浙 江 永 敬 成 律 师 事 务 所

ZHEJIANG YONGJINGCHENG LAW FIRM

培 训 课 件

建筑企业法律风险防范实务培训课件

施工企业管理人员内训讲义（3课时）

——签约审查 · 履约留痕 · 结算催收 · 优先受偿 · 用工合规 · 纠纷应对

作者 浙江永敬成律师事务所

发布日期 2026年8月

版本 V1.0

课程信息

课程名称	建筑企业法律风险防范实务培训
资料类别	培训课件（讲义）
讲师	浙江永敬成律师事务所
培训对象	建筑企业项目经理、合约与法务人员、企业管理人员
课时安排	共3课时，分六讲，每讲约30分钟（含情景案例与课堂讨论）
发布日期	2026年8月
版本	V1.0

内容摘要

本课件是面向施工企业一线管理人员的内训讲义，按照工程项目"签约—履约—结算—行权—用工—应诉"的实际流程编排六讲内容：第一讲讲施工合同签约审查，把风险挡在签字之前；第二讲讲履约过程证据管理，解决"干了活却拿不出证据"的老大难；第三讲讲竣工结算与工程款催收，训练结算提交与阶梯催收的标准动作；第四讲讲建设工程价款优先受偿权，重点记住十八个月期限；第五讲讲农民工工资支付与挂靠转包风险，提示行政责任与刑事红线；第六讲讲纠纷应对与诉讼准备，教大家纠纷来了先做什么。每讲设学习目标、核心要点、情景案例、课堂讨论四个板块，语言口语化，适合讲师照稿授课、学员随堂讨论。课件所引法条均经法律法规数据库核验为现行有效。

免责声明：本课件由浙江永敬成律师事务所编写，仅供企业内部培训学习使用，不构成针对具体案件的法律意见。课件中的情景案例均为教学用模拟情境，不对应任何真实案件。法律法规及司法政策可能随时间调整，具体案件的处理请结合案件事实并咨询执业律师。如需法律服务，请联系本所。

目 录

第一讲 施工合同签约审查实务 4

第二讲 履约过程证据管理 6

第三讲 竣工结算与工程款催收 7

第四讲 建设工程价款优先受偿权实务 9

第五讲 农民工工资支付与挂靠转包风险 11

第六讲 纠纷应对与诉讼准备 13

课程总结与课后行动清单 15

引用法规核验说明 16

第一讲 施工合同签约审查实务

一、学习目标

- 弄明白：为什么说工程款回收的胜负，八成在签约前就已经决定；
- 会做发包人资信调查，能识别高风险发包人；
- 掌握付款条款的审查要点，知道哪些条款必须坚持谈下来。

二、核心要点

- **先看人，再看项目。**发包人资信调查是签约前的必修课，不是走过场。
- 资信查四样：涉诉记录、被执行与失信记录、股权出质与资产抵押、项目资金来源是否落实。
- 房地产开发企业，加查土地权属、预售许可和监管账户；政府平台公司，加查财政实力和存量债务。
- 政府投资项目不得由施工单位垫资建设——这是红线，写进合同也无效。

> **《保障中小企业款项支付条例（2025修订）》第八条**
>
> 机关、事业单位使用财政资金从中小企业采购货物、工程、服务，应当严格按照批准的预算执行，不得无预算、超预算开展采购。
> 政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，不得由施工单位垫资建设。

- **付款条款要量化**：预付款、进度款、结算款、质保金，支付条件、比例、期限一个都不能含糊。
- 警惕"验收合格后支付"这类没有时间上限的表述——验收拖一年，付款就拖一年。
- 争取写入"发包人收到结算文件后××日内不答复的，视为认可结算文件"，这是对抗结算拖延最管用的条款。
- 工程建设领域能收的保证金只有四种：投标、履约、工程质量、农民工工资保证金（《保障中小企业款项支付条例（2025修订）》第十三条），其他名目一律警惕。
- 资信差的发包人，用预付款、提高进度款比例、付款担保（银行保函、保证保险、母公司担保）来对冲风险。
- 慎签"背靠背"条款。大型企业与中小企业约定以收到业主付款为付款前提的，依据《最高人民法院关于大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复》（法释〔2024〕11号）应认定无效。

