

# 情势变更原则在建筑工程施工合同管理中的应用

肖伟

烟台运通人力资源有限公司, 山东 烟台 264006

**[摘要]** 由于市场环境、政策调整以及自然灾害等多重因素影响, 建筑工程施工合同面临着较高的风险, 合同履行过程中经常出现情势变更的情形。情势变更原则在建筑工程施工合同中的应用显得尤为重要。它有助于合理调整合同双方权利义务关系, 维护合同公平性和稳定性。在合同管理中, 正确运用情势变更原则能够减少风险损失, 保障工程进度与质量。因此, 文章深入探讨了情势变更原则在建筑工程施工合同中的具体应用, 分析了其对合同管理的深远意义, 并针对性地提出了相应的管理对策和建议, 以指导实践、优化合同管理。

**[关键词]** 情势变更; 合同管理; 建筑工程施工; 风险控制

DOI: 10.33142/ec.v7i10.13737

中图分类号: TV7

文献标识码: A

## Application of the Principle of Change of Circumstances in the Management of Construction Contracts for Building Projects

XIAO Wei

Yantai Yuntong Human Resources Co., Ltd., Yantai, Shandong, 264006, China

**Abstract:** Due to multiple factors such as market environment, policy adjustments, and natural disasters, construction contracts face high risks, and there are often changes in the situation during the contract performance process. The application of the principle of change of circumstances in construction contracts is particularly important. It helps to adjust the rights and obligations of both parties in a reasonable manner, maintain the fairness and stability of the contract. In contract management, the correct application of the principle of change of circumstances can reduce risk losses and ensure project progress and quality. Therefore, the article delves into the specific application of the principle of change of circumstances in construction contracts, analyzes its profound significance for contract management, and proposes corresponding management strategies and suggestions to guide practice and optimize contract management.

**Keywords:** change of circumstances; contract management; construction of building projects; risk management

### 引言

建筑工程施工合同是业主与承包商之间合作的重要法律文件, 它规定了双方在项目实施过程中的权利和义务。然而, 合同履行期间往往会受到一些不可预见的外部因素的影响, 如政策调整、市场变化、自然灾害等, 导致情势变更。情势变更原则为解决这些突发情况提供了法律基础和操作方向, 使得合同双方能够重新协商和调整合同条件, 以适应新的实际情况。这有助于维护合同的公平性和稳定性, 减少风险损失, 保障工程项目的顺利进行。

### 1 情势变更原则概述

#### 1.1 情势变更定义

合同成立之后, 若遇不可预见之外部因素, 引发合同条件之不可持续性, 或持续履行将引发当事人之一方遭受严重不利益, 此种特殊情况称之为情势变更, 此类外在因素, 既非双方所能提前预知或协商之事项, 亦不落入商业风险之列, 故无法仅凭合同条款予以避免或解决, 诸多要素, 诸如政治层面的政策转变、经济领域的市场变动, 以及社会结构的相应调整, 均可能涉及不可抗力因素, 如自然灾害等, 导致物价上升等现象。在外部条件和最初签订

合同时环境或预期出现显著不一致时, 原有的合同规定可能不再适应现状, 故须对之进行修订或通过协商以达成解决方案, 在这种情境中, 情势变更原则扮演了一个至关重要的角色, 在情势发生重大变动时, 合同当事方有权依此原则作出调整, 废止或修改已有协议, 以符合新的情势, 确保结果的公正与正义, 面临情势的变动, 涉及的主体应主动进行交流与商议, 以探究并确定一个恰当的应对策略, 为应对当前状况, 涉及合同条款的重新商讨、执行方法的改变以及价格的相应调整, 均为可行的策略, 在遵循法律条文与合同条款的前提下, 执行必要的程序性动作, 在具体实施过程中, 必须恪守合同中的各项条款, 坚持诚信与公正, 从而确保合同的稳固性与正义性<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 情势变更原则的法律适用

在合同的执行阶段, 若遭遇不可预见的情况, 情势变更原则规定合同各方应基于公平进行重新商议并修订合同条文, 为了确保合同的合理执行, 进行相应的调整是不可或缺的, 在环境或现状发生变化之后, 原有的合同条款可能不再适用于新的情势或实际状况, 在此时, 所有参与方需开放地对待所涉问题, 并在公正的基础上开展对话。

重新协商的过程涉及双方共同参与,旨在探索一种平衡双方利益的解决方案,在此过程中,各个参与方需详尽阐述其见解与诉求,并须给予其他方以相应的敬意和重视,对其所持立场与享有的权益给予充分的尊重,各方通过重新进行商讨,能够确立适应情势变化后的新合同条款,为了确保合同条款得到正当执行,并使合同各方获得公平对待,进行了必要的交涉与调整。在重新进行协议讨论的过程中,参与方面可探索召唤法律专家或第三方中介服务,旨在帮助解决繁杂难题并给出公正建议,此举不但促进谈判速度,亦增进了解决方案的精确性与公平性,旨在确保合同在情势发生变更时依旧能够得到有效执行,从而保障相关各方的利益和权利。

