

## MHM Asian Legal Insights

Special Edition: Vol. 6 (July 2019)

### Getting Timely Payment for Building and Construction Contracts Pursuant to SOPA: A Practical Note

#### SOPA 法に沿った建築請負報酬の支払請求方法：実務上の留意点

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Objective of SOPA</li> <li>II. Does the claim fall under the scope of SOPA</li> <li>III. How to make a claim</li> <li>IV. What to do if you receive a payment claim</li> <li>V. Adjudication by the Singapore Mediation Centre ("SMC")</li> <li>VI. How to enforce an adjudication determination</li> <li>VII. Advantages and disadvantages of the adjudication process under SOPA</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>I. SOPA 法の目的</li> <li>II. SOPA 法のスコープ</li> <li>III. 請求方法</li> <li>IV. 支払請求を受けた場合の対応</li> <li>V. シンガポール調停センター（「SMC」）による紛争解決</li> <li>VI. 調停審判の執行</li> <li>VII. SOPA 法に基づく調停手続きのメリット・デメリット</li> </ul> |
|---|--|

#### I. Objective of SOPA

1. In Singapore, the Building and Construction Industry Security of Payment Act ("SOPA") was enacted to speed up payment and facilitate cash flow in the building and construction industry by giving parties a statutory right to seek payment for construction work done. It also introduced a fast and low-cost adjudication mechanism to deal with payment disputes.

2. The statutory right to claim for payment, and to defend such claims, is subject to strict compliance with the requirements, procedures and deadlines as set out in SOPA.

#### I. SOPA 法の目的

1. シンガポールでは、建築・建設業における支払いの迅速化とキャッシュフローの円滑化を図るため、建築工事に対する報酬支払請求権を当事者に保障する建設業界支払保全法（「SOPA 法」）が制定された。SOPA 法は、報酬支払いを巡る紛争を迅速かつ低コストで解決するための調停メカニズムを定めている。

2. 支払請求権の行使と防御のためには、SOPA 法に定められた要件、手続き及び期限を厳守することが必要となる。

## MHM Asian Legal Insights

3. The SOPA will be amended for the first time since it came into force on 1 April 2005 pursuant to the Building and Construction Industry Security of Payment (Amendment) Act 2018 (“**Amendment Act**”) that was recently passed by the Parliament on 2 October 2018. The amendments are expected to be operative in the second half of 2019.
3. SOPA 法は、2005 年 4 月 1 日に施行されたが、2018 年 10 月 2 日に国会で可決された 2018 年 SOPA 改正法(「**改正法**」)に基づき、初めて改正される。この改正は 2019 年後半に実施される予定である。
4. The purpose of this article is to highlight some of the important provisions under SOPA and corresponding changes under the Amendment Act from the perspectives of both the claimant and respondent.
4. 本稿では、SOPA 法の重要な規定や、請求人及び被請求人の両方に影響する改正法に基づく改正内容を紹介する。
- II. Does the claim fall under the scope of SOPA**
- II. SOPA 法のスコープ**
5. First of all, it should be noted that the scope of SOPA is limited to claims for payment for carrying out construction work in Singapore, or for supplying goods or services in relation to construction work in Singapore. “Construction work” includes the prefabrication of components to form part of any such works. The contract must be in written form and made on or after 1 April 2005. Claims can be made for either progress payments while the construction project is still ongoing, or for final payment after all the works have been completed.
5. まず、SOPA 法は、シンガポールで実施される建築工事又はこれに関連して供給される商品やサービスのための支払請求に限って適用される点に留意する必要がある。ここでいう「建築工事」には、建築物の一部となる構成部分の組み立ても含まれる。また、SOPA 法は、2005 年 4 月 1 日以降に作成された契約書に基づく契約にのみ適用される。建築工事進行中は出来高払い、工事完了後は最終的な支払いの請求をすることができる。
6. Under the Amendment Act, the scope of SOPA will expand to include:
6. 改正法によれば、SOPA 法の適用範囲は下記を含む形で拡大される：
- (i) prefabrication works carried out locally for overseas projects, where both parties to the agreement are locally registered entities;
- (i) 契約書の両当事者がシンガポールの現地法人であって、シンガポール以外の国での建築工事のためにシンガポール国内で行わ

## MHM Asian Legal Insights

- (ii) construction and supply contracts that have been terminated, provided the claims relate to the construction work done or supply of services that occurred before the contract was terminated; and
- (iii) repeated payment claims.

