

538

กรณีศึกษาการจัดการงานผู้รับเหมาช่วงสำหรับการก่อสร้างอาคาร



นางสาวชนิดาวรรณ อ่ำเอี่ยม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาวิศวกรรมโยธา

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-631-777-6

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

T16348484

A CASE STUDY OF SUBCONTRACTOR MANAGEMENT FOR
BUILDING CONSTRUCTION

CHANIDAWAN AM-IAM

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING
GRADUATE SCHOOL
CHULALONGKORN UNIVERSITY

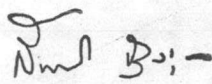
1995

ISBN 974-631-777-6



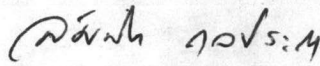
หัวข้อวิทยานิพนธ์ กรณีศึกษาการจัดการงานผู้รับเหมาช่วงสำหรับการก่อสร้างอาคาร
 โดย นางสาวชนิดาวรรณ อ่ำเอี่ยม
 ภาควิชา วิศวกรรมโยธา
 อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิสุทธิ์ ช่อวิเชียร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้รับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท
 การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโท

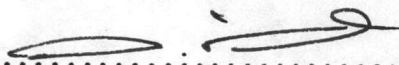


.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
 (รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ อุงสุวรรณ)

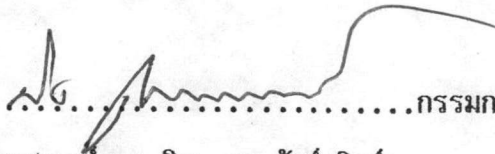
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



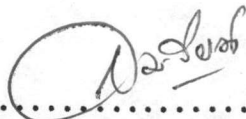
.....ประธานกรรมการ
 (รองศาสตราจารย์ สมนึก กุลประกา)



.....อาจารย์ที่ปรึกษา
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิสุทธิ์ ช่อวิเชียร)



.....กรรมการ
 (ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปิง คุณะวัฒน์สถิตย์)



.....กรรมการ
 (นายสมเกียรติ หงษ์ทรงเกียรติ)



พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ชนิดาวรรณ อ่าเอี่ยม : กรณีศึกษาการจัดการผู้รับเหมาช่วงสำหรับการก่อสร้างอาคาร
(A CASE STUDY OF SUBCONTRACTOR MANAGEMENT FOR BUILDING CONSTRUCTION)
อ.ที่ปรึกษา : ผศ.ดร.วิสิทธิ์ ช่อวิเชียร, 141 หน้า. ISBN 974-631-777-6

การวิจัยครั้งนี้ได้ทำการศึกษาการจัดการผู้รับเหมาช่วงสำหรับการก่อสร้างอาคาร
มีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์ถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับเหมาหลักใช้ในการพิจารณา คัดเลือกผู้รับเหมา
ช่วง และการจัดการงานที่ได้เหมาช่วง

ข้อมูลในการวิจัยได้จากโครงการก่อสร้างอาคารที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จหรืออยู่ในระหว่าง
การก่อสร้าง ซึ่งรวบรวมโดยการใช้แบบสอบถามและการสัมภาษณ์ผู้รับเหมาหลักและผู้รับเหมาช่วง จาก
โครงการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 30 โครงการ ในการวิจัยได้แยก
หัวข้อที่ทำการศึกษาออกเป็น 4 หัวข้อ คือ 1) การพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาช่วง เป็นการวิเคราะห์
ถึงความต้องการในการใช้ผู้รับเหมาช่วง วิธีการสรรหาผู้รับเหมาช่วง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาและ
คัดเลือกผู้รับเหมาช่วง การให้เสนอราคาและการพิจารณาราคา 2) สัญญาว่าจ้างช่วง เป็นการ
วิเคราะห์ถึงข้อกำหนดที่ควรระบุและเอกสารที่ควรมีประกอบในสัญญาว่าจ้างช่วง 3) การจัดการงานที่ได้
เหมาช่วงในด้านคุณภาพ เวลาและการเงิน เป็นการวิเคราะห์ถึงการวางแผนและควบคุมการใช้วัสดุ
ข้อพิจารณาระยะเวลาที่ให้กับผู้รับเหมาช่วง สาเหตุของความล่าช้า การจ่ายเงินล่วงหน้า การหักเงิน
ประกันผลงาน แรงจูงใจ ระยะเวลาการจ่ายเงินงวดและการเปลี่ยนแปลงงาน 4) ความรับผิดชอบต่อ
งานที่ได้เหมาช่วง เป็นการวิเคราะห์ถึงความรับผิดชอบต่องานที่ได้ดำเนินการทั้งในระหว่างดำเนินการ
ตามสัญญา และในระยะเวลาประกันผลงานตามสัญญา

ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาช่วง ผู้รับเหมาหลักควรพิจารณา
ผลงานที่ผ่านมา ราคาที่ผู้รับเหมาช่วงเสนอ และความพร้อมของผู้รับเหมาช่วงเป็นสำคัญ ในการทำสัญญา
ว่าจ้างช่วงควรจะทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเกิดความกระจ่างในเรื่องของสิทธิและช่วยลดข้อโต้แย้ง
ข้อกำหนดในสัญญาควรระบุเงื่อนไขต่าง ๆ ไว้โดยชัดเจน โดยเฉพาะส่วนที่อาจก่อให้เกิดปัญหา ได้แก่
ความรับผิดชอบในกรณีความเสียหาย และแนวทางปฏิบัติในการเปลี่ยนแปลงงาน ในขั้นตอนการก่อสร้าง
ผู้รับเหมาหลักควรวางแผนงานรวมของการก่อสร้าง เพื่อกำหนดระยะเวลาการทำงานให้กับผู้รับเหมาช่วง
แต่ละรายให้สอดคล้องกับแผนงานที่ได้วางไว้ ควรวางแผนการใช้วัสดุทั้งปริมาณและ เวลาที่จะใช้ ควร
ตรวจสอบงานที่ผู้รับเหมาช่วงดำเนินการเป็นระยะโดยสม่ำเสมอ ในการจัดการทางการเงิน ผู้รับเหมา
หลักควรจะได้ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้รับเหมาช่วงและพิจารณาให้ความช่วยเหลือเมื่อผู้รับเหมา
ช่วงขาดเงินทุนหมุนเวียน ควรจะได้มีการหักเงินประกันผลงานไว้ และในงานที่มีมูลค่าสูงควรให้ผู้รับเหมา
ช่วงจัดทำหนังสือค้ำประกันจากธนาคารมามอบให้กับผู้รับเหมาหลักในช่วงเวลาประกันผลงานตามสัญญา

ภาควิชา วิศวกรรมโยธา
สาขาวิชา บริหารการก่อสร้าง
ปีการศึกษา 2537

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C315052 : MAJOR CONSTRUCTION MANAGEMENT
KEY WORD: SUBCONTRACTOR/MANAGEMENT/BUILDING CONSTRUCTION

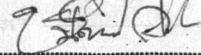
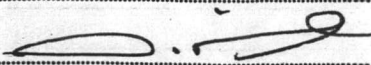
CHANIDAWAN AM-IAN : A CASE STUDY OF SUBCONTRACTOR MANAGEMENT FOR BUILDING CONSTRUCTION. THESIS ADVISOR : ASST. PROF. DR. VISUTH CHOVIKIEN, Ph.D. 141 pp. ISBN 974-631-777-6

In this research, subcontractor management for building construction is studied, The objective is to analyze the criteria and methods used for subcontractor selection and management.

Data were collected from thirty on going and completed construction projects in Bangkok and suburbs by means of main-contractors/subcontractors questionnaires and interviews. Four categories were considered : 1) subcontractor selection, to analyze the needs for subcontracting, subcontractor selection, criteria used in selection process, tendering and bid evaluation; 2) subcontract clauses, to analyze the conditions and documents to be incorporated in subcontracts; 3) subcontractor management for quality, time and cost, to analyze material planning and control, subcontracting durations, causes of delays, advance payments, retentions, incentives, terms of payment and change orders; 4) subcontractor responsibility, to analyze subcontractors responsibilities during construction and maintenance periods.

