

# ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง: ศึกษากรณีสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

เบญจภา นรินทรางกูร ณ อยุธยา\*

รองศาสตราจารย์ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์\*\*

## บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อทำการศึกษาดังกล่าวถึงมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน เนื่องจากมูลค่างานก่อสร้างก่อนข้างสูงเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นย่อมกระทบต่อบุคคลหลายฝ่าย ดังนั้นหากมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นผู้ซึ่งได้รับความเสียหายควรที่จะได้รับความคุ้มครองเยียวยาอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม โดยทำการศึกษาเปรียบเทียบกฎหมายต่างประเทศเพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนของไทย

จากการศึกษาพบว่าถึงแม้บทกฎหมายที่นำมาปรับบังคับใช้ในเรื่องความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนจะมีอยู่หลายฉบับ แต่บทบัญญัติเหล่านั้นยังมีได้ให้ความคุ้มครองและเยียวยาความเสียหายได้อย่างครอบคลุมและเป็นธรรม อาทิ ตามพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องจากการก่อสร้างอาคารเอาไว้ จึงต้องนำหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญาหนี้ ละเมิด เอกเทศสัญญา (จ้างทำของ) มาใช้บังคับ และยังไม่มีการกำหนดประเภท ขนาด สาขาของงานก่อสร้างควบคุมไว้ การทำสัญญากำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างยังมีการกำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะได้เปรียบเสียเปรียบกันอยู่ แม้ว่าปัจจุบันจะมีการกำหนดให้ธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาแล้วก็ตามแต่ในทางปฏิบัติยังไม่มีการบังคับใช้อย่างเป็นรูปธรรม เมื่องานก่อสร้างเกิดความชำรุดบกพร่องขึ้นผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นโจทก์ฟ้องคดีเรียกค่าเสียหายมีภาระในการพิสูจน์ข้อเท็จจริง ซึ่งผู้ว่าจ้างต้องประสบปัญหาในการหาพยานหลักฐานเพราะการดำเนินงานส่วนใหญ่อยู่ในความรู้เห็นของผู้รับจ้าง การใช้สิทธิเรียกร้องให้ผู้รับจ้างรับผิดชอบและการเยียวยาความเสียหายอื่นๆ อันเกิดจากความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารยังไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ อีกทั้งกำหนด

\* นักศึกษาหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ปริทัศน์ พนมยงค์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

\*\* ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ระยะเวลาที่ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องนั้นมีระยะเวลาที่สั้นเกินไปเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่เหมาะสมคุ้มค่ากับการลงทุนของฝ่ายผู้ว่าจ้างก่อสร้าง

จากการศึกษาถึงปัญหาดังกล่าวผู้วิจัยขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาต่างๆ ดังนี้ (1) ควรให้มีการกำหนดประเภท ขนาด สาขางานก่อสร้างควบคุมและประเภทผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุม เพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพมาตรฐานงานก่อสร้าง ให้ผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารลงทะเบียนเป็นผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุม และให้มีการรับประกันผลงานของผู้รับจ้างก่อสร้างให้เหมาะสม<sup>1</sup> (2) ควรให้มีการบังคับใช้และปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 อย่างเคร่งครัดและเป็นธรรมโดยความร่วมมือของทุกฝ่าย (3) กำหนดให้ภาระการพิสูจน์แก่ฝ่ายผู้รับจ้างซึ่งความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นในความรู้เห็นของตนตามหลักข้อเท็จจริงอยู่ในความรู้เห็นของตน(4) กำหนดให้มีการเยียวยาความเสียหายอันเกิดจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนไว้โดยเฉพาะ(5)ควรขยายระยะเวลาจำกัดความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่อง ในตัวโครงสร้างอาคารให้ยาวนานกว่าปัจจุบันเพราะมูลค่าการลงทุนในงานก่อสร้างค่อนข้างสูง ดังนั้นผู้ว่าจ้างควรจะได้ใช้สิ่งก่อสร้างให้สมประโยชน์ให้คุ้มค่ากับการลงทุนด้วยความถูกต้องและสมบูรณ์