## 2 情势变更在建筑工程施工合同中的应用

### 2.1 识别情势变更

在合同执行过程中,业主和承包商需紧密合作并随时关注可能产生情势变更的各种因素。鉴于合同履行涉及到多种内外部因素,任何一方都需要对可能出现的变动保持警觉。其中,市场价格波动是一个重要的考量因素。随着市场供求关系的变化,原材料、劳动力等价格可能产生显著波动,进而影响工程的成本和进度。此外,灾害天气如暴雨、台风等不可抗力事件也是必须考虑的情势变更情况。这类事件往往导致施工进度受阻,甚至可能造成工程损失。同时,政策变更也是一个不可忽视的方面。政策的调整可能影响到合同的履行,包括但不限于税收政策、贸易政策、建筑法规等的变化。业主和承包商需要及时沟通,识别并确认是否出现情势变更的情况。一旦发生情势变更,双方应根据合同条款及时展开协商。他们应以公平原则为基础,充分考虑到各自的权利和义务,寻找对双方都公平的解决方案。此外,在协商过程中,双方可以寻求专业的法律咨询或中介机构协助处理复杂的情势变更问题。通过这些措施,业主和承包商可以确保合同的顺利执行,维护双方的利益并降低风险<sup>[2]</sup>。

### 2.2 合同条款调整

针对情势变更的情况,业主和承包商应当通过协商对合同条款进行适当调整,以确保合同的顺利执行。在协商过程中,双方需充分讨论并达成一致意见,针对工期、成本和质量标准等关键条款进行合理的调整。对于工期方面的调整,双方应根据实际情况评估影响,并协商确定合理的延期或调整工程进度。在成本方面,由于市场价格波动等因素可能导致成本上升或下降,双方需重新评估工程成本,并协商确定合理的预算调整方案。同时,对于质量标准的要求也需要根据实际情况进行适当调整。如果情势变更导致工程难度增加或减少,双方可以协商修改质量标准或验收标准,以确保工程能够满足实际需求。在协商过程中,双方应保持开放和透明的沟通,共同寻找解决问题的最佳方案。此外,双方还可以考虑引入第三方机构进行调

解或仲裁,以确保协商结果的公正性和可行性。通过这些调整措施,业主和承包商可以在情势变更的情况下保持合作和信任,共同应对挑战并确保合同的顺利执行。这样的合作和协商有助于维护双方的长期合作关系,并为未来的合作奠定坚实的基础。

### 2.3 风险分担机制

建立一个健全的风险分担机制,对任何项目或合作来说都是至关重要的,特别是在情势发生不可预见变更的情况下。这种机制不仅可以确保项目的顺利进行,还能有效减轻各方的压力和不合理的负担。为了构建这样一个机制,我们必须明确各方在风险面前的责任和义务。参与项目的各方,如业主、承包商、供应商等,都应该在合同中明确规定各自的风险承担范围和应对措施。在合同签订前,各方应全面评估潜在风险,并在合同中明确描述风险分配策略。当情势发生变更时,各方应按照合同规定共同应对风险,及时调整风险分担比例。此外,各方还应该保持密切沟通,共同制定应对策略,确保风险得到及时有效的处理。为了明确各方责任和义务,建立责任清单是十分必要的。各方应当了解自身应承担的具体任务和范围,包括可能遇到的风险以及需要履行的义务等。在面临风险时,各方应当遵守合同约定并遵循相关法律规定采取行动以共同分担风险和挑战带来的后果。除此之外,各方应该努力维护长期合作关系以促进双方未来的共同利益推动更稳定和持续的行业发展并解决可能导致不稳定性的遗留问题促使其他外部组织进行信息共享来共同参与未来预测和综合方案的提出使项目顺利进行减轻不合理负担并为未来项目合作奠定坚实基础<sup>[3]</sup>。

## 3 建筑工程施工合同管理对策

### 3.1 增强合同条款的预见性

在合同制定过程中,考虑到可能的风险和不确定性是非常关键的,这不仅能够确保合同的全面性和严谨性,还能够提高合同在面对风险时的抗风险能力。为了实现这一目标,各方在合同起草和谈判阶段应该进行充分的沟通和协商。参与合同制定的各方应该进行全面的风险评估,识别出项目过程中可能遇到的各种风险和挑战。这包括但不限于市场风险、技术风险、法律风险等。在识别出这些风险后,各方应该共同分析并评估每个风险的可能性和影响程度。基于风险评估的结果,合同应该明确各方在面临风险时的责任和义务。合同应该规定风险分担机制,明确各方承担风险的合理比例,并规定相应的应对措施。这样,当风险实际发生时,各方能够按照合同规定迅速采取行动,减少损失。合同还应该具备灵活性和适应性。在制定合同时,应该考虑到未来可能出现的不确定性因素,并制定相应的条款来应对这些变化。例如,可以设定灵活的合同条款,允许在特定情况下调整合同内容和履行方式。通过充分考虑可能的风险和不确定性,并在合同中制定相应的条

