



辽宁青联律师事务所

LIAO NING QING LIAN LAW FIRM



文章名称：从施工方角度审查建设工程施工合同

律所名称：辽宁青联律师事务所

部 门：资本业务部

作 者：周红

日 期：2022 年 04 月

联
辉
青
云
珠
璧
万
里



地址：沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦B座14层

电话：024-28282868

网址：www.lnqinglian.com

摘 要:

建设工程合同，在《民法典》第十八章中规定为有名合同——建设工程施工合同属于建设工程合同的一类，是明确发、承包双方的权利义务，判断建设工程工期、质量、付款、结算等的重要依据。就施工人而言，对建设工程施工合同的审查能否做到位，将直接关系到合同签约质量以及工程能否实现完美履约。该篇主要从施工单位角度应如何对建筑工程施工合同进行审查做了如下几方面的梳理：

关键词:

建设工程施工合同 施工方 合同审查



从施工方角度审查建设工程施工合同

一、审查施工合同的立场

审查施工合同所站在的立场为施工方,即代表公司进行分析、解读施工合同,各部门(市场营销部、工程部、行政部)等相互协调处置为宜,不能够搁置合同,坚守合同约定,审慎对待合同。具体各部门事宜的工作安排以公司安排为准。施工合同的订立及履约,以实际每一个部门的履行配合,因此所站在的立场也包括各部门审查的要点。

笔者认为处理审查合同事宜,并非顾问律师一人事宜,需要明确相互交接资料,公司相关部门需要与律师相互配合充分沟通才能起到事半功倍之效。

二、施工合同从签约到履行全流程审查

作为施工方处于弱势地位,难以有效修改或者删减甲方提交的合同文本。因此在已有的合同文本的基础之上,顺利有效签约,并在履行期内规避风险,追回工程款为审查合同的第一要义。审查施工合同,需要对商业条款、技术规范条款、法律条款,逐一审查和解读,原则上律师所作事项以法律条款为审查核心,让所有的商业条款和技术条款最终转化为法律条款。

建设工程合同特点涵盖周期长、过错叠加、可视化施工结果,因此施工合同应该涵盖:投标阶段、前期磋商引发的居间阶段、签约阶段、施工过程阶段(报结工程价款)、劳务分包阶段、竣工验收阶段、结算决算(产值计算、鉴定阶段)、发票规范、质保(尾保)和保修阶段、交付阶段。

投标事宜属于前期准备阶段,甲方自行设定的“库”、“条”“围”等名目,具有相应的实质标准,并按照标的基本资料制作相关资料。签约阶段,需审查对方代理人代理权限及签约的有效要件,对合同印鉴进行审查。

施工合同的订立及履行是指合同事实层面的两个基本核心,因此侧重于低风险履约,避免高额违约,有效追回工程款。低风险履约,是指重要时间节点、重要违约事项,通过解读合同约定,通过保管证据的方式规避违约风险,指质量、工期等,并以此固定对方违约事宜的证据。

工程款结算和给付，是所有阶段的核心，也是所有纠纷最终的结果。工程不完整阶段，也是涵盖如上几种侧重点，比如中途退场、解约、终止合同事宜。

施工合同的基本框架包含协议书、通用条款、专业条款，审查的核心在于协议书和专用条款事项，下表所述指的是按项逐一审查，确保不漏项、不缺项。

审查大方向	审查分部	审查方式及方法	分工
一、交易主体审查	实质经营审查	非合同事项。审查对方经营主体实际办公地址、项目所在地、领导层。	营销和商务部 工程部 行政部
	履约能力审查	非合同事项的审查： 1、审查业主方现有的、实际的、真正的经营情况，市场评价背景调查，以及相关的基础资料，政府新闻报告、立项、可研等资料分析以及专有的对外官网宣传。 2、审查施工方（即专指总包单位）资质审查（登记承包范围）。 审查业主方，信誉、回款周期、市场评价等情况，加以调查核实。	
	代理人事宜审查	洽商、协调项目事宜，如涉及某一集团公司分公司、子公司、项目部、办事处等，需审查相关营业资质 1、如涉及资质审查，按照如下地址进行核查：全国市场监督管理平台。 http://jzsc.mohurd.gov.cn/home 2、代理一方，是否为项目经理以及总负责人，如涉及代理权条款事宜，则按照专权负责，代理权限明细、受托人准确等信息。	
	涉诉、涉执行案件审查	按最高法两个网址进行搜索检查： https://wenshu.court.gov.cn/ http://zxgk.court.gov.cn/ 审查指向涵盖：涉诉诉讼地位、案由、标的事宜及执	

