดี่ยว 2 ชั้น

.....

.....

.....

.....

.....

1.2 ลักษณะรูปแบบพื้นที่ใช้สอย (Function)

.....

.....

.....

.....

.....

1.3 ลักษณะรูปแบบของวัสดุอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน (Specification)

.....

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขในสัญญา

2.1 สัญญาการก่อสร้างประกอบด้วยเอกสารอะไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

2.2 มีการกำหนดหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาหรือไม่ และมีมูลค่าเท่าใด

.....

.....

.....

.....

.....

2.3 ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรเป็นเงินเท่าใด และราคาดังกล่าวได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มไว้ด้วยหรือไม่

.....

.....

.....

.....

.....

2.4 สัญญามีการกำหนดการปรับราคาต่อหน่วยเนื่องจากปริมาณงานมากหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ในตอนทำสัญญาหรือไม่อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.5 เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินเป็นอย่างไร (จ่ายตามความก้าวหน้าทุกเดือน/จ่ายเมื่อความก้าวหน้าถึงงวดที่ตั้งไว้) ในกรณีที่จ่ายเมื่อความก้าวหน้าถึงงวดที่ตั้งไว้ มีการแบ่งงวดอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

.....

.....

2.6 สัญญา มีการกำหนดการเบิกจ่ายเงินล่วงหน้าให้ผู้รับจ้างหรือไม่ ถ้ามีการกำหนดจ่ายเท่าใด และเงื่อนไขการหักเงินคืนเป็นอย่างไร มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องหาหลักประกันมาให้หรือไม่ อย่างไร

.....
.....
.....
.....
.....

2.7 มีการกำหนดเรื่องของการหักเงินประกันผลงานหรือไม่ ถ้ามีเป็นจำนวนเท่าใด และเงื่อนไขการจ่ายคืนเป็นอย่างไร

.....
.....
.....
.....
.....

2.8 ได้มีการกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงานเท่าใด และมีวิธีการพิจารณาอย่างไร

.....
.....
.....
.....
.....

2.9 มีการกำหนดให้ผู้รับเหมาเสนอแผนงานหรือไม่ ถ้ามี ระยะเวลาในการส่งแผนงานเป็นอย่างไร

.....
.....
.....
.....
.....

2.10 มีการกำหนดวันที่ผู้รับจ้างจะต้องเริ่มงานไว้หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.11 มีการกำหนดระยะเวลาการรับประกันผลงานไว้หรือไม่ ถ้ามี ระยะเวลาเท่าใด และมีมาตรการหากผู้รับเหมาไม่ลงมือแก้ไขอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.12 มีการกำหนดค่าปรับเนื่องจากงานล่าช้าไว้หรือไม่ ถ้ามี กำหนดอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.13 มีการกำหนดวิธีการยุติข้อพิพาทไว้อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.14 สัญญามีการกำหนดจำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักรเครื่องมือที่ผู้รับเหมาจะต้องมีไว้หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

2.15 วัสดุอุปกรณ์ประเภทใดบ้างที่ผู้ว่าจ้างควรจะเป็นคนจัดหาและสาเหตุที่กำหนดดังกล่าวเพราะเหตุใด

.....

.....

.....

.....

.....

2.16 ในสัญญาดังกล่าวมีผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ด้านการก่อสร้างหรือไม่

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา

3.1 ผู้รับจ้างเคยมีผลงานการทำงานที่ผ่านมาด้านการก่อสร้างบ้านพักอาศัยที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่ามูลค่าสัญญานี้ ซึ่งสามารถให้ผู้ว่าจ้างไปชมผลงานที่ผ่านมาได้หรือไม่ มูลค่าสัญญาเป็นเท่าไรอย่างไร

.....

.....

.....

.....

3.2 ในการทำสัญญาการก่อสร้างผู้ว่าจ้างควรมีระยะเวลาการตรวจสอบเอกสารก่อนใช้หรือไม่ อย่างไร

.....

.....

.....

.....



ภาคผนวก ข

บทความทางวิชาการเรื่อง การศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว
วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2560 จัดโดย มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย

การศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว
A STUDY OF GUIDELINES FOR DRAFTING SINGLE-DETACHED HOUSE
CONSTRUCTION CONTRACTS

กฤษณ์ แจงพันธุ์¹ ผศ.ดร.กฤษฎณ์ ไชยวัฒน์² ดร.คัตเขต บุนนาค³ และอิทธิภูมิ พรหมมา⁴
สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว โดยทำการสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้างกลุ่มผู้ให้ข้อมูลซึ่งเป็นผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างงานและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย และทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา ผลการศึกษาพบว่า รูปแบบสัญญาที่กลุ่มตัวอย่างนำมาใช้มีความแตกต่างจากการว่าจ้างก่อสร้างงานขนาดใหญ่ในหลายประเด็น ได้แก่ หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา การยุติข้อพิพาท จำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร และการระบุผู้ควบคุมงาน ซึ่งเงื่อนไขควรถูกกำหนดไว้ในสัญญาอย่างเป็นธรรมระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

คำสำคัญ: สัญญาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว การทำสัญญา

ABSTRACT

This research is a qualitative research which aims to study the guidelines for drafting construction contracts. The researcher employed the interviewees selection methods, and chose 5 qualified interviewees, who are the owners and the contractors of 200 – 300 square meter usable area, 2 floor single-detached houses in Bangkok metropolitan, which were constructed within 5 years, then interviewed them by using structured interview. Finally, analyzing data by qualitative content analysis. It was found that the contract between the house owners and the contractors differed from the contracts of big construction projects in several provisions that are included: performance bond, dispute number or qualifications of construction workers or mechanics, and identifying supervisors, which these contract provisions should be specified in contract impartially.

