

建筑业

2020 年马来西亚新冠肺炎法与它对建筑业所带来的影响...减少新冠肺炎影响临时措施法案（“新冠肺炎法”）自 2020 年 10 月 23 日起生效和被延长至 2021 年 3 月 31 日¹是为了减少新冠肺炎所带来的影响和实施健康措施以有效地控制疫情。

世界各国的政府已采取各种法律与行政行动以阻止病毒传播。马来西亚政府同样的也利用了 1988 年预防和控制传染病法案（“预防和控制传染病法”）在特定的区域内采取措施来管制行动，经济活动和社交活动。可想而知，马来西亚的建筑业也因这些措施的实行惨遭严重影响。

世界各国的政府已采取各种法律与行政行动以阻止病毒传播。马来西亚政府同样的也利用了 1988 年预防和控制传染病法案（“预防和控制传染病法”）在特定的区域内采取措施来管制行动，经济活动和社交活动。可想而知，马来西亚的建筑业也因这些措施的实行惨遭严重影响。

合同给予无法履行合同职责的保护

(在第七条文)列表里的第一和第二项目列出那些被保护的建筑业合同种类，其中有：建筑相关的合同，咨询服务，供给材料、器材或是工作人员，也包括了履约保证金或其它相等的(假设例子有预付款保证，母公司担保等等) — 与建筑有关的合同。

尽管只是暂时的，第 7 条文可被视为法定不可抗力的条款，以保护因为预防和控制传染病法下采取的措施而无法履行合同职责的违约方，避免守约方执行合同下授予的权利。这项保护始于 2020 年 3 月 18 日然后被延长至 2021 年 3 月 31 日，或是依据部长他日可能下达的指令下进一步延长。²

一些合同下无法被执行的权利，例如：终止合同和没收保证金或保释金。这也包括更多的合同权利，例如：暂停工作，从核证付款中扣除，等等。

¹ 2020 减少新冠肺炎影响临时措施法令（延长行动）令【P.U.(A)386】

² 参看以上和新冠肺炎法第 5 (1) 及 6 条

需要被注意的是这些保障只是暂时性的也不会取消守约方的权利。守约方可以选择在新冠肺炎法截止时执行这些权利，目前定在 2021 年 4 月 1 日。此外，当守约方已经在新冠肺炎法刊登和生效之前执行他们的合同职责，这些保障将无法被行使。³

违约方在利用这些保障时，可能需要在根据预防和控制传染所采取的措施与最终无法履行合同义务之间证明因果链。目前为止，尚无案例来说明必须在何种程度上证明此因果链，或者是在根据预防和控制传染病法所采取的措施必须是全部起因的情况下才能使用第 7 条文所给予的保障，又或者它是否足以作为其中一项违约方无力履行合同义务的原因或成因。

纠纷调解

《新冠肺炎法》第 9 条文提到因任何一方无法履行合同义务而引起的纠纷可以调解的方式解决纠纷。调解的程序（调解员的委任，责任和调解程序）可由部长决定。当调解结束时，双方将签署书面和解协议，并由调解员进行认证，此和解协议将对双方均有约束力。

马来西亚政府设立了新冠肺炎法调解中心，又名 *Pusat Mediasi COVID-19*（“PMC-19”）⁴以协助调解任何有关因无法履行合同义务而引起的纠纷及争议金额不超过马币五十万，（合同种类需列于新冠肺炎法的第一章节的附则）。根据争议金额，调解过程将获得不同程度的补贴，以帮助经济能力较弱的群体可以参与纠纷的调解。

时效

马来西亚新冠肺炎法的第三章节修改了 1953 年时效法案，将在 2020 年 3 月 18 日至 2020 年 8 月 31 日之间到期的时效期延长至 2020 年 12 月 31 日。第三章节的这个条规并没有在 2020 减少