		行事宜，需要进行分析 and 界定的，则与主体偿付能力审查。	
	签约流程条款审查	角签、会签的主体及办事流程，按项目章、合同章、公章签订。	
	主体界定分析	按如下分类处置：国资国企与民企分类。	
二、施工前期准备、投标审查		是否存在自行组织的“库”、“围”名单，是否涵盖必须投标的事项和要求。 中标通知书与中标相关文件的处理事项。	行政部 工程部
三、工程期限审查	工期	工程期限包括计划开工日、实际开工日、计划完工日、实际完工日、计划竣工日和实际竣工日等的确认程序和时间限制，是否符合公司安排。	工程部 商务和营销部
	延期、顺延、延误事宜	无阶段工期、延期、顺延、延误的具体规定及程序、确认、索赔。	
	履行期限事宜	分期形象进度和总履行期限、接收方式；形象进度款支付比例。	
四、工程范围审查	工程范围及清单审查	按清单履约，合同的范围要与招投标文件、发包图纸、工程量清单以及最后的中标通知书内容一致，确认实际施工的范围和明确要求。以“少”和“准确”为准。	工程部 商务和营销部
	工程量确认、确定	工程量调整依据是否约定，工程量的计算方法，有关工程量的报告材料如何编写、提交、确认等内容操作具体流程。	
	设计变更等工期变动事宜	碰到超出设计范围、变更施工范围、返工等情况如何计算工程量，工程量的核定期限、流程。	
五、工程质量、质保金审查	基本项	工程质量的确定、确认方法和程序事宜。	工程部 商务和营销部
	标准项	工程质量达到国家标准规定的合格标准，或做出其他约定，如取得“鲁班杯”“钱江杯”等。	
	验收主体	对接主体及履行主体。	

	验收	如验收依据、设计任务书、设计施工图、技术说明、验收规范等，有无书面的双方签字确认的质量标准细则。	
	其余项的审查	1、验收期限、程序设计事宜；2、质量异议、如何磋商、处理；3、质量争议的处理方式及违约责任；3、工程质量保修范围、保修期和保修金的规定。	
	质量异议方式	1、质量异议履约的主体、程序规定及时间规定； 2、沟通方式的确认，及时回函条款及约束。 3、质保金的扣减是否合乎法律规范和实际要求规范啊。	
六、审查造价条款	价格条款	合同价款的性质是暂定价、可调价、固定单价还是固定总价。 价格条款属于商业条款。 价格是否含主材（辅材）价格，是否为甲指或者甲供材； 价格是否为含税价，不含税价。	营销和商务部门； 财 务 部 门。 工程 部
	预付款条款	预付款的条件、计算方式、时间、支付方式和扣减方式	
	进度款条款	进度款的条件、计算方式、时间、支付方式和扣减方式	
	结算款条款	结算款的条件、计算方式、时间、支付方式和扣减方式	
	垫资条款	垫资的前提及比例、条件及返款发昂视	
	价款调整	审查价款的调整条件和方法；价款调整的依据；固定总价时的包干范围和风险包干系数；固定单价时的工程量调整依据、计量方法及适用单价；垫资合同垫资款回收的安全性。	

		合同中必须对价款调整的范围、程序、计算依据和设计变更、现场签证、材料价格的审批、确认做出明确规定。	
七、工程款支付条款审查	工程价款计量标准事宜	产值计算的方式，工程价款计量如何进行，程序如何安排，拖延支付惩罚措施是否明确。 注意：程序安排事项，如果对方违约则按期发函及证据保管。	工程部 商务和营销部
	工程价款弹性付款事宜	工程价款支付是否存在不确定性，是否有批准、前置或其他任何形式的弹性条款存在。	
	竣工结算事宜	审查竣工结算的前提条件，如结算的条件、依据、结算的期限、程序、审核，逾期审核的责任等。	
	保证金事宜及扣减事宜	审查施工企业保证金等是否符合法定数额，工程预付款数目是否合理，施工进度款支付数额、日期是否合理，维修保证金是否合规。	
	签证新增工程款事宜	如果工程项目存在大量增加合同外工作量的可能，有无相关支付约定。合同外增加的价款，应约定当月签证，纳入当月支付。如果工程项目存在大量增加合同外工作量的可能，有无相关支付约定。合同外增加的价款，应约定当月签证，纳入当月支付。	
八、工程施工条件条款审查	工程预备条款	工程预备工作如何开展。	工程部 商务和营销部
	设备资料检验条款	设备材料如何安排、设备材料如何采购检验。	
	现场组织保证条款	现场工作如何组织、安全施工由谁保障、场地通行通水通电如何保证。	
	安全文明施工条款		
九、关于工	工程变更程序	工程变更、设计修改、方案变更、材料更换、其他临	工程部

