



AALCO HONG KONG REGIONAL ARBITRATION CENTRE 亞非法協香港區域仲裁中心

亞非法協香港區域仲裁中心 《建造業付款保障條例》 審裁員管轄權實務指引

1. 適用範圍及解釋

- 1.1 為了對《建造業付款保障條例》（香港法例第 652 章）（「《條例》」）第 2 條以及《亞非法協香港區域仲裁中心（「AALCO-HKRAC」）審裁規則》（「規則」）所界定的審裁員管轄權的範圍提供指引，發佈本《實務指引》。
- 1.2 本《實務指引》旨在對規則進行補充。若規則與本《實務指引》存在衝突，應以規則為準。
- 1.3 亞非法協香港區域仲裁中心可按其認為適當的方式解釋本《實務指引》的條款及適用範圍。

2. 建造合約的存在

- 2.1 為使審裁員具備依據《條例》審裁付款爭議的管轄權，審裁員必須確信在審裁雙方之間確實存在建造合約。根據《條例》第 2 條，建造合約：

「(a)指在法律上可強制執行的協議，而根據該協議－

- (i) 某方同意為另一方進行建造工作；或
- (ii) 某方同意為建造工作而向另一方供應相關貨品及服務；但

(b)不包括符合以下說明的發展合約：根據該合約，合約某方所須支付的全部代價，是以參照有關建造工作或相關貨品及服務的價值以外的方法計算的」。

- 2.2 以下列舉一些在審裁雙方之間不存在建造合約關係的典型示例：

1. 審裁雙方之間並不存在法律上可強制執行的協議（見下文第 2.3 款及第 2.4 款）；
2. 審裁雙方並非合約中所規定的雙方，且對於該替換亦無合理的解釋（見下文第 2.5 款及第 2.6 款）；

3. 上述合約並非《條例》第 2 條所定義的「建造合約」。例如，(i)該合約未包含任何「建造工作」或「相關貨品及服務」（見下文第 2.7 款至 2.9 款）；或(ii)該合約屬發展合約（見下文第 2.10 款至 2.11 款）。

合約的存在

- 2.3 在獲委任後，審裁員首先必須確定的一個問題是：需判斷當事人之間是否存在「在法律上可強制執行的協議」。
- 2.4 《條例》並未規定建造合約必須以書面形式訂立或予以書面證明。因此，只要審裁員信納口頭建造合約在法律上可強制執行，即可對該等合約行使管轄權。

合約的各方

- 2.5 審裁員應當確保審裁所涉及的各方與訂立建造合約的各方一致，並且在法律上受該合約的約束。
- 2.6 倘若合約由一方的代理人代其簽署，審裁員應確保該代理人有權代表該方簽署建造合約。

「建造工作」的定義

- 2.7 「建造工作」在《條例》第 3 條中的定義為：

「(a)建造、裝設或架設指明構築物；或

(b)更換、擴建、翻新、改建、修葺、修復、保養、拆除、拆毀或增建現有指明構築物。」¹

- 2.8 「指明構築物」一詞在《條例》的附表 2 中有進一步的定義。因此，《條例》僅涵蓋若干構築物的若干類型的工程。審裁員必須信納所涉合約確實屬《條例》第 3 條及附表 2 所界定的建造工作範疇。

「相關貨品及服務」的定義

- 2.9 「相關貨品及服務」一詞在《條例》第 6 條中的定義為：（就建造工作而言）：

「(a)屬以下種類的貨品－

(i) 為構成由建造工作產生的指明構築物的部分而供應的物料或部件；

¹ 條例第 3(2)條和第 3(3)條進一步明確「建造工作」的涵義。

(ii) 在與進行建造工作相關的情況下使用的機械、設備或物料；

(b) 屬以下種類的服務－

- (i) 為進行建造工作提供人力資源；
- (ii) 運送(a)段指明的貨品；
- (iii) 處置與建造工作相關的物料；
- (iv) 進行可能產生建造工作的可行性研究或規劃研究；
- (v) 提供與建造工作相關的顧問服務²；
- (vi) 提供與建造工作相關的工程測試服務。」

