

爭議前準備：保障合約權益並建立項目紀錄

爭議前準備並非為日後的索償預先製造理據，而是妥善管理合約、在問題仍可處理時加以解決，並就實際發生的事情保存客觀紀錄。

沒有人在簽訂建築合約時會預期最終須訴諸法院或審裁處。然而，當爭議正式形成時，各方的立場可能早已受到相關事件發生期間其所發出的通知、所作的紀錄及所進行的管理工作重大影響。實務上，反覆出現的弱點包括：通知未有發出、延遲發出或不符合合約要求；以及紀錄過於籠統、零散，或對其後成為爭議焦點的事項隻字不提。

有效的通知和紀錄具有三項相互關聯的作用：協助項目團隊即時識別和管理問題；保存合約權利並支持及時作出合約回應；以及在爭議無法避免時提供可靠證據。同樣的紀律適用於業主、承建商、分包商和顧問。各方均應能證明其指示、決定、進度、成本、付款，以及對重大事件的回應。

因此，應從一開始便建立四項工作規範。這些規範本身就是良好的項目管理做法，亦可為日後獲委任的造價或延誤專家提供可靠基礎。

1. 遵守合約通知制度

在 *Obrascon Huarte Lain SA v Attorney General for Gibraltar* [2014] EWHC 1028 (TCC) 一案中，各方承認 FIDIC 黃皮書第 20.1 款的通知要求屬先決條件。本案並未確立一項普遍規則，即每當未遵守通知條文時，所有索償均告喪失；其效果取決於合約措辭、管轄法律和具體事實。然而，實務要點十分明確：如按時發出通知是先決條件，未有遵守可能阻卻原本有效的索償。

任何可能影響工期、成本、品質、範圍或合約權利的事件，均應立即觸發對合約的審查。團隊應確定必須通知甚麼、由誰通知、通知誰、採用何種形式，以及須在何期限內作出。亦應確定任何持續性要求，例如更新資料、詳細資料、證明紀錄，或依據相關條款另行發出通知。

視乎合約及項目程序，妥善維護的通知登記冊通常應記錄：

- 引致通知的事件、指示或情況；
- 相關合約條款和期限；
- 負責擬稿、批准和發出通知的人員；
- 送達方式和日期，以及收妥證明；
- 任何所需的後續通知、詳細資料或證明文件；以及
- 所收到的回應和由此產生的任何行動。

登記冊應即時更新，並在進度會議和商務會議上檢討。這是一項簡單的管控措施，但有助保障合約權益、支持及時跟進，並提供可供審核的合約遵行情況紀錄。

2. 建立準確、具體的同期紀錄

項目紀錄的質素並非以數量衡量。即使文件庫規模龐大，如其內容無法與某一特定事件、作業、地點、資源或時段相連，仍可能幫助不大。有用的紀錄應作為日常工作，在相關時間或接近相關時間製作，並具體至足以說明發生了甚麼事，以及其後造成了甚麼實際作業影響。

視乎項目和爭議事項，相關紀錄可包括：

- 每日進度報告、工地日誌、照片及加註圖則；
- 勞工、機械設備、材料、閒置資源及生產效率紀錄；
- 成本分類帳、工時表、發票、付款紀錄及資源分配表；
- 工程進度計劃、更新版本、進度量度、說明文件及變更日誌；

- 指示、資料要求、檢查紀錄、會議紀要及往來函件；以及
- 電郵、通訊平台及共用數據環境的文件管制資料。

紀錄應列明日期、地點、作業、事件和受影響資源。工程進度計劃、成本、工地及通訊系統之間的資料應互相一致，並須經明確的覆核或批准程序、採用適當的版本控制予以保存，以及可供有效檢索和交叉參照。

Van Oord UK Ltd v Allseas UK Ltd [2015] EWHC 3074 (TCC) 的判決說明，同期紀錄日後可如何用來檢驗索償的可信性。詳細的每日報告沒有提及所聲稱的待工時間和干擾，因而大幅削弱其後提出的索償。教訓並非要求工地團隊在日誌中預先撰寫索償，而是每日紀錄應中立地描述事件、受影響資源、地點、作業、持續時間及實際作業後果。

