

# 建筑工程合同管理中的法律风险与防范措施

李 佳

京冀曹妃甸协同发展示范区建设投资有限公司 河北 唐山 063200

**摘 要：**建筑工程合同管理是工程项目顺利实施的重要保障，涉及金额大、履行期限长，且合同标的往往具有显著的公共性。然而，在实践中，不规范的行为极易引发法律风险，不仅损害合同当事人的利益，还可能关涉人民群众的人身和财产安全。本文旨在探讨建筑工程合同管理中的法律风险，并提出相应的防范措施，以期为建筑企业提供法律指导和实践参考。

**关键词：**建筑工程；合同管理；法律风险；防范措施

## 引言

建筑工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的法律文件。随着建筑市场的不断发展，合同管理的重要性日益凸显。然而，由于合同涉及的法律关系复杂，加之市场主体的法律意识参差不齐，建筑工程合同管理中的法律风险问题日益突出。因此，加强合同管理，防范法律风险，对于保障工程项目的顺利实施具有重要意义。

### 1 建筑工程合同管理中的法律风险

建筑工程合同管理是项目实施过程中的关键环节，其中潜藏的法律风险对项目的顺利进行和企业的合法权益构成严重威胁。以下将从合同签订阶段、合同履行阶段以及合同竣工验收结算阶段三个方面，对建筑工程合同管理中的法律风险进行详细分析。

#### 1.1 合同签订阶段的法律风险

##### 1.1.1 合同主体不当

在合同签订阶段，合同主体的合法性和适格性是合同得以有效成立的前提条件。然而，在实践中，存在合同主体不当的风险。具体来说，可能出现当事人错位的情况，即并非真正的合同当事人却以当事人的身份签订合同，这导致合同效力存在问题。另外，即使某些个人或组织以合同当事人的身份出现，但他们可能不具备相应的民事权利能力和民事行为能力，如未取得法人资格的分支机构、未成年人或精神病人等。这种情况下，签订的合同可能无效或效力待定，给合同双方带来不确定性和法律风险。

##### 1.1.2 合同内容不完备

合同内容是合同的核心，它明确规定了双方的权利和义务。然而，部分施工企业在签订合同时，对合同标的、数量、质量、价款等要素条款审查不到位，导致合同内容不完备。这种不完备性可能表现为合同条款模糊不清、缺乏具体细节或存在遗漏等。这种不完备的合同内容在合同履行过程中可能引发双方对合同条款的不同

理解，进而产生纠纷<sup>[1]</sup>。例如，合同中对工程质量标准、工期、付款方式等关键条款约定不明确，可能导致双方在合同履行过程中产生争议。

##### 1.1.3 违法签订无效合同

在合同签订阶段，还可能存在违法签订无效合同的风险。这主要包括承包人未取得相关资质却签订合同、借用其他有资质企业名义签订合同、未进行招标或中标无效却签订合同、违法分包或转包等情形。这些违法行为都可能导致合同无效，使得双方无法依据合同约定主张权利。一旦合同被认定为无效，双方将只能依据法律规定处理善后事宜，这可能给双方带来重大的经济损失和法律风险。

##### 1.1.4 “黑白合同”问题

“黑白合同”是指发包方和承包方就同一项目签署与中标合同内容有实质性差异的合同。在实践中，一些发包方为了规避监管或谋取不正当利益，往往要求承包方签订“黑白合同”。这种“黑白合同”不仅违反了法律法规的强制性规定，也损害了公平竞争的市场秩序。在结算工程价款时，“黑白合同”往往成为双方争议的焦点。因为“黑白合同”中的条款与中标合同不一致，导致双方在结算时无法达成一致意见，进而引发纠纷。

#### 1.2 合同履行阶段的法律风险

##### 1.2.1 履约瑕疵

在合同履行阶段，施工企业可能存在履约瑕疵的风险。履约瑕疵是指施工企业在合同履行过程中违反及时、全面、实际履行原则的情况。例如，施工企业未与对方签订书面变更协议就擅自变更合同内容，或者未妥善保管法律文件导致证据缺失等。这些履约瑕疵可能使得对方在合同履行过程中提出索赔要求，甚至导致合同解除或承担违约责任。

##### 1.2.2 工期延误

工期延误是建筑工程项目中常见的问题之一,也是合同履行阶段的重要法律风险。工期延误可能由发包方或承包方的原因导致,如发包方未按时提供施工图纸、施工场地或支付工程款,承包方施工组织不力、施工效率低下等。工期延误可能导致项目延期交付,进而影响发包方的投资回报和承包方的信誉。在工期延误的情况下,双方可能产生工期索赔纠纷,给项目带来额外的法律风险和经济损失。

