

ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง : ศึกษากฎสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

เบญจภา นรินทรานุกร ณ ออยุธยา*
รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์**

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อทำการศึกษาถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน เนื่องจากมูลค่างานก่อสร้างค่อนข้างสูงเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นย่อมกระทบต่อบุคคลหลายฝ่าย ดังนั้นหากมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นผู้ซึ่งได้รับความเสียหายควรที่จะได้รับความคุ้มครองเยียวยาอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศเพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนของไทย

จากการศึกษาพบว่าถึงแม้บทกฎหมายที่นำมาปรับบังคับใช้ในเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนจะมีอยู่หลายฉบับ แต่บทบัญญัติเหล่านั้นยังมิได้ให้ความคุ้มครองและเยียวยาความเสียหายได้อย่างครอบคลุมและเป็นธรรม อาทิ ตามพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องจากการก่อสร้างอาคารเอาไว้ จึงต้องนำหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา หนี้ ละเมิด เอกเทศสัญญา(จ้างทำของ) มาใช้บังคับ และยังไม่มีกำหนดประเภท ขนาด สาขาของงานก่อสร้างควบคุมไว้ การทำสัญญากำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างยังมีการกำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะได้เปรียบเสียเปรียบกันอยู่ แม้ว่าปัจจุบันจะมีการกำหนดให้ธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาแล้วก็ตามแต่ในทางปฏิบัติยังไม่มี การบังคับใช้ อย่างเป็นรูปธรรม เมื่องานที่ก่อสร้างเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นโจทก์ฟ้องคดีเรียกค่าเสียหายมีภาระในการพิสูจน์ข้อเท็จจริง ซึ่งผู้ว่าจ้างต้องประสบปัญหาในการหาพยานหลักฐานเพราะการดำเนินงานส่วนใหญ่อยู่ในความรู้อันของผู้รับจ้าง การใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้รับจ้างรับผิดชอบและการเยียวยาความเสียหายอื่น ๆ อันเกิดจากความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารยังไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ อีกทั้งกำหนดระยะเวลาที่ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้น มีระยะเวลาที่สั้นเกินไปเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่เหมาะสมคุ้มค่ากับการลงทุนของฝ่ายผู้ว่าจ้างก่อสร้าง

จากการศึกษาถึงปัญหาดังกล่าวผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้ (1) ควรให้มีการกำหนดประเภท ขนาด สาขาของงานก่อสร้างควบคุมและประเภทผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุม* เพื่อเป็น

* นักศึกษาลัทธิสุตตนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ ปริติ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

** ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

การควบคุมคุณภาพมาตรฐานงานก่อสร้าง ให้ผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารลงทะเบียนเป็นผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุมและให้มีการรับประกันผลงานของผู้รับจ้างก่อสร้างให้เหมาะสม[†] (2) ควรให้มีการบังคับใช้และปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 อย่างเคร่งครัดและเป็นธรรมโดยความร่วมมือของทุกฝ่าย (3) กำหนดให้ภาระการพิสูจน์ตกแก่ฝ่ายผู้รับจ้างซึ่งความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นในความรู้เห็นของตนตามหลักข้อเท็จจริงอยู่ในความรู้เห็นของตน(4) กำหนดให้มีการเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนไว้โดยเฉพาะ(5)ควรขยายระยะเวลาจำกัดความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง ในตัวโครงสร้างอาคารให้ยาวนานกว่าปัจจุบันเพราะมูลค่าการลงทุนในงานก่อสร้างค่อนข้างสูง ดังนั้นผู้ว่าจ้างควรจะได้ใช้สิ่งก่อสร้างให้สมประโยชน์ให้คุ้มค่ากับการลงทุนด้วยความถูกต้องและสมบูรณ์