Key Words: construction contract, single-detached House, contract drafting

¹นักศึกษาลูกศรนครนวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ E-mail: kosol_inter@yahoo.co.th

²อาจารย์ประจำหลักสูตรนวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ E-mail: kongkoon@gmail.com

³กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ E-mail: katkate_bunnag@yahoo.com

⁴อาจารย์ประจำคณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา E-mail: ittipoom@gmail.com

คำนำ

ในการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่จะให้ผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาเป็นผู้จัดทำและร่างสัญญางานก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาว่าจ้าง ซึ่งทางผู้ประกอบการธุรกิจรับเหมาก็จะทำสัญญาในมโนะปณิธานไปในทางที่ไม่เป็นกลางเท่าที่ควร จึงส่งผลให้ผู้บริโภคหรือเจ้าของโครงการถูกเอาเปรียบและไม่ได้รับความเป็นธรรม ทำให้เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง (วรภกร ลิขิตอนุภาค, 2553) ซึ่งล้วนสร้างความเสียหายต่อผู้บริโภคเป็นจำนวนมาก อาทิ การก่อสร้างไม่ถูกต้องตามแบบก่อสร้าง การเบิกจ่ายเงินไม่ถูกต้องตามเกณฑ์ การก่อสร้างล่าช้าไม่ตรงตามที่กำหนด ราคาค่าก่อสร้างที่สูง ผู้รับเหมาทิ้งงาน เป็นต้น รวมถึงการขาดความรู้ความเข้าใจของผู้ว่าจ้างในการกำหนดเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ ที่สนับสนุนให้บ้านมีคุณภาพตามความต้องการของผู้ว่าจ้างและมีการส่งมอบงานภายในเวลาที่กำหนด

ด้วยเหตุนี้การกำหนดรายละเอียดในสัญญางานก่อสร้างบ้านให้มีความรัดกุมและเป็นธรรมจึงกลายเป็นเครื่องมือสำคัญในการป้องกันปัญหาดังกล่าว ผู้วิจัยจึงมุ่งศึกษาแนวทางในการกำหนดเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ ของสัญญางานก่อสร้างบ้าน เช่น เอกสารประกอบการทำสัญญา หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา การจ่ายค่าจ้างงาน การจ่ายเงินค่าจ้างล่วงหน้า การหักเงินประกันผลงาน การกำหนดเวลาแล้วเสร็จ สิทธิของผู้ว่าจ้างในการบอกเลิกสัญญา การรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของงานจ้าง การกำหนดค่าปรับงานล่าช้า และจำนวนช่างที่ทำงาน เป็นต้น เพื่อเป็นแนวทางในการทำสัญญางานก่อสร้างบ้านที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้ว่าจ้างกับผู้รับเหมา ตลอดจนช่วยลดความเสี่ยงต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นได้

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาแนวทางการทำสัญญางานก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลจากเอกสาร ตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณากำหนดกรอบแนวคิดในการวิจัย ซึ่งการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมุ่งศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาการก่อสร้างเป็นหลัก สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ความหมายของสัญญาการก่อสร้าง

วิวัฒน์ แสงเทียน และคณะ (2527) ได้ให้ความหมายของสัญญาการก่อสร้างว่าหมายถึง ความตกลงร่วมกันระหว่างสองฝ่ายโดยฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจัดหา บริการวัสดุและทรัพยากรที่จำเป็น เพื่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนด และอีกฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจ่ายค่าตอบแทนให้ตามที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

สัญญาการก่อสร้างที่จะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายได้จะต้องประกอบด้วยหลักการพื้นฐานเบื้องต้นที่สำคัญของการทำสัญญา คือ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมายให้การรับรองว่าสามารถทำสัญญา (Legal Capacity to Sign the Contract) แทนบริษัทของแต่ละฝ่ายได้ ทั้งนี้ สัญญาที่ติดจะต้องมีเนื้อหาชัดเจนสามารถนำไปปฏิบัติจริงได้ และมีความเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย (รังสรรค์ วงษ์บุญ, 2548)

2. ประเภทของสัญญาการก่อสร้าง (กองทุน โดชัยวัฒน์, 2560)

2.1 สัญญาประเภทเหมารวม (Lump Sum Contract) เป็นสัญญาที่ผู้รับเหมาตกลงที่จะทำงานทั้งหมดที่ระบุในสัญญาในวงเงินที่คงที่จำนวนหนึ่ง ส่วนระยะเวลาของการจ่ายเงินอาจจะแบ่งเป็นงวดตามผลงานที่แล้วเสร็จ รวมทั้งจำนวนเงินหักเก็บเอาไว้เพื่อประกันผลงานด้วย สัญญาประเภทนี้เหมาะกับงานที่เจ้าของงานมีแบบก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น ผู้รับเหมาจะทำงานตามแบบที่ได้เอามาไว้เรียบร้อยแล้วก่อนหน้าลงมือก่อสร้างจริง

2.2 สัญญาประเภทราคาต่อหน่วย (Unit Price Contract) เป็นสัญญาที่คิดค่าใช้จ่ายเป็นราคาต่อหน่วยงานที่ทำได้จริง ทั้งนี้ เพื่อให้การจ่ายเงินเป็นไปโดยง่ายและใกล้เคียงปริมาณงานที่ทำได้จริงมากที่สุด โดยที่ราคาต่อหน่วยจะไม่เปลี่ยนแปลงแต่จำนวนหน่วยงานที่ทำได้อาจเปลี่ยนแปลงได้

