

论建筑工程施工合同经济纠纷防范与对策

■ 方冬春

(安徽鸿泽建筑工程有限责任公司, 安徽 六安, 239500)

一、前言

建设工程合同是指承包人进行工程建设, 发包人支付价款的合同, 通常包括建设工程勘察、设计、施工等合同。施工合同属于承包合同之一。然而, 由于建筑合同的定义不明确, 相关方对该房屋的装修、改建工程是否包含在建筑合同中存在不同意见, 这往往导致建筑合同中出现争议。本文将对建筑工程施工合同经济纠纷防范与对策进行具体讨论与分析。

随着企业改革的不断深入, 我国企业体制结构向着多元化方向迅速发展, 建筑及施工工程企业经济纠纷案件发生率也呈急剧上升趋势, 在这种情况下, 建筑工程施工合同中的经济相关内容已成为合同纠纷发生的主要矛盾点, 现如今, 已严重影响国内企业进一步改革与发展、流动资金机制的良好运转及现代建筑企业制度改革实践的继续深入。我国在不断规范建筑市场管理的过程中, 还存在一些不完善之处, 这些不足严重扰乱了社会经济秩序, 不利于相关企业的生存, 并在一定程度上提高了合同纠纷的发生率。为此, 企业需通过对施工合同纠纷案件的评估与分析, 制订相应对策, 降低合同纠纷的发生率, 营造良好的信用市场氛围。

二、施工合同简析

对于从事一般民用建筑项目或进行建筑施工过程监理项目来说, 施工事务代理类合同具有相当重要且深远的经济应用价值与意义, 其最终的应用本质上是一种监理合同文件, 是专指一种对代理类合同双方行为规范本身进行某种强制与约束或规范管理的一份重要协议。从以往国内各类中小型建筑工程的代理与施工等项目工作实际应用经验分析看, 施工代理人在落实合同规定的条例方面仍然或多或少地存在经济上的问题, 合同管理现状其实并不容过分乐观。首先, 在工程签订阶段, 当事人双方主体缺乏或尚未完全形成完整而合理的民事经济意识, 导致许多施工承包项目合同的拟定程序并不合法, 这就导致合同缺乏足够且高水准的社会实际效益。一旦项目施工阶段出现任何重大矛盾纠纷, 利益关系中的实际利益受损者便很难真正能够通过各

项施工和服务承包合同程序达到充分维护保障自身经济权益与合法权益。

三、建筑施工合同纠纷出现的问题与特征

(一) 经济案件类型较多且案件标的数额较大

由于市场经济的不完善, 企业在深化改革和管理中出现了许多新的问题和矛盾, 导致相关企业在施工合同经济纠纷中存在着突出差异。除了常见的建筑材料购销、加工承包、贷款等合同纠纷外, 还有一些新的纠纷类型, 如建筑商与总承包商之间的经济纠纷、总承包商与分包商之间的经济纠纷、总承包商与劳务分包商之间的经济纠纷等、建筑商欺诈案件、建设单位违约纠纷、建材消耗纠纷、投融资纠纷、贷款担保纠纷等。

在一般情况下, 建筑施工合同的经济纠纷案件标的数额较大, 少则几十万, 多则几百万, 甚至是上千万元的数额都是极有可能出现合同纠纷数额。

(二) 合同表现形式不一

在实际施工中, 由于施工合同纠纷的类型和形式多种多样, 其分类标准也有所不同。在建筑领域, 一些施工方将签署两份本质上不同的合同。两份合同在具体履行方式、价格、期限, 甚至签订时间上存在明显差异。此类合同可分为“黑白合同”。由于政府管理的需要, “白合同”严格按照国家法规签订, 并向中国工程管理部门备案。“黑合同”是指双方为逃避政府监管而签订的私人合同。

(三) 建筑施工中工程价款的优先受偿权存在经济纠纷

建设工程价款应当先行支付。当发包人未按约定支付价款时, 承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。当发包人逾期不支付时, 承包人可以与发包人协商减价, 也可以依法向人民法院申请拍卖。建设工程价款按照工程折价或者拍卖价格优先支付。然而, 在实践中, 大量承包商拖欠业主的工程款, 关于优先赔偿的争议也很多。现有的法规无法完全解决建设工程付款优先权的争议。