款和措施,可以使合同具备较强的抗风险能力。这样不仅能够保护各方的权益,还能够确保项目的顺利进行并实现共同的目标<sup>[4]</sup>。

### 3.2 强化合同执行过程中的监控

在合同执行过程中,为了确保项目顺利进行并维护合同双方的权益,对各类因素进行有效监控至关重要。为了实现这一目标,我们首先需要深入分析合同细节,明确各项条款的具体要求和目的。在此基础上,构建一套全面的监控体系,对合同执行过程中的进度、质量、成本等因素进行全面把控。这不仅涉及到对项目本身的把握,还需要对市场动态、法律法规变动等外部因素进行及时关注和分折。通过对市场变化进行敏感捕捉,我们可以预见可能的情势变更风险。一旦在监控过程中发现情势变更的迹象,我们必须迅速启动应对机制。这可能涉及到与合同各方的沟通协商,重新评估合同条款的合理性,甚至调整合同策略以适应新的环境或条件。此外,为了确保及时应对情势变更,我们还需建立一套高效的决策机制。通过调动各方资源,迅速收集信息、分析形势并做出决策。同时,为了保障决策的有效性,我们还应加强团队建设,提高团队成员的综合素质和应变能力<sup>[5]</sup>。

总之,在合同执行过程中,我们必须保持高度警觉,对各种因素进行全方位监控,及时发现并妥善处理可能发生的情势变更。只有这样,我们才能确保合同的顺利执行并维护合同双方的利益。

### 3.3 建立应对机制

在制定项目管理计划时,为了确保在情势变更发生时能够迅速应对,保障项目的顺利进行,我们需要重视应急预案的制定。情势变更是指项目实施过程中外部环境、内部条件等因素的变化,可能对项目产生重大影响,因此需要预先做好应对措施。制定应急预案前要全面分析项目特点和潜在风险。根据项目的性质、规模、目标等因素,识别可能出现的情势变更情景,如市场环境变化、法律法规调整、自然灾害等不可抗力因素。针对这些潜在风险,进行充分的分析和评估,确定风险的大小和优先级。针对识别出的风险,制定具体的应对措施。这些措施应该包括应对措施的具体步骤、责任人和所需资源等。要确保在情势变更发生时,能够迅速调动资源,调整项目计划,保证项目的顺利进行。预案中还需要包含资源配置和人员组织的

详细计划。资源配置要确定应急资源的种类、数量、存储和调配方式等,确保在需要时能够及时获取所需资源。人员组织则需要明确应急响应团队的组成和职责,建立有效的沟通机制,确保团队成员能够迅速响应并协同工作。预案的制定还需要注重培训和演练。通过定期组织培训和演练,使团队成员了解预案的内容和操作流程,熟悉应急措施,提高应对紧急情况的能力。同时,还要根据项目实施过程中的实际情况,对预案进行动态调整和完善,以适应项目和环境的变化。当情势变更发生时,我们要迅速启动预案。按照预案的要求,及时收集信息、分析形势、做出决策、调配资源、组织人员,采取一切必要的手段,最大限度地减少情势变更对项目的影响,确保项目的进展不受或少受影响<sup>[6]</sup>。

## 4 结语

情势变更原则在建筑工程施工合同管理中的应用极为重要,旨在确保合同能够在公平合理的环境下履行,进而保护合同各方主体的合法权益。为达成这一目标,在合同管理过程中,我们需要增强合同条款的预见性,将可能发生的情势变更情形纳入考虑,明确约定处理措施。同时,强化合同执行过程中的监控,实时跟踪项目进展,及时发现和解决合同履行过程中的问题。此外,建立应对机制,预先制定应急预案,以便在情势变更发生时能够迅速响应,有效控制风险,确保建筑工程施工合同的顺利履行。

### [参考文献]

- [1]邢晓飞,苏彩丽.情势变更原则在建筑工程施工合同管理中的应用[J].石河子科技,2024(4):65-66.
  - [2]曹逵,张紫滢,王冠.情势变更制度在建设工程合同中的推定和思考[J].吉林水利,2024(4):66-68.
  - [3]张漫.情势变更原则在建筑工程施工合同中的适用[D].广东:广东财经大学,2023.
  - [4]高孟冉.建筑工程合同管理中情势变更索赔管理研究[J].江西建材,2022(6):363-364.
  - [5]卢林.探究情势变更原则在建设工程合同纠纷中的适用[J].四川水泥,2017(7):180.
  - [6]谢逾韫.情势变更原则在建筑工程施工合同中的适用[D].广西:广西大学,2015.
- 作者简介:肖伟(1985.10—),男,汉族,大专,工程师,项目技术经理。