

洪 彬 李少璧◆主编

常用合同 法律风险 分析与防范



暨南大学出版社
Jinan University Press

洪 彬 李少璧 主编

常用合同 法律风险 分析与防范

 暨南大学出版社

中国·广州

图书在版编目 (CIP) 数据

常用合同法律风险分析与防范/洪彬, 李少璧主编.
广州: 暨南大学出版社, 2004. 11
ISBN 7-81079-470-1

I. 常… II. ①洪…②李… III. ①合同—风险分析—中国
②合同—风险管理—中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 094881 号

出版发行: 暨南大学出版社

地 址: 中国广州暨南大学
电 话: 编辑部 (8620) 85226521 88308896 85226593
营销部 (8620) 85226712 85228291 85220602 (邮购)
传 真: (8620) 85221583 (办公室) 85223774 (营销部)
邮 编: 510630
网 址: <http://www.jnupress.com> <http://press.jnu.edu.cn>

排 版: 暨南大学出版社照排中心
印 刷: 佛山市浩文彩色印刷有限公司

开 本: 787mm×960mm 1/16
印 张: 17.125
字 数: 326 千
版 次: 2004 年 11 月第 1 版
印 次: 2004 年 11 月第 1 次
印 数: 1—4000 册

定 价: 26.00 元

(暨大版图书如有印装质量问题, 请与出版社营销部联系调换)

用法律武器维护企业的权益

(代序)

市场经济就像大海。要在大海中生存，就要学会游泳，学会保护自己，防范各种风险。

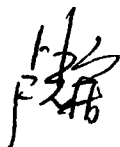
过去，一些企业，尤其是国有企业，不懂得防范风险，乱借贷、乱担保、乱投资，结果损失惨重，有的甚至走向破产。近年来，许多公司开始进行企业改革，进一步理顺了企业的内部管理体制，制订和完善了各种规章制度，实行了规范化管理，取得了显著的效果。这其中，更包括了法律事务管理。

大家知道，在市场经济比较发达的国家和地区，是高度重视法律事务的。我们所熟悉的许多香港以及外国公司都设立了法律总监和法律事务机构。近几年来，已有一些大型国有企业、公司加强了企业法律事务管理，按国家部委的规定设立了企业法律顾问机构——法律部，促进了企业依法经营和维护企业的合法权益。现在，对这些企业而言，这方面的工作已经从事后的案件处理转到以事前防范为主。从大的经营管理、投资决策，到日常的工程建设管理、运营管理、资源经营开发、招投标、合同谈判、合同管理、劳动人事、知识产权，到个案的纠纷处理，公司法律部门都发挥着重要作用。公司法律事务管理形成了“事前防范，事中监督，事后补救，以防为主”的工作方针。几年来的实践证明，一些公司法律事务管理的做法成效显著，较好地维护了企业的合法权益。

《常用合同法律风险分析与防范》一书，把企业在法律事务实践中的经验、案例加以理论归纳、总结、提升，对常用合同的法律风险点作解剖麻雀式的详细分析，并提出防范的对策。该书贴近企业的实际，针对性、实用性强，对企业依法经营管理、防范各种法律风险、维护企业的合法权益有重要的参考价值，是企业各级管理人员的必读之物。这一探索成果使法律风险防范从专家防范逐步普及到全员防范，这一步的跨越，实现了由“经验管理”向“科学管理”的迈进，这对企业管理来说是质的变化。我相信，如果企业的各级人

员能熟读这本书，对本单位常用业务的法律关系、容易出问题的法律风险点及防范措施了如指掌，那么，我们用法律武器维护企业的权益、依法经营的水平就可大大提高。

该书既有理论性，又注重实际操作效果，相信能为提高广大企业人士的法律知识水平和风险防范技能做出贡献。

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely '陈' (Chen) and 'X' (Xue), written in a cursive style.