發展合約

- 2.10 根據該《條例》第 2 條對建造合約的定義，發展合約不屬於「建造合約」。發展合約是指符合以下說明的合約：根據該合約，合約某方所須支付的全部代價，是以參照有關建造工作或相關貨品及服務的價值以外的方法計算的。
- 2.11 發展合約的典型例子是：土地擁有人委託發展商設計並建造若干單位。根據發展合約，土地擁有人無需就設計和建造工作的價值向發展商支付任何費用。在單位售出後，土地擁有人和發展商將共同分享收益。
- 2.12 然而，將該發展合約排除在「建造合約」類別之外，並不會影響下游合約是否仍屬《條例》第 2 條所規定的「建造合約」。參照上文第 2.11 款中的示例，若發展商聘請顧問及／或承包商來執行發展合約項下的建造工作或提供與工程相關的貨品及服務，且若付款依據的是建造工作的價值或相關貨品及服務的價值，則即便該等工作屬於發展合約的範圍，與該等顧問及／或承包商訂立的合約亦將被視為《條例》所規定的「建造合約」。

3. 《條例》的適用範圍

- 3.1 《條例》僅適用於若干公共合約以及總私人承包合約及其分包合約（詳見本《實務指引》附件中的圖 1 和圖 2）。審裁員僅應對《條例》所涵蓋的建造合約所產生的付款爭議進行審裁。

「公共合約」及其分包合約

- 3.2 根據《條例》第 7 條的規定，《條例》適用於以下情況：(i) 自《條例》生效日期（即 2025 年 8 月 28 日）起訂立合約價值不低於《條例》附表 4 中規定的金額的

² 條例第 6(2)條進一步詳細明確「諮詢服務」的涵義。

公共合約；(ii)該公共合約的任何層級的所有分包合約。公共合約的定義載於《條例》的第4(1)條及《條例》的附表3。

- 3.3 若公共合約的合約金額不低於《條例》附表4中所規定的金額（見下文第4.1款），則《條例》將適用於整個公共合約及其任何層級的分包合約，無論根據該等合約所進行的建造工作是新建工程還是修葺及改建工程。然而，《條例》並不適用於該等合約中屬於《條例》第9(1)條及第9(2)條所述範圍內的任何部分（詳見下文第5.1款至第5.2款）。

「總私人承包合約」及其分包合約

- 3.4 根據《條例》第8條的規定，《條例》亦適用於以下情況：(i)自《條例》生效日期（即2025年8月28日）起訂立合約價值不低於《條例》附表4中規定的金額的總私人承包合約；及(ii)該總私人承包合約的任何層級的所有分包合約。有關總私人承包合約的定義載於《條例》的第4(2)條。
- 3.5 若總私人承包合約的合約金額（按照《條例》第8(3)條和第8(4)條的規定計算，詳情見下文第4.2款）不低於《條例》附表4中所規定的金額，則《條例》將適用於整個總私人承包合約及其任何層級的分包合約，無論該等合約項下的建造工作是新建工程還是修葺及改建工程。然而，《條例》並不適用於該等合約中屬於《條例》第9(1)條、第9(2)條和第9(3)條所述範圍內的任何部分（詳見下文第5.1款至第5.3款）。

4. 合約價值的計算（混合合約）

- 4.1 為使審裁員具備《條例》所規定的管轄權，在合約訂立之日，公共合約的價值不應低於《條例》附表4中所規定的數額。
- 4.2 就總私人承包合約而言，在合約訂立之日的合約金額不應低於《條例》附表4中所規定的金額。總私人承包建造合約的合約價值應僅包含（見本《實務指引》附件中的圖3）：
- (i) 進行《條例》第3(1)(a)條提述的建造工作的價值；
 - (ii) 根據該總私人承包合約進行符合以下說明的建造工作的價值(a)屬《條例》第3(1)(b)條提述者；及(b)須獲得《建築物條例》（第123章）第14(1)條所指的建築事務監督的批准及同意，才可展開或進行；及
 - (iii) 為上述第(i)或第(ii)段指明的建造工作而供應相關貨品及服務的價值。

總私人承包合約的合約價值，亦不得包括在符合以下說明的建造工地進行建造工作的價值，或為在該建造工地進行的建造工作而供應相關貨品及服務的價值— (i)屬於《條例》第2條定義的現有住宅單位（不包括附表1中所列的任何場所）；或(ii)屬一個或多於一個現有住宅單位所處的建築物（《建築物管理條例》