### 1.2.3 工程质量问题

工程质量是建筑工程的生命线,也是合同履行阶段的重要法律风险之一。如果工程质量不合格或存在缺陷,不仅可能影响项目的使用功能和安全性,还可能导致承包人承担修复费用、赔偿损失等法律责任<sup>[2]</sup>。在工程质量问题出现时,发包方可能要求承包方进行修复或赔偿损失,而承包方则可能面临声誉受损、经济损失甚至被追究刑事责任的风险。

### 1.2.4 付款纠纷

付款纠纷是建筑工程合同管理中常见的法律风险之一。在合同履行过程中,发包方未按合同约定支付工程款或承包人未履行配合工程竣工验收等附随义务,都可能引发付款纠纷。例如,发包方可能以工程质量问题、工期延误等为由拒绝支付工程款,而承包方则可能以发包方未提供施工条件、未支付预付款等为由要求发包方支付工程款。这些付款纠纷可能导致项目停滞、双方关系紧张甚至诉诸法律途径解决。

## 1.3 合同竣工验收结算阶段的法律风险

### 1.3.1 竣工验收问题

竣工验收是建筑工程项目交付使用前的重要环节,也是合同竣工验收结算阶段的重要法律风险之一。如果未按照合同约定进行竣工验收或竣工结算资料不完整、有瑕疵,可能导致结算纠纷。例如,发包方可能以工程质量问题、未完成合同约定的全部工程内容等为由拒绝进行竣工验收,而承包方则可能以发包方未提供验收条件、未支付工程款等为由要求发包方进行竣工验收。这些竣工验收问题可能导致项目无法及时交付使用,进而影响发包方的投资回报和承包方的收款进度。

### 1.3.2 结算金额争议

结算金额争议是建筑工程合同管理中常见的法律风险之一,也是合同竣工验收结算阶段的重要风险点。双方对工程量及工程价款可能无法达成一致意见,或者发包方可能拖延结算,这些都可能引发结算金额争议。例如,发包方可能对承包方提交的工程量清单和计价依据提出质疑,认为承包方计算的工程量不准确或计价依据

不合理;而承包方则可能认为发包方对工程量清单和计价依据的审核过于严格或不公正。这些结算金额争议可能导致双方无法就最终结算金额达成一致意见,进而影响项目的收尾工作和双方的合作关系。

## 2 建筑工程合同管理中的法律风险防范措施

### 2.1 加强合同签订前的审查工作

#### 2.1.1 审查合同主体资格

在合同签订前,对合同主体的资格进行全面而细致的审查是至关重要的。发包方应重点审查承包人的营业执照,确认其是否在有效期内,是否经过年检,以及经营范围是否与拟承包的工程相符。同时,还要审查承包人的资质证书,确保其具备完成该工程所需的相应资质等级。此外,发包方还可以通过查询工商登记信息、行业信用记录等方式,了解承包人的经营状况、信用状况及以往业绩,从而评估其履约能力。承包方在审查发包方时,同样不能忽视。应审查发包方的经营资格,确认其是否为合法的法人实体,是否具备发包工程的权利。同时,还要了解发包方的信用状况,包括其以往是否按时支付工程款、是否存在违约行为等。这些信息有助于承包方评估发包方的可靠性和合作风险。

#### 2.1.2 审查合同内容

合同内容的完备性和明确性是保障合同顺利履行的基础。在合同签订前,双方应对合同标的、数量、质量、价款等要素条款进行全面而细致的审查。对于合同标的,应明确工程的名称、地点、规模、范围等;对于数量,应明确工程量的计算方法和标准;对于质量,应明确工程质量的标准和要求;对于价款,应明确工程价款的支付方式、时间和比例等<sup>[3]</sup>。此外,还要审查合同中的其他条款,如履约期限、保修条款、违约责任等,确保其内容合法、明确、无歧义。

#### 2.1.3 避免签订无效合同

遵守法律法规是合同签订的基本原则。双方应严格遵守《建筑法》、《合同法》等相关法律法规的规定,避免签订违法无效合同。例如,不得将工程发包给不具备相应资质的单位或个人;不得借用其他有资质企业的名义签订合同;必须进行招标的工程应依法进行招标,并确保中标有效。如确需分包或转包工程,应确保分包方或转包方具备相应资质,并依法签订分包或转包合同。

## 2.2 完善合同条款

### 2.2.1 明确双方权利义务

合同是明确双方权利义务的法律文件。在合同中,应详细列明双方的权利和义务,确保合同内容合法、有效。对于发包方,应明确其提供施工图纸、施工场地、

支付工程款等义务；对于承包方，应明确其按照合同约定进行施工、保证工程质量、按时交付工程等义务。同时，还要明确双方在合同履行过程中的协作、通知、保密等义务。

### 2.2.2 规范违约责任条款

违约责任条款是合同中的重要内容，它规定了双方在违约时应承担的责任。在制定违约责任条款时，应明确违约的认定标准、违约责任的承担方式（如赔偿损失、支付违约金等）及违约责任的免除情形。这样，在发生违约情况时，双方就能依法追究责任的合法权益。