2004 年 9 月 10 日

目 录

用法律武器维护企业的权益（代序）	卢光霖（1）
------------------------	--------

第一章 常用合同的法律形式

——合同之主要条款及常见问题	（1）
----------------------	-----

第一节 合同的概念和特征	（1）
--------------------	-----

一、合同种类的划分	（2）
-----------------	-----

二、合同的性质与合同的目的	（4）
---------------------	-----

三、条款体现出的合同特征	（4）
--------------------	-----

第二节 合同的订立和履行	（5）
--------------------	-----

一、合同订立过程中的风险和防范措施	（5）
-------------------------	-----

二、合同履行过程中的风险和防范措施	（9）
-------------------------	-----

第三节 合同常见问题与风险控制	（11）
-----------------------	------

一、合同风险问题总结	（11）
------------------	------

二、合同风险控制的制度、程序和方法	（12）
-------------------------	------

第二章 建设工程类合同	（14）
-------------------	------

第一节 建设工程合同的概念和特征	（14）
------------------------	------

一、概念与特征	（14）
---------------	------

二、订立的基本程序	（16）
-----------------	------

第二节 建设工程勘察合同的订立及其风险防范	（17）
-----------------------------	------

一、建设工程勘察合同的概念和主要条款	（17）
--------------------------	------

二、建设工程勘察合同容易出现的问题和风险	（18）
----------------------------	------

三、建设工程勘察合同风险的防范措施	（19）
-------------------------	------

四、建设工程勘察合同的相关法律规定	（20）
-------------------------	------

第三节 建设工程设计合同的订立及其风险防范	（21）
-----------------------------	------

一、建设工程设计合同的概念和主要条款	（21）
--------------------------	------

二、建设工程设计合同容易出现的问题和风险	（22）
----------------------------	------

三、建设工程设计合同风险的防范措施·····	(24)
四、建设工程设计合同的相关法律规定·····	(25)
第四节 建设工程施工合同的订立及其风险防范·····	(25)
一、建设工程施工合同的概念和主要条款·····	(25)
二、建设工程施工合同容易出现的问题和风险·····	(26)
三、建设工程施工合同风险的防范措施·····	(29)
四、建设工程施工合同的相关法律规定·····	(30)
第五节 建设工程委托监理合同的订立及其风险防范·····	(31)
一、建设工程委托监理合同的概念和主要条款·····	(31)
二、建设工程委托监理合同容易出现的问题和风险·····	(32)
三、建设工程委托监理合同风险的防范措施·····	(33)
四、建设工程委托监理合同的相关法律规定·····	(33)
第六节 拆迁安置合同的订立及其风险防范·····	(34)
一、拆迁安置合同的概念和主要条款·····	(34)
二、拆迁安置合同容易出现的问题以及防范措施·····	(35)
三、房屋拆迁安置合同的相关法律规定·····	(39)
第七节 机电安装合同的订立及其风险防范·····	(42)
一、机电安装合同的概念和主要条款·····	(42)
二、机电安装合同容易出现的问题以及防范措施·····	(43)
三、机电安装合同的相关法律规定·····	(43)
 第三章 采购类合同·····	(44)
第一节 买卖合同的概念和特征·····	(44)
一、概念与特征·····	(44)
二、内贸与外贸的区别(货物买卖)·····	(45)
三、招标采购的一般要求·····	(46)
第二节 物资采购合同的订立及其风险防范·····	(47)
一、物资采购合同的概念和主要条款·····	(47)
二、物资采购合同容易出现的问题和风险·····	(47)
三、物资采购合同风险的防范措施·····	(53)
四、物资采购合同的相关法律规定·····	(55)
第三节 设备进口合同的订立及其风险防范·····	(56)
一、设备进口合同的概念和主要条款·····	(56)
二、设备进口合同容易出现的问题和风险·····	(57)

