



法天使合同风险清单合辑 1-4 季

一、软件技术开发合同风险清单	5
二、股东出资协议风险清单	7
三、借款合同清单.....	9
四、股权代持协议.....	11
五、建设工程分包劳务合同	13
六、代理合同风险清单.....	14
七、居间合同风险清单.....	17
八、行纪合同风险清单.....	19
九、特许经营及加盟连锁合同	21
十、有限公司股权转让合同清单	26
十一、承揽合同风险清单	28
十二、保证合同风险清单	29
十三、房屋买卖合同风险清单	31
十四、技术合同风险清单	33
十五、平面设计合同风险清单	35
十六、融资租赁合同风险清单	36
十七、演员聘用合同风险清单	38
十八、婚前协议清单.....	41
十九、离婚协议清单.....	42
二十、食堂承包合同清单	44
二十一、建设工程施工合同风险清单	45
二十二、离职协议风险清单	49
二十三、借条风险清单.....	51
二十四、竞业限制协议的风险清单	52



二十五、债权转让合同风险清单	53
二十六、安保服务合同风险清单	54
二十七、拆迁补偿协议风险清单	56
二十八、房屋租赁合同清单	57
二十九、公司官网建设维护协议	59
三十、股权代持协议.....	61
三十一、广播电台及户外广告发布合同风险清单	62
三十二、国有土地使用权出让风险清单	64
三十三、建设工程监理合同风险清单	66
三十四、借款合同清单.....	67
三十五、沙盘模型制作安装协议清单	69
三十六、商品房买卖合同补充协议风险清单.....	70
三十七、商铺返租协议风险清单	72
三十八、商业项目导视系统委托设计合同风险清单.....	74
三十九、收费权质押合同风险清单	75
四十、土地委托评估协议风险清单	76
四十一、项目销售代理合同风险清单	77
四十二、IP 委托制作（视频、音频）类合同风险清单	78
四十三、知识产权授权类（衍生品开发）合同风险清单.....	80



前言

1、合同审查的方法有多种，这里探讨一种方法，我们姑且称之为“**风险清单比对法**”。

它的基本逻辑在于，在审查某种特定类型的合同时，审查者用逐项排查该类合同中的主要风险点的方式，完成合同审查，使得该次交易更安全。这很像是 360 杀毒软件，工程师设定病毒数据库。启动杀毒程序后，逐个比对、排除病毒，从而获得一个安全的电脑。

经验丰富的老律师，相当于头脑当中内置了一份合同风险清单数据。当面对一份具体合同的时候，老律师可以娴熟自由地调取数据，对合同做出妥当的修改。

相反，经验生疏的新律师，则可能手足无措，抓不到重点，而只能针对个别字词做局部的修补。在这个方法当中，“合同风险清单”相当于“病毒数据库”，是一个重要数据基础。

2、起草法律文书，这个办法可以快 10 倍！

过去几年，你的电脑换了几台，但你的 Word 文档似乎并没有改变。如果一年 250 个工作日，每天工作 8 小时，如果有一半时间你在对着 Word 文档，那么，一年你有 1000 个小时在面对它（恐怕还不止）。超过你陪父母，孩子和爱人的时间。

法天使律师助手，帮助你改变这种工作方式。它把超过 1 万份合同模板、超过 50 万法律法规和超过一亿企业工商信息嵌入 Word 文档，不需要跳出 Word，就可以自由调取这些信息，插入到文档正文。你也可以用它在团队之间共享文档，让团队协作更高效。

它专为律师而设计，可以让不辞辛苦的你，少一些基础性工作，更高效地完成法律文件的书写。把更多时间用于运动健身，用于陪伴家人、孩子。用好法天使律师助手，偶尔也做个幸福的“懒人”。



熊猫法律星球作为法天使的合作伙伴，为各位群友争取到优惠券！月半熊猫二处报名购买，即可享受团购价：

领取【律师助手】熊猫法律星球专属优惠价 **100 元优惠券**（原价 499）链接：

<http://www.fatianshi.cn/legalofficegroupcoupon?source=hb062>

或扫码领取



提示：上述法天使律师助手适用于 Word2013、Word2016 和 Mac2016，不适用于 Word2007 和 Wps。

3、本次风险清单由王克运律师、史宏霞律师、孔淑红律师、巢天飞律师执笔，同时感谢谭波律师、郑震海律师、危羿霖律师、刘新海律师、王钺翰律师对风险清单的贡献。



一、软件技术开发合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	委托开发内容是否具体明确	1. 对于开发内容没有描述或仅有笼统描述，缺乏对开发数目、具体指标、功能的描述； 2. 对于合同订立后，设计初期确定好的内容双方缺乏确认。	核心风险
2	委托开发的费用支付是否合理、清晰	1. 没有设计定金罚则，缺乏合同履行前期诚信履约的保障； 2. 未设置合理的支付节点，费用在订立合同初始即全部支付完成，对于合同后期履行缺乏监督力度。	核心
3	开发制作期是否合理、清晰	1. 未考虑沟通期、设计方案确认期，导致完工迟延； 2. 未考虑必要的测试期，导致验收未全面反映问题。 3. 未考虑工期延长的合理顺延情形，导致违约风险增加。	核心
4	开发制作成果的知识产权分配是否清晰	1. 未约定源代码等知识产权所属； 2. 未约定开发软件或网站内容提供的侵权责任分配，涉及人物肖像图片或其他图片、内容的提供义务方应当注意避免侵权。	常规
5	开发制作的互相配合义务是否清晰	1. 委托方有积极配合他开发、提供相关必要资料义务； 2. 开发方有提供必要的专业指导以及提供成品义务。	常规
6	成果交付条款是否约定明确	1. 成果的交付形式约定不明，未以相关网站、软件的开通、上线、运行为标志； 2. 成果的交付未设置包含质量检测的验收环节。	核心
7	后期完工后的培训和运维责任是否明确	1. 是否包含合理的运维费用和服务期； 2. 对于软件 APP 的使用应进行合理的培训。	常规
8	违约责任是否明确	1. 违约责任条款未包含违约金或损失的具体计算方式；	常规



		2. 在合同履行中途终止的情况下，半成品的费用支付结算问题无约定。	
9	是否有必要的附件	对于双方确认的开发设计指标参数建议以清单方式互为确认。	常规
10	是否联系及送达条款，以及联系人变更和地址变更条款	应有明确的送达地址和联系人信息，以及通知送达方式。	常规
11	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款	常规

合同模板推荐：这份模板是委托方和研究开发方就技术开发项目所签订的合同。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D06218>



二、股东出资协议风险清单

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	是否签订书面协议，出资关系是否明确	实践中，很多情况下股东之间并未签订书面的出资协议，而公司章程又经常被格式化，从而导致股东之间的真实合作意图并未得到体现。因此签订书面的出资协议，具体约定股东之间的合作内容和方式等至关重要。	次级
2	合同首部是否完善，签约主体是否适格。	是否有明确的合同主体（自然人身份证号码，法人的法定代表人或者授权代表人），是否有明确的送达和联系方式。	常规
3	协议签订的鉴于条款或者背景描述是否完备	各股东之间鉴于怎样的背景情况而选择合作，各自的主体资质、合作优势以及共同合作的目的为何，明确的约定可以使出资协议的条款设定和应用尤其是纠纷出现后的权责认定起到合理的解释作用。	次级
4	标的公司的基本信息表述	出资协议不仅包括公司成立之初的出资约定，也包括公司运营过程中引入投资人的增资约定。尤其是在增资协议的签订过程中，对增资前标的公司基本信息的表述，可以有效避免新老股东之间因合作前后的事项而引发的部分纠纷。	次级
5	股东出资金额的约定	公司法允许股东出资比例与表决权比例或者分红权不利的不同，因此，在存在出资比例与持股比例不同的情况下，要清晰、明确各方的出资金额以及对应的出资比例。不同部分的处理原则。	核心
6	股东出资方式的约定	因出资方式尤其是非货币出资而引发的纠纷颇多，因此，出资协议中就股东出资方式的明确约定颇为重要。实物出资的，不仅应约定出资实物的作价金额、对应出资实物的具体范围或者清单，还要约定实物变更产权或者交付的具体方式。	核心
7	股东出资时间的约定	虽然现在实行认缴制，法律并不强制股东实缴出资，但是，股东之间应就各自的出资时间明确约定，以确定各自的出资义务和承担违约责任的时间起算点。	次级
8	出资人权利与义务的约定	出资人义务尤其是对全职工作、竞业限制等有特殊要求时，以及对股权的转让时间和方式有限制必要时，均应予以明确。	次级
9	公司主要管理人员及组织机构的确定原则	公司的主要权利机构，董事会、监事会、总经理等是否设定、如何设定，关键人员及岗位的任职要求及人员选定原则，均可以在出资协议里约定明确。	次级
10	股东的退出机制或者股权的回购	在以成立公司为目的，发起人之间签订出资协议的情况下，正向的合作内容约定固然重要，反向不能合作情况下的处理机制也比不可少，否则，合作不能确定又无法退出的情况下，纠纷会给公司的发展带来毁灭性打击。同时，特	次级



		殊情况下的退出或者股权处置方式，如股东去世、离婚等涉及法定继承人或婚姻财产分割人的情况，事先约定可以避免公司人和性遭到破坏。	
11	设立、筹备费用的承担	明确在公司成立前、成立后或者成立失败时，费用的支付和最终承担原则。	常规
12	合同管辖地的约定	股东出资协议纠纷，适用合同纠纷管辖的一般规定，由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖。涉及补足出资义务的，公司作为接受货币一方，公司住所地作为合同履行地。	常规
13	签约人和公司章程是否完备	提示个人代表公司签署，仅签署个人名字的情形。容易混淆权利、义务承担主体，或者引发合同是否生效的争议。	常规
14	出资协议的效力	与公司章程的效力冲突，在公司成立后运营过程中的效力情况，以及内容变更方式。	次级

合同模板推荐：这份文本详解股东出资协议中需要的条款。



三、借款合同清单

序号	风险点	表现形式	风险等级
1	借款主体是否清晰确定、合法存在	1. 借款方主体不存在，伪造公章、签名； 2. 借款方为特种行业的其经营缺乏有相应的行业资质许可，存在偿还主体被吊销等风险； 3. 借款方为自然人的，无身份证信息，无手印。	核心
2	借款方式是否符合法律法规，是否存在影响合同效力的情形	借款行为涉及非法吸收公众存款、非法集资的可能导致合同无效	核心
3	借款目的是否合法，非法目的的借款不受法律保护	1. 借款用于赌博、吸毒、贩毒等非法活动的无效； 2. 金融类贷款项目应当符合国家产业政策。	核心
4	借款金额是否准确明确无误	1. 借款金额文字性错误：无大写、大小写不一致； 2. 借款金额与实际出借金额不一致； 3. 在借出时直接扣除利息，不受法律保护。	核心
5	借款利息是否清晰合法	1. 无利息约定； 2. 年化利率超过 24%，违反规定； 3. 违反规定将利息计入本金计算复利； 4. 无逾期利息约定； 5. 无迟延履行判决利息约定。	核心
6	还款约定是否清晰	1. 借款期限不清； 2. 本金、利息归还顺序不清	核心
7	在大额借款情况下，是否存在有效的借款使用监督措施	1. 资金托管方责任不清； 2. 借款一次性发放，无使用监督； 3. 无账户资金共管措施或约定不明。	次级
8	是否存在有效担保	1. 保证人身份存在禁止提供担保的情形； 2. 保证人身份与签字未经核实；	核心



