



การบริหารสัญญาการก่อสร้าง

Project Alliance



หลักการ และเหตุผล

เนื่องจากผู้จัดการโครงการ, วิศวกร และสถาปนิกส่วนใหญ่ของบริษัทมักจะมี ความรู้ความเข้าใจในด้านวิศวกรรมเป็นอย่างดี แต่ก็มักจะมีความรู้พื้นฐานด้านกฎหมาย ที่จำเป็นต่อการบริหารสัญญาค่อนข้างจำกัด และในปัจจุบันหลายๆ โครงการมีวิธีการ ดำเนินการที่พิเศษ ทำให้การบริหารโครงการเป็นสิ่งที่ท้าทายเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะ อย่างยิ่งการบริหารสัญญาการก่อสร้าง การบริหารสัญญาการก่อสร้างนอกจากจะต้อง อาศัยความรู้ความเข้าใจในด้านวิศวกรรมแล้ว ยังจำเป็นต้องอาศัยความรู้ด้านกฎหมายที่ เกี่ยวข้องอีกด้วย ดังนั้นทางบริษัทจึงได้จัดอบรมเรื่องการบริหารสัญญาการก่อสร้างขึ้น

วัตถุประสงค์ และเป้าหมายการอบรม

- 1. เพื่อพัฒนาศักยภาพผู้จัดการ โครงการ, วิศวกร และสถาปนิกโครงการ
- 2. เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และความเข้าใจในสัญญาการก่อสร้าง
- 3. เพื่อนำไปใช้ และบริหารได้อย่างถูกต้อง



ความหมายของสัญญาการก่อสร้าง

สัญญาการก่อสร้างหมายถึง ความตกลงร่วมกันระหว่างสองฝ่ายโดยฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจัดหาบริการวัสดุ และทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อสร้างสิ่งก่อสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนด และอีกฝ่ายหนึ่งสัญญาว่าจะจ่ายค่าตอบแทนให้ตามที่ได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

สัญญาการก่อสร้างที่จะมีผลบังคับใช้ตามกฎหมายได้จะต้องประกอบด้วยหลักการพื้นฐานเบื้องต้นที่สำคัญของการทำสัญญาที่สำคัญก็คือคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องเป็นผู้ที่กฎหมายให้การรับรองว่าสามารถทำสัญญา (LEGAL CAPACITY TO SIGN THE CONTRACT) แทนบริษัทของแต่ละฝ่ายได้

สัญญาที่ดีจะต้องมีเนื้อหาเด่นชัด สามารถปฏิบัติได้ และมีความเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับทุกฝ่าย

รูปแบบสัญญาการก่อสร้างที่นิยมใช้ในประเทศไทย



ลำดับ	ประเภท	ข้อดี	ข้อเสีย
1.	สัญญาจ้างก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract)	ผู้ว่าจ้างรู้มูลค่าการดำเนินงานที่แน่นอน ได้งานครบถ้วนตามกำหนดและแบบ สามารถตรวจสอบผลงานได้ง่าย	การเปลี่ยนแปลงหรือ ปรับปรุงแก้ไขแบบทำได้ยาก ผู้รับจ้างต้องรับความเสี่ยงของการผันผวนของราคาวัสดุ ค่าแรงงาน
	เป็นสัญญาที่นิยมใช้กันโดยทั่วไป มีการตกลงจ้างแบบใช้ราคาเหมา รวมค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าบริหารจัดการ กำไร ภาษี และค่าใช้จ่ายอย่างอื่นหมดแล้ว การจ้างแบบนี้ผู้ว่าจ้างจะทราบว่าต้องใช้เงินทั้งหมดเป็นจำนวนเท่าใดตั้งแต่เริ่มต้น บางครั้งสัญญาแบบนี้จะเหมาะเฉพาะค่าแรงหรือบางสัญญาก็เหมาะทุกอย่าง แต่ยกเว้นวัสดุบางรายการ	*สัญญาประเภทนี้เหมาะกับงานที่มีแบบก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ครบถ้วน พร้อมรายการวัสดุที่จะใช้ ค่าแรง และ ค่าดำเนินการ	

รูปแบบสัญญาการก่อสร้างที่นิยมใช้ในประเทศไทย (ต่อ)

