

M A N A G I N G  
CONSTRUCTION MANAGEMENT AGREEMENT

การบริหาร  
สัญญาจ้าง  
ที่ปรึกษาการก่อสร้าง



ชำนาญ พิเชษฐพันธ์  
เจตณรงค์ เซาว์ชูเดช  
กัมพล กิตติพงษ์พัฒนา



การบริหาร  
สัญญาจ้างที่ปรึกษา  
การก่อสร้าง

Managing Construction Management  
Agreement

เลขทะเบียน	M 0150513
วันลงทะเบียน	๕ 8 ส.ค. 2560
เลขเรียกหนังสือ	๕๑๒ ๙ ๕๑๓๓๗ ๕๑๕๕๑

ชำนาญ พิเศษสุพันธ์  
เจตณรงค์ เซาว์ชูเดช  
กัมพล กิตติพงษ์พัฒนา



# การบริหารสัญญาจ้างที่ปรึกษาการก่อสร้าง Managing Construction Contract Agreement

ISBN: 978 616-423-252-5

พิมพ์ครั้งแรก ตุลาคม 2559  
จำนวนพิมพ์ 1,000 เล่ม  
ผู้สนับสนุน นายพันธ์เลิศ ไบทยก บริษัท ภูมิภัณฑ์ จำกัด  
อาคารไบหยกทาวเวอร์  
ออกแบบปก นางสาวสุกัญญา ตันธวัฒน์  
จัดทำโดย นายชำนาญ พิเศษรัตน์  
นายกัมพล กิตติพงษ์พัฒนา  
พิมพ์ที่ บริษัท เฟิสท์ ออฟเซท (1993) จำกัด  
99/11 ตำบลลำไทร อำเภอบางบัวทอง  
จังหวัดนนทบุรี 11110  
โทรศัพท์ 02-191 7125 โทรสาร 02-191 7129  
จัดจำหน่ายโดย นายกัมพล กิตติพงษ์พัฒนา  
โทรศัพท์ 083 620 2924  
อีเมล kkompon\_3@hotmail.com  
ราคา 300 บาท

© สงวนลิขสิทธิ์

# สารบัญ

เรื่อง	หน้า
คำนำ .....	(น)
สัญญาอิเล็กทรอนิกส์ .....	1
- การนำเสนอรูปแบบสัญญาอิเล็กทรอนิกส์ .....	1
- การจัดทำ หรือดาวน์โหลด .....	4
- การกรอก แก้ไข เลือก และลบข้อความ .....	8
- ความสะดวกและรวดเร็ว .....	15
การจัดทำเอกสารสัญญา .....	17
- เงื่อนไขเฉพาะ (Particular Conditions) .....	18
- เอกสารผนวก 1. ขอบเขตของงาน .....	24
- เอกสารผนวก 2. ค่าจ้างและการจ่ายค่าจ้าง .....	40
- เอกสารผนวก 3. บุคลากรและสิ่งอำนวยความสะดวก .....	52
- เอกสารผนวก 4. จำนวนและคุณสมบัติบุคลากรของที่ปรึกษา .....	56
- เอกสารผนวก 5. รายละเอียดเงื่อนไขทั่วไป .....	58
- เอกสารผนวก 6. รายการเอกสารแนบท้ายสัญญา .....	58
ขอบเขตของงานทั่วไป .....	59
- คำจำกัดความ (ข้อ 1) .....	59
- หัวข้อ (ข้อ 2) .....	63
- ระยะเวลาการให้บริการของที่ปรึกษา (ข้อ 9) .....	77
- ระยะเวลาการทำงาน (ข้อ 10) .....	81
หน้าที่ระหว่างคู่สัญญา .....	83
- ผู้แทนของคู่สัญญา (ข้อ 5) .....	83
- การจัดทำรายงาน (ข้อ 13) .....	88

## สารบัญ

- การว่าจ้างช่าง (ข้อ 11) .....	91
- สิ่งอำนวยความสะดวก (ข้อ 3) .....	93
- ข้อมูลและความช่วยเหลือจากผู้ว่าจ้าง (ข้อ 16) .....	97
- ลิขสิทธิ์ (ข้อ 14) .....	99
- บุคลากรของที่ปรึกษา (ข้อ 7) .....	101
- การละเมิดต่อกฎหมาย และทรัพย์สินทางปัญญา (ข้อ 15) .....	103
- การมีค้ำประกัน (ข้อ 8) .....	104
- ค่าเสียหาย (ข้อ 22) .....	108
- เหตุสุดวิสัย (ข้อ 20) .....	109
มาตรฐานวิชาชีพ .....	111
- มาตรฐานวิชาชีพ .....	111
- มาตรฐานวิชาชีพของ วปท. ....	116
- ความถูกต้องเป็นธรรม (ข้อ 4) .....	119
- มาตรฐานการทำงาน (ข้อ 6) .....	123
- การปฏิบัติงานของที่ปรึกษา (ข้อ 12) .....	125
การเปลี่ยนแปลงขอบเขตของงาน .....	129
- ความหมาย .....	129
- การเปลี่ยนแปลงงาน (ข้อ 17) .....	130
- การก่อสร้างหยุดลงชั่วคราว (ข้อ 18) .....	136
- สัญญาจ้างก่อสร้างยุติลง (ข้อ 19) .....	138
ข้อพิพาท .....	141
- การระงับข้อพิพาท (ข้อ 23) .....	141
- การบอกเลิกสัญญา (ข้อ 21) .....	156
<b>ผนวก 1</b>	
สัญญาจ้างที่ปรึกษา .....	163

