**ตัวอย่าง สัญญาจ้างก่อสร้างแบบจ้างเหมา**

**(ร่าง ) หนังสือสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง**

สัญญาเลขที่.................................................

ทำที่ …………………………………………..

วันที่.............................................................

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง นาย/นาง/นางสาว............................นามสกุล................... อายุ................บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่...........................................หมู่ที่...........ถนน.................ตรอก/ซอย...................ตำบล/แขวง...............................อำเภอ/เขต........................จังหวัด...............รหัส........................ปรากฎตามสำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน เอกสารแนบท้าย 1 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท.....................................................จำกัด โดย..........................................กรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนสำนักงานเลขที่.......................................ถนน.................................................ตำบล..................................................อำเภอ.....................................................จังหวัด....................................ปรากฏตามสำเนาหนังสือรับรองบริษัท เอกสารแนบท้าย 2 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ว่าจ้างมีความประสงค์จะว่าจ้างผู้มีความรู้ความสามารถ ความชำนาญ และประสบการณ์ ในด้านการ

ก่อสร้างบ้านพักอาศัยให้กับผู้ว่าจ้าง และ โดยที่ผู้รับจ้างเป็นผู้มีความสามารถ ความชำนาญ และ ประสบการณ์ ในด้าน

ดังกล่าว และประสงค์จะรับจ้างดำเนินการดังกล่าว

ดังนั้น ทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างกันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

**หมวดที่ 1 วัตถุประสงค์ของสัญญา**

ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างทำการก่อสร้างบ้าน,อาคาร แบบ.........................ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน

ของผู้ว่าจ้าง หรือที่ดินที่ผู้ว่าจ้างได้รับความยินยอมจากเจ้าของให้ทำการก่อสร้าง ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินโฉนดเลขที่

..............................ระวาง...............................เลขที่ดิน..............หน้าสำรวจ...................ตำบล...................อำเภอ

...................................จังหวัด……………….และมีเนื้อที่ประมาณ.................ตารางวา รายละเอียดปรากฎตามสำเนา

โฉนดที่ดิน แบบแปลน แผนผัง แบบรูป รายละเอียดประกอบแบบ รวมทั้งรายละเอียดและขอบเขตงานแนบท้ายสัญญา

เอกสารแนบท้าย...............และถือเป็นส่วนหนึ่งขอสัญญานี้ ซึ่ง ต่อไปจะเรียกว่า “งานที่จ้าง”

**หมวดที่ 2 ระยะเวลาของสัญญา การเริ่มทำงาน และกำหนดแล้วเสร็จของงาน**

2.1 ทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานี้มีกำหนดระยะเวลา..............................วัน โดยเริ่มนับแต่งานตอก(เจาะ)

เสาเข็มแล้วเสร็จ

2.2 หากผู้รับจ้างทำงานไม่แล้วเสร็จตามสัญญา ผู้รับจ้างตกลงให้ผู้ว่าจ้างคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 0.05 ของ

งวดงานที่เหลือตามสัญญา โดยปรับเป็นรายวัน นับแต่วันที่ล่วงเลยกำหนดระยะเวลาตามสัญญาจนถึงวันที่ผู้รับจ้างส่ง

มอบงาน

2.3 หากผู้รับจ้างมิได้ลงมือ ทำงานภายใน 30 วัน นับแต่วันตอก( เจาะ) เสาเข็ม และ มีเหตุให้เชื่อว่า ผู้รับจ้างไม่

สามารถทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และมีสิทธิว่าจ้างผู้อื่นทำงานที่จ้างนี้แทน หรือต่อจาก

ผู้รับจ้างได้

2.4 ในกรณีที่ผู้รับจ้างไม่สามารถลงมือทำงานตามข้อ 2.3 ได้เนื่องจากเกิดเหตุใด ๆ ที่มิอาจหลีกเลี่ยงได้ และเป็น

เหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลง โดยมิใช่ความผิดของผู้รับจ้าง หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ผู้ว่า

จ้างขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว

หากเหตุใด ๆ ตามวรรคแรกเกิดจากการกระทำของผู้ว่าจ้าง เป็นเหตุให้ผู้รับจ้างต้องหยุดงานเกินกว่า 30 วัน หรือ

การก่อสร้างตามสัญญามิอาจกระทำต่อไปได้ อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย เช่น ที่ดินถูกเวนคืน ความเสียหายเกิดจาก

วาตภัย , อัคคีภัย , อุทกภัย , แผ่นดินไหว หรือ การให้ข้อมูล การชี้หลักเขต สภาพและที่ตั้งของที่ดิน ผิดพลาด ฯลฯ ผู้รับ