### III. How to make a claim

7. A claimant must first serve a payment claim (in writing) within the period stated in the contract. If there is no period provided in the contract, a payment claim may be made at such intervals that the claimant stipulates. If the construction contract has been terminated before the claimant was fully paid, the contractual provisions relating to the timelines for making a statutory entitlement to progress payment under SOPA must still be complied with<sup>1</sup>. Under the Amendment Act, a payment claim will be valid even if it is served before the date or the period specified in the contract, and regardless of why or how much earlier they were served. Any payment claim served before the stipulated or prescribed date is deemed to have been served on the date so stipulated or prescribed.

8. The payment claim must also be supported with relevant documentation and calculations of the claimed amount according to the contract, or on the basis of reasonable value.

9. In addition, the SOPA prescribes a 6-year

れた組立工事に関する請求

- (ii) 解除された建設請負契約又は供給契約に基づく請求。但し、かかる請求は、契約終了前に行われた工事又はサービス提供に関連するものでなければならない。
- (iii) 継続的な支払請求

### III. 請求方法

7. 請求人はまず、契約書に記載された期間内に、書面による支払請求を行わなければならない。契約書に期間の定めがないときは、請求人が定めた期間に従い支払請求を行うことができる。請求人が全額弁済を受ける前に建築請負契約が解除された場合は、SOPA法に定められた出来高払い請求を行うためのタイムラインを遵守しなければならない。改正法下では、契約書に定められた日付又は期間開始以前に行われた支払請求も有効であるとされ、支払請求が事前に行われた理由や、どの程度事前に行われたかに左右されない。契約書に定められた日付以前に行われた請求は、契約書に定められた日付において行われたものとみなされる。

8. また、支払請求は、契約書に定められた額又は合理的な額について行われ、関連する資料や計算式によって裏付けられなければならない。

9. さらに、SOPA法は、支払請求を行って

<sup>1</sup> *CHL Construction Pte Ltd v Yangguang Group Pte Ltd [2019] SGHC 92*

## MHM Asian Legal Insights

limitation period for the making of payment claims. However, the Amendment Act has reduced the limitation period to 30 months. In other words, a payment claim must be served no later than 30 months after the date on which the goods and services that the payment claim relates to were last supplied (for supply contracts), or the latest of the following: (i) the date that the construction work that the payment claim relates to was last carried out; (ii) the issuance date of the last document certifying the completion of the construction work; and (iii) the issuance date of the last temporary occupation permit as at the time the payment claim is served (for construction contracts).

#### IV. What to do if you receive a payment claim

10. Under a construction contract, the respondent who receives a payment claim must serve a payment response to the claimant regardless of whether the respondent intends to pay or not. One needs to be mindful that the timeline for preparing a response is quite tight, as described in item 14.
11. Under a supply contract, the respondent may respond to the payment claim simply by paying the relevant amount. However, if the respondent intends to withhold any amount, he must also provide a payment response.
12. Such payment response must state all the reasons for withholding all or any part

る除斥期間を6年間として定めている。改正法は除斥期間をさらに30ヵ月に減縮する。すなわち、まず供給契約の場合は、支払請求と関連する商品及びサービスが最後に供給された日から30ヵ月以内に支払請求を行わなければならない。建築請負契約の場合は、(i) 建築工事が最後に行われた日、(ii) 建築工事の完了を証する書面が最後に発行された日、又は(iii) 入居許可(Temporary Occupation Permit)が最後に発行された日のうち、支払請求時点で最も遅い日が起算点となる。

#### IV. 支払請求を受けた場合の対応

10. 建築請負契約に基づく報酬支払請求を受けた者は、支払意思の有無に拘わらず、請求人に対して、支払回答(payment response)をしなければならない。なお、支払回答は下記第14項に定められた期間内に行わなければならない。準備期間が非常に限られていることに注意が必要となる。
11. 供給契約に基づく支払請求を受けた場合、被請求人は、単に支払いを実施することで対応することも可能である。しかし、請求額の一部でも支払いを拒絶する場合、被請求人は支払回答を行わなければならない。
12. このような支払回答は、請求額のうち全部又は一部の額の支払いを拒絶する理

## MHM Asian Legal Insights

of the claimed amount. The respondent's failure to file a payment response will be considered as an unequivocal representation that he would not raise any objection to the claimant's payment claim<sup>2</sup>. During adjudication proceeding, the respondent will not be able to raise any reason other than those that were included in the payment response. This rule is subject to two exceptions under the Amendment Act, which are detailed in item 17 below.

13. Under SOPA, "pay if paid" and "pay when paid" clauses are void, which means that the respondent cannot refuse payment on the ground that it has yet to receive payment from another party in relation to the same project.

