

建筑工程管理中合同管理的法律风险与防范对策

吕 杰

摘要：建筑工程合同管理贯穿项目全生命周期，涉及法律、经济、技术等多领域。本文通过剖析交底风险、分包风险、条款不完善风险及资质审查不严格风险等法律风险形态，提出合同签订前、签订中及履行过程中的系统性防范对策，旨在为建筑企业构建全流程风险防控体系提供理论支撑与实践指导。

关键词：建筑工程管理；合同管理；法律风险；防范对策

引言

建筑工程领域中，合同管理对于工程的顺利进行至关重要。建筑工程合同是明确当事人权利与义务的重要基础，它贯穿于整个工程过程中，从工程开始、执行直至最后竣工都要依靠合同来进行约束与规范。但由于建筑工程自身存在周期长、涉及数额巨大、参与方众多、技术要求繁杂等问题，使其在合同管理中面临着许多法律风险。这些风险如不加以有效识别与预防，就有可能引发合同纠纷，造成当事人经济损失，乃至影响工程正常开展。因此，对建筑工程管理中合同管理法律风险及其防范对策进行深入研究，有着十分现实的意义。

一、建筑工程合同管理概述

建筑工程合同管理作为贯穿于建筑项目整个周期中的一项重点活动，覆盖了合同自订立至结束的所有环节，是保证建筑工程顺利实施，明确各方面权利和义务，维护各方面合法利益的重要途径。合同管理涵盖了合同的筹划、起草、审查、订立、实施、监督和纠纷处理的一

系列过程。建筑工程合同管理具有重要意义，其不仅可以明确发包方与承包方之间的工作内容、质量标准、工期要求以及价款支付等主要问题，避免工程在执行中出现纠纷与争议，同时也有效地控制了工程成本与风险。通过合同条款中对工程价款计算方式、变更调整机制的合理规定，能够减少工程执行中的不确定性和潜在损失。与此同时，双方当事人需要按照合同约定履行各自的义务并互相配合，以促进双方之间的协作和协调来共同推动工程的顺利实施。建筑工程合同管理作为建筑工程项目顺利执行的重要保证，对于建筑行业的良性发展有着至关重要的作用。（见图1）

二、建筑工程合同管理的法律风险形态

（一）交底风险

合同交底就是在工程开始之前组织合同管理人员、工程负责人以及有关业务部门的人员进行合同条款的诠释与解释，以保证参与各方对合同条款有一个全面的了解，并明确其权利与义务、工作范围与责任界限。但在实践中，合同交底常常会出现一定的风险。

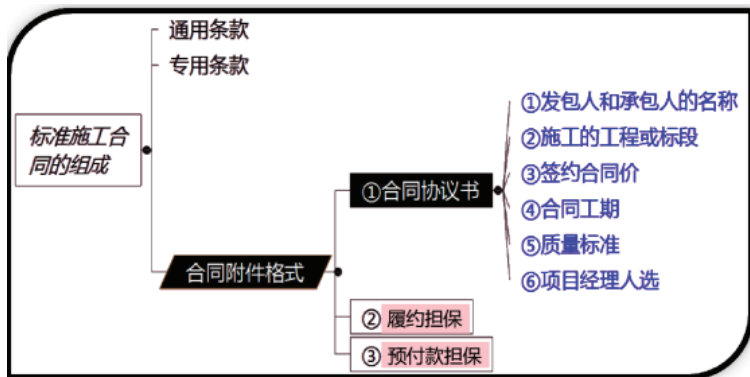


图1 建筑工程合同组成

作者简介：吕杰（1980.11——）男，汉族，本科学历，中级工程师，主要从事建筑施工管理方面的研究工作。

一方面，由于交底不够及时，会造成工程实施前期有关人员合同条款比较陌生，不能正确掌握工作要求及目标，影响工作的顺利进行。比如施工人员可能会由于没有理解合同对质量标准的具体规定，就会发生施工质量问题，造成返工及经济损失。反之，交底的内容不够完整或者不够准确，同样存在风险。交底人员若在合同条款解读上有偏差或疏漏某些重要规定，就有可能导致有关人员误解合同，继而发生工作错误。另外，交底方式不合适也会影响交底效果。如果只对合同条款作简单的阅读，不作透彻的讲解与阐释，当事人未必能真正领会合同的意思与要求。

