

ตัวอย่างเอกสาร (ลบกกรอบนี้ก่อนใช้งาน): เอกสารนี้เป็นตัวอย่างไว้ใช้เป็นแนวทาง ควรปรับให้เข้ากับงานของคุณ และให้
นายช่วยดูก่อนเซ็น บริษัท แขงกรี่-ล่า หัวหิน จำกัด ไม่รับผิดชอบความเสียหายจากการนำไปใช้โดยไม่ได้ตรวจสอบ

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้าน

สัญญาเลขที่ ทำที่ วันที่

ระหว่าง เลขประจำตัวประชาชน/เลข
ทะเบียนนิติบุคคล ที่อยู่
โทรศัพท์ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ว่าจ้าง" ฝ่ายหนึ่ง

กับ เลขประจำตัวประชาชน/เลขทะเบียน
นิติบุคคล โดย ผู้มีอำนาจลงนาม (กรณีนิติบุคคล) ที่
อยู่ โทรศัพท์ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียก
ว่า "ผู้รับจ้าง" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และกรณีนิติบุคคลได้แนบหนังสือรับรองการจด
ทะเบียนที่ออกไม่เกิน 3 เดือน ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ขอบเขตงาน

ผู้ว่าจ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างก่อสร้างบ้าน จำนวน
ชั้น บนที่ดินโฉนดเลขที่ ตั้งอยู่ที่ โดย
ผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาวัสดุ แรงงาน เครื่องมือ และอุปกรณ์ทั้งหมด ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ตามเอกสารแนบ
ท้ายสัญญา ซึ่งให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ดังนี้

1. แบบก่อสร้าง (สถาปัตยกรรม โครงสร้าง ไฟฟ้า สุขาภิบาล) จำนวน แผ่น
2. รายการวัสดุและข้อกำหนดงาน (สเปก) จำนวน หน้า
3. ใบแจกแจงปริมาณงานและราคา (BOQ) จำนวน หน้า
4. แผนงานก่อสร้าง และตารางงวดงานและงวดเงิน
5. รายการงานที่ไม่รวมในค่าจ้าง (ถ้ามี)

หากเอกสารแนบท้ายขัดหรือแย้งกัน ให้ถือข้อความในสัญญานี้ แบบก่อสร้าง รายการวัสดุ และ
BOQ ตามลำดับ หรือตามที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นหนังสือ

ข้อ 2 ค่าจ้าง

ค่าจ้างตามสัญญานี้เป็นเงินทั้งสิ้น บาท (.....) ซึ่ง
[] รวม [] ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าจ้างนี้รวมค่าวัสดุ ค่าแรง ค่าเครื่องมือ ค่าขนส่ง ค่าน้ำและไฟฟ้า
ระหว่างก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นที่จำเป็นเพื่อให้งานแล้วเสร็จตามเอกสารแนบท้าย เว้นแต่รายการที่ระบุ
ไว้ในรายการงานที่ไม่รวมในค่าจ้าง ผู้รับจ้างจะเรียกเก็บเงินเพิ่มได้เฉพาะงานที่เปลี่ยนแปลงตามข้อ 6
เท่านั้น

ข้อ 3 การจ่ายเงินตามงวดงาน

1. ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าจ้างเป็น งวด ตามตารางงวดงานแนบท้าย โดยจ่ายเมื่องานของงวดนั้นแล้วเสร็จ และผู้ว่าจ้างตรวจรับตามข้อ 7 แล้ว
2. เงินจ่ายล่วงหน้า (ถ้ามี) ไม่เกินร้อยละ ของค่าจ้าง และให้หักคืนจากเงินงวดตามสัดส่วนเท่ากันทุกงวด
3. ผู้ว่าจ้างไม่มีหน้าที่จ่ายเงินเกินมูลค่างานที่ทำแล้วเสร็จจริง ณ วันที่จ่าย
4. ผู้ว่าจ้างจะโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในชื่อผู้รับจ้างเท่านั้น คือ ธนาคาร ชื่อบัญชี และผู้รับจ้างจะออกใบเสร็จรับเงินทุกงวด

ข้อ 4 ระยะเวลาก่อสร้างและการรายงานความคืบหน้า

ผู้รับจ้างจะเริ่มทำงานภายในวันที่ และทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมส่งมอบภายในวันที่ ผู้รับจ้างจะส่งแผนงานก่อสร้างภายใน 7 วันนับแต่วันลงนาม และรายงานความคืบหน้าพร้อมภาพถ่ายหน้างานให้ผู้ว่าจ้างอย่างน้อยสัปดาห์ละหนึ่งครั้ง

