

# BREACHES OF CONTRACT IN CONSTRUCTION INDUSTRY

LAWRENCE YAP SIE KIONG

A project report submitted in partial fulfillment of the requirements for the award of  
the degree of Master of Science (Construction Contract Management)

Faculty of Built Environment  
Universiti Teknologi Malaysia

JULY 2009

## ABSTRACT

The doctrine of freedom to contract, as the cornerstone of contract law in the common law countries (Malaysia inclusive) has consequently generated an extensive array of contracts of various characteristics and varieties. In Malaysia, there are two basic components in the contract documents used for the contracting of most construction work that is the Contract Conditions and technical specifications and drawings. As a general principle, once a party enters into a contract, he must perform his obligations strictly according to the terms of the contract. However, in the construction industry, breaches of contract are commonplace to the point of routine. Moreover, under the complicated provisions of many construction contracts the possible breaches of contract either by contractor or employer are numerous, and in each case the general principles must be applied in order to determine what, if any, damage is recoverable for the breach. This research therefore set out to illustrate the types of breaches of contract that are currently fashionable in Malaysian construction industry. The research is also to address the legal issues in relation to damages. The approach adopted in this research is documentary analysis of case laws. A total number of 53 cases were studied, where only 11 of them were associated with the breaches of contract. Findings show that there are 7 types of breaches existed in construction industry for the past thirty years. Most of the cases were breached due to the reason of “abandonment of work”. On the other hand, 3 legal issues closely related to damages were addressed in this research. In summary, findings of this research may assist the relevant parties in addressing and overcoming the problems associated to breaches of contract and creates a win-win situation for all parties in the Malaysian construction industry.

## ABSTRAK

Doktrin kebebasan berkontrak, kerana asas undang-undang kontrak dalam negara-negara “common law” telah mengakibatkan penjanana satu tatasusunan yang meluas dalam pelbagai ciri and jenis-jenis kontrak. Di Malaysia, terdapat dua komponen asas dalam dokumen-dokumen kontrak yang digunakan untuk kontrak kerja pembinaan iaitu Syarat-syarat Kontrak dan penentuan-penentuan teknikal serta lukisan-lukisan. Secara prinsip umum, apabila satu pihak memasuki suatu kontrak, pihak tersebut perlu menjalankan kewajipannya semata-mata menurut syarat-syarat kontrak. Bagaimanapun, dalam industri pembinaan, pelanggaran kontrak adalah biasa dan menjadi rutin. Lagipun, di bawah peruntukan-peruntukan rumit itu banyak kontrak pembinaan kemungkinan mempunyai pemungkiran kontrak sama ada oleh kontraktor atau majikan, dan dalam setiap kes, prinsip umum itu mesti digunakan dalam perintah bagi menentukan apa, jika mana-mana, kerosakan boleh dibaikpulihkan. Oleh itu, penyelidikan ini mengenalpasti jenis-jenis pemungkiran kontrak yang cukup lazim pada masa kini dalam industri pembinaan di Malaysia. Penyelidikan ini juga adalah untuk melihat isu-isu berkaitan kerosakan. Pendekatan itu menggunakan penyelidikan secara menganalisis dokumen kes undang-undang. Jumlah keseluruhan mencapai 53 kes telah dipelajari, di mana hanya 11 berkaitan dengan pemungkiran kontrak. Penemuan-penemuan menunjukkan terdapat 7 jenis pemungkiran wujud dalam industri pembinaan dalam tiga puluh tahun yang lepas. Kebanyakan kes kemungkiran berlaku disebabkan “pembuangan kerja”. Sebaliknya, 3 isu perundangan yang berkait rapat dengan kerosakan dikemukakan dalam penyelidikan ini. Natijahnya, penemuan-penemuan penyelidikan ini mungkin membantu pihak tertentu dalam mengemukakan dan mengatasi masalah-masalah berkaitan pemungkiran kontrak dan mewujudkan situasi menang-menang untuk semua pihak dalam industri pembinaan di Malaysia.