จ้างจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก็ได้ และผู้ว่าจ้างยินยอมชำระค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับจ้าง ตามมูลค่าของงานที่ได้ก่อสร้างไป

แล้ว

2.5 หากผู้รับจ้างประสบอุปสรรคในการก่อสร้างซึ่งผู้ว่าจ้างมิได้คาดคิดมาก่อน เช่น สิ่งกีดขวางที่อยู่ใต้ดิน การ

ปิดกั้นถนนเข้าสู่บริเวณก่อสร้าง ฯลฯ และอุปสรรคดังกล่าวทำให้ผู้รับจ้างต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ผู้ว่าจ้างยินยอมชดใช้

ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นแก่ผู้รับจ้างตามความเป็นจริง

**หมวดที่ 3 ค่าจ้างเหมาตามสัญญา**

3.1 การจ้างตามสัญญานี้ ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างตกลงจ้างเหมา รวมทั้งวัสดุสิ่งของสัมภาระ ค่าแรงงาน และ

ภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมเป็นเงินทั้งสิ้น............................บาท (.....................................)ในวันทำสัญญานี้ ผู้ว่าจ้างตกลง

ชำระค่าจ้างล่วงหน้าให้กับผู้รับจ้าง 15% เป็นจำนวนเงิน...................................บาท (.....................................) เพื่อ

เป็นการประกัน การปฏิบัติตามสัญญา ส่วนที่ค้างเป็นจำนวน..............................บาท (............................................)

ผู้ว่าจ้างจะชำระตามหมวดงานดังนี้

**ลักษณะที่ 1 หลักเกณฑ์การกำหนดประมาณเปอร์เซ็นต์ของหมวดงานก่อสร้างบ้าน**

**โดยแบ่งเป็น 4 หมวดงานได้ดังนี้**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ลำดับที่** | **หมวดงาน** | **เปอร์เซ็นต์ (%)** | **หมายเหตุ** |
| 1 | หมวดงานทำสัญญา และ เงินวางมัดจำ | ไม่เกิน 15 % |  |
| 2 | หมวดงานโครงสร้าง  - งานวางผัง  - งานเสาเข็ม  - งานฐานราก  - งานตอม่อ  - งานคาน  - งานเสา  - งานโครงหลังคา | ไม่เกิน 40 % |  |
| 3 | หมวดงาน สถาปัตยกรรม  - งานมุงหลังคา  - งานก่ออิฐ  - งานติดตั้งวงกบไม้ (ยกเว้นอลูมิเนียม ,  windsor หรือ อื่น ๆ )  - งานฉาบปูน | ไม่เกิน 20 % |  |
| 4 | หมวดงานระบบ - งานตกแต่ง และ งานส่งมอบบ้าน  - งานไพฟ้า  - งานประปา  - งานติดตั้งประตูหน้าต่าง  - งานฝ้าเพดาน  - งานพื้นผิว  - งานสุขภัณฑ์  - งานสี  - งานทำความสะอาด  - งานส่งมอบบ้าน | ไม่เกิน 25 % |  |
|  | **รวม** | **100%** |  |

**ลักษณะที่ 2 รายละเอียดการชำระเงินตามงวดงานก่อสร้างบ้าน**

**บ้าน 2 ชั้น ราคาไม่เกิน 2,000,000.- บาท แบ่งเป็น 8 งวดงาน**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **งวดงาน** | **รายละเอียดการก่อสร้าง** | **เปอร์เซ็นต์ (%)** | **หมายเหตุ** |
| 1 | - งานทำสัญญา , วางเงินมัดจำ | ไม่เกิน 15 % |  |
| 2 | - งานวางผัง , งานตอกเสาเข็มแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| 3 | - งานฐานราก , งานตอม่อ , งานคานคอดิน ,  งานเสาชั้นล่างแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 15 % |  |
| 4 | - งานคานชั้นสอง , งานเสาชั้นสอง , งานพื้นสำเร็จรูป  ชั้นล่างและชั้นบนแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 15 % |  |
| 5 | - งานคานหลังคา , งานโครงหลังคา , งานก่ออิฐ 50 %,  งานติดตั้งประตู-หน้าต่างบางส่วนแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 15 % |  |
| 6 | - งานก่ออิฐทั้งหมด , ติดตั้งวงกบประตู - หน้าต่าง  ทั้งหมด , งานมุงกระเบื้องหลังคารอบบน , งานฉาบ  ปูนภายในและภายนอกบางส่วน ,งานติดตั้งบ่อเกราะ  - บ่อซึมแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 15 % |  |
| 7 | - งานฉาบปูนภายนอกทั้งหมด , งานติดตั้งฝ้าเพดาน  ภายในทั้งหมด , งานติดตั้งบานประตู - หน้าต่าง ,  งานติดตั้งวันสดุพื้นผิว , งานติดตั้งสุขภัณฑ์ , งาน  มุงหลังคารอบล่างทั้งหมด , งานติดตั้งงานไฟฟ้า  และงานประปาทั้งหมด | ไม่เกิน 10 % |  |
| 8 | - งานติดตั้งดวงโคม , งานทาสี , งานเก็บส่วนที่เหลือ  ทั้งหมดแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 5 % |  |
|  | **รวม** | **100%** |  |

