

建筑施工法律风险防范手册

吴险峰 主编

建筑施工法律风险防范教育



中国建筑工业出版社

建筑施工法律风险防范手册

主 编 吴险峰

编委会成员 何军伟 边尔伦 陆华勇

段少林 刘 艳

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建筑施工法律风险防范手册 / 吴险峰 主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012.9
ISBN 978-7-112-14620-8

I. 建… II. ①吴… III. ①建筑法—中国—手册
IV. ①D922.297-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第201280号

责任编辑: 常 燕

建筑施工法律风险防范手册

吴险峰 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

中天建设集团有限公司制版

广州市一丰印刷有限公司印刷

*

开本: 850×1168毫米 1/32 印张: 3 $\frac{7}{8}$ 字数: 97千字

2012年9月第一版 2012年9月第一次印刷

定价: 28.00 元

ISBN 978-7-112-14620-8

(22695)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码100037)

序 言

建筑行业是法律纠纷多发的行业，其特点是涉案主体多、涉案标的额大、涉案客观因素复杂等。因此，作为建筑市场主体的施工企业做好法律风险预控，不但可以顺利实现经营目标，而且可以有效地定纷止争。

当前，一些施工企业管理者尤其是项目现场一线管理人员的法律风险意识还比较薄弱，无法及时甄别、防范项目承接、履约过程中的法律风险。

为提高施工企业管理人员的法律风险意识，本书编者对工作中遇到的典型法律风险及相关的风险防范措施进行总结和提炼，适合于施工企业管理者、项目现场一线管理人员阅读。本书具有以下特点：

一、**针对性** 本书共分为三大部分——上篇、下篇及附件。上篇主要讲述项目承接、项目经理管控、施工合同的法律风险防范，下篇主要讲述项目履约过程中的法律风险防范，附件主要为上下篇法律风险防范提供参考范本。

二、**易懂性** 本书语言平实，未摘录复杂繁冗的法律条文，而是采用情景漫画的形式讲述各阶段的主要法律风险及防范手段，通俗易懂。

三、**实操性** 本书第三部分即附件，为读者在项目经营及管理过程中提供了多个法律风险防范范本，可供工作中参考直接使用。

最后，期待本书对提高施工企业人员的法律风险意识、规范施工企业的风险管理有的裨益。

住房和城乡建设部法规司司长：

李金郎

二〇一二年八月六日

目 录

② 建筑施工法律风险防范手册（上篇）

上篇主要讲述建设工程施工合同签订前及签订过程中应注意的法律风险，包括项目承接、招投标程序、项目经理管控、黑白合同签订等问题及风险防范手段。

I	建筑施工项目事前的法律风险防范	02
	法律风险防范口诀	03
i	建设单位资信、项目前期手续的法律风险管控	04
ii	建设工程招投标的法律风险管控	06
iii	项目经理的法律风险管控	10
II	建设工程合同签约的法律风险防范	12
	法律风险防范口诀	13
i	黑白合同的法律风险管控	14
ii	建设工程合同的条款的法律风险管控	16

② 建筑施工法律风险防范手册（下篇）

下篇主要讲述建设工程项目履约阶段应注意的法律风险，包括工期违约、工程款债权、签证索赔、工程质量、分包转包、劳务管理等问题及风险防范手段。

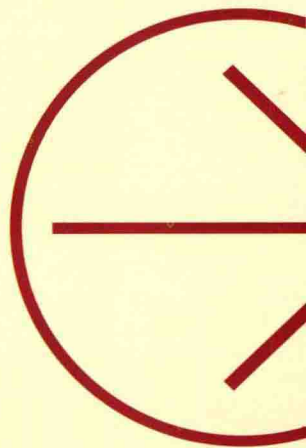
III	工程质量的法律风险防范	30
	法律风险防范口诀	31
i	建设单位承担质量责任的法律风险管控	32
ii	施工单位质量管理的法律风险管控	36
IV	工期违约的法律风险防范	37
	法律风险防范口诀	38
i	开工阶段工期的法律风险管控	39
ii	施工阶段工期的法律风险管控	41
iii	竣工阶段工期的法律风险管控	44

V	工程款的法律风险防范	46
	法律风险防范口诀	47
i	开工阶段工程款债权的法律风险管控	48
ii	施工阶段工程款债权的法律风险管控	50
iii	结算阶段工程款债权的法律风险管控	52
iv	工程价款优先受偿权的法律风险管控	54
VI	签证索赔的法律风险防范	57
	法律风险防范口诀	58
i	开工阶段索赔的法律风险管控	59
ii	施工阶段签证索赔的法律风险管控	61
VII	分包转包的法律责任防范	65
	法律风险防范口诀	66
i	分包的法律风险管控	67
ii	转包的法律风险管控	70
VIII	劳务管理的法律风险防范	71
	法律风险防范口诀	72
i	劳动用工的法律风险管控	73
ii	班组管理的法律风险管控	78
iii	工伤的法律风险管控	79
IX	临时性事件的法律责任防范	81
	处理口诀	82
i	工伤事故的处理	83
ii	班组聚众提高单价的处理	84
iii	地勘报告与现场情况不符增加成本的处理	85
iv	建设单位要求以楼抵工程款的处理	86
v	建设单位现场代表口头通知实施签证工程的处理	87
vi	“甲指乙供”材料出现质量问题的处理	88
vii	“乙供”材料不符合设计要求的处理	89
viii	设计存在缺陷的处理	90

⊗ 附件--参考范本

参考附件主要为预防本手册中所述的法律责任提供管理方法或预防措施范本,其中包括法律责任评价表、经济签证单、工期顺延申请表、索赔函、回执单等格式范本。

建筑施工法律风险防范手册（上篇）



I 建筑施工作业事前的法律风险防范





项目前期法律风险防范口诀

项目承接风险多，业主资信要调查；
前期手续很重要，关乎项目合法性；
招标投标要合法，否则合同会无效；
项目经理甄别细，内部管控要加强。

i 建设单位资信、项目前期手续的法律风险管控



建设单位资信调查的认知

投标前对建设单位进行资信调查的必要性

应调查建设单位是否具有开发资质、履约能力、资金实力及诚信度等，预防合同不能顺利履行。（调查内容详见附件《ZTQJ-FW-01》）



建设工程项目手续合法性的认知



ii 建设工程招标投标的法律风险管控



建设工程招标投标过程中的注意事项



建设工程强制招投标范围的认知



强制招投标工程未招投标的法律后果认知



中标通知书法律效力的认知



iii 项目经理的法律风险管控



项目经理管控的主要事项

- 可采用内部承包模式，
1. 施工单位必须与项目经理签订劳动合同，缴纳社保；
 2. 施工单位必须按时给项目经理发放工资，制作工资表；
 3. 项目经理具备的证书转到施工单位；
 4. 施工单位对工程的人员、资金、技术、设备提供支持，留存书面资料，风险控制表详见附件《ZTQJ-FW-03》”

XXX律师事务所

如何避免挂靠、出借资质的法律风险？



完善内部承包制的认知

1. 引进项目经理时，对项目经理的资产、债务、诚信度进行详尽的资信调查；
2. 签订承包责任书，并要求项目经理提供履约担保；
3. 对项目经理资金进行过程控制（详见附件《ZTQJ-FW-04》）。

如何完善内部承包的管理？