ผู้รับจ้างจะขอขยายเวลาได้เฉพาะเมื่อมีเหตุที่ไม่ใช่ความผิดของผู้รับจ้าง เช่น ผู้ว่าจ้างสั่งเปลี่ยนแปลงงาน หรือเหตุสุดวิสัย โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับแต่เกิดเหตุ

ข้อ 5 วัสดุและคุณภาพงาน

ผู้รับจ้างต้องใช้วัสดุใหม่ตามยี่ห้อ รุ่น และคุณภาพที่ระบุในรายการวัสดุ การเปลี่ยนวัสดุต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ว่าจ้างก่อน และต้องมีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่า ผู้ว่าจ้างหรือผู้แทนมีสิทธิเข้าตรวจงานได้ตลอดเวลา และสั่งให้หรือแก้ไขงานที่ไม่ตรงตามแบบหรือรายการวัสดุ โดยผู้รับจ้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและไม่เป็นเหตุให้ขยายเวลาก่อสร้าง

ข้อ 6 การเพิ่ม ลด หรือเปลี่ยนแปลงงาน

การเพิ่ม ลด หรือเปลี่ยนแปลงงาน ต้องทำเป็นใบขอเปลี่ยนแปลงงานที่ระบุรายละเอียดงาน ราคาที่เพิ่มหรือลด และระยะเวลาที่เปลี่ยนแปลง และลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก่อนเริ่มทำงานนั้น งานที่ทำโดยไม่มีใบขอเปลี่ยนแปลงงานที่ลงนามแล้ว ผู้ว่าจ้างไม่ต้องจ่ายเงินเพิ่ม

ข้อ 7 การตรวจรับงาน

เมื่องานแต่ละงวดแล้วเสร็จ ผู้รับจ้างจะแจ้งเป็นหนังสือ ผู้ว่าจ้างจะตรวจงานภายใน 7 วัน หากพบงานไม่ครบหรือไม่ตรงตามแบบ ผู้ว่าจ้างจะแจ้งรายการให้ผู้รับจ้างแก้ไข และจะตรวจรับเมื่อแก้ไขแล้ว การตรวจรับงานหรือการจ่ายเงินในงวดใด ไม่ตัดสิทธิผู้ว่าจ้างที่จะเรียกร้องให้แก้ไขความชำรุดบกพร่องที่พบภายหลัง

ข้อ 8 ค่าปรับกรณีส่งงานล่าช้า

หากผู้รับจ้างส่งมอบงานไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดตามข้อ 4 ผู้รับจ้างยินยอมเสียค่าปรับวันละ บาท (หรือร้อยละ ของค่าจ้างต่อวัน) จนกว่างานจะแล้วเสร็จ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักค่าปรับจากเงินงวดหรือเงินประกันผลงาน และหากค่าปรับรวมเกินร้อยละ 10 ของค่าจ้าง ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 11

ข้อ 9 เงินประกันผลงาน

ผู้ว่าจ้างจะหักเงินร้อยละ ของเงินแต่ละงวดไว้เป็นเงินประกันผลงาน และจะคืนให้ผู้รับจ้างโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อพ้นระยะเวลา เดือนนับแต่วันส่งมอบงานงวดสุดท้าย หากไม่มีความชำรุดบกพร่องที่ผู้รับจ้างยังไม่ได้แก้ไข ผู้รับจ้างอาจวางหนังสือค้ำประกันของธนาคารในจำนวนเท่ากันแทนเงินที่หักไว้ก็ได้

ข้อ 10 การรับประกันความชำรุดบกพร่อง

ผู้รับจ้างรับประกันงานโครงสร้าง (ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา) เป็นเวลา ปี และงานอื่นทั้งหมดเป็นเวลา ปี นับแต่วันส่งมอบงานงวดสุดท้าย หากเกิดความชำรุดบกพร่องในระยะเวลาดังกล่าว ผู้รับจ้างต้องเริ่มแก้ไขภายใน วันนับแต่ได้รับแจ้ง หากไม่แก้ไข ผู้ว่าจ้างมีสิทธิจ้างบุคคลอื่นแก้ไข และเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้รับจ้างหรือหักจากเงินประกันผลงานได้ ข้อนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้ว่าจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ 11 การบอกเลิกสัญญา

ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือ เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ผู้รับจ้างไม่เริ่มทำงานภายใน วันนับแต่วันเริ่มงานตามข้อ 4
2. ผู้รับจ้างหยุดงานติดต่อกันเกิน วันโดยไม่มีเหตุอันสมควร
3. ผู้รับจ้างทำงานล่าช้าจนเห็นได้ชัดว่าไม่อาจแล้วเสร็จตามกำหนด
4. ผู้รับจ้างผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และไม่แก้ไขภายใน วันนับแต่ได้รับหนังสือบอกกล่าว
5. ค่าปรับรวมเกินร้อยละ 10 ของค่าจ้าง

เมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเข้าครอบครองหน้างาน วัสดุที่ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินแล้ว และจ้างบุคคลอื่นทำงานต่อจนแล้วเสร็จ ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินกว่าค่าจ้างคงเหลือตามสัญญานี้ ค่าเสียหาย และต้องคืนเงินที่ได้รับไปเกินกว่ามูลค่างานที่ทำแล้วเสร็จจริง โดยผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักจากเงินประกันผลงาน

ข้อ 12 ความปลอดภัยและความเสียหายต่อบุคคลอื่น

ผู้รับจ้างต้องจัดให้มีมาตรการความปลอดภัยในการทำงาน ใช้แรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย และรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดแก่ผู้ว่าจ้าง คนงาน เพื่อนบ้าน หรือบุคคลภายนอกจากการทำงานของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างต้องดูแลวัสดุและงานที่ทำไว้จนกว่าจะส่งมอบงานงวดสุดท้าย

ข้อ 13 ใบอนุญาตและการจ้างช่วง

ผู้ที่มีหน้าที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างคือ [] ผู้ว่าจ้าง [] ผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างจะโอนสิทธิตามสัญญา หรือจ้างช่วงงานทั้งหมดให้ผู้อื่นไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ว่าจ้าง และผู้รับจ้างยังคงรับผิดชอบต่อผู้ว่าจ้างในงานที่จ้างช่วงทั้งหมด

ข้อ 14 การติดต่อและการบอกกล่าว

การบอกกล่าวตามสัญญานี้ให้ทำเป็นหนังสือส่งไปยังที่อยู่ของคู่สัญญาที่ระบุไว้ข้างต้น หรือส่งทางอีเมล/แอปพลิเคชันที่ตกลงใช้ร่วมกัน คือ ผู้ว่าจ้าง ผู้รับจ้าง ข้อความที่ส่งทางช่องทางดังกล่าวให้ถือเป็นหลักฐานการบอกกล่าว

ข้อ 15 การระงับข้อพิพาท

หากมีข้อพิพาท คู่สัญญาจะเจรจากันโดยสุจริตก่อนภายใน 15 วัน หากตกลงกันไม่ได้ ให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งนำข้อพิพาทเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้ว่าจ้าง
(.....)

ลงชื่อ ผู้รับจ้าง
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

อากรแสตมป์: สัญญาจ้างทำของต้องติดอากรแสตมป์ 1 บาท ต่อค่าจ้างทุก 1,000 บาทหรือเศษของ 1,000 บาท และขีดฆ่าในวันทำสัญญา สัญญาที่ติดอากรไม่ครบอาจใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีแพ่งไม่ได้จนกว่าจะเสียอากรให้ครบ

เอกสารแนบท้าย: ตารางงวดงานและงวดเงิน

งวดที่	งานที่ต้องแล้วเสร็จก่อนจ่ายเงิน	ร้อยละของค่าจ้าง	จำนวนเงิน (บาท)
1	ปรับพื้นที่ วางผัง ตอกเสาเข็ม/ทำฐานรากแล้วเสร็จ		
2	เสา คานคอดิน และพื้นชั้นล่างแล้วเสร็จ		
3	โครงสร้างชั้นบน (เสา คาน พื้น) และโครงหลังคาแล้วเสร็จ		
4	มุงหลังคา ก่อผนัง ฉาบ และงานท่อระบบที่ฝังในผนังแล้วเสร็จ		
5	งานพื้น ฝ้า วงกบ ประตู หน้าต่าง และสุขภัณฑ์แล้วเสร็จ		
6	งานสี ไฟฟ้า ประปา ทดสอบระบบ และทำความสะอาดแล้วเสร็จ		
7	ส่งมอบงานทั้งหมด ผู้ว่าจ้างตรวจรับครบทุกรายการ		
	รวม	100	

หมายเหตุ: ปรับจำนวนงวดและงานในแต่ละงวดให้ตรงกับแบบบ้านจริง หลักสำคัญคือเงินที่จ่ายสะสมไม่ควรเกินมูลค่างานที่ทำเสร็จจริง