

**立法會**  
**規劃地政及工程事務委員會**  
**2002年2月1日會議的跟進行動**

在 2002 年 2 月 1 日立法會規劃地政及工程事務委員會討論第 5 項議程 - 《調停策略性污水排放計劃有關的合約糾紛的跟進事宜》時，議員要求政府提供額外資料，現提供資料如下：

- (a) 有關 10 項機場核心計劃項目索償的最新資料，包括最終索償的總額，以及最終索償總額佔原本項目費用的百分率

機場核心計劃項目（包括各項公共工程，新機場及機鐵）

	百萬元
至今的開支	131,530
已解決的索償額(1)	10,813
估計尚未解決的索償額(2)	210
估計索償總額(1)+(2)	11,023
估計索償總額佔項目費用的百分率	8.38%

- (b) 自 1996 年 11 月兩份策略性污水排放計劃隧道工程合約被沒收後，政府部門與半官方機構批給前田公司的工程合約清單

合約名稱	僱主機構	承建商	合約金額 (百萬元)	批出日期
寶林站與管道工程	地鐵公司	前田	298	1999年9月
九龍塘站轉車處	地鐵公司	前田	106	2001年6月
旺角站改善工程	地鐵公司	前田	22	2001年7月
東鐵支線土木工程合約大圍站	九鐵公司	前田	687	2000年11月
西鐵建造合約天水圍至兆康高架道	九鐵公司	前田與俊和聯營	904	1999年6月
西鐵建造合約錦上路至天水圍高架道	九鐵公司	前田與俊和聯營	1,213	1999年6月
西貢公路改善工程第3期工程：南圍與蠓涌之間的道路改善工程及區內道路改善工程	路政署	前田	139	1999年3月
改善荃灣深井與嘉龍村之間的青山公路改善工程	路政署	前田	764	2001年10月

**(c) 現行機制下終止公共工程合約的準則和程序，以及改善現行機制的措施**

終止公共工程合約的準則和程序載於土木工程合約一般條件第 81 條（1999 年版）

在政府內部，終止工程合約的契約和財務程序詳載於工務局技術通告第 16/99 號，當局會定期檢討這些內部程序。去年我們便引進了一項改善措施，容讓政府在工程完成前，分期向違約承建商討回損失的款項。有關安排詳載於工務局技術通告第 11/2001 號。

終止僱用承建商是一項最嚴厲的措施，應該以嚴肅的態度處理。根據現有合約條款，祇有當承建商經常地違反合約或承建商嚴重地違反合約而無法挽回，經工程師確認後，僱主才可以終止合約。這些條款在國際上是廣泛應用的。至於一般工程進度或承建商的表現未如理想，這些並不足夠引致終止合約。祇有在工程進度或承建商表現非常惡劣，工程師確認承建商嚴重違反合約及認為承建商已無法履行合約，經工程師確認後，僱主才可以終止合約。工程師要謹慎處理，因為承建商可以與僱主爭論，不認同工程師的見解。假如這些爭論最後引致仲裁而仲裁人不認同工程師的見解及裁定因此終止合約並不恰當，僱主須要賠償承建商的損失。

終止僱用承建商在大部分的情況下都是迫不得已的，因為此舉可能導致承建商破產，從而政府亦無法悉數收回損失的金額。再者，此舉不單影響所收回的合約，而且會影響該名承建商正

在進行的其他合約，因為銀行和供應商可能會立即終止向承建商提供的信貸。議員或許從政府的內部指引獲悉，遇有按照契約可以收回合約的情況，工程管理部門亦必須先考慮其他對政府較為有利的方案，最後才考慮收回合約。過往我們也有一些成功的例子。例如瀕臨收回合約之際，政府讓承建商重整公司架構後繼續所有工程，因而大大減輕政府的損失。

## **附件**

附件 A - 土木工程合約一般條件第 81 條（1999 年版）

附件 B - 工務局技術通告第 16/99 號

終止僱用承建商的契約和財務程序

附件 C - 工務局技術通告第 11/2001 號

終止僱用承建商後的中期核實工作

工務局

2002 年 4 月

**會議跟進行動**

## 土木工程合約一般條件第 81 條 (1999 年版)

終止僱用  
承建商

**81. (1)** 承建商一旦破產、或有人向其發出接管令、或自行呈請破產、或與債權人作出對債權人有利的安排或轉讓、或同意在其債權人的監察委員會監察下履行合約、或（如承建商屬法團）進行清盤（為合併或重組而進行的自動清盤除外）、或事先未得僱主書面同意而將合約轉讓、或法庭對其財物有任何頒令、或工程師以書面向僱主指證承建商 —

- (a) 已放棄履行合約；或
- (b) 沒有按照第 47 條的規定開展工程，亦無合理辯解；或
- (c) 接到工程師書面通知其復工後 14 天仍未復工；或
- (d) 沒有遵從工程師按照第 46 條發出的命令；或
- (e) 不理會工程師先前的警告信，未盡本分或屢次違反合約所規定的任何義務；或
- (f) 將工程全部分判；或
- (g) 將工程部分分判，以致有損施工質素，或因而違反工程師的指令，

則僱主可向承建商發出最少 7 天的書面通知，然後收回工地及工程，並令承建商撤離工地，而此舉不會使合約無效，亦不會免除承建商根據合約所應盡的任何義務或責任，而對合約授予僱主或工程師的權利及權力亦不會有所影響。僱主可自行完成本工程，或僱用任何其他承建商完成本工程，而僱主或該等其他承建商可在僱主認為恰當的情況下，為完成本工程而酌情使用根據第 71 及 72 條成為僱主財產的建築設備裝置、臨時建築物及物料。此外，僱主亦可隨時出售任何該等建築設備裝置、臨時建築物及未用物料，然後將出售所得收益用以償付承建商根據合約已拖欠或可能拖欠僱主的任何款項。

(2) 僱主收回工地和工程，並令承建商撤離之後，工程師必須在切實可行的情況下盡快核實和記錄以下兩項 —

- (a) 截至僱主收回工地及工程，並令承建商撤離之日，承建商已完成的工程數量；以及
- (b) 在接管與撤離之時，未用或已部分使用的材料數量。此外，工程師亦須開列根據合約已成為僱主財物的任何建築設備裝置和臨時建築物。