同樣地，*Attorney General for the Falkland Islands v Gordon Forbes Construction (Falklands) Ltd* [2003] BLR 280 確認，事後擬備的證人證供本身不會變成同期紀錄，一般亦不能補救合約要求保存而實際缺失的紀錄。事後證據可解釋既有紀錄，但不能重新創造從未製作的紀錄。因此，紀錄保存制度應在項目開始時建立，並與合約本身的要求一致。

3. 整合成本、進度計劃和工地資料

成本、工程進度計劃和工地資料不應各自孤立保存。商務紀錄應顯示成本在何地、何時產生；工程進度計劃應顯示受影響的作業和工序次序；工地紀錄則應說明當時實際發生的情況。目標是建立一條可追溯的鏈條，把相關事件連結至其對進度、資源和成本造成的影響。

實務管控措施包括：

- 在成本、進度計劃和變更紀錄中採用共同的編碼結構；
- 將已報告進度與工地紀錄及進度計劃更新相互核對；
- 保存基準、更新及補救進度計劃的各個版本；
- 記錄邏輯關係、工序次序、日曆及進度狀況的變更；
- 資源和成本紀錄可追溯至相關作業、地點和時段；以及
- 定期檢討不一致之處，以免其固化於項目紀錄之中。

在 *White Constructions Pty Ltd v PBS Holdings Pty Ltd* [2019] NSWSC 1166 一案中，法院拒絕把兩種相互競爭的延誤模型中的任何一種視為決定性依據。某項方法載於《建築法學會延誤及干擾議定書》，並不賦予該方法特殊的證據地位。因果關係仍須仔細審視同期項目證據，包括顯示當時實際發生甚麼事及哪些因素影響進度的工地紀錄。

同一原則亦適用於金額證據。*Santos v Fluor* [2025] QSC 184 說明專家的專業範疇及經驗必須與爭議事項相配的重要性。工料測量師可能特別適合處理工程量計算、估值和建築成本問題；會計師則可能更適合處理會計、融資或業務損失問題。不論屬何種專業，分析均須透明、可追溯，並有可靠的基礎紀錄支持。

方法論是工具，而非證據的替代品。選擇分析方法，應基於其是否適合相關合約問題、事實和可用紀錄，而不應僅因其具有獲認可的名稱。

4. 明確分配通知和紀錄的責任

爭議前準備是整個項目的共同責任。不能由工料測量師、規劃師或索償專業人員獨力承擔全部工作，亦不應讓責任落入不同專業之間的空隙。

合約應訂明誰獲授權發出通知和其他正式通訊。工料測量師或商務團隊可負責識別、擬備、追蹤和證明通知，同時按一致的編碼結構保存成本、估值和變更紀錄。規劃師應訂立進度資料要求，管理進度計劃的編製和更新流程，記錄邏輯關係和工序次序的變更，保存各版本的進度計劃，並把已報告進度與相關工地證

據相互核對。工地管理團隊應製作準確的勞工、機械設備、作業、狀況和事件原始紀錄。文件管制團隊應確保現行及已被取代的版本、相關元數據、往來函件和傳送紀錄均可檢索。

這些責任應記錄於項目規程或責任矩陣中，並在人員、系統或合約安排改變時檢討。目標並非建立一套帶有偏向性的個案，留待專家接手，而是保存客觀證據，讓獨立專家可據此形成獨立意見。

實用的準備情況檢查

在定期項目檢討中，團隊應能回答以下四個問題：

- 所有重大事件是否均已按適用的通知要求作出審查？
- 紀錄是否列明發生了甚麼事、在何處、何時發生、影響哪些作業，以及造成甚麼影響？
- 成本、進度計劃和工地資料能否相互核對，形成一致的事實陳述？
- 製作、覆核、發出和保存每項紀錄的責任是否明確？

結語

有效的爭議前準備可在問題仍可管理時加強項目管理，並保存對實際發生事項的客觀紀錄。明確的責任、合規通知、整合的成本和進度計劃資料，以及嚴謹的文件管制，均可改善項目決策；如爭議日後需要專家分析或正式裁決，亦能提供可靠基礎。完善的分析固然不可或缺，但無法彌補不可靠的事實基礎。