		3. 主合同变更，保证人责任范围、期限是否随之变化不清晰； 2. 提供抵押的抵押物不存在，或不登记，或存在抵押、查封、冻结等权利瑕疵。	
9	税费承担是否清晰	1. 单位向员工借款给予利息的应代扣代缴营业税、个人所得税； 2. 如公司借款不能取得合法有效凭证的，响应增加的财务费用的承担。	次级
10	是否需要办理公证	公证文书可以直接申请强制执行，免于诉讼拖沓。	常规
11	出借方是否有提前要求还款权	借款方发生违反约定时，提前收回贷款的权利。	常规
12	违约责任是否明确	是否有还款逾期、利息支付逾期的罚息计算方式；	常规
13	是否有必要的附件	1. 对于有担保的借款，应当有独立的担保合同，且担保合同中的关键信息与主合同保持一致。 2. 对于借款方的主体资质 / 身份证件应当复印留存。	常规
14	是否联系及送达条款，以及联系人变更和地址变更条款	有明确的送达地址和联系人信息，以及通知送达方式。	常规
15	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款。	常规

合同模板推荐： 本套文本适用于小额贷款公司。涉及个人或公司申请贷款的所有流程。包含借款申请、贷款面谈、尽职调查、企业基本信息系列调查、信用评级、签订借款合同等。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/F09260>



四、股权代持协议

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	是否签订书面协议，股权代持关系是否明确	签订书面代持协议，明确股权代持关系，有效避免与相似关系尤其是借贷关系的混淆。司法实践中，对于股权代持关系是否存在的争议颇为常见。	次级
2	合同首部是否完善，签约主体是否适格。	是否有明确的合同主体（自然人身份证号码，法人的法定代表人或者授权代表人），是否有明确的送达和联系方式。	常规
3	股权代持协议是否依法有效	为逃避债务、规避责任、隐藏财产等目的而签订股权代持协议，损害他人利益等的行为，会被认为无效。	次级
4	隐名股东的实际出资义务	有关实际出资情况的约定，一方面可以明确隐名股东的实际出资人身份；另一方面可以帮助显名股东有效避免出资责任风险。	核心
5	显名股东的代持义务	隐名股东仅能通过显名股东来行使股东权利，因此，对于显名股东的股权行使方式和向隐名股东的及时报告、支付义务等内容的明确约定，非常重要。	核心
6	隐名股东的显名化	大多数情况下，当隐名股东出于显名股东不合适的代持行为或者其他任何原因具备显名条件时，均需取得公司其他股东半数以上的同意这一法定条件和程序。而其他股东的同意，可以在股权代持协议签订之初即有效获取。	核心
7	显名股东的债务排除	显名股东的债权人可以依据公示登记信息执行债务人显名股东的股权，虽然有些债务是难以预测和防范的，但是诸如因离婚、继承等行为引发的财产分割，可以在签订股权代持协议时取得相关利益相关人的书面放弃。	次级
8	是否有合同解除及违约责任约定	股权代持的及时解除有利于保护双方当事人，虽然该解除行为客	常规



		观上可能需要公司其他股东的配合，但是，作为主合同义务的约定必不可少。同时，违约责任的承担方式及违约情形的约定，可以从一定程度上避免纠纷。	
9	合同管辖地的约定	股权代持协议引起的纠纷，可能适用一般合同纠纷案由、与公司有关纠纷案由、股东资格确认纠纷案由。股东资格确认纠纷，原则上由公司住所地人民法院管辖。其他的适用合同纠纷管辖的一般规定，由被告住所地或者合同履行地人民法院管辖。	常规
10	签约人和公司章是否完备	提示个人代表公司签署，仅签署个人名字的情形。容易混淆权利、义务承担主体。	常规

合同模板推荐：本合同适用于有限责任公司的实际出资人与名义出资人订立合同，约定由实际出资人出资并享有投资权益，以名义出资人为名义股东的情形。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D08653>



五、建设工程分包劳务合同

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	合同名称是否明确	因劳务分包合同关系的存在与否常常引发争议，而合同名称中常见的“承包协议”、“合作协议”、“施工协议”等说法容易造成混淆。	次级
2	合同首部是否完善， 签约主体是否适格。	是否有明确的合同主体（自然人身份证号码，法人的法定代表人或者授权代表人），是否有明确的送达和联系方式。项目负责人或项目经理等个人作为一方签约的，其能否代表承包人常引发争议。	常规
3	劳务分包合同是否依法有效	承包人以及劳务提供者是否具备相应的施工资质，为常见问题。检验资质要核对证件原件及有效期。在矿区或者其他特殊领域施工，要考虑施工行为自身的合法性。	核心
4	施工范围和内 容是否清晰、 明确	施工具体范围的确定，关系双方合同关系的认定（劳务合同或者建设施工合同）、关系工程量的完工、报酬的结算等核心内容。尤其是施工过程中发生变更的情形，需要及时、准确的记载和证据留存。	核心
5	机具、设备及 材料供应的约 定	大型机械及主要材料一般不需要劳务分包人提供，但是周转性材料、低值易耗性材料、小五金等小型机具，由谁提供、费用支付等问题常引发纠纷，建议合同约定明确，同时做好过程文件签署和留存。	次级
6	劳务作业的验 收与交付	劳务作业是否已经验收合格、是否已经交付使用、交付的时间确定等问题也常引发纠纷，工程质量无据可查、交付时间无法确定，是常见问题。而上述问题的确定关系劳务价款的支付以及逾期利息等赔偿金额的计算。	次级
7	图纸的交付与 否	在工程量无法确定，进而无法结算劳务报酬的情况下，工程施工图纸可以作为法院确定工程量的依据。所以，劳务分包合同里就承包人图纸交付的义务进行约定以及实践中确实履行就比较重要。	次级
8	是否有合同解 除及违约责任 约定	双方各自违约情形的具体约定，以及各自有权解除合同的情形予以明确。	常规
9	合同管辖地的 约定是否准 确、明确	劳务分包合同的管辖适用民事诉讼法规定，以被告或者合同履行地为诉讼管辖地，不受建设工程所在地专属管辖的限制。	常规
10	签约人和公司 章是否完备	项目负责人或者项目经理个人签字的情形较为常见，虽然该等行为不影响承包人公司法律责任的承担，但是，容易引发纠纷。	常规



六、代理合同风险清单

序号	风险点	风险表现形式	风险等级
1	代理人是否适格	1. 代理人具备完成代理事项的专业能力、经验、以及特定行业代理所要求的资质； 2. 代理协议仅适用于代理人与委托人之间，如需适用于双方的关联方应特别进行约定； 3. 商业经销代理时，应当考虑被代理人是否需要办理独立经营资质，以避免双方被误认为劳动或者劳务关系。	次级
2	被代理事项是否合法、明确	1. 代理事项不违反法律法规； 2. 复杂事务的委托代理应当列明具体可拆解的事项，并进行范围限制，避免委托方因授权不明对代理人的行为向第三人承担不应有的连带责任或受托方因额外行事自行承担费用。	核心
3	代理类型是否明确	1. 在代理的范围上被代理人应区分一般代理及特殊代理；独家代理或总代理； 2. 总代理、排他性授权应当有明确的授权收回情形预设。	核心
4	授权有效期间是否适应具体代理事项的需求	1. 规范使用国家规定通用的时间约定代理的有效起止日期； 2. 外在市场变化较快时，约定相对较短的代理期； 3. 具备合理的续约条款。	核心
5	代理费用支付和计算方式、标准是否清晰	1. 代理费支付与代理事项进度挂钩，激励性质的费用支付计算方式； 2. 与代理费计算、结算相关的概念清晰、确定。 3. 项目中途终止的结算；以及代理方以更节约成本更大收益方式完成代理工作的结算； 4. 保证金额度、扣除条件及追加保证金的情况。在代理采购类可能发生代理方代垫资金情形的项目中，由委托方缴纳保证金；在代理经销类项目中，可由代理方缴纳保证金。	核心
6	成本费用的承担是否明确	1. 代理工作的成本承担方； 2. 代理人作为独立经营主体形式代理时的运营成本、推广费用等成本。	核心



7	是否需要设置重大事项对委托人报告、请示义务	对于代理事项中重要的事情应当对委托方的指示权力有明确的保障机制，设定可行的报告、通知送达、审批或指示流程。	次级
8	是否设计代理人更换或代理事项调整机制	1. 代理期限较长时，预设有效的代理退出条款，以便市场发生变化或代理人情况发生变化时有权单方更换代理人或调整代理事项； 2. 代理人的更换机制启动时，代理人应当配合委托方的需求进行及时工作交接；委托方应当依约结算佣金及费用。	次级
9	风险承担责任条款是否明确，详尽	1. 代理工作中代理人行为应符合合理谨慎原则，以委托方/被代理人的利益最大化为原则处理代理事项； 2. 代理人处理代理事务时应善意保障被代理人的商誉。 3. 代理人无法亲自完成代理事项征得被代理人同意的可以转委托第三人，并就第三人的行为向被代理人承担责任。	核心
10	是否需要设立知识产权保护条款	鉴于国际知识产权保护的地域性，可约定为完成代理事项而对委托方所授权的知识产权进行利用时，超出授权地域范围的知识产权侵权责任由受委托方承担，在授权地域范围内发生的知识产权侵权责任由委托方承担。	次级
11	是否有保密条款	1. 被代理人为自然人的情况下，代理人对被代理人的私人信息保密；被代理人为商业主体情况下，应对其商业秘密保密，如投标价格、供货商名单、图纸及其他文件。 2. 委托人向代理人提供的资料建立书面交接目录，由代理人进行签字确认，资料备注使用范围。 3. 保密期限应长于代理协议有效期限，即约定在代理协议有效期，提前中止时，协议履行完毕后一定时间内应持续履行保密义务。 4. 对代理人的泄密行为约定违约金责任。违约金的计算方式一般有两种，一是固定金额，二是依据合同金额约定一定比例。	次级
12	是否有完善的合同终止条款	签订代理协议时，一般的终止条款有六种情形：（1）单方终止；（2）协商终止；（3）违约终止；（4）履约完毕终止；（5）项目被取消或未授予委托人中止；（6）不可抗力终止。	常规
13	是否有明确的违约情形和违约责任	1. 对于委托方中途单方解约或不支付、不足额支付代理费情况下，违约责任的承担以具体的金额或计算公式进行量化；	常规



		2. 对于代理人代理事项违反指令、违背被代理人利益、未完成代理事项的情况下，违约责任的承担以具体的金额或计算公式进行量化。	
14	是否有必要的附件	对于复杂的代理事项，应有必要的附件明确代理标的、相关行为标准等。	常规
15	是否联系及送达条款，以及联系人变更和地址变更条款	有明确的送达地址和联系人信息，以及通知送达方式。	常规
16	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款。	常规