It was found that, during subcontractor selection process, main contractors should consider past performance, tender prices and readiness. The subcontracts should be written documents in order to clarify each party's rights and to reduce disputes. Clarifications should be made in subcontracts's clauses, especially those which can easily lead to disputes, such as defect liability and change order procedures. During construction main contractors should set the project schedules in order to specify the corresponding subcontractors' duration, set up the material usage plans and continually check on the subcontractors' works. For financial aspect, in addition to advance payments, main contractors should verify the subcontractors' financial status and consider appropriate financial assistances during working capital shortages. In most cases, retentions should be withheld and bank guarantees should be requested in high value contracts during maintenance periods.

ภาควิชา..... วิศวกรรมโยธา
บริหารการก่อสร้าง
สาขาวิชา.....
2537
ปีการศึกษา.....

ลายมือชื่อนิติ..... 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



ผู้วิจัยขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิสุทธิ์ ช่อวิเชียร อาจารย์ที่ปรึกษา เป็นอย่างสูงซึ่งท่านได้กรุณาให้คำแนะนำอันมีค่า และข้อคิดเห็นต่าง ๆ ต่อผู้วิจัยมาโดยตลอด จนทำให้งานวิจัยนี้สำเร็จลุล่วงไปได้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์สมนึก กุลประภา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปิ๊ง คุณะวิศนโสภิตย์ และ คุณสมเกียรติ พงษ์ทรงเกียรติ คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และ คณาจารย์ในภาควิชาวิศวกรรมโยธาที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้แก่ผู้วิจัย

ขอขอบพระคุณ ผู้รับเหมาก่อสร้างต่าง ๆ รวมถึงเพื่อน ๆ รุ่นพี่รุ่นน้อง ทุกท่าน ซึ่งให้การสนับสนุนข้อมูลในการวิจัยในครั้งนี้เป็นอย่างดี

ขอขอบคุณผู้ใกล้ชิดทุกท่านที่ได้ทุ่มเทกำลังกาย กำลังใจ และให้การดูแลเอาใจใส่ สนับสนุนในทุก ๆ ด้านต่อผู้วิจัย

สุดท้ายนี้ ขอประณามและขออภัยใด ๆ ที่ปรากฏอยู่ในวิทยานิพนธ์เล่มนี้ ผู้วิจัยขออุทิศ แด่บูรพการี ซึ่งเป็นผู้มีพระคุณสูงสุด

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความนำ.....	1
ความสำคัญของปัญหา.....	5
วัตถุประสงค์ของการท้าวิจัย.....	5
วิธีการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2 ความเหมาะสมของการใช้ผู้รับเหมาช่วงและการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาช่วง.....	9
ความต้องการในการใช้ผู้รับเหมาช่วงดำเนินการ.....	9
วิธีการสรรหาผู้รับเหมาช่วง.....	12
เงื่อนไขหรือหลักเกณฑ์ในการพิจารณา และ คัดเลือกผู้รับเหมาช่วง.....	16
การให้เสนอราคาและการพิจารณาราคา.....	22
แนวปฏิบัติในการว่าจ้างและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาช่วง.....	24
สรุป.....	24
บทที่ 3 สัญญาว่าจ้างช่วง.....	26
หลักการของสัญญาว่าจ้างและสัญญาว่าจ้างช่วง.....	26
ชนิดของสัญญาก่อสร้าง.....	29
ข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างช่วง.....	31
เอกสารประกอบในสัญญาว่าจ้างช่วง.....	34
แนวปฏิบัติในการทำสัญญาว่าจ้างช่วง.....	36
สรุป.....	36

	หน้า
บทที่ 4 การจัดการงานที่ได้เหมาะสม	38
การจัดการทางด้านวัสดุ	42
การจัดการทางด้านคุณภาพของงาน	45
การจัดการทางด้านเวลา	46
การจัดการทางการเงิน	52
แนวปฏิบัติในการจัดการที่ได้เหมาะสม	65
สรุป	66
บทที่ 5 ความรับผิดชอบต่องานที่ได้เหมาะสม	69
ความซำรุดบกพร่องของงานที่ได้ดำเนินการ	69
ความรับผิดชอบในระหว่างการดำเนินงานตามสัญญา	70
ความรับผิดชอบในช่วงเวลาประกันผลงานตามสัญญา	74
แนวปฏิบัติของผู้รับเหมาหลักต่อความรับผิดชอบของผู้รับเหมาช่วง	75
สรุป	76
บทที่ 6 ข้อสรุปและข้อเสนอแนะ	78
ข้อสรุป	78
ข้อเสนอแนะ	82
รายการอ้างอิง	84
ภาคผนวก	87
ภาคผนวก ก. ตัวอย่างแบบสอบถาม	88
ภาคผนวก ข. ผลของแบบสอบถาม	136
ประวัติผู้วิจัย	141

