

竣工合格证书 VS 实际竣工证书

作者: 赖玟璇博士 | 2022 年 7 月 28 日

竣工合格证书 (Certificate of Completion and Compliance, CCC) 和实际竣工证书 (Certificate of Practical Completion, CPC) 是建筑物建造过程的一部分, 以确保建筑物适合入住。CCC 是施工许可程序的一部分, 而 CPC 是建筑施工程序的一部分。图 1 显示了在同一时间轴上获得 CPC 和 CCC 的过程。

CCC 是一项法定要求, 表明开发商已经遵守了所有的监管规定。相比之下, CPC 是根据业主或开发商与建筑商或承包商之间的建筑合同下已完成的建筑工程的认证。这种认证属于相关人员之间的私人法律义务^[1]。

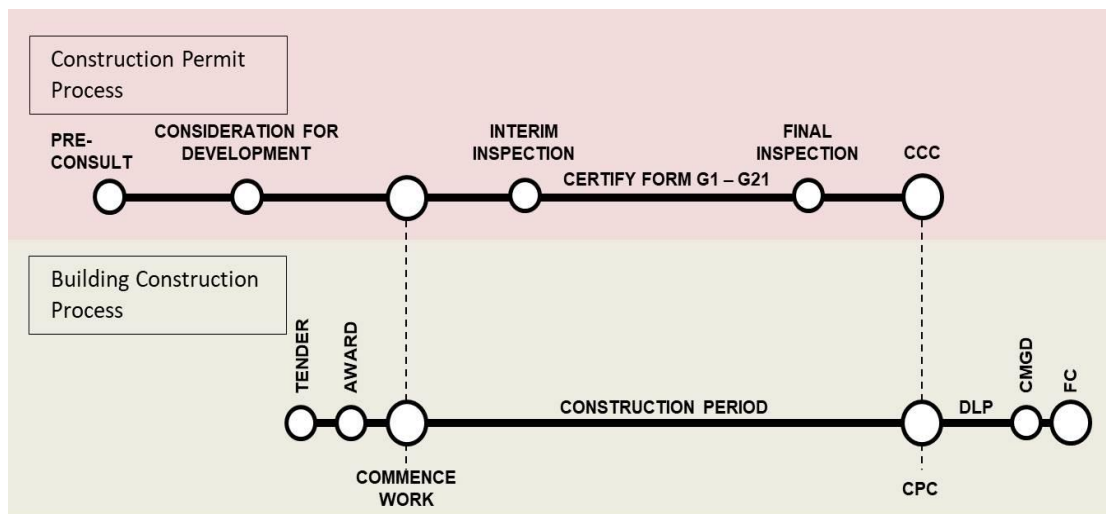


图 1: 达到 CCC 的建筑许可证流程和达到 CPC 的建筑施工程序的时间表^[2]

Defect Liability Period, DLP: 缺陷责任期

Certificate of Making Good Defects, CMGD: 修复缺陷证书

Fire Certificate, FC (Refer to Occupancy Hazard): 消防证书 (参照使用性质的危险等级)

竣工合格证书 (CCC)

竣工合格证书 (CCC), 或称 "Perakuan Penyiapan dan Pematuhan", 是一份证明建筑施工完成的证书。CCC 的颁发表明一个房产现在可以安全入住了。该证书是对 2007 年颁发的 "入伙纸" (Certificate of Fitness for Occupation, CFO) 的修订。升级的主要原因是将该系统转变为一个自我认证和自我调节的签发系统^[3]。CCC 的实施带来了许多变化。例如, 规定 CCC 只能由被称为主要提交人 (Principal Submitting Person, PSP) 的注册专业人士授予。这项 CCC 建议通过改善对购房者的保护, 减少地方政府的繁文缛节, 以及创建一个更有效的公共服务系统, 使开发商、建筑业主和购房者受益^[4]。