## 1. บทนำ

เนื่องจากความก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจและเทคโนโลยีในปัจจุบัน ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านเศรษฐกิจและสังคม มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วมีการลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่เพื่อตอบสนองวิถีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของคนไทยเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้การว่าจ้างก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างมีจำนวนเพิ่มขึ้น ทำให้จำนวนผู้ประกอบการธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารมีเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วย และมีอัตราการแข่งขันกันสูงระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจรับจ้างก่อสร้างด้วยกัน ดังจะเห็นได้จากการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนในปัจจุบันผู้รับจ้างซึ่งรับก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่างก็ได้มีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการทำงานก่อสร้าง มีการนำเครื่องมือเครื่องจักรที่ทันสมัยมาใช้เป็นอุปกรณ์และเครื่องทุ่นแรง การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยต่างๆ แทนการใช้แรงงานคนทำให้เกิดความสะดวกรวดเร็วสามารถตอบสนองทันต่อความต้องการของผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนทั้งหลาย ลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจรับจ้าง และมีผลทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันมีโครงสร้างที่สลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้นตามไปด้วย ในการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน ผู้ว่าจ้างย่อมต้องการผลสำเร็จของงานที่ถูกต้องตามสัญญาไม่ชำรุดบกพร่องเป็นสำคัญ จึงต้องการเลือกใช้ผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารหรือช่างรับเหมาที่มีฝีมือ มีคุณสมบัติเหมาะสมและมีประสบการณ์ในการทำงานก่อสร้างอาคาร แต่ในทางปฏิบัติผู้รับจ้างก่อสร้างกลับ

<sup>1</sup> New Jersey Administrative Code

ไม่มีฝีมือ ไม่มีความรู้ความชำนาญ ไม่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมและไม่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างอาคารเท่าที่ควร ส่งผลให้ประสิทธิภาพในการรับจ้างงานก่อสร้างไม่เป็นไปตามมาตรฐาน เห็นได้จากข้อร้องเรียนกรณีผู้บริโภครู้ได้ทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารกับผู้ประกอบการธุรกิจแล้วไม่ได้รับความเป็นธรรม ซึ่งมีประเด็นร้องเรียนหลายประการ เช่น ทีมงานก่อสร้าง ก่อสร้างล่าช้า ก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบที่ได้ตกลงกัน ใช้วัสดุอุปกรณ์ไม่มีคุณภาพ ไม่ได้มาตรฐาน เกิดความชำรุดบกพร่อง เก็บงานไม่เรียบร้อย ไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องภายหลังทำการก่อสร้าง รวมทั้งปัญหาช่างก่อสร้างและผู้มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้าง ไม่มีความรู้ความชำนาญ<sup>2</sup> อีกทั้ง ไม่มีการควบคุมสัญญาที่เป็นมาตรฐานซึ่งผู้ประกอบการเป็นผู้รับจ้างก่อสร้างมักเอาเปรียบผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน โดยกำหนดวงจรรายเงินไม่สัมพันธ์กับวงงานที่ทำ ไม่ส่งมอบแบบบ้านที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการให้แก่ผู้บริโภครเพื่อตรวจสอบงานก่อสร้าง<sup>3</sup> นอกจากนี้ เมื่อความต้องการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และในภาวะที่ผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างมุ่งแข่งขันและคำนึงถึงแต่จำนวนผลสำเร็จของงานมากกว่าคุณภาพของงานที่รับจ้างก่อสร้าง อาจก่อให้เกิดปัญหาความชำรุดบกพร่องของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง และอาจก่อให้เกิดความเสียหายอื่นแก่ผู้ว่าจ้างตามมาได้

เมื่อพิจารณาถึงมาตรการทางกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนแล้ว จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวยังไม่ชัดเจน ไม่ได้มีการพัฒนาให้เท่าทันต่อเหตุการณ์ในปัจจุบันที่วิถีการดำรงชีวิตของคนไทยได้เปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างมากทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญาอยู่หลายประการ อาทิ การกำหนดคุณสมบัติและมาตรฐานของผู้รับจ้างก่อสร้างอาคาร การทำสัญญากำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง การเรียกร้องให้ผู้รับจ้างรับผิดชอบตามสัญญาและตามกฎหมาย การเยียวยาความเสียหายอื่นที่เกิดจากความชำรุดบกพร่อง ระยะเวลาที่ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และการกำหนดภาระการพิสูจน์ของคู่ความ<sup>4</sup> (Burden of proof) ดังนี้ เป็นต้น

จากปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวจึงจำเป็นต้องศึกษาเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องและเหมาะสมสำหรับความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องอันเกิดจากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนให้มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อป้องกันสิทธิของคู่สัญญา สร้างความเป็นธรรมและคุ้มครองเยียวยาความเสียหายแก่คู่สัญญาอย่างเหมาะสม

---

<sup>2</sup> หนังสือพิมพ์มติชน. เหล็กเส้นไม่ได้มาตรฐาน. สืบค้นเมื่อ 8 พฤศจิกายน 2556 จาก [http://www.matichon.co.th/new\\_detail](http://www.matichon.co.th/new_detail)

<sup>3</sup> เอกสารประกอบการประชุมคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ครั้งที่ 59-16/2555 วันที่ 27 กันยายน 2555 วาระ 4.3

<sup>4</sup> ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.