(四) 导致建筑施工合同出现问题的主要原因

近年来, 我国的房地产建筑市场环境市场中

争相当激烈,施工和承包项目合同双方履行合同义务不甚规范,权利、义务与违约责任不同,这些是建筑工程项目在实施过程中出现合同纠纷及各类合同纠纷案频发的主要原因。在建筑施工、施工建设合同签订、实际工程项目签订、施工建设验收这些主要环节中,承包商一直以来占据着施工主导地位,这就导致被承包方项目工程中最大的一部分利润将因此被工程承包人不断压缩,施工或建设承包单位则常常由于偷工减料等情况引发大量的建筑工程与建设项目施工方面的合同纠纷,其中,经济方面的矛盾尤为突出。招投标文件审查制度使建设监理形式过于简单,往往也意味着更容易导致投标人与大建筑承包商签订施工与劳务合同的中容易出现种种矛盾纠纷,例如,建筑工程施工承包方对合同上的经济内容履行和完成度不高,造成合同经济纠纷等。由于现在,国内已有很多大建设工程承包方,甚至是业主在开始正式实施招投标的审查流程之前就已经直接与大施工总发包方是正式签订并下定了施工分包项目合同,很多的大的建筑工程企业本身有着国家的指定施工资质的正规专业大承包商,招投标过程往往就只是单纯为了规避了当地县级政府监管部门的相关管理,检查,导致项目工程招投标资质审核过于简单的和形式化,没有了其应有的任何的相关意义。建筑领域施工队伍合同管理履行和实践环节中明显的从业人员缺乏相关职业规范诚信,合同制度有效化履行和合同规范化落实程度显著偏低,也往往极易造成建筑行业重大经济纠纷案件问题。

四、建筑施工合同经济纠纷的防范与对策

(一)建立和完善企业内部合同管理制度

大量事实分析证明,施工服务企业经济纠纷之所以频频败诉,是因为纠纷往往首先是合同当事人本身履行合同或对合同实际履行管理过程就存在许多重大问题而引起的。主要产生原因大概有了以下几点:第一,合同事务没有依法归口组织管理,企业集团内部并没有建设完善合同管理机构网络;第二,忽视与对方进行前期资信评估调查,没有严格对双方合同当事人的履行合法性、有效性、充分、合同规范性进行严格审查;第三,因合同条款本身并不是十分完备,在拟签订的许多重大工程合同时,就缺乏必要经济的论证;第四,由于有些施工建设企业往往缺乏公司内部工作所一定要的同时具备完整的外部经济管理体系和公司内部的相关管理运作机制,因此,无效合同专用章和空白介绍信缺

乏制度管理。内部控制管理严重松懈,漏洞较多。这样的建筑企业就像一个没有围栏保护的小果园,它可能随时被强行采摘,不知不觉地失去了自己的利益。

由于当前市场经济形势的日益复杂,以上这几个方面问题都往往涉及企业合同双方成员之间切身利益,为此,企业需要加强内部有关经营服务部门的意识教育和提升合同管理服务水平。当前,建立健全企业行政内部的管理责任制度关键要注重做好以下几点:第一,加强完善企业对重大问题决策前后的调查论证工作制度,达到真正避免产生或逐步减少有关企业决策行为失误发生的基本目的。企业应当聘请高级经济顾问等直接领导参加该企业召开有关经营事项的有关决策性会议,对其重大企业经营事项决策咨询或其重大经营项目,应聘请其相关事务部门派出顾问人员前来参加。

加强签订合同信用管理和制度,以提高该企业有效签订合同质量有效性和相关合同文件的合法并切实履行质量。制定公司经理制和公司三人总合同制定的双方会签负责制、重大工程合同及时履行及报告制《企业贷款对外贷款担保企业管理办法》《合同内部担保合同监督管理办法》《外商投资企业签订经济合同管理指导办法》。加强企业业务结算内控管理体系建设,堵塞公司资金链控制体系漏洞,防止企业资金流入体外循环。完善子公司、分支机构的注册登记和项目经理的信用评级管理制度,提高内部管理的统一性和有效性。加强纠纷管理制度建设,根据相关规定维护企业合法权益。建立健全《外国企业管理办法》和《国内经济民事纠纷中经济纠纷管理办法》。例如,根据发展需要,及时采取适当措施或修改相关政策。

