

《建造業付款保障條例》 關於審裁員管轄權的實務指引

1. 適用範圍及釋義

- 1.1 本實務指引旨在就《建造業付款保障條例》（第652章）（「《條例》」）第2條及香港營造師學會《審裁規則》（「《規則》」）所界定的審裁員管轄權範圍提供指引。
- 1.2 本實務指引旨在補充《規則》。如《規則》的條文與本實務指引有抵觸，則以《規則》為準。
- 1.3 香港營造師學會可按其認為適當的方式，解釋本實務指引的用語及適用範圍。

2. 建造合約的存在

- 2.1 審裁員如欲具有根據《條例》審裁付款爭議的管轄權，必須信納審裁各方之間存在建造合約。根據《條例》第2條，建造合約：

「(a) 指可依法強制執行的協議，而根據該協議——

- (i) 一方同意為另一方進行建造工程；或*
- (ii) 一方同意向另一方供應建造工程的相關貨品及服務；但*

(b) 不包括須付的全部代價並非參照建造工程或相關貨品及服務的價值計算的發展合約」。

- 2.2 以下列出審裁各方之間不存在建造合約的一些典型例子：

1. 審裁各方之間並無可依法強制執行的協議（見下文第2.3及2.4段）。
2. 審裁各方並非合約指明的各方，且就該等替代並無合理解釋（見下文第2.5及2.6段）。
3. 有關合約並非《條例》第2條所界定的「建造合約」。例如，(i) 合約並不包括任何「建造工程」或「相關貨品及服務」（見下文第2.7 - 2.9段），或 (ii) 合約屬發展合約（見下文第2.10 - 2.11段）。

合約的存在

- 2.3 審裁員獲委任後必須決定的首項問題，是考慮各方之間是否存在「可依法強制執行的協議」。
- 2.4 《條例》並無規定建造合約必須以書面訂立或有書面證明。因此，只要審裁員信納口頭建造合約可依法強制執行，審裁員或可對該等合約行使管轄權。

合約各方

- 2.5 審裁員應確保審裁各方與訂立建造合約並受該合約法律約束的各方相同。
- 2.6 如合約由代理人代表某一方簽署，審裁員應確保該代理人具有代表該方訂立建造合約的權限。

「建造工程」的定義

- 2.7 《條例》第3條將「建造工程」界定為：「(a) 建造、安裝或架設指明構築物；或
- (b) 更換、擴建、翻新、改動、修葺、復修、保養、拆卸或拆除現有指明構築物，或對現有指明構築物進行加建。」¹*
- 2.8 「指明構築物」一詞於《條例》附表2中有進一步定義。因此，《條例》僅涵蓋就某些構築物進行的某些類型工程。審裁員必須信納，有關合約涉及《條例》第3條及附表2所界定的建造工程。

「相關貨品及服務」的定義

- 2.9 《條例》第6條將「相關貨品及服務」就建造工程而言界定為：

「(a) 以下種類的貨品——

- (i) 供應以構成因該建造工程而產生的指明構築物的一部分的物料或組件；
- (ii) 供在進行該建造工程時使用的機械、設備或物料；

¹ 《條例》第3(2)及(3)條進一步闡述「建造工程」的涵義。

(b) 以下種類的服務——

- (i) 提供人力資源以進行該建造工程；
- (ii) 運送(a)段指明的貨品；
- (iii) 處置與該建造工程有關的任何物料；
- (iv) 進行可引致該建造工程的可行性或規劃研究；
- (v) 提供與該建造工程有關的顧問服務²；
- (vi) 提供與該建造工程有關的工程測試服務。」