七、居间合同风险清单

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	合同名称是否明确	居间关系是否存在的确认是此类合同纠纷常见争议焦点问题之一，明确、准确的合同名称可以在一定程度上减少争议或者纠纷的发生。常见名称（不建议类型）：承诺书、好处费、奖励协议、合作协议。	次级
2	合同首部是否完善	是否有明确的合同主体（自然人身份证号码，法人的法定代表人或者授权代表人），是否有明确的送达和联系方式。	常规
3	居间事项以及居间成功的界定。	居间事项要约定的清晰明确，关键注意是否符合法律规定，如以居间方式帮助招投标双方违规中标的，会被认定无效。居间成功具体指向何种状态，作为居间合同中居间方的核心义务，实践中因为约定不清或者不够明确而导致纠纷的颇为常见。尤其对于居间成功如何界定，分为提供机会和提供中介服务；促成洽谈和促成签约；签订框架协议还是实现款项支付；款项支付是部分还是全部等，关键事项约定的越清楚、明确越能减少纠纷的出现。	核心
4	居间期限的约定	对于委托人来讲，明确居间期限一方面可以促使居间人积极提供居间服务，同时在居间人居间不利的情况下，可以不受此前约定的掣肘另行寻求新的合作或者避免因居间人因素交易达成却要支付居间报酬的风险。从居间人的角度，就因居间期限内的工作而导致期限届满后的交易达成这一特殊现象作出约定，至关重要。	次级
5	居间报酬的支付	因居间报酬的支付而导致的诉讼纠纷数量可观。一方面对于居间成功的明确界定可以避免支付条件不明确的问题；另一方面，对于报酬支付方式的约定要考虑可操作性，可以根据具体委托事项量身定制分阶段、分批次、不同形式、不同金额的报酬支付方式。最后，居间报酬的高低，一般情况下法院尊重意思自治的原则，但在显失公平、明显违背一方合作初衷的情况下，法院可以酌情调整。	核心
6	居间费用的承担	合同法规定居间不成功的情况下，居间费用可以由委托方承担，对此，一是由谁承担可以自行约定；二是承担的标准可以具体明确。	核心
7	居间方的如实报告义务	合同法规定居间方有如实报告的义务，相比较而言，审慎审查的义务则对居间方的要求更加严格。可以根据具体居间内容，考虑居间事项的难易、居间报酬的高低等，具体明确居间方的义务层级。	核心
8	是否有合同解除及违约责任约定	注意对单方解约权的约定以及损失赔偿的明确责任承担。	常规



9	合同管辖地的约定是否准确、明确	居间合同的主要义务履行地应当确定为居间行为地。居间行为地不好明确，建议在合同里明确约定管辖地或者仲裁机构。选用仲裁方式，仲裁机构的明确要准确无误。	常规
10	签约人和公司章是否完毕	实践性存在法定代表人个人签各单位未盖章的情形，此种情况下对于合同责任主体的确定破费周折。	常规

合同模板推荐：一方（单位或个人，委托方）委托另一方（单位或个人，受托方即居间方）促成某项交易（项目、买卖、融资、承揽、工程等均可以），如果交易达成，则委托方应按约定向居间方支付报酬。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D00232>



八、行纪合同风险清单

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	合同名称是否明确	行纪合同关系的确认是此类合同纠纷常见争议焦点问题之一。因行纪合同关系中对委托人、行纪人的各自权利、义务有特殊法律规定，确认行纪合同法律关系的存在至关重要。	核心
2	合同首部是否完善	是否有明确的合同主体（自然人身份证号码，法人的法定代表人或者授权代表人），是否有明确的送达和联系方式。	常规
3	行纪合同是否依法有效	实践中多发生一方主张确认合同无效的情形，判断标准为行纪合同的委托行为是否存在违反法律、行政法规的强制性规定。	核心
4	委托事项的具体参数是否明确	因行纪人作为专业资质人员，一般情况下，在接受委托处理行纪活动的同时行纪人自身也开展相同的经营活动。因此，委托人与行纪人就委托事项的具体数量、规格、位置等内容的明确约定，可以避免委托事项与普通交易混淆的情况出现。	核心
5	委托人变更委托权	行纪合同成立后，委托人是否有权解除或者变更委托，也会引发争议。行纪合同属于委托合同的特殊情形，委托人有权变更委托内容。但是，应及时有效通知行纪人。	次级
6	处理委托事务的费用承担	在行纪人可以依法主张报酬的情况下，因处理委托事务而发生的费用应由谁承担。在双方没有特殊约定的情况下，行纪人处理委托事务的费用由行纪人承担。	次级
7	行纪人妥善保管委托物	妥善保管委托物是行纪人的法定义务，根据委托物的具体特性可以明确和细化行纪人的妥善保管行为。如汽车的安全运营、珠宝产品的妥存等。	核心
8	行纪人未按指示进行行纪活动	在双方就具体委托事务的处理约定不够明确的情况下，容易发生纠纷。如购入、卖出委托物的价格，是否允许高于或者低于指示价格以及发生价格变化后的承担方式。	核心
9	行纪人的介入权	行纪人自己作为交易相对人，实施买入或者卖出行为的，是否仍然可以要求委托人支付报酬。在所购入或者卖出商品有市场定价可供参考，行纪人行为不违背委托人利益的情况下，视为行纪人完成委托事项，委托人仍应支付报酬。	次级
10	行纪人与第三人的关系	在行纪人与第三人直接签订合同的情况下，委托人无法直接要求第三人承担合同义务。但是，行纪人与第三人共谋损害委托人利益的情形除外。	核心



11	行纪人的留置权	行纪人占有委托物的，在双方没有特殊约定情况下，因委托人不依约支付报酬等，行纪人可以留置委托物。行纪人留置权乃法定权利，委托人对此行使抗辩权的，需要提供特殊约定的证据。	核心
12	是否有合同解除及违约责任约定	注意对单方解约权的约定以及损失赔偿的明确责任承担。	常规
13	合同管辖地的约定是否准确、明确	建议在合同里明确约定管辖地或者仲裁机构。选用仲裁方式，仲裁机构的明确要准确无误。	常规
14	签约人和公司章程是否完备	实践中存在法定代表人个人签名单位未盖章的情形，此种情况下对于合同责任主体的确定破费周折。	常规

合同模板推荐：期货经纪合同是投资者委托期货经纪公司代理其进行期货、期权买卖交易的合同。合同主要约定作为投资者的客户及作为代理机构的期货公司双方的权利、义务。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D11097>



九、特许经营及加盟连锁合同

序号	风险点	表现形式	风险等级
1	特许人是否具备特许经营资质，能否依法完成备案	1. 我国《商业特许经营管理条例》（以下简称《条例》）第七条：“特许人从事特许经营活动应当拥有至少两个直营店，并且经营时间超过1年。” 2. 《条例》第八条规定“特许人应当自首次订立特许经营合同之日起15日内，向商务部主管部门备案。”	次级
2	被特许人以及进行特许经营的主体是否清晰	自然人以自己名义作为被特许人签订特许经营权合同的，如拟成立项目公司实际运营，则应当约定合同权利义务义务的承继条款。	核心
3	特许经营资源是否内容具体，罗列清晰	根据实际情况，列明特许人拥有的经营资源，以此作为双方权利义务的基础，根据具体包括①知识产权：品牌、商标、专利、专有技术、标志、商号、企业标志及VI视觉系统，经营管理模式、方案等。②经营技术资源：A. 品牌字号；B. 营运和促销方案；C. 形象识别；企业标志；CIS系统；D. 企业文化和荣誉；E. 统一的广告资源和广告效应；F. 营运手册和教育培训；G. 店堂装修、商品陈列方案等。	核心
4	特许人权利来源性质是否清晰	1. 特许权涉及的商标、专利等各项特许人权利不存在权属争议； 2. 陈述特许人权利来源系本身所有或者来自第三人授权，如系第三人授权，则应明确该授权第三人的基本信息，同时应当明确其授权有效范围，以及本次协议转授权是否得到原权利人的许可，以及在原授权中止或终止的情况下，如何处理本次特许授权； 3. 商标/专利申请注册的进展及权利证书号码，特许经营期限能够被涵括在商标/专利有效期之内； 4. 运营管理、VI\CI\培训指导、装修装饰手册等经营手册的著作权明确归属编写方或其他著作权人，被特许人具有合法的使用权； 5. 对于涉及特定商标等的许可的，应当约定将商标使用许可合同报商标局备案，发生公示效力。	核心
5	授予特许权条款是否具体明确	1. 特许经营权的内容、范围、期限、方式、地域； 2. 如果系商品特许经营，则应当明确商品的具体规格、型号、品质、产地等参数； 3. 经营许可方式是独占、排他还是—般许可、分许可； 4. 被特许人相应的商圈保护措施。	核心



6	特许经营期限合法合理	<p>1. 除非被特许人同意或者续约情形，否则一般应有不低于3年的特许经营期限；</p> <p>2. 合理的续约条件；</p> <p>3. 经营期限与店面租期相匹配；</p> <p>4. 期满后合同终止时被特许人合理的清货期（回收过渡期）。</p>	核心
7	特许经营费用性质和各项费用内容是否清晰	<p>1. 特许人收取的加盟费、特许权使用费计算方式、计算基数合理；</p> <p>2. 除特许加盟费之外的产品供应或者服务费用、广告费、培训费、专项指导费等单独收费的项目单独列明收费标准、价格优惠、支付方式、期限清晰；</p> <p>3. 推广、宣传费用的结算、支付及使用情况披露形式；</p> <p>4. 第三人收取的费用；</p> <p>5. 保证金的收取、保证内容、返还条件、返还时间详尽合理。</p>	核心
8	其他相关经营信息披露是否清晰	<p>特许人以附件或其他有效形式对下列事项依法披露：</p> <p>1. 特许经营网点投资预算；</p> <p>2. 在中国境内现有的被特许人的数量、分布地域以及经营状况评估；</p> <p>3. 最近2年的经会计师事务所审计的财务会计报告摘要和审计报告摘要；</p> <p>4. 最近5年内与特许经营相关的诉讼和仲裁情况；</p> <p>5. 特许人及其法定代表人是否有重大违法经营记录；</p> <p>国务院商务主管部门规定的其他信息</p> <p>6. 对被特许人相应的保密义务作为信息披露的保障条款。</p>	次级
9	是否具有店铺标准及标准是否清晰	<p>1. 店铺选址要求及特许人的决定权或建议权；</p> <p>2. 店铺设计标准及费用承担；</p> <p>3. 指定开店设备、生产器具、物资及采购渠道、价格；</p> <p>4. 店铺装潢标准及费用承担。</p>	次级
10	是否存在向被特许人提供产品、服务、设备的安排	<p>1. 被特许人是否必须从特许人（或其关联方）处或其指定/批准的供货商处购买产品、服务或设备及相关的价格、条件等；</p> <p>2. 被特许人是否可以其他供货商以及供货商应具备的条件（比如达到一定的营业额或者上缴管理费限额）。</p>	核心



