

建筑工程合同管理法律风险及防范措施研究

徐美智

玉溪大红山矿业有限公司 云南玉溪 653405

【摘要】建筑工程合同管理是工程项目成功的关键要素之一，它不仅涉及到项目的顺利完成，还关系到项目参与各方的权益保护。随着建筑行业的快速发展，合同管理的复杂性和风险性日益增加，尤其在法律风险方面，有效的合同管理不仅能够减少法律纠纷，还可以为项目的顺利实施提供坚实的保障。因此，深入研究建筑工程合同管理的法律风险及其防范措施，对于提高工程项目管理的效率和质量具有重要意义。本文从合同管理的基本框架出发，深入探讨建筑工程合同管理中的法律风险及其防范策略，旨在为业界提供参考和指导。

【关键词】建筑工程；合同管理；法律风险；防范措施

引言：

在当今日益发展的建筑行业中，合同管理成为确保项目顺利完成和保障各方利益的核心环节。由于工程项目的规模和复杂性日益增加，因此合同管理面临的法律风险也随之增加，这些风险不仅可能导致经济损失，还可能影响公司声誉和业务持续性。合同管理的复杂性不仅体现在合同条款的制定和执行上，还涉及到与项目相关的各种风险的识别和控制。

1 建筑工程合同管理的基本框架

1.1 合同管理的定义与重要性

建筑工程合同管理是对工程项目合同的制定、执行、监控等过程和环节的全面管理，其重要性体现在确保项目按照既定目标高效顺利地进行。合同管理不仅关乎法律条款的遵守，还涉及到项目成本、进度、安全和质量的控制，是连接项目各参与者之间合作与交流的桥梁。有效的合同管理能够预防和减少异议和纠纷，优化资源配置，提高项目的整体效益，在建筑工程中，合同管理起着至关重要的作用，因为这些项目通常规模庞大，涉及资金巨大，且参与方众多。合同不仅能明确各方的责权，还可以提供在出现问题和纠纷时的解决框架。因此，专业的合同管理不仅是项目成功的关键，也是风险控制和质量保证的重要环节。

1.2 工程合同类型和特点

建筑工程合同的发包人不同，合同属性也存在一定的差异性。建筑工程合同包含勘察、设计或施工总承包合同、单位工程施工承包合同以及特殊经营协议。其中，勘察、设计和施工总承包合同是发包人将勘察、设计以及施工任务分别发给一个施工单位作为总承包人。在发包人同意后，总承包人可以将其中的合同任务拆解进行分包。单位工程施工承包合同则是在大型、复杂的工程中，发包人将专业性比较强的

工程发包给不同的承包人，并分别签订土木工程施工合同、电气与机构工程承包合同等，承包人之间的关系具有平行属性。特许经营协议则是政府或政府授权的相关机构授予承包人在一定期限内，以自筹资金或自费经营的方式落实合同任务，并向政府出售项目，收取酬金，期满后则需要将项目无偿转交给政府，这一协议包含bot、BT等形式，操作比较复杂，大多应用于大型基础建设中^[1]。

1.3 标准合同与定制合同的比较

标准合同，如AIA（美国建筑师协会）或FIDIC（国际咨询工程师联合会）合同或国家工商总局和建设部制定的《建设工程施工合同示范文本》，提供了通用的条款和条件，适用于多数标准化项目，这些合同因其成熟的框架和广泛的接受度而受到青睐，能够减少谈判时间和法律费用，并提高工作效率。然而，标准合同往往缺乏灵活性，可能不完全符合特定项目的需求。相比之下，定制合同为特定项目量身定制，更加灵活且能够精准地满足项目的特定需要，特别适用于那些非标准化的或复杂、技术难度大的项目，如大型基础设施工程或特殊技术要求的建筑项目。定制合同允许更精细的风险分担和责任划分，但其缺点在于制定过程可能较为耗时和成本较高。通过对比，可以看出选择合适的合同文本类型需要综合考虑项目的特性、风险水平和利益相关方等的需求。标准合同提供了一个经济高效且节省时间的选项，尤其是对于那些风险小和相对较简单、工期短的项目。而对于那些独特和高风险的项目，定制合同能够提供更好的保护和灵活性，尽管它可能需要更多的时间和资源来制定。

2 建筑工程合同管理中的法律风险

2.1 合同签订风险

在建筑工程合同管理中，合同签订风险是一个重要的

考虑因素，当各方在签订合同时，可能会遇到合同条款约定不明或解释、理解上的歧义，这可能导致未来合同履行的争议或纠纷。例如，合同中对工程范围和内容、质量标准、工期等关键条款如果缺乏清晰明确的约定，可能在项目实施过程中引起争议。合同的法律效力也是一个关键点，如果合同文本中存在法律上或形式上的瑕疵，比如违反相关法律法规或签约人无签约权等，那么合同可能会被判定为无效或表见代理、无权代理等，从而给合同各方带来损失。此外，在合同签订过程中，各方的谈判地位不对等也可能产生风险，弱势方可能在不利于自己的条款上作出让步，日后这些条款可能会成为纠纷或争议的焦点。