三、设备进口合同风险的防范措施·····	(59)
四、设备进口合同的相关法律规定·····	(61)
第四章 开发经营类合同·····	(65)
第一节 广告合同的订立及其风险防范·····	(65)
一、广告合同的概念和主要条款·····	(65)
二、广告合同容易出现的问题和风险·····	(66)
三、广告合同风险的防范措施·····	(68)
四、广告合同的相关法律规定·····	(69)
第二节 商品房买卖合同的订立及其风险防范·····	(71)
一、商品房买卖合同的概念和主要条款·····	(71)
二、商品房买卖合同容易出现的问题和风险·····	(72)
三、商品房买卖合同风险的防范措施·····	(78)
四、商品房买卖合同的相关法律规定·····	(80)
第三节 物业管理委托合同的订立及其风险防范·····	(88)
一、物业管理委托合同的概念和主要条款·····	(88)
二、物业管理委托合同容易出现的问题和风险·····	(89)
三、物业管理委托合同风险的防范措施·····	(91)
四、物业管理委托合同的相关法律规定·····	(92)
第四节 房屋/商铺租赁合同的订立及其风险防范·····	(93)
一、房屋/商铺租赁合同的概念和主要条款·····	(93)
二、房屋/商铺租赁合同容易出现的问题和风险·····	(93)
三、房屋/商铺租赁合同风险的防范措施·····	(96)
四、房屋/商铺租赁合同的相关法律规定·····	(97)
第五节 土地临时使用合同的订立及其风险防范·····	(99)
一、土地临时使用合同的概念和主要条款·····	(99)
二、土地临时使用合同容易出现的问题和风险·····	(100)
三、土地临时使用合同风险的防范措施·····	(101)
四、土地临时使用合同的相关法律规定·····	(102)
第六节 房地产合作开发合同的订立及其风险防范·····	(104)
一、房地产合作开发合同的概念和主要条款·····	(104)
二、房地产合作开发合同容易出现的问题和风险·····	(105)
三、房地产合作开发合同风险的防范措施·····	(106)
四、房地产合作开发合同的相关法律规定·····	(107)

第七节 保管合同的订立及其风险防范	(107)
一、保管合同的概念和主要条款	(107)
二、保管合同容易出现的问题和风险	(107)
三、保管合同风险的防范措施	(110)
第八节 供用电/水合同的订立及其风险防范	(111)
一、供用电/水合同的概念和主要条款	(111)
二、供用电合同容易出现的问题和风险	(111)
三、供用电合同风险的防范措施	(114)
四、供用电水合同的相关法律规定	(114)
第九节 借款合同的订立及其风险防范	(115)
一、借款合同的概念和主要条款	(115)
二、借款合同容易出现的问题和风险	(116)
三、借款合同风险的防范措施	(120)
四、借款合同的相关法律规定	(121)
 第五章 企业合作类合同	(126)
第一节 中外合资经营企业合同的订立及其风险防范	(126)
一、中外合资经营企业（合营企业）合同的概念和主要条款	(126)
二、合营企业合同容易出现的问题和风险	(127)
三、合营企业合同风险的防范措施	(131)
四、合营企业合同的相关法律规定	(132)
第二节 中外合作经营企业合同的订立及其风险防范	(135)
一、合作企业合同的概念和主要条款	(135)
二、合作企业合同容易出现的问题和风险	(136)
三、合作企业合同风险的防范措施	(138)
四、合作企业合同的相关法律规定	(138)
 第六章 运输类合同	(140)
第一节 客运合同的订立及其风险防范	(140)
一、客运合同的概念和主要条款	(140)
二、客运合同容易出现的问题和风险	(140)
三、客运合同风险的防范措施	(144)
四、客运合同的相关法律规定	(146)
第二节 旅客伤亡赔偿	(149)

一、旅客伤亡赔偿的归责原则	(149)
二、赔偿标准问题	(150)
三、争议解决的方式问题	(151)
四、旅客伤亡赔偿的相关法规	(152)
第七章 其他合同	(155)
第一节 劳动合同的订立及其风险防范	(155)
一、劳动合同的概念和主要条款	(155)
二、劳动合同容易出现的问题和风险	(156)
三、劳动合同风险防范的措施	(159)
四、劳动合同的相关法律规定	(160)
第二节 财产/工程保险合同的订立及其风险防范	(181)
一、财产/工程保险合同的概念和主要条款	(181)
二、财产/工程保险合同容易出现的问题和风险	(182)
三、财产/工程保险合同风险防范的措施	(184)
四、财产/工程保险合同的相关法律规定	(184)
第三节 咨询服务协议的订立及其风险防范	(190)
一、咨询服务协议的概念和主要条款	(190)
二、咨询服务协议容易出现的问题和风险	(191)
三、咨询服务协议风险防范的措施	(192)
四、咨询服务协议的相关法律规定	(192)
第四节 仓储合同的订立及其风险防范	(199)
一、仓储合同的概念和主要条款	(199)
二、仓储合同容易出现的问题和风险	(199)
三、仓储合同风险防范的措施	(202)
第五节 技术开发合同的订立及其风险防范	(202)
一、技术开发合同的概念和主要条款	(202)
二、技术开发合同履行中的问题和风险	(203)
三、技术开发合同风险防范的措施	(205)
第六节 委托合同的订立及其风险防范	(205)
一、委托合同的概念和主要条款	(205)
二、委托合同容易出现的问题和风险	(206)
三、委托合同风险防范的措施	(207)
第七节 保密协议的订立及其风险防范	(208)

