

建筑工程防范施工合同无效法律风险的问题

杨爱文

(广东日升律师事务所, 广东 惠州 516211)

【摘要】随着时代的发展,我国的建筑工程项目数量日益增加。在这样的时代背景下,建筑施工企业与建设单位签订的建设工程施工合同出现合同无效的情况屡见不鲜,为我国建筑业的可持续性发展造成了一定程度的障碍。本论文将基于此,阐述防范建筑工程防范施工合同无效法律风险的重要性,以法律与公司管理两方面作为切入点,分析建设工程施工合同无效的成因,并尝试给出相应的防范措施,希望能够起到一定的参考作用。

【关键词】建筑工程; 施工合同; 无效合同; 法律风险; 防范措施

引言:建设工程施工合同纠纷是民商事司法实践和施工企业作为常见的纠纷之一,而施工合同无效又是建设工程施工合同纠纷的重要类型。如果能够采取具有针对性的防范措施,则可以有效避免由于防范建设工程施工合同无效而对公司造成的经济损失和法律风险。故此,对建筑工程防范施工合同无效法律风险的问题进行分析与探索,具有极为重要的现实意义。

一、防范建设工程施工合同无效法律风险的重要性

第一,避免经济损失:如果施工合同无效,那么双方可能面临经济损失。这是因为无效合同无法履行,导致合同无法按计划进行,打乱企业的既定计划,从而为企业造成不必要的损失。第二,维护企业声誉:如果合同被认定为无效,那么这可能意味着违反了相关法律法规,这将对公司形象和声誉造成负面影响,对其可持续性发展极为不利。第三,安全风险:施工合同无效还可能会影响到工程的质量和安。如果合同中的质量和安全条款无效,那么施工方可能会降低工程质量,甚至忽视安全规定,从而导致严重的安全事故。故此,建筑企业对建设工程施工合同无效法律风险的防范,具有其重要的作用。

二、建设工程施工合同无效的成因

(一)违反法律效力性强制性规定

《民法典》第153条第1款规定,违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是,该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。因此如果施工合同违反国家强制性规定,那么则判定该施工合同无效。其主要情形如下文所述:第一,因违反建筑领域资质管理规定而无效。在我国现行的法律法规规定中,只有具有相应资质的企业才能从事建筑工程施工。如果当事人在签订合同时没有相应的资质,那么这个合同可能被判定为无效。

第二,因违反招标投标领域法律法规而无效的。根据我国现行法律法规,因违反招标投标领域法律法规而无效的原因包括但不限于以下几种:第一,先进行实质性谈判;第二,建设工程必须招标而未招的;第三,串通招投标;第四,以他人名义投标;第五,低于成本价投标;第六,代理机构泄密或串通;第七,招标人泄密。例如说:2012年8月21日龙元公司与振龙公司签订了《绿洲康城一期宾馆、公寓式酒店总承包施工补充协议》(以下简称《补充协议》)。该补充协议就工程价款支付方式明细、工程方案进行了约定。同年10月28日,在确定龙元公司为中标人后,双方签订了《上海市建设工程施工合同示范文本》(备案合同)。在该合同文本中,双方同样对工程价款支付方式等问题进行了约定。而8月21日签订的《补充协议》与10月28日签订的备案合同,在内容方面具有高度的一致性。故

此可以认定，振龙公司为内定招标人，违反了我国《招标投标法》当中的相关规定，因此可以得出结论，《补充协议》与备案合同效力是无效的^[1]。

第三，因转包、违法分包而导致无效的。转包是指承包人在承包工程后，又将其承包的工程建设任务转让给第三人，转让人在承包工程后，又将其承包范围内的建设工程任务转让给第三人，由第三人就承包范围内的建设工程与发包人签订建设工程施工合同的行为。在我国，转包行为是不符合现行法律规则的，这是因为转包行为违反了合同双方的信任关系，并可能导致工程质量和风险。譬如说：承包人（中隧公司）中标案涉工程后，又与转承包人（华邦公司）共同签订了《联合施工合同》，在该合同当中，双方约定将上述工程交由华邦公司进行施工，而承包人则收取占工程价款4%的管理费。虽然在该合同当中，规定承包人和实际施工人联合施工，但实际上使承包人将其承包的工程转包给实际施工人施工并收取管理费。所以《联合施工合同》中的内容违反了我国法律效力强制性规定。故此，中隧公司与华邦公司所签订的《联合施工合同》在法律上是无效的^[2]。