三、情景案例

情景模拟

某厂房项目招标，发包人是一家三个月前刚注册的项目公司，注册资本认缴五千万元、实缴为零，名下只有一块抵押给银行的土地。合同草案写着"工程竣工验收合格后支付至已完工程量的85%"，没有约定结算答复期限，还要求承包人缴纳"合作诚意金"二百万元。项目经理担心丢标，准备直接签字。请大家找一找：这份合同里有几个雷？怎么改才能签？

四、课堂讨论

课堂讨论

1. 你们手上正在谈的项目，发包人资信查了吗？查到了什么？
2. 如果发包人死活不肯提供付款担保，这个标还投不投？公司的底线应该怎么定？
3. "诚意金""保证金"你们实际遇到过哪些名目？最后怎么处理的？

第二讲 履约过程证据管理

一、学习目标

- 树立观念：打官司就是打证据，证据在履约过程中形成，不是打完官司再补；
- 会把签证、变更、往来函件变成将来用得上的合格证据；
- 会给项目建一套完整的证据档案。

二、核心要点

- 履约阶段留下的每一张纸，都是将来要钱时的筹码。
- **进度款申请**按周期书面报送，并拿到发包人或监理的书面签收。
- 进度款逾期就发书面催告、留送达凭证——既中断时效，又是逾期利息的起算点。
- **签证当场办、及时签**，写清事由、工程量、计价方式；事后补签十有八九起争议。
- 签字人权限最易出问题：尽量要合同约定的有权签字人确认，或用会议纪要、函件补强。
- **口头变更等于没有变更**，一律落成变更单、技术核定单或工程联系单。
- 微信、邮件保留原始载体，重要沟通随后补书面函件确认；证据按合同文件、履约过程、付款结算、往来函件四类归档。
- 发包人擅自使用未验收工程的，马上固定证据（照片、水电启用记录）——视为竣工，丧失使用部分质量异议权（地基基础、主体结构除外）。

三、情景案例

情景模拟

施工中，业主现场负责人口头要求改一处管线走向、增加一道防水工序，说"先干，手续后补"。项目经理赶工期直接干了，没办变更单也没办签证。半年后结算，业主换了对接人，对这笔十几万元增项一口不认："合同里没有，谁让你干的？"这笔账还能要回来吗？当初怎么做才能保住？

四、课堂讨论

课堂讨论

1. 你们项目的签证，从发生到签认平均拖多久？卡在哪一环？
2. 项目经理说"先干活、后补手续"，作为合约或法务人员，你怎么接这句话？
3. 项目上的微信工作群记录，现在谁在管？手机换了记录还在吗？

第三讲 竣工结算与工程款催收

一、学习目标

- 掌握结算书提交的标准动作，把"送出去"变成"送到位"；
- 识破"以审代结"等拖延手法，知道怎么应对；
- 会用阶梯式催收路径，把账一步步收回来。

二、核心要点

- **结算不是把书交出去就完事，签收记录才是命脉**。按合同约定的格式、份数、接收部门提交，必须拿到签收记录。
- 邮寄提交的，快递单上写明"××项目竣工结算书（送审价××元）"，妥投记录截图存档。
- 合同约定"逾期不答复视为认可"的，答复期限一过，马上发函主张按送审价结算，别等。
- **"以审代结"是最常见的拖延套路**：审计机关的审计和发承包双方的民事结算是两码事，合同没约定以审计结果为准的，审计结果不当然约束承包人。

> **《保障中小企业款项支付条例（2025修订）》第十二条**
>
> 机关、事业单位和国有大型企业不得强制要求以审计机关的审计结果作为结算依据，法律、行政法规另有规定的除外。

- 发包人单方委托的审价，承包人没确认就不受约束；双方共同确认的审价报告，一般可直接作为结算依据。
- **催收走阶梯**：对账确认 → 正式催款函 → 律师函 → 投诉/调解 → 诉讼，一级一级加压。
- 对账是一举两得的事：既固定债权金额，又中断诉讼时效，要定期做。
- 机关、事业单位和大型企业拖欠中小企业款项的，可以走行政投诉渠道；逾期付款未约定利息的，按每日万分之五支付（《保障中小企业款项支付条例（2025修订）》第十七条）。
- 债务重组要把好关：以房抵债查权属、查抵押查封；分期付款必须写"任一期逾期则全部提前到期"。