一、保密协议的概念和主要条款	(208)
二、保密协议容易出现的问题和风险	(208)
三、保密协议风险的防范措施	(210)
四、信息安全中的法律问题	(211)
五、保密协议的相关法律规定	(212)
 附录（一） 中华人民共和国合同法	 (218)
 附录（二） 最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》 若干问题的解释（一）	 (261)
 后记	 (266)

第一章 常用合同的法律形式

——合同之主要条款及常见问题

第一节 合同的概念和特征

合同作为法律用语，有广义和狭义之分。广义合同包括国际公法、私法上的合同；狭义合同，限于债权法范畴，专指债权债务合同。

我们通常所说的合同都是指狭义的概念，《合同法》所调整的也仅是这种概念的合同。

根据《合同法》第二条的规定，合同是指平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利、义务关系的协议。

合同属于一种民事法律行为，但与其他法律行为相比，具有如下一些特征：

(1) 合同是两个或两个以上当事人意思表示一致的法律行为。这是合同区别于单方法律行为的重要标志。单方法律行为成立的基础条件是当事人单方意志，如单方授权行为等。合同则是基于双方（或多方）当事人合意行为才能成立。

(2) 合同是以设立、变更和终止债权债务关系为基本内容的协议。所谓协议就是各方当事人经过协商所达成共向或双向的一致意见。当事人所订协议的内容，不仅包括债权债务关系，还可能包括人身、亲属等关系。只有以债权债务为基本内容的协议才是《合同法》上所说的合同。

(3) 合同须具有合法性、确定性和可履行性。合法性是合同作为以发生特定法律效果为目的的协议的必然要求，强调合同的当事人、内容和形式都必须合法。确定性是指合同内容必须确定，即约定明确，一为履行合同提供依据，二为对当事人意思表示解释时确立标准。可履行性是指合同标的具有履行的可能。



一、合同种类的划分

我国《合同法》根据合同的不同属性，规定了买卖合同，供用电、水、气、热力合同，赠与合同，借款合同，租赁合同，融资租赁合同，承揽合同，建设工程合同，运输合同，技术合同，保管合同，仓储合同，委托合同，行纪合同，居间合同等 15 类合同。这种立法的分类主要是根据经济交易活动的不同类型，就某一类经济活动规定一定的交易规则，体现的主要是某一类经济活动的共性和特点。

立法中各种不同种类合同在理论上还是有很多共性和联系的，理论上的合同分类不仅能更好地体现这些共性和联系，而且可以运用合同之间的联系来解决和处理一些法律没有明文规定的合同问题。

例如，赠与合同一般为无偿合同，《合同法》对一般赠与合同规定较详细，但对附条件的赠与合同规定就很简单，我们如何处理附条件的赠与合同问题呢？只要我们把握了买卖合同等有偿双务合同的特点，我们就完全可以参照买卖合同的一些规定来处理这类合同问题。因为买卖合同是最典型的双务、有偿合同，其他双务、有偿合同中没有规定或规定不明确，都可以参照适用买卖合同的相关规定。

因此，下面我们简要介绍一些理论上对合同的分类，掌握各类合同的共性和联系，以便于解决《合同法》没有规定或规定不明确的一些合同问题。

1. 双务合同与单务合同

这是根据合同当事人双方权利、义务的分担方式来划分的。双务合同，是指双方当事人均享有权利和承担义务的合同。典型的双务合同有买卖、租赁、借贷等。单务合同为一方权利的合同。典型的单务合同有赠与、无偿借用和无偿保管合同等。

合同的这一分类，其主要意义在于合同的履行，如是否适用同时履行抗辩权规则、在风险的负担上的不同和因一方的过错导致合同不履行的处理不同等。

2. 有偿合同与无偿合同

这是根据合同双方当事人权利的取得是否付出相应代价来划分的。有偿合同，是指当事人因取得权利（包括利益）须偿付一定代价的合同，如买卖、租赁、借贷等；无偿合同，是指当事人一方只取得权利而不偿付任何代价的合同，如赠与合同等。