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 จำนวนวิธีการและลักษณะวิธีการที่ผู้รับเหมาหลักใช้ในการสรรหาผู้รับเหมาช่วง.....	13
2.2 จำนวนโครงการและลักษณะวิธีการที่ผู้รับเหมาหลักใช้ในการสรรหาผู้รับเหมาช่วง.....	14
2.3 ปัญหาที่เกิดขึ้นในการสรรหาผู้รับเหมาช่วง.....	15
2.4 หลักเกณฑ์ที่ผู้รับเหมาหลักใช้ในการพิจารณาผู้รับเหมาช่วง.....	18
2.5 เหตุผลที่ผู้รับเหมาหลักใช้หลักเกณฑ์ตามตารางที่ 2.4 ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับ- เหมาช่วง.....	19
2.6 คุณสมบัติ หรือแนวปฏิบัติของผู้รับเหมาหลักที่ผู้รับเหมาช่วงใช้ในการพิจารณาเพื่อเข้า- ร่วมงานด้วย.....	20
2.7 สาเหตุที่ผู้รับเหมาช่วงคิดว่าทำให้ได้รับการคัดเลือกให้เข้ามารับช่วง.....	21
3.1 เปรียบเทียบผลดีของการทำสัญญาว่าจ้างช่วง เป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างความคิดเห็น- ของผู้รับเหมาหลักกับผู้รับเหมาช่วง.....	28
3.2 ข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในสัญญาว่าจ้างช่วง.....	32
3.3 เอกสารที่ควรเพิ่มเติม หรือไม่ควรมีในสัญญาว่าจ้างช่วงตามความคิดเห็นของผู้รับเหมา- หลัก และผู้รับเหมาช่วง.....	35
4.1 แผนงานที่ผู้รับเหมาหลักได้จัดทำในหน่วยงานก่อสร้าง.....	39
4.2 วิธีการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาช่วง.....	40
4.3 รายการเอกสารที่ผู้รับหลักจัดทำขึ้นให้หน่วยงาน.....	41
4.4 วิธีการวางแผน และควบคุมการใช้วัสดุ.....	44
4.5 ข้อพิจารณาระยะเวลาที่ให้กับผู้รับเหมาช่วง.....	48
4.6 สาเหตุความล่าช้าของโครงการตามความคิดเห็นของผู้รับเหมาหลัก.....	49
4.7 สาเหตุของความล่าช้าตามความเห็นของผู้รับเหมาช่วง.....	50
4.8 เปรียบเทียบสาเหตุที่ทำให้เกิดความล่าช้าตามความเห็นของผู้รับเหมาหลัก และผู้รับ- เหมาช่วง.....	51

ตารางที่	หน้า
4.9 ผลของการจ่ายเงินล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมาช่วง ตามความเห็นของผู้รับเหมาหลัก.....	54
4.10 วิธีการควบคุม หรือตรวจสอบเงินล่วงหน้าที่จ่ายให้แก่ผู้รับเหมาช่วง.....	54
4.11 ผลของการจ่ายเงินล่วงหน้าต่อการดำเนินงาน ตามความเห็นของผู้รับเหมาช่วง....	55
4.12 ผลดีของการหักเงินประกันผลงาน ตามความเห็นของผู้รับเหมาหลัก.....	56
4.13 ผลดีและผลเสียของการใช้ระบบแรงจูงใจกับผู้รับเหมาช่วงตามความเห็นของผู้รับ- เหมาหลัก.....	59
4.14 เปรียบเทียบความเห็นของผู้รับเหมาหลักกับผู้รับเหมาช่วงในวิธีการจัดการทางการ- เงินของผู้รับเหมาหลัก.....	61-64
5.1 มาตรการเพื่อป้องกันการละทิ้งงานของผู้รับเหมาช่วง.....	71
5.2 สาเหตุของการละทิ้งงานหรือทำงานไม่แล้วเสร็จตามสัญญาตามความเห็นของผู้รับ- เหมาช่วง.....	73