三、情景案例

情景模拟

某项目结算书送审已经八个月，每次催，发包人只有一句话："财政审计还没做完，等审计结果出来再说。"翻合同，并没有约定以审计结果为结算依据，也没有约定答复期限。项目经理问：这结算还能不能结？请大家出主意：下一步发什么函、主张什么、准备什么后手？

四、课堂讨论

课堂讨论

1. 你们项目的结算平均拖多久？听到的最多的拖延理由是什么？
2. 催款函谁在发、多久发一次？有没有形成制度，还是全靠项目经理个人盯？
3. 对账单你们签吗？对方不肯盖章的对账，你们怎么处理？

第四讲 建设工程价款优先受偿权实务

一、学习目标

- 明白优先受偿权是承包人手里最硬的一张牌——优先于抵押权、优先于普通债权；
- 记住十八个月的行使期限和它的起算点；
- 知道权利范围、行使方式，以及诉讼中怎么主张。

二、核心要点

> **《中华人民共和国民法典》第八百零七条**
>
> 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

- 这项权利是法定的，不用合同约定，**但期限只有最长十八个月**，过期就消灭，而且没有中断、中止的说法——这是本讲唯一必须背下来的数字。

> **《建工司法解释（一）》第四十一条**
>
> 承包人应当在合理期限内行使建设工程价款优先受偿权，但最长不得超过十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。

- **起算点是"应当给付工程价款之日"**，不是竣工之日，也不是结算完成之日——别算错起点。
- **权利范围只包括工程价款本金**，逾期利息、违约金、损害赔偿金不在优先范围内。
- 权利主体是与发包人直接签约的承包人；装饰装修工程承包人在特定条件下也可以主张。
- 优先受偿权不得对抗已经支付全部或大部分房款的商品房消费者。
- 承包人放弃或限制优先受偿权、损害建筑工人利益的，放弃无效。
- **行使方式**：协议折价，或者起诉请求拍卖工程。起诉时务必把"确认建设工程价款优先受偿权"单列为诉讼请求——漏了这一项，判决主文里就没有。
- 管理动作：公司层面建优先受偿权期限预警台账，每个项目设倒计时提醒。

三、情景案例

情景模拟

某商业综合体项目竣工已满两年，结算协议去年才签。发包人资金链断裂，进入破产程序，项目上还有银行的抵押债权。管理人问承包人：你申报的债权有没有优先受偿权？承包人一翻台账：合同约定的应付款日至今已经超过十八个月，期间只发过催款函，没有起诉主张过优先权。请大家讨论：这项权利还在不在？如果回到一年前，最该做的一个动作是什么？

四、课堂讨论

课堂讨论

1. 你们公司现在有没有项目正在十八个月期限的倒计时里？回去第一步怎么查？
2. 投标或谈判时，发包人要求签"放弃优先受偿权承诺函"，签还是不签？怎么应对？
3. 期限快到期但还想继续谈的，用什么方式"先保住权利再谈"？

第五讲 农民工工资支付与挂靠转包风险

一、学习目标

- 掌握农民工工资支付的合规底线，知道哪些动作是法定要求；
- 认识挂靠、转包、违法分包的行政责任和刑事风险；
- 学会在项目管理中提前排雷，别等出事再补救。

二、核心要点

- **农民工工资是高压线，碰不得。**欠薪一出事，项目停工、企业信用受损、负责人可能被追责。
- 总包代发工资是法定制度：分包编工资表，总包通过农民工工资专用账户直接发到本人银行卡。

> **《保障农民工工资支付条例》第三十一条**
>
> 工程建设领域推行分包单位农民工工资委托施工总承包单位代发制度。
> 分包单位应当按月考核农民工工作量并编制工资支付表，经农民工本人签字确认后，与当月工程进度等情况一并交施工总承包单位。
> 施工总承包单位根据分包单位编制的工资支付表，通过农民工工资专用账户直接将工资支付到农民工本人的银行账户，并向分包单位提供代发工资凭证。
> 用于支付农民工工资的银行账户所绑定的农民工本人社会保障卡或者银行卡，用人单位或者其他人员不得以任何理由扣押或者变相扣押。