程变更约定的审查	事宜	时修改的双方交换意见的程序、费用计算方法和支付方式等内容的约定，是否合理，如何适用于履行	商务和营销部
	工程签证、联系函的程序条款	工程签证的条件、形式、确认程序及作为结算依据的必要条件是否明确，如何使用与理性。	
十、关于竣工验收结算审查	验收主体、整改时间、质量不合格的处理流程事宜	审查是否明确关于验收的主体资格、质量不合格情况下的整改措施和责任承担、结算资料的提交时间和补充要求。	工程部 商务和营销部
	已完工程的保护事宜与程序衔接事宜	2、审查是否明确已完成工程的保护、竣工验收的性质和程序，竣工资料的内容、份数、提交时限和逾期提交的责任，竣工资料、竣工验收资料的备案。	
	竣工验收、交付、结算时间先后事宜	审查关于竣工验收、工程交付和竣工结算先后顺序约定，是否明确未及时支付竣工结算的违约责任，具体何种违约责任。	
十一、合同发票和涉税审查	价款(含税价)	合同的价款须约定价税分离，列清合同总金额、不含税金额、税额，以使合同印花税税基明确。	财务部 商务和营销部 工程部
	发票	合同中约定开具发票的时间、发票类别(专票/普票)、税率、结算方式、付款的条件等，付款时间、开票时间决定纳税义务发生时间。	
	开具发票时间	合同中约定如有预收款，是否开具发票，开具何种发票(不征税/正常税率)，正常情况是不产生纳税义务，开“不征税”发票，如果开具正常税率发票则须提前缴税。 合同中约定由于一方原因造成发票不可用的承担主体条款。	
	征税事宜调整	合同执行期间如遇国家财税政策调整、新政出台，按	

		调整后的政策、新出台政策对合同具体条款协商调整。	
十二、各阶段应提供的书面报告、材料准备条款审查		施工前、施工过程中、竣工结算时需要哪些材料，如何编排目录，如何提交、确认，如何联系、通知等，如验收材料、竣工材料、结算材料等。 阶段性工程技术资料的整理收集、提供和确认。	工程部 商务和营销部
十三、关于合同签字、用章审查		1、用印印章的规范，执行公司的规章制度。 2、审查对方签章和签字的形式。 关于签证及联系函以及接受对方文件和送达条款审查； 注意权责一致，约定的项目经理权利过大，要审慎签字和接收文件。	行政部 工程部 商务和营销部
十四、合同提前终止、解除条件、确认和后续处理程序的审查		1、合同终止、解除情况下已经完成的工作量、工程质量如何审查确认。 2、审查是否约定已购买材料设备的处理，工程资料的编制与移交的时限和程序。 3、审查已完成工程与未完成工程的技术衔接和处理；合同终止、解除或者符合约定交付工程时的撤场时限、确认程序。	工程部 商务和营销部
十五、保修及退还保修金审查		1、质保金数额的确定，扣减的方式，采用的方式，可否以银行保函的方式处置。 2、质保金返还的期限，质保金的结算方式。 3、质保期均从最后一项单位单项工程工期竣工合格日开始计算。 4、大型设备的各配件质保期的规定。质量保证期中的维修项目的再次的保修期限和保修金的问题。	
十六、施工	通篇审查违约	通篇审查违约金事项。	工程部

合同中违约责任审查	金事项	违约金的可调整规则	商务和营销部
	单项违约金事宜	1、关于履约保证金对施工企业的影响；2、单项违约指的是在合同创造的违约事项，具体可包括质量方面：到场维修的时间、质量问题的违约；工期方面的违约：工期延期的损害赔偿。对于己方违约事项，要平和处理。 2、对于甲方违约事项，工程款支付的违约事项，可按照 LPR4 倍作为计算依据和合同额的 20%作为违约金事项。 对于安全文明施工及农民工工资处理事项的责任承担和处罚方式的约定。	
十七、争议解决审查		施工合同纠纷，专属管辖原则。 如材料采购事宜，适用一般管辖原则。	
十八、其他注意点		1、质量约定：合格、市优、省优、国优。 2、材料：甲供、乙供；如甲供，甲供材料明细、价款、乙方领用程序的约定。 3、保险：工程一切险、险种及违约责任。 4、履约保函、农民工工资支付（专户农民工工资保证金）约定。	行政部 工程部 商务和营销部

三、结论

基于建设工程领域的行业特殊性和建设工程实施的特殊性，其合同内容与权利义务设置方面又有许多需要特别考虑的问题。因此，在审查建设工程施工合同时，应立足于合同主体地位，结合企业实际情况和项目实施需求，把握重点细节，发现合同的风险点，减少施工期间不必要的分歧和争议，提高施工合同履约率，以降低承包方的风险。

2022 年 04 月

地址：沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦B座14层

电话：024-28282868

网址：www.lnqinglian.com