（第 344 章）第 2 條所界定者）的公用部分。建築物的公契通常會明確界定建築物內公用部分的範圍。

5. 《條例》規定的豁免情形

- 5.1 根據《條例》第 9(1)條，若某建造合約的部分條文規定，就根據該合約進行的建造工作或供應的相關貨品及服務而須支付的代價，須以參照該建造工作或相關貨品及服務的價值以外的方法計算，則《條例》對該部分不適用，且審裁員亦不能就該部分建造合約產生的付款爭議行使管轄權。例如，在設計、建造及運營合約中，僱主需依據設計及建造工作的價值來支付「設計及建造」部分的費用，而對於「運營」部分，總承包商需在工程竣工後自費進行保養及修葺工作，以換取設施的運營權，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「設計與建造」部分而產生的付款爭議擁有管轄權。然而，若總承包商委託分包商來完成「運營」部分所要求的建造工作，並且建設費用依據所完成的建造工作的價值支付，則該分包合約仍將受《條例》的約束。（見本《實務指引》附件中的圖 4）。
- 5.2 根據《條例》第 9(2)條的規定，《條例》亦不適用於建造合約中涉及在香港以外進行的建造工作或為在香港以外進行建造工作而供應相關貨品及服務的部分。
- 5.3 《條例》亦不涵蓋在總私人承包合約及其分包合約項下進行的住宅單位內的建造工作。若該等建造合約中的一部分涉及在以下說明的建造工地進行建造工作，或為該建造工作供應相關貨品及服務：(i)屬於《條例》第 2 條定義的現有住宅單位（不包括附表 1 中所列的任何場所）；或(ii)屬一個或多於一個現有住宅單位所處的建築物（《建築物管理條例》（第 344 章）第 2 條所界定者）的公用部分，則《條例》不適用。審裁員就因建造合約中此類「住宅」部分而產生的付款爭議無作出裁定的管轄權。

6. 《條例》範圍內的付款爭議

- 6.1 根據《條例》第 23 條，若存在以下情況，則申索方與付款方之間即產生《條例》所指的付款爭議：
- (i) 申索方根據《條例》第 18 條向付款方送達付款申索；及
 - (ii) 發生第(2)款指明的任何事件。
- 6.2 《條例》第 23(2)條所列出的事件如下：
- (i) 付款方根據《條例》第 19 條向申索方送達付款回應，而在該付款回應中(a)申索款額全數受到爭議；或(b)認付款額少於申索款額。

- (ii) 付款方根據《條例》第 19 條向申索方送達付款回應，當中述明會支付認付款額，但直至有關進度款的付款期限終結，仍沒有全數支付該認付款額。
- (iii) 付款方直至付款回應期限終結，仍沒有為回應有關付款申索而送達付款回應。

6.3 根據《條例》第 23(4)條，如建造合約有就關乎額外款項的申索訂定申索處理程序，則付款爭議在其關乎該額外款項的範圍內，並沒有產生，除非：

- (i) 已按照該申索處理程序評定該額外款項；或
- (ii) 未有在申索處理程序訂定的期間內評定該額外款項或如該申索處理程序未訂定相關期間，則未有在合理期間內，評定該額外款項。

6.4 審裁員須要確定申索處理程序是否已得到遵守。

6.5 若申索處理程序未明確規定需要作出評估的期限，審裁員則需判斷答辯人是否已在「合理期間」內對額外款項進行評估。合理期間應當是能夠為答辯人提供公平的機會仔細考慮額外款項申索的期限。在確定「合理期間」的時長時，審裁員可以考慮以下因素：