關於承建商到場觀察計量工作，並就記錄及圖則等達成協議的事宜，均須受第 59 條規限。

(3) 僱主可發出本條第(1)款所述通知、或在該通知發出日期起計的 28 天內再發書面通知，要求承建商將其為執行合約而可能簽訂的任何物料供應協議及／或工程協議的利益，轉讓予僱主，而承建商亦必須立即照辦。

(4) 僱主一旦按照本條收回工地及工程，並令承建商撤離，則在保養期（如保養期多於一個，則指最後一個）屆滿之前以及其後，無需向承建商支付任何按照合約須支付的款項，直至工程師為完工及保養費、延遲完工損失（如有的話）以及所有其他開支發出證明書為止。

(5) 在上述情況下，承建商有權收取的款項，應限於假如妥善完工則可獲工程師核實的款項，減去本條第(4)款所指的核實款額（如仍有餘額）。如按照本條第(4)款核實的款額超出承建商妥為完工所應得的款額，則承建商必須應僱主的要求向僱主支付不足之數。

工務局  
香港花園道美利大廈

檔號 : WB(W)250/32/07  
組別 : 3,5

1999 年 6 月 2 日

### 工務局技術通告第 16/99 號

#### 終止僱用承建商的契約和財務程序

#### 適用範圍

本通告訂明終止僱用承建商的契約和財務程序。

2. 這些程序適用於所有類別的合約，包括設計及建造合約。建築師／工程師或測量師／工程師亦指測量師或監督人員，視乎內容而定。至於論及設計及建造合約和機電合約，“物料”一詞均指“物料及機械”此外，本文的程序包括一些牽涉兩個或以上僱主部門的合約，部分財務程序須要工務局總庫務會計師協調。如果違約承建商（下稱承建商）的合約只涉及 1 個部門，則無須工務局總庫務會計師協調，所有財務程序均可由有關部門自行處理。

#### 生效日期

3. 本通告即時生效。

## **對現行技術通告的影響**

4. 本通告取代之工務科通告第 19/94，20/94 及 20/94A 號，這些通告現告取消。

## **收回合約的權力**

5. 合約一般條件有關“收回合約”的規定，訂明在何種情況下僱主可接管工地和工程，並令承建商撤離工地。這項條款載於 1999 年版的合約一般條件，有關“終止僱用承建商”一項（見旁注）。建築師／工程師和作為僱主的公共部門必須嚴格遵守有關通知的規定和合約所載的程序。

## **契約程序**

6. 終止僱用承建商的契約程序載於本通告附錄 A，這些程序須與部門程序（見下文第 8 段）以及工務局法律顧問所提供的意見一併考慮。附錄 A 所載的程序只提供指引，並非能夠包括所有情況。部門須採取靈活的方案，並盡早向工務局法律顧問徵詢意見。

## **財務程序**

7. 本通告附錄 B 訂明有關的財務程序。按照合約一般條件有關“終止僱用承建商”的規定，違約的承建商如被收回合約，任何須支付的款項均被凍結。假若僱主於其他合約有抵消權，按照這些合約虧欠該承建商的款項，亦會暫時凍結。

## **部門程序**

8. 關於本通告所載與收回合約的程序與指引，以及追討欠負僱主的金錢相關事項，部門應制定和頒布行動核對清單，確保部門人員在適當的時候採取適當的行動。



## **最終財務結算單／債權證明**

9. 僱主部門須盡快計算其損失。附錄 C 列載財務結算表的覆核清單。如果承建商宣布被接管或清盤，便必須擬備估計的損失報表和盡快向破產管理人或清盤人提交“債權證明”。延遲提交可能影響向違約承建商追討的行動。倘若承建商被接管，部門須透過工務局法律顧問與破產管理人或清盤人緊密合作和聯絡。

**副局長（工務政策）**  
**陳永生**

[A:\WBTC16-99(02年4月3日).DOC (P.1-24)]

## 收回公共工程合約契約程序

<b>目錄</b>		<b>頁數</b>
<b>1.</b>	<b>發出收回合約通知書前須採取的行動</b> .....	<b>2</b>
1.1	把有關情況記錄在案 .....	2
1.2	其他處理方法 .....	2
1.3	可行的處理方法 .....	2
1.4	加強一般巡查 .....	3
1.5	承建商必須獲發正式警告 .....	3
1.6	各部門提供所有合約詳情 .....	4
1.7	聯絡小組 .....	4
1.8	聯絡小組的職責 .....	4
1.9	支付經核實款項 .....	5
1.10	承建商宣布破產、被接管或清盤時向指定分包商支付款項 .....	5
<b>2.</b>	<b>發出收回合約通知書時須採取的行動</b> .....	<b>5</b>
2.1	收回合約的先決條件 .....	5
2.2	書面通知 .....	6
2.3	禁止搬走建築設備裝置、臨時建築物及物料 .....	7
2.4	所租用和以租用方式購買的建築用設備裝置 .....	7
<b>3.</b>	<b>收回合約的行動</b> .....	<b>7</b>
3.1	接管工地 .....	7
3.2	通知其他方面已收回合約 .....	7
3.3	工地專門承造商 .....	8
3.4	完成記錄 .....	8
3.5	其他行動 .....	8
<b>4.</b>	<b>收回合約後的行動</b> .....	<b>9</b>
4.1	工程必須迅速完成 .....	9
4.2	終止僱用指定分包商 .....	9
4.3	工程師／測量師的職責 .....	10
4.4	如果承建商放棄合約 .....	10
4.5	破產、被接管或清盤 .....	10

