

客户信息

法律悬崖 —— 建筑领域应该如何应付临时补救措施结束之后的问题？

王馨仪

2021年4月26日

序语

在[前一期的客户信息](#)，我们讨论到当局修改了《冠状病毒（临时补救措施）法》（“C19TMA”），让新加坡建筑领域有更多时间享有临时补救措施。

目前为止，我们并不知道当局是否会再次延长临时补救措施的期限。然而，临时补救措施终究是“临时”措施，到了一定的时间必然结束。到时候，不少被 C19TMA 淹没的问题很可能将会浮现。建筑领域应当如何应付这些即将浮现的问题呢？

问题的导火线

疫情的爆发，给建筑领域带来了两项重大的考验。

其一，劳工短缺的问题。由于新加坡对某些“劳工出口”国家采取了严格的入境措施，本地建筑领域正面临劳工短缺的问题。这难免提高了劳工成本。

其二，安全措施的问题。为防止疫情再一次的爆发，当局从去年起就推出了安全施工措施。这些措施改变了建筑领域正常的施工。这难免影响施工速度。缓慢的工程进度，对工程紧凑的时间表，增加了另外一层压力。

临时补救措施完毕后可能浮现的问题

临时措施结束以后，可能将浮现两种问题：如何分担额外工作费用 以及 如何计算违约赔偿金。第三种问题 —— 保险 —— 无论补救措施是否结束，都可能浮现。

如何分担额外工作费用。C19TMA 强制工程领域共同分担疫情所带来的某些额外工作费用。注意，只有“某些”额外工作费用。较高的劳工成本还有安全措施费用都不包括在内。考虑到这两项额外费用都不小，必须缴付这些额外费用的一方必定向对方索取至少一部分的赔偿（比如，分包商向总包商索取部分额外工作费用）。

为应付这项问题，建议双方认真审查建筑合同。不可抗力条款通常规定，在发生“不可抗力”事件之后，受影响的一方可以向对方索取额外工作费用。另外，法律改变（change of laws），当局的延误（delay by public authorities）和预料不到的短缺（unforeseeable shortages）条款规定，如果这些因素影响施工成本，受影响的一方可以向对方索取额外工作费用。

如何计算违约赔偿金。考虑到新加坡断路线措施对工程的影响，C19TMA 为所有公共和私人工程项目自动延长了竣工期限。然而，不仅断路线措施影响工程的进展。劳工短缺和安全措施都造成缓慢的工程进度。但当局并没有因为缓慢工程进度而立法自动延长竣工期限。如果工程的完毕严重过期，而且违约赔偿金的数额较大，误了期限的一方肯定必须缴付不少违约赔偿金。

根据 C19TMA，如果一方无法履行合同义务，将可以要求暂缓计算违约赔偿金。然而，如果一方并不是无法履行合同义务而是慢些履行合同义务，那能否援引 C19TMA 的相关条款呢？这还是个未知数。为应付这项问题，建议受影响的一方认真审查合同，并援引合同的不可抗力、法律改变、当局延误、预料不到的短缺等条款，向对方申请延长竣工期限。这将减轻日后违约赔偿金的负担。

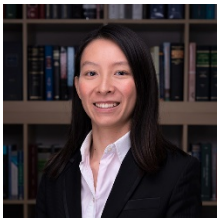
保险。保险的问题，无论临时补救措施何时结束，都可能浮现。它涉及被保险人（通常是业主）因为工程竣工期的延误，而遭受的经济损失。根据项目所购买的保险，被保险人也许可以针对经济损失向保险公司索取赔偿。

结语

我所律师经常为建筑领域审查其建筑合同。我们曾协助业主以及承包商处理因工程延误所引发的费用、延期和保险索赔。欲了解我们能够如何协助您，请联系我所任何一位成员。

以上信息如与英译信息 [《Cliff Edge - What Happens after the expiry of the Temporary Reliefs for the Construction Industry?》](#) 有任何不符的地方，将以英译信息为准。

王馨仪



sinyee.ong@sjlaw.com.sg

65 6694 7281 | 65 9148 5059