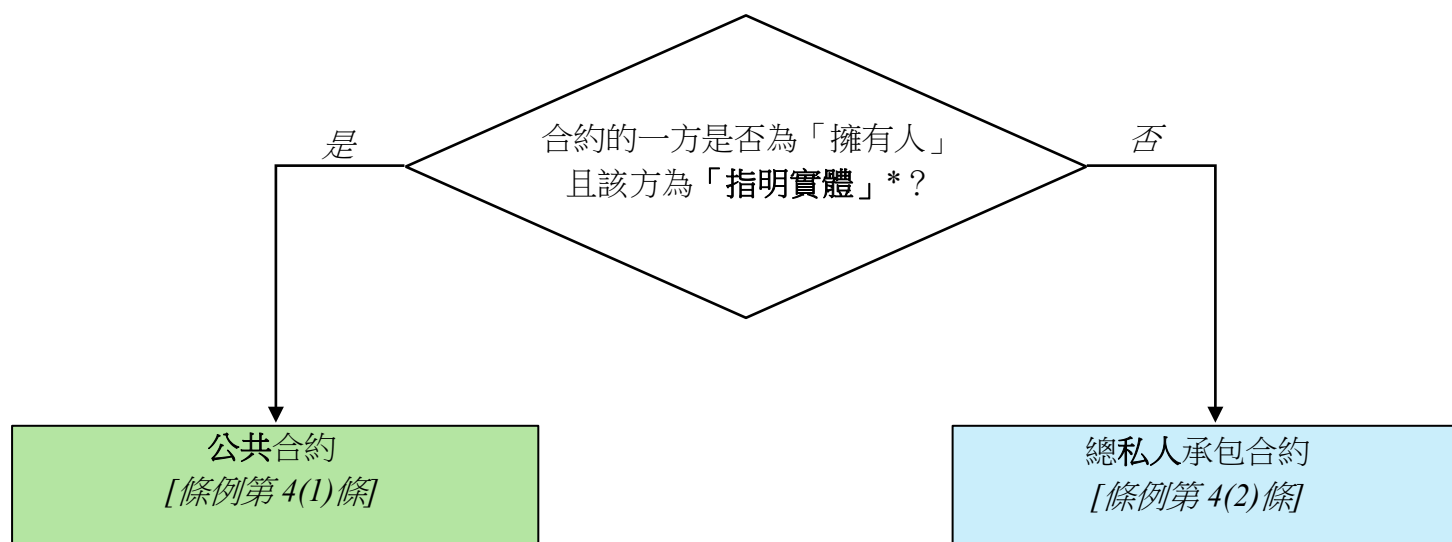
- (i) 該申索是否已清晰闡明其原因及合約依據。若申索表述不清，可能需要更長的時間讓答辯人能夠與申索人明確其立場，然後答辯人才能公正地考慮並決定是否接受或拒絕該申索；
- (ii) 申索是否及時提出。若在相關事件發生很久之後才提出申索，則可能需要更長的時間讓答辯人能夠獲取到相關的事實資料，以便答辯人能夠公平地考慮並決定是否接受或拒絕該申索；
- (iii) 申索是否複雜。若申索涉及複雜的事實背景及／或者存在有爭議的法律或工程技術問題，則可能需要更長的時間讓答辯人能夠充分考慮（包括尋求任何必要的法律或專家意見所需的時間）並決定是否接受或拒絕該申索；及
- (iv) 申索人及答辯人是否就決定此次額外款項申索的期限（或延長期限）達成一致意見。

7. 管轄權異議

7.1 由於在《條例》的適用範圍內存在「建造合約」是審裁員依據《條例》擁有管轄權的前提條件，因此一方可以在審裁員正式委任之前，就是否存在「建造合約」提出管轄權異議。根據《亞非法協香港區域仲裁中心審裁規則》第 4.7 條的規定，若出現有關審裁員管轄權的問題，提名團體將繼續進行審裁程序，並將管轄權方面的問題交由已獲委任的審裁員處理。

- 7.2 審裁員應當牢記，根據《條例》第 33(1)條的規定，審裁員的管轄權只限於裁定 (a)某方根據《條例》第 24 條提起的審裁程序所關乎的付款爭議；及(b)對行使審裁員管轄權屬必要的任何其他事宜。
- 7.3 根據《條例》第 33(2)條，審裁員有裁定自己的管轄權的權力。
- 7.4 任何關於管轄權的異議均應按照《亞非法協香港區域仲裁中心審裁規則》第 8 條和第 10.2 條的規定納入審裁回應，並且應包含此類異議的事實及法律依據。若一方對管轄權提出異議，審裁員可以考慮指示未提出異議的一方提交任何進一步材料，以回應對該管轄權的質疑。
- 8. 與亞非法協香港區域仲裁中心及審裁各方進行溝通，以就管轄權問題作出裁定**
- 8.1 依據《條例》第 33 條，若審裁員認定其並無裁定付款爭議的管轄權，則其應依據《條例》第 42(1)(b)條發出裁定，聲明其無權裁定付款爭議，以表明存在管轄權缺失的情況。

