

《新经济环境下----建筑施工企业法律风险防范探讨》

课程大纲：

前言

第一章 新经济环境下“六划思维模型”对建筑施工企业法律风险诱因浅析

一、新经济环境下建筑业的困境分析

1、建材价格上涨，施工企业面临困难

(1) 一路攀升的建材价格对饱受工程款拖欠、垫资施工、招投标压价之苦的施工企业来说，无疑是雪上加霜；

(2) 建筑企业资金紧张，拖欠材料款及农民工工资现象可能加剧；

(3) 延误工期，影响质量；

(4) 结算困难，与业主矛盾突出；

2、房价下跌、市场疲软、银根紧缩，房地产企业面临困难

(1) 开发贷款和按揭贷款困难；

(2) 房价持续下跌、房地产市场疲软，导致开发商资金回笼滞缓，开发商的财务风险加剧，开发商可能将风险转移给承包商。

3、《劳动合同法》及其配套规定的全面实施将加大施工单位的用工成本和法律风险，而民工荒现象更加剧施工单位的用人压力

二、“六划思维模型”在建设工程领域的应用实践

三、建筑施工企业法律风险防范基础

1.1 建筑施工企业法律风险特点

1.2 施工企业风险识别

1.3 常见的建筑施工企业法律风险防范方法

【互动交流 答疑解惑】

第二章 业务承接阶段的法律风险与防范

2.1 承接应公开招标而未公开招标项目的风险与防范

2.2 邀请招标项目不真实的风险与防范

2.3 发包人资信不良和支付能力欠缺的风险与防范

2.4 未充分了解所涉项目相关法律环境的风险与防范

2.5 编制投标文件时对招标文件理解错误的风险与防范

2.6 投标文件编制项目遗漏的风险与防范

2.7 投标文件承诺固定价格的风险与防范

2.8 联合体投标主体资质未达标及连带责任的风险与防范

2.9 采用低价投标、高价索赔策略的风险与防范

2.10 必须公开招标的工程未经公开招标直接续标的风险与防范

2.11 发包人要求投标人放弃优先受偿权的风险与防范

2.12 个人或组织以企业部承包经营的形式对外投标的风险与防范

2.13 公开招标工程的招标人改变中标结果的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第三章 施工合同签订阶段的法律风险与防范

- 3.1 签订合同的相对无签约资格的风险与防范
- 3.2 签订合同的相对无资质或超越资质等级的风险与防范
- 3.3 合同加盖公章与签约主体名称不一致的风险与防范专业资料
- 3.4 合同容被篡改的风险与防范
- 3.5 合同容不完整的风险与防范
- 3.6 合同采用非中文语言的风险与防范
- 3.7 采用示文本签约时约定不明的风险与防范
- 3.8 承包围、容约定不明的风险与防范
- 3.9 约定的工程质量标准不规的风险与防范
- 3.10 “黑白合同”的风险与防范
- 3.11 固定价格约定不明的风险与防范
- 3.12 合同价款风险围约定不明的风险与防范
- 3.13 工程结算报告审核答复期限约定不明的风险与防范
- 3.14 合同工期约定不明的风险与防范
- 3.15 逾期竣工违约金约定过高的风险与防范
- 3.16 争议解决条款约定不当的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第四章 业务分包阶段的法律风险与防范

- 4.1 总承包人转包、违法分包的风险与防范
- 4.2 分包人不具备相应资质或安全生产条件的风险与防范
- 4.3 忽视争议解决管辖条款约定的风险与防范
- 4.4 分包合同中未约定审价及费用承担的风险与防范
- 4.5 指定分包的风险与防范
- 4.6 接受挂靠的风险与防范
- 4.7 项目经理等擅自签约的风险与防范
- 4.8 采购合同文本陷阱的风险与防范
- 4.9 未约定材料质量特别标准的风险与防范专业资料
- 4.10 材料设备质量不合格但不注重证据保全的风险与防范
- 4.11 甲供料管理不善的风险与防范
- 4.12 租赁起重机械不合法的风险与防范
- 4.13 承租的机械设备存在质量问题的风险与防范
- 4.14 租赁机械设备、转材料发生丢失、毁损的风险与防范
- 4.15 租赁机械设备维修问题的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第五章 施工阶段的法律风险与防范