發展合約

- 2.10 根據《條例》第2條對建造合約的定義，發展合約並非「建造合約」。發展合約是指須付的全部代價並非參照建造工程或相關貨品及服務的價值計算的合約。
- 2.11 發展合約的一個典型例子，是土地擁有人聘用發展商設計及建造若干住宅單位。根據發展合約，土地擁有人無須就設計及建造工程的價值向發展商支付任何款項。土地擁有人與發展商會在住宅單位售出後分享利潤。
- 2.12 然而，將發展合約排除於「建造合約」之外，並不影響合約鏈中較下層的合約是否屬《條例》第2條所指的「建造合約」。沿用上文第2.11段的例子，如發展商聘用顧問及／或承建商，就發展合約涵蓋的工程進行建造工程或供應相關貨品及服務，而付款是按建造工程或相關貨品及服務的價值計算，則與該等顧問及／或承建商訂立的合約會被視為《條例》所指的「建造合約」，即使有關工程由發展合約涵蓋亦然。

3. 《條例》的適用

- 3.1 《條例》僅適用於某些公營合約及私營主合約，以及其分包合約（見本實務指引附件圖1及圖2）。審裁員只應審裁因《條例》涵蓋的建造合約而產生的付款爭議。

「公營合約」及其分包合約

- 3.2 根據《條例》第7條，《條例》適用於 (i) 在《條例》生效日期（即2025年8月28日）當日或之後訂立，而合約價值不少於《條例》附表4指明的價值的公營合約；

² 《條例》第6(2)條進一步闡述「顧問服務」的涵義。

(ii) 該公營合約下任何層級的所有分包合約。公營合約的定義載於《條例》第4(1)條及《條例》附表3。

- 3.3 如公營合約的合約價值不少於《條例》附表4指明的價值（見下文第4.1段），則《條例》適用於整份公營合約及其任何層級的分包合約，不論根據該等合約進行的建造工程屬新建工程或修葺及改動工程。然而，《條例》不適用於該等合約中屬《條例》第9(1)及9(2)條所述的任何部分（見下文第5.1- 5.2段）。

「私營主合約」及其分包合約

- 3.4 根據《條例》第8條，《條例》亦適用於 (i) 在《條例》生效日期（即2025年8月28日）當日或之後訂立的私營主合約；其合約價值不少於《條例》附表4指明的價值；以及 (ii) 該私營主合約下任何層級的所有分包合約。私營主合約的定義載於《條例》第4(2)條。

- 3.5 如按照《條例》第8(3)及8(4)條計算的私營主合約合約價值（見下文第4.2段）不少於《條例》附表4指明的價值，則《條例》適用於整份私營主合約及其任何層級的分包合約，不論根據該等合約進行的建造工程屬新建工程或修葺及改動工程。然而，《條例》不適用於該等合約中屬《條例》第9(1)、9(2)及9(3)條所述的任何部分（見下文第5.1-5.3段）。

4. 合約價值的計算（混合合約）

- 4.1 審裁員如欲具有《條例》下的管轄權，公營合約於訂立當日的價值應不少於《條例》附表4指明的價值。

- 4.2 就私營主合約而言，合約於訂立當日的合約價值應不少於《條例》附表4指明的價值。私營建造主合約的合約價值只應包括（見本實務指引附件圖3）：

- (i) 進行《條例》第3(1)(a)條所提述的建造工程的價值；
- (ii) 根據私營主合約進行符合以下條件的建造工程的價值：(a) 屬《條例》第3(1)(b)條所提述的工程；及 (b) 須根據《建築物條例》（第123章）第14(1)條取得建築事務監督的批准及同意，方可展開或進行；及
- (iii) 為上文第(i)或(ii)段指明的建造工程供應相關貨品及服務的價值。

私營主合約的合約價值亦不得包括在以下建造工地進行建造工程或為建造工程供應相關貨品及服務的價值——(i) 《條例》第2條所界定的現有住宅單位（不包括附表1指明的任何處所）；或 (ii) 包含一個或多於一個現有住宅單位的建築物的公用部分（定義見《建築物管理條例》（第344章）第2條）。建築物的公契通常會指明該建築物公用部分的界線。

