

建筑工程合同履行中的法律风险防范研究

● 黄书科



[摘要] 本文对建筑工程合同履行过程中的法律风险进行研究,旨在提出有效的风险防范措施。首先概述了建筑工程合同的基本内容和特点,然后详细分析了合同履行过程中可能遇到的法律风险,包括合同主体履约能力风险、合同条款设计风险、工期延误风险、工程质量风险、付款风险和劳务纠纷风险。针对每种风险,本文提出了相应的防范措施,如合同双方资质审核、合同条款的明确性与完整性、工期延误的法律后果及防范措施、工程质量标准与验收、付款条件与支付进度、劳务合同管理等。通过这些措施,可以有效降低建筑工程合同履行过程中的法律风险,保障合同的顺利执行。

[关键词] 建筑工程合同;法律风险;风险防范

建筑工程合同作为规范建筑市场行为的重要法律文件,其履行过程中的法律风险防范对于保障工程顺利进行、维护合同双方合法权益具有重要意义。随着建筑市场的快速发展,合同履行过程中出现的法律风险日益复杂,如合同主体履约能力不足、合同条款设计不当、工期延误、工程质量不达标、付款纠纷以及劳务纠纷等问题频发。这些问题不仅影响工程进度和质量,还可能导致合同纠纷甚至诉讼,给合同双方带来经济损失和信誉损害。因此,深入研究建筑工程合同履行过程中的法律风险,并提出有效的防范措施,对于促进建筑市场的健康发展具有重要的现实意义。

Q 建筑工程合同概述

建筑工程合同,是建设单位和施工单位针对建筑工程施工、验收和付款所签订的法律约定。合同中载明了当事人的权利和义务,保证了项目的顺利实施和按期竣工。它的主要内容包括工程概况、合同价款、施工期限、工程质量要求、材料供应、工程款的支付方式和时间、当事人的责任、违约的处理、纠纷的解决等规定。建设单位通过签订合同,能够对施工单位的工作进行规范,保证工程质量与进度。施工单位通过合同能够明确工作范围及应得报酬,维护自身的合法权益。合同签订后,当事人应对合同条款进行认真审查,保证合同条款的合法性、完整性,避免争议。

Q 建筑工程合同履行中的法律风险防范

(一) 合同主体履约能力风险

1. 合同双方资质审核

在建筑工程合同执行中,对合同当事人资质进行审查是预防履约能力风险发生的第一步。建设单位要对施工单位资质进行全面审核,主要审查营业执照、资质证书、安全生产许可证是否有效真实。施工单位资质等级要与工程项目规模、复杂程度相适应,并保证具有相应施工能力、技术水平。施工单位项目经理、技术负责人等关键人员资格及从业经验需要认真核实,以确保他们有充分的管理及技术能力。对分包单位资格,建设单位还要严格把关,保证符合有关规定及合同要求。通过综合资质审核可有效减少由于施工单位资质不一致或者人员能力不到位等造成的工程质量问题及履约风险。建设单位要与有关管理部门保持联系,随时了解最新资质信息及变化,做到对建设过程动态管理及调整。

2. 资信调查及保障措施

建筑工程合同履行中资信调查及保障措施对保证合同成功实施至关重要。建设单位订立合同之前,要对施工单位资信状况做一次全面的调查研究,其中包括财务状况、信用记录和经营历史。通过对已披露信用报告、财务报表及行业评价等进行检索,可对施工单位财务健康状况及履约能力进行初步判断。建设单位也可通过第三方专业机构获得更详尽、更有权威性的资信评估资料。建设单位根据资信调查,应当采取适当保障措施,如向施工单位索要履约保证金或者银行保函等,提高施工单位履约承诺可信度。同时,在合同条款中对违约责任及赔偿机制进行明确,避免施工单位因为资信问题而违约。合同执行期间,建设单位要定期

跟踪监测施工单位资信状况，发现并处理可能存在的资信风险。

（二）合同条款设计风险

1. 合同条款的明确性与完整性

建筑工程合同执行中合同条款是否明确和完整是预防法律风险发生的关键要素。合同条款要具体、清楚，切忌用词含混不清，这样才能保证当事人在合同内容上具有统一的认识。如工程范围、施工标准、质量要求、施工进度、验收标准等条款都要包含在内，并对每项工作都要有明确具体的要求及完成标准。合同中还应包括综合内容，涉及工程项目各个方面，如材料供应、设备使用、技术规范、安全措施和环保要求等，以保证不漏掉可能引起纠纷的情况。同时，付款条款要对付款节点、付款条件、付款方式、付款时间等作出明确规定，确保资金流畅通透明。对设计变更、工程量调整及其他可能改变的要素，应在合同中建立相关调整机制与程序，并对变更申请、审查、审批及实施过程进行明确规定。