PSP 包含了专业建筑师、工程师或注册建筑制图师, 他们根据相关的专业机构注册法规, 如 1967 年《建筑师法令》或 1967 年《工程师注册法令》(1974 年修订版) 进行注册。PSP 的职责包括向地方当局提交建筑计划以供批准, 按照批准的计划和法案或细则的规定监督建筑的建造和完工, 以确保地方当局和外部技术机构如消防队 (Bomba)、国际能源公司 (TNB)、雪州水务管理公司 (Syabas)、马来西亚电讯公司 (TM)、水利灌溉局 (JPS)、英达丽水 (IWK) 等规定的所有技术条件都得到适当满足, 并确保建筑安全和适合居住。在证明建筑物安全和适合居住的同时, PSP 也应承担着签发 CCC 的全部责任。

根据 2021 年 UBBL（修正案）第 25 条附则，PSP 应在满足以下条件的情况下签发 CCC（表格 F）。

- 地方当局规定的所有技术条件都达到令人满意的标准。
- 表格 G1 直到 G21，包括附表二中规定的 21 个与阶段认证相关的建筑部，已获得正式认证和签发。
- 基本服务设施，如道路、景观、停车场、排水、卫生、水和电力系统、消防栓、污水和垃圾处理需求以及消防电梯皆安装完毕。
- 在表格 F 中证明，PSP 曾监督建筑物的建造和完工，并且据他所知和所信，该建筑物的建造和完工符合第 133 号法案、UBBL 和审批计划^[5]。

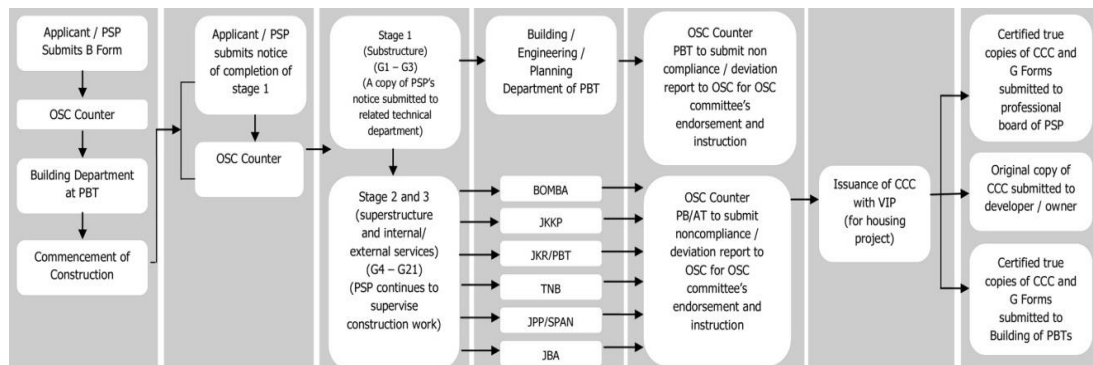


图 2：CCC 颁发过程的时间表

实际竣工证明书（CPC）

当合同中规定的开发项目的所有实体工程都圆满完成时，主管人员（建筑师或总监（Superintendent Officer, SO））向主承包商颁发 CPC 或 "Perakuan Siap Kerja"。以下是根据《2018 年 PAM 合同格式》所述^[7]。

“当建筑师认为，尽管可能有一些小的工程和缺陷尚待执行，且承包商已向建筑师书面承诺在建筑师规定的合理时间内弥补和完成这些工程和缺陷，以及合同文件中明确规定的作为签发实际完成证书的前提条件的其他要求已得到遵守时，工程就实际完成了。”