1. บทนำ

เนื่องจากความก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจและเทคโนโลยีในปัจจุบัน ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว มีการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของคนไทยเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้การว่าจ้างก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างมีจำนวนเพิ่มขึ้น ทำให้จำนวนผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างอาคารมีเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย และมีอัตราการแข่งขันกันสูงระหว่างผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างด้วยกัน ดังจะเห็นได้จากการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนในปัจจุบัน ผู้รับจ้างซึ่งรับก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่างก็ได้มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการทำงานก่อสร้าง มีการนำเครื่องมือเครื่องจักรที่ทันสมัยมาใช้เป็นอุปกรณ์และเครื่องทุ่นแรง การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยต่าง ๆ แทนการใช้แรงงานคนทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วสามารถตอบสนองทันต่อความต้องการของผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนทั้งหลาย ลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้ประกอบการรับจ้าง และมีผลทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันมีโครงสร้างที่สลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้นตามไปด้วย ในการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน ผู้ว่าจ้างย่อมต้องการผลสำเร็จของงานที่ถูกต้องตามสัญญาไม่ชำรุดบกพร่องเป็นสำคัญ จึงต้องการเลือกใช้ผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารหรือช่างรับเหมาที่มีฝีมือ มีคุณสมบัติเหมาะสมและมีประสบการณ์ในการทำงานก่อสร้างอาคาร แต่ในทางปฏิบัติผู้รับจ้างก่อสร้างกลับไม่มีฝีมือ ไม่มีความรู้ความชำนาญ ไม่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างอาคารเท่าที่ควร ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการรับจ้างงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน เห็นได้จากข้อร้องเรียนกรณีผู้บริโภคได้ทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารกับผู้ประกอบการแล้วไม่ได้รับความเป็นธรรม ซึ่งมีประเด็นร้องเรียนหลายประการ เช่น ทีมงานก่อสร้าง ก่อสร้างล่าช้า ก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบที่ได้ตกลงกัน ใช้วัสดุอุปกรณ์ไม่มีคุณภาพ ไม่ได้มาตรฐาน เกิดความชำรุดบกพร่อง

* พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้างพ.ศ. 2522

† New Jersey Administrative Code

เก็บงานไม่เรียบร้อย ไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องภายหลังทำการก่อสร้าง รวมทั้งปัญหาช่างก่อสร้างและผู้มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างไม่มีความรู้ความชำนาญ* อีกทั้ง ไม่มีการควบคุมสัญญาที่เป็นมาตรฐานซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจเป็นผู้รับจ้างก่อสร้างมักเอาเปรียบผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนโดยกำหนดงวดชำระเงินไม่สัมพันธ์กับงวดงานที่ทำ ไม่ส่งมอบแบบบ้านที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการให้แก่ผู้บริโภครเพื่อตรวจสอบงานก่อสร้าง[†] นอกจากนี้ เมื่อความต้องการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และในภาวะที่ผู้ประกอบการธุรกิจรับจ้างก่อสร้างมุ่งแข่งขันและคำนึงถึงแต่จำนวนผลสำเร็จของงานมากกว่าคุณภาพของงานที่รับจ้างก่อสร้าง อาจก่อให้เกิดปัญหาความชำรุดบกพร่องของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายอื่นแก่ผู้ว่าจ้างตามมาได้

เมื่อพิจารณาถึงมาตรการทางกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนแล้ว จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวยังไม่ชัดเจน ไม่ได้มีการพัฒนาให้เท่าทันต่อเหตุการณ์ในปัจจุบันที่วิถีการดำรงชีวิตของคนไทยได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างมากทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญาอยู่หลายประการ อาทิ การกำหนดคุณสมบัติและมาตรฐานของผู้รับจ้างก่อสร้างอาคาร การทำสัญญากำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง การเรียกร้องให้ผู้รับจ้างรับผิดตามสัญญาและตามกฎหมาย การเยียวยาความเสียหายอื่นที่เกิดจากความชำรุดบกพร่อง ระยะเวลาที่ผู้รับจ้างต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการกำหนดภาระการพิสูจน์ของคู่ความ[‡] (Burden of proof) ดังนี้ เป็นต้น จากปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวจึงจำต้องศึกษาเพื่อการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องและเหมาะสมสำหรับความรับผิดในความชำรุดบกพร่องอันเกิดจากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

ให้มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อป้องกันสิทธิของคู่สัญญา สร้างความเป็นธรรมและคุ้มครองเยียวยาความเสียหายแก่คู่สัญญาอย่างเหมาะสม

2. หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

2.1 หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนของไทย

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารเป็นสัญญาจ้างทำของประเภทหนึ่ง เมื่อมีความชำรุดบกพร่องตามสัญญาจ้างทำของเกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 594 บัญญัติว่า “ถ้าในระหว่างเวลาที่ทำการอยู่นั้นเป็นวิสัยจะคาดหมายล่วงหน้าได้แน่นอนว่า การที่ทำนั้นจะสำเร็จอย่างบกพร่องหรือจะเป็นไปในทางอันฝ่าฝืนข้อสัญญาเพราะความผิดของผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะบอกกล่าวให้ผู้รับจ้างแก้ไขสิ่งที่