2.3 สัญญาประเภทคิดค่าใช้จ่ายจริงบวกค่าดำเนินการ (Cost - Plus Fee Contract) เป็นสัญญาที่ผู้รับเหมาตกลงที่จะทำงานทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเบิกเงินคืนตามที่ได้จ่ายไปจริงในระหว่างการก่อสร้าง บวกกับเงินค่าดำเนินการอีกจำนวนหนึ่งที่ตกลงกันไว้ก่อนหน้า สัญญาประเภทนี้เหมาะกับงานที่เจ้าของงานต้องการให้งานเสร็จในระยะเวลาอันสั้นในวงเงินที่จำกัดไว้ โดยคู่สัญญาอาจกำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ เพิ่มเติม อาทิเช่น กำหนดราคาสูงสุดที่ผู้ว่าจ้างจะจ่าย (Guaranteed Maximum Price) ค่าปรับ (Penalty) หรือเงินเพิ่มพิเศษ (Incentive)

3. เอกสารประกอบสัญญา (Contract Document)

รังสรรค์ วงศ์บุญ (2548) กล่าวไว้ว่า สัญญาการก่อสร้างโดยทั่วไปจะประกอบไปด้วยส่วนที่สำคัญ ดังนี้

1) หนังสือเชิญประกวดราคา (Invitation to Bid) ระบุถึงความต้องการและกระบวนการในการเข้าประกวดราคา รายละเอียดและคำแนะนำสำหรับผู้เข้าประกวดราคา เป็นต้น

2) แบบฟอร์มการประกวดราคา (Bid Form) จะประกอบไปด้วยข้อความและชื่อผู้ยื่นของประกวดราคา โดยจะระบุข้อความ เช่น ผู้ประกวดราคาได้ตรวจสอบแบบรายละเอียดการควบคุมการก่อสร้างและสถานที่ก่อสร้างแล้ว จำนวนเงินที่ยื่นของประกวดราคา จำนวนเงินค่าปรับจากงานล่าช้า ข้อความที่ระบุว่าผู้ประกวดราคาตกลงที่จะทำตามสัญญาหากชนะการประมูล ข้อความที่ผู้ชนะการประมูลตกลงที่จะยื่นเงินประกันการทำสัญญาและประกันการก่อสร้าง จำนวนเงินเพิ่มหรือลดถ้าปริมาณงานเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาเดิม เวลาที่ต้องทำงานให้แล้วเสร็จ เงื่อนไขเพิ่มเติมพิเศษ (ถ้ามี) รายละเอียดจำนวนงานและเงินการประกวดราคา (Bid Breakdown) รายละเอียดของจำนวนงานและเงินจะต้องถูกบันทึกไว้โดยผู้ประกวดราคาอาจแยกเป็นส่วน ๆ ในแต่ละรายการของโครงการเพื่อเป็นแนวทางในการคิดความก้าวหน้าของผลงานภายหลัง หากการเสนอราคานั้นได้รับการยอมรับ

3) สัญญาการก่อสร้าง (Construction Contract) เจ้าของโครงการหรือเจ้าของงานจะต้องแนบตัวอย่างสัญญาการก่อสร้างที่จะใช้บังคับ / ผูกพันผู้ที่เกี่ยวข้องไปด้วยเพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ที่จะเข้าประกวดราคาได้รู้ว่าเป็นสัญญาประเภทใด มีส่วนใดที่ยังสงสัยต้องการคำอธิบายเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะต้องเข้าใจตรงกัน

3.1) เงื่อนไขทั่วไป (General Conditions) เป็นส่วนหนึ่งของรายละเอียดของสัญญาก่อสร้าง ซึ่งระบุถึงเงื่อนไขทั่วไปที่สามารถใช้ได้กับทุกสัญญาที่จะทำการจ้างเหมางานที่มีลักษณะงานประเภทเดียวกัน เช่น งานอาคารงานสร้างถนน งานสร้างเขื่อน เป็นต้น ซึ่งงานแต่ละประเภทมักจะมีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดใกล้เคียงกัน

3.2) เงื่อนไขพิเศษ (Special Conditions) เป็นส่วนหนึ่งของรายละเอียดของสัญญาก่อสร้าง (Specifications) เช่นเดียวกัน แต่จะเป็นการระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมเพื่อใช้เฉพาะกับงานใดงานหนึ่งเป็นการเฉพาะเท่านั้น เช่น งานสร้างเขื่อนมักจะมีเงื่อนไขพิเศษเกี่ยวกับการก่อสร้างร่องแกนเขื่อนเป็นการเฉพาะแยกออกมาจากเงื่อนไขทั่วไปอีกส่วนหนึ่ง แต่งานที่เกี่ยวข้องกับการเขื่อนกรตมักจะมีเงื่อนไขทั่วไป เป็นต้น

4) รายละเอียดข้อกำหนดการก่อสร้างและแบบ (Specifications and Drawings) เกี่ยวข้องกับงานวิศวกรรมมากที่สุดเพราะจะแจ้งถึงข้อกำหนดความต้องการทางเทคนิคของสัญญา โดยระบุถึงขอบเขต ขีดความสามารถและคุณภาพของงาน วิธีการก่อสร้าง วิธีประกอบ วิธีตรวจสอบและตรวจรับงานเพื่อเบิกเงินงวด เป็นต้น

