

《COVID-19法》：对建筑合同和建筑纠纷的影响¹

前言

旨在减少由新冠肺炎对企业和个人造成的影响的《2020年减少新冠肺炎疫情影响临时措施法案》（简称“COVID-19法”）已在宪报上刊登，执行期限从2020年10月23日开始，为期2年，或者直到首相下令延期的其他日期为止。

因整个建筑行业将受到《COVID-19法》下列几个条例影响，我们将在本文中探讨《COVID-19法》对建筑合同和建筑纠纷的影响。

无法履行合同义务

《COVID-19法》第二部分阐明了缔约方无法履行合同义务的层面。值得关注的是《COVID-19法》之第7条文的内容，如下：

“就《1988年传染病预防和控制法》（第342号法令）所规定、落实或采取控制或防止COVID-19传播的措施所引起的任何一方或多方均无法履行附表中指定的任何合同类别的任何合同义务，另一方或其他各方则不得根据合同行使其权利。”

【着重强调】

《COVID-19法》之第7条文给予的保护

在《COVID-19法》落实后，《COVID-19法》之第7条文解除企业和个人从2020年3月18日至2020年12月31日需要履行合同的义务。这项保护的前提是缔约方必须是基于当局根据《1988年传染病预防和控制法》（简称“PCID法”）底下所实施的控制或防止COVID-19传播措施而无法履行的合同义务，则非违约方行将不得使其在合同下的权利。

就建筑行业而言，以下合同属于《COVID-19法》第7条文节中的“合同类别”：

- （一）建筑工程合同；
- （二）建筑咨询合同；
- （三）与建筑合同有关的建筑材料，设备或工人的供应合同；
- （四）根据建筑合同或供应合同授予的履约保证金或其他同等物；和
- （五）专业服务合同。

执行期

《COVID-19法》落实后，将解除从2020年3月18日至2020年12月31日相关的合同义务（“宽限期”）。法务部长可以通过公报刊登延长宽免期的指令，并在随后的议会上公布该指令。但是，任何与延期相关的指令都必须在宽免期的有效期内作出，并且在落实《COVID-19法》两年后或相关延期日期之后不得命令宽免期延期。

作者



陈敏莉律师
合伙人



周镇涛律师



许家渊实习律师

“无法履行义务”程度

简言之,《COVID-19法》之第7条文的涵盖范围,仅针对非常特殊情况,即无法履行义务提供保护。

《COVID-19法》之第7条文不涵盖没履行合同义务(“non-performance”)或未履行合同义务(“failure to perform”)的情况。对于无法履行的情况,可以参考“合同受挫原则”(“doctrine of frustration”)的司法诠释²。在这种诠释中,援引合同受挫原则的一方必须证明其不可能履行义务,因为现状与当初进入合同时情况发生了根本性的改变。尽管从其简单的措辞来看,“不可能履行义务”对比“无法履行义务”具有更高的门槛,但依照个别情况具体分析,“无法履行义务”的举证责任仍然很艰巨。

“前因后果”的程度

建筑活动通常包括有顺序的,相对应的和/或相互关联的施工活动,因此,在建筑合同中明确定义哪种活动属于《COVID-19法》之第7条文范围,哪些不在该条文范围是不可行的。由于“无法履行义务”必须归因于《PCID法》底下抑制COVID-19传播的措施,这进一步缩小了宽免的范围。这将涵盖在《行动管制令》(“Movement Control Order (MCO)”)、有条件的管制令(“Conditional Movement Control Order (CMCO)”)和恢复管制令(“Recovery Movement Control Order (RMCO)”)期间,《PCID法》下颁布的一系列法规。

值得注意的是,该规定还可能涵盖《PCID法》措施中的关键行动所直接影响的后续事件。举个简单的例子来说明这一点,如果多层建筑的地下层的施工受到MCO实施的影响,从而导致当前楼层工作进度的延迟,进而影响下一层的施工进度。例如:底下层没建好,一楼就建不了。这符合《COVID-19法》之第7条文中“无法履行义务”的定义。对于这种延误,应该延长承包商的时间。

然而,尽管有MCO,CMCO和RMCO,《COVID-19法》之第7条文并未为个别的、独立的、而非由于关键措施所直接影响的后续事件提供保护。

相比之下,新加坡的《2020年COVID-19(临时措施)法》(“新加坡COVID-19法”),阐明只要“无法履行义务”是由“COVID-19事件”³造成的,则缔约各方可以依靠情况给予宽免。

《COVID-19法》之第7条文和不可抗力条款

《COVID-19法》之第7条文在某种程度上类似于不可抗力条款。与此相关的问题是,《COVID-19法》之第7条文是否撤消了建筑合同和标准范本的建筑合同中所规定的不可抗力条款。作者认为,

《COVID-19法》之第7条文并未使该条款无效,该条款通常将“大流行”、“隔离”或“政府命令”作为不可抗力事件的一部分。与此相对的,《COVID-19法》之第7条文将对不包含此类不可抗力事件的合同进行了补充。因此,缔约各方有权依赖合同约定的不可抗力条款,而《COVID-19法》之第7条文将适用于不可抗力条款未涵盖的事件。

《COVID-19法》之第7条文的限制

《COVID-19法》之第10条文⁴中的保留条款阐明《COVID-19法》不适用于任何在2020年3月18日直到2020年10月23日,即《COVID-19法》落实之前发生的合约终止、没收履约保证金或损害赔偿。这一条例备受批评,因为它罔顾了在《COVID-19法》生效之前,缔约各方因《PCID法》所规定措施而真正被影响的利益。

《COVID-19法》之第10条文本将带来催化作用,促使非违约方在《COVID-19法》案生效之前提起法律诉讼。此外,该条文还变相鼓励各方在条例生效之前执行其合同权利,因为这些行为将被视为有效。

² Guan Aik Moh (KL) Sdn Bhd & Anor 诉 Selangor Properties Bhd [2007] 3 CLJ 695.