（二）缺乏对法律事务的重视

就目前而言，部分施工单位受传统理念影响较大，并过于依赖自身的工作经验，此类施工单位在日常工作当中，通常只重视招标、施工等环节，但对法律事务缺乏应有的关注与重视^[3]。对于合同当中的可能出现的风险持有侥幸心理，为节约企业经济开支，并未设立健全的法务团队。在出现法律问题后，此类施工单位通常无法及时制定科学合理的应对措施，从而受到了一定的经济损失。部分施工单位虽然设有法务部门，但是该企业的法务人员却普遍缺乏专业素养，无法高效率、高质量地开展法律防范工作^[4]。

三、建筑工程防范施工合同无效的风险管理策略

（一）对合同当事人资质进行审查

在进行建筑工程防范施工合同无效的风险管理的过程中，建筑企业首先应当对合同当事人进行审查，在确保其具有相应资质的基础上，才能够与其签订合同，避免合同无效化。因此，合同当事人应

当提供其建筑工程相关的资质证书，包括但不限于建筑施工资质证书、工程设计资质证书等。只有在确定证书齐全的前提下，才能与之签订合同^[5]。

（二）严格控制招标投标程序

为了行之有效地对建设工程施工合同无效带来的法律风险进行防范，我国建筑企业对必需招标投标工程应当严格依法对招标投标进行的控制，保证招标投标过程当中的每一道程序都是符合我国现行法律规定的。对于串标、围标等违法行为的应当坚决禁止。为了达到这一目的，建筑企业可以采用以下措施：①制定完善的招标文件：在进行招标文件的编制工作当中，建筑企业应当要明确评标方式、开标时间、投标保证金、投标文件要求、评标标准、招标范围、技术要求等关键诸多信息，保证全部参与招标的单位都可以清晰、明确地了解招标要求。②公开招标信息：在进行招标的过程中，建筑企业应当公开招标信息，通过这一方式，能够有效增加招标的透明度，让更多的潜在投标人了解招标信息，增加竞争性。同时，公开招标信息也有助于监督机构对招标过程进行监督，避免出现违法问题，导致合同无效。③建立公正的评标机制：评标是招标投标过程中的关键环节，要建立公正、科学的评标机制，确保评标结果公正、合理。在评标过程中，要避免人为干扰，确保评标过程符合我国的法律法规。④严格保密：在招标投标过程中，要严格保密关键信息，避免投标人之间相互泄露信息，影响招标质量。⑤加强监督：要建立完善的监督机制，对招标投标过程进行全面且深入的监督，从而确保招标投标过程符合我国有关法律的要求。与此同时，要加强对招标投标相关人员的培训和管理，提高他们的专业素质和职业道德水平，从而避免串通招标投标、招标人泄密等问题的发生，减少合同无效的几率。⑥建立投诉机制：建筑企业应当通过互联网络，构建匿名投诉机制，接受投标人对招标投标过程的投诉。建筑企业在收到投诉之后，应当在第一时间内，组织专业调查人员进行调查工作，如果该投诉内容属实，则应当及时进行处理，对于部分已经违法我国相关法律者，则应当将其移交公案部门进行处理，并且

将本单位处理过程、原因等内容,通过企业微博、公众号等渠道公之于众,从而为他人敲响警钟,通过这一方式,能够有效确保招投标过程的公正性和透明度,从根本上避免招投标过程中的违法行为,保证合同是具有法律效力的^[6]。

