

冠病后期的趋势 —— 如今的建筑合同和以往的建筑合同有何分别？

王馨仪

2021 年 3 月 4 日

序语

冠病大流行病，以及各国政府为抗疫而实施的措施，都是前所未有的。由于情况特殊，许多建筑合同都无法应付大流行病所导致的后遗症。

在某些地区，为确保业主、总承包、分包商和供应商，各自为冠病的打击承担相同的经济负担，政府因此而介入。在其他地区，政府并没有介入。在这些地区，如果合同没有明确指示，业主、总承包、分包商和供应商必须私自商讨如何分担冠病所导致的经济负担。

距离宣布大流行病已近一年之际，我们将关注建筑合同在疫情之前和之后的变化。

建筑合同如何提防未来的流行性病毒

如今，越来越多建筑合同开始规定：（A）流行性病毒发生对合同的影响；（B）流行性病毒对建筑人力和物力的影响；和（C）政府反应措施对建筑工程的影响。

首先，流行性病毒发生对合同的影响。以往，某些非国际化的标准建筑合同没有针对流行性病毒的条款。比如，新加坡公共工程标准合同（PSSCOC）2014 版完全没有条款针对流行性病毒的发生。疫情爆发之后，2020 版的合同现在指明流行性病毒的爆发可以作为延长工程竣工期限的理由。

其二，流行性病毒对建筑人力和物力的影响。不少国际化的标准建筑合同（比如，FIDIC 合同）在疫情爆发之前已经考虑到流行性病毒对工程的影响。虽然说疫情的爆发没有改变 FIDIC 合同的标准条款，但我们发现疫情后，不少合同专用条款（Particular Conditions）已经大不如前。在中东，我们发现：

- 业主（尤其是政府部门的业主）开始规定承包商必须遵从政府为抗疫而实施的所有措施。虽然说 FIDIC 标准合同已经规定承包商必须遵守法律，但新专用条款将规定承包商不仅需要遵守政府所立下的法案，而且还需要遵守非立法的指示。另外，某些专用条款还规定承包商承担所有遵守抗疫措施的费用。为此，承包商在竞标的时候，应该注意新专用条款对合同酬金的影响。
- 也许是因为这次大流行病对业主的打击较大，不少业主开始删除标准合同有利于承包商的条款。比如，FIDIC 标准条款允许承包商在不可预测人力或物力短缺的情况下，向业主申请延长工程竣工期限或额外工作费用。如今，这样的标

准条款到了专用条款那边，常被业主删掉了。随着流行性病毒日后将愈来愈频繁，承包商在竞标的时候，应该注意新专用条款对标准合同所做出的删除。

其三，政府反应措施对建筑工程的影响。各国政府为应付疫情的影响，都纷纷立了或改变了相关法律。新法律无非增加了建筑人力和物力的成本。以往，不少标准合同都会包含成本上升的相关条款。在这种情况下，承包商往往可以向业主要求调整合同酬金或额外工作费用。如今，也许是为了防止支付不断上升的工程费用，不少业主已经开始删除这类标准条款。对于在那些驻法制较不定地区的承包商，在竞标的时候，应该注意这类被删除的条款。

结语

疫情后期，我所不停的为承包商和业主分析建筑合同对疫情之下的建筑工程的影响。我所也不断为涉及大型建筑工程的业主、承包商和供应商提供法律意见。我所致力于以最合理的收费为客户提供最佳的服务。

欲知我所能如何协助贵公司，请联络我所任何一位成员。

以上信息如有任何与英译信息 [《Post-COVID Trends - Recent Developments to Construction Contracts》](#) 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