5) รายการชี้แจงเพิ่มเติม (Addenda) เป็นส่วนที่พบในภายหลังว่ามีความสำคัญต่อโครงการแต่ไม่ได้กล่าวไว้ในส่วนอื่น ๆ จึงต้องเพิ่มไว้ในส่วนนี้ ส่วนมากมักจะเกี่ยวข้องกับเรื่องเงินหรือค่าใช้จ่ายของโครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงว่าใครต้องรับผิดชอบแค่ไหน อย่างไร เท่าใด

นอกจากนี้ สันติ ชินานูตวิวงศ์ (2549) ยังได้กล่าวว่า เอกสารและสัญญาในโครงการก่อสร้างที่สำคัญประกอบด้วย

1) เอกสารการหยุดงานและการยกเลิกสัญญา (Suspension and Termination Clauses) เป็นเอกสารที่ระบุสิทธิในการหยุดงานโดยผู้ว่าจ้างหรือผู้รับเหมา โดยทั้งสองฝ่ายจะต้องแจ้งอีกฝ่ายอย่างเป็นทางการล่วงหน้า ซึ่งผู้ว่าจ้างมีสิทธิสั่งให้หยุดงานในกรณีที่ผู้รับเหมาทำงานล่าช้า ไม่ได้คุณภาพงานตามที่กำหนด หรือในกรณีที่ผู้รับเหมาล้มละลาย ในส่วนของผู้รับเหมา มีสิทธิแจ้งหยุดงานได้ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างไม่ได้จ่ายเงินงวดติดต่อกันหลายงวด อย่างไรก็ตาม ผู้ว่าจ้างควรระบุถึงการจ่ายเงินครั้งสุดท้ายให้แก่ผู้รับเหมา ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ค่าธรรมเนียม และการจ่ายเงินพิเศษด้วย

2) เอกสารการขอต่อสัญญาเนื่องจากภัยธรรมชาติ (Force Majeure) เป็นเอกสารที่ระบุสิทธิของผู้รับเหมาในการต่อสัญญาในกรณีที่งานเกิดความล่าช้า เนื่องจากปัจจัยที่อยู่นอกการควบคุม (Uncontrollable Factor) เช่น ภัยธรรมชาติ (แผ่นดินไหว พายุ น้ำท่วม ฯลฯ) การเกิดเหตุจลาจล เป็นต้น ซึ่งโดยทั่วไปผู้ว่าจ้างจะขยายระยะเวลาการก่อสร้างให้แต่จะไม่เพิ่มค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้รับเหมา

3) คำสั่งเปลี่ยนแปลงแก้ไขงาน (Change Order / Project Change Notice) เป็นเอกสารแสดงการเปลี่ยนแปลงขอบเขตงาน ซึ่งต้องระบุในแบบฟอร์มมาตรฐาน อธิบายเป็นข้อความสั้น ๆ ถึงการเปลี่ยนแปลง และผลกระทบต่อกำหนดเวลา / ค่าใช้จ่ายที่ระบุในสัญญา ปกติเอกสารจะถูกตรวจทานโดยฝ่ายผู้ว่าจ้าง ซึ่งจะเปรียบเทียบกับราคากลาง หลังจากตรวจทานและเจรจาต่อรองกับผู้รับเหมาแล้ว ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้อนุมัติอย่างเป็นทางการ และให้ผู้รับเหมาดำเนินการตามรายการที่เปลี่ยนแปลงได้

4) บันทึกสนาม (Field Transmittal Memorandum: FTM) เป็นเอกสารที่ใช้ในการโต้ตอบเกี่ยวกับสัญญาในสนาม คำสั่ง หรือการสื่อสารต่าง ๆ กับผู้รับเหมา เพื่อให้งานต่าง ๆ ดำเนินไปด้วยความรวดเร็วและ

ราบรื่น เพราะหากออกเอกสารอย่างเป็นทางการจะทำให้เสียเวลา ทั้งนี้ ควรมีการเรียงหมายเลขเพื่อให้ง่ายต่อการสืบหา และอาจมีการลงลายมือชื่อรับทราบจากทางผู้รับเหมา

5) รายงานสถานภาพงานตามสัญญา (Contract Status Report) เป็นรายงานประจำเดือนที่แสดงถึงสถานภาพของสัญญา ข้อมูลที่ระบุในรายงาน ประกอบด้วย จำนวนเงินของสัญญาครั้งแรก จำนวนของคำสั่งเปลี่ยนแปลง และจำนวนเงินการประมาณราคา ณ วันที่โครงการแล้วเสร็จ ตลอดจนการประมาณการวันที่งานแล้วเสร็จ

6) บันทึกงานที่เกี่ยวข้องกับสัญญา (Contract Log) เป็นเอกสารที่บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับงานที่ทำ สภาพจะต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อความก้าวหน้าของงาน ความล่าช้า การถูกขัดจังหวะ หรือรายการอื่น ๆ ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการทำงานในอนาคต ซึ่งควรเข้าเล่มและเรียงหน้า เขียนด้วยหมึก และเน้นถึงข้อมูลที่มีประโยชน์ในการเรียกร้องค่าใช้จ่าย (Claim) หรือป้องกันการเรียกร้องค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม (Anti – Claim) ของผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา

7) รายงานแรงงาน (Contract Force Report) เป็นบันทึกเกี่ยวกับข้อมูลบุคลากรที่ทำงานของผู้รับเหมา เช่น ชนิดและจำนวนของช่างฝีมือที่ใช้ในแต่ละวัน เป็นต้น บันทึกนี้จึงมีประโยชน์ในการประเมินประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