### 2.2.3 约定争议解决方式

争议解决方式是合同中不可或缺的内容。在合同中，双方应约定争议解决的方式，如协商、调解、仲裁或诉讼等。同时，还要明确争议解决的程序、地点、机构及适用法律等。这样，在发生纠纷时，双方就能按照约定的方式及时解决争议，避免纠纷扩大化。

## 2.3 加强合同履行过程中的管理

### 2.3.1 严格履行合同义务

合同履行是合同管理的核心环节。双方应严格履行合同义务，确保合同顺利履行。在合同履行过程中，如发生变更或补充协议等情况，应及时签订书面协议，并妥善保存相关证据。同时，双方还应加强沟通协作，共同解决合同履行过程中出现的问题。

### 2.3.2 加强施工现场管理

施工现场管理是保障工程质量和安全的重要环节。发包方应加大对施工现场的管理力度，确保施工过程中的质量、安全、进度等符合合同约定和法律法规的要求。承包方应严格遵守施工现场的管理规定，做好施工记录和资料归档工作<sup>[4]</sup>。这样，在发生纠纷时，双方就能提供有力证据来支持自己的主张。

### 2.3.3 建立风险预警机制

风险预警机制是防范合同履行过程中可能出现的问题和风险的有效手段。双方应建立风险预警机制，及时发现并处理合同履行过程中可能出现的风险。例如，可以设立专门的风险管理部门或岗位，负责监测合同履行过程中的风险状况；可以制定风险预警指标和预警流程，确保在风险发生时能够及时采取措施进行应对。

## 2.4 加强合同竣工验收结算阶段的管理

### 2.4.1 严格按照合同约定进行竣工验收

竣工验收是建筑工程项目交付使用前的重要环节。双方应严格按照合同约定进行竣工验收，确保工程质量符合合同约定和法律法规的要求。在竣工验收过程中，

应做好验收记录和资料归档工作，并妥善保存竣工验收资料。这样，在发生纠纷时，双方就能提供有力证据来证明自己的主张。

### 2.4.2 及时办理结算手续

在工程竣工验收合格后，双方应及时办理结算手续并支付工程款。结算手续应明确工程款的支付方式、时间和比例等，并确保结算过程的公开、透明和合法。如发生结算纠纷，双方应依法通过协商、调解、仲裁或诉讼等方式解决争议，维护自己的合法权益。

## 2.5 提高合同管理人员素质

### 2.5.1 加强法律培训

合同管理人员的法律素质和风险防范能力是影响合同管理效果的重要因素。因此，应加大对合同管理人员的法律培训力度，提高其法律意识和风险防范能力。可以通过举办法律讲座、开展法律知识竞赛等方式，增强合同管理人员的法律素质和风险防范意识。

### 2.5.2 引进专业人才

除了加强法律培训外，还可以引进具有丰富经验和专业知识的人才来提高合同管理的专业性和有效性。这些专业人才应具备扎实的法律基础知识和丰富的实践经验，能够熟练运用法律知识和合同管理技能来防范和化解法律风险。同时，还应建立完善的激励机制和晋升机制，吸引和留住优秀人才，为合同管理工作提供有力的人才保障。

结语：建筑工程合同管理中的法律风险是客观存在的，但通过加强合同签订前的审查工作、完善合同条款、加强合同履行过程中的管理、加强合同竣工验收结算阶段的管理以及提高合同管理人员素质等措施，可以有效防范和降低法律风险的发生。建筑企业应高度重视合同管理工作，建立健全合同管理制度和风险防范机制体系，确保工程项目的顺利实施和企业的可持续发展。

## 参考文献

- [1]郑德亮.建筑工程管理中的合同管理与法律风险分析[C]//中国智慧工程研究会.2024工程技术与施工管理交流论文集(下).浙江顶天建设有限公司,2024:155-156.
- [2]姚韩成.建筑工程现场项目管理中的合同管理与法律风险防范研究[C]//中国智慧工程研究会.2024智慧施工与规划设计学术交流论文集.浙江恒滨建设有限公司,2024:665-667.
- [3]周金花.建筑施工企业工程项目合同管理的法律风险及防范[J].住宅与房地产,2020,(09):157.
- [4]章浩.建筑工程项目合同管理中的法律风险与防范策略[J].法制博览,2020,(04):143-144.