2.2 合同履行风险

合同履行风险在建筑工程中是一个核心问题，因为它直接影响到项目的成功与否。这种风险主要源于合同各方可能无法或不愿遵守合同条款，包括工程质量、时间限制、成本控制和其他关键核心条款。例如，承包商可能由于资金或资源不足、技术能力不足或管理不善，未能按照合同规定的标准和进度计划施工，同样，业主方的延迟支付或改变工程范围、质量标准等也可能导致项目进度受阻。此外，不可预见的因素如天气变化、政策调整或市场波动也可能导致合同履行中断或延误，这些因素的存在使得项目可能面临延期、成本超支或质量不达标等风险，甚至可能导致合同纠纷或法律诉讼。

2.3 合同终止风险

在建筑工程合同管理中，合同终止风险是一个复杂且敏感的问题。合同可能因为各种原因终止，如工程完工、合同到期、一方违约、不可抗力、项目资金问题或政策变化等等。对于不正常的合同终止，各方可能会承担法律责任和经济损失，特别是在违约或存在争议情况下，合同的终止条款就起着决定性作用，因为它会约定终止条件、责任划分以及可能的赔偿解决方式等。然而，如果合同中的这些核心条款设定不明确或存在理解或解释上的歧义，就可能导致合同终止过程中纠纷的产生^[2]。例如，合同可能没有明确指出某些特定情况下的终止程序或赔偿规则，这在实际操作中会引发双方的分歧和法律纠纷。合同终止风险的核心在于潜在的法律责任和经济损失，例如，如果一方未能履行合同义务而导致合同提前终止，这可能引起索赔或法律诉讼等。

3 风险防范措施与策略

3.1 风险识别与评估

在建筑工程合同管理中，风险识别与评估是核心步骤，它涉及对可能影响项目成功的各种因素的系统分析。这一过程开始于详细的风险识别和分析，这里需要专业团队通

过历史数据、市场分析和专家经验来识别潜在风险，并进行风险评估，此时利用定量和定性方法来估计每个风险的可能性和影响。例如，使用概率分布来计算关键节点工期和整体工期延期或成本超支的概率，并评估其对项目目标的潜在影响，在此过程中，可以创建风险评估表，列出每种风险的概率、影响以及总体风险评分。例如，对于延期风险，可以给出30%的概率和高度的影响评级；而对于资金成本风险，可能是20%的概率和中等的影响评级，这样的评估使项目管理团队能够优先考虑那些高概率和高影响的风险，并为它们制定相应的应对策略^[3]。此外，风险评估不是一次性活动，而是整个项目周期中的持续性动态管理的过程，需要根据项目进展和外部环境的变化进行适时调整。通过定期更新风险评估表，项目团队能够及时识别新的风险，并对现有风险的评估进行调整，这种动态的风险评估和管理策略，有助于确保能够灵活应对不断变化的市场环境和客观因素，并最大限度地减少负面影响。同时，根据风险识别和评估结果，结合实际建立并完善企业自身的各项管理制度，如合同评审、授权、台账、签订、履行、变更、纠纷处理以及监督和信息反馈等制度。

3.2 合同条款的风险控制

合同条款的风险控制是建筑工程合同管理中的关键环节，旨在通过精心设计和策划核心条款来减轻或分摊合同风险。这一过程涉及将识别的风险转化为合同中的具体条款，以确保所有潜在的问题能得到合理的解决和预防。例如，对于合同履行风险，合同中制定详细的性能保证指标和违约责任条款等，这些条款明确规定在合同未能履行或履行不达标时的具体处罚措施，比如违约金或损害赔偿等。表1是主要风险类型、相应的合同条款以及预期的风险减轻效果，这种方法有助于将风险管理直接融入合同条款设计中，使风险控制更为具体和可执行。通过这种方式，可以在项目开始前就明确各方的权利和义务，同时为可能出现的问题提供明确的解决方案。合同条款的有效设计和实施对于预防和减少建筑工程中的法律风险至关重要，有助于确保项目的顺利进行和成功完成。

表1主要风险类型、相应的合同条款以及预期的风险减轻效果

风险类型	合同条款	预期减轻效果
延期风险	违约金条款（如每延期一天罚款1万元等）	减少延期可能性
质量风险	性能保证指标和质量控制要求	提高工程质量
资金风险	预付款条款和逐期支付安排等	保障资金流稳定
安全风险	安全环保等指标的控制条款	采取安全环保措施保证顺利施工
管理风险	机构人员设置及资料管理等	提高整体管理水平和效率