³ 第2条将“COVID-19事件”定义为:(甲)COVID-19流行病或大流行;(乙)新加坡或其他国家区域或另一国家政府或任何法定机构或政府或其他公共机构由于COVID-19或与之相关的法律、命令或指示。

⁴ 《COVID-19法》第10条规定:“尽管有第7条文,第10条条文规定,任何自2020年3月18日起至本法公布之日被终止的合同,任何已没收的押金或履约保证金;任何已接受的损害赔偿、任何法律程序、仲裁或调解程序的开始;和任何判决或裁决止执行的任何执行视为已被有效。”

此外, 作者还发现, 《COVID-19法》下的规定并未对承包商或分包商产生重大帮助。例如:

- 即使雇主未付款, 承包商无法行使其停工或终止合同的权利, 并可能在没有收到款项的情况下, 被“强迫”进行工程, 这无疑增加了承包商的财务负担; 及
- 《COVID-19法》中没有任何条款可以保护承包商, 让他们免于承担雇主要求由于《PCID法》抗疫措施造成拖延的违约金。

与“无法履行合同义务”有关的争议

《COVID-19法》之第9条文规定:

调解 (“mediation”)

- (1) 任何由于《1988年传染病预防和控制法》规定、落实或采取以控制或防止COVID-19传播的措施, 所引起的任何一方或多方均无法履行本部分附表中指定的任何合同类别所引起的任何合同义务争议可以通过调解解决。

...

【着重强调】

《COVID-19法》之第9条文引入了调解以解决因《PCID法》底下落实或采取来抑制COVID-19传播的措施而无法履行合同义务的任何争议。这将出现了一个现实的问题, 即当事方, 尤其是违约方, 在知道非违约方将被《COVID-19法》之第7条文禁止行使其合同项下的权利时, 是否愿意进行调解? 《COVID-19法》之第9条文中的“可以”一词进一步加重了这种顾虑, 尽管达成的协议具有约束力, 但拟合约的一方不太可能将调解作为各方解决争端的必要程序。

《COVID-19法》之第9条文授权法务部长决定调解程序, 包括任命调解员、调解员的角色、调解如何进行和调解如何结束。当调解结束, 当事人就争端达成协议后, 当事人应订立和解协议并由当事人书面签署。和解协议必须由调解员认证, 并对双方具有约束力。可是, 《COVID-19法》并未对缔约双方之间经漫长的调解程序后无法通过调解解决双方存在的争端一事作出后续说明。这情况极有可能出现, 甚至无法避免。那么, 不满意调解结果的当事人能有什么解决方案?

话虽如此, 《COVID-19法》之第7和9条文不影响目前因“无法履行合同义务”提出的有关法律诉讼程序、仲裁或调解。同样, 鉴于《COVID-19法》之第10条文规定, 从2020年3月18日至2020年10月23日的任何法庭或仲裁的判决和执行仍然有效。

建筑合同引起的其他争议

除因无法履行《COVID-19法》之第7条文中规定的合同义务引起的纠纷外, 合同各方可以通过其首选的纠纷解决程序来解决纠纷。在这一点上, 《COVID-19法》对1953年《时效法》 (“Limitation Act”) 和1948年《公共机构保护法》 (“Public Authorities Protection Act”) 中规定的追诉期限所作的修改是有意义的。从本质上理解, 如果两部法律中规定的追诉期限在2020年3月18日至2020年8月31日期间到期, 则应在2020年10月23日实施《COVID-19法》后, 将其时效期限延长至2020年12月31日。

沙巴州和砂拉越州的时效条例也加入了类似的修改。在缺乏类似《COVID-19法》之第5条文相关的权力下, 法务部长无法下令延长沙巴州和砂拉越州各时效条例中的追诉期限至2020年12月31日。据观察, 《COVID-19法》并没有保留条例说明任何在延长时期内被撤消的法律程序, 可以在追诉期限被延长后得以恢复。基于《COVID-19法》没有提及这一点, 我们需要法庭的解读来给予指引。

根据《COVID-19法》的措词,似乎只有追诉期限在2020年3月18日至2020年12月31日期间届满的建筑合同才受到追诉期限修改所带来的影响。任何针对违约方采取的任何措施和计划都必须根据《COVID-19法》之第7条文的规定来定夺,不要轻率采取行动以免浪费时间、精力和成本。

考虑到《COVID-19法》第7和10条文的深远影响,缔约方在决定下一步行动之前,评估可用的选项和决议对合同各方都是至关重要的。

欲知更多详情,请联系陈敏莉律师 (minlee@ganlaw.my)。