- 工资专用账户、实名制管理、维权信息公示，一项都不能缺。
- **欠薪不只是民事纠纷**——有能力支付而不支付、经政府有关部门责令支付仍不支付的，可能构成拒不支付劳动报酬罪：

> **《中华人民共和国刑法（2023修正）》第二百七十六条之一**
>
> 【拒不支付劳动报酬罪】以转移财产、逃匿等方法逃避支付劳动者的劳动报酬或者有能力支付而不支付劳动者的劳动报酬，数额较大，经政府有关部门责令支付仍不支付的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；造成严重后果的，处三年以上七年以下有期徒刑，并处罚金。
> 单位犯前款罪的，对单位判处罚金，并对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依照前款的规定处罚。
> 有前两款行为，尚未造成严重后果，在提起公诉前支付劳动者的劳动报酬，并依法承担相应赔偿责任的，可以减轻或者免除处罚。

- **挂靠（出借资质）、转包、违法分包，行政责任一样不少**，罚款、停业整顿、降级直至吊销资质：

> **《中华人民共和国建筑法（2019修正）》第六十六条**
>
> 建筑施工企业转让、出借资质证书或者以其他方式允许他人以本企业的名义承揽工程的，责令改正，没收违法所得，并处罚款，可以责令停业整顿，降低资质等级；情节严重的，吊销资质证书。对因该项承揽工程不符合规定的质量标准造成的损失，建筑施工企业与使用本企业名义的单位或者个人承担连带赔偿责任。

- 转包、违法分包的处罚同样严厉（《中华人民共和国建筑法（2019修正）》第六十七条），且因工程质量问题造成的损失要与接受转包、分包的单位承担连带赔偿责任。
- 合同无效不等于白干：工程验收合格的，仍可参照合同关于价款的约定折价补偿（《民法典》第七百九十三条）——但拿的是"折价补偿"，主动权不在自己手里。
- **管理动作**：分包进场查资质、查安全生产许可证、查现场管理人员与本单位的劳动关系和社保；发现"挂名项目经理"立即纠正。

三、情景案例

情景模拟

年底，某项目几十名农民工围堵项目部讨薪。总包一查：劳务分包老板把进度款挪去别的项目填坑，报上来的工资表还有冒名代签。人社部门向分包单位下达限期支付指令，老板电话关机、人找不到。请问：总包在这个局里有哪些责任？事先哪几个动作做到位了，今天就不会这么被动？

四、课堂讨论

课堂讨论

1. 你们项目的农民工工资，是专户直发到人，还是包给劳务老板发？
2. 项目上有没有"挂名项目经理"、实际管理人另有其人的情况？风险怎么控？
3. 分包老板要求"工资表做高一点、套点现金出来周转"，怎么回绝、怎么留痕？

第六讲 纠纷应对与诉讼准备

一、学习目标

- 知道纠纷来了先做哪几件事，不慌、不乱、不误期限；
- 掌握起诉前的核心决策点：时效、管辖、诉讼请求、保全；
- 会配合律师准备诉讼材料，提高办案效率。

二、核心要点

- **纠纷不可怕，没准备才可怕。**第一步永远是盘家底：合同、补充协议、签证、结算文件、往来函件、付款凭证，把证据档案拉出来过一遍。
- **诉讼时效三年**，从知道或应当知道权利受损之日起算——别拖到第三年才想起律师。

> **《中华人民共和国民法典》第一百八十八条**
>
> 向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为三年。法律另有规定的，依照其规定。
> 诉讼时效期间自权利人知道或者应当知道权利受到损害以及义务人之日起计算。法律另有规定的，依照其规定。但是，自权利受到损害之日起超过二十年的，人民法院不予保护，有特殊情况的，人民法院可以根据权利人的申请决定延长。