(二)合同评审

由于大多数经济纠纷案件与所签订的建造施工合同有关,因此,加强建造施工合同审查极为重要,这可以在第一步就对不合理的合同进行一个初步的发现,以便于后面的合作双方进行沟通以更好合作。合同评审主要包括工程造价、付款方式、工期指标、质量标准、施工工艺、设备配置、材料供应、索赔条款等,如果公司不认真投标,整个工程将失去。合同评审主要包括两个阶段合同签订前评审和合同签订后评审。

签约企业履行购销合同履约前进行相应的主体资格初步评审,最需要开始且最重要步骤是应做好同下列这几点:第一,调查及核实材料工作。在签

订合同未生效履行之前,应该事先就对所有合作的建设方企业进行社会信誉档案审查和所有合作企业建设及双方资金来源状况的深入调查,凡是合作方没有实力提供足够且可靠的与项目合同配套使用的资金,这个阶段项目合同双方原则上不签合同为好。对工程或建设的实施工程项目可靠性方面进行可行性调查,包括申请办理各类建筑工程用地方案审查及批准及有关用地手续,城市规划许可证,要依法实施拆迁既有建筑方案,拆迁项目工程进度情况,设计批复文件图纸资料及拟建项目地质情况的勘探资料调查分析报告、建设项目可行性报告,建设及施工设计项目单位的书面报建材料和工程批准或设计批文号材料以及要组织召集相关专门人员会议或进行执法检查的专项调查情况记录材料;重点评审勘察设计施工合同文本及编制单位是否符合本项目建设工程所在地相关等政策规定,条款内容及制定文件过程当中是否存在重大遗漏等缺项处;重点评审及确认合同条款有无与招标企业或原项目招标设计文件条款、合同有关工程技术、商务标书内容等相关规定的相悖之处,并提示各方及时联系及沟通了解并纠正。

签约和实施后四个阶段中的工程项目评审,主要涉及的工程项目合同执行跟踪验收管理、工程质量或施工管理质量追踪及评价跟踪管理、工程建设及因施工项目管理质量缺陷中而引起业主的索赔违约和索赔处理程序管理等多项的内容,工程全部属于竣工验收实施后两个项目阶段的工程项目评审。大型和在建重点工程项目工期要求普遍周期较长,可能需至少3年或延至近5年时间或甚至可能会更长,对于工程项目管理人员岗位调整的原因造成中途间断的情况还需继续进行评审。在建设施工合同

执行活动中,企业主管部门需进一步对公司现有的工程合同材料数据库进行一次全面的修订,即需要企业对此文件进行再次全面评审。在该文件二次修订评审工作过程中,相关人员一定要做到始终与修订文件前面各项准备和工作进行过程要联系起来,保证修订的前后各数据之间做到准确连续与一致,资料必须要及时归档处理。做好在建筑合同执行中评审资料归档保存工作,这是房地产工程及后期市场经营与维护服务管理过程中的另一个十分重要的工作环节。对合同履行情况的评审与把关两项工作全面抓得细,不仅能使企业及时有效规避经济损失,还能使企业在行业内外树立良好的企业形象,提高企业知名度。相反,则会造成重大审核工作失误,给本企业带来经济损失,直接甚至会间接影响整个企业形象。

五、结语

总之,随着在当今时代我国城市建筑行业经济一体化的快速发展,社会经济建设水平的稳步提高,加上国家对房地产市场开发给予的持续和大力投资,建筑领域施工监理及管理工程合同等涉及建筑业的一些重大社会经济纠纷案例数量也就随之在日益增多,案情自然也会越来越趋复杂,企业需履行各类城市建筑项目和施工企业管理工程建设合同,积极规范履行各类关于建筑领域合同施工标准及施工合同签订有关程序的技术合同与管理有关政策规定,促进企业规范发展。各相关建筑行业施工建设企业也要以诚信经营、文明生产经营为原则和手段,依法诚信公正合理办事。

【作者简介】方冬春(1989—),女,安徽六安人,本科,中级经济师,安徽鸿泽建筑工程有限责任公司,研究方向为高级建筑。