## 2. หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนในประเทศไทยเปรียบเทียบกับต่างประเทศ

### 2.1 หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนของไทย

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารเป็นสัญญาจ้างทำของประเภทหนึ่ง เมื่อมีความชำรุดบกพร่องตามสัญญาจ้างทำของเกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 594 บัญญัติว่า “ถ้าในระหว่างเวลาที่ทำกรอยู่เป็นวิสัยจะคาดหมายล่วงหน้าได้แน่นอนว่า การที่ทำนั้นจะสำเร็จอย่างบกพร่องหรือจะเป็นไปในทางอันฝ่าฝืนข้อสัญญาเพราะความผิดของผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะบอกกล่าวให้ผู้รับจ้างแก้ไขสิ่งที่บกพร่องให้คืนดี หรือทำการให้เป็นไปตามสัญญา ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดให้ในคำบอกกล่าวนั้นก็ได้อีก ถ้าและคลาดกำหนดนั้นไป ท่านว่าผู้ว่าจ้างชอบที่จะเอาการนั้นไปให้บุคคลภายนอกซ่อมแซมหรือทำต่อไป ซึ่งผู้รับจ้างจะต้องเสียหายและออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น” และมาตรา 595 บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาสัมภาระ ความรับผิดของผู้รับจ้างในการบกพร่องนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ลักษณะซื้อขาย” ในลักษณะจ้างทำของไม่มีการอธิบายความหมายของคำว่า “ชำรุดบกพร่อง” ไว้ แต่คำนี้ได้มีอยู่ในกฎหมายลักษณะซื้อขาย โดยใน มาตรา 472 บัญญัติว่า “ในกรณีที่ทรัพย์สิ่งซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดีประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดีท่านว่าผู้ขายต้องรับผิด ความที่กล่าวมานี้ย่อมใช้ได้ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าความชำรุดบกพร่องมีอยู่” จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจึงสามารถแยกความหมายของ คำว่า “ชำรุดบกพร่อง” ได้ดังนี้

#### 1. การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้อาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมราคา

การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้เสื่อมราคา คือ การชำรุดบกพร่องนั้นทำให้ราคาอาคารที่รับจ้างก่อสร้างนั้นต่ำกว่าราคาตลาด ราคาในที่นี้หมายถึง “มูลค่าแลกเปลี่ยน” ไม่ใช่ “มูลค่าใช้สอย”

#### 2. การชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้อาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งใช้ตามปกติ

การพิจารณาว่าอาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายเป็นปกติหรือไม่นี้ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ตกลงเกี่ยวกับประโยชน์ที่มุ่งใช้ไว้เป็นอย่างอื่นย่อมมีความหมายโดยปริยายว่า อาคารที่รับจ้างก่อสร้างนั้นต้องเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายเป็นปกติ เมื่อใดจะเรียกได้ว่าอาคารที่รับจ้างก่อสร้างนั้นเสื่อมความเหมาะสมย่อมต้องพิจารณาจากปกติประเพณีหรือจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น หรือมาตรฐานของวิญญูชนว่า ตามปกติย่อมจะมุ่งใช้อาคารที่จ้างให้ทำนั้นอย่างไร หากปรากฏว่าอาคารที่จ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งใช้ตามปกติแล้ว ผู้ว่าจ้างย่อมมีสิทธิอ้างเหตุเช่นนั้นมาเป็นมูลให้ผู้รับจ้างต้องรับผิดเพื่อชำรุดบกพร่องได้

3. การชำระคบกพร่องเป็นเหตุให้อาคารที่รับจ้างก่อสร้างเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาการเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญา คือ ความไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามสัญญา โดยไม่จำเป็นว่าจะต้องเป็นการลดคุณค่าทางตลาดของอาคารซึ่งยังคงมีความเหมาะสมแก่การใช้ตามปกติอยู่หรือไม่ สำหรับประโยชน์ที่มุ่งหมายข้างต้นจะต้องเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งอาจเป็นสัญญาโดยปริยาย หรือมีการกำหนดไว้ในสัญญาโดยชัดแจ้งก็ได้ การจะรู้ว่าประโยชน์ที่มุ่งหมายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาหรือไม่ จึงต้องอาศัยการตีความโดยพิจารณาถึงความสุจริต และพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีประกอบตามมาตรา 368<sup>5</sup> กรณีเช่นนี้ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบเพราะเสื่อมต่อความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งหมายแห่งสัญญา