8) เอกสารการทดสอบระบบและการรับรอง (System Validation and Start – Up) เป็นเอกสารที่บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการทดสอบระบบและอุปกรณ์ติดตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในแบบรูป รวมถึงรายการข้อกำหนดต่าง ๆ ซึ่งโดยปกติจะมีผู้ว่าจ้าง วิศวกร ผู้รับเหมา และตัวแทนจำหน่ายระบบและอุปกรณ์ติดตั้งดังกล่าวอยู่ในระหว่างที่ทำการทดสอบด้วย

9) เอกสารการปิดโครงการ (Final Close – Out) ในการปิดโครงการผู้จัดการโครงการทำหน้าที่เพิ่มเติมหลังจากส่งมอบงานครั้งสุดท้าย โดยมีการรับเอกสารการรับประกันต่าง ๆ ข้อมูลการปฏิบัติงาน อะไหล่ คู่มือการใช้งานและการบำรุงรักษา แบบสร้างจริง (As – Built Drawing) หนังสือค่าประกันผลงาน ข้อตกลงในการบำรุงรักษา ใบรับรองการตรวจสอบ และเอกสารอื่น ๆ ที่ระบุในสัญญา รวมถึงกำหนดเวลาการตรวจสอบก่อนหมดอายุประกัน

4. รายละเอียดที่ระบุในสัญญาการก่อสร้าง

สัญญางานก่อสร้างที่นิยมใช้กันแพร่หลายในปัจจุบันได้อ้างอิงจากสัญญาจ้างแบบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 (กรมสอบสวนคดีพิเศษ, 2559) ซึ่งผู้วิจัยพบว่าประเด็นสำคัญที่คู่สัญญาจะต้องระบุในสัญญาการก่อสร้างสามารถแสดงได้ดังตารางที่ 1

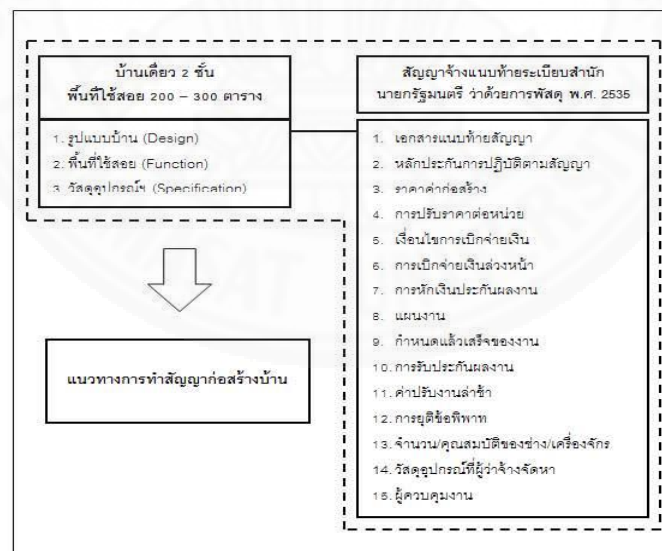
ตารางที่ 1 ประเด็นสำคัญในสัญญาการก่อสร้างตามสัญญาจ้าง

ประเด็นสำคัญ	ข้อกำหนดในสัญญาจ้างแนบท้ายฯ
1. รูปแบบของบ้าน	2
2. เอกสาร	2

ตารางที่ 1 ประเด็นสำคัญในสัญญาก่อสร้างตามสัญญาจ้าง (ต่อ)

ประเด็นสำคัญที่ต้องระบุ	ข้อกำหนดในสัญญาจ้างแบบท้ายๆ
3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	3
4. ราคาค่าก่อสร้าง	4
5. การปรับราคาต่อหน่วย	4ก
6. เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงิน	4ข
7. การจ่ายเงินล่วงหน้า	5
8. การหักเงินประกันผลงาน	6
9. กำหนดแล้วเสร็จของงาน	7ข
10. แผนงาน	7ก
11. การรับประกันผลงาน	8
12. ค่าปรับงานล่าช้า	17
13. การยุติข้อพิพาท	21
14. จำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร	24
15. วัตถุประสงค์กรณีที่ผู้ว่าจ้างจัดหา	2
16. ผู้ควบคุมงาน	9

จากการทบทวนวรรณกรรมข้างต้นผู้วิจัยสามารถแสดงกรอบแนวคิดในการวิจัยได้ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างงานและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี

กลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างงานและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย

2. เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยแบบสัมภาษณ์ประกอบด้วยข้อคำถาม 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับงานจ้าง (ลักษณะบ้านและคู่สัญญา) ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับเงื่อนไขในสัญญา และส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการทำสัญญา

ผู้วิจัยทำการทดสอบความตรงของแบบสัมภาษณ์ (Content Validity) ด้วยการนำแบบสัมภาษณ์ให้ผู้เชี่ยวชาญ จำนวน 3 คน พิจารณาคำถามดังกล่าวสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยหรือไม่ แล้วหาค่าความสอดคล้อง (Index of Item – Objective Congruence: IOC) ของคำถามแต่ละข้อ โดยนำคำถามที่ได้คะแนนจากผู้เชี่ยวชาญตั้งแต่ร้อยละ 50 มาใช้เก็บรวบรวมข้อมูล (คูวิล ดิรกันันท์, 2551)