* หนังสือพิมพ์มติชน. เหล็กเส้นไม่ได้มาตรฐาน. สืบค้นเมื่อ 8 พฤศจิกายน 2556 จาก

http://www.matichon.co.th/new_detail

[†] เอกสารประกอบการประชุมคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ครั้งที่ 59-16/2555 วันที่ 27 กันยายน 2555 วาระ 4.3

[‡] ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

บกพร่องให้คืนดี หรือทำการให้เป็นไปตามสัญญา ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดไว้ในคำบอกกล่าวนั้นก็ ได้ ถ้าและตลาดกำหนดนั้นไป ท่านว่าผู้ว่าจ้างชอบที่จะเอาการนั้นให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมหรือทำต่อไป ซึ่งผู้รับจ้างจะต้องเสี่ยงความเสียหายและออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น” และมาตรา 595 บัญญัติว่า “ ถ้าผู้รับจ้าง เป็นผู้จัดหาสัมภาระ ความรับผิดชอบของผู้รับจ้างในการบกพร่องนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวล กฎหมายนี้ ลักษณะซื้อขาย” ในลักษณะจ้างทำของไม่มีการอธิบายความหมายของคำว่า “ชำรุด บกพร่อง” ไว้ แต่คำนี้ได้มีอยู่ในกฎหมายลักษณะซื้อขาย โดยใน มาตรา 472 บัญญัติว่า “ในกรณีที่ ทรัพย์สิ่งซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาที่ดีท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบ ความที่กล่าว มานี้ย่อมใช้ได้ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่” จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจึง สามารถแยกความหมายของ คำว่า “ชำรุดบกพร่อง” ได้ดังนี้

1. การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้อาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมราคา

การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมราคา คือ การชำรุดบกพร่องนั้นทำให้ราคาอาคารที่รับจ้าง ก่อสร้างนั้นต่ำกว่าราคาตลาด ราคาในที่นี้หมายถึง “มูลค่าแลกเปลี่ยน” ไม่ใช่ “มูลค่าใช้สอย”

2. การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้อาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อัน มุ่งใช้ตามปกติ การพิจารณาว่าอาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายเป็น ปกติหรือไม่นี้ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ตกลงเกี่ยวกับประโยชน์ที่มุ่งใช้ไว้เป็นอย่างอื่นย่อมมีความหมายโดย ปริยายว่า อาคารที่รับจ้างก่อสร้างนั้นต้องเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายเป็นปกติ เมื่อใดจะเรียกได้ว่า อาคารที่รับจ้างก่อสร้างนั้นเสื่อมความเหมาะสมย่อมต้องพิจารณาจากปกติประเพณีหรือจารีตประเพณีแห่ง ท้องถิ่น หรือมาตรฐานของวิญญูชนว่า ตามปกติย่อมจะมุ่งใช้อาคารที่จ้างให้ทำนั้นอย่างไร หากปรากฏว่า อาคารที่ว่าจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่จะมุ่งใช้ตามปกติแล้ว ผู้ว่าจ้างย่อมมีสิทธิอ้าง เหตุเช่นนั้นมาเป็นมูลให้ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบเพื่อชำรุดบกพร่องได้

3. การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้อาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่ง หมายโดยสัญญาการเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา คือ ความไม่เหมาะสมแก่การ ใช้ประโยชน์ตามสัญญา โดยไม่จำเป็นว่าจะต้องเป็นการลดคุณค่าทางตลาดของอาคารซึ่งยังคงมีความ เหมาะสมแก่การใช้ตามปกติอยู่หรือไม่ สำหรับประโยชน์ที่มุ่งหมายข้างต้นจะต้องเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งอาจเป็นสัญญาโดยปริยาย หรือมีการกำหนดไว้ในสัญญาโดยชัดแจ้งก็ได้ การจะรู้ว่าประโยชน์ที่มุ่งหมาย เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาหรือไม่ จึงต้องอาศัยการตีความโดยพิจารณาถึงความสุจริต และพิเคราะห์ถึงปกติ ประเพณีประกอบตามมาตรา 368* กรณีเช่นนี้ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบเพราะเสื่อมต่อความเหมาะสมแก่ ประโยชน์ที่มุ่งหมายแห่งสัญญา