เมื่อเข้าเหตุอย่างใดอย่างหนึ่งดังกล่าวข้างต้นผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบ ความที่กล่าวมานี้ย่อมใช้ได้ทั้งที่ผู้รับจ้างรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าคุณค่าคบกพร่องมีอยู่

## 2.2 หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำระคบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนตามกฎหมายต่างประเทศ

หลักเกณฑ์และผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดชอบเพื่อความชำระคบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารในแต่ละประเทศมีดังนี้

### 2.2.1 สหพันธรัฐเยอรมนี

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาตรา 633<sup>6</sup> บัญญัติเรื่องข้อบกพร่องในสัมภาระและข้อบกพร่องในกฎหมายกำหนดให้(1) ผู้รับจ้างต้องทำงานที่ว่าจ้างให้แก่ลูกค้าโดยจัดหาสัมภาระที่ดีโดยปราศจากความชำระคบกพร่อง (2) ถ้าได้ตกลงกันไว้ในเรื่องคุณภาพของสัมภาระงานที่ว่าจ้างให้ทำถือว่าปราศจากความชำระคบกพร่อง แต่ถ้าไม่ได้ตกลงกันเรื่องคุณภาพของสัมภาระของงานที่ว่าจ้าง ให้ถือว่างานที่ว่าจ้างปราศจากความชำระคบกพร่องโดยปริยาย โดยใช้ธรรมเนียมประเพณีที่เหมาะสมกับงานประเภทเดียวกันในกรณีที่เหมาะสมให้ใช้ประเพณีที่เหมาะสมของคุณภาพของงานที่มีลักษณะอย่างเดียวกันให้พิจารณาจากงานประเภทเดียวกัน และลูกค้าสามารถคาดหมายผลที่เกิดขึ้นตามชนิดและรูปแบบของงานนั้นๆ ถ้างานที่รับจ้างแตกต่างจากงานที่ผู้ว่าจ้างได้สั่งหรือเป็นจำนวนน้อยมากสำหรับปริมาณงานให้ถือว่าสัมภาระชำระคบกพร่องประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 634<sup>7</sup> บัญญัติเรื่องสิทธิของผู้ว่าจ้างในกรณีที่มีข้อบกพร่อง ถ้างานมีความชำระคบกพร่อง ผู้ว่าจ้างอาจจะกระทำได้ดังต่อไปนี้ หากไม่มีเจตนาหรือบัพผิบุญติระบุนไว้เป็นอย่างอื่น หากผู้ว่าจ้างต้องการเยียวยา แก้ไขข้อบกพร่องด้วยตนเองและเรียกร้องให้ชำระเงินคืน(ถ้าหากมี) ถอนตัวจาก

<sup>5</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 368 “ สัญญานั้นท่านให้ตีความไปตามความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีด้วย”

<sup>6</sup> German Civil Code.

<sup>7</sup> German Civil Code.

การทำสัญญาหรือใช้มาตรา 638 โดยการลดจำนวนเงินที่ต้องชำระ หรือสั่งให้ทำลายหรือใช้มาตรา 284 ชำระเงินคืนในค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นอื่นๆ

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน มาตรา 635<sup>8</sup> บัญญัติ เรื่องการเยียวยาว่า(1) ถ้าลูกค้าต้องการเยียวยา ผู้รับจ้างอาจให้ทางเลือกโดยการแก้ไขความชำรุดบกพร่องหรือจัดทำงานให้ใหม่ (2)ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเยียวยา รวมถึงค่าขนส่งค่าเดินทางของคณงาน ค่าใช้จ่ายสำหรับงานและสัมภาระโดยไม่จำกัดความรับผิด (3) ผู้รับจ้างอาจปฏิเสธการเยียวยา โดยปราศจากความลำเอียงในกรณีว่าค่าใช้จ่ายเกินสมควร (4) ถ้าผู้รับจ้างได้จัดทำการทำงานขึ้นใหม่ ผู้รับจ้างอาจเรียกร้องจากผู้ว่าจ้างให้ส่งมอบงานที่ชำรุดบกพร่องคืน

## 2.2.2 สหรัฐอเมริกา มลรัฐเท็กซัส

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

มาตรา 27.002 บทบัญญัตินี้ใช้บังคับแก่การดำเนินการใดๆ ที่เรียกร้องค่าเสียหายหรือการเยียวยาอื่นใดที่เกิดจากการก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐาน เว้นแต่การเรียกร้องเกี่ยวกับการบาดเจ็บของบุคคล<sup>9</sup>

