

客户信息

新冠肺炎与建筑工程延误 —— 探讨承包商应该如何向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用

王馨仪 与 Gavin Margetson

2020 年 5 月 5 日

序语

目前，全球多国都因为新冠肺炎而实施不同程度的宵禁令，现如今都处于不同的封锁状态。这对建筑领域带来不少烦恼。不少工程项目因为宵禁令得暂且停工。如果停工情况持续下去，承包商也许必须向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用。

为协助承包商提出工期及经济索赔，我所特准备了本篇信息，为承包商概括些要点。

关于申请工期及经济索赔的大纲

普遍上，当工程出现延误，承包商都会向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用。

做出申请之前，承包商必须鉴定申请索赔的依据。大致上，这依据可以是不可抗力或非不可抗力事故。鉴定索赔的依据之后，承包商必须在规定的时间内把相关的通知及索赔报告成交给业主（或工程师）。

鉴定索赔的依据

索赔的依据可以是不可抗力或非不可抗力事故。

不可抗力事故：目前关于不可抗力条款的信息不甚枚举，相信大多承包商都有一定的了解。不可抗力条款是指当事人因不可抗力因素无法履行合同全部或部分义务，可免除全部或部分责任。不可抗力条款在普通法并没有固定的法律定义。条款的有效力取决于条款本身的内容。

不可抗力条款通常可分上与下半部。上半部多数描述不可抗力事故的特征；下半部多数列出不可抗力事故的例子。在解读这类条款时，承包商应该注意条款的用语，确定条款是否把不可抗力事故限制于与例子相同的事故。

非不可抗力事故：这类事故虽不是大多客户信息的焦点，但承包商还是可以依据非不可抗力事故有效的申请工期及经济索赔。下面举例加以说明：

- ‘法律改变的调整’条款。这类条款通常写明，如果承包商因法律的改变（比如，新法限制工地内的劳工人数或禁止所有劳工入工地）无法在规定的期限或指定的费用完成项目，承包商可向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用。
- ‘当局造成的延误’条款。这类条款通常写明，如果当局规定的措施（比如，新措施规定体温检查、病毒防护配备、等）导致承包商无法在规定的期限或指定的费用完成项目，承包商可向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用。
- ‘预料不到的短缺’条款。这类条款通常写明，如果某些因素（比如，新冠肺炎）导致不可预料的人力或物资短缺，而承包商因此无法在规定的期限或指定的费用完成项目，承包商可向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用。

提交索赔申请

鉴定索赔的依据之后，承包商应该及时在规定大的时间内向业主提出申请。

工程合约会注明申请所需的基本资料（比如，导致索赔的事故、合约或法律依据、等）。为此，我所温馨提醒承包商把内部的文件记录做得周全并保留好。

工程合约也会注明提交申请的期限。这当中有两种期限——通知期限及报告期限。通知期限是第一个期限。承包商通常必须在期限内把导致（或可能导致）工期延误的事故告知业主。报告期限是第二个期限。承包商通常必须在期限内把事故的详情、因果关系、合同或法律依据、所需的额外期限及费用等——描述出来。

承包商应该依据合约内的要求把所需的通知和报告等及时提交给业主。否则，承包商将失去追究索赔的权利。

结语

在找到疫苗之前，相信防疫措施还会在某种程度持续下去。故项目工程日后也许还会遭遇工程延误的问题。我所再次温馨提醒承包商把内部的文件记录做得周全并保留好，以便日后备用。再者，承包商如因工程延误需专业的协助，也该及时向专业人士咨询。

我所的建筑团队有多年的经验，可协助承包商向业主申请延长竣工期限以及额外新增费用。必要时，会与建筑顾问配合，为承包商评估工期及经济的索赔。我所致力于以最合理的收费为客户提供最佳的服务。

以上信息如有任何与英译信息 [《The COVID-19 Virus and Delays to Project Completion – Applying for Extensions of Time and Additional Costs for Construction Projects》](#) 不符的地方，将以英译信息为准。

王馨仪



sinyee.ong@sjlaw.com.sg

65 6694 7281 | 65 9148 5059

Gavin Margetson



gavin.margetson@sjlaw.com.sg

65 6694 7281 | 65 9654 7934