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยทำการศึกษาและทบทวนวรรณกรรมจากตำรา บทความทางวิชาการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเก็บข้อมูลภาคสนาม โดยใช้แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง (Structured Interview) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลซึ่งเป็นผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างบ้านและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling)

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้ด้วยการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis)

ผลการวิจัย

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นผู้ที่ตัดสินใจจ้างก่อสร้างงานและผู้ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในระยะเวลาย้อนหลังไปไม่เกิน 5 ปี จำนวน 5 ราย สามารถแสดงผลการวิจัยได้ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ผลการวิจัย

ข้อคำถาม	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
รูปแบบบ้าน	ทรงปั้นหย่า	สมัยใหม่	ทรงปั้นหย่า	ทรงปั้นหย่า	สมัยใหม่
พื้นที่บ้าน	200 ตารางเมตร	250 ตารางเมตร	230 ตารางเมตร	250 ตารางเมตร	200 ตารางเมตร
ราคาตามสัญญา	3,000,000 บาท	2,500,000 บาท	3,450,000 บาท	3,750,000 บาท	3,000,000 บาท
เอกสาร	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาจ้างงาน ใบแสดงปริมาณงาน สำเนาบัตรประชาชน 	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาจ้างงาน ใบแสดงปริมาณงาน แบบแปลนประกอบงานก่อสร้าง สำเนาบัตรประชาชน ใบเสนอราคา 	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาจ้างงาน ใบแสดงปริมาณงาน แบบแปลนประกอบงานก่อสร้าง สำเนาบัตรประชาชน ใบเสนอราคา 	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาจ้างงาน ใบแสดงปริมาณงาน แบบแปลนประกอบงานก่อสร้าง สำเนาบัตรประชาชน ใบเสนอราคา 	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาจ้างงาน ใบแสดงปริมาณงาน แบบแปลนประกอบงานก่อสร้าง สำเนาบัตรประชาชน ใบเสนอราคา
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	กำหนด 5% จากมูลค่างาน
ราคาค่าก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> 15,000 บาท/ตารางเมตร (ไม่รวม VAT) ราคานี้ไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน 	<ul style="list-style-type: none"> 10,000 บาท/ตารางเมตร (ไม่รวม VAT) ราคานี้ไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน 	<ul style="list-style-type: none"> 10,000 – 15,000 บาท/ตารางเมตร (ไม่รวม VAT) ราคานี้ไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน 	<ul style="list-style-type: none"> 15,000 บาท/ตารางเมตร (ไม่รวม VAT) ราคานี้ไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน 	<ul style="list-style-type: none"> 10,000 – 15,000 บาท/ตารางเมตร (ไม่รวม VAT) ราคานี้ไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานจัดสวน
การปรับราคาต่อหน่วย	ปรับราคางานเพิ่ม – ลด ตามใบเสนอราคา	ไม่มีกำหนดไว้	ปรับราคางานเพิ่ม – ลด ตามใบเสนอราคา	ปรับราคางานเพิ่ม – ลด ตามใบเสนอราคา	ปรับราคางานเพิ่ม – ลด ตามใบเสนอราคา
เงื่อนไขการเบิกจ่ายเงิน	แบ่งจ่ายเงินเป็นงวดงาน	แบ่งจ่ายเงินเป็นงวดงาน	แบ่งจ่ายเงินเป็นงวดงาน	แบ่งจ่ายเงินเป็นงวดงาน	แบ่งจ่ายเงินเป็นงวดงาน
<ul style="list-style-type: none"> จำนวนงวด งวดงานที่ 1 เมื่อตกลงว่าจ้าง งวดงานที่ 2 เมื่องานฐานรากแล้วเสร็จ 	<ul style="list-style-type: none"> 5 งวดงาน 20% 20% 	<ul style="list-style-type: none"> 5 งวดงาน 20% 20% 	<ul style="list-style-type: none"> 6 งวดงาน 15% 15% 	<ul style="list-style-type: none"> 6 งวดงาน 15% 15% 	<ul style="list-style-type: none"> 5 งวดงาน 20% 20%

ตารางที่ 2 แสดงผลการวิจัย (ต่อ)

ข้อคำถาม	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
• งบประมาณที่ 3 เมืองงาน โครงสร้าง แล้วเสร็จ	• 20%	• 20%	• 15%	• 15%	• 20%
• งบประมาณที่ 4 เมืองงาน ก่อสร้างคาบ แล้วเสร็จ	• 20%	• 20%	• 15%	• 15%	• 20%
• งบประมาณที่ 5 เมืองงาน สถาปัตยกรรม แล้วเสร็จ	• 20%	• 20%	• 20%	• 20%	• 20%
• งบประมาณที่ 6 งานแล้วเสร็จ พร้อมส่ง มอบงาน	• -	• -	• 20%	• 20%	• -
การจ่ายเงินล่วงหน้า	ไม่มีกำหนดไว้	มีการเบิกจ่าย เงินล่วงหน้า 20%	มีการเบิกจ่าย เงินล่วงหน้า 15%	มีการเบิกจ่าย เงินล่วงหน้า 15%	มีการเบิกจ่าย เงินล่วงหน้า 20%
การหักเงินประกัน ผลงาน	มีการหักเงิน ประกันผลงาน 5%	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	มีการหักเงิน ประกันผลงาน 5%	มีการหักเงิน ประกันผลงาน 10%
กำหนดแล้วเสร็จ	มีการกำหนด ระยะเวลา 8 เดือน	มีการกำหนด ระยะเวลา 8 เดือน	มีการกำหนด ระยะเวลา 10 เดือน	มีการกำหนด ระยะเวลา 10 เดือน	มีการกำหนด ระยะเวลา 8 เดือน
การกำหนดวันที่ เริ่มงาน	มีกำหนดไว้ใน สัญญา	มีกำหนดไว้ใน สัญญา	มีกำหนดไว้ใน สัญญา	มีกำหนดไว้ใน สัญญา	มีกำหนดไว้ใน สัญญา
การรับประกัน ผลงาน	ประกันผลงาน 1 ปี	ไม่มีกำหนดไว้	ประกันผลงาน 1 ปี	ไม่มีกำหนดไว้	ประกันผลงาน 6 เดือน
ค่าปรับงานล่าช้า	มีกำหนดไว้ใน สัญญา 5,000 บาท/วัน	มีกำหนดไว้ใน สัญญา 5,000 บาท/วัน	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	มีกำหนดไว้ใน สัญญา 5,000 บาท/วัน