- **管辖**：建设工程施工合同纠纷按不动产纠纷确定管辖，由工程所在地法院专属管辖——别跑错法院。
- **诉讼请求设计**：工程款本金 + 逾期利息 + 确认优先受偿权，一个都不能漏；有违约金约定的，注意利息与违约金的并用规则。
- **财产保全要趁早**：发包人资信恶化的，起诉同时申请查封项目房产、冻结账户，保全担保可用保险公司保函。
- 造价鉴定要不要申请，看结算完成状态：已签结算协议或共同确认审价结果的，原则上不再鉴定；完全没结算的，起诉前把鉴定资料备齐。
- 常见抗辩怎么接：质量抗辩——看验收记录和擅自使用证据；工期反索赔——拿顺延签证和发包人原因证据回应。
- 实际施工人在转包、违法分包情形下可以突破合同相对性，直接告发包人：

> **《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第四十三条**
>
> 实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。
> 实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。

- 挂靠（借用资质）情形原则上不适用上述规则，路径选择要提前和律师评估清楚。
- 判决生效后及时申请强制执行；已确认优先受偿权的，在执行分配中主张优先顺位。

三、情景案例

情景模拟

某项目欠款拖了三年多，期间项目经理只在微信里催过几次，没有发过书面催款函，双方也没签过对账单。起诉后，发包人当庭提出诉讼时效抗辩："早就过三年了。"请大家讨论：微信聊天记录能不能证明催过款、能不能中断时效？这个局面事先怎么做就能避免？

四、课堂讨论

课堂讨论

1. 如果明天就要起诉一个项目，你们项目的证据材料几天能备齐？缺什么？
2. 起诉和继续谈判，怎么选？要考虑哪些因素（对方资信、保全可能性、合作关系、时间成本）？
3. 公司有没有"超两年未结算项目"的清单管理机制？

课程总结与课后行动清单

六讲内容，其实是一条主线：**签约防住、履约留住、结算锁住、行权别误、用工合规、应诉有据。**回到岗位上，请大家对照下面的清单逐项落实——清单不是用来打勾的，是用来排雷的。

☐ 一周内核查全部在建、在谈项目发包人的最新资信状况（涉诉、被执行、失信、抵押）

☐ 排查在手合同付款条款：节点、比例、期限是否量化，有无"逾期不答复视为认可"条款

☐ 清理存量保证金，除法定四类外的一律要求退还或拒绝缴纳

☐ 建立签证与时限管理台账，超期未签认的签证逐项督办

☐ 检查各项目证据档案：合同、签证、函件、付款凭证是否齐全，微信记录原始载体是否留存

☐ 核对每个已竣工项目的优先受偿权十八个月期限，临近到期的立即启动行权程序

☐ 梳理超两年未结算项目清单，逐项评估诉讼时效状态并安排对账或书面催告

☐ 检查农民工工资专用账户、实名制管理、总包代发工资落实情况

☐ 排查挂靠、转包、违法分包迹象，核实分包单位现场管理人员劳动关系

☐ 将重大风险项目清单报公司法务或本所，明确处置方案与责任人

引用法规核验说明

本课件引用的法律法规、司法解释，均已于2026年8月28日经元典法律法规数据库逐条核验，核验时均为现行有效状态。课件中放入引用框的法条内容与数据库返回的条文原文逐字一致。清单如下：

表1 本课件引用法规核验清单（核验日期：2026-08-28）

法规名称	文号/公布日期	时效性	核验日期
中华人民共和国民法典	2020年5月28日公布，2021年1月1日施行	现行有效	2026-08-28
最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）	2020年12月29日公布，2021年1月1日施行	现行有效	2026-08-28
保障中小企业款项支付条例（2025修订）	2025年3月17日公布，2025年6月1日施行	现行有效	2026-08-28
最高人民法院关于大型企业与中小企业约定以第三方支付款项为付款前提条款效力问题的批复	法释〔2024〕11号	现行有效	2026-08-28
保障农民工工资支付条例	2019年12月30日公布，2020年5月1日施行	现行有效	2026-08-28
中华人民共和国建筑法（2019修正）	2019年4月23日修正公布并施行	现行有效	2026-08-28
中华人民共和国刑法（2023修正）	2023年12月29日修正公布，2024年3月1日施行	现行有效	2026-08-28

联系方式：浙江永敬成律师事务所。本课件可用于企业内部培训，如需讲师上门授课、定制化内训或就具体项目获取法律意见，请与本所联系。本课件内容截至2026年8月，引用的法律法规均已通过法律法规数据库核验为现行有效；此后如有修订，请以最新有效文本为准。