11	经营支持是否具体明确以及是否有偿、优惠	<p>1. 人员、技术培训支持的具体内容和提供方式、实施计划；</p> <p>2. 店址选择、店面设计、营销策划支持的具体内容和提供方式、实施计划；</p> <p>3. 广告以及推广计划支持内容、方式与特许权人的自行促销、广告权限；</p> <p>4. 更新、升级的共享；</p> <p>5. 各项支持是否另行收费。</p>	次级
12	监督与控制条款是否具体明确可操作	<p>1. 经营指导的具体内容、提供方式和实施计划，包括选址、装修装潢、店面管理、广告促销、产品配置等；</p> <p>2. 监督的方式和内容，被特许人应履行的义务和不履行义务的责任；</p> <p>3. 落实双方关系的财务系统管理措施或会计作业要求；</p> <p>4. 对消费者投诉和赔偿的处理机制。</p>	核心
12	特许经营权的收回是否具体明确	<p>1. 因合同期满、特许权人违约或加盟店业绩不达标等情况，收回特许经营权的权利；</p> <p>2. 收回的有效通知与送达形式；自送达之日起被特许人的不侵权承诺；</p> <p>3. 特许经营权收回或合同终止后合理的过渡期限以备各项事务处理；</p> <p>4. 收回经营权后的门店资产及经营权的处理、债权债务安排。</p>	次级
13	是否具有不竞争条款保障特许人权益	<p>在特许经营期间及期满后一定时间内：</p> <p>1. 受许人不得在特定区域从事与特许人及其他受许人相竞争的商业活动</p> <p>2. 受许人不得制造、出售和使用特许产品(不包括产品零部件和附属品)；</p> <p>3. 受许人不得直接或间接地雇佣任何属于特许人或其他受许人的雇员等。</p> <p>4. 未经特许人许可，不得开设分支机构或招募下级加盟商；</p> <p>5. 受许人不得使用与特许人相似或相近的商标、商号等其他标志来从事与特许人相竞争的商业活动。</p>	核心
14	技术秘密、商业秘密保护是否具体清晰	<p>考虑到被特许人在合同签署后一定期限内有权单方解除，并且考虑到特许人的信息披露义务，有必要恰当设计核心商业秘密、技术秘密条款</p> <p>1. 相关秘密的范围、内容、保护措施；</p> <p>2. 相关秘密被特许使用、公布的区域及方式；</p> <p>3. 未经特许人事先同意，受许人或申请人不得复制、翻录或以其他方式将商业秘密泄露给他人；</p>	核心



		4. 特许经营期满或合同终止后一定时期内，受让人仍应保守相关商业秘密。	
15	是否有对特许经营加盟店转让明确安排	1. 转让时特许人的知情权、同意权 2. 转让时对知识产权、技术、商业秘密的保护安排； 3. 转让时本合同权利义务承继安排； 4. 转让费的分配； 5. 优先承购权及优先承购权行使时承购价格的评估规则； 6. 明确擅自单方转让的责任。	次级
16	是否有加盟店接管权及具体安排	1. 特殊情况时特许人接管权及接管定价规则； 2. 介入加盟店的门店承租协议，对门店有后续租赁使用权； 3. 加盟者疾病、死亡时加盟店及协议的承接安排权利人。	次级
17	被特许人无条件单方解除权的安排是否合理	1. 特许人和被特许人应当在特许经营合同中约定，被特许人在特许经营合同订立后一定期限内，可以单方解除合同。但被特许人已经实际利用经营资源的除外。 2. 中途单方解除时，双方合作期间享有的价格优惠政策的效力以及相关物资返还安排。	核心
18	经营责任分配是否明确	1. 由于被特许人经营不善等原因造成遭到消费者的投诉或媒体曝光或被工商、税务和城管等行政机关查处，应当独立承担责任； 2. 由于被特许人的行为或其他原因导致对第三人承担法律责任的问题，应当独立承担责任； 3. 如果最终可能发生应由特许人承担法律责任的情况或者造成特许人损失的情况，特许人与受让人双方也应在合同约定确定内部责任的归属及具体的赔偿责任。	次级
19	合同终止的物资钱款安排是否明确具体	1. 以加盟商付清所有款项、拆除所有专业标识以及妥善处理剩余产品等作为保证金返还条件； 2. 合同到期或解除后，受让人应立即停止使用特许人品牌，拆除、返还店铺招牌商业、技术秘密等。	次级
20	是否有明确的违约情形和违约责任	1. 单方解约权及解约后的安排； 2. 对中途解约时各方合理损失预见，并落实在条款中，以进行责任分配。	常规
21	是否有必要的附件	对于特定的定作物，产品质量参数、规格、设计图纸、生产方案、安装清单等均有相应的附件。	常规
22	是否联系及送达条款，以及联系人变更和地址变更条款	有明确的送达地址和联系人信息，以及通知送达方式。	常规
23	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款。	常规



合同模板推荐：期货经纪合同是投资者委托期货经纪公司代理其进行期货、期权买卖交易的合同。合同主要约定作为投资者的客户及作为代理机构的期货公司双方的权利、义务。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D11097>



十、有限公司股权转让合同清单

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	合同名称与合同的内容是否一致	(1) 名为股权转让，实际是资产转让。 (2) 名为股权转让，实为增资协议。 (3) 名为股权转让，实为其他目的，比如借贷、质押等。	次级
2	合同主体是否合格	(1) 隐名股东转让股权，而未以显名股东名义签署合同。 (2) 显名股东转让股权而未经隐名股东知晓或同意。 (3) 以股权目标公司名义签署股权转让协议。	核心
3	标的股权的出资情况是否载明	(1) 是否出资不到位。 (2) 是否存在抽逃出资情形。 (3) 是否约定明确载明了目标公司的实际出资情况。	核心
4	是否有必要的陈述与保证条款	(1) 保证当事人双方主体适格、诚信履约以及意思表示真实等。 (2) 转让方：转让股权合法、有效和完整，其他股东的意愿以及目标公司股东会同意转让的决定等。 (3) 受让方：意思表示真实，购买股权的资金来源合法可靠等。	次级
5	是否考虑了现有股东的优先购买权	(1) 现有股东是否行使优先购买权。 (2) 目标公司原股东之间对股权转让是否有特殊约定。	次级
6	是否存在国有股权转让的问题	(1) 国有股权的转让须经国有资产管理部门批准。 (2) 国有股权转让价格须经评估。	次级
7	是否属于中外合作经营情形	是否对关系合同效力的合同审批义务进行了安排。	次级
8	是否明确约定了股权转让的	(1) 是否明确了股权转让的价格。 (2) 是否明确了价款的支付方式、时间等信息。	核心



	对价和支付方式	(3) 分期支付的, 条件设定是否明确。	
9	是否明确了工商登记及股东名册变更手续	(1) 是否明确了变更的时间。 (2) 是否明确了各方的配合义务。	核心
10	是否存在“阴阳合同”或多份合同情形	是否存在多份合同, 其间是否有冲突, 是否已经以书面方式做出协调安排。	次级
11	对税费承担的约定是否有效	若各方确认税费由某方承担, 是否做出适当的表述, 以确保该安排有效。	次级
12	是否有必要做过渡期安排	(1) 股权转让期间经营管理安排。 (2) 是否涉及控制权转移及物品(比如账本、公章)交接。 (3) 是否需要办理法定代表人变更, 变更董事等。 (4) 是否进行人事安排变动, 以及是否有竞业限制安排。 (5) 是否对股权转让前后的利润、债权债务进行了安排。	次级
13	是否适当签署	(1) 签约方与合同各主体是否一致。 (2) 文件份数是否合适, 包括预留公司、工商部门所持份数等。	次级
14	是否有必要的附件	常见的附件有: 公司章程修正案、股东名册、股东会决议等文件。	次级
15	是否约定了保密条款	各方保密安排。	常规
16	是否约定了违约责任	符合交易现实的违约责任安排。如: 迟延支付价款, 迟延办理工商登记, 违反陈述与保证义务等情形下的违约责任等。	常规
17	是否有送达条款	有明确的送达地址和联系人信息。	常规
18	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款。	常规

合同模板推荐: 该文本适用于甲方(特许方)授权乙方推广甲方业务, 专属经营特许产品。乙方严格执行甲方的经营政策, 向甲方缴纳加盟费、特许经营费及货款的情形。

链接: <https://partner.fatianshi.cn/D06136>



十一、承揽合同风险清单

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	合同首部是否完善	是否有明确的合同主体（自然人身份证号码） 是否有明确的送达和联系方式	常规
2	合同主体是否具有相应资质	1. 签约主体应有独立、有效主体人格 2. 对于特定承揽工作需要合法资质	常规
3	承揽的标的质量、数量是否具体、清晰、合法	1. 图纸或技术方案。图纸、技术方案是否具体明确以及合理； 2. 资料和图纸的名称、数量和编号混乱经双方确认 3. 订作物属于特定领域产品，规格和参数应符合国家或相关行业、市场要求。	核心
4	原材料提供义务是否清晰	1. 原材料提供方及提供方式清晰； 2. 原材料质量标准清晰，与定作物设计相符。	次级
5	费用约定是否合理清晰	1. 合理的定金约定； 2. 支付节点清晰，考虑成本、设备、人力安排。	核心
6	交付、验收程序及标准是否清晰	1. 交付方式，时间、地点约定； 2. 完整交付包括说明书、装箱单、安装图纸、化验单、合格证等； 3. 所有权的转移时点确定。	核心
7	定作方的协助义务是否具体明确	定作方的协作义务分项列明，区分协作和承揽工作本身对进展的延误，对于协作无法到位情况下，引发的窝工、停工责任清晰判断	次级
8	是否有知识产权保障条款	1. 定作物无产品侵权、包装侵权、技术侵权问题； 2. 禁止泄漏或不正当使用相关技术秘密。	次级
9	是否允许第三人协助	如果承揽方本身不具备良好履约能力，需取得第三人协助时应取得定作方同意	次级
10	是否有明确的违约情形和违约责任	1. 单方解约权及解约后的安排； 2. 对中途解约时各方合理损失预见，并落实在条款中，以进行责任分配。	常规
11	是否约定了风险承担方式	1. 所有权在交付时转移，风险由定作方承担； 2. 留置权的使用条件。	核心
12	是否有必要的附件	对于特定的定作物，产品质量参数、规格、设计图纸、生产方案、安装清单等均有相应的附件。	常规
13	是否有联系人变更和地址变更条款	有明确的送达地址和联系人信息。	常规
14	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款。	常规



十二、保证合同风险清单

编号	风险点	常见表现形式	风险等级
1	保证人是否有保证资格	1、保证人不得是国家机关、学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体、企业法人的分支机构、职能部门 2、分支机构提供保证是否经过总公司的同意； 3、法人机构提供保证的，是否有董事会或股东会决议（根据公司章程定） 4、保证人是否有代偿能力	核心
2	是否约定保证种类	1. 多个保证人提供保证的应明确是连带保证还是按份保证 2. 应当明确是一般保证，还是连带保证。	核心
3	对应主债权是否清晰、特定	1、主债务数额、履行期限、利息是否准确对应； 2、存在合同编号的，对合同编号、数字、字母大小写是否准确对应； 3、最高额保证的，对应主债权的结算确认是否清晰。	核心
4	保证范围是否清晰、明确	当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明的，保证人应当承担全部债务。	核心
5	是否约定保证期间	一般保证的保证人与债权人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起六个月。连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权主张自主债务履行期届满之日起六个月内要求保证人承担保证责任。保证期间内，债权人未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。	核心
6	保证责任的顺序是否作出约定	同时存在人保和物保时候，有无约定顺序的安排。	核心
7	主合同变更时保证合同效力安排是否清晰	1、主债权转让时保证责任安排； 2、债务人变更时保证责任安排； 3、主债权延期时保证责任安排。	次级
8	保证合同效力条款	作为从合同，是否独立于主合同	核心
9	是否保证人代偿能力下降的通知义务	保证人在保证期间应当维持其资信及代偿能力，出现代偿能力下降的情形应当通知债权人以便债权人调整贷款政策。	次级
10	是否有明确的违约责任	对于保证人提供虚假的资信、代偿能力证明或者违反合同的通知等义务，是否约定有效的纠正救济措施。	常规
11	是否约定联系及送达条款，联系人变更和地址变更条款	应当有明确的送达地址和联系人信息，以及通知送达方式。	常规



