

建设工程全过程合同管理与法律风险控制

课程目标:

加强企业全面风险管理，实现由事后救济转变为事前防控、事中控制，建立全过程的风险防控体系，是确保企业目标实现的根本保障，也是企业最重要的工作内容和目标。

课程对象:

课程时间:

课程大纲:

第一部分 建设工程合同管理与法律风险控制概述

合同管理过程：

- 1.合同类型确定、合同界面划分和合同形式的选择--策划项目合同体系。
- 2.合同文件起草、谈判与签约--签订合同。
- 3.通过合同跟踪、合同清理，及时掌握和分析合同履行情况--执行合同。
- 4.根据工程实际情况，修订或调整合同--合同的变更。
- 5.工程索赔事宜和合同纠纷的处理--索赔与违约。

【案例 1】：合同无效是否需要承担责任？

【案例 2】：通过重大的案件，看加强施工合同签约和履约管理的重要性

第二部分 建设项目合同管理制度

一、 合同签订的程序及主要条款

二、 建设工程合同的有关规定----无效施工合同的认定

思考 1：如何认定未取得“三证”而签订的建设工程施工合同的效力？

思考 2：无效建设工程施工合同中的工程价款如何确定？

思考 3：合同无效是否影响关于工程质量的约定、承诺的效力？

【案例】：建筑公司诉某开发公司[招投标](#)纠纷案

三、 建设工程施工合同价款纠纷

【施工合同价款纠纷 1：合同价款约定不明的处理】

思考 1：如果出现招标文件与投标文件不一致以哪个为准？

【施工合同价款纠纷 2：结算中因工程量发生争议】

【实务咨询】固定总价合同履行中，当事人以工程发生设计变更为由，要求对工程价款予以调整的，如何处理？

1.加强进度款结算、防范工程进度款支付风险

【实务咨询】当事人工作人员签证确认的效力，如何认定？

【实务咨询】监理人员在签证文件上签字确认的效力如何认定？

【施工合同价款纠纷 3：收到竣工结算文件逾期不予答复风险】

【实务咨询】承包人能否直接依据《解释》第二十条的规定，请求按照竣工结算文件结算工程价款？

【实务咨询】结算价与审计价不一致时，如何处理？能否以审计价为准结算工程款？

【施工合同价款纠纷 4：工程价款的优先受偿权】

2.加强竣工结算、防范工程结算风险

【实务咨询】双方签订的是固定总价合同，施工过程中双方一直都没有争议。但在竣工结算时，甲方认为固定总价的价格有些高，所以要求委托审价，对方不同意，应该如何处？

【施工合同价款纠纷 5：欠款及利息】

【施工合同价款纠纷 6：垫资】（最高解释》第六条规定）

3.垫资法律风险类别及防范措施

【实务咨询】某项工程，中标的一个基本条件是需要前期垫资 1000 万元。承包方公司觉得可以垫资，但又怕甲方投资资金不到位，导致垫资施工后垫资款不能及时支付，应该怎么办？

【施工合同价款纠纷 7：阴阳合同】

请思考：如何认定“黑白合同”？

【案例 1】：我国建筑业首例阴阳合同纠纷案

【案例 2】：“黑白合同”如何结算？

四、建设工程合同赔偿

【建设工程赔偿损失有关规定:发包人应当承担的赔偿损失】

【建设工程赔偿损失有关规定:承包人应当承担的赔偿损失】

【建设工程赔偿损失有关规定：损失赔偿范围与被违约方减损义务】

【建设工程赔偿损失有关规定：违约责任的免除】

五、建设工程合同纠纷的解决

1. 纠纷解决的原则

2. 纠纷解决的方式

【案例】：“三边工程”如何控制工期？

【实务咨询】我公司承接了某工程，甲方要求某庆典日前竣工，否则公司要支付合同总价 10% 违约金。甲方边提供图纸，我公司边施工。由于施工图纸不能及时提供、甚至不时修改调整，施工人员常常处在停工、怠工中，我公司应该怎么办？

第三部分建设工程合同风险管理举措

一、建设工程合同关系

二、建设工程合同管理的主要内容

三、合同管理的总体要求

四、合同风险的分类

1. 合同的客观风险及客观风险关注点

【案例 1】合同惯例风险

【案例 2】工程变更

2. 合同的主观风险

【案例 1】不平等合同

【案例 2】单方约束条款

【案例 3】合同缺陷

五、合同风险的有效防范

合同管理从大的方面可以划分为招标投标阶段，合同订立阶段和履行、收尾阶段。

招标投标阶段包括：投标报价信息、报价策略、报价漏项或多项的风险。

合同订立阶段包括：合同调查、谈判、起草、审核、签署等环节。

合同履行阶段包括：合同的履行、补充和变更、解除、结算、登记等环节。

合同收尾阶段包括：合同风险管理的总结和合同风险预控指标体系的修正和纠偏。

把好“N 关”：1. 把好评审关 2. 把好谈判关 3. 把好保函关 4. 把好交底关 5. 把好分包关 6. 把好签证关 7. 把好履行关 8. 把好收尾关

【案例 1】：某发包人的合同审查表

【案例 2】：某工程合同分析及对策

【案例】：合同纠纷问题--合同文件组成及解释顺序

【案例】：施工图纸与招标图纸不一样怎么办？

【实务咨询】甲方发出招标文件，约定工程总价按照图纸包干。公司投标并中标了。随后，甲方提供了一套与招标图纸图号一样的施工图纸，要求据此签订施工合同。中标公司把两份图纸核对后发现施工图纸上的钢筋用量比招标图纸上的多 500 吨。应该怎么办？

建设工程价款专题讨论

01. 当事人应以何种合同文本作为结算工程价款的依据？

02. 工程变更导致工程量发生重大变化，应否参照签订原合同时建设行政主管部门发布的工程定额标准或工程量清单计价方法结算？

03. 财政评审中心出具的审核结论能否作为建设工程合同的结算依据？

04. 如当事人已通过协议对工程价款结算进行了约定，审计机关所作出的审计报告能否影响结算结果？

- 05.承包方非法转包建设工程，工程完工后请求依照合同结算工程款的应否予以支持？
- 06.建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格的，发包人或者承包人请求参照合同约定支付工程价款的，如何处理？
- 07.发包人无正当理由拒绝结算工程款的，欠付工程款利息的起算点如何确定？
- 08.建设工程合同仅约定支付违约金的，承包人是否有权要求发包人在承担违约金责任之外支付欠付工程款的利息？
- 09.固定总价合同履行中，承包人未完成工程施工的，工程价款如何确定？
- 10.固定总价合同履行中，当事人以工程发生设计变更为由要求对工程价款予以调整的，如何处理？
- 11.当事人在诉讼前已就工程价款的结算达成协议，一方要求重新结算应否予以支持？
- 12.固定价合同履行过程中，主要建筑材料价格发生重大变化，当事人要求对工程价款予以调整的应如何处理？