**1. 發出收回合約通知書前須採取的行動**

- 1.1 把有關情況記錄在案** 僱主必須嚴格遵守合約一般條件內有關“終止僱用承建商”的條款，清楚記錄可為收回合約提供充分理據的情況。僱主亦必須嚴格遵照合約條件所訂明的細則辦理。根據合約一般條件內有關“工程進度”的條款，僱主必須及早向承建商發出書面警告，說明其表現未能令人滿意，並須按照“終止僱用承建商”條款的規定辦理。此外，僱主應盡早徵詢工務局法律顧問的意見。
- 1.2 其他處理方法** 僱主發出收回合約通知書前，必須考慮下文所述的其他處理方法。收回合約往往導致工程延誤，成本增加。僱主大多數都不能從違約承建商收回所增加的費用，即使行使擔保書（如適用）的權利進行追討，一般都只能討回所增加費用的一小部分。
- 1.3 可行的處理方法** 僱主應考慮下列方法：
- (a) 長遠來說，簽訂補充協議，另訂完工日期，寬免承建商的違約償金法律責任，能否降低所涉及的成本及／或縮短所需時間？作出決定前，必須充分考慮所有有關事宜。
  - (b) 透過約務更替，容許承建商將合約轉給新的承建商，解除違約承建商的義務，包括違約償金。為鼓勵新承建商承辦工程，僱主可能須修改完工日期及／或提高造價。
  - (c) 在取得承建商的同意後，按照承建商與僱主所議定的條款，剔除部分工程或削減合約內容。
  - (d) 根據合約一般條件內有關“由承建商以外的人承辦工程”的條款，把未完工的小型工程交由定期合約承建商或其他承建商承辦，或把接近完成的工程交由僱主本身的工人跟進。根據這條款，一切額外的費用必須從承建商的帳目內扣除。
  - (e) 如對僱主有利，按照工務科技術通告第 19/90 號，准許承建商把財務利益轉讓。

在考慮採用上文所述的任何一種方法或合約未有訂明的其他方法時，庫務局局長及工務局法律顧問必須參與有關過程。在上述大多數的情況下，只有庫務局局長才有適當的權力作出決定。與承建商所達成的任何協議，均必須以補充協議的形式清楚列明，並蓋上印章。如對合約條款有任何更改（例如藉簽訂補充協議作出更改），必須先取得擔保人（如適用）的同意，否則擔保書即告無效。

**1.4 加強一般巡查** 如承建商表現未能令人滿意，或未有就警告作出回應，建築師／工程師及其駐工地人員必須加強一般巡查，並須特別注意下列事項：

- (a) 查核工程是否妥善進行。
- (b) 就發放工程費用發出證明書前，確保所有物料獲得妥善存放及保管。
- (c) 根據合約一般條件內行使有關建築設備裝置及物料的擁有權及禁止搬走物料及建築設備裝置的權力。
- (d) 加強資料記錄工作（包括所有文件及照片），特別是有關工地上的物料及建築設備裝置的記錄。
- (e) 評估支付給承建商的工程費用時，必須加倍審慎（例如覆核初步費用及其他與時間有關的工程，不包括不合規格的工程）。

**1.5 承建商必須獲發正式警告** 在考慮收回合約時，負責管理有關合約的部門首長或其代表必須向下列人士發出書面通知：

- (a) 工務局局長（經辦人：副局長(工務政策)、總助理局長(專業事務)及總庫務會計師)
- (b) 工務局法律顧問
- (c) 各工務部門首長
- (d) 漁農自然護理署署長
- (e) 房屋署署長
- (f) 民政事務總署署長
- (g) 律政司司長

**(h) 環境保護署署長**

通知書須放入註有“機密”字樣的信封內，封面須註明“急件”。同時，即使承建商曾接到非正式警告（例如在工地會議上）或“工程進度”警告，但建築師／工程師亦必須把考慮收回合約一事，以掛號郵件或記錄專遞方式，向承建商發出正式警告。此外，警告信副本亦應以掛號郵件方式送交擔保人（如適用）。

- 1.6 各部門提供所有合約詳情** 各部門如與違約承建商訂有合約，而根據合約，僱主仍須向承建商進一步支付款項，則各部門在收到按照上文第 1.5 段所發出有關通知，知悉可能收回合約一事後，必須盡快以傳真方式向發出通知的部門提供與承建商所簽訂合約的詳情，並須把副本送交工務局總庫務會計師。即使並無與承建商簽訂任何合約，亦須給予回覆。
- 1.7 聯絡小組** 如違約承建商與超過一個部門簽訂合約，而根據合約，僱主仍須向承建商進一步支付款項，則與違約承建商簽訂合約的部門必須指派一名屬首長級薪級第 1 點的人員為部門的聯絡人。各部門的聯絡人須組成跨部門聯絡小組，並由擬收回合約部門所派出一名屬首長級薪級第 2 點的人員擔任主席。如有兩個或以上的部門擬收回合約，則餘下工程價值最高的部門所指派屬首長級薪級第 2 點的人員，應擔任聯絡小組主席。聯絡小組須邀請工務局總庫務會計師及工務局總助理局長(專業事務)出任小組成員，並應盡早通知工務局總庫務會計師，以便早日就各有關部門的財政事宜作出跟進。此外，亦應邀請工務局法律顧問提名一名人員出任聯絡小組成員，向小組提供法律意見。如違約承建商只跟一個部門簽訂合約，則無須成立跨部門聯絡小組，有關部門應自行處理，但必須與工務局總庫務會計師、工務局總助理局長(專業事務)及工務局法律顧問保持密切聯絡。
- 1.8 聯絡小組的職責** 聯絡小組必須進行詳細討論，然後按所得結果統籌和安排各有關部門採取劃一的處理方式，包括：
- 建議收回合約的日期；
  - 檢討是否暫停向承建商支付款項(如承建商可能在短期內宣

布破產、被接管或清盤，便應暫停支款)；

- 如決定抵消有關款項，則應按照本通告附錄 B 第 3、4 段所載規定辦理。

**1.9 支付經核實款項** 直至收回合約為止，僱主一般有責任支付經核實的款項。僱主如決定暫停支付有關款項，則必須小心處理，確保在承建商根據合約一般條件內有關“僱主違約”的條款有權終止合約的時限完結前，完成收回合約的整個過程，而非純粹發出收回合約通知書。為免產生疑問，僱主只能暫停向承建商支付款項，但不能阻止工程師／測量師就合約訂明承建商所應得的款項發出證明書。在暫停支付款項期間，如僱主與承建商磋商收回合約以外的其他可行方案（例如上文第 1.3 段所載者），而承建商亦可能援引這條款，則承建商與擔保人（如適用）必須提交承諾書，放棄終止合約的權利。

