

# 企业运营中常见的法律风险与防范

## 【培训对象】

董事长、总经理、分管副总经理、项目总、财务总、投资总、营销总、相关模块负责人、公司法务及律师。

## 【培训价值】

解析原理、明确方法、突破重点、学以致用。

## 【课程大纲】

### 一、合同法律风险管理

#### 1、合同法基础知识

- ( 1) 什么是合同；
- ( 2) 合同订立的基本步骤；
- ( 3) 合同的成立与生效；
- ( 4) 合同的基本原则。

#### 2、合同订立过程中常见的法律风险与防范

- ( 1) 合同只有法定代表人签字没有盖公章是否有效；
- ( 2) 合同主体；
- ( 3) 定金与订金；
- ( 4) 回扣条款是否有效；
- ( 5) 无效合同与可撤销合同；
- ( 6) 格式合同；
- ( 7) 缔约过失责任；

- ( 8 ) 纠纷解决机制 ;
- ( 9 ) 诉讼时效 ;
- ( 10 ) 广告宣传。

### 3、合同履行过程中常见的法律风险与防范

- ( 1 ) 合同可否代为履行 ;
- ( 2 ) 合同先履行义务 ;
- ( 3 ) 不安抗辩权 ;
- ( 4 ) 代位权 ;
- ( 5 ) 撤销权 ;
- ( 6 ) 附条件合同 ;
- ( 7 ) 请求权竞合 ;
- ( 8 ) 风险预警机制 ;
- ( 9 ) 合同的“四化建设”。

## 二、建筑工程常见法律风险识别与防范

### 1、建设工程施工合同效力认定：

- ( 1 ) 未取得建设审批手续的施工合同的效力 ;
- ( 2 ) 如何认定是否属于必须招标的建设工程 ;
- ( 3 ) 劳务分包合同的效力如何认定 ;
- ( 4 ) “黑白合同”效力的司法认定 ;
- ( 5 ) 如何认定建筑企业的内部承包行为。

### 2、建设工程工期和质量责任的认定：

- ( 1 ) 当事人就工程款结算达成一致后又主张索赔的，如何处理 ;
- ( 2 ) 工程开竣工日期如何确定 ;

- ( 3 ) 工期顺延如何认定 ;
- ( 4 ) 发包人主张工程质量不符合合同约定的, 应按反诉还是抗辩处理 ;
- ( 5 ) 如何认定承包人对建设工程质量缺陷存在过错。

### 3、民事责任承担 :

- ( 1 ) 承包人同时主张逾期支付工程款的违约金和利息的, 如何处理 ;
- ( 2 ) 施工合同约定对承包人违约行为处以“罚款”的条款的性质如何认定 ;
- ( 3 ) 承包人以发包人拖延结算或欠付工程款为由拒绝交付工程的, 如何处理 ?  
由此造成的损失如何承担 ;
- ( 4 ) 合作开发房地产项目中, 承包人主张欠付工程款的如何处理。

## 三、房屋销售常见法律风险识别与防范

### 1、广告宣传与售楼广告常见法律风险管理 ;

- ( 1 ) 预售房地产广告中的常见法律风险 ;
- ( 2 ) 有奖销售式房地产广告中的常见法律风险 ;
- ( 3 ) 不得发布房地产广告的常见法定情形 ;
- ( 4 ) 广告不得承诺或虚假陈述的常见法定内容。

### 2、认购意向书性质认定及风险管控 ;

### 3、商品房买卖合同补充协议的关键条款设计 ;

### 4、商品房交付条件与交付标准 ;

### 5、房屋面积差的处理 ;

### 6、房屋质量责任的三个层次 ;

### 7、设计变更处理与应对策略 ;

### 8、贷款担保纠纷应对策略, 贷款不能是否属于情势变更 ;

### 9、格式条款司法认定与应对策略 ;

10、交付通知的法律意义与风险管理。

#### 四、劳动用工常见法律风险识别与防范

- 1、不签订或者不续签劳动合同；
- 2、未约定试用期员工录用条件；
- 3、规章制度未经过民主程序或者未公示告知员工；
- 4、考勤记录未经员工签字确认；
- 5、以不能胜任工作或客观情况发生重大变化为由企业单方解除劳动合同的程序不合法；
- 6、解除劳动合同的决定或其他文书未送达员工；
- 7、变相调岗降薪逼迫员工离职；
- 8、用人单位和员工约定放弃或者不缴纳社会保险；
- 9、企业要求员工入职后连续工作满 12 个月才能享受带薪年假；
- 10、企业与工伤员工达成一次性解决工伤赔偿的协议。

#### 五、结束语：

上士闻道，勤而为之；中士闻道，若存若亡；下士闻道，大笑之，不笑不足以为道。

----- 老子

#### 【经典案例】 10宗