12	是否有管辖条款	符合交易实际的管辖条款。	常规
----	---------	--------------	----

合同模板推荐：介绍两份模板，个人提供保证担保和公司提供保证担保的模板。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D09263>
<https://partner.fatianshi.cn/D09264>



十三、房屋买卖合同风险清单

依据《合同法》第 60 条的规定，买卖合同的核心三要素在于标的物、数量和价款。此外的因素，如果约定不明的，可以依据交易习惯、国家和行业标准等进行推定。但如前述，房屋买卖合同性质特殊、风险极大，合同条款必须细化、强化。

序号	合同条款名称	需要注意的要点	风险等级
1	当事人的主体信息、责任能力、财产处分权限	<p>1、买卖双方在签订合同前首先需检查签约主体的真实性，主要是核实房主的身份，尤其在买卖双方自己进行交易而没有第三方作为居间担保的情况下。</p> <p>2、还要特别要注意当事人的民事行为能力，我国最新修订的《民法总则》将民事行为能力的责任年龄进行了相应的调整。应当查检当事人身份信息，审查责任年龄，并对成年当事人的精神状态、婚姻家庭情况和行为能力进行审查。</p> <p>3、对于存在房屋处于夫妻共有或者家庭共有的情况，要求全部房屋所有权人出具知情同意的授权同意签名。即如有共有人须提供房屋共有人同意出售的证明；如有抵押，则提供已经书面通知房屋抵押权人的证明；如该房已经出租，则提供房屋承租人放弃优先购买权的书面证明。必要的，如委托中介予以居间交易的，要求中介方对合同当事人的行为能力、处分权限进行调查和责任担保。</p>	核心
2	标的	<p>1、要写明房屋物理特征：位置、性质、面积、结构、格局、装修、设备设施等情况。</p> <p>2、写明房屋法律特征：产权归属。</p> <p>产权有纠纷的，或是部分产权(如以标准价购买的公有住房)、共有产权、产权不清、无产权的房屋要特别谨慎购买。</p>	核心
3	价款支付、房屋交付、过户条件与期限	<p>1、写明总价款、付款方式、付款条件、各种税费、其他费用如何分摊，遇有价格上涨、下跌时如何处理，如何申请贷款。</p>	核心



		<p>2、写明交房时间和条件，一定要注明水、电、煤气、物业、供暖等各项费用的交接年月日。</p> <p>注意房产的过户时间、条件以及相应的违约责任。“没有罚则对应的义务是无牙条款”，必须针对性的设置违约责任，甚至是惩罚性赔偿责任。</p>	
4	质量瑕疵担保与保修责任	<p>建设行政主管部门的审批文件以及建筑工程勘察、设计、施工、工程监理等单位分别签署的质量合格文件，在关于房屋建筑工程质量的诉讼中仅属诉讼证据，对人民法院认定事实不具有当然的确定力和拘束力，如果存在房屋裂缝、渗漏等客观事实，并且该客观事实确系建筑施工所致，则人民法院应当依法认定房屋存在质量缺陷，开发商仍需承担质量瑕疵担保责任。</p>	常规 c
5	合同的依据和参考	<p>不限于法律法规，应当参考和引入司法解释、部门规章和规范性文件的相关规定。</p> <p>《商品房买卖合同》在条款的设置上应当注重参考和引入行政机关制定的相关规定，从而完善和严格合同条款，便于约束开发单位和出卖人履行房地产领域的特定义务。</p>	常规
6	管辖	<p>屋买卖合同纠纷的管辖不是专属管辖，可以约定管辖。</p>	常规
7	合同中止、终止或解除条款	<p>明确约定合同中止、终止或解除的条件，上述情形中应履行的通知、协助、保密等义务，解除权的行使期限，补救措施，合同中止、终止或解除后，财产如何进行返还等。</p>	核心
8	资金监管条款	<p>对于存量房交易尽量进场交易并接受资金监管，或双方另行委托银行进行交易资金监管。</p>	常规

说明：本清单在谭波律师撰写的《房屋买卖合同核心条款解析》的基础上整理所得。

文本推荐：本套文本包含房屋买卖和租赁所需的各类文本，涉及商品房的预售和现售，保障性住房、公有住房、宅基地、小产权房、工业厂房、商铺、写字楼的买卖交易。

链接：



十四、技术合同风险清单

序号	条款名称	注意点	风险等级
1	技术合同的项目名称	技术合同的项目名称应当简明、规范，技术合同的项目名称通常需要反应技术合同标的的名称。如技术开发合同、技术转让合同、技术咨询合同、技术服务合同。	核心
2	技术合同标的	1、在技术合同中，如果没有具体的技术成果的描述，而仅仅约定转让或开发技术，则合同的标的不具有特定性和确定性。 2、在审查合同的过程中，需要明确合同的标的，对技术成果要求进行详细的、精确的描述。如技术开发合同以新技术、新产品为目的，技术转让合同以已经获得专利的发明、实用新型和外观设计为目的。	核心
3	履行的计划、进度、期限、地点、地域和方式	关于技术合同的履行，应该根据技术合同的标的来确定技术合同的形式要求，且并非所有技术合同均要求具有履行的计划、进度、期限、地点、地域和方式等内容。 如在技术开发合同中，具体的履行内容包括技术开发合同经费的支付、技术资料 and 原始数据的提供、开发失败的风险约定、研究开发的进度、期限和技术成果的交付等。 在专利实施许可合同中，具体履行内容则包括实施许可的专利名称、内容、专利号、实施许可的期限、地域及方式等。 在技术转让合同中，可与约定让与人和受让人实施专利或使用技术机密的范围，但不得限制技术竞争和技术发展。	核心
4	技术情报和资料的保密	保密条款对于技术合同是十分重要的条款，因此在合同中应当对需要保密的技术情报和资料的事项、范围、期限、责任等作出具体的约定。	常规
5	风险责任的承担	1、在技术开发合同的履行过程中，经常面临者不可预知的、可能导致技术开发失败或部分失败的风险。对于风险责任的承担，由当事人约定。 2、在技术转让合同中，权利瑕疵的风险，由让与人承担责任。但，让与人与受让人之间可以内部约定进行分担。 3、技术咨询合同的委托人按照受托人符合约定要求的咨询报告和意见作出决策所造成的损失，由委托人承担。也可以内部进行约定。	核心
6	技术成果的归属和收益分成	技术成果的归属，在技术开发合同一般由委托方享有技术成果。在技术转让合同中，技术成果所有权归属于让与人。	核心
7	价款、报酬或者使用费及其支付方式	验收标准和方法是确定当事人是否依据合同约定履行义务的依据。此处所说的验收，注意是技术合同的当事人就研究开发人或受让人等所交付的技术成果是否符合合同约定	核心



		而进行检验。研究开发验收标准既可以由当事人直接约定按照国家规定的标准进行，也可以由双方直接约定具体标准。	
8	出资人权利与义务的约定	价款主要是指在涉及技术成果权属的技术转让合同中受让人应支付的对价；报酬主要是指技术委托开发合同、技术咨询合同和技术服务合同的委托人所应支付的金钱，而使用费主要是指专利实施许可合同和技术秘密许可使用合同中被许可人应支付的金额。 在技术开发合同中，根据《合同法》第 331 条规定，委托开发合同的委托人应当按照约定支付研究开发经费和报酬。在合同中，可以约定将研究开发经费的一定比例作为使用费和科研补贴，不单列报酬。 在技术咨询合同中，委托人所支付的报酬中通常是包含费用在内的。 在技术服务合同中，委托人应当在接受工作成果时按照约定支付报酬，根据《合同法》第 360 规定，技术服务合同的委托人应当在接受工作成果是“支付报酬”。	常规
9	违约责任	可以参照合同法的一般条款进行约定	核心
10	名词术语解释	在我国《合同法》虽然没有规定需要对名词和术语进行约定，但是技术合同的内容具有很强的专业性，对其中的专业名词和术语进行解释既有利于当事人明确自身所应承担的义务，也可为日后出现的争议提供参照标准。	常规

说明：本清单在郑震海律师撰写的《审核技术合同，需要掌握这 10 项条款的要点》的基础上整理所得。

文本推荐：推荐三个文本，可以点击链接查阅！

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D06758>

<https://partner.fatianshi.cn/D05751>

<https://partner.fatianshi.cn/D01334>



十五、平面设计合同风险清单

序号	条款名称	常见表现形式	风险等级
1	需求说明条款	合同条款中专门说明需求或通过书面附件专文说明需求；要说明委托方的风格喜好、设计要求等内容；要提出一定的设计目标。	核心
2	工作计划、交付成果与验收	分阶段列明工作计划，每个阶段对应不同的工作内容安排及交付成果清单；每个阶段的交付、修改约定、交付要求、验收标准等。	核心
3	价格条款	做好定价，报合适的价格；分阶段支付设计费，设计费的支付较为灵活，实践中一次性付费、分阶段 5/5、3/4/3、4/6 的支付方式都有，付费的阶段与时间节点应当与工作计划对应，即付费的时间节点及触发条件以工作计划的具体阶段对应；要对税费承担约定清楚。	核心
4	工作要求	需要注意委托方需要安排专人对接各项事宜；对委托方的资历、是否转包、运用的素材等进行约定。	核心
5	知识产权归属与保密约定	明确著作权归委托方所有，受托方享有署名的权利。约定对各方商业秘密信息、合同内容以及相互沟通往来的信息等进行保密。	核心
6	通知条款	请务必明确约定双方指定的联络人、手机、电子邮箱以及通讯地址等，重要文件、成果交付及有关合同通知的送达均以书面邮寄或电子邮件送达。。	常规
7	合同附件	合同沟通中产生的需求说明、工作计划、进度验收情况等都应当作为合同附件。	常规

说明：本清单在危羿霖撰写的《苦逼的乙方如何签订具有法律保障的平面设计合同》基础上整理所得。

文本推荐：文本对工作要求，工作计划、验收，知识产权归属等都进行了约定。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D09757>



十六、融资租赁合同风险清单

序号	条款名称	注意点	风险等级
1	租赁物条款	租赁物的选定、购买、交付、验收，尤其是购买，一定要写明租赁物的选择购买与出租人没有关系，是否是承租人的自主选择	核心
2	租赁物的所有权、使用权以及权利转移条款	回租要注意约定所有权归出租人所有，承租人有占有和使用权，同时还可以约定，租赁物的标识、登记，出租人有权处分出租物等。	核心
3	租赁物的保养、维修、损毁、丢失、灭失条款	要是约定一个风险负担的原则，表明租赁物交付之后风险有承租人承担	常规
4	租赁物的保险条款	在承租人购买保险的情况下，需要约定出租人为保险第一受益人。	常规
5	租金及租期条款	租金的构成、支付方式、保证金的冲抵，首付款等	核心
6	融资租赁担保条款	对担保方式，比如抵押的登记等进行约定。	常规
7	提前终止条款	主要是约定承租人提前还款，或者违约时出租人解除合同。	常规
8	租赁期满后的租赁物处理条款	为了防范租赁到期后，租金未支付清楚所有权的争议，一般是约定承租人支付留购价款，1元取得所有权。	核心
9	陈述和保证条款	常规性条款	常规
10	违约责任条款	对违约和违约责任进行约定。 要注意关可以将滞纳金和违约金能否同时约定。	核心
11	不可抗力条款	常规条款	次级
12	争议解决条款	第一种是磋商谈判；第二种就是诉讼。一般情况下，强势的租赁公司都会约定在租赁公司所在地的法院进行管辖的。第三种，是仲裁，纯外资的企业比较喜欢采用这种方式，受相关部门的干扰比较少，而且是一局终审，周期比诉讼短。第四种，就是公证债权文书执行。	常规
13	合同的修改、变更、补充条款	常规条款	常规