ผนวก 2

มาตรฐานวิชาชีพบริหารการก่อสร้างของ วปท. .... 193

\*\*\*\*\*

## คำนำ

ผู้เขียนสองคน คือ นายชำนาญ พิเศษชูพันธ์ และ นายกัมพร กิตติพงษ์พัฒนา ได้ร่วมกันเขียนหนังสือ "สัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารการก่อสร้าง" พิมพ์เสร็จเมื่อเดือนพฤษภาคม 2559 และในเดือนเดียวกันผู้เขียนทั้งสามและวิทยากรท่านอื่นอีกหลายท่านได้ร่วมกันบรรยายเกี่ยวกับสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารการก่อสร้างที่สมาคมวิศวกรรมที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย (มีชื่อเรียกโดยย่อว่า วปท.) จัดขึ้น มีผู้เข้าฟังการบรรยายเป็นจำนวนมาก

ผู้เขียนทั้งสามได้มีโอกาสแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับวิทยากรท่านอื่น กรรมการ วปท. จำนวนหนึ่ง และผู้เข้าฟังการบรรยายผู้ทรงคุณวุฒิหลายท่านเกี่ยวกับหัวข้อที่บรรยายและการบริหารสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารการก่อสร้าง

ความคิดเห็นที่ได้แลกเปลี่ยนกันมีประโยชน์มาก ความคิดเห็นเหล่านี้ทำให้ผู้เขียนมีความเห็นร่วมกันว่า หากจะได้เขียนหนังสือเกี่ยวกับ "การบริหาร" สัญญาจ้างที่ปรึกษาการก่อสร้าง เพื่อแบ่งปันประสบการณ์ที่มีกับผู้ประกอบอาชีพบริหารการก่อสร้างและผู้อ่านที่สนใจก็น่าจะเป็นประโยชน์ไม่น้อย

หนังสือเล่มนี้จึงเกิดขึ้น

โดยที่การบริหารสัญญามีความหมายตั้งแต่การกำหนดแนวความคิดที่นำไปสู่เงื่อนไขในสัญญา การจัดทำสัญญาต้องมีความรอบคอบและรวดเร็วอย่างมีประสิทธิภาพ การปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาโดยไม่ให้เกิดข้อขัดแย้งหรือข้อพิพาทขึ้นกับคู่สัญญา ที่สำคัญที่สุดน่าจะอยู่ที่ความพึงพอใจของผู้ว่าจ้างจากการปฏิบัติงานที่ว่าจ้างอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ของที่ปรึกษา

การบริหารสัญญาอย่างถูกต้องครบถ้วนเป็นส่วนหนึ่งและส่วนสำคัญ

ในการสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้ว่าจ้าง

ดังนั้น การบริหารสัญญาโดยทั่วไป รวมถึงการบริหารสัญญาจ้างที่ปรึกษาการก่อสร้าง ด้วย จะประกอบด้วยการบริหารหลักๆ อยู่ 3 ขั้นตอน คือ

1. การจัดเตรียมเงื่อนไขของสัญญา ก่อนทำสัญญา
2. การทำสัญญา
3. การดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญา

ในขั้นตอนของการจัดเตรียมเงื่อนไขของสัญญา ก่อนทำสัญญานั้น วิธีการบริหารสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารการก่อสร้างที่ดีที่สุดที่ใช้กันโดยทั่วไปได้แก่ การนำแบบมาตรฐานสัญญามาใช้

แบบมาตรฐานสัญญาได้จัดเตรียมรูปแบบของสัญญา และเงื่อนไขทั่วไปไว้ให้แล้ว ส่วนเงื่อนไขอื่นๆ ที่ไม่มีอยู่ในแบบมาตรฐานของสัญญา ที่ปรึกษาต้องจัดเตรียมเอง เช่น ขอบเขตของงาน ค่าจ้างและการจ่ายค่าจ้าง ฯลฯ เงื่อนไขเหล่านี้ ที่ปรึกษาได้เจรจากับเจ้าของโครงการแล้วก่อนทำสัญญา