14. The payment response must be provided to the claimant on or before the date according to the terms of the contract, subject to a maximum of 21 days after a payment claim is served. If the contract does not specify a date, the respondent must provide the payment response within 7 days after a payment claim is served ("due date for payment response").

15. As stated in item 7 above, the Amendment Act deems early payment claims to be served on the stipulated or prescribed date for the submission of such payment claims. This means that even though a respondent receives an early payment claim, the time for providing the

由を全て挙げなければならない。被請求人が支払回答を行わない場合は、支払請求に対する異議がない旨の明確な表明であるとみなされる。その後、調停手続きに進んだ場合、被請求人は支払回答に記載されていない支払拒絶理由を主張することはできない。この原則に対しては、後記第 17 項記載の 2 つの例外が存在する。

13. SOPA 法下では、「支払後の支払」(「pay if paid」「pay when paid」) 条項に基づく支払拒絶、つまり同じ建築プロジェクトに参与する他の業者から支払いを受けていないことを理由に支払いを拒むことは許されない。

14. 支払回答は、契約書に定められた日付までに請求人に対して行わなければならないが、かかる期間は、支払請求後最大 21 日以内に短縮される。契約書に日付の記載がない場合、被請求人は、支払請求後 7 日以内に支払回答を行わなければならない(「支払回答期限」)。

15. 前記第 7 項のとおり、改正法下では、事前の支払請求は、かかる支払請求が行われるべき日付に行われたものとみなされる。すなわち、被請求人が支払請求を前倒しに受領した場合であっても、(契約書又は SOPA 法に定められた) 支払回答期限までの期間が経過し始めるこ

<sup>2</sup> *Audi Construction Pte Ltd v Kian Hiap Construction Pte Ltd* [2018] 1 SLR 317

## MHM Asian Legal Insights

payment response (as stipulated in the contract or prescribed under the SOPA) will not start running yet. Rather, the time for providing the payment response will only begin to run from the stipulated or prescribed date of submission of the payment claim.

### V. Adjudication by the Singapore Mediation Centre (“SMC”)

16. If the respondent fails to pay the amount or does not respond to the payment claim within the stipulated period, the claimant is entitled to apply for adjudication to be conducted under the [adjudication rules of the SMC](#). The claimant must make an adjudication application within 7 days after being entitled to make the application.

17. The respondent can then file an adjudication response to contest the claim. The adjudication response cannot include any reason for withholding any amount, cross-claim, counterclaim and/or set-off unless the reason was included in the relevant payment response. The Amendment Act provides an exception to this rule in two situations: (i) where circumstances of the respondent's objections only arose after it provided the relevant payment response; and (ii) where the respondent could not reasonably have known of the circumstances when providing the relevant payment response.

18. The adjudicator will be appointed by the

とはない。支払回答期限までの期間は、定められた支払請求の期限日から経過し始めることとなる。

### V. シンガポール調停センター（「SMC」）による紛争解決

16. 被請求人が所定の期間内に弁済又は支払回答を行わなかった場合、請求人は、[SMC の規則](#)に従った調停の申立てを行うことができる。請求人は、申立てを行うことができることになってから 7 日以内に申立てを行わなければならない。

17. 被請求人は、かかる申立てに対して申立回答を提出し異議を唱えることができる。申立回答において行う支払拒絶理由の主張、交差申立て、反対申立て又は相殺の主張は、支払回答に含まれていたものでなければならない。改正法は、かかる原則に対して次の 2 つの例外を定めている： (i) 被請求人の異議に関連する事情が支払回答提供後に発生した場合、及び、(ii) 被請求人がかかる事情を支払回答時に知り得なかった場合である。

18. SMCにより指名された審判員は、SOPA



## MHM Asian Legal Insights

SMC, who will then determine the adjudication claim in a timely manner as stipulated under SOPA. The adjudicator will determine the adjudicated amount to be paid by the respondent (if any), the date for payment of the adjudicated amount, the interest payable on the adjudicated amount, and the cost of adjudication payable by each party.

19. An adjudicator only has the power to determine the amount to be paid by the respondent to the claimant, if any, but has no mandate to order that the claimant pay or refund the respondent.<sup>3</sup>

20. The respondent is entitled to file a review of the adjudicated amount, provided that it has paid the adjudicated amount and the adjudicated amount exceeds the relevant response amount by at least S\$100,000. The review will be conducted by a different adjudicator appointed by SMC.