5. 《條例》下獲豁免的情況

- 5.1 根據《條例》第9(1)條，如建造合約的某部分規定，就根據該合約進行的建造工程或供應的相關貨品及服務須付的代價，並非參照建造工程或相關貨品及服務的價值計算，則《條例》不適用於該部分，而審裁員不得對因建造合約該部分而產生的付款爭議行使管轄權。例如，如僱主根據設計、建造及營運合約，須參照設計及建造工程的價值支付「設計及建造」部分的款項，而就「營運」部分而言，總承建商須在工程竣工後自費進行保養及修葺工程，以換取設施的營運權，則《條例》僅適用於「設計及建造」部分。因此，審裁員僅對因建造合約的「設計及建造」部分而產生的付款爭議具有管轄權。然而，如總承建商聘用分包商進行「營運」部分所規定的建造工程，而該建造工程的付款須參照所進行的建造工程的價值計算，則該分包合約仍屬《條例》涵蓋的範圍。（見本實務指引附件圖4）。
- 5.2 根據《條例》第9(2)條，《條例》亦不適用於建造合約中涉及在香港境外進行的建造工程，或為在香港境外進行的建造工程供應相關貨品及服務的部分。
- 5.3 《條例》亦不涵蓋根據私營主合約及其分包合約在住宅處所進行的建造工程。如該等建造合約的某部分涉及在以下建造工地進行建造工程或為建造工程供應相關貨品及服務：(i) 《條例》第2條所界定的現有住宅單位（不包括附表1指明的任何處所）；或 (ii) 包含一個或多於一個現有住宅單位的建築物的公用部分（定義見《建築物管理條例》（第344章）第2條），則《條例》不適用。審裁員對因建造合約該「住宅」部分而產生的付款爭議並無管轄權作出裁定。

6. 《條例》範圍內的付款爭議

6.1 根據《條例》第23條，如符合以下條件，申索方與付款方之間即產生《條例》下的付款爭議：

- (i) 申索方已根據《條例》第18條向付款方送達付款申索；及
- (ii) 第(2)款所述的任何事件發生。

6.2 《條例》第23(2)條所列的事件如下：

- (i) 付款方根據《條例》第19條向申索方送達付款回應，其中 (a) 對申索款額全數提出爭議，或 (b) 承認款額少於申索款額。
- (ii) 付款方根據《條例》第19條向申索方送達付款回應，當中述明將支付承認款額，但付款方未能在進度付款的付款期限或之前全數支付承認款額。
- (iii) 付款方未能在付款回應期限或之前送達付款回應，以回覆付款申索。

6.3 根據《條例》第23(4)條，如建造合約就任何額外付款申索訂有申索處理程序，則就涉及該額外付款的範圍而言，付款爭議並不產生，除非：

- (i) 已按照申索處理程序對額外付款作出評估；或
- (ii) 未有在申索處理程序訂明的申索評估期間內，或如申索處理程序並無訂明該期間，則在合理期間內，按照申索處理程序對額外付款作出評估。

6.4 審裁員須裁定申索處理程序是否已獲遵從。

6.5 如申索處理程序並無指明須作出評估的期間，審裁員須裁定答辯人是否已在「合理期間」內評估額外付款。合理期間必須讓答辯人有公平機會考慮額外付款申索。在評估「合理期間」的長短時，審裁員可考慮以下因素：

- (i) 申索是否已充分清楚說明其因由及合約依據。如申索的界定不清晰，可能需要較長時間，讓答辯人先與申索人釐清各自的立場，方能公平地考慮並承認或拒絕該申索；

- (ii) 申索是否及時提出。如申索是在相關事件發生後相隔甚久才提出，可能需要較長時間，讓答辯人先查找相關事實資料，方能公平地考慮並承認或拒絕該申索；
- (iii) 申索是否複雜。如申索涉及複雜的事實背景及／或有爭議的法律或工程問題，可能需要較長時間，讓答辯人公平地考慮應否承認或拒絕該申索（包括尋求任何必要法律或專家意見所需的時間）；及
- (iv) 申索人與答辯人是否已就決定有關額外付款申索的任何期限（或延長期限）達成協議。