**1.10 承建商宣布破產、被接管或清盤時向指定分包商支付款項** 如違約承建商宣布破產、被接管或清盤，則在直接支付款項予指定分包商前，必須作審慎考慮。破產管理人或清盤人可辯稱，債權人應獲優先付款，在這情況下，僱主便必須向破產管理人或清盤人支付款項，金額相當於指定分包商所得的款項。僱主可游說破產管理人或清盤人，直接付款是合約賦予的權利，符合各方利益，原因是直接付款會降低完成有關工程的整體費用，從而降低僱主向被清盤或被接管的公司所提出的索償額。因此，在任何情況下，僱主同意向指定分包商直接付款前，必須與他們達成協議，說明即使總承包合約被收回（屆時會自動終止僱用所有指定分包商），他們亦會按合理的工程費用完成有關工程。由於法律責任仍有待商榷，故決定向指定分包商直接付款前，應向工務局法律顧問徵詢法律意見。因此，最穩妥的做法是在承建商宣布破產、被接管或清盤前，藉合約一般條件下一個或多個有效理據收回合約，即承建商明顯嚴重違反合約條款或作出不可撤回的違約行為。採取任何行動前，必須徵詢工務局法律顧問的意見。

## **2. 發出收回合約通知書時須採取的行動**

**2.1 收回合約的先決條件** 只有僱主才有權作出收回合約的決定。

但假如僱主按照合約一般條件內有關“終止僱用承建商”的條款第(a)至(g)項而提出收回合約，則收回合約的先決條件，是建築師／工程師發出獨立的證明書，證明承建商曾違反合約一次或多次。倘證明書已發出超過一段時間（例如一個月），則必須要求建築師／工程師再發出證明書。如承建商被接管／宣布破產／被清盤，或在未取得僱主同意前進行轉讓，則無須建築師／工程師發出證明書。

**2.2 書面通知** 違約承建商必須獲給予至少 7 天書面通知，由接獲收回合約通知當天起計。在每宗個案，有關通知書必須經工務局法律顧問審核。此外，亦必須注意下列事項：

- (a) 應指出按照合約一般條件內有關“終止僱用承建商”條款哪一項規定收回合約。
- (b) 收回合約通知書必須以掛號郵件寄出，如屬緊急，或以專遞急件形式送遞，並訂明收回合約日期。如採用郵寄方式，則收回合約日期須至少預留 3 個工作天，以供郵遞；如由專人把通知書送交承建商，則豁免預留送遞時間。專遞人員或須宣誓送達誓章。
- (c) 收回合約通知書必須由代表僱主的有關部門首長簽署，或由獲部門首長書面授權的指定人員簽署。
- (d) 收回合約通知書副本，應張貼在工地上當眼位置。該副本應給予適當保護，以免受天氣影響而遭損毀。
- (e) 須向以下部門送遞收回合約通知書副本，連同一份聲明書，證實被收回的合約是否包含用以討回欠負僱主的款項的抵消條款，並註明“緊急文件”：
  - (i) 工務局（經辦人：副局長(工務政策)，總庫務會計師及總助理局長(專業事務)）
  - (ii) 庫務局局長
  - (iii) 庫務署署長
  - (iv) 審計署署長
  - (v) 工務局法律顧問

- (vi) 各工務部門首長
- (vii) 漁農自然護理署署長
- (viii) 房屋署署長
- (ix) 稅務局局長
- (x) 民政事務總署署長
- (xi) 環境保護署署長

部門須將收回合約通知書副本按需要分發給內部單位，特別是與該違約承建商訂有合約的單位。

(f) 收回合約副本必須以掛號郵件方式寄交擔保人（如有）。

**2.3 禁止搬走建築設備裝置、臨時建築物及物料** 在發出收回合約通知書的同時，建築師／工程師必須按照合約一般條件有關建築設備裝置、臨時建築物及物料擁有權的規定，向承建商發出書面通知（為再證實僱主的立場，即使較早前已發出類似的通知書），禁止承建商從工地搬走任何其所擁有的建築設備裝置、臨時建築物及物料。工程師／測量師亦必須為工地上的所有建築設備裝置、臨時建築物及物料存備一份完整的紀錄，並記錄任何企圖搬走這些財物的行動。任何人士企圖搬走這些財物的人士須獲告知：這些財物均為僱主的財產，任何人不得搬走，除非能夠提出證據，並獲得僱主接受，證明擬從工地搬走的財物的物主另有其人，並非屬承建商所有，倘若如此，這個物主的詳細資料和搬走的財物也必須記錄下來。任何有關擁有權的文件必須先送交工務局法律顧問徵詢意見，才可准許搬走有關財物。倘若任何人不理會僱主機構人員的勸告，從工地搬走任何財物，則須向警方報告。部門須考慮向任何聲稱為物主的公司，索取一份認收證明及獲得工務局法律顧問同意的彌償證明，以備第三者及／或違約承建商就所搬走的財物提出申索。如在接管工地前，承建商已撤離工地，僱主須立即進行保安和看管的工作。

**2.4 所租用和以租用方式購買的建築用設備裝置** 建築師／工程師必須蒐集工地上任何租用和以租用方式購買的建築設備裝置的詳細資料和有關協議，並就倘若按照合約一般條件有關“所租用和以租用方式購買的建築用設備裝置”的規定轉讓予僱



主是否有利一點，盡快提供意見。

### **3. 收回合約的行動**

**3.1 接管工地** 獲部門首長特別書面授權人員須按照已通知的日期代表僱主接管工地。該人員須在工地誌上註明其接管工地一事，並在當眼處張貼收回合約通知書副本。該人員繼而須向部門首長證明他已代表僱主接管工地和已令承建商撤離。

**3.2 通知其他方面已收回合約** 在同日，有關人員須將張貼在工地上的收回合約通知書副本，以掛號郵件寄交擔保人，告知有關接管工地和收回工程一事。在知悉財務情況後，必須立即通知擔保人，當局可能行使擔保書的權力，正式提出申索。

此外，收回合約的部門須立即書面通知以下各有關方面：

- (a) 提供合約所規定的保險的承保人；
- (b) 任何指定分包商；以及
- (c) 任何專門承造商。

**3.3 工地專門承造商** 對於專門承造商，必須盡力使他們繼續工作。如果無法這樣做，建築師／工程師必須按照合約一般條件有關規定下令暫停工程。若須下令暫停工程，須留意按照合約一般條件有關“暫停工作超過 90 天”的規定，要是暫停工程共達 118 天，專門承造商可視作其僱主已放棄合約。如有這個可能，必須早日談判，避免發生這種情況。