เมื่อเข้าเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบ ความที่กล่าวมานี้ย่อมใช้ได้ทั้ง ที่ผู้รับจ้างรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 368 “ สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทาง สุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย”

2.2 หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนตามกฎหมายต่างประเทศ

หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารในแต่ละประเทศมีดังนี้

2.2.1 สหพันธรัฐเยอรมนี

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 633^{*} บัญญัติเรื่องข้อบกพร่องในสัมภาระและข้อบกพร่องในกฎหมายกำหนดให้(1) ผู้รับจ้างต้องทำงานที่ผู้ว่าจ้างให้แก่ลูกค้าโดยจัดหาสัมภาระที่ดีโดยปราศจากความชำรุดบกพร่อง (2) ถ้าได้ตกลงกันไว้ในเรื่องคุณภาพของสัมภาระงานที่ผู้ว่าจ้างให้ทำถือว่าปราศจากความชำรุดบกพร่อง แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันเรื่องคุณภาพของสัมภาระของการทำงานที่ผู้ว่าจ้างให้ถือว่างานที่ผู้ว่าจ้างปราศจากความชำรุดบกพร่องโดยปริยาย โดยใช้ธรรมเนียมประเพณีที่เหมาะสมกับงานประเภทเดียวกันในกรณีที่เหมาะสมให้ใช้ประเพณีที่เหมาะสมของคุณภาพของงานที่มีลักษณะอย่างเดียวกันให้พิจารณาจากงานประเภทเดียวกัน และลูกค้าสามารถคาดหมายผลที่เกิดขึ้นตามชนิดและรูปแบบของงานนั้น ๆ ถ้างานที่รับจ้างแตกต่างจากงานที่ผู้ว่าจ้างได้สั่งหรือเป็นจำนวนน้อยมากสำหรับปริมาณงานให้ถือว่าสัมภาระชำรุดบกพร่อง ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 634[†] บัญญัติเรื่องสิทธิของผู้ว่าจ้างในกรณีที่มีข้อบกพร่อง ถ้างานมีความชำรุดบกพร่อง ผู้ว่าจ้างอาจจะกระทำดังต่อไปนี้ หากไม่มีเงื่อนไขหรือบทบัญญัติระบุไว้เป็นอย่างอื่น หากผู้ว่าจ้างต้องการเยียวยา แก้ไขข้อบกพร่องด้วยตนเองและเรียกร้องให้ชำระเงินคืน(ถ้าหากมี) ถอนตัวจากการทำสัญญาหรือใช้มาตรา 638 โดยการลดจำนวนเงินที่ต้องชำระหรือสั่งให้ทำลายหรือใช้มาตรา 284 ชำระเงินคืนในค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นอื่น ๆ

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 635[‡] บัญญัติ เรื่องการเยียวยาว่า(1) ถ้าลูกค้าต้องการเยียวยา ผู้รับจ้างอาจให้ทางเลือกโดยการแก้ไขความชำรุดบกพร่องหรือจัดทำงานให้ใหม่ (2) ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเยียวยา รวมถึงค่าขนส่งค่าเดินทางของคนงาน ค่าใช้จ่ายสำหรับงานและสัมภาระโดยไม่จำกัดความรับผิด (3) ผู้รับจ้างอาจปฏิเสธการเยียวยา โดยปราศจากความลำเอียงในกรณีว่าค่าใช้จ่ายเกินสมควร (4) ถ้าผู้รับจ้างได้จัดทำการทำงานขึ้นใหม่ ผู้รับจ้างอาจเรียกร้องจากผู้ว่าจ้างให้ส่งมอบงานที่ชำรุดบกพร่องคืน

2.2.2 สหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส

กฎหมายว่าด้วยความรับผิดอันเกิดขึ้นจากการปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐานของมลรัฐเท็กซัส (The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)) ตัวอย่างที่สำคัญ เช่น

* German Civil Code

† German Civil Code

‡ German Civil Code

มาตรา 27.002 บทบัญญัตินี้ใช้บังคับแก่การดำเนินการใด ๆ ที่เรียกร้องค่าเสียหายหรือการเยียวยาอื่นใดที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน เว้นแต่การเรียกร้องเกี่ยวกับการบาดเจ็บของบุคคล*