3.3 争议解决机制

争议解决机制在建筑工程合同管理中占据着重要地位，因为它为可能出现的合同纠纷提供预先设定的解决途径。有效的争议解决机制应包括一系列逐步升级的步骤，从初步的友好协商到调解甚至仲裁或诉讼，合同中应明确规定争议处理的各个阶段，包括相关的时间限制和程序规则^[4]。例如，一项条款可能要求双方在争议发生后的30天内进行协商解决；如果协商失败，则在接下来的60天内寻求调解。如果调解也未能解决问题，合同可能规定转入仲裁或诉讼程序。这种分阶段的争议解决机制有助于双方在异议或纠纷初期就找到合适的解决方案，避免问题升级，设定明确的时间框架也可以确保争议能得到及时处理，防止项目因长期悬而未决的纠纷而停滞。在争议解决过程中，应鼓励使用专业的调解员或仲裁员，确保双方在解决纠纷时获得公正和专业的支持。这样的争议解决机制不仅有助于维护各方的合法权益，还能够保证项目的整体进度和效率，通过建立有效的争议解决策略，建筑工程项目能在面对不可避免的冲突时保持稳定和前进的动力。

4 案例分析与实践应用

4.1 国内外典型案例分析

案例分析在建筑工程合同管理的研究中起着至关重要的作用，通过分析国内外的典型案例，可以为理论提供实践依据，为未来的项目提供宝贵的经验。例如，某大型跨国建筑项目的案例，可以揭示跨文化和法律环境差异下合同管理的复杂性，由于文化差异和沟通不畅，会导致合同条款的误解和执行上的偏差。进一步的案例分析表明，由于缺乏有效的风险管理和争议解决机制，项目经历了多次成本超支和延期，这种情况强调在国际合作项目中对合同管理进行跨文化适应的重要性。另一个国内项目案例通过精心设计合同条款和严格的合同执行，项目团队成功地在预定的时间和预算内完成工程，合同中明确的责任分配和有效的风险控制措施发挥了关键作用。通过对这些案例的分析，可以识别出哪些做法是有效的，哪些做法需要改进，从而为未来项目的合同管理提供有价值的指导和参考。这种基于案例的分析方法是理解和改进建筑工程合同管理实践的关键工具，能够帮助行业从过去的经验中学习和借鉴，并在未来的项目中应用这些经验和教训^[5]。

4.2 防范策略的实践效果

在建筑工程合同管理领域中，防范策略的实践效果评估

对于不断优化和改进管理流程至关重要。以一项大型基础设施项目为例，该项目实施一系列综合的风险管理和合同控制策略，项目团队在合同初期就进行详尽的风险评估，并在合同条款中明确风险分配和责任划分。此外，项目还采用了动态的进度管理、质量控制和成本控制等信息智能系统，能够确保按时按质完成工程，通过这些有效措施的实施，项目最终在预定时间内成功完成，且未出现重大的质量问题或成本超支。另一方面，另一个商业建筑项目中由于未能妥善实施风险防范策略，项目遭遇多次延误和预算超支。在这个项目中，虽然合同条款初看似乎周全，但实际上未能有效地涵盖、细化和控制关键风险点，如供应链中断和不可预见的技术挑战，结果导致项目进展缓慢，成本增加，甚至出现法律纠纷。通过这些典型案例为建筑工程项目管理提供了实践的教训和启示，强调在合同管理中采取全面、预先规划和设计的策略的重要性。通过学习这些实践案例经验教训，实施更精准的管理夯实“合同管理项目”理念，建筑行业可以更好地应对未来项目中的挑战和风险，从而提高整体的项目管理水平和能力。

结论：为了实现建筑工程的成功，必须对合同管理采取全面和专业的管理方法，合同管理不仅是法律文档的制定，更关乎于风险管理、沟通协调和项目监控的综合运用。未来的建筑工程项目管理者必须优化自身的合同管理策略，减少法律风险和纠纷，才能确保项目按期、按质、按预算完成。合同管理工作的规范化，应结合建筑工程的实际情况，细化合同内容，明确合同权责划分，并对合同风险进行有效评估，制定有效的解决策略，从而提高建筑工程合同管理及风险防范的综合水平。

参考文献：

- [1] 尹滨. 建筑工程合同管理及其风险防范措施 [J]. 四川水泥, 2020, (05): 211.
- [2] 王泉. 建筑工程合同管理及其风险防范措施 [J]. 中国住宅设施, 2020, (01): 88-89.
- [3] 冯汝连. 建筑工程合同管理及其风险防范措施分析 [J]. 企业科技与发展, 2019, (09): 269-270.
- [4] 陈林博. 分析建筑工程合同管理及其风险防范措施 [J]. 门窗, 2019, (16): 41.
- [5] 吴枫. 国有建筑施工企业合同管理法律风险防范措施 [J]. 法制与社会, 2019, (22): 148-149