21. Under the Amendment Act, the claimant also has the right to file an adjudication review application if the claimed amount exceeds the adjudicated amount by a certain amount (which will be prescribed by subsidiary legislation after the Amendment Act comes into force). In the event that both the respondent and claimant submit a review application, only one adjudication review will be conducted. Nonetheless, the review adjudicators will

法に則って速やかに判断を行う。審判員は、被請求人により支払われるべき金額（もしあれば）、支払日、利率及び各当事者により支払われる調停費用を決定する。

19. 審判員は、被請求人が請求人に対して支払うべき金額（もしあれば）を決定する権限のみを有し、請求人による被請求人に対する支払い又は払戻しを命ずることはできない。

20. 被請求人は、調停での決定額が回答額（被請求人が支払回答において受け入れられる旨示した金額）を少なくとも100,000SGD以上を上回る場合であって、被請求人がこの決定額を支払った場合、決定額の再審を請求することができる。この再審は、SMCにより指名された他の裁定人により行われる。

21. 改正法によれば、請求人は、請求額が決定額を少なくとも（改正法施行後の規則で定められる）一定の金額分上回る場合、調停審判の再審を申し立てることができる。請求人及び被請求人の双方が再審の申立てを行った場合、再審は一度のみ行われる。いずれにせよ、再審の審判員はどちらの当事者による申立てに基づき行われたかに拘わらず、当事者双方の申立理由を考慮する。

<sup>3</sup> *Quanta Industries Pte Ltd v Strategic Construction Pte Ltd [2015] SGHC 02*

## MHM Asian Legal Insights

consider the submissions from both parties regardless of which party initiated the review.

### VI. How to enforce an adjudication determination

22. Unless and until it is set aside by the court, an adjudication determination made under SOPA is binding on the respondent and may be enforced in the same manner as a judgment debt.

23. Under the SOPA, a respondent must pay the adjudicated amount (if any) to the claimant within 7 days after the adjudicator's determination is served on the respondent, or by the date determined by the adjudicator, whichever is later. A claimant who does not receive payment of the adjudicated sum by the due date is entitled to suspend work or its services and/or to claim a lien over goods supplied by the claimant.

24. A party who is dissatisfied with the adjudication determination can apply to the court to set aside the adjudication determination, provided that it must first pay into court as security the unpaid portion of the adjudicated amount. The court in deciding on the setting aside application will assess whether any mandatory provision under the SOPA has been breached, and in making this assessment, the court cannot consider the merits of the adjudication determination.<sup>4</sup>

### VI. 調停審判の執行

22. 裁判所が破棄しない限り、SOPA 法に基づき行われた調停審判は、被請求人を拘束し、判決債務 (judgment debt) と同じ方法で執行される。

23. SOPA 法下では、被請求人は、調停審判が被請求人に対して送達された後 7 日間が経過した日又は審判員が決定した日のうちより遅い日までに、定められた金額 (もしあれば) を支払わなければならない。もしかかる期限までに所定の額が支払われなかった場合、請求人は、工事又はサービス提供を中断し、請求人が提供した商品について留置権を主張することができる。

24. 調停審判に不服がある当事者は、裁判所に対し、その審判を取り消すよう申し立てることができるが、その場合には、まず審判により定められた金額のうち未納額を担保金として裁判所に納付しなければならない。この申し立てを受けた裁判所は、SOPA 法の強行規定違反の有無につき判断するが、その判断に際して調停審判の実質的内容に踏み込むことはできない。改正法には、調停審判の当事者が審判取消の申し立てを行い得る場合を例示的に示したリストが含まれてお

<sup>4</sup> *Comfort Management Pte Ltd v OGSP Engineering Pte Ltd* [2018 SGCA 19].



## MHM Asian Legal Insights

When the Amendment Act is in force, there will be a list of a non-exhaustive list of grounds on which parties can commence proceedings to set aside the adjudication determination.

### VII. Advantages and disadvantages of the adjudication process under SOPA

25. Timeline. The main advantage of the adjudication process under SOPA is that it is much simpler and faster procedure as compared to making a claim through court or arbitration. The flip side however, is that there are fixed and short deadlines under SOPA which the parties need to comply with strictly. For example, the court has found an adjudication determination to be invalid on the ground that the adjudication application was filed too late.<sup>5</sup>

26. Cost. The adjudication costs consisting of SMC's application fee is capped at a certain amount. The adjudicator's fees are subject to a maximum amount of S\$2,400 for claimed amount up to S\$24,000, or where the claimed amount exceeds S\$24,000, a maximum amount of S\$2,400 per day and not exceeding 10% of the claimed amount.<sup>6</sup> This is much lower compared to the costs for litigation or arbitration, especially where the process tends to be longer (1-2 years on average) than the adjudication process (2 to 4 months).