ตารางที่ 2 แสดงผลการวิจัย (ต่อ)

ข้อความถาม	ผู้ให้สัมภาษณ์				
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
การยุติข้อพิพาท	มีกำหนดไว้ในสัญญา เช่น เรื่องการเบิกจ่ายเงินผ่านทางธนาคารอย่างเดียว	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	มีกำหนดไว้ในสัญญา เช่น เรื่องแบบที่ปรับแก้ไขให้ทางผู้ออกแบบเป็นคนสรุปงาน
จำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้
วัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างจัดหา	ไม่มีกำหนดไว้	มีกำหนดไว้ในสัญญา ได้แก่ งานกระเบื้อง เซรามิค, งานสุขภัณฑ์, งานดวงโคมไฟ (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง)	มีกำหนดไว้ในสัญญา ได้แก่ งานกระเบื้อง เซรามิค, งานสุขภัณฑ์, งานดวงโคมไฟ (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง)	มีกำหนดไว้ในสัญญา ได้แก่ งานกระเบื้อง เซรามิค, งานสุขภัณฑ์, งานดวงโคมไฟ (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง)	มีกำหนดไว้ในสัญญา ได้แก่ งานกระเบื้อง เซรามิค, งานสุขภัณฑ์, งานดวงโคมไฟ (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง)
ผู้ควบคุมงาน	ไม่มีกำหนดไว้	ไม่มีกำหนดไว้	มีกำหนดไว้ ทางผู้รับจ้างต้องมีหัวหน้างาน อยู่หน้างาน ตลอดเวลา การทำงาน	ไม่มีกำหนดไว้	มีกำหนดไว้

จากตารางที่ 1 พบว่า ผู้ว่าจ้างส่วนใหญ่ต้องการสร้างบ้านเดี่ยวในรูปแบบทรงปั้นหย้า พื้นที่ประมาณ 200 – 250 ตารางเมตร ราคาตามสัญญาประมาณ 3,000,000 บาท โดยแนวทางการทำสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านเดี่ยวที่ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่นำมาใช้มีรูปแบบดังนี้ ใช้สัญญาจ้างงานพร้อมเอกสารแนบท้าย ได้แก่ ใบแสดงปริมาณงาน แบบแปลนประกอบงานก่อสร้าง สำเนาบัตรประชาชน และใบเสนอราคา ราคาค่าก่อสร้างอยู่ที่ประมาณ 15,000 บาทต่อตารางเมตร (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งราคาดังกล่าวไม่รวมงานตกแต่งภายในและงานสวน โดยมีการปรับราคางานต่อหน่วยเพิ่ม – ลดตามใบเสนอราคา มีการระบุวันที่เริ่มงานและกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จในสัญญาอย่างชัดเจน ซึ่งกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ 8 – 10 เดือน การจ่ายเงินแบ่งเป็นงวดงาน 5 – 6 งวด โดยจะหักเงินประกันผลงานร้อยละ 5 – 10 มีการเบิกจ่ายเงินล่วงหน้าร้อยละ 15 – 20 และกำหนดค่าปรับงานล่าช้าอยู่ที่ 5,000 บาทต่อวัน นอกจากนี้ ยังมีภาระระบุรายการวัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ว่าจ้างต้องเป็น

ผู้จัดหาไว้ เช่น งานกระเบื้องเซรามิค งานสุขภัณฑ์ งานดวงโคมไฟ เป็นต้น รวมถึงมีการประกันผลงานประมาณ 6 เดือน – 1 ปี อย่างไรก็ตาม สัญญาจ้างก่อสร้างบ้านเดี่ยวที่ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่นำมาใช้ยังมีความแตกต่างจากรูปแบบสัญญาการว่าจ้างก่อสร้างงานขนาดใหญ่บางประการ ได้แก่ ไม่มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ไม่มีการกำหนดแนวทางการยุติข้อพิพาท ไม่มีการระบุจำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร และไม่มีการระบุผู้ควบคุมงาน

ผลการวิจัยดังกล่าวสอดคล้องกับผลงานวิจัยของจิรัญญา เจริญทองคำ (2553) ที่ได้ศึกษาการจัดทำความรู้เกี่ยวกับสัญญา / การทำสัญญา / การบริหารสัญญา และอธิบายว่าการจ่ายเงินค่าจ้างแบ่งจ่ายตามงวดงานซึ่งสัมพันธ์กับเนื้องานที่แล้วเสร็จ ผู้รับเหมายินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงานตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และหากผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จตามเวลาที่กำหนด ผู้รับจ้างจะต้องชำระค่าปรับให้แก่ผู้ว่าจ้างตามเงื่อนไขในสัญญา รวมถึงควรมีหมายกำหนดการเริ่มงานและหมายกำหนดงานแล้วเสร็จ เพื่อให้ทราบถึงระยะเวลาของการทำงานต่าง ๆ ด้วย