14	合同生效条款	设置一些前提条件，比如在收到承租人提交的租赁物权属证明、租赁物合格证、原始发票、租赁物确认书等文件。或支付的保证金、保险费以及其他应付款	常规
15	送达方式条款	常规条款	常规
16	租赁物折旧以及残值估值条款	实践中融资租赁公司采取的自行估值容易引发法院、客户及回购人的质疑。所以简便的方法是在融资租赁合同中明确约定客户违约后，撤回设备的残值计算方法，如果根据计算公式不利于得出公允价格的，则建议在合同中直接约定通过市场询价法或公开拍卖方式+客户通知（而非征求同意）的方式来确定。	核心
17	合同权利的可转让条款	为了后期的融资以及资产处置，约定可以合同权利的转让。	核心
18	公证条款	最好办理租赁物的强制执行公证	核心
19	回购条款	注意约定承租人履行不能时，相关回购方的回购义务。	核心

说明：本清单在刘新海律师撰写的《融资租赁合同设计和风险点把控》的基础上整理所得。

文本推荐：本套文本包括办理融资业务时所需要的主要文本，包括：租赁物买卖合同、融资租赁合同、回购合同、抵押合同、保证合同。需要说明的是：实务操作中融资租赁有多种变通的模式，本套文本为最主流、最常见的操作模式。实际运用时，请根据具体情形修订。

链接： <https://partner.fatianshi.cn/F01988>



十七、演员聘用合同风险清单

序号	条款名称	注意点	风险等级
1	合同双方主体条款	<p>这是签订合同时，首先要考虑的问题，演员聘用合同中缔约主体，通常为两方：一方是影视作品制作方；另一方是演员方。</p> <p>对于制作方，签约的主体集中于两类：一种是出品人，另一种是摄制组。</p> <p>以出品人的名义签约，则要注意影视行业中的“制片人”通常是指受出品人的委托或指示落实影视作品制作工作的具体执行人或是执行机构。</p> <p>我们还要对“主出品人”和“联合出品人”的概念有所区别。站在演员方的角度，若是同出品人签署合同，则应与主出品人签署，而非联合出品人。</p> <p>作为制片方的另一类签约主体，是摄制组，即俗称的“剧组”。摄制组不能独立的承担权利和义务，但是不代表说摄制组干的事情就没有主体来承担相关权利义务，摄制组是影视制作过程中的一个临时机构，其代表的是制品方，摄制组的设立主体就是制片方，制片方也是最终权利义务的承担主体。</p> <p>作为缔约主体中的另一方，演员方，签约主体包括包括：经纪公司、工作室、个人。如果是跟经纪公司签约的话，需要着重审查经纪公司对演员的经纪权限；跟演员个人签约，对制片方而言并不是一个好的选择，特别是与知名演员签约，在合同后续的履行中，要考虑个人所得税的代扣代缴等问题，而且在签约前也要审查该演员是否签有经纪合约，是否存在私接演艺活动的情况，以免引发纠纷造成损失。</p>	核心
2	行业用语释义条款	<p>对行业术语的释义约定是非常有必要的。例如，对于“开机”一词，大家都知道是指影视剧正式开拍的意思，但何为正式开拍呢，以什么点作为标志呢？深究起来，却发现行业内没有统一的认识。司法实践中，即有因对“开机”的理解不同而产生争议的案例（详见思维导图中分享的案号）。</p>	常规
3	工作内容	<p>将演员的全部工作内容放在专章中约定时，我们再对每一项内容进行细化时，会更成体系，也更容易在条款设置上形成互补。个别举例说明如下：</p> <p>a. 在签署协议时，演员一方除了应要求将本剧的基本信息约定清楚外，还应将制片方宣称的且是其看重的要素（如剧情、导演、其人主演等）进行罗列，并对若签约后这些</p>	核心



		<p>要素发生变化（如剧情或角色更改、导演换人等）时，演员一方是否有权利选择解除合同进行约定。</p> <p>b. 是否试镜及试镜不合格时如何处理。在合同中对试镜工作进行约定（例如：如果试镜结果不佳，一方是否可以解除合同，报酬如何结算，是否可换角色等）也是避免双方发生争议的重要约定。</p> <p>c. 对于后期制作阶段的演员工作内容（如配音、补拍等），需要明确是否必须演员亲自完成、是否需要额外向演员支付报酬。对于宣传工作，除了需要明确约定是否需要额外向演员支付报酬外，还需要对演员在影视摄制各个阶段（立项、拍摄、后期制作、国内宣传发行、首轮播映及其他平台播映、海外发行等）参与宣传的次数、方式等进行约定。</p>	
4	工作期间	<p>在拍摄期间和宣传期间，投入时间的多少对演员来说是最重要的成本核算指标。</p> <p>对于这部分内容，有两点需要特别留意：一是对于演员参与拍摄的天数和演员在拍摄期间休假的天数如何统计核算。这一点上，可以有多种考核方式，如固定明确的期间连续计算、根据《进组通知》累计计算等。二是对演员每日最低休息时间、延长演员当日拍摄时间的最大时长及是否支付延时报酬等，应予约定。</p>	核心
5	报酬条款	<p>报酬金额的约定应包括：报酬所涵盖的工作内容范围、付款时限和金额、付款方式、税费承担。影视领域里涉及劳务报酬的约定，应避免按照最终播映的集数、时长作为计算劳务报酬的标准。新闻媒体中对演员薪酬经常采用XXX元/集的方式进行报道，并不科学。</p>	核心
6	福利待遇条款	<p>福利待遇，是对除报酬外应给予演员的其他待遇所做的俗语化统称，并不是一个标准化术语。其中“宴请、聚会”是指演员是否有义务参加制片方在拍摄期间组织的私人宴请活动（如与当地官员的饭局、与出品人或制片人的老板或其亲友的饭局等），又比如在服装、化妆、道具方面得。</p>	核心
7	成果归属	<p>一部影视剧拍摄完成后的成果归属，著作权、演员的肖像权使用，这些都是影视聘用合同中必须要有的内容，较为常见。</p> <p>a. 若制片方有将影视作品改编成漫画、游戏的计划，且还会使用到演员的肖像，则应考虑在聘用合同中进行单独约定，是无偿还是付费。</p> <p>b. 聘用合同中，经常容易忽略的是荣誉权的约定。如演员是否有权利出席颁奖典礼或影视作品展，比如获得集体或个人奖杯、奖金的归属等。</p>	核心



8	合同履行中止	不可抗力往往大家都有约定，但实践中发生的几率并不大。但是意外事件在实践中发生的概率比较高，而影视合同中对此应给予特别约定。	常规
9	特别约定	<p>特别约定的部分，可以算是一个兜底的章节。</p> <p>a. 防止演员劣迹行为给制片方造成损害的条款。可以从三个方面考虑该条款的内容设置。</p> <p>一是期间，就是从什么时间起至什么时间止，我建议是从合同签署前的三年起至影视剧首轮播出完毕时止（或没有时间范围）；</p> <p>二是范围，我建议是把常见的劣迹行为一一列明，以避免因观点不同而造成的扯皮现象，比如婚外性行为等；三是后果，我建议根据劣迹艺人给影视作品造成的消极影响的程度的不同，而让其承担不同的责任后果，不应简单粗暴的要求“赔偿全部损失”。</p> <p>b. 续集拍摄是一个容易被忽视但又往往较为重要的点。无论在摄制第一部影视作品时出品人是否已有拍摄续集的计划，其都可以在合同中对续集的拍摄与演员方进行约定。</p>	常规
10	其他事项	<p>此处的其他事项，并非单独设置的一章内容，而是各类合同中都有的常规约定，想必大部分朋友对这些事项的掌握都较为熟悉，因此我将其放在了最后，不作为重点内容进行分享。</p> <p>在设计违约责任条款的时候，应该尽量减少单方解除权的条款，特别是对于演员方的单方解除权给予必要限制。在设计违约条款的时候，应抱着“能用钱解决的，就不用解除合同的方式解决”的思路，多设置一些按天计算违约金的方式，以此督促违约方改成违约事项。</p> <p>在合同各方确定的联络方式中，明确下各方联络人的微信号，以便锁定合同履行期间的相关证据。</p> <p>最后，关于合同的附件需要说明的是，如果聘用合同不是和演员或演员本人成立的个人独资企业签署，而是与演员的经纪公司签署。我建议在附件中留下演员的声明书或授权书，这个声明书中应明确经纪公司的权利范围，并需要演员确认其已阅读并同意遵守该合约、愿意同经纪公司一起承担连带责任。</p>	常规

说明：本清单在王钺翰律师撰写的《明星主演电视剧，专业的聘用合同怎么设计》的基础上整理所得。

文本推荐：本文本适用于制片方（出品方）/ 摄制组（剧组）与导演、演员、监制、制片主任等剧组主创人员及相关人员签署聘用合同。

链接： <https://partner.fatianshi.cn/F10337>



十八、婚前协议清单

序号	条款名称	注意点	风险等级
1	合同双方主体	写清男女双方的身份信息，包括姓名、出生时间、民族、身份证号、职业等信息。	常规
2	婚前财产确认条款	列明男女双方财产信息，包括房屋、汽车、存款、有价证券、公司股权、保险及公积金情况、债权债务情况等。	核心
3	婚后财产制及权利归属	约定结婚以前及婚姻关系存续期间所得的财产归属，例如归各自所有、共同所有、部分各自所有、部分共同所有。	核心
4	双方义务条款	如忠诚义务、抚养义务条款。需要注意婚前协议约定离婚、排除抚养权等条款不得违反现行法的规定，或者违反公序良俗原则。	核心
5	需要注意的地方	1、婚前协议书最好签订书面协议。 2、双方出于自愿签字，并没有有错误、诈欺、压力的情形。 3、可以选择公证。	核心

合同模版推荐：当事人双方在结婚前对婚前个人财产进行确认，对婚前个人财产在婚后的收益、增值、孳息及财产形态变化后的性质进行约定，同时对婚后财产制度等进行约定。

已经结婚的夫妻需要作出财产约定的，也可使用本协议。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D00397>