2. 违约责任条款的设置

就建筑工程合同而言，违约责任条款是保证合同顺利实现、保障当事人利益的一个重要途径。违约行为在合同中应当有明确的界定，违约行为的具体情形包括但不限于项目的拖延、质量不过关、货款的迟延和材料供应的不及时等。对每一项违约行为都要在合同中详细约定相应违约责任及赔偿标准。如对工程延误可采取日常罚款和扣除合同款项的办法加以限制，对存在质量问题的，可要求改正、赔偿或者重建。在违约责任条款中还应当对违约金的计算方式、支付时间等作出明确规定，从而保证违约方能及时履行义务。同时，在合同中应当约定违约通知及其处理程序，具体包括违约通知方式、整改期限以及争议解决机制等。为了增强违约责任条款的执行力，合同中可以引入第三方担保或保险机制，如履约保证金、银行保函或工程保险等，以保障违约赔偿的落实。

（三）工期延误风险

1. 工期延误的法律后果

工期延误会给建筑工程合同带来一系列重大法律后果。工程承包方在合同中可能会遇到违约责任问题，要求其支付较高违约金或者赔偿金，一般情况下都会和延误时间、经济损失等成正比。工期延误会使业主方由于项目不能如期交付使用而蒙受更多经济损失，如运营收入损失和租金损失，承包方或许还要承担上述连带损失。工期延误也会给项目融资带来麻烦，由于资金方一般都是根据工程进度分批拨付资金，所以延误会使资金链断裂从而影响整个工程的进度。由于工程进度的延迟，如供应商和分包商等第三方可能会提出索赔要求。其法律后果并不局限于经济赔偿，它可能会

涉及信用损失，包括承包方在市场上的信誉以及将来的商机。所以工期延误所带来的法律后果较多，应引起人们的关注。

2. 防范工期延误的措施

为有效预防工期延误的发生，在建筑工程合同中应当采取各种措施。合同要对工程进度计划、关键节点等进行详细约定，并明确每个阶段完成时间、验收标准等内容。建立严格监督机制，采取定期检查，进度汇报，协调会议的办法，保证了工作按预定计划进行。对可能对工期造成影响的因素，材料供应，技术问题以及其他风险因素都要事先做好应急预案，以保证突发情况能得到快速响应与应对。在合同中还应明确双方的权责，特别要对业主方，承包方与分包方的合作与配合做到心中有数，以保证信息通畅，协同工作。为加强合同执行力，可引入提前履行等奖励机制以提高当事人主动性与积极性。合同中应当对变更管理程序作出详细规定，并对设计变更，工程量调整以及其他可能引起工期改变的事项及时作出评价与调整。

（四）工程质量风险

1. 工程质量标准与验收

工程质量标准和验收对建筑工程合同起着举足轻重的作用，它直接影响着工程最终的成功与否。工程质量标准应在合同中加以明确。工程质量标准一般由国家标准、行业规范和合同当事人商定的特殊要求组成。清晰的质量标准，有利于避免由于认识上的不统一所导致的纠纷。验收程序要具体地说明，包括验收时间、验收方式、验收人员及他们的责任。验收工作要分步骤实施，以保证各施工阶段质量达标，特别是对隐蔽工程的部位，要严格验收并做好记录后再实施隐蔽。合同还应当对验收报告格式、内容等作出明确约定，保证验收结果有依据。

2. 工程质量纠纷的处理

在建筑工程合同执行中，工程质量纠纷处理不容忽视。首先，在合同里应当建立一个详尽的纠纷解决流程，涵盖了争议的提交、审议以及解决的各个环节。当事人之间应当在合同上明确约定，出现质量纠纷后应当先通过友好协商方式解决，经协商未果的，可由第三方机构调解解决。如果调解失败，可按照合同规定的仲裁条款将纠纷提交仲裁机构裁决或者直接诉诸法庭。合同还应当约定工程质量保证期，保证期内，如因质量问题造成损失，由承包方负责修理、赔偿。为了减少争议，本文提出将质量保证保险引入合同，保险公司负责补偿由于质量问题所造成的损失，以减少当事人的经济风险。