มาตรา 27.004 (a) เจ้าของบ้านต้องมีหน้าที่ยื่นหนังสือทวงถามในการเรียกค่าเสียหายหรือค่าซ่อมแซมที่เกิดจากความผิดพลาดจากการก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนฟ้องคดีไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้ก่อสร้างเรียกร้องเจ้าของบ้านต้องระบุรายละเอียดของสิ่งที่ทำให้เกิดข้อพิพาทที่ได้รับความเสียหาย หลังจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือทวงถามตาม ข้อเรียกร้องของเจ้าของบ้าน ผู้ก่อสร้างมีเวลา 35 วัน ที่จะตรวจสอบทรัพย์สินพิพาทเพื่อที่จะระบุสภาพและสาเหตุของความบกพร่อง และวิธีการซ่อมแซมข้อบกพร่องนั้น และสาเหตุของความบกพร่องนั้น ๆ ไม่ว่าจะเป็น รูปถ่าย ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ วิดีโอเทป

ข้อเสนอในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย หากผู้ก่อสร้างมีความคิดที่จะยื่นข้อเสนอ ในการเยียวยาให้กับเจ้าบ้านจำเป็นต้องทำภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามและหนังสือทวงถามต้องส่งทางไปรษณีย์โดยส่งไปยังที่อยู่ของเจ้าบ้านหรือที่อยู่ของทนายความของเจ้าของบ้านโดยระบุ

1) ข้อเสนอที่จะซ่อมแซมในส่วนที่ได้รับความเสียหายที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านระบุมาในหนังสือทวงถาม

2) ข้อเสนอที่จัดหาคู่สัญญาที่จะซ่อมแซมบางส่วนหรือทั้งหมดโดยผู้ก่อสร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

3) ข้อเสนอในการชดใช้เงิน แต่หากจะใช้วิธีซ่อมแซมจะต้องระบุด้วยว่า ซ่อมอะไร ซ่อมอย่างไร ใช้วิธีใดซ่อมแซม†

3. ผลของการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

3.1 ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติและมาตรฐานการก่อสร้างของผู้รับจ้างในความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนตามพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้างพ.ศ. 2522 นั้น ได้กำหนดให้มีการควบคุมคุณสมบัติ มาตรฐานและกำหนดบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ แต่ในทางปฏิบัติกลับไม่มีการนำกฎหมายฉบับนี้มาปรับบังคับใช้ จึงยังเกิดปัญหาด้านคุณภาพมาตรฐานของผู้รับจ้างก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและนำมาซึ่งปัญหาการเกิดความชำรุดบกพร่องในงานที่ก่อสร้างก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ว่าจ้างและบุคคลอื่น ๆ และตามพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้มีการบัญญัติถึงการเยียวยาความ

* The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)

† The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)

เสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารไว้จึงต้องนำหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา หนังสือละเมิด เอกเทศสัญญา(จ้างทำของ)มาปรับบังคับใช้

3.2 ปัญหาและผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้รับจ้างในเรื่องความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนเป็นสัญญาจ้างทำของประเภทหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 595* ประกอบกับมาตรา 472† จะเห็นว่าไม่ได้กำหนดสิทธิของผู้ว่าจ้างไว้ว่ามีสิทธิอย่างไรบ้าง ดังนั้นเมื่อมีความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนเกิดขึ้น การให้ความคุ้มครองก็จะเป็นไปตามหลักสัญญาที่ใช้อยู่ในปัจจุบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกฎหมายเอกชนที่มีแนวคิดว่าคุณคนมีความเท่าเทียมกัน ดังนั้นคู่สัญญาจึงสามารถทำข้อตกลงใด ๆ ก็ได้เท่าที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน โดยรัฐจะเข้าไปแทรกแซงน้อยที่สุด จึงทำให้ความรับผิดตามสัญญาต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นสัญญาใด ต้องวางอยู่บนหลักความสัมพันธ์ทางสัญญาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งหลักการดังกล่าวขัดกับแนวคิดที่เป็นหลักของกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างแท้จริง หรือพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ที่กำหนดให้ศาลเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาหรือข้อสัญญาว่ามีความไม่เป็นธรรมหรือไม่ ก็ยังจำกัดสัญญาที่ศาลสามารถตรวจสอบได้เพียง 8 ประเภทเท่านั้นจึงยังถือไม่ได้ว่ามีการให้ความคุ้มครองสัญญาหรือข้อสัญญาไม่เป็นธรรมอย่างแท้จริง