**3.4 完成記錄** 除了接管工地和為工地上的建築用設備裝置評估價值外，並須盡早為工地、所完成的工程和工地上的財物攝制一套完整的照片記錄。工地被收回後，承建商無須再負責看管工程 and 任何建築設備裝置、臨時建築物及物料和工地上的物品，這些責任已轉移給僱主。為此，僱主須為工地的保安工作籌謀，並應與警方密切聯絡。

按照合約一般條件有關“終止僱用承建商”的規定，把承建商所完成工程的數量和價值記錄下來，以及把未經使用或經部分使用的材料數量記錄下來是重要的，同時把按照合約已成為僱主財產的建築設備裝置和臨時建築物列出清單也是必須的。工

工程師／測量師應邀請承建商出席並協助進行有關的量度和記錄工作。

此外，亦應把僱主的員工／顧問人員因收回合約而須額外耗用的時間和費用記錄下來，但只限於直接與終止合約和完成工程有關的時間和費用。行政工作所需的時間不應向承建商收取費用。

要是承建商宣布破產或清盤，破產管理人或清盤人或會要求接收承建商的資產。如遇有這種情況，必須徵詢工務局法律顧問的意見。

**3.5 其他行動** 在收回合約後，須就以下事項採取／展開行動：

- (a) 須由在收回合約開始（包括收回合約當天），安排工地的保安和看管工作，如有需要，須額外僱用保安人員；
- (b) 如有需要，要求機電工程署安排為工地上的建築設備裝置評估價值；
- (c) 以截至收回合約當日計算，按照合約評估欠負承建商的金額或承建商欠負僱主的金額；
- (d) 就如何完成工程提出建議；
- (e) 安排繼續提供公共設施；
- (f) 評估是否須要進行緊急工作，如屬需要，並須負責安排；以及
- (g) 保護永久及臨時工程，避免遭受任何損毀或失修。

這些工作有助安排收回合約後尋找新的承建商承辦工程，同時減低違約承建商的債權人索償。

#### **4. 收回合約後的行動**

**4.1 工程必須迅速完成** 在收回合約後，須盡量迅速而符合經濟效益的情況下完成工程，否則，違約承建商可能有理由反對支付僱主所付出的一些費用。籌辦完成工程的工作，無論採用招標、現有的定期合約或其他方法，均須盡快展開。在收回合約

後，須盡快決定以下事項的安排：

- (a) 所租用及以租用方式購買的建築設備裝置及其轉讓；
- (b) 任何指定分包商；以及
- (c) 任何與工程相關的合約。

**4.2 終止僱用指定分包商** 在按照合約一般條件有關“終止僱用承建商”的規定接管工地和工程後，指定分包商的僱用便告終止。如果由原本的指定分包商繼續完成合約對工程有利，則應該徵求他們的同意，由指定分包商與承辦完工合約承建商簽訂新的分判合約。原本指定分包商與承辦完工合約的承建商簽訂新的分判合約，必須獲得適當的批准（按單一投標程序）。同時應盡量使新的分判合約價格與原來的價格相同，但如果無法安排，則可考慮其他較為節省的方案。

**4.3 工程師／測量師的職責** 工程師／測量師的職責須確定和證明完成工程和維修的費用、延遲完工的損失和僱主所須支付的所有其他費用。同時計算如果承建商能依照合約完成工程，僱主須支付給他的金額。

**4.4 如果承建商放棄合約** 如果承建商已放棄合約，而掛號郵件又無法投遞，則須立即通知工務局（經辦人：高級行政主任(專業服務)），以及工務局法律顧問，有關部門須與高級行政主任(專業事務)聯絡，設法找尋違約的承建商。如認為違約承建商可能潛逃，便必須徵詢工務局法律顧問的意見，以及通知庫務局。

**4.5 破產、被接管或清盤** 如違約承建商宣布破產或清盤，必須盡快將其拖欠僱主的款項列出，以便盡量討回所欠之數。此外，並須把各部門交來的一切財務資料交予工務局總庫務會計師，以便整理後作為“債權證明”，提交有關當局處理。

[A:\WBTC16-99(02年4月3日).DOC (P.1-24)]

## 收回公共工程合約的財務程序

目錄	頁數
1. 向承建商付款的安排.....	2
2. 核實財務狀況.....	2
2.1 僱主的開支和損失.....	2
2.2 可予討回款項的途徑.....	2
2.3 拖欠僱主的債項無法兩相抵消.....	3
2.4 保險退款.....	3
2.5 減少損失.....	3
3. 追討欠債的初步程序.....	3
3.1 暫停一切付款.....	3
3.2 盡快確證承建商欠債.....	3
3.3 款項解凍.....	4
4. 以抵消的方法討回款項.....	4
4.1 聯絡小組會議.....	4
4.2 存款帳戶.....	4
4.3 有關部門必須通知違約承建商款項已被扣起....	4
4.4 債務追討的監察.....	4
4.5 取消存款帳戶.....	5
5. 最後結算帳目.....	5
5.1 帳目報表.....	5
5.2 書面查詢.....	5
5.3 法律程序.....	5
6. 向覆約保證書的擔保人追討債務（如適用者）.....	5
6.1 行使保證書的權利.....	5
6.2 詳盡的證據.....	6
6.3 有關保證書的法律行動.....	6
6.4 保證書並非常設條款.....	6
7. 違約承建商所欠下的債務無法討回或須予撇帳.....	6
8. 破產、被接管或清盤.....	6

## **1. 向承建商付款的安排**

- 1.1 違約承建商根據被收回合約所應得的任何款項，按照合約一般條件有關“終止僱用承建商”的規定，均應暫停支付。
- 1.2 在所涉工程尚未完成（由第三者完成），而保養期／缺陷責任期亦未屆滿之前，違約承建商無權再獲發被收回合約所規定的款項。此外，並須達到以下要求(如適用)，違約承建商才會再獲付款：
- (a) 證實已扣除改由第三者完工所需的額外費用、延遲完工所造成的損失，以及僱主為使工程完成而作出的所有其他合適開支（如有），而工程師／測量師亦已核實所涉金額；以及
  - (b) 已根據合約一般條件有關“追討尚欠僱主款項的規定”，或已行使抵消權，將尚欠僱主的款項扣除。