³ 参看新冠肺炎法第 10 条

⁴ 请游览 <http://www.pmc19.gov.my/en-index.html>

新冠肺炎影响临时措施法令（延长行动）令下被延长。⁵

协定损害赔偿金 (“LAD”)

发展商- 买家 LAD: 根据《新冠肺炎法》里第 35 (1) 条, 2020 年 3 月 18 日至 2020 年 8 月 31 日被排除于因发展商未能将住宅单位空置管有权给予买家的协定损害赔偿金计算。

发展商/雇主 LAD: 有别于新加坡同等法律, 根据马来西亚的新冠肺炎法, 协定损害赔偿金计算的豁免仅限于发展商和买家按照 1966 年房产开发 (管制及准证) 法令制定的合约。马来西亚的新冠肺炎法并没有给予发展商相应的保护若该建筑合建立于发展商和雇主之间。

保修期

根据《新冠肺炎法》里第 36 条, 2020 年 3 月 18 日至 2020 年 8 月 31 日不被计算于空置管有权后的保修期或发展商进行任何由于建筑工程和材料缺陷所导致的维修工程的期限。有关部长也可应买家的申请将该期限延长至 2020 年 12 月 31 日。⁶换言之, 这项条款延长了住宅单位的买家可要求发展商维修产业上的工程缺陷的期限。

新冠肺炎法的潜在缺点

这个新冠肺炎法有几个缺点, 主要是:--

(a) **延迟:** 施行措施来抑制疫急, 从行动管制令于 2020 年 3 月 18 日开始, 但是新冠肺炎法却只在 2020 年 10 月 23 日被宪报和生效-超过七个月的延迟。此外, 第十条文保留条文确认了新冠肺炎法刊登之前的任何行使合同权利。这个不合理的延迟毫无疑问地已经那些不受及时保护的无数的建筑工程会者造成了严重损害。

(b) **有限的应用范围:** 第七条文给予的保障只应用在由于预防和控制传染病法所采用的措施下无

法进行的合同义务。这项法案未能考量某些工程所需的国际性的建筑业于国际制造业, 供应链和外来人才及服务。这也可能造成一些在外国司法管辖区进行的规管/行政行动无法执行一些工作。在这样的情况下, 第 7 条下授予的保障就无法保护到由外国政府的行动而造成违约方无法执行建筑活动。

(c) **调解是只无牙老虎:** 虽然这法案的第九条提供争议双方使用调解, 但却没有裁决人及仲裁人做出任何判定。当违约方没有解决争端的诱因, 他们可能将不断推延解决问题, 造成调解将派不上用场, 尤其是因为调解过程必须是自愿的。

(d) **延长保修期:** 新冠肺炎法延长了 1966 年发展住宅 (管制与发牌) 法下的住宿住宅保修期。然而, 这并没有给予非住宅用的商业产业相应的保障。此外, 这延期只限于发展商和买家之间的买卖协议, 没有包含发展商/雇主与他们的承包商之间的建筑合同。当在建筑合同下的保修期或其他保证到期或失效, 发展商将失去让承包商自费修复他们产业中的缺陷的能力, 这将暴露了发展商的修复费用法律责任。

结论

尽管《新冠肺炎法》的推出有些迟, 但它仍然为那些根据《预防和控制传染病法》采取遏制新冠肺炎措施的群体提供了一定的帮助。政府应继续评估并考虑是否向需要援助的人提供进一步的帮助。

⁵ [法令 P.U.(A)386]

⁶ 参看新冠肺炎法第 36 条的 (2) 和 (3)

作者：



T Kuhendran

合伙人

devan@zulrafique.com.my



Daniel Lau Hsien Yuong

律师

daniel.lau@zulrafique.com.my



Jasmeet Kaur Jaswinder Singh

律师

jasmeet.kaur@zulrafique.com.my

免责声明: 这内容并不构成法律意见, 也不取代法律意见及不应依赖上述资料。

祖拉非及合伙人们

2021 年 1 月 12 日