ลำดับ	ประเภท	ข้อดี	ข้อเสีย
2.	สัญญาจ้างแบบราคาต่อหน่วย (Unit Price Contract)	สามารถเริ่มงานได้โดยที่ไม่ต้องรู้ปริมาณงานที่แน่นอน และจ่ายเงินให้ผู้รับจ้างได้ใกล้เคียงกับผลงานจริง	จะทราบมูลค่างานต่อเมื่อทำสัญญาแล้ว งบการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนได้ หากคำนวณผิดจะทำให้งบประมาณเปลี่ยนแปลง
	เป็นการตกลงราคาต่อหน่วยทุกรายการที่จะมีในการก่อสร้าง เริ่มจัดจ้างในช่วงที่ร่างแบบเบื้องต้น ไม่ต้องรอให้แบบแล้วเสร็จ จึงค่อยดำเนินการหาผู้รับเหมา โดยประมาณปริมาณงานเบื้องต้นเป็นส่วนแล้วคิดค่าใช้จ่ายตามจริงบวกค่าดำเนินการ	*การว่าจ้างลักษณะนี้ไม่ค่อยเป็นที่นิยมเพราะผู้ว่าจ้างไม่รู้ว่าเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ จะต้องชำระราคาทั้งหมดเป็นเงินจำนวนเท่าใด เหมาะกับงานที่ผู้ว่าจ้างต้องการที่จะเริ่มงานก่อสร้างโดยเร็ว ไม่ต้องการรอให้กระบวนการออกแบบแล้วเสร็จ	

รูปแบบสัญญาการก่อสร้างที่นิยมใช้ในประเทศไทย (ต่อ)



ลำดับ	ประเภท	ข้อดี	ข้อเสีย
3.	สัญญาจ้างออกแบบรวมก่อสร้าง (Design-build Contract)	ระยะเวลาก่อสร้างจะแล้วได้อย่างรวดเร็วทันกำหนดเวลา มีผู้รับผิดชอบชัดเจนเพราะผู้ออกแบบและผู้รับเหมาคือกลุ่มเดียวกัน	มูลค่าสัญญาสูงเนื่องจากผู้รับจ้างต้องเพิ่มค่าความเสี่ยง เช่น ราคาวัสดุปริมาณ
	ผู้ว่าจ้างรวมการออกแบบและการก่อสร้างไว้ที่ผู้รับจ้างรายเดียว กำหนดเพียงว่าต้องการก่อสร้างอาคารแบบไหน จากนั้นทำการตกลงราคา โดยผู้รับจ้างจะออกแบบ ทำแบบก่อสร้าง จัดหาวัสดุ แรงงาน ทุกขั้นตอนจนเสร็จสมบูรณ์	*การว่าจ้างลักษณะนี้เหมาะกับ ผู้ว่าจ้างที่ต้องการรวมเอาการออกแบบและการก่อสร้างไว้ที่ผู้รับเหมารายเดียวในลักษณะของการจ้างครั้งเดียวเสร็จทุกขั้นตอน	

รูปแบบสัญญาการก่อสร้างที่นิยมใช้ในประเทศไทย (ต่อ)



ลำดับ	ประเภท	ข้อดี	ข้อเสีย
4.	สัญญาเหมาจ้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Contract)	ใช้ประโยชน์จากงานได้โดยไม่ต้องลงทุนก่อน	มูลค่าก่อสร้างสูง เสี่ยงเรื่องอัตราเงินแลกเปลี่ยน อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น
	คือผู้รับจ้างเหมารวมทั้งการหาเงินทุน เทคโนโลยี ออกแบบและดำเนินการก่อสร้างจนเสร็จ โดยผู้ว่าจ้างสามารถผ่อนชำระค่าก่อสร้างหลังงานเสร็จแล้วโดยไม่ต้องลงทุนเบื้องต้นก็ได้ เหมาะกับโครงการใหญ่ที่ต้องใช้เทคโนโลยีหรือเงินทุนสูง	*การว่าจ้างลักษณะนี้ไม่ได้ใช้กันทั่วไป เหมาะกับการก่อสร้างโครงการขนาดใหญ่ ที่มีเทคโนโลยีสูง	

รูปแบบสัญญาการก่อสร้างที่นิยมใช้ในประเทศไทย (ต่อ)



ลำดับ	ประเภท	ข้อดี	ข้อเสีย
5.	สัญญาจ้างแบบคิดค่าใช้จ่ายทั้งหมดบวกเงินเพิ่มพิเศษ (Cost-plus Contract)	สามารถทำสัญญาได้ทันที ไม่ต้องมีแบบหรือรายละเอียดมาก ลดความเสี่ยงของผู้รับจ้างในช่วงที่มูลค่าวัสดุมีความผันผวนมาก	มูลค่าก่อสร้างอาจคลาดเคลื่อน ผู้ว่าจ้างต้องคุมค่าใช้จ่ายโดยเข้มงวด
	สัญญาประเภทนี้ ผู้รับเหมาตกลงที่จะทำงานทั้งหมดตามที่ระบุในสัญญา และผู้ว่าจ้างจะชำระค่าจ้างให้ผู้รับจ้าง โดยจะได้รับเงินตามค่าใช้จ่ายจริง บวกกับเงินส่วนเพิ่มตามที่ตกลงกันไว้ เช่น ค่าดำเนินการ หรือกำไร นำมาเฉลี่ยกันทั้งสองฝ่าย ผู้ว่าจ้างต้องระบุเงื่อนไขให้ชัดเจนว่ารวมอะไรบ้าง และไม่รวมอะไรบ้าง เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของมูลค่าการก่อสร้าง	*การว่าจ้างลักษณะนี้ เหมาะกับงานก่อสร้างที่มีความซับซ้อนสูง สามารถใช้กับงานที่ผู้ว่าจ้างไม่ต้องการรอกะบวนการออกแบบให้แล้วเสร็จ แต่จะต้องระบุให้ชัดเจนในเรื่องของขอบเขตเท่าใดที่สามารถเบิกได้	