## **2. 核實財務狀況**

- 2.1 **僱主的開支和損失** – 僱主因收回合約而作出的開支，只要是直接因承建商違約而必需作出的，便可予追討。一般而言，僱主有權向違約承建商追討下列費用：
- (a) 僱主的合適開支；
  - (b) 完成工程的額外費用；以及
  - (c) 延遲完工的損失。

本通告附件 C 已開列清單，以便工程項目的負責人擬備最後結算申請書；而從收回合約當日開始，僱主只有權按損失追討賠償，再無權按算定比率追討違約賠償，這點必須注意。

- 2.2 **可予討回款項的途徑** – 假若被收回合約所訂明的款項（包括保留金）被凍結後仍不足以彌補所涉的開支和損失，便可根據有關合約的規定，循下列各種或所有途徑討回款項：
- (a) 出售承建商在工地的建築設備裝置、臨時建築物以及未用物料，因為根據合約規定這些財物已屬僱主所有；

(b) 向違約承建商追討。

如從上述途徑所得亦不足抵消所欠債項，則

(c) 違約承建商與僱主簽訂的其他合約，其應得款項將用作抵償（請參閱合約一般條件有關“追討尚欠僱主款項”的規定）；而最後亦可

(d) 向擔保人追討（如適用）。

**2.3 拖欠僱主的債項無法兩相抵消** – 僱主必須以一般的會計程序證明，違約承建商拖欠僱主的債項，又或假如承建商破產將會產生的債項，已超出被收回合約所應得的款項；僱主才可循上文 2.2 段所述的途徑追討欠款。

**2.4 保險退款** – 假如承建商與僱主按合約規定聯名購買的保險尚未到期，則應要求保險公司給予保險退款，以期從退回的部分保費中取回一些款項。

**2.5 減少損失** – 普通法規定，減少任何損失為一般責任。因此，在收回合約後，僱主必須盡快及以盡省的方法完成工程；否則，違約承建商可以此為由，質疑僱主所提出的開支及損失，並非全部合理。

### **3. 追討欠債的初步程序**

**3.1 暫停一切付款** – 聯絡小組（請參閱附錄 A 第 1.7 及 1.8 段）應徵詢律師的意見，以確定是否具有全面抵消權。如得到聯絡小組的指示，各部門便可即時凍結違約承建商與其所訂一切合約的全部應得款項。不過，僱主只可暫停向違約承建商付款，不可阻止工程師／測量師就違約承建商所應得款額發出證明書。

**3.2 盡快確證承建商欠債** – 根據合約一般條件有關“中期付款、保留金及利息”的規定，僱主如未能確證違約承建商欠債，該承建商便有權要求僱主支付被凍結款項的利息。此外，根據合約一般條件有關“僱主違約”的規定，如僱主沒有支付其他合約的經核實款項，違約承建商便可終止全部所涉的其他合約。有鑑於此，僱主必須盡快確證承建商欠債；並且無

論如何也必須在違約承建商有權終止其他沒有被收回的合約之前，完成確證的工作。假如承建商宣布破產、被接管或清盤，僱主未就其保留權徵得律師意見之前，必須暫停一切付款。

- 3.3 **款項解凍** – 如未能確證承建商欠債，或承建商根據合約一般條件有關“僱主違約”的規定，催促僱主支付應繳款項，而僱主又未能在 14 天的通知期內收回合約，便必須在合約所定的限期內付款，否則承建商可終止合約。

#### **4. 以抵消的方法討回款項**

- 4.1 **聯絡小組會議** – 一俟取得有關暫被凍結款項以及債務初步評估的詳情，聯絡小組主席便會召開會議，由小組決定應以哪份合約抵消債項。[注意：承建商與獨立機構如醫管局、房委會、地鐵公司、機管局等所訂合約的應得款項，僱主不可用以抵消債務。]
- 4.2 **存款帳戶** – 聯絡小組一旦決定須要採用抵消的方法，工務局總庫務會計師便會為違約承建商開立存款帳戶。所有扣起或其後收得的款項，均會轉到此帳戶，而負責的部門亦會將帳戶的詳情（例如帳戶名稱、類別、代號等）通知其他各有關部門和稅務局。
- 4.3 **有關部門必須通知違約承建商款項已被扣起** – 將違約承建商應得款項扣起的每個部門，均須提交過戶憑單和核證文件（如中期付款證明書、保留金證明書等），以證明被扣起抵債的款項為應付款項。此外，並須將過戶憑單副本交予工務局總庫務會計師和聯絡小組主席。過戶憑單的作用在於將款項存入已開立的存款帳戶。有關部門應將過戶憑單連同核證文件交予庫務署處理；而在這類情況下，絕對不可提交付款憑單給該違約承建商。同時，有關部門亦應以掛號郵件通知違約承建商（和破產管理人或清盤人，如情況適用），其款項已被扣起，並說明被扣的理由。
- 4.4 **債務追討的監察** – 聯絡小組必須小心監察以抵消方式討回債務的安排。假如債務準確算出後須要採取進一步的行動以討回尚欠之數，聯絡小組主席便須召開會議，議決進一步採取

抵消行動。假如最初高估所欠之數，而最後結算下來，承建商已超額償債，則工務局總庫務會計師會首先向稅務局查明違約承建商有否拖欠稅款，然後再將多收之數（如合約有所規定，並須連同利息），交還違約承建商。有關發回多收之數的安排，須得到聯絡小組同意。

- 4.5 **取消存款帳戶** – 一俟違約承建商所欠之數已獲確定，並已利用抵消方式討回，上述存款帳戶便可取消，而有關款項亦會存入被收回合約的工程撥款項下（每宗個案取消帳戶時所得的確實數額可能不盡相同）。聯絡小組主席其後會通知工務局總庫務會計師轉告庫務署將帳戶取消，而違約承建商（和破產管理人或清盤人，如適用者）以及擔保人（如適用者）亦會獲知有關財務狀況的全部最新資料。