り、改正法施行後はこれによることとなる。

### VII. SOPA 法に基づく調停手続きのメリット・デメリット

25. タイムライン: SOPA 法に基づく調停手続きの主なメリットは、裁判所又は仲裁手続きにおいて支払請求を行う場合と比べて、手続きが非常に簡易かつ迅速という点にある。逆に言えば、SOPA 法には、両当事者が厳守しなければならない固定かつ短期の期限が定められているということを意味する。例えば、審判申立てが期限内に行われなかったことを理由に、調停審判を無効とした判例がある。

26. 費用: SMC に対する審判申立てにかかる費用にはキャップが設けられている。審判員の費用は、原則として、審判により定められた支払額が 24,000SGD 以下の場合には最大 2,400SGD、支払額が 24,000SGD を上回る場合は日ごとに 2,400SGD がかかり、支払額の 10%相当の金額が上限となる。これは、訴訟又は仲裁にかかる費用と比べてはるかに低い。訴訟手続きは長期化する傾向にあるが（平均 1~2 年）、調停手続きは短い（2~4 カ月）ことが費用に影響を与えていると思われる。

<sup>5</sup> *YTL Construction (S) Pte Ltd v Balanced Engineering & Construction Pte Ltd* [2014] SGHC 142

<sup>6</sup> <http://mediation.com.sg/assets/Adjudication/31-March-2017/Annex-B-Fee-Schedule-5th-Edition-1-April-2017.pdf>

## MHM Asian Legal Insights

27. Duplicity of proceedings. The adjudication proceeding under SOPA does not preclude a party from filing concurrent legal proceeding in court or arbitration. The adjudicator has to terminate the adjudication proceeding only if the dispute is resolved by the court or arbitration. Hence, there can be duplicity of proceedings if the claim is being adjudicated and litigated at the same time, thereby increasing the costs unnecessarily. Furthermore, the adjudicator's determination will cease to be binding once the adjudicated amount is finally determined by the court or arbitration. In this sense, the adjudication determination is only an interim relief.
27. 手続きの重複: SOPA 法に基づく調停手続きは、訴訟又は仲裁を同時に提起することを妨げない。調停員が調停手続きを終了しなければならないのは、裁判所の判決又は仲裁判断により紛争が解決した場合のみである。したがって、調停と訴訟の手続きが同時に行われ、手続きが重複することにより、不必要にコストがかさむ場合があり得る。さらに、調停員の判断は、裁判所又は仲裁廷の終局的判断により失効する。その意味では、調停審判は暫定的な救済に過ぎない。
28. The suitability of filing a claim under SOPA will depend on several factors but usually the 2 deciding factors would be the quantum of the claim amount and the complexity of the dispute. SOPA is definitely a helpful mechanism to obtain prompt relief to its cash flow constraint provided that the claim falls under the purview of SOPA and the claim is pursued diligently in accordance with the procedures and deadlines set out in SOPA.
28. SOPA 法に基づく請求を行うか否かは複数の要因に左右され得るが、このうち、金額の多寡と紛争の複雑さの2点によって決まる場合が多い。SOPA 法は、停滞したキャッシュフローを解消するための迅速な救済措置となる有益なメカニズムではあるものの、SOPA 法に定められた手続きや期限を確実に遵守されなければならない点に注意が必要となる。

## MHM Asian Legal Insights



### **Editorial Team** 編集責任者

Kana Manabe 眞鍋 佳奈  
Partner パートナー  
Tel: +65-6593-9762 (Singapore)  
[kana.manabe@mhm-global.com](mailto:kana.manabe@mhm-global.com)



Chong Chia Chi チョン・チア・チー  
MHM Singapore Counsel  
MHM シンガポールカウンセル  
Tel: +65-6593-9759 (Singapore)  
[chiachi.chong@mhm-global.com](mailto:chiachi.chong@mhm-global.com)



Tasmia Hoque タシュミア・ホック  
Associate アソシエイト  
Tel: +65-6593-9463 (Singapore)  
[tasmia.hoque@mhm-global.com](mailto:tasmia.hoque@mhm-global.com)



Yuriko Yamazaki 山崎 友莉子  
Associate アソシエイト  
Tel: +81-3-5223-7793  
[yuriko.yamazaki@mhm-global.com](mailto:yuriko.yamazaki@mhm-global.com)

(Contacts)  
Public Relations  
[mhm\\_info@mhm-global.com](mailto:mhm_info@mhm-global.com)  
+81-3-6212-8330  
[www.mhmjapan.com](http://www.mhmjapan.com)