建筑施工企业合同法律风险防范对策

Countermeasures Against the Contractual Legal Risks of Construction Enterprises

陆健¹ 陆总兵²

Jian Lu¹ Zongbing Lu²

1. 中国核工业二三建设有限公司
中国·北京 101300;

2. 南通新华建筑集团有限公司
中国·江苏 南通 226399

1. China Nuclear Industry 23 Construction Co., Ltd.,
Beijing, 101300, China;

2. Nantong Xinhua Construction Group Co., Ltd.,
Nantong, Jiangsu, 226399, China

【摘要】基于对建筑施工企业合同法律风险防范对策的探讨研究,论文主要从合同签订前、合同签订过程、合同履行过程以及合同结束后的法律风险防范策略展开分析,希望能够为有关人士提供帮助。

【Abstract】Based on the discussion and research on the legal risk prevention countermeasures for construction enterprises, this paper mainly analyzes the legal risk prevention strategies before the signing of contracts, the signing process of contracts, the performance process of contracts and the end of contracts, hoping to provide some help for the relevant people.

【关键词】建筑施工企业;合同管理;法律风险;风险防范

【Keywords】construction enterprises; contract management; legal risks; risk prevention

【DOI】10.36012/emr.v2i2.1520

1 引言

随着经济全球化进程的不断深入,中国建筑领域近年来也在飞速发展,而站在建筑施工企业的角度上来看,这不仅能够获得良好发展的机遇,也是不能忽视、不容懈怠的重要挑战。与此同时,合同管理作为企业管理工作的关键构成,也是企业能否在经营活动中获得更多合法效益的核心所在,特别是建筑合同范围广、周期长,涉及的人员也比较复杂,一旦防范措施不到位,法律风险将会使工程及企业整体受到严重影响。因此,为避免企业受到合同法律风险的危害,及时结合实际情况,对合同从签订前直到履行结束后的风险防范对策进行研究已势在必行。

2 合同签订前法律风险的防范对策

在建筑施工合同实际签订之前,企业必须对合作方展开全面的调查,调查重点通常应集中在对方资质与资信方面。与此同时,企业还应注重对其营业执照、资信文件材料真实性进行甄别与审核,若对方企业的形式为有限公司,则应对营业执照的经营范围与公司地址等信息着重审查,确保其各方面资质均与承包内容相符之后才能签约,从而在最大程度上降低效力风险。如果合作方为自然人,则应要求递交个人身份证复

印件,同时还需明确其银行账号,尽可能掌握其实际的财产情况并登记在册,为日后法院执行提供有力的依据;相关业务人员进行业务办理的时候,也应要求对方提供企业或个人的证件原件,在确认现场复印无误的情况下,留存复印件待查^[1]。

3 合同签订过程中法律风险的防范对策

第一,质量条款必须由双方共同约定,且合同中需要准确描述工程应达到的质量标准,如果一旦发现施工质量不达标的情况,则可按照合同来鉴定、检验;质量条款是建设工程施工合同的基础条款,所以必须要得到足够的重视。

第二,风险转移时间需双方共同约定,这是规避货物在途风险的关键。由于工程项目在施工物资采购环节,通常都是由企业委托厂商或其他车辆运输,并承担相应的运费,但若是采购的物资为机械设备,则应将“货物送达至合同指定交货地点,风险转移至买受人”条款纳入购销合同中,将物资在运输过程中受损而为企业带来的风险尽可能降低。

第三,所有权转移时间需双方共同约定,例如,买方在交付一定比例资金后,便可取得货物的所有权,如此能使货物本身存在的风险有效降低。企业也应在合同签订时,尽量使获取设备所有权的时间提前,以达成尽早使用设备的目的。

第四,管辖法院需由双方共同约定。应将中国现行的《民

事诉讼法》作为根据,由合同签订双方来选择并确定原告住所地、被告住所地、合同签订地及合同履行地中的任意法院;此时企业需综合考虑多方因素,尽可能选择对自身有利的法院,从而减少后期纠纷处理时的诉讼成本。否则若管辖法院选在对方所在地,就必须考虑地方保护主义与人情事故等,极易陷入被动,直至损失扩大。

第五,合同中违约责任必须明确,且双方均认可后才能签订。违约责任通常情况下,含括质量、交货期限、付款期限、数量等部分,所以需依照双方设定的义务,逐条约定违约责任^[9]。