- 5.1 应发包人要求提前进场施工的风险与防范
- 5.2 因发包人原因，未按合同约定时间进场施工的风险与防范
- 5.3 因发包人原因停工的风险与防范
- 5.4 因设计变更或特定情况未及时签证的风险与防范
- 5.5 给予签证的发包人代表没有明确授权依据的风险与防范
- 5.6 现场协调会有记录但未形成会议纪要或与会人未签名的风险与防范
- 5.7 未及时提供月度工作量统计报告或发包人（监理）未签收的风险与防范

- 5.8 发包人未按合同约定支付工程进度款的风险与防范
- 5.9 分包人提出调整结算价格而发包人未确认时总承包人先予确认的风险与防范
- 5.10 指定分包工程中总承包人的风险与防范
- 5.11 有关送达的书面材料由未经施工企业授权的人员签收的风险与防范
- 5.12 工程有关各送达的有答复要求的书面材料，在规定时限未答复的风险与防范
- 5.13 未正确处理施工图缺陷的风险与防范
- 5.14 分包人以总承包人名义与发包人发生直接工作联系的风险与防范
- 5.15 分包人拒不执行总包人指令的风险与防范
- 5.16 总包合同先于专业分包合同履行完毕前被解除的风险与防范专业资料
- 5.17 施工现场安全管理的风险与防范
- 5.18 劳动用工不规的风险与防范
- 5.19 劳务工工资发放不规的风险与防范
- 5.20 盲目停工的风险与防范
- 5.21 施工过程中发现文物的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第六章 竣工验收阶段的法律风险与防范

- 6.1 不及时进行中间验收的风险与防范
- 6.2 总包不及时进行分包工程验收的风险与防范
- 6.3 不及时提交竣工验收报告的风险与防范
- 6.4 竣工验收资料不完整的风险与防范
- 6.5 验收未通过，未按发包人要求进行整改的风险与防范
- 6.6 发包人为拖延结算而不组织竣工验收的风险与防范
- 6.7 验收通过后，未及时办理工程移交手续的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第七章 结算阶段的法律风险与防范

- 7.1 不及时提交竣工结算报告的风险与防范
- 7.2 竣工结算资料不完整及存在瑕疵的风险与防范
- 7.3 发包人拖延审价或审核的风险与防范
- 7.4 发包人主以行政审计结果确定工程价款的风险与防范
- 7.5 不按招标备案的合同而按另行签订的补充协议结算的风险与防范
- 7.6 逾期不结算视为认可结算被否定的风险与防范
- 7.7 【未发函催告无法行使优先受偿权的风险与防范
- 7.8 丧失工程款优先受偿权的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第八章 保修阶段的法律风险与防范

- 8.1 竣工日界定模糊，导致保修期起算点出现争议或变相延长保修期的风险与防范专业资料
- 8.2 保修期限与保修金返还时间混淆，导致保修金返还困难的风险与防范
- 8.3 未要求分包人或挂靠单位预留保修金，导致保修责任无法转移的风险与防

范

8.4 自行采购设备时，合同约定的产品质保期短于施工合同保修期的风险与防范

8.5 保修“响应期”约定过短的风险与防范

8.6 不重视保修，导致屡修不好，增加被索赔损失的风险与防范

8.7 履行保修义务时文书记载不规，导致对已履行的保修义务举证不能的风险与防范

8.8 无过错而无法收回保修金的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

第九章 纠纷处理阶段的法律风险与防范

9.1 不及时主工程款的风险与防范

9.2 逾期付款违约金丧失诉讼时效风险与防范

9.3 诉讼或仲裁证据不足或不利的风险与防范

9.4 申请诉讼或仲裁前未进行法律分析和决策的风险与防范

9.5 起诉时被告主体确认错误的风险与防范

9.6 诉讼过程中不及时追加当事人的风险与防范

9.7 选择管辖法院不当的风险与防范

9.8 未及时申请财产保全的风险与防范

9.9 未及时申请执行的风险与防范

9.10 已保全财产未续保的风险与防范

9.11 未及时申请造价鉴定导致诉请被驳回的风险与防范

9.12 错误的司法鉴定结论被采用的风险与防范

9.13 逾期举证的风险与防范

【互动交流 答疑解惑】

结语