มาตรา 27.004 (a) เจ้าของบ้านต้องมีหน้าที่ยื่นหนังสือทวงถามในการเรียกค่าเสียหาย หรือค่าซ่อมแซมที่เกิดจากความผิดพลาดจากการก่อสร้าง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนฟ้องคดีไม่น้อยกว่า 60 วัน หากผู้ก่อสร้างเรียกร้องเจ้าของบ้านต้องระบุรายละเอียดของสิ่งที่ทำให้เกิดข้อพิพาทที่ได้รับความเสียหาย หลังจากที่ผู้ก่อสร้างได้รับหนังสือทวงถามตาม ข้อเรียกร้องของเจ้าของบ้าน ผู้ก่อสร้างมีเวลา 35 วันที่จะตรวจสอบทรัพย์สินพิพาทเพื่อที่จะระบุสภาพและสาเหตุของความบกพร่อง และวิธีการซ่อมแซมข้อบกพร่องนั้น และสาเหตุของความบกพร่องนั้นๆ ไม่ว่าจะ เป็น รูปถ่าย ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญ วิดีโอเทป

ข้อเสนอในการชดเชยเยียวยาความเสียหาย หากผู้ก่อสร้างมีความคิดที่จะยื่นข้อเสนอ ในการเยียวยาให้กับเจ้าบ้านจำเป็นต้องทำภายใน 45 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือทวงถามและหนังสือทวงถามต้องส่งทางไปรษณีย์โดยส่งไปยังที่อยู่ของเจ้าบ้านหรือที่อยู่ของทนายความของเจ้าบ้านโดยระบุ

1) ข้อเสนอที่จะซ่อมแซมในส่วนที่ได้รับความเสียหายที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านระบุมาในหนังสือทวงถาม

2) ข้อเสนอที่จัดหาคู่สัญญาที่จะซ่อมแซมบางส่วนหรือทั้งหมดโดยผู้ก่อสร้างเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

3) ข้อเสนอในการชดใช้เงิน แต่หากจะใช้วิธีซ่อมแซมจะต้องระบุด้วยว่า ซ่อมอะไร ซ่อมอย่างไร ใช้วิธีใดซ่อมแซม<sup>10</sup>

<sup>8</sup> German Civil Code.

<sup>9</sup> The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)

<sup>10</sup> The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA)

### 3. ผลของการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

3.1 ปัญหาเกี่ยวกับคุณสมบัติและมาตรฐานการก่อสร้างของผู้รับจ้างในความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนตามพระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้างพ.ศ. 2522 นั้น ได้กำหนดให้มีการควบคุมคุณสมบัติ มาตรฐานและกำหนดบทลงโทษต่อผู้ฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ แต่ในทางปฏิบัติกลับไม่มีการนำกฎหมายฉบับนี้มาปรับบังคับใช้ จึงยังเกิดปัญหาด้านคุณภาพมาตรฐานของผู้รับจ้างก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและนำมาซึ่งปัญหาการเกิดความชำรุดบกพร่องในงานที่ก่อสร้างก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ว่าจ้างและบุคคลอื่นๆ และตามพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้มีการบัญญัติถึงการเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องในการก่อสร้างอาคารไว้จึงต้องนำหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา นั้น ละเมิด เอกเทศสัญญา(จ้างทำของ)มาปรับบังคับใช้

3.2 ปัญหาและผลบังคับทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่และความรับผิดของผู้รับจ้างในเรื่องความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540

สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนเป็นสัญญาจ้างทำของประเภทหนึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อพิจารณาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 595<sup>11</sup> ประกอบกับมาตรา 472<sup>12</sup> จะเห็นว่าไม่ได้กำหนดสิทธิของผู้ว่าจ้างไว้ว่ามีสิทธิอย่างไรบ้าง ดังนั้นเมื่อมีความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนเกิดขึ้น การให้ความคุ้มครองก็จะ เป็นไปตามหลักสัญญาที่ใช้อยู่ในปัจจุบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกฎหมายเอกชนที่มีแนวคิดว่าคุณคละมีความเท่าเทียมกัน ดังนั้นคู่สัญญาจึงสามารถทำข้อตกลงใดๆ ก็ได้เท่าที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน โดยรัฐจะเข้าไปแทรกแซงน้อยที่สุด จึงทำให้ความรับผิดตามสัญญาต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็นสัญญาใด ต้องวางอยู่บนหลักความสัมพันธ์ทางสัญญาและหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ซึ่งหลักการดังกล่าวขัดกับแนวคิดที่เป็นหลักของ

<sup>11</sup> ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 595 “ถ้าผู้รับจ้างเป็นผู้จัดหาสัมภาระ ความรับผิดของผู้รับจ้างในการบกพร่องนั้น ท่านให้บังคับด้วยบทแห่งประมวลกฎหมายนี้ ลักษณะข้อขาย”