3.3 ปัญหาในการนำพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมาปรับบังคับใช้กับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญามีอำนาจในการกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือตามปกติประเพณีต้องทำเป็นหนังสือเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา‡ แม้ว่าปัจจุบันจะมีการกำหนดให้ธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาแล้วก็ตามแต่ในทางปฏิบัติยังไม่มีการใช้บังคับอย่างเป็นรูปธรรม การทำสัญญากำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างยังมีการ

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 595 “ถ้าผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาสัมภาระ ความรับผิดของผู้รับจ้างในการบกพร่องนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ลักษณะข้อขาย”

† มาตรา 472 “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติก็ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดี ท่านว่าผู้ขายต้องรับผิด ความที่กล่าวมานี้ย่อมใช้ได้ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่”

‡ พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ

กำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะได้เปรียบเสียเปรียบกันอยู่ จึงยังถือไม่ได้ว่ามี การให้ความคุ้มครองคู่สัญญา หรือข้อสัญญาไม่เป็นธรรมอย่างแท้จริง

3.4 ปัญหาการฟ้องคดีเพื่อบังคับเรียกค่าสินไหมทดแทนและภาระการพิสูจน์ในการดำเนินคดีตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารรวมทั้งระยะเวลาความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

การเสียหายความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารยังไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะจึงต้องนำหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา หนี้ ละเมิด เอกเทศสัญญา(จ้างทำของ)ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับบังคับใช้ซึ่งกำหนดให้ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ก่อให้เกิดความเสียหายรับผิดในค่าเสียหายทั้งปวงอันเป็นผลธรรมดาของการส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง และอาจต้องรับผิดเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากผู้กรณีได้คาดเห็นพฤติการณ์พิเศษเช่นนั้นล่วงหน้าก่อน การเรียกค่าเสียหายตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นพบว่ายังไม่เป็นธรรมต่อผู้ว่าจ้างซึ่งตกลงว่าจ้างผู้ประกอบการวิชาชีพซึ่งมีความรู้ความสามารถเฉพาะทาง เพราะมูลค่างานก่อสร้างของผู้ว่าจ้างที่ว่าจ้างบางงานอาจมีมูลค่าสูงควรที่จะได้เรียกค่าเสียหายให้เหมาะสมกับงานก่อสร้างที่ลงทุนไป รวมทั้งค่าความเสียหายที่เกิดจากการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์อย่างไม่ปกติสุข ไม่เป็นที่พอใจ เพราะไม่เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้างแต่ไม่ถึงขนาดหรือเป็นสาระสำคัญในตัวโครงสร้างอาคาร

การให้ความคุ้มครองตามกฎหมายละเมิดก็เช่นเดียวกับการให้ความคุ้มครองตามหลักกฎหมายสัญญา เพราะกฎหมายลักษณะละเมิดของประเทศไทยมีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่เป็นกฎหมายเอกชน แนวความคิดจึงอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมกันของบุคคล จึงทำให้บุคคลซึ่งเป็นโจทก์ทำการฟ้องร้องคดีตามหลักกฎหมายละเมิดจึงต้องมีความสัมพันธ์กับจำเลยด้วย หากโจทก์ไม่ใช่ผู้ซึ่งมีความสัมพันธ์กับจำเลยแล้วจะไม่สามารถดำเนินการเรียกร้องให้จำเลยรับผิดได้เลย เมื่อมีการฟ้องคดีแล้วภาระการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของจำเลยก็เป็นหน้าที่ของโจทก์ซึ่งปกติจะไม่สามารถทำการพิสูจน์ได้หรือเป็นการยากแก่การพิสูจน์ เพราะขั้นตอนการดำเนินการก่อสร้างจะอยู่ในความรู้เห็นของผู้รับจ้างเป็นส่วนใหญ่

ปัญหาประการสุดท้ายในความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนในเรื่องกำหนดระยะเวลาความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศแล้วเห็นว่าระยะเวลาจำกัดความรับผิดของไทยให้ความคุ้มครองที่สั้นเกินไป ไม่เหมาะสมกับการลงทุนที่มีมูลค่ามหาศาลของฝ่ายผู้ว่าจ้าง ซึ่งบางครั้งความชำรุดบกพร่องอาจไม่ปรากฏขึ้นภายในระยะเวลาอันสั้น

4. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในปัจจุบันมีการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนกันมากขึ้น เมื่อการก่อสร้างเสร็จและมีการมอบอาคารให้แก่ผู้ว่าจ้าง ภายหลังปรากฏว่ามีความชำรุดบกพร่องเกิดกับอาคารดังกล่าว ทำให้ผู้ว่าจ้างไม่อาจใช้ประโยชน์จากอาคารได้อย่างเต็มที่ที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ใน

บางครั้งความชำรุดบกพร่องนั้นก่อความเสียหายแก่ชีวิตร่างกายของผู้ว่าจ้างและบริวารอีกด้วย ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นส่วนมากมักเกิดจากผู้รับจ้างไม่ได้ใช้ความระมัดระวังและใช้ฝีมือตามมาตรฐานที่ควรจักต้องมี แม้จะมีบทกฎหมายที่นำมาปรับบังคับใช้ถึงความรับผิดชอบของผู้รับจ้างในความชำรุดบกพร่องดังกล่าวนั้นอยู่หลายฉบับ แต่บทบัญญัติเหล่านั้นยังมิได้ให้ความคุ้มครองเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนได้อย่างครอบคลุมและเป็นธรรม จึงจำต้องศึกษาหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขและเยียวยาความเสียหายที่เกิดแก่ผู้ว่าจ้างในความชำรุดบกพร่องของอาคารที่มีขึ้นเพื่อที่จะได้ยกมาตรฐานคุณสมบัติผู้รับจ้างก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่ดี มีความเป็นธรรมแก่ผู้ว่าจ้างซึ่งได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง และก่อให้เกิดความปลอดภัยในอาคารและทรัพย์สิน ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

4.1 ควรให้มีการกำหนดประเภท ขนาด สาขางานก่อสร้างควบคุมและประเภทผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุม เพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพมาตรฐานงานก่อสร้าง ให้ผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารลงทะเบียนเป็นผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุมและให้มีการรับประกันผลงานของผู้รับจ้างก่อสร้างให้เหมาะสม

4.2 ควรให้มีการบังคับใช้และปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 อย่างเคร่งครัดและเป็นธรรมโดยความร่วมมือของทุกฝ่าย

4.3 กำหนดให้ภาระการพิสูจน์ตกแก่ฝ่ายผู้รับจ้างซึ่งความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นในความรู้เห็นของตนตามหลักข้อเท็จจริงอยู่ในความรู้เห็นของตน

4.4 กำหนดให้มีการเยียวยาความเสียหายไว้เป็นการเฉพาะกรณีความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

4.5 ควรขยายระยะเวลาจำกัดความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในตัวโครงสร้างอาคารให้ยาวนานกว่าปัจจุบันเพราะมูลค่าการลงทุนในงานก่อสร้างค่อนข้างสูงควรจะได้ใช้สิ่งก่อสร้างให้สมประโยชน์ด้วยความถูกต้องสมบูรณ์ให้คุ้มค่ากับการลงทุน

บรรณานุกรม

จิต เศรษฐบุตร. (2545). หลักกฎหมายแพ่งลักษณะละเมิด. (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ. บริษัทโรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด.

ณัฐพงษ์ โปษะบุตร. (2544). หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ดาราพร ธีระวัฒน์. (2538). กฎหมายสัญญาลักษณะใหม่ของสัญญาและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ไพฑูริศ เอกจริยกร. (2554). คำอธิบาย จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน. (พิมพ์ครั้งที่ 10). วิทยุชน.

..... (2553). คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ. วิทยุชน.