区分有偿合同有利于确定合同相对人的不同地位，确定合同当事人不同的

权利、义务以及违约责任的大小。如保管合同因为有偿或无偿，保管人承担的责任就大不相同。

3. 诺成合同与实践合同

这是根据合同的成立是否以交付标的物为其要件而划分的。诺成合同，是指当事人一方的意思表示一旦为对方同意即能产生法律效果的合同，即“一诺即成”的合同；实践合同，是指除当事人双方意思表示一致之外，尚需交付标的物才能成立的合同。

区分诺成合同与实践合同，对于确定合同的成立时间、标的物所有权、使用权转移时间以及风险转移时间有重要意义。例如，定金合同和动产质押合同都是实践合同，如果没有交付标的物合同就不成立。

4. 要式合同与不要式合同

这是根据合同的成立是否需要采用特定的形式或手续来划分的。要式合同，是指合同成立时要求采用特定形式的合同；不要式合同，是指不需要特定形式或手续即可成立的合同。在我国，所谓“特定形式和手续”，主要有书面形式、公证、鉴证、审核和登记等。

要式合同与不要式合同的区别在于是否应以一定的形式作为合同成立或生效的要件。法律关于形式要件的规定是属于成立要件还是生效要件的规定，应依据法律的具体规定及合同的性质来确定。

5. 主合同与从合同

这是根据合同是否具有从属性来划分的。当两个以上的合同相关联，其中一个合同对另外的合同存在制约或限制时，便产生了主从合同关系。凡不以他种合同的存在为前提，即不受其制约，而能独立存在的合同称为主合同；反之，必须以他种合同存在为前提，自身不能独立存在的合同，称为从合同。如借款合同是主合同，为借款合同所设立的保证、抵押或质押担保合同就是从合同。

主、从合同是相对而言的，没有主合同即没有从合同，没有从合同，也无所谓主合同。区分主从合同的法律意义在于明确相互间的制约关系，从合同以主合同存在为前提，主合同变更或消灭，从合同也随之变更或消灭。

除此之外，理论上还可以将合同分为本约（本合同）和预约（预备合同）、标准合同（格式合同）和非标准合同（非格式合同）、为本人利益的合同和为第三人利益的合同、有名合同和无名合同、有因合同和无因合同、有效合同和无效合同等。

二、合同的性质与合同的目的

上面我们从合同性质上将合同进行了分类,不同性质的合同有着不同的内容。合同内容,即权利、义务的具体内容和形式,决定着合同的性质。

一般来说,任何合同的内容都要围绕合同的目的订立,但某些情况下合同的内容可能并不明确,合同的名称、内容也往往与合同目的不一致。这种情形下,把握合同的目的就十分重要。

《合同法》关于合同目的相关规定也很多。如“质量要求不明确的,按照国家标准、行业标准履行;没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。履行方式不明确的,按照有利于实现合同目的的方式履行”,“当事人对合同条款的理解有争议的,应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则,确定该条款的真实意思”,“合同文本采用两种以上文字订立并约定具有同等效力的,对各文本使用的词句推定具有相同含义。各文本使用的词句不一致的,应当根据合同的目的予以解释”等等。

三、条款体现出的合同特征

合同条款是合同的内容,也是当事人具体权利、义务的载体,完备规范的合同条款应当充分体现合同的目的和特征。判断一个合同的性质应当根据合同的条款,而不能简单看合同的名称。某些情况下合同的名称与合同条款体现的性质并不一致,甚至有时合同的名称根本就背离合同的性质和目的。

例如,有一份名称为“租赁经营合同”的合同,合同内容是:“承租方”承租“出租方”的店铺,并且该店铺不进行工商变更登记,由“承租方”继续使用“出租方”的营业执照,“承租方”固定向“出租方”交纳“租金”等。从表面看,这确实是一份租赁合同,但从合同条款体现的当事人真实意思表示看,这实际是一份承包经营合同。因为根据法律法规的规定,营业执照是不能出租的,而承包经营条件下业主与经营者不一致,经营者继续使用业主的证照是完全合法的。在司法实践中,大量存在着合同名称与合同条款或内容不相符的现象,因此也产生了很多相关的纠纷。