（二）分包风险

分包是建筑工程的普遍现象。为了最大限度地利用资源并提升工作效率，承包方常常选择将某些工程任务外包给其他专门从事施工的单位。但在分包中存在许多法律风险。

违法分包和转包就是其中比较突出的一个。依据《建筑法》，承包单位不得将自己所承揽的所有建筑工程分包给其他单位，还明确了分包范围及条件。如发包方向无资质单位分包主体工程或转包他企，发包方可解除承包合同，承包方需承担违约责任，甚至还可能面临建设行政主管部门处以罚款和降低资质等级的行政处罚。另外，分包合同在管理上也存在风险。若分包合同规定不明，在项目范围、质量标准 and 价款支付等主要事项上缺乏明确约定，就有可能引发分包方和承包方争议，从而影响项目顺利实施。同时，分包方履约能力又是重要风险因素之一。分包方缺乏技术水平和管理能力，就可能无法按合同规定完成分包工程，从而使承包方蒙受损失。

（三）合同条款不完善风险

合同中的条款构成了合同的关键部分，其完整性直接影响到合同的执行以及所有参与方的利益，但在实际合同签订中，合同条款不够健全的现象经常发生。合同条款不够全面，就是一个普遍存在的问题。如有些分包合同虽约定了工期及价款，却没有明确规定工程款发放时间、条件等，给后续纠纷埋下隐患。发包方与承包方对工程款的支付发生分歧后，因合同条款未明确约定，双方都有可能陷入争议而影响工程进展。另外，合同条款表述不够明确和准确也可能产生风险。有些合同条款存在模糊之处，不同人对此理解也会有差异，这样很容易使合同执行时产生纠纷。如合同中有关工程变更的规

定，若在变更程序、计价方式方面未作明确约定，在发生工程变更后，当事人就有可能在变更处理方式上出现分歧。

三、建筑工程合同管理法律风险的防范对策

（一）合同签订前的风险防范

合同在订立之前的风险防范非常重要，它关系到合同随后是否能够得到顺利执行。在预约合同和法律风险管理方面，预约合同是一种为了达成本合同而签订的共识，它是在本合同的协商过程中产生的，并且是一个独立的合同，与合同是否成立没有必然的联系，需要明确合同的独立性，做好合同的风险防控工作。

缔约过失责任及法律风险防控不容忽视，在合同订立过程中，若当事人违反合同订立的注意义务，就可能承担缔约过失责任，要避免此类情况发生。立约定金法律风险防范与控制同样需要注意，定金作为合同当事人为了担保债务的履行而支付给另一方当事人的资金或者替代物，应当对定金的性质及规则进行界定。

在协商期间，如果不存在一经被另一方接受就受到法律约束这一意向，则发盘应当作为要约邀请，并且要清楚地暗示；若想严格按发出条件成立合同，要约函件要明确“此要约不得更改，一经更改，要约失效”，防止受不完全符合本意的合同约束。如果承诺超期达到而要约人又不愿意接受约束的，应当及时告知承诺人该承诺已经失效。承诺应当谨慎，对要约条件的不满不应轻易同意或者执行有关内容，对要约条件满意的应当尽快作出承诺，以使要约得以成立。

另外，还要考察对方的行为能力、履约能力等，对于自然人来说是否有相应的能力，对于企业来说应考察法人地位、登记情况等。涉及标的物处分转让的，应当对自己的处分权进行审查，并根据需要请求对方提供担保。通过各种渠道对另一方进行资信调查，数额较大的合同可以向另一方请求保证。请仔细阅读营业执照和签约人员的授权委托书，以确保交易对象的存在和签约人员的权限，从而避免被欺诈和合同效力的问题。

（二）合同签订过程中的风险防范

在正式签署之前，必须对合作伙伴进行深入的审查，掌握其基本信息，研究其商业声誉和履约能力，以防止因与皮包公司签约而受到损害。如果合同所涉数额较大或者非常关键，可要求律师前往工商部门对另一方的工商信息和资信情况进行调查，去伪存真。对签约主体而言，如果是自然人，需要影印自己的真实身份证附在合