7. 管轄權質疑

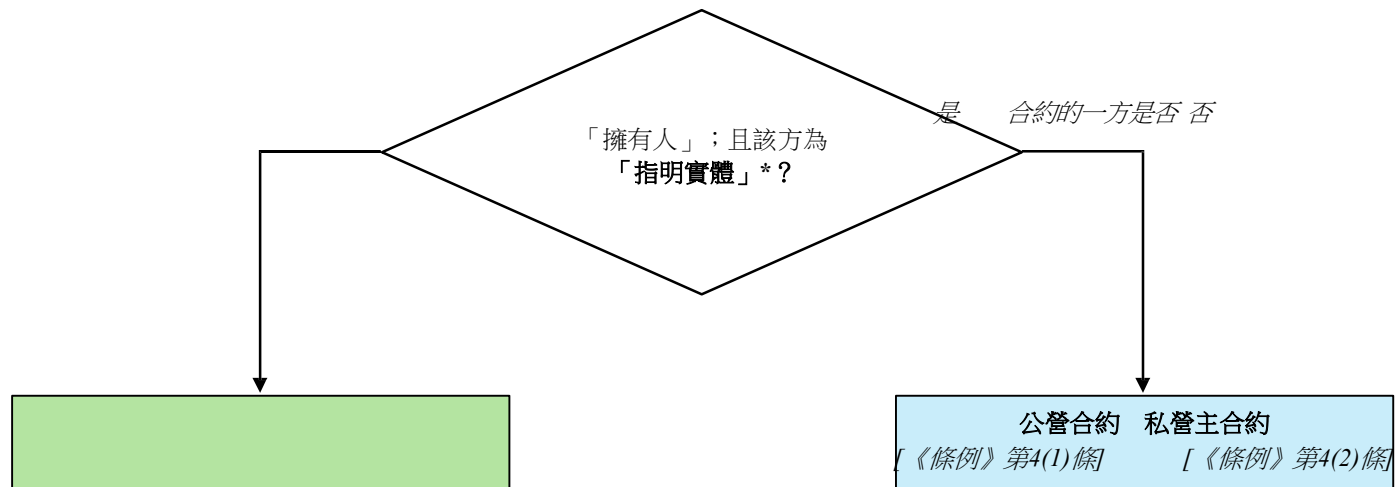
- 7.1 由於存在《條例》範圍內的「建造合約」是審裁員具有《條例》下管轄權的先決條件，一方可在審裁員正式獲委任前，就是否存在「建造合約」提出管轄權質疑。根據香港營造師學會《審裁規則》第4.7條，如對審裁員的管轄權產生疑問，提名機構會繼續推進審裁，並將管轄權問題留待審裁員獲委任後處理。
- 7.2 審裁員應提醒自己，根據《條例》第33(1)條，審裁員的管轄權僅限於裁定 (a) 一方根據《條例》第24條展開審裁程序所針對的付款爭議；及 (b) 行使審裁員管轄權所必需的任何其他事宜。
- 7.3 根據《條例》第33(2)條，審裁員有權就其本身的管轄權作出裁定。
- 7.4 任何對管轄權的反對，均應根據香港營造師學會《審裁規則》第8及10.2條載於審裁回應書內，並應包括該反對的事實及法律依據。如有人提出該等對管轄權的反對，審裁員可考慮指示未提出反對的一方提交任何進一步陳詞，以回應該管轄權質疑。

8. 為就管轄權作出裁定而與ANB及審裁各方溝通

- 8.1 如審裁員根據《條例》第33條認定其並無管轄權裁定付款爭議，審裁員應根據《條例》第42(1)(b)條發出裁決，述明審裁員並無管轄權裁定該付款爭議，以處理該欠缺管轄權的情況。