- พนม ภัยหน่าย. (2540).การบริหารงานก่อสร้าง.(พิมพ์ครั้งที่ 20). กรุงเทพฯ :สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทยญี่ปุ่น)
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. (2548).คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิดและหลักกฎหมายลักษณะละเมิดเรื่องข้อสันนิษฐานความผิดทางกฎหมาย. (พิมพ์ครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ. นิติบรรณาการ
- วิษณุ เครืองาม. (2537).คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขายแลกเปลี่ยนให้. กรุงเทพฯ. นิติบรรณาการ
- วีระเดช พะเยาศิริพงศ์. (2555).รวมกฎหมายก่อสร้าง. กรุงเทพฯ. พัฒนาจำกัด
- สมศักดิ์ วงศ์กำชัย. (2539). การศึกษาเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างงานก่อสร้างในประเทศไทย. กรุงเทพฯ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- สมยศ เชื้อไทย.(2548).ความรู้กฎหมายทั่วไป คำอธิบายกฎหมายแพ่ง:หลักทั่วไป.กรุงเทพฯ. วิญญูชน
- สุพิศ ประณีตพลกรัง. (2541).หลักและข้อสังเกตพระราชบัญญัติว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรมพ.ศ. 2540.กรุงเทพฯ. จีรัชการพิมพ์.
- สุขุม ศุภนิตย์. (2545). คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพฯ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ศักดิ์ สมองชาติ. (2549).คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมสัญญา. (พิมพ์ครั้งที่ 9). กรุงเทพฯ. นิติบรรณาการ.
- _____. คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่. (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ. นิติบรรณาการ
- อธีราช มณีภาค. (2548).คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นิติกรรม สัญญา และข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. (พิมพ์ครั้งที่ 3) นิติบรรณาการ
- ไกรวิณี สุนทรমন. สิทธิของผู้ว่าจ้างในการเลิกสัญญาจ้างทำของ.(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต) สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- พนารัตน์ เฉลิมวุฒิศักดิ์. (2534).ความรับผิดทางแพ่งเนื่องจากการประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรในโครงการก่อสร้าง. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ.มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิชัย ธีญญาพาณิชย์. (2539).ปัญหาการชดใช้เยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภคตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคพ.ศ. 2522. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วัชชีรา ตปนิยนันท์. (2552). มาตรการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับอันตรายจากสินค้า: ศึกษากรณีการเรียกร้องค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต).
- จำไพ วงศ์สุชาติ.(2550). ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย.(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพฯ. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- จิต เศรษฐบุต. (2515). กฎหมายของประเทศที่ใช้ประมวล วารสารนิติศาสตร์เล่ม 3 ตอน 2

- ประจักษ์ พุทธิสมบัติ. (2533). การกระทำโดยผิดกฎหมายกับการกระทำอันมิชอบด้วยกฎหมายในเรื่อง
ละเมิดต่างกันหรือไม่. วารสารนิติศาสตร์ศรีประทุม. ฉบับฉลอง 20 ปี
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. (2521). กฎหมายเปรียบเทียบไทยกับประมวลกฎหมายนานาประเทศ. วารสาร
นิติศาสตร์เล่มที่ 3 ปีที่ 10
- กิตติศักดิ์ ปกติ. (2532). ผลงานวิจัยเสริมหลักสูตรเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรบกพร่องในสัญญาซื้อ
ขาย. กรุงเทพฯ. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประชุม โฉมฉาย. (2533). เอกสารประกอบการบรรยายวิชาประวัติศาสตร์กฎหมายโรมัน กรุงเทพฯ.
บัณฑิตศึกษา. คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522
- พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
- วันชัย สอนศิริ. รู้จักกับ PL LAW และกฎหมายอื่นๆที่ผู้รับเหมาควรทราบ. ในงานสัมมนา “THAI
Con Trend 2011” จัดโดย สถาบันนายช่างตีร่วมกับสถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและ
ขนาดย่อม (SMEs) จาก www.buildernews.in.th
- Buckland W.W. and Arnold D. McNair. Roman and Common Law. 2d ed rev.
(London:Cambridge. 1965)
- Condition of Contract For Works of Civil Engineering Construction
- German Civil Code
- New Jersey Administrative Code
- The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA).
- Construction Law International Volume 7 Issue 3 October 2012 . Dr. Stafah Osing is a
Partner with HeukingKuhnluerWojtek and an approved specialist in construction law
(Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht). Fabian Neumeier, LL.M. is a Trainee
Lawyer at the Higher Regional Court Düsseldorf and currently completing his
attorney stage with Heuking Kuhnluer Wojtek
- German Civil Code (The Law of Obligations Reform Act). Retrieved July 8, 2011. From
<http://www.iuscomp.org/statutes/BGB.html>
- The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA). Retrieved October 12, 2011.
From <http://www.pulmanlaw.com/pdf/Cappuccio-RCLA-Paper.pdf>