<sup>12</sup> มาตรา 472 “ในกรณีที่ทรัพย์สินซึ่งขายนั้นชำรุดบกพร่องอย่างหนึ่งอย่างใด อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์อันมุ่งจะใช้เป็นปกติที่ดี ประโยชน์ที่มุ่งหมายโดยสัญญาก็ดีท่านว่าผู้ขายต้องรับผิดชอบที่กล่าวมานี้ย่อมใช้ได้ทั้งที่ผู้ขายรู้อยู่แล้วหรือไม่รู้ว่าคุณชำรุดบกพร่องมีอยู่”

กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคไม่ได้รับความคุ้มครองอย่างแท้จริง หรือพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ที่กำหนดให้ศาลเป็นผู้ตรวจสอบสัญญาหรือข้อสัญญาว่ามีความไม่เป็นธรรมหรือไม่ ก็ยังจำกัดสัญญาที่ศาลสามารถตรวจสอบได้เพียง 8 ประเภทเท่านั้นจึงยังถือไม่ได้ว่ามี การให้ความคุ้มครองสัญญาหรือข้อสัญญาไม่เป็นธรรมอย่างแท้จริง

### 3.3 ปัญหาในการนำพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องมาปรับ บังคับใช้กับความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 กำหนดให้คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจในการกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใดที่กฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือตามปกติประเพณีต้องทำเป็นหนังสือเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา<sup>13</sup> แม้ว่าปัจจุบันจะมีการกำหนดให้ธุรกิจรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาแล้วก็ตามแต่ในทางปฏิบัติยังไม่มีการใช้ บังคับอย่างเป็นทางการ การทำสัญญากำหนดสิทธิหน้าที่ความรับผิดระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างยังมีการ กำหนดข้อสัญญาที่มีลักษณะได้เปรียบเสียเปรียบกันอยู่ จึงยังถือไม่ได้ว่ามี การให้ความคุ้มครองคู่สัญญา หรือข้อสัญญาไม่เป็นธรรมอย่างแท้จริง

### 3.4 ปัญหาการฟ้องคดีเพื่อบังคับเรียกค่าสินไหมทดแทนและภาระการพิสูจน์ในการดำเนินคดีตาม สัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารรวมทั้งระยะเวลาความรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง อาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

การเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารยังไม่มี กฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะจึงต้องนำหลักกฎหมายนิติกรรมสัญญา หนี้ ละเมิด เอกเทศสัญญา(จ้างทำของ) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับบังคับใช้ซึ่งกำหนดให้ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ก่อให้เกิดความเสียหายรับผิดในค่าเสียหายทั้งปวงอันเป็นผลธรรมดาของการส่งมอบทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่อง และอาจ ต้องรับผิดเพื่อความเสียหายอันเกิดแต่พฤติการณ์พิเศษ หากคู่กรณีได้คาดเห็นพฤติการณ์พิเศษเช่นนั้น ล่วงหน้าก่อน การเรียกค่าเสียหายตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นพบว่ายังไม่เป็นธรรมต่อผู้ว่าจ้างซึ่งตกลงว่าจ้างผู้ ประกอบวิชาชีพซึ่งมีความรู้ความสามารถเฉพาะทาง เพราะมูลค่างานก่อสร้างของผู้ว่าจ้างที่ว่าจ้างบางงาน อาจมีมูลค่าสูงควรที่จะได้เรียกหรือค่าเสียหายให้เหมาะสมกับงานก่อสร้างที่ลงทุนไป รวมทั้งค่าความเสียหายที่เกิดจากการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์อย่างไม่ปกติสุข ไม่เป็นที่พอใจ เพราะไม่เป็นไปตามความ ประสงค์ของผู้ว่าจ้างแต่ไม่ถึงขนาดหรือเป็นสาระสำคัญในตัวโครงสร้างอาคาร

การให้ความคุ้มครองตามกฎหมายละเมิดก็เช่นเดียวกับการให้ความคุ้มครองตามหลักกฎหมาย สัญญา เพราะกฎหมายลักษณะละเมิดของประเทศไทยมีการบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและ พินิจฉัยที่เป็นกฎหมายเอกชน แนวความคิดจึงอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมกันของบุคคล จึงทำให้บุคคล