關於審裁員管轄權的實務指引附件

圖1：《條例》下公營合約及私營主合約的涵義

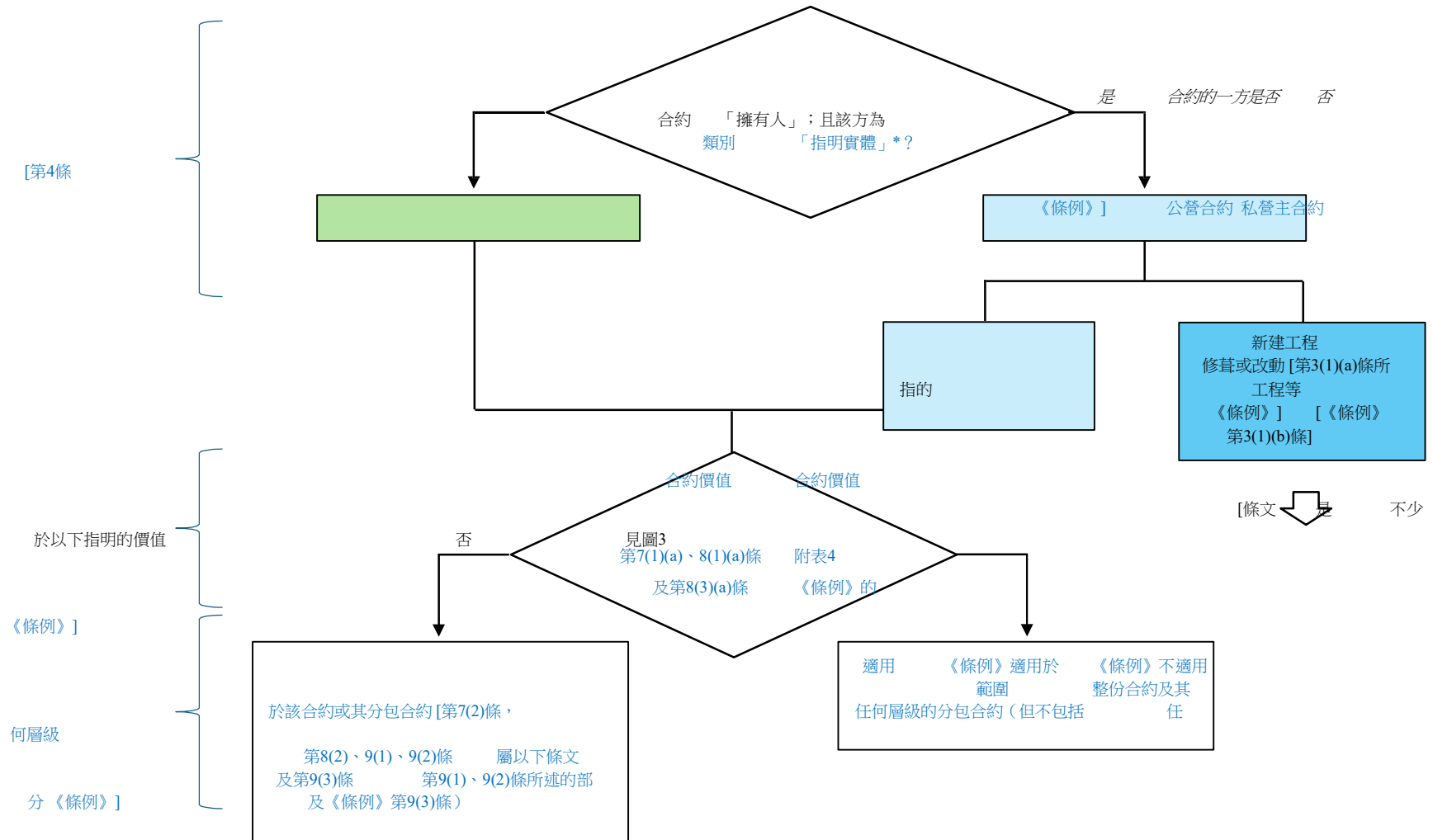


***備註：**

- (1) 「擁有人」的定義見《條例》第2條。
- (2) 根據《條例》第4(3)條，「指明實體」指以下任何一項——政府、《條例》附表3指明的團體，或該團體的附屬企業。
- (3) 由「指明實體」與私人擁有人（例如住宅單位、零售店舖或辦公室的擁有人）共同簽署的建造合約屬公營合約。如「指明實體」（例如香港房屋協會）僅代表住宅擁有人簽署合約，則該合約屬私營主合約。