## **5. 最後結算帳目**

- 5.1 **帳目報表** – 當保養期屆滿，而測量師／工程師亦已準確計算並核實完工費及維修費、延遲完工的損失（如有），以及僱主支付的任何其他費用，則收回合約的部門應向違約承建商（或破產管理人將帳目副本交予工務局總庫務會計師、聯絡小組主席和擔保人（如適用）。
- 5.2 **書面查詢** – 如違約承建商（或破產管理人或清盤人，如適用）未有按帳目報表付款，有關部門應以掛號郵件查詢未有付款的原因，並限其在 14 天內回覆。違約承建商如不回覆或回覆時表示不會或不能償還，均會成為其不願或不能償債的證據。僱主日後以其他方式追討債項時，將以此為憑。
- 5.3 **法律程序** – 當收迄所有可討回的款項後（包括已行使保證書的權利，如適用），如仍未能完全抵債，聯絡小組主席便須聯絡工務局總庫務會計師，以便採取合適的行動追討債務。期間，工務局總庫務會計師或須尋求法律意見；而假如違約承建商破產或清盤，亦須立刻徵詢工務局法律顧問的意見，確保已採取適當的法律程序。此外，假如認為違約承建商可能潛逃，工務局總庫務會計師亦須立刻徵詢工務局法律顧問的意見。



**6. 向覆約保證書的擔保人追討債務（如適用）**

- 6.1 **行使保證書的權利** - 一旦確定違約承建商已使僱主有所支出及／或有所損失，並且不能以抵消的方式討回，而違約承建商又沒有按第 5.1 段所提的帳目報表及繳款通知書付款，則有關部門應通知工務局總庫務會計師行使保證書的權利。期間，有關部門亦須通知工務局法律顧問有關行使保證書權利的最新情況，並在採取任何行動前，徵求他們的意見。假如承建商拖欠僱主的債務低於保證書的價值，則只應兌現所欠之數。
- 6.2 **詳盡的證據** - 如有證據證明承建商拖欠僱主之數分明大大超出保證書的價值，而所欠之數亦不能得到抵消、或不能直接向違約承建商索取，則僱主向擔保人提供的帳目不必詳盡，只要能證明對方確實欠債便可。此外，僱主亦無須等待完工才向擔保人正式索償。不過，假如所欠之數與保證書的價值愈是接近，僱主的證據便須愈加詳盡，甚至須要等待工程完成，才可正式向擔保人索償。
- 6.3 **有關保證書的法律行動** - 僱主必須在訴訟因由發生後（即合約一般條件有關“終止僱用承建商”的規定開首所指的承建商違約日期）的 12 年內，採取有關保證書的法律行動。
- 6.4 **保證書並非常設條款** - 請注意，並非每份合約都規定承建商必須備有保證書的（請參閱工務局技術通告 10/97）。

**7. 違約承建商所欠下的債務無法討回或須予撇帳**

- 7.1 如用盡一切方法仍無法討回違約承建商所欠債務，便有可能須要撇帳。工務局會聯絡各有關部門，以證明申請撇帳的理由充分。

**8. 破產、被接管或清盤**

- 8.1 **破產、被接管或清盤** - 如違約承建商宣布破產或清盤，必須盡快將其拖欠僱主的款項列出，以便盡量討回所欠之數。此外，並須把各部門交來的一切財務資料交予工務局總庫務會計師，以便整理後作為“債權證明”，提交有關當局處理。

## 結算表的覆核清單

擬備這份覆核清單，是爲了協助項目建築師／工程師及工料測量師，在終止僱用承建商的日期及擬就有關帳目及結算表後，採取完成工程所需的行動。

這份覆核清單並非能夠包括所有項目，而建築師／工程師／測量師亦無須從法律角度判定是非對錯。事實上，建築師／工程師／測量師所須做的，只是盡可能擬備詳盡的清單，以確保僱主的權益獲得保障。

### 按照合約條款 終止僱用承建商

	款額	
	扣減	增加
原合約（與違約承建商簽訂的）款額	元	元
扣減應急款項	元	元
扣減／增加已估量的更改及按日計算 工作項目的淨額	元	元
扣減／增加臨時款項及主要成本項目 的淨額	元	元
物價及工資浮動差額	元	元
合計	<u>元</u>	<u>元</u>

### 名義上的最終合約總額

元 ... (1)

（即假設承建商遵照被收回合約完成工程而可獲的款額）

### 款額扣減

#### 1. 在終止僱用日期前已付給 （違約）承建商的款項

僱主付給.....（註 a）的款項		
付款證明編號 1 至.....	元	
減去付款證明.....（沒有支付）	( )元	
合計	<u>元</u>	... (2)

2. 僱主應付的額外開支

2.1 收回合約所引致的開支

2.1.1	保障措施	元
2.1.2	工地看管、照明及守衛工作	元
2.1.3	整理及修復工地..... (註 b)	元
2.1.4	為工地及有關工程拍照	元
2.1.5	政府人手開支	元
2.1.6	顧問費用	元
2.1.7	法律費用	元
2.1.8	機電工程署的估值費	元
2.1.9	保險費	元

2.2 根據第 69 條及下述條文 (註 c) 就未清付的付款證明..... (日期: \_\_\_\_\_) 向承建商的指定分包商支付的款項:

.....	元
.....	元
.....	元

2.3 根據第 69 條及下述條文 (註 c), 向承建商的指定分包商就於終止僱用日期前進行的工程而發放的保留金:

.....	元
.....	元
.....	元

2.4 就於終止僱用日期前交付的物料, 代承建商向供應商支付的款項 (註 c):

.....	元
.....	元
.....	元

合計 元 ... (3)

3. 完工費用

僱主付給負責完成工程的承建商的款項

..... (註 d 及 e)	元
..... (註 d 及 e)	元

合計 元 ... (4)

4. 延期完工的賠償

4.1	關於合約所列（已延遲的）完工日期與終止僱用日期之間的時期	
4.1.1	違約賠償金：合共_____日，每日_____元	元
4.2	在合約所列（已延遲的）完工日期或終止僱用日期（以較後者為準）與核證完工日期之間的時期內，因延期完工而引致的一般賠償（已就僱主、其代理人、以及負責完成工程的承建商所引致的延誤作出調整）	
4.2.1	在收入或投資回報方面的損失	元
4.2.2	下列人士就工程延誤而提出的申索：	
	顧問	元
	指定分包商	元
	專門承造商	元
	其他……（註 f）	元
4.2.3	經常開支	
	辦公地方	元
	公用服務及設施收費	元
	辦公室及工地人手開支	元
	工程保險及維修	元
	其他營運開支……（註 g）	元
	合計	元 …(5)