圖 1：《條例》中公共合約及總私人承包合約的涵義



***備註：**

- (1) 「擁有人」一詞在《條例》第2條定義。
- (2) 根據該《條例》第4(3)條，「指明實體」指的是以下任何一項：特區政府、《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（例如住宅單元、零售店鋪或辦公室的擁有人）共同簽署的建造合約屬於公共合約。若「指明實體」（例如香港房屋委員會）僅代表住宅擁有人簽署合約，則此合約即為總私人承包合約。

圖 2：《條例》對若干公共合約／總私人承包合約及其分包合約的適用情況

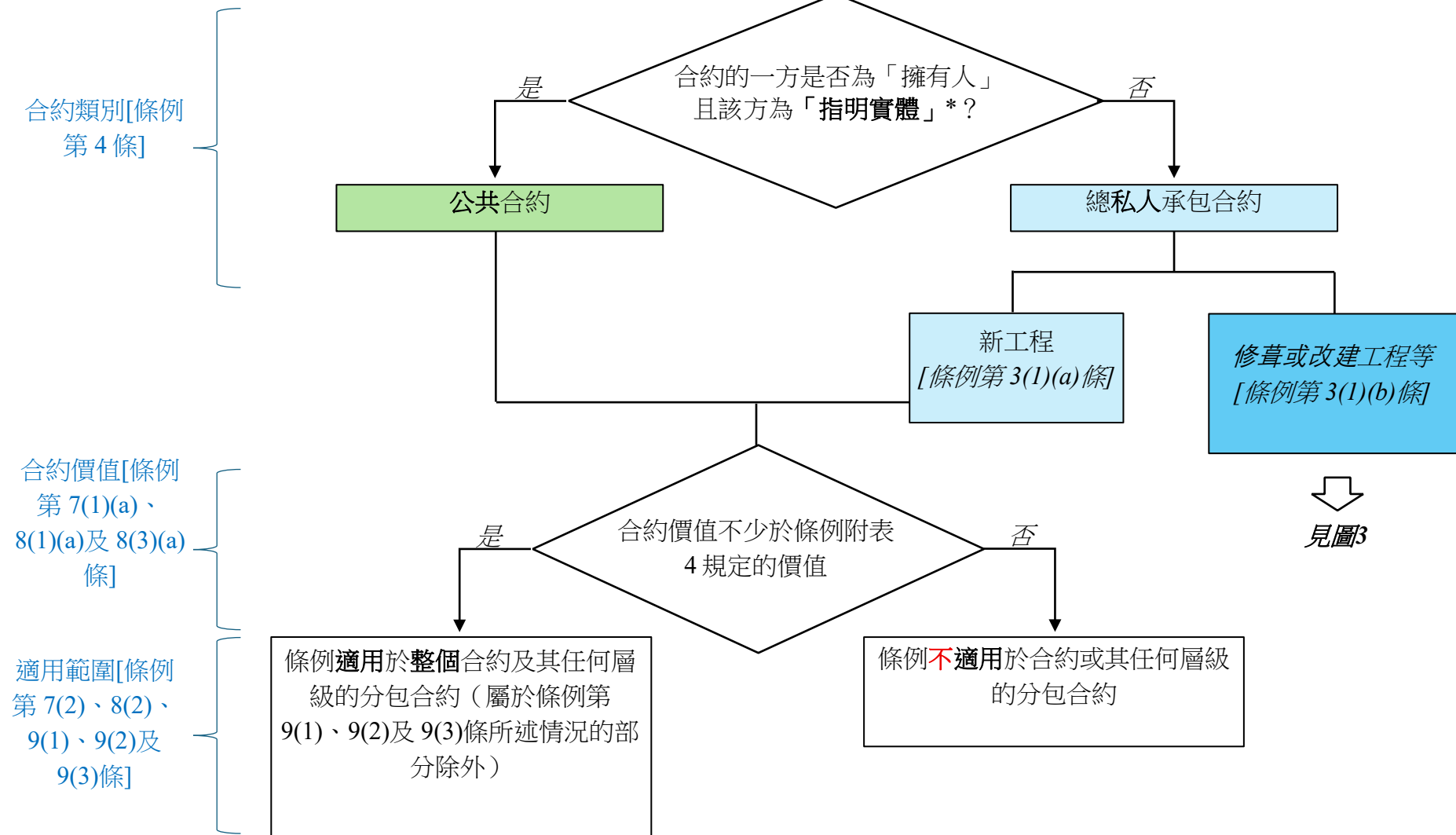


圖 3：《條例》對若干總私人承包合約（包括修葺或改建工程等）及其分包合約的適用情況

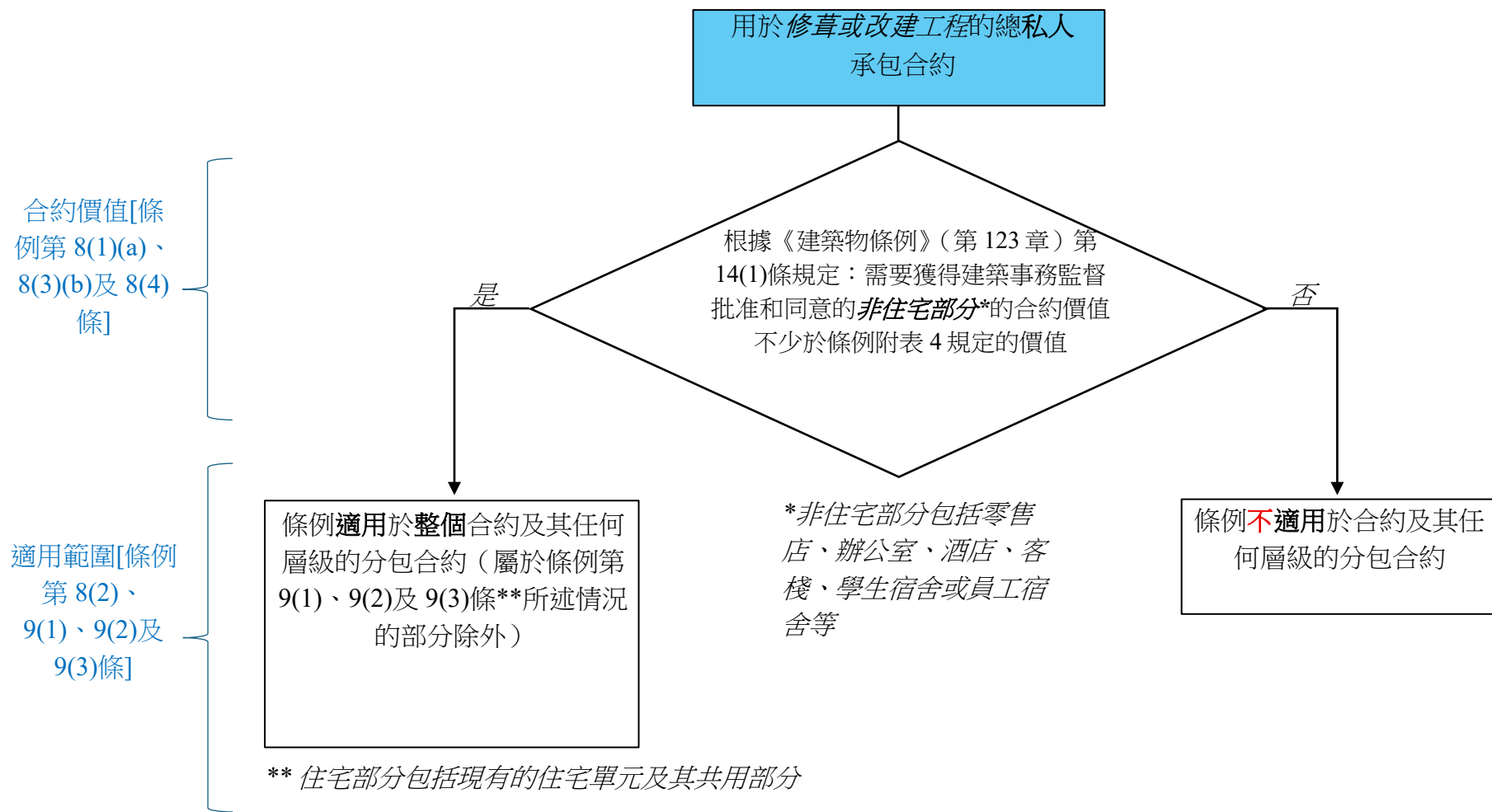