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัย สามารถสรุปได้ว่า ผู้ให้ข้อมูลส่วนใหญ่ใช้รูปแบบสัญญาจ้างตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 เป็นต้นแบบในการร่างสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านเดี่ยว โดยนำมาดัดแปลงตามความเหมาะสม เนื่องจากเป็นการทำสัญญาจ้างก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอย 200 – 300 ตารางเมตร จึงมีรายละเอียดบางประการที่แตกต่างจากสัญญาการว่าจ้างก่อสร้างงานขนาดใหญ่ ได้แก่ ไม่มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ไม่มีการระบุจำนวนหรือคุณสมบัติของช่างหรือเครื่องจักร ไม่มีการกำหนดแนวทางการยุติข้อพิพาท และไม่มีการระบุผู้ควบคุมงาน ซึ่งเป็นไปตามข้อตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา ซึ่งอาจนำไปสู่ปัญหาต่าง ๆ ได้ในภายหลัง

ดังนั้น ในการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว ผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาควรทำข้อตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระบุเงื่อนไขข้อตกลงต่าง ๆ ที่เจตนาตกลงร่วมกันลงในสัญญาให้ถูกต้อง ชัดเจน ไม่คลุมเครือ และครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ และไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ นโยบาย และศีลธรรมอันดี เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย นอกจากนี้ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้างบ้านเดี่ยว ผู้ควบคุมงานควรจัดบันทึกเหตุการณ์ บุคลากร เครื่องมือ งานที่ทำ และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประจำวัน เพื่อใช้เป็นหลักฐานการพิจารณาในกรณีเกิดเหตุการณ์หรือปัญหาที่ไม่คาดคิดด้วย

สำหรับการวิจัยครั้งต่อไป ผู้สนใจศึกษาควรทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างเพิ่มขึ้นและทำการศึกษาเปรียบเทียบความคิดเห็นระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมา เพื่อให้ได้แนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยวที่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์และเป็นธรรมต่อผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมามากยิ่งขึ้น รวมถึงทำการศึกษาเชิงปริมาณควบคู่ไปด้วย โดยทำการประเมินค่าความเสี่ยงของเงื่อนไขข้อสัญญาต่าง ๆ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดจากข้อบกพร่องในรายละเอียดของสัญญาอย่างเหมาะสมต่อไป

เอกสารอ้างอิง

กรมสอบสวนคดีพิเศษ. (2559). สัญญาจ้างแนบท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535, 5 ตุลาคม 2559. <https://www.dsi.go.th/Files/Images/img20160624140819-ระเบียบพัสดุ2535.pdf>

- กองกฤษณ์ ไตซ์ยวัฒน์. (2560). *เอกสารประกอบการสอนวิชาการบริหารความเสี่ยง*. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- จิรัญญา เจริญทองคำ. (2553). *ความรู้เกี่ยวกับสัญญาและการบริหารสัญญา*, 5 ตุลาคม 2559. <http://www.anamai.moph.go.th/ewtadmin/ewt/finance/download/torlarp3/ความรู้เกี่ยวกับสัญญาและการบริหารสัญญา.pdf>
- รังสรรค์ วงษ์บุญ. (2548). *สัญญาการก่อสร้าง*, 5 ตุลาคม 2559. <http://rangson.com/html%20document/ce/ce006001contract.htm>
- วรากร ลิขิตอนุภาค. 2553. *คุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างงานสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพฯ.
- วิวัฒน์ แสงเทียน, มนูญ นิใจโกศ และ วิฑูรย์ เจียสกุล. (2527). *การจัดการงานก่อสร้าง*. กรุงเทพฯ: โอเดียนสโตร์.
- สันติ ชินานูวัตินวงศ์. (2549). *วิศวกรรมก่อสร้างและการจัดการ*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สุวิมล ตีรกานันท์. (2551). *การสร้างเครื่องมือวัดตัวแปรในการวิจัยทางสังคมศาสตร์: แนวทางสู่การปฏิบัติ (พิมพ์ครั้งที่ 2)*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล นายกฤษณ์ แจ้งพันธ์
 วันเดือนปีเกิด วันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2513
 วุฒิการศึกษา เทคโนโลยีบัณฑิต สาขาวิชาเทคโนโลยีสถาปัตยกรรม
 วิทยาลัยการอาชีวศึกษากรุงเทพมหานคร

บทความวิชาการ

เรื่อง การศึกษาแนวทางการทำสัญญาก่อสร้างบ้านเดี่ยว วันที่ 9 มิถุนายน พ.ศ. 2560 จัดโดย มหาวิทยาลัย
 อีสเทิร์นเอเซีย

ประวัติการทำงาน พ.ศ. 2558 – ปัจจุบัน
 กรรมการผู้จัดการ
 บริษัท เค อาร์คิเท็ค จำกัด
 พ.ศ. 2554 – 2557
 ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคาและงบประมาณงานตกแต่งภายใน
 บริษัท คิงส์แมน ซีเอ็มทีไอ จำกัด (มหาชน)
 พ.ศ. 2551 – 2553
 ผู้จัดการฝ่ายประสานงานและจัดทำงบประมาณโครงการ
 บริษัท เซ็นทรัลตีพาร์ทเมนต์สโตร์ จำกัด