十九、离婚协议清单

序号	条款名称	注意点	风险等级
1	合同双方主体条款	写清男女双方的身份信息，包括姓名、出生时间、民族、身份证号、职业等信息。	常规
2	约定离婚条款	注意要约定办理离婚手续的时间	常规
3	财产分割条款	<p>1、需要确认哪些属于夫妻的个人财产；</p> <p>2、对于夫妻共同财产约定如何分割：</p> <p>房子：房子可能是所有离婚案件中最重要财产。离婚协议中对于房屋分割的条款，应该遵循参照法律规定且照顾弱势一方的原则。为了协议的履行，离婚协议中应该明确一方没有履行义务的惩罚措施。</p> <p>车辆：其中有一个关键点是车辆价值如何确定？分割的车辆，应该以离婚时车辆的价值为准。</p> <p>银行存款的约定和处理：因为存款不透明或者一方存点私房钱，使得存款的分割存在一些难点。可以将双方名下的银行存款情况详细列出，包括开户行、开户名、账号、存款余额、币种等一一列出。</p> <p>公司股权的约定和处理：公司股权的分割，因为因公司性质不同而处理也不同。</p> <p>投资权益分割约定：一方有股票投资、贵金属投资、期货投资等情况，在离婚协议中应当明确这些权益的详细信息。</p> <p>关于住房补贴、住房公积金以及养老保险：离婚协议首先要明确双方的各自数额，然后由一方补偿另一方。</p>	核心
4	子女抚养条款	<p>1、子女抚养费的约定和处理：离婚协议对于抚养费的约定，可以本着谁能力多负担点的原则。对于子女抚养费的约定，要注意几点：</p> <p>付款数额。应当考虑到不同年龄段的费用差别。</p> <p>时间节点。可以约定抚养费给付到孩子18岁或独立生活为止，但是也要考虑大学费用的承担。</p> <p>付款节点。可以约定具体的时间支付节点以及相应的处罚机制。对于要求一次性支付，一般需要另一方同意且有一次性支付的能力。</p> <p>2、探望权的约定和处理</p> <p>在离婚协议中对于探望的时间、地点、方式要有明确约定，也可以约定孩子假期的探望权。对与探望的时间及方式，还可以听取孩子的意见。</p>	核心
5	债务处理条款	怎么来确认是否属于夫妻共同债务？夫妻共同债务的存在前提是在婚姻存续期间。	核心



		<p>首先，应当看夫妻是否有举债的合意，如果有证据证明是夫妻共同决定的，可以直接认定为夫妻共同债务；</p> <p>其次，如果双方没有任何证据证明是否存在举债的合意，那就要考虑此笔债务是否用于家庭消费。家庭消费包括以下方面：用于家庭消费品的购买，比如用于购买车辆、偿还房贷、购买家庭日常消费品；用于孩子的教育投入；用于老人的赡养和医疗等符合一般人认知的消费。</p> <p>所以，要在离婚协议中明确那些是共同债务以及约定好处理方式，还要约定一方隐瞒债务造成另一方损失的承担。</p>	
6	户口迁移条款	<p>对与户口的迁移，离婚协议的约定一方应该在办理完毕离婚协议手续的一段时间后将户口迁出，且要约定户口迁出义务方拒不迁出惩罚措施。</p>	常规
7	其他注意	<p>1、离婚协议的效力问题：一般来说，离婚协议被认定为附条件的民事法律行为，所附条件就是解除婚姻关系。</p> <p>2、没有法定事由，不得反悔。</p> <p>3、存在几份离婚协议书效力问题：一般在民政局备案的那份离婚协议为最后签订的协议，因此，在民政局备案的协议应具有最强的效力，除非当事人在办理离婚登记手续之后另有约定。若在办理离婚手续后，双方又达成了新的协议，新的协议效力优于民政局备案协议的效力。</p> <p>4、遗漏财产的分割问题：具体到离婚协议中，可以如果约定如果发现未分割的共同财产，可以另行分割并以书面协议确立之。</p> <p>5、一方隐瞒或转移夫妻共同财产的责任：在离婚协议中应当约定隐瞒转移财产的责任。</p>	常规

合同模版推荐：详细的离婚协议书，涉及子女抚养问题、财产处理问题等。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D10451>



二十、食堂承包合同清单

序号	条款名称	注意点	风险等级
1	合同当事人双方条款	承包商是否具有从事食品经营的资质是关键。其工作人员亦具备从事饮食行业所需要的健康证，并每年进行体检。	常规
2	提供服务条款	在合同里约定明确的餐费标准，如荤菜与素菜的比例搭配、份量及菜式等。一定要明确约定用餐的时间。若承包商未能及时供餐，其有义务解决员工的用餐问题，并承担相应的违约责任。若因停水、停电导致停餐或延误等，承包商应按照应急处理机制处理	核心
3	监督条款	可以通过承包商选取原料条款、工作人员规范工作条款。	常规
4	安全条款	如消防安全条款，每天的菜品留样。	常规
5	承包商评价条款	企业可以不定期针对员工进行食堂满意度调查以考察承包商的供餐服务是否优质，对于服务差的承包商可及早解约。 企业可约定，其有权对承包商的膳食管理工作提出意见和建议，有权定期对承包商的食品卫生、安全、服务质量等进行抽查，发现问题可立即投诉并限期整改，对不良人员有权随时提出更换。	核心

合同模版推荐链接：<https://partner.fatianshi.cn/D04616>



二十一、建设工程施工合同风险清单

序号	名称		风险等级
1	合同双方主体	承包方是否有资质，是否存证转包、挂靠的情形。是否必须经过招投标	常规
2	工程承包范围	注明与招投标文件、发包图纸、工程量清单内容一致； 包括：土建工程、给排水工程、电气工程、消火栓工程、消防喷淋工程、暖通工程、弱电工程（包括智能化系统预埋管、盒、箱壳部分）等等。	常规
3	合同价款	合同价款条款是建设施工合同中最核心、最重要的条款，建设施工合同纠纷中 80% 的是造价纠纷，这就需要对合同价款的约定引起足够的重视。应注意以下问题： 1、招投标工程项目，签约合同价即是投标价、中标价；直接发包的工程，签约合同价为双方签约时协商确定的工程造价。 2、安全文明施工费由环境保护费、文明施工费、安全施工费、临时设施费组成，应当不低于《安全防护、文明施工措施费率表》中的下限费率； 3、据 2013 计价规范第 2.0.7 项，暂估价指招标人在工程量清单中提供的用于支付必然发生但暂时不能确定价格的材料、工程设备的单价以及专业工程的金额。 4、暂列金额是用于施工合同签订时尚未确定或者不可预见的所需材料、设备、服务的采购，施工中可能发生的工程变更、合同约定调整因素出现时的工程价款调整以及发生的索赔、现场签证确认等的费用。 5、不同的合同价格形式，发包人和承包商之间的风险分配是不同的，主要体现在工作内容风险、工程量风险、单价风险等在发包人和承包人之间的分配。	核心
4	工程款支付	1、方式：节点形象进度，按比例；工程量，按比例。 2、按照节点付款的约定，承发包双方会根据合同特点加以约定。律师审查的是综合工程进度和款项支付的配套，前期垫资比例垫资压力、工程过程中的资金投入的持续和科学等。	核心
5	工期	工期一般与建设方的整体规划密切相关，牵一发而动全身，所以为了督促施工方在约定的时间内完成工程建设，一般会约定较重的违约责任，所以明确开工日期、实际开工日期、计划竣工日期、实际竣工日期、工期延误、工期顺延、工期索赔、总工期等内容尤其重要。应注意的问题： 1、合同约定开工日期、开工报告载明开工日期、施工许可证上载明的开工日期均不相同的情况下，应以监理单位确认的开工报告中载明日期作为开工日期。	核心



		<p>2、注意工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准，且这里的天数为日历天（包括法定节假日），实践中真正的施工时间并不包括春节等节假日，所以承包人须注意节假日时间的长短，以免工期过短。</p> <p>3、建设单位要求施工工期小于定额工期时，必须在招标文件中明示增加费用，压缩的工期天数不得超过定额工期的 30%。超过 30%的，视为任意压缩合理工期，依照《建设工程质量管理条例》处理。</p> <p>4、双方应明确约定工期延误、工期顺延的情形，详细约定进行工期索赔的程序。在违约责任中明确双方关于工期的权利和义务，以此在发生工期方面的事实时，可以有所依据的维护自己的应得利益。</p>	
6	工程质量	<p>1、工程质量必须达到国家标准规定的合格标准，双方也可以做出其他约定，如取得“鲁班杯”“钱江杯”等。</p> <p>2、该约定对双方均具有约束力，所以，在签订合同时应充分考虑到工程的实际情况，以及承包双方的真实意愿，进行填写，一般可以考虑填写为“合格，力争取得 XX 奖”。如果约定取得 XX 奖，一旦承包人无法取得，则应承担相应的违约责任。</p>	核心
7	竣工验收	<p>1、竣工验收是否合格直接关系到承包人是否能够获得工程价款，竣工验收是全面检验工程建设是否符合设计要求和施工质量的重要环节，根据《建筑法》第 61 条规定，交付竣工验收的建筑工程，必须符合规定的建筑工程质量标准，有完整的工程技术经济资料和经签署的工程保修书，并具备国家规定的其他竣工条件。建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。</p> <p>2、竣工验收的条件、程序是竣工验收的具体操作方法，应注意在专用条款或补充协议中明确约定竣工验收的程序，以免双方不提交验收报告或者拒绝竣工验收时产生争议。</p> <p>3、竣工日期、工程的移交和接收与工期直接相关，最终反映为是否产生工期索赔，应注意当双方对竣工日期发生争议时，法律确定竣工日期的标准：首先，建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；其次，承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交竣工验收报告之日为竣工日期；最后，建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。</p>	核心
8	争议解决	<p>建设工程施工合同纠纷案件按照不动产专属管辖确定受诉法院，即建设工程施工合同纠纷由建设工程所在地人民法院管辖，从而排除了协议管辖。</p> <p>2、但是仲裁的管辖约定依然有效。</p>	常规
9	违约责任	<p>1、履约保证金(或保函)的具体内涵加以明确：何种情况下扣除、保函生效失效时间、保证金退还的时间及利息约定。</p> <p>2、对于工期拖延的罚则：扣保证金、违约金及抵工程款、总价款的违约金。</p>	常规



		<p>3、对于逾期支付工程款的罚则：发包人不能按时支付工程款的，自逾期之日起按照中国人民银行规定的贷款利率承担迟延履行期间的利息。违约金：可与延期同比例的约定。</p> <p>4、对于优先受偿权的约定。</p> <p>5、对于工程及资料交付的约定：发包人与承包人工程结算发生的任何异议，应当通过仲裁或者诉讼解决，但是无论是否发生或者争议责任如何，都不能成为承包人行使工程移交、工程验收、配合工程备案以及移交工程资料的抗辩理由。上述争议被确认属于发包人过错的，发包人承担相应责任(留置权)。</p> <p>6、对于质量争议的约定：质量问题认定的中间机构设置和认定。证明责任的承担和程序。可约定第三方：区所在地的质量部门。</p> <p>7、对于质保金的约定：质保期的长短，质保金退还的方式和利息支付问题。</p> <p>8、对于安全文明施工过程中的责任承担和处罚方式的约定。</p> <p>9、关于工程违法转分包、挂靠的约定：主要是罚则。工程不允许转包或者违法分包，发包人发现承包人违反本条规定转包或者违法分包的，有权立即解除合同。承包人除比照本协议质量、工期相应处罚条款承担全部责任外，应当承担工程总标价 10%的违约金。造成发包人损失的，承包人还应承担由于解除合同迫使发包人重新招标引起的房屋销售信誉受损带来的直接、间接经济、名誉赔偿责任。但本协议约定发包人分包的除外。</p> <p>10、对于工程保修责任的认定：承包方不保修情况下的处理和费用承担。</p>	
10	人员权限配置	<p>对于可能引起工期顺延、工程质量、合同效力等重大变更的工程师指令，可以约定需要经过发包人 or 承包人认可后生效。</p> <p>一、明确工程师授权范围；</p> <p>二、对于超越工程师授权范围的，由发包方确认。</p>	常规
11	工程顺延	<p>一、 工期顺延的原因，除规定不可抗力外，对于因工程内容变更、工期增加、设计变更、工程款支付、政府指令（停水停电）、地下物等因素造成的工期顺延，约定标准作为认定是否构成工期顺延的依据；</p> <p>二、 工期顺延的程序性约定：承包方在一定时间内，书面报发包方认可、监理认可。可以增加“视为”条款。（视为条款：发包方在约定期限内不予答复的，视为认可。）</p>	常规
12	工程变更	<p>未经过规划的批准、设计的批准的规划设计变更；承包方原则不作变更；但实务上需做变更。</p> <p>确认流程：由于工程变更使得工程量或工作内容增减的，变更发生后日内，承包人须向工程师提交书面报告，工程师审批通过书面报告后报发包人核准，书面报告经发包人确认并加盖公章后，方可作为调整合同价款的有效签证，在工程结算时支付。</p>	常规