根据 PWD 表格 203/203A（Rev 1/2010）中关于工程完成的第 39.0 条规定^[8]，工程完成应为：

- 承包商应在规定的 "完工日期" 或根据延期（Extension of Time, EOT）允许的延长时间内或之前完成整个工程。
- 如果承包商认为工程已实际完成，承包商应以书面形式通知 SO，以说明情况。
- 接到该通知后，SO 将对工程进行测试/检查。SO 必须：
 - 如果他认为整个项目已实际完成并通过了任何检查/测试，他将签发 CPC。
 - 向承包商发出指示，详细说明承包商在签发 CPC 之前必须完成的所有有缺陷的工程。
 - SO 应确认竣工日期，该日期应是 DLP 的开始日期。

收到 CPC 后，承包商将把完成的工作移交给客户，如果已获得 CCC，便可以进行建筑移交以及开始缺陷责任期（DLP）。

总结

建筑施工合同中的建筑竣工表示竣工符合开发商和主要承包商之间的合同完成情况。这一点通过签发实际竣工证书，即 **CPC** 来验证，这意味着建筑物应该已经按照合同要求完成，双方之间的所有合同要求皆已得到满足。同时，**CCC** 是一个独立的证书，不需要 **CPC** 的签发。其目的是表明该建筑物符合经批准的计划和法案或细则的规定。

表 1: CCC 对 CPC 的总结

描述	竣工合格证书 (CCC)	实际竣工证书 (CPC)
定义	法定要求，表明开发商已经遵守了所有的监管法律	根据业主或开发商与建筑商或承包商之间的建筑合同，对已完成的建筑工程进行认证
过程	施工许可程序	建筑施工程序
认证确认函	该建筑安全及适合居住	建筑施工已达到令人满意的完成度
发放要求	表格 F 和表格 G1-G21	通过满足合同中规定的所有要求来完成工程
所涉及的缔约方	由 PSP (建筑师/工程师/注册制图师) 签发，符合当地政府和外部技术机构的要求	由合格人员 (建筑师/SO) 签发给业主/开发商，以证明主要承包商的工作

赖玟璇博士

首席执行官/ 创始人

IPM 环球集团

参考文献:

- [1] "CCC, Not Partial CCC, is Mandatory Upon VP", L. Kim, N. Ys, 2021. Retrieved on 26th July 2022 from <https://www.edgeprop.my/content/1807358/ccc-not-partial-ccc-mandatory-upon-vp>
- [2] "Is CCC the Only Contractual Requirement for the Delivery of VP in a Sales and Purchase Agreement?", R. Razak, 2018. Retrieved on 26th July 2022 from <https://www.scribd.com/document/393449662/Is-Ccc-the-Only-Contractual-Requirement-for-the-Delivery-of-VP-in-a-Sales-and-Purchase-Agreement>
- [3] "Apa Yang Anda Perlu Tahu Mengenai Perakuan Siap dan Pematuhan", Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan, 12 April 2007. Retrieved on 26th July 2022 from http://rehdainstitute.com/wp-content/uploads/2016/03/risalah_perakuan_siap_dan_pematuhan.pdf
- [4] "Law & Reality: Understanding the New CCC", Y. P. Cheong, 2007. Retrieved on 27th July 2022 from <https://www.malaysianbar.org.my/article/about-us/committees/conveyancing-practice/law-realty-understanding-the-new-ccc>
- [5] "Homebuyer's FAQ Guide to the Certificate of Completion and Compliance (CCC)", PropertyGuru Editorial Team, 2020. Retrieved on 27th July 2022 from <https://www.propertyguru.com.my/property-guides/common-faq-about-certificate-of-completion-compliance-ccc-malaysia-29736>
- [6] "Certificate of Completion and Compliance". Retrieved on 27th July 2022 from <http://rehdainstitute.com/certificate-of-completion-and-compliance/>
- [7] Malaysia PA. Agreement and Conditions of PAM Contract 2018 (with quantities). Kuala Lumpur: Pertubuhan Akitik Malaysia, 2018.
- [8] Standard Form of Contract to be Used where Drawing and Specifications Form Part of the Contract, PWD Form 203/203A (Rev 1/2010)

**本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。