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างตามมาตรฐานของ PAC

- 1. สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง (ฉบับใหญ่) : เบื้องต้นกำหนดไว้ว่าใช้สำหรับงานที่มีมูลค่า เกิน 5 ล้านบาท
- 2. สัญญาจ้างเหมา (สำหรับงานจ้างเหมาย่อย) : เบื้องต้นกำหนดไว้ว่าใช้สำหรับงานที่มีมูลค่า ไม่เกิน 5 ล้านบาท
- 3. ใบสั่งซื้อ-สั่งจ้าง (Purchase Order) : ใช้สำหรับซื้อวัสดุทั่วไป

เอกสารประกอบสัญญาการก่อสร้างประกอบด้วย ;

- 1. สัญญาหลัก / ข้อตกลง (Articles of Agreement)
- 2. เงื่อนไขแห่งสัญญา (Contract Conditions)
- 3. รายการเพิ่มเติม หรือแก้ไข “เงื่อนไขแห่งสัญญา” (Contract Amendments)
- 4. เอกสารประมาณงานก่อสร้าง (Term of Reference)
- 5. แบบ และรายละเอียดประกอบแบบ (Tender Drawing and Specification)
- 6. เอกสารประกอบเพิ่มเติม หรือสรุปคำถาม-คำตอบ (Addendum and Q&A Summary)

เอกสารประกอบสัญญาการก่อสร้างประกอบด้วย (ต่อ) :



- 7. รายงานการประชุมต่างๆ (Minute of Meeting)
- 8. เอกสารเสนอราคาสุดท้าย พร้อมบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาต่อหน่วย (Final Price and Bill of Quantities)
- 9. แผนงานก่อสร้าง (Master Schedule)
- 10. หนังสือแสดงเจตนาว่าจ้าง (LOI / LOA)
- 11. เอกสารรับรองการจดทะเบียนบริษัท และผู้มีอำนาจของ “ผู้ว่าจ้าง และผู้รับจ้าง”
- 12. อากรแสตมป์ (Stamp Duty)

หัวข้อหลักๆ ในสัญญาของ PAC ที่ควรรู้

- 1. ประเภทของสัญญา (Contract Type)
- 2. ขอบเขตของงานตามสัญญา (Scope of Contract Work)
- 3. ตารางหน้าที่ในการประสานงานสำหรับงานก่อสร้างระหว่างผู้รับจ้างหลัก กับผู้รับจ้างงานอื่นๆ
- 4. วันเริ่มต้นทำงานตามสัญญา และแล้วเสร็จตามสัญญา (Start and Finish Contract)
- 5. การส่งมอบพื้นที่ และกำหนดการแล้วเสร็จ (Milestone)
- 6. การแล้วเสร็จเพื่อใช้งาน และการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา (Practical and Final Completion)



หัวข้อหลักๆ ในสัญญาของ PAC ที่ควรรู้ (ต่อ)

- 7. การขยายเวลาการก่อสร้าง (Extension of Times)
- 8. ค่าปรับ (Liquidated Damages for Delay)
- 9. เงื่อนไขการเบิกเงิน (Payment Term)
- 10. งานที่มีผลต่อการชำระค่าจ้าง (เช่น Nonconformance Corrective, As-Built)
- 11. หนังสือค้ำประกันต่างๆ (Advance, Performance, Retention Bond)
- 12. ประกันภัย (Insurance)
- 13. ระยะเวลาประกันผลงาน (Defect Liability Period)

หัวข้อหลักๆ ในสัญญาของ PAC ที่ควรรู้ (ต่อ)

- 14. การเพิ่ม-ลดงานก่อสร้างตามสัญญา (Variation Work)
- 15. สำนักงานชั่วคราว และอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงานต่างๆ ของผู้บริหารโครงการ (Temporary office and Facility for Consult)
- 16. การทำงานปกติ และการทำงานล่วงเวลา (Working Days and OT)



Question / Thank You