เพื่อให้การบริหารเงื่อนไขของสัญญาในส่วนของมาตรฐานของสัญญา ไม่ได้จัดเตรียมไว้ให้ หนังสือเล่มนี้ได้นำเสนอตัวอย่างที่สำคัญในการจัดเตรียมเงื่อนไขเหล่านั้นไว้ให้ด้วย

รูปแบบและเงื่อนไขทั่วไปของสัญญาจ้างที่ปรึกษาบริหารการก่อสร้างที่นำมาพิจารณาในการบริหารในหนังสือเล่มนี้ เป็นสัญญาจ้างที่ปรึกษาตามมาตรฐานสากลที่จัดทำขึ้นจากการเทียบเคียงกับสัญญาจ้างที่ปรึกษาของ FIDIC (International Federation of Consulting Engineers) จึงเป็นมาตรฐานที่นำรับได้

การใช้แบบมาตรฐานในขั้นเตรียมเงื่อนไขของสัญญาจึงได้รับความสะดวก และเป็นการบริหารสัญญาก่อนการทำสัญญาได้เป็นอย่างดี



## คำนำ

---

ในขั้นตอนของการทำสัญญานั้น รูปแบบสัญญาของ FIDIC ได้ออกแบบไว้ให้ทำได้โดยง่าย เพียงแค่กรอกข้อความเพียงเล็กน้อยในแบบมาตรฐาน แล้วแนบเอกสารเงื่อนไขต่างๆ ที่ที่ปรึกษาจัดเตรียมไว้ การทำสัญญาก็สามารถทำได้เสร็จโดยเร็ว การบริหารสัญญาในขั้นตอนนี้ ก็จะเป็นไปโดยสะดวก หนังสือเล่มนี้ได้นำเสนอวิธีการจัดทำในรูปแบบของเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้การบริหารสัญญาในขั้นตอนของการทำสัญญาได้รับความสะดวกยิ่งขึ้น เพื่อให้การทำสัญญาสามารถทำได้ด้วยความรวดเร็ว

สำหรับการบริหารสัญญาในขั้นตอนของการปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญานั้น หนังสือเล่มนี้ได้นำเสนอการบริหารเงื่อนไขทั่วไป (General Conditions) ตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญามาตรฐานที่ได้นำมาพิจารณา

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้อ่านบ้างไม่มากนัก

ชำนาญ พิเชษฐพันธ์  
เจตมรงค์ ชาวีชุต  
กัมพล กิตติพงษ์พัฒนา  
ตุลาคม 2559

# สัญญาอิเล็กทรอนิกส์

---

## การนำเสนอสัญญารูปแบบอิเล็กทรอนิกส์

การเตรียมและจัดทำสัญญานั้นเป็นการบริหารสัญญาจ้างที่ปรึกษาที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งส่วนหนึ่ง การทำสัญญาได้อย่างรวดเร็วก็มีความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนกว่ากันเพราะเมื่อทำสัญญาแล้วข้อผูกพันระหว่างคู่สัญญาก็จะเกิดขึ้น หากยังไม่ได้ทำสัญญาความไม่แน่นอนและความเสี่ยงก็ยังคงมีอยู่ เมื่อทำสัญญาได้เร็วข้อผูกพันของคู่สัญญาที่แน่นอนและมั่นคงก็เกิดขึ้น สามารถทำงานตามสัญญาได้อย่างถูกต้องและมั่นใจ ช่วยลดข้อโต้แย้งซึ่งอาจเกิดขึ้นระหว่างการทำงานได้เป็นอย่างดี ปรากฏชัดบ่อยๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำสัญญา มีการปฏิบัติตามข้อตกลงกันไปก่อน แต่พอจะทำสัญญาตกลงเงื่อนไขในสัญญาไม่ได้เกิดการโต้แย้งกันขึ้นจนถึงขนาดไม่ทำสัญญากันก็มี บานปลายไปจนถึงค่าจ้างของงานที่ทำไปก่อนแล้ว ทำให้เกิดข้อพิพาทขึ้นไปสู่การพิจารณาของศาลจำนวนไม่น้อย

ตัวอย่างปัญหาในกรณีสัญญาจ้างก่อสร้างอาจทำให้เห็นได้ชัดเจน เช่นเมื่อมีการทำงานก่อสร้างไปก่อนที่สัญญาจะเกิดขึ้นในทางปฏิบัติมีอยู่มากและก็เป็นปัญหาเป็นอย่างมากเช่นกัน กรณีหนึ่งคือการส่งมอบพื้นที่ล่าช้า เมื่อสัญญา ยังไม่ได้ทำหรือยังไม่มีการลงทุนกัน เงื่อนไขเกี่ยวกับการขยายเวลาก่อสร้างก็ยังไม่มีการส่งมอบสถานที่ก่อสร้างล่าช้าย่อมมีผลต่อระยะเวลาก่อสร้าง การขยาย