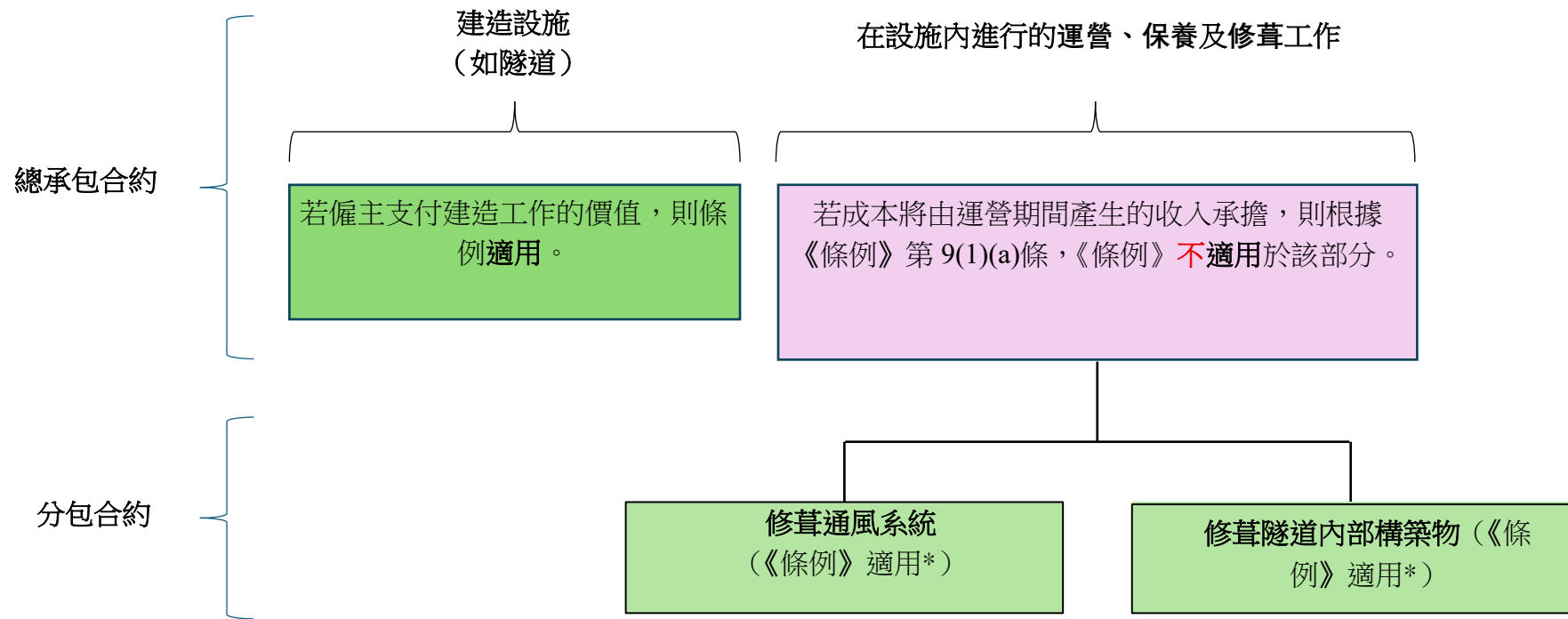


圖 4：依據《條例》第 9(1)(a)條的規定，建造合約不適用《條例》的部分



* 由總承包商僱傭的負責進行保養或修葺工作的分包商，其報酬按照該等工程的價值計算。根據《條例》第 5 條的規定，總承包商與分包商之間的保養合約是總承包合約的「分包合約」。因此，根據《條例》第 7(1)(b)條或第 8(1)(b)條，《條例》適用於該等分包合約。