4 合同履行过程中法律风险防范的关键点

4.1 注重相关证据的预留

在合作方已经作出违约行为的情况下,企业若不能及时行使权利,就会产生更大、更恶劣的影响,而企业若未能预留合作方违约的证据,也会在行使权利时由于证据缺失,而导致赔偿难以获取的风险增加。因此,企业在合同签订的时候,就应指定专人来负责签收,并将此以合同附件的形式一同纳入合同,并保证对方对此明确后再签字,签订结束后应妥善保存合同原件。若合作中任何一方的签收人员变化,则必须提供签收人员变更的通知书,并及时告知供货人,此时有供货人签字盖章的依据也要保留,为后续由于人员签收所引发法律纠纷处理奠定基础^[9]。

4.2 落实法律风险防范的有效措施

首先,建筑施工企业必须和对方做好合同交底,其中应含括合同文本及所有相关材料,同时在合同交底中也需明确各方在工程中的权责,将合同条款履行事项明确到各部门与人员,最好能派遣专业人员对合同风险防范展开整理与跟踪。

其次,证据管理力度必须要增强,确保证据收集的及时性与有效性,使举证不能的情况得到尽可能规避;应当提高对书面证据留存的重视程度,涉及到的材料及信息数据等,都要采取正式书面的形式固定并且存档。如此一来,一旦对方出现违约行为,企业就可以行使抗辩权,但行使过程中必须要考虑到抗辩权的行使条件;相应的保全措施应全面落实,通过对代位权与撤销权的应用,确保自身权益得到维护。

再次,建筑施工企业应尽量避免收款风险。在收取对方的支票之后,需确保支票真实性与有效性审查、审核的及时,必要情况下也要由银行确认并确保承兑,发票或收据到账之后再开。如果是连续交易,则应按照工程进度来进行材料款支付,同时注意收据中不能仅写金额,合同、具体货物名称以及批号也要明确标注。

最后,企业应有效避免付款风险。在付款时必须注重款能

直接到对方的账户上,且此账号需在合同签订环节即注明,如果对方说资金需向其它指定账号汇入,则付款凭据与对方企业的印章通知书原件必须保留;若合作方为个人,则需由其亲笔签名并加盖指纹原件,否则企业将面临极大的资金丢失风险。另外,有公章的收据才有效,这也是现场给付现金后,对方不承认付款等问题规避的重要手段^[9]。

5 合同结束后的法律风险防范对策

首先,应注重合同履行结束后的诉讼时效。中国现行的《民法总则》中有明确规定,普通民事权利诉讼时效为三年,且对于诉讼时效中断的情况也有规定,其中权利人若向义务人提出合同履行请求、诉讼或者申请仲裁,诉讼时效就会中断,此时诉讼时效需要按照相关规定重新计算。

其次,财产保全应得到企业的重视。合同签订前就应尽可能搜集对方的财产信息,这样一来,己方胜诉即可向法院提供对方财产线索,使对方抵赖情况出现的机率尽可能降低,同时也能有效避免法院无法执行的情况。

最后,需重点观察对方经济情况,若发现其经济能力呈下降状态,则应及时采取书面催收、诉讼等方式实现债权回收,否则极易导致债券因超过诉讼时效无法收回,进而为企业造成不必要的损失^[9]。

6 结语

综上所述,建筑施工企业必须提高对合同法律风险防范的重视程度,这不仅是企业获取更多经济效益的重要基础,也是能在新时期获得良好发展的关键保障,对企业整体来讲意义非凡。尤其是现如今建筑市场愈发规范化,合同签订、履行及风险防范,也逐渐成为合作双方都重点关注的问题,企业需采取有效手段,尽可能将合同法律风险全部在根源上扼杀,在保证自身各方面效益不会受损的情况下,促进自身获得健康的可持续发展。

参考文献

- [1] 栾亚敏.浅析建筑施工企业合同审查要点与法律风险防控[J].商品与质量,2016,(46):42-43.
- [2] 陈壮凌.浅析建筑施工企业合同法律风险防范[J].经济师,2014(9):96-97.
- [3] 佟钊.浅谈建筑施工合同法律风险及防范措施[J].赤子,2019,(20):217.
- [4] 何中伟.浅谈建筑施工企业合同综合管理[J].合作经济与科技,2014(18):116-118.
- [5] 唐瑜.浅谈工程合同管理——公司合同管理中的法律风险防范[J].科技信息,2012,(3):573-574.