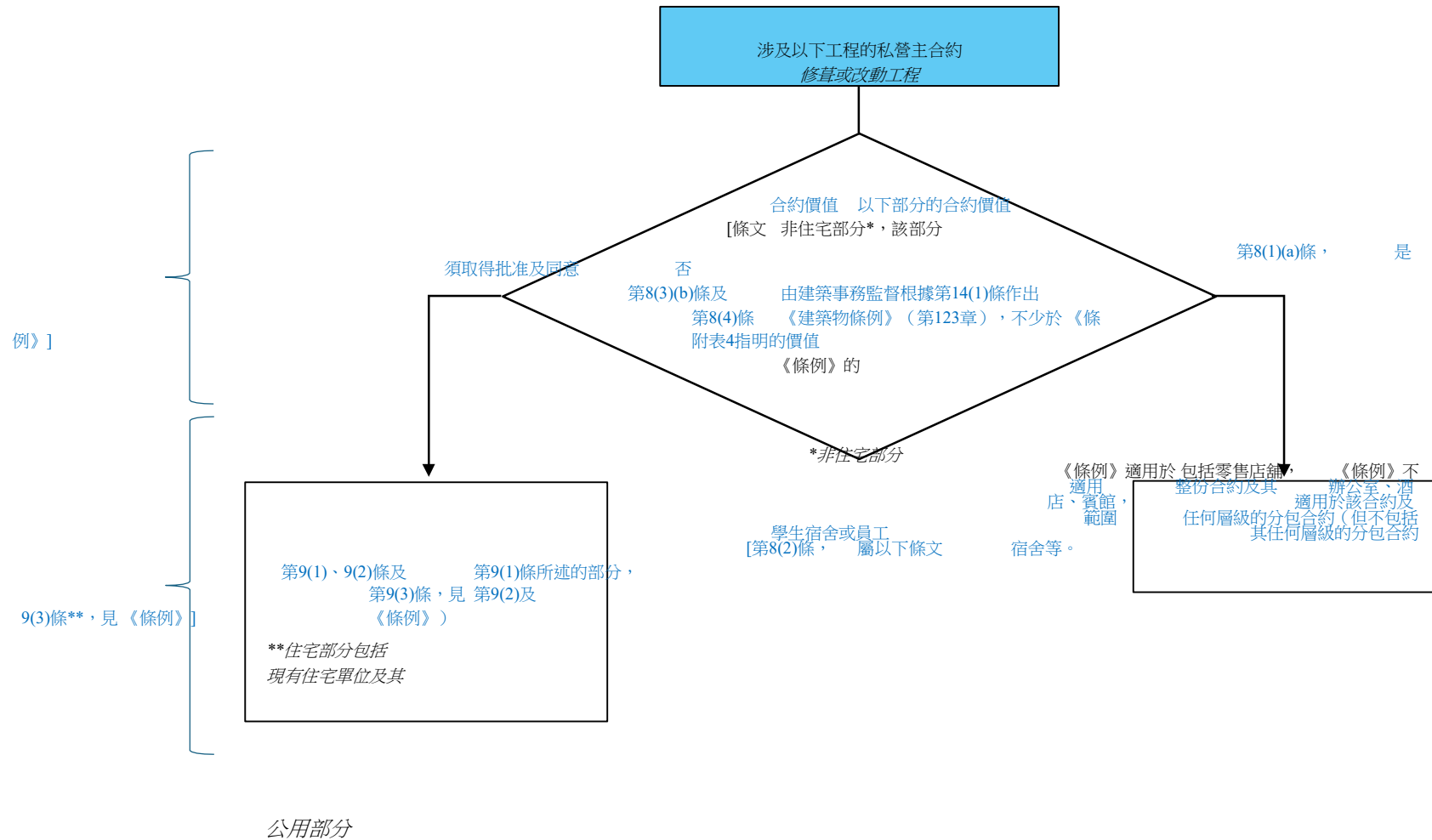
關於審裁員管轄權的實務指引附件

圖2：《條例》對某些公營合約／私營主合約及其分包合約的適用



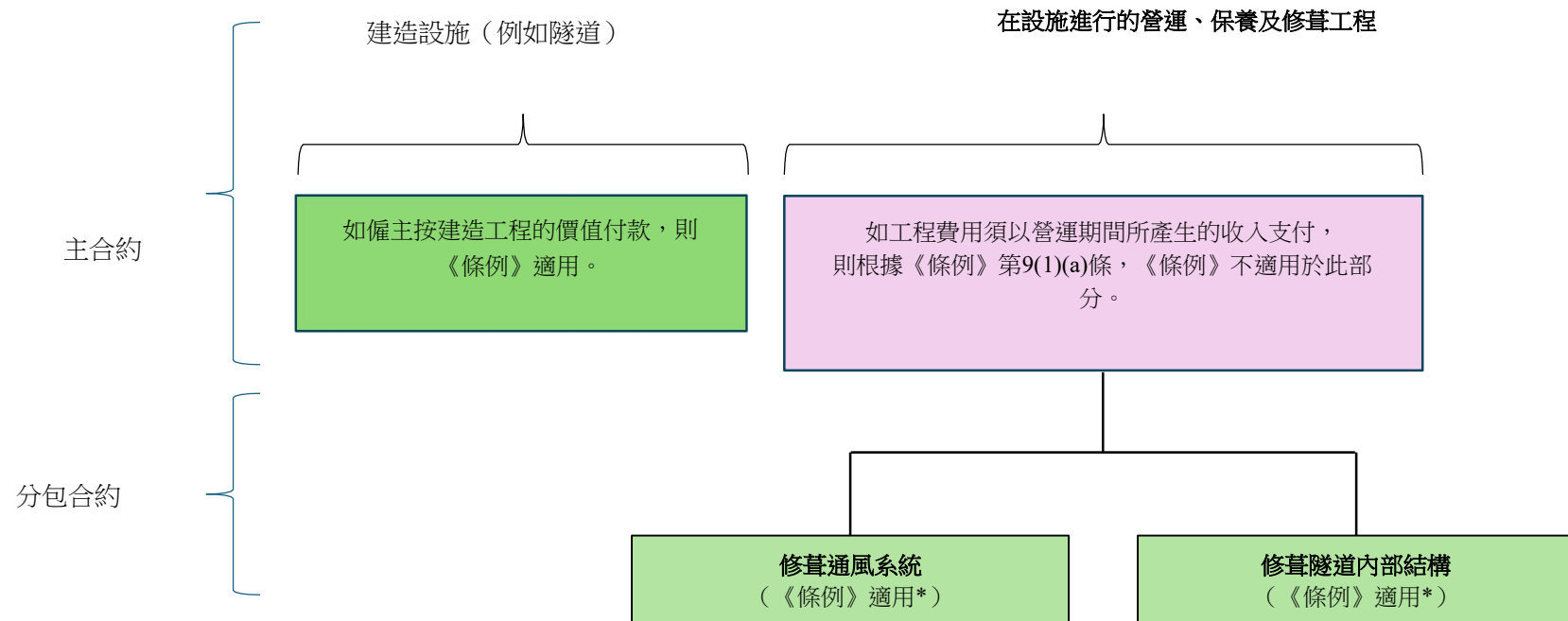
關於審裁員管轄權的實務指引附件

圖3：《條例》對某些私營主合約（涉及修葺或改動工程等）及其分包合約的適用



關於審裁員管轄權的實務指引附件

圖4：根據《條例》第9(1)(a)條，《條例》不適用於建造合約的某部分



* 總承建商聘用以進行保養或修葺工程的分包商，按該等工程的價值獲支付款項。根據《條例》第5條，總承建商與分包商之間的保養合約屬主合約的「分包合約」。因此，根據《條例》第7(1)(b)或8(1)(b)條，《條例》適用於該等分包合約。