同后面；对于企业来说，需要对其经营许可证进行审核，而对于从事特定行业的，还需要查阅相关的经营许可证。

合同条款的审查同样极其重要。规格条款、标的物的名称、型号不应泛泛而谈，如购买彩色超平电视不应遗漏“彩色”字样，以免被钻空子而引起纠纷。同时应明确包装标准和费用承担方式，并关注购货方的特殊包装方法。对于付款方式，“检验合格后付款”应更正为“检验合格后____日内付款”。违约责任条款应注意考察是否存在不对等或者增加己方责任等问题。

签名环节中，签名应规范，严禁使用可涂改的笔书写，所修改内容需经当事人加盖公章确认。使用骑缝章、防伪印记，采用无法编辑的电子文档格式，以防篡改和假冒。面对面签字并查对文字，保证双方面对面签字，查对纸质和电子版内容相符，对多页合同进行逐页查对。同时还应保留证据和合作方营业执照副本及履约过程文件，并建立健全合同档案管理体系。

（三）合同履行过程中的风险防范

合同履行中的风险防范，是确保合同成功履行和当事人合法权益得以保障的关键。接收支票时需重点审查相关内容，避免银行退票带来的麻烦和损失，要查看收款人名称是否正确、书写是否清楚、大小写金额是否一致、大写数字是否正确等。一旦发生矛盾与纠纷，另一方常常会采取不予配合的姿态，从而导致事态僵持，这时若遭遇法定条件或合作方违约，都有可能损害我方的利益，可通过中止履行、解除合同等手段维护权益。中止履行需要有准确的证据表明，另一方经营状况已经严重恶化，为逃债而转移财产、抽逃资金，或失去商业信誉；合同的解除适用于那些由于不可抗力的原因导致无法达成合同目标，或对方明确表示或通过行为显示不履行主要债务的情况。

履行合同时还应注意取证和保管，发货时应有对方签收单或者收货确认函，变更时应有书面补充协议等，以避免履行合同时缺乏证据等问题。第三人代为履行以及对第三人履行的情况下也会存在风险，通常情况下第三人对债务人对我方的履行会有较多的担保，但是债务

人要把所有的债务都转移到第三人的名下，对第三人履约能力要有全面认识，不应轻率地同意。如遇争议，合同经办人员应当及时搜集有关资料，以便法律部门对履行合同所处的法律情形以及己方应当采取哪些正确的对策作出判断，还可以选择合适的纠纷解决方式，加速和解和调解的进程，在长时间未解决的情况下，应迅速采取司法程序来解决问题。

结论

建筑工程合同管理渗透于整个工程中，它对于明确各参与方的责权，保证工程的顺利进行以及控制成本和风险都具有十分重要的作用。在签订合同之前需要对风险进行防范和控制，对合作方的资质和履约能力进行考察，并对合同条款进行完善；在订立过程中，要严格审核条款，规范订立程序；履行时注意证据留存，灵活处理突发状况。只有对合同管理各个环节中存在的法律风险进行充分控制，并采取切实有效的预防措施，才能够减少纠纷出现的几率，保障当事人的合法权益，促进建设工程项目的有序进行和建筑行业的健康平稳发展。

参考文献

- [1] 席颖. 企业合同管理法律风险识别与防范措施[J]. 法制博览, 2023(7): 43-45.
- [2] 张坤嘉. 建筑工程合同管理中的法律风险与防范[J]. 城市建筑与发展, 2025(3).
- [3] 郑德亮. 建筑工程管理中的合同管理与法律风险分析[C]//2024 工程技术应用与施工管理交流会论文集(下). 2024.
- [4] 左媛媛. 建设工程合同管理中经营风险和法律风险防范研究[J]. 楚天法治, 2024(2): 0121-0123.
- [5] 李洁. 企业合同管理中的常见风险及防范措施[J]. 知识经济, 2023(7): 89-91.
- [6] 赵晓平. 建筑工程招投标活动中的合同管理现状研究[J]. 中文科技期刊数据库(引文版)工程技术, 2024(003): 000.