

PAYMENT DILEMMA FOR SUB CONTRACTORS

FARIHAN BT MOHD RAFIE

A thesis submitted in fulfillment of the
Requirement for the award of the degree of
Master of Science (Construction Contract Management)

Faculty of Built Environment
Universiti Teknologi Malaysia

November 2009

ABSTRACT

The common law principle of 'entire contracts', essentially provides the entire performance by one party is a precondition to the liability of the other to pay. However, sub contractors cannot wait for the entire project to complete in order to warrant payments. This traditional approach does not fit the nature of construction project and since money has major impact in construction, the function of timely payment plays a very significant feature in project success. As such, parties to the contract chose to customize the payment regime to fit the unique character of construction project. Nevertheless, late or non-payment problem has significantly caused severe cash flow issues, especially to those subordinates. Though payment defaults are established as fundamental breach of contract and despite of numerous remedies to ensure payment flow down to the subordinates, there remains grievance over the late and non-payments. The study aims to address the dilemma clouding the nominated sub contractors, whom not just suffer the most in payment predicaments, but also bears added liability set by the laws and statutes. The analogy to this study is to identify the real-root cause of late or non payment for the value of works that have been carried out and certified. This study also aims establish how far the existing remedies and enforcement of law able overcome the short-payment, whether these have been adequate to facilitate sub contractors distress ? As conclusion, the finding of this dissertation reveals cash flows problems as the key driver to the inordinate payment. The mindset of 'suing is nightmare' syndrome profiles the sub contractor's hesitance to pursue with legal action against delinquencies. Whilst, present situation suggests the existing remedies at law or contracts are not able to facilitate the payment problems. This is the sign for the industry to shift the paradigm towards more forcible approach to contain the problem before it becomes chronic.

ABSTRAK

Peruntukan di bawah prinsip 'keseluruhan kontrak' di bawah undang-undang lazim ialah pelaksanaan kerja –kerja sub kontrak sepenuhnya adalah merupakan satu pra syarat utama untuk membayar para sub kontraktor. Namun, para sub kontraktor tidak boleh menunggu sehingga keseluruhan projek siap bagi membolehkan mereka menuntut bayaran. Pendekatan tradisional ini sudah tidak bersesuaian dengan kriteria projek pembinaan dan memandangkan sumber kewangan memainkan peranan penting, fungsi pembayaran pada waktu yang ditetapkan adalah penting bagi menjayakan sesuatu projek. Oleh yang demikian, pihak-pihak di dalam kontrak telah memilih terma-terma kontrak yang sesuai dengan sifat-sifat unik sesebuah projek pembinaan. Walaubagaimanapun, masih terdapat banyak aduan para sub kontraktor berkenaan dengan kelewatan bayaran atau tiada bayaran. Walaupun permasalahan ini telah dikenalpasti sebagai pelanggaran kontrak yang material dan terdapatnya pelbagai remedi melalui peruntukan kontrak ataupun undang-undang, namun isu pembayaran tetap kronik di dalam industri. Salah satu objektif kajian ini adalah untuk mengenalpasti penyebab utama permasalahan lambat atau tiada bayaran terhadap sub kontraktor. Kajian seterusnya ialah mengenal pasti bahawa adakah remedi-remedi tersebut mencukupi untuk melindungi hak-hak para sub kontraktor untuk mendapat bayaran yang sepatutnya ? Jawapan bagi kajian ini ialah masalah kewangan para majikan atau kontraktor utama menjadi faktor utama di dalam permasalahan bayaran kepada para sub kontraktor. Manakala, kemelut bayaran yang berpanjangan yang berlaku kini seperti menggambarkan bahawa remedi-remedi yang sedia ada tidak cukup untuk melindungi hak-hak para sub kontraktor. Ini adalah satu petanda bahawa satu anjakan paradigma sepatutnya berlaku sekarang bagi mengubah persepsi terhadap remedi-remedi tersebut serta memperbaikinya supaya remedi-remedi tersebut menjadi lebih efektif dalam menangani masalah lambat atau tiada bayaran terhadap pihak sub kontraktor.