第二节 合同的订立和履行

一、合同订立过程中的风险和防范措施

风险是指发生损失的可能性。相应地,合同风险是指合同订立、履行过程中发生损失的可能性。规避和防范风险是合同管理的主要目的。合同订立过程中的主要风险一般来自以下几个方面:

1. 合同主体不合格

首先,合同主体应当具有一般民事法律行为的主体资格,应当具备民事行为能力能力和民事行为能力。其次,法律、法规对于某些合同的主体有特殊要求。如建设工程合同的主体必须具备相应的资质、国家机关不能作为保证合同的保证人等。主体不合格的合同将是无效合同或可撤销合同。

2. 利用签订定金等预备合同骗取钱财

在前面的合同法律分类中已经提到,合同可以分为本合同和预约合同,签订预约合同的目的是为了签订本合同。定金合同是非常典型的预约合同,签订定金合同的目的本来是为了约束当事人在约定的条件下签订本合同。如果定金合同约定的条件成立,当事人不签订本合同就要承担对己方不利的后果(没收或双倍返还定金)。但现实生活中,却时有利用定金合同骗取钱财的案件发生。如,某些房地产开发商总是在购房人尚未看到正式购房合同(本合同)时,就催促购房人签订订购合同(预备合同)并交纳数额不小的定金,但其预先制定的购房合同条款对购房人非常苛刻,最终购房人只能面临或被没收定金或接受苛刻合同条款的局面。这种情况已经引起了有关部门的注意。

3. 合同内容违法

《合同法》规定有下列情形之一的合同无效:①一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;②恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益;③以合法形式掩盖非法目的;④损害社会公共利益;⑤违反法律、行政法规的强制性规定。

订立违法的无效合同,不但不能实现当事人的合同目的,还可能因为进行了违法行为而面临处罚。

4. 合同条款不完备或合同内容不明确、具体

合同条款是合同目的的体现和当事人权利、义务的载体，合同条款的不完备或不明确、具体是产生合同纠纷的最主要原因之一。

合同条款不完备包括合同基本条款的缺失和合同其他条款的遗漏两种情形。合同基本条款包括当事人的名称或者姓名和住所、标的、数量质量、价款或者报酬等。如果当事人没有达成补充协议，基本条款缺失的合同将是无效或者无法履行的，这种情形在实务中不是很常见。合同其他条款根据合同性质的不同和当事人的不同要求，可能很简明扼要，也可能比较复杂细致。法律法规可能已经对合同中某些权利、义务作了很明确的规定，约定这些权利、义务的条款缺少或约定不明对合同的履行不会产生很大的影响，即使产生争议也可以依照法律规定顺利得到解决。但法律法规没作规定或规定不明确的权利、义务，当事人也没有在合同中以相应的条款约定或约定不明确，就往往是最容易产生争议和纠纷的地方。当然上述的纠纷或争议可以交法官来自由裁量，但就目前的司法现状，往往损失最大的仍是合同当事人。

合同条款的不明确、不具体主要是指合同的条款约定的权利、义务不够具体明确，有些是过于宽泛、原则而无法实际履行和操作，有些是约定的事项不具有唯一性，容易产生歧义。这种不明确、不具体都可能造成履行的困难和争议、纠纷的发生。在合同实务中，人们往往惊讶西方国家合同当事人起草的合同文本有很多条款，文本很厚，其实只不过是他们有较强的合同意识，对合同条款约定得具体、细致而已。

合同的风险一般只有在合同履行过程中或履行完毕后才能显现，但其风险隐患主要是在合同签订过程中留下的。防范和规避合同风险应当首先从合同签订过程中入手：

1. 加强对签订合同主体的资格审查

由于合同是一种民事法律行为，合同合法有效并产生当事人所预期的法律后果，必须符合法律规定的有效要件。根据《民法通则》的规定，民事法律行为必须符合下列三项有效要件：行为人具有民事行为能力、意思表示真实、不违反法律和社会公共利益。

因此，首先合同签订人要具有民事行为能力，否则就不能签订合同。如法人的职能部门或分支机构一般不具有对外的民事行为能力，大都不能成为合同的主体。其次，要注意法律法规有关合同主体的特殊规定，审查特定合同特殊的主体资格。如建设工程类合同中的承包人资质、房地产买卖合同出卖人资格、招投标中投标人的资格等等。

除此之外，对于合同主体财产、信誉等的调查和审核也非常重要。准确有