款額增加

5. 售賣設備裝置及物料

	售賣裝置設備	元
	售賣剩餘物料	元
	保費回扣	元
	減去開支	( )
	合計	元 …(6)

## 6. 僱主保留不發用以抵消的款額

6.1	從合約編號..... (註 h)	元
6.2	保留金	元
	合計	<u>元 ... (7)</u>

## 結算表

	<u>款額</u>
名義上的最終合約總額	元 ... (1)
<b>款額扣減</b>	
在終止僱用日期前已付給 (違約) 承建商的款額	元 ... (2)
僱主應付的額外開支	元 ... (3)
完工費用	元 ... (4)
延期完工的賠償	元 ... (5)
<b>款額增加</b>	
售賣設備裝置及物料	元 ... (6)
僱主保留不發的款額	元 ... (7)
<b>現時應付給承建商的款額     或 承建商應償債項</b>	<u>元</u>

註：

- (a) (違約) 承建商名稱。
- (b) 整理工地及把物料或物品搬進倉庫／圍起的工地、把不合規格的物料搬離工地、在完工合約展開前修整／改動不合規格的工程、修理損毀的工程。
- (c) 在有足夠餘款支付所需款項的情況下才予發放。
- (d) 負責完成工程的承建商的名稱。
- (e) 如款額包括不應歸入於(違約) 承建商的合約申索，則或須予以調整。
- (f) 例如向無法遷進有關處所的租戶支付辦公地方費用及律師費，以及向“開工不足”的人員作出補償。
- (g) 基本事項，例如運輸等。
- (h) 列出有關合約。

檔號 : WB(W)209/32/110  
組別 : 3,5

2001 年 5 月 25 日

**工務局技術通告第 11/2001 號**

**終止僱用承建商後的中期核實工作**

**適用範圍**

本通告公布合約一般條件第 81 條 (1999 年版) 的修訂事項。經修訂的第 81 條明確規定，在僱主終止僱用其承建商後，工程師／測量師／監管人員有權簽發中期證明書。

**生效日期**

2. 本通告即時生效。

**對現行技術通告的影響**

3. 本通告對現行的技術通告並無影響。

## **背景**

4. 按照合約一般條件第 81 條第(4)及(5)款(1999年版),僱主一旦終止僱用其承建商,雙方均可暫停付款,直至保養期屆滿,以及僱主的一切開支已經確定,並獲得工程師/測量師就有關款額發出證明書為止。不過,由於證明書可能要在終止僱用數年後才能發出,上述兩條條款便不必要地妨礙了僱主行使討回欠款的權利。

## **政策**

5. 所有新簽訂的合約必須採用附錄所載合適的合約特別條件,使工程師/測量師/監管人員在僱主終止僱用其承建商後即有權簽發中期證明書。

**副局長(工務政策)陳永生**

合約特別條件

終止僱用後的中期核實工作

(與非設計及建造合約的合約一般條件一併引用)

合約特別條件編號[ ]

合約一般條件第 81 條已作修訂，其中第(4)及第(5)款應更改如下：

- “(4) (a) 如僱主根據本條規定收回工地，並令承建商撤離，便無需向承建商支付合約規定的任何款項（不論該筆款項已獲工程師／測量師核實與否）。不過，一旦直到工程師／測量師證實，根據本條第 4(b)款，證實僱主須向承建商付款，僱主便應遵辦。
- (b) 工程師/測量師須核實以下兩者相差之數：
- (i) 如承建商的工程能夠妥為完成，其所應得的款項連同本條第(1)款所指變賣財物後的任何得益；以及
- (ii) 完成工程所需的費用（不論是否另訂合約完成）、延遲完工的損失（如有），以及僱主所作的其他一切合適開支。
- (c) 本條第 4(b)款所指由工程師/測量師核實的相差之數，工程師／測量師可按本條第 5 款其所核實的款額（如有）加以調整。上述相差之數即為虧欠僱主或承建商（視乎情況而定）的債務，必須在工程師／測量師完成核實之日起計的 21 天內，由承建商支付，或支付予承建商（視乎情況而定）。
- (5) 在工程完成之前，如工程師／測量師在任何時間相信本條第 (4)(b)(ii)款所指的費用、損失以及其他開支，其全部或部分數額已超出本條第(4)(b)(i)款計算所得之數，則該工程師／測量師可發出中期證明書，以資證明；而工程師／測量師在中期證明書上所核實的多出之數，亦應視為承建商虧欠僱主的債務，承建商必須在工程師／測量師發出中期證明書之日起計的 21 天內，予以償還。”



合約特別條件

終止僱用後的中期核實工作

(與設計及建造合約的合約一般條件一併引用)

合約特別條件編號[ ]

合約一般條件第 81 條已作修訂，其中第(5)及第(6)款應更改如下：

- “(5) (a) 如僱主根據本條規定收回工地，並令承建商撤離，便無責任需向承建商支付合約規定的任何款項（不論該筆款項已獲監管人員核實與否）。不過，一旦直到監管人員證實，根據本條第 5(b)款，證實僱主須向承建商付款，僱主便應遵辦。
- (b) 監管人員須核實以下兩者相差之數：
- (i) 如承建商的工程能夠妥為完成，其所應得的款項連同本條第(1)款所指變賣財物後的任何得益；以及
- (ii) 完成工程所需的費用（不論是否另訂合約完成）、延遲完工的損失（如有），以及僱主所作的其他一切合適開支。
- (c) 本條第 5(b)款所指由監管人員核實的相差之數，監管人員可按本條第 6 款其所核實的款額（如有）加以調整。上述相差之數即為虧欠僱主或承建商（視乎情況而定）的債務，必須在監管人員完成核實之日起計的 21 天內，由承建商支付，或支付予承建商（視乎情況而定）。
- (6) 在工程完成之前，如監管人員在任何時間相信本條第 (5)(b)(ii)款所指的費用、損失以及其他開支，其全部或部分數額已超出本條第(5)(b)(i)款計算所得之數，則該監管人員可發出中期證明書，以資證明；而監管人員在中期證明書上所核實的多出之數，亦應視為承建商虧欠僱主的債務，承建商必須在監管人員發出中期證明書之日起計的 21 天內，予以償還。”