<sup>13</sup> พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ทวิ



ซึ่งเป็นโจทก์ทำการฟ้องร้องคดีตามหลักกฎหมายละเมิดจึงต้องมีความสัมพันธ์กับจำเลยด้วย หากโจทก์ไม่ใช่ผู้ซึ่งมีความสัมพันธ์กับจำเลยแล้วจะไม่สามารถดำเนินการเรียกร้องให้จำเลยรับผิดชอบได้เลย เมื่อมีการฟ้องคดีแล้วภาระการพิสูจน์ถึงความจงใจหรือประมาทเลินเล่อของจำเลยก็เป็นหน้าที่ของโจทก์ ซึ่งปกติจะไม่สามารถทำการพิสูจน์ได้หรือเป็นการยากแก่การพิสูจน์ เพราะขั้นตอนการดำเนินการก่อสร้างจะอยู่ในความรู้เห็นของผู้รับจ้างเป็นส่วนใหญ่

ปัญหาประการสุดท้ายในความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคาร โดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนในเรื่องกำหนดระยะเวลาความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศแล้วเห็นว่าระยะเวลาจำกัดความรับผิดชอบของไทยให้ความคุ้มครองที่สั้นเกินไป ไม่เหมาะสมกับการลงทุนที่มีมูลค่ามหาศาลของฝ่ายผู้ว่าจ้าง ซึ่งบางครั้งความชำรุดบกพร่องอาจไม่ปรากฏขึ้นภายในระยะเวลาอันสั้น

#### 4. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ในปัจจุบันมีการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนกันมากขึ้น เมื่อการก่อสร้างเสร็จและมีการมอบอาคารให้แก่ผู้ว่าจ้าง ภายหลังปรากฏว่ามีความชำรุดบกพร่องเกิดกับอาคารดังกล่าว ทำให้ผู้ว่าจ้างไม่อาจใช้ประโยชน์จากอาคารได้อย่างเต็มที่ที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ในบางครั้งความชำรุดบกพร่องนั้นก่อความเสียหายแก่ชีวิตร่างกายของผู้ว่าจ้างและบริวารอีกด้วย ความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นส่วนมากมักเกิดจากผู้รับจ้างไม่ได้ใช้ความระมัดระวังและใช้ฝีมือตามมาตรฐานที่ควรจักต้องมี แม้จะมีบทกฎหมายที่นำมาปรับบังคับใช้ถึงความรับผิดชอบของผู้รับจ้างในความชำรุดบกพร่องดังกล่าว นั้นอยู่หลายฉบับ แต่บทบัญญัติเหล่านั้นยังมิได้ให้ความคุ้มครองเยียวยาความเสียหายแก่ผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชนได้อย่างครอบคลุมและเป็นธรรม จึงจำต้องศึกษาหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเพื่อหาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขและเยียวยาความเสียหายที่เกิดแก่ผู้ว่าจ้างในความชำรุดบกพร่องของอาคารที่มีขึ้น เพื่อที่จะได้ยกมาตรฐานคุณสมบัติผู้รับจ้างก่อสร้างให้อยู่ในระดับที่ดี มีความเป็นธรรมแก่ผู้ว่าจ้างซึ่งได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่อง และก่อให้เกิดความปลอดภัยในอาคารและทรัพย์สิน ผู้วิจัยจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

4.1 ควรให้มีการกำหนดประเภท ขนาด สาขางานก่อสร้างควบคุมและประเภทผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุม เพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพมาตรฐานงานก่อสร้าง ให้ผู้รับจ้างก่อสร้างอาคารลงทะเบียนเป็นผู้รับจ้างก่อสร้างควบคุมและให้มีการรับประกันผลงานของผู้รับจ้างก่อสร้างให้เหมาะสม

4.2 ควรให้มีการบังคับใช้และปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาเรื่องให้ธุรกิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 อย่างเคร่งครัดและเป็นธรรม โดยความร่วมมือของทุกฝ่าย

4.3 กำหนดให้ภาระการพิสูจน์ตกแก่ฝ่ายผู้รับจ้างซึ่งความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นในความรู้เห็นของคุณตามหลักข้อเท็จจริงอยู่ในความรู้เห็นของคุณ

4.4 กำหนดให้มีการเยียวยาความเสียหายไว้เป็นการเฉพาะกรณีความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างอาคารโดยผู้ว่าจ้างซึ่งเป็นเอกชน

4.5 ควรขยายระยะเวลาจำกัดความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในตัวโครงสร้างอาคารให้ยาวนานกว่าปัจจุบันเพราะมูลค่าการลงทุนในงานก่อสร้างค่อนข้างสูงควรจะได้ใช้สิ่งก่อสร้างให้สมประโยชน์ด้วยความถูกต้องสมบูรณ์ให้คุ้มค่ากับการลงทุน

#### บรรณานุกรม

กิตติศักดิ์ ปรกติ. “ความรับผิดชอบเพื่อความชำรุดบกพร่องในสัญญาซื้อขาย.” รายงานผลการวิจัย คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.