(三) 对施工过程进行严格的管理

为了从根本上避免建设工程施工合同无效带来的法律风险,建筑企业必需依照有关法律,提高对施工过程的监督管理力度,坚决杜绝在施工过程中可能出现违法分包、转包问题。为了达到这一目标,建设单位与建筑施工企业之间必需在合同当中加强约定,确定在工程非关键部位能否进行劳务转包抑或是专业分包。与此同时,建筑企业应该建立举报和调查机制,在企业内部鼓励员工和其他相关人员举报转包、违法分包行为,并对举报属实的情况进行奖励和调查处理。通过上述方式,能够行之有效地避免工程被非法肢解分包和转包的问题^[7]。

(四) 构建专业法务团队

企业为了规避施工合同无效而带来的法律风险,应当提高本企业法务工作的重视程度,构建一支“高学历,高素质”的专业法务团队。待法务团队对合同进行审查,且并未发现有违反国家效力性强制性规定的前提下,才能够签订该施工合同。为了达到这一目标,施工单位应当提高自身的薪资待遇,从高校、社会面招聘更多具有扎实法律知识与丰富从业经验的法务人员。在吸收新鲜血液的同时,建筑企业还应当关注现有员工综合素质提升工作,定期或不定期地聘请相关领域专家,对法务人员进行培训。值得重视的是,部分企业在进行培训的过程中,存在着人浮于事的问题,为了避免这一情况,企业领导可以设计科学合理、系统完善的培训考核制度,将法务人员的实际利益,如:薪水、奖金、福利待遇等与考核结果相关联,从而激发法务人员参与培训的积极性与主动性,提高培训的效果,促进法务人员综合素质的进步与发展。除此之外,在法务部门内部定期或不定期召开交流会,在交流会议中,法务人员可以分享防范合同无效化的经验,并通过群策群力的方式解决现实问题,从而提高防范的力度,维护企业实际利益。并且将责任

落实到个人,杜绝出现问题后部门(个人)之间互相推卸责任的问题,通过这一方式,可以有效规范法务人员的行为^[8]。另外,施工单位还应该加强与法律机构的合作,寻求专业的法律咨询和支持,从而保证自身的合法权益得到坚实的保障^[9]。

四、结论

总而言之,防范建筑工程防范施工合同无效法律风险,对广大建筑企业而言,具有重要的现实意义。故此,有关企业应当阅读相关法律法规,组建一支专业的法务团队,采用多元化的方式方法,规避合同无效可能带来的风险,保证企业的正常经济效益,从而为该企业可持续性发展提供强而有力的保证与支持。

参考文献:

- [1] 赵岩. 建筑工程防范施工合同无效法律风险的思考[J]. 上海商业,2022,(02).
- [2] 张书栋. 建设工程施工合同无效的法律风险防范[J]. 法制博览,2021,(23).
- [3] 杜勇,石忠波. 工程建筑施工合同的法律风险分析及防范策略[J]. 法制博览,2021,(23).
- [4] 田金龙. 建设工程施工合同无效的法律风险防范[J]. 法制与社会,2021(06).
- [5] 涂钊.《建筑法律顾问:建设工程全程法律解读和风险控制(第二版)》:建设工程项目管理中的法律风险及防范策略[J]. 建筑学报,2023(07):122.
- [6] 徐静,李占锋. 建筑企业法律风险防范及应对措施研究——评《建筑企业法律风险防控策略》[J]. 工业建筑,2020,50(04):187-188.
- [7] 张佳. 基于不可抗力事件的建筑企业法律安全防范研究——评《新型不可抗力事件:建筑企业法律风险防控指引》[J]. 安全与环境学报,2021,21(05):2355-2356.
- [8] 叶楠. 建筑企业在PPP项目中法律风险及防范——评《建设工程的法律风险与防控》[J]. 工业建筑,2021,51(01):220.
- [9] 蒋柏焰,杨丹. 劳务外包中的法律风险防范与职工权益维护——以浙江省湖州市的调查为分析样本[J]. 中国人力资源社会保障,2018(02):39-40.