

WHAT CONSTITUTE A VARIATION IN CONSTRUCTION FROM LEGAL
PERSPECTIVE

LIM CHENG SIM

A dissertation submitted in fulfillment
for the award of the degree of
Master of Science in Construction Contract Management

Faculty of Built Environment
Universiti Teknologi Malaysia

DECEMBER, 2007

ABSTRACT

Construction projects are complex thus the requirement for changes to be made before they are completed is inevitable. Construction contracts commonly include variations clauses to enable the employer's design team to vary the design and specification. Various forms of construction contract defined the variation differently and different standard forms of contract have different wordings for it. The variation clauses are usually drafted in very wide terms and appeared to be all embracing. Although the descriptions are clear but it is difficult to determine the point where it is 'variation' or 'new work', and it is not clear from the ambit of these clauses as to how extensive a variation may be and still be binding. Thus variation clauses often give rise to argument, debate and litigation. The main objective of this study is to determine what constitute a variation in construction from legal perspective. The scopes of this study are (1) contractual provisions in the three major and popular forms of construction contract in Malaysia, namely PAM 98 Form, PWD Form 203A (Rev. 10/83) and CIDB 2000, and (2) Legal cases reported in Lexis Nexis in relation to variations in Malaysia and other Commonwealth countries. The research methodology adopted for this report consists of 4 stages. Stage 1: initial study and finding the research topic, objective, scope and outline; Stage 2: collecting data and research design; Stage 3: analyzing and interpreting data and Stage 4: writing-up. This report covers five (5) chapters. Chapter 1 sets the background of the study, problem statement, objective of the study, scope and limitation of the study, research methodology and the organization of the chapters. Chapter 2 discusses some basic terminologies and provides a general understanding of variation, contractual terms and contract interpretation on variation. Chapter 3 examines the detailed provision of variation clauses in relation to 'definition of variation' and 'valuation of variation' of the most commonly used local standard forms, i.e. PAM 98 Form, PWD 203A (Rev. 10/83) and CIDB Form 2000. Chapter 4 analyses legal perspective of 'what constitute a variation' in construction of the various court cases chosen in order to achieve the objective of this project report. Chapter 5 summarises the findings of the research according to the research objective. The finding derived from the analysis of the court cases is that there is no single legal perspective regarding what constitute a variation in construction. However, based on the cases analysed, the most common issue is whether the extra over of the changes fall under reasonable scope and nature of the original work; but what is reasonable under the circumstances will be a matter for the courts to establish on the facts of the particular case.

ABSTRAK

Projek-projek binaan adalah kompleks, dengan demikian perubahan kepadanya sebelum ia dilengkapkan tidak dapat dielakkan. Kontrak binaan biasanya mempunyai klausa-klausa perubahan untuk membolehkan kumpulan reka bentuk majikan membuat perubahan pada reka bentuk dan spesifikasi. Pelbagai kontrak binaan mempunyai taktif yang berbeza untuk 'perubahan' dan kontrak yang berlainan menggunakan perkataan yang berlainan untuknya. Klausa-klausa perubahan biasanya didrafkan dalam frasa yang sangat luas and kelihatan merangkumi. Walaupun gambaran kata-katanya jelas tetapi sukar untuk menentukan bila ia adalah 'perubahan' dan bilanya 'kerja baru', dan tidak jelasnya sebesar mana perubahan boleh dibenarkan. Oleh kerana itu, klausa-klausa perubahan sentiasa menyebabkan pertelingkahan, penghujahan dan tindakan undang-undang. Objektif utama pengajian ini ialah untuk menetapkan 'apa yang merupakan perubahan dalam binaan dari segi pemandangan undang-undang'. Skop kajian ini adalah: (1) peruntukan kontrak dalam tiga form kontrak umum yang utama iaitu PAM 98 Form, PWD Form 203A(Rev 10/83) dan CIDB 2000, dan (2) kes-kes mahkamah yang dilaporkan di Lexis Nexis mengenai perubahan binaan di Malaysia dan negara-negara Komanwel. Kajian in mempunyai 4 peringkat. Peringkat 1: kajian yang pertama dan pencarian topik kajian, objektif, skop dan garis luar. Peringkat 2: Pengumpulan data dan reka bentuk kajian. Peringkat 3: Analisis data dan Peringkat 4: Penulisan. Laporan ini mengandungi lima (5) bab. Bab 1 menceritakan latar belakang kajian, pernyataan masalah, objektif kajian, skop dan pembatasan kajian, perkaedahan kajian dan susunan bab. Bab 2 membincangkan peristilahan asas dan mengemukakan perfahaman untuk perubahan binaan. Bab 3 periksa secara teliti klausa-klausa 'definasi perubahan' dan 'cara-cara penilaian perubahan' diperolehi dalam PAM 98 Form, PWD Form 203A(Rev 10/83) dan CIDB 2000. Bab 4 menganalisis pandangan undang terhadap 'apa yang merupakan perubahan dalam binaan' berdasarkan kes-kes mahkamah terpilih. Bab 5 membuat ringkasan untuk hasil penyiasatan pengajian mengikuti objektif pengajian. Hasil penyiasatan pengajian ini menunjukkan bahawa tiada satu pandangan undang-undang yang tunggal terhadap apa yang merupakan perubahan dalam binaan'. Walaupun demikian, berdasarkan kes-kes yang dikajikan, isu lazimnya adalah sama ada tambahan perubahan jatuh dalam skop yang munasabah; tetapi apa adalah munasabah adalah terpulang pada mahkamah untuk ditetapkan berdasar fakta-fakta satu-satu kes itu.