**บ้าน 2 ชั้น ราคาเกิน 2,000,000.- บาท แบ่งเป็น 9 งวดงาน**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **งวดงาน** | **รายละเอียดการก่อสร้าง** | **เปอร์เซ็นต์ (%)** | **หมายเหตุ** |
| 1 | - งานทำสัญญา , วางเงินมัดจำ | ไม่เกิน 20 % |  |
| 2 | - งานวางผัง , งานตอกเสาเข็มแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| 3 | - งานฐานราก , งานตอม่อ , งานคานคอดินแล้วเสร็จ  งานเสาชั้นล่างแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| 4 | - งานคานชั้นสอง , งานเสาชั้นสอง , งานพื้นสำเร็จรูป  ชั้นล่างและชั้นบนแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| **งวดงาน** | **รายละเอียดการก่อสร้าง** | **เปอร์เซ็นต์ (%)** | **หมายเหตุ** |
| 6 | - งานก่ออิฐทั้งหมด , ติดตั้งวงกบประตู - หน้าต่าง  ทั้งหมด , งานมุงกระเบื้องหลังคารอบบนแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| 7 | - งานฉาบปูนภายในทั้งหมด ,และฉาบปูนภายนอกบาง  ส่วน , งานติดตั้งฝ้าเพดานภายใน , งานเดิน  ระบบไฟฟ้า , และวางระบบประปา  ทั้งหมดแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| 8 | - งานฉาบปูนภายนอกทั้งหมด , งานติดตั้งวัสดุพื้นผิว ,  ยกเว้นงานแกรนิต , งานติดตั้งบานประตู-หน้าต่าง  ทั้งหมด , งานติดตั้งฝ้าภายนอก , งานมุงกระเบื้อง  หลังคารอบล่างทั้งหมดแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
| 9 | - งานติดตั้งสุขภัณฑ์ , งานปูพื้นผิวแกรนิต , งานติดตั้ง  อุปกรณ์ประตู-หน้าต่าง , งานติดตั้งไฟฟ้า และ งาน  ประปาทั้งหมด , งานติดตั้งดวงโคม , งานทาสีทั้ง  หมด , งานเก็บส่วนที่เหลือทั้งหมดแล้วเสร็จ | ไม่เกิน 10 % |  |
|  | **รวม** | **100%** |  |

การชำระเงินดังกล่าวข้างต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องนำเงินไปชำระยังสถานที่ทำงานในเวลาทำการปกติของผู้รับจ้าง

หากผู้ว่าจ้างชำระเงินเป็นเช็คหรือตั๋วเงินอื่นใด จะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อเช็คหรือตั๋วเงินนั้น ๆ เรียกเก็บเงินเรียบร้อยแล้ว

หมายเหตุ หลักเกณฑ์การแบ่งจำนวนประมาณงวดงานก่อสร้างบ้าน ขึ้นอยู่กับ

1. ประเภทของบ้าน เช่น บ้าน 1 ชั้น , บ้าน 2 ชั้น , บ้าน 3 ชั้น เป็นต้น

2. ขนาดของบ้าน เช่น บ้านขนาดเล็ก , บ้านขนาดกลาง , บ้านขนาดใหญ่ เป็นต้น

3. รูปทรงของบ้าน เช่น สไตล์โมเดิร์น , ไทยประยุกต์ , คอนเทมโพลารี่ เป็นต้น

4. วัสดุก่อสร้างที่นำมาใช้ เช่น อลูมิเนียม , Windsor , ปาร์เก้ , ลามิเนต อื่น ๆ เป็นต้น

5. เงินทุนหมุนเวียนของแต่ละบริษัท เป็นต้น

6. อื่น ๆ (ถ้ามี)