（五）付款风险

1. 付款条件与支付进度

明确建筑工程合同的付款条件和支付进度，是预防付款

风险发生的关键。合同要对每个阶段的付款条件进行详细约定,包括项目进度、完成节点和验收合格的具体要求。付款条件要与项目实际进度紧密相连,保证承包方满足相应施工进度或者完成某一项目节点后,能够获得相应支付款项。在合同中还应当对付款进度安排作出明确规定,包括预付款、中期付款以及尾款等具体付款时间及配比。一般情况下,预付款都是在签订合同之后发放的,目的是保证承包方能顺利开工;中期支付应当逐步实施,以覆盖施工过程中的主要开销;尾款则应在工程竣工验收合格后支付,以确保工程质量和进度全面达标。

2.付款保障措施

建筑工程合同应建立各种付款保障措施,以进一步预防付款风险的发生。可采取银行保函或者履约保证金等形式,规定业主必须在签订合同时出具银行保函或者缴纳部分履约保证金,以保证业主拥有充足的款项用于工程。可引入第三方监管账户将工程款项保存在独立第三方账户中,第三方按照合同规定的进度、验收等方式付款,以保证资金运用透明、公正。可通过合同规定逾期支付违约责任及赔偿措施等,如对逾期支付设置罚息条款等,从而确保业主及时支付。对承包方来说,可通过购买工程保险来转嫁一部分由于业主支付不及时或者违约而造成的经济风险。合同还应当载明当事人之间的调解、仲裁或者诉讼等争议解决机制,以使付款纠纷出现后能得到快速解决。

(六)劳务纠纷风险

1.劳务合同管理

建筑工程劳务合同管理对于预防劳务纠纷风险至关重要。要保证全体劳务人员同施工企业签订合法合规的劳务合同并明确各方权利和义务。合同的内容应当包括工作岗位、工作内容、工资标准、支付方式、工作时间、休息休假、劳动保护、保险福利以及其他具体规定。对合同进行严格管理,有利于避免合同内容含混或者不明而导致纠纷。要建立完善劳务人员档案管理体系,对每一位劳务人员的身份信息、合同订立情况、工资支付记录进行详细描述,保证资料完整可追溯。另外,施工企业要定期检查和督促劳务合同执行情况,发现和改正合同执行过程中存在的问题。合同管理应包括劳务分包单位资质审查、合同签订等环节,并对分包单位用工管理实施有效监督管理,防止分包单位管理混乱导致劳务纠纷。

2.劳动争议的解决

解决劳动争议,是建筑工程保障劳务人员与施工企业当事人合法权益的一项重要举措。劳动争议出现后,应当优先协商处理,当事人应当在平等、自愿的基础上进行充分交流,找到合理解决办法。如协商无果,可在企业内部劳动争议调解委员会的帮助下,多采用劳务纠纷化解这一常用而又行之有效的办法。调解不成立的,劳务人员可向劳动争议仲裁委员会提出申请,由仲裁委员会根据有关法律法规及合同约定公正裁决。为确保仲裁顺利实施,施工企业应当提前做好劳动合同、工资支付记录、考勤记录及其他有关证据材料的准备工作,为仲裁过程提供强有力的证据支撑。如果对仲裁结果有异议,当事人也可依法起诉到人民法院,利用司法途径化解纠纷。合同中对纠纷解决具体流程及期限进行明确约定,能够提升纠纷解决效率,降低纠纷拖延造成的施工延误及损失。

Q 结束语

通过对建筑工程合同履行过程中的法律风险进行系统研究,本文提出了一系列防范措施,以期为合同双方提供参考和指导。合同主体应加强资质审核和资信调查,确保合同条款的明确性和完整性,合理设置违约责任条款,采取有效措施防范工期延误和工程质量风险,明确付款条件和支付进度,加强劳务合同管理,妥善解决劳动争议。通过这些措施的实施,可以显著降低建筑工程合同履行过程中的法律风险,保障合同的顺利执行,促进建筑市场的健康稳定发展。

参考文献

- [1]于娜娟.建筑工程合同管理的实践与创新[J].居业,2024(03):191-193.
- [2]郭家汉.建设工程合同签订与履行的风险分析与防范工程设计合同纠纷案例分析——代理原告某大学建筑设计研究院提起民事诉讼[J].工程建设与设计,2010(08):22-24.
- [3]林国兴.从合同的履行谈建筑工程合同纠纷处理[J].消费导刊,2008(17):135.
- [4]李培珍.建筑工程施工合同履行中索赔的处理与预防[J].山西建筑,2008(22):232-233.

作者简介:

黄书科(1972—),男,汉族,山东济南人,本科,工程师,莱芜职业技术学院,研究方向:工程管理。