ไกรวิณี สุนทรมน. “สิทธิของผู้ว่าจ้างในการเลิกสัญญาจ้างทำของ,” วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2551.

จิต เศรษฐบุตร. “กฎหมายของประเทศที่ใช้ประมวล,” วารสารนิติศาสตร์. เล่ม 3. ตอน 2 (2515) : 65.

จิต เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะละเมิด. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด, 2545.

จิต เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะละเมิด. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เดือนตุลา จำกัด, 2545.

ณัฐพงษ์ โปษะบุตร. หลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2544.

คาราพร ธีระวัฒน์. กฎหมายสัญญาลักษณะใหม่ของสัญญาและปัญหาข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538.

ประจักษ์ พุทธิสมบัติ. “การกระทำโดยผิดกฎหมายกระทำการอันมิชอบด้วยกฎหมายในเรื่องละเมิดต่างกันหรือไม่.” วารสารนิติศาสตร์ศรีปทุม. ฉบับฉลอง 20 ปี (2533) : 90.

ประชุม โฉมฉาย. เอกสารประกอบการบรรยายวิชาประวัติศาสตร์กฎหมายโรมัน. กรุงเทพมหานคร:บัณฑิตศึกษา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2533.

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.

ไพฑูริศ เอกจริยกร. คำอธิบาย จ้างแรงงาน จ้างทำของ รับขน. พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน. 2554.

- ไพฑูริศ เอกจริยกร. คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2553.
- พนม ภัยหน่าย. การบริหารงานก่อสร้าง. (กรุงเทพมหานคร: สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทยญี่ปุ่น), 2540.
- พนารัตน์ เกลิมวุฒิสักดิ์. “ความรับผิดชอบทางแพ่งเนื่องจากการประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกร ในโครงการก่อสร้าง.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534.
- พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง พ.ศ. 2522.
- พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.
- พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540.
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. “กฎหมายเปรียบเทียบไทยกับประมวลกฎหมายนานาประเทศ.” วารสารนิติศาสตร์. เล่มที่ 3. ปีที่ 10 (2521).
- ไพจิตร ปุญญพันธ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะละเมิดและหลักกฎหมายลักษณะละเมิด เรื่องข้อสันนิษฐานความผิดทางกฎหมาย. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2548.
- ราไพ วงศ์สุชาติ. “ความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่ซื้อขาย.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550.
- วัชชีรา ตปนิยนันท์. “มาตรการคุ้มครองผู้บริโภคที่ได้รับอันตรายจากสินค้า: ศึกษากรณีการเรียกร้องค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2552.
- วันชัย สอนศิริ. “รู้จักกับ PL Law และกฎหมายอื่นๆ ที่ผู้รับเหมาควรทราบ.” (งานสัมมนา “THAI ConTrend 2011 จัดโดย สถาบันนายช่างดี ร่วมกับ สถาบันพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs).” [www.buildernews.in.th](http://www.buildernews.in.th), 8 พฤศจิกายน 2559.
- วิชัย ชาญญาพาณิชย์. “ปัญหาการชดใช้เยียวยาความเสียหายแก่ผู้บริโภค ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522.” วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- วิญญู เครื่องงาม. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2537.
- วีระเดช เพาะศิริพงศ์. รวมกฎหมายก่อสร้าง. กรุงเทพมหานคร: พัฒนาจำกัด, 2555.
- ศักดิ์ สมองชาติ. คำอธิบายโดยย่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยละเมิดและความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2539.
- ศักดิ์ สมองชาติ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติกรรมและสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 9. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2549.

สมยศ เชื้อไทย. ความรู้กฎหมายทั่วไป คำอธิบายกฎหมายแพ่ง: หลักทั่วไป. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2548.

สมศักดิ์ วงศ์กำชัย. การศึกษาเจตนารมณ์ของสัญญาว่าจ้างงานก่อสร้างในประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

สุพิศ ประณีตพลกรัง, หลักและข้อสังเกตพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540. กรุงเทพมหานคร: จีระรัชการพิมพ์, 2541.

สุขุม ศุภนิคย์. คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

อธิราช มณีภาค. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นิติกรรม สัญญา และข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ, 2548.

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.

Construction Law International Volume 7 Issue 3 October 2012.

German Civil Code (The Law of Obligations Reform Act), <http://www.iuscomp.org/statutes/BGB.html>,

Retrieved July 8. 2011.

German Civil Code.

Lawyer at the Higher Regional Court Dusseldorf and currently completing his attorney stage with

Heuking Kuhnluer Wojtek.

New Jersey Administrative Code

The Texas Residential Construction Liability Act (RCLA).