		<p>承包人逾期不报，视为不涉及工程造价增加。设计变更必须提供由发包人发出的或发包人委托设计单位经发包人审批后发出的工程变更通知书，否则不视为设计变更。施工期间变更调整单项 元以内不予计取， 元以上单项的变更于竣工决算时调整。</p>	
--	--	---	--

合同模版推荐：对目前政府示范文本《建设工程施工合同》的修改版，主要修改通用条款部分。本文由四部分组成，分别为合同协议书、通用合同条款、专用合同条款、附件部分（13 个）。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/F10024>



二十二、离职协议风险清单

序号	名称	注意点	风险等级
1	劳动关系确定	描述劳动合同的签订情况、工龄确定、工资标准等。	常规
2	劳动合同解除原因	协商解除的提出方是谁决定了经济补偿金的支付及失业保险金的领取。如果是用人单位提出并协商一致解除劳动合同的，则用人单位需要向劳动者支付经济补偿金，且劳动者还能领取失业保险金；但如果是劳动者因个人原因提出的（理由不属于《劳动合同法》第三十八条规定的情形），则用人单位无需向劳动者支付经济补偿金，劳动者也无法领取失业保险金。因此，作为用人单位一方起草离职协议时，最好写明“经乙方（劳动者）提出协商解除”，即便支付部分补偿金，也是出于用人单位自愿。	核心
3	工作交接	需明确员工交接工作的时间、交接人、交接内容。	核心
4	经济补偿	<p>如果解除劳动合同的提出方并非劳动者，那么用人单位不可避免地应向劳动者支付经济补偿。工资、奖金、未休年休假工资、加班费等都可以在签订离职协议中达成的经济补偿里进行约定。由于经济补偿的标准是双方协商合意的结果，数额可以高于或低于法律规定的标准，并不影响协议的效力（工伤所致补偿有所不同）。</p> <p>需要提醒您注意的是：如果想把社会保险赔偿和住房公积金赔偿放在经济补偿金里面，仍不能避免该劳动者向社保稽核部门进行投诉而导致用人单位被强制缴纳社会保险的风险，也有可能面临公积金管理中心接到劳动者投诉时依法追究补缴公积金的风险。但是用人单位可以在离职协议中将经济补偿金与社会保险赔偿和公积金赔偿的具体金额分开，同时约定无论因何种原因导致用人单位在离职协议签订后实际已经为劳动者补缴社保或公积金后，有权向劳动者要求返还已支付的该部分社会保险赔偿和公积金赔偿。</p>	核心
5	保密及竞业限制	<p>为防止用人单位的商业秘密泄露，对于一些接触到单位商业秘密的人员，在离职协议中有必要约定保密条款和竞业限制条款。</p> <p>但是，对于一些无需遵守竞业限制约定的人员，由于有一些单位为了避免劳动者离职时不同意签订竞业限制协议，便提前在劳动者入职单位之时与劳动者签订了竞业限制协议，但最终发现这些员工无需订立竞业限制协议的必要性，如果单位没有在劳动合同解除前解除竞业限制，根据《最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释（四）》第七条的规定，则可能需要承担三个月的经济补偿。</p> <p>因此，用人单位有必要根据具体情况在离职协议中与劳动者明确是否解除竞业限制，或者是否约定竞业限制。</p>	核心
6	兜底及弃权承诺条款	离职协议中的补偿金包含的项目以列举的方式虽然在一定程度上能杜绝劳动者的返悔和追索，但是列举并不能穷尽所有的补偿项目。实践	核心



		<p>中发生过离职协议中的补偿项目中因未列举未签劳动合同的双倍工资，劳动者反悔提起仲裁，要求单位支付未签劳动合同的双倍工资。因此，离职协议有必要设计相应的“兜底”条款，将与劳动争议相关的潜在争议解决掉。</p> <p>如果用人单位存在关联公司混同用工的情况，离职协议中应增加劳动者承诺放弃对用人单位及其关联公司主张权利。弃权承诺条款使劳动者从思想上放弃向单位主张权利，反悔的可能大大降低。</p>	
7	违约条款	<p>为了增加劳动者反悔违约的成本，在离职协议中约定违约责任条款，可以有效地制约劳动者一方随意反悔。</p> <p>上述内容仅供参考，用人单位应根据其具体情况设计离职协议的具体条款，可以增加或删除相应的内容。</p>	常规

合同模版推荐：公司人员离职常用的文件，包含各类解除劳动合同通知书，适用于试用期与正式员工，公司提出或员工提出解除劳动合同的情形。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/F09097>

法天使



二十三、借条风险清单

序号	名称	注意点	风险等级
1	条据名称	要注意欠条、收条、借条的区别，名称决定了法律关系不同	常规
2	借款金额	金额注意要大小写一致，要注意币种。	常规
3	借款利率	如果有利息约定，要写在借条上注明。借款利率应明确为年利率或月利率，同时大写标明。2015年9月1日起执行的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》中规定，借贷双方约定的利率超过年利率36%，则超出部分的利率应当被认定无效。另外，民间常将利率表述为“月息几分”，如：“月息两分”，即指“月利率2%”，但未避免争议，利率应尽量采用“年/月百分比”的表述方式。 到期未还后的利率是否和约定的借款期限内利率一直是常见的争议焦点，应在借条中明确略高于借期利率的逾期利率。	核心
4	款项交付	如果是银行转账，应将表述修改为“银行转账”，并保留银行转账凭证。金额较大的借款，建议采用银行转账的方式进行。	核心
5	借款用途	表明借款的目的，以免一旦发生诉讼后借款人提出该笔借款系赌债、分手费等抗辩。另外，书写借条正文时应注意左右尽量靠近纸张边缘，不要留出太多空白，以防借条持有者添加内容。	核心
6	其他	借条书写中如有涂改时，应要求借款人在涂改处按捺手印，或要求借款人重新书写借条。	常规

合同模版推荐：借据或欠条。公司与个人、个人与个人、公司与公司之间的借款，可由借款人签署本借条，约定了利息与还款时间。但是专业从事贷款的公司不适用此类借条。附有简单的保证函。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D00102>



二十四、竞业限制协议的风险清单

序号	名称	注意点	风险等级
1	合同双方主体条款	竞业限制的人员限于用人单位的高级管理人员、高级技术人员和其他负有保密义务的人。公司高级管理人员、财务人员、核心的研究与技术人员、市场企划、级别比较高的销售部门领导、高级秘书等可能较多接触到商业秘密的岗位会被要求签署竞业限制协议。	核心
2	竞业限制的行业和企业名单	最关键的就是限制的范围。内容包括今后一定时间内不得从事的行业、业务及具体禁止服务的企业名单。 合理的竞业限制协议中，对竞争对手的界定必须是在经营范围和经营产品上与本单位有竞争关系的公司——可根据公司营业执照上的经营范围和公司实际生产的产品来判断。	常规
3	期限	从员工离职日算起，企业和员工可以协商具体时间长短，最多不超过两年。	核心
4	竞业限制补偿	《劳动合同法》对于竞业限制补偿金只能在劳动合同解除或终止后支付；其二，应当在竞业限制期内按月支付。 不同地区的补偿标准各有不同。以深圳和珠海为例，补偿金的数额须不少于该员工年收入的 2 / 3 和 1 / 2 以保持其原有的生活水准；上海高级人民法院的规定则是在双方没有约定或者无法协商一致的情况下，每月补偿原收入的 20%至 30%。	核心
5	违约金	如果员工违反协议，那就需要承担违约责任，主要依据是协议中的约定，比如明确承担的违约金数额或是计算公式。 法律上没有明确规定数额的最高上限，但法院在审理实际案件时也会公平地判断违约金数额，如果数额远远超出公司人的承担能力，法院也有权下调至一个更为合理的标准。	核心

合同模版推荐链接：<https://partner.fatianshi.cn/D04676>



二十五、债权转让合同风险清单

序号	名称	注意点	风险等级
1	标的债权	1、描述原债权的情形，包括金额、形成时间等； 2、需要注意的是标的债权不得有根据合同性质不得转让；照当事人约定不得转让；照法律规定不得转让这三种情形。	核心
2	支付对价	1、支付对价不是必备的。 2、债权的转让，主要分为债权全部转让和债权部分转让。	常规
3	权利义务条款	在合同中需要转让方承诺标的不存在任何瑕疵	核心
4	争议解决条款	合同纠纷的管辖法院包括原告住所地、被告住所地、合同履行地、以及合同签订地等与争议有实际联系地点的法院。因此，协议当事人可根据自身需要，直接在合同中约定一个具体的管辖法院。	常规
5	其他	根据我国《合同法》第 80 条规定：“债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。债权人转让权利的通知不得撤销，但经受让人同意的除外。”由此可知，债权人转让权利的行为通知债务人后才对债务人发生法律效力。	核心

合同模版推荐：一份债权转让协议，由三方签订。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D02758>



二十六、安保服务合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	签约主体合法性	<p>1、应当与经营范围为保安服务、安全技术等相关的法人签署本协议。</p> <p>2、若无法确定签约方是否符合合同目的，可向当地公安部门或辖区派出所询问相关事项。</p>	核心
2	安保服务的内容	<p>1、应明确约定安保服务的具体内容。</p> <p>2、日常服务的时限、人员数量、人员的年龄及素质，服务的地点等均需提前约定。</p>	核心
3	费用及支付	<p>1、应约定服务费用的总额，是否含税、服装及必要的设备等费用。</p> <p>2、费用的支付日期，在乙方要求支付费用时应当按照甲方的的要求提供正式的合法税票。</p>	次级
4	甲方的权利义务	<p>1、甲方有权对安保人员的工作进行指导、监督、检查，并有权在要求调换不合适的安保人员。</p> <p>2、甲方有权要求乙方安保人员遵守甲方现场的规章制度，在甲方现场或人员发生不法侵害时及时予以及时处理，防止甲方利益或人员受损。</p>	核心
5	乙方的权利义务	<p>1、及时提出针对甲方现场安全隐患提出改进建议。</p> <p>2、乙方有权要求甲方按照本协议</p>	次级



		的约定付款，在甲方逾期付款时须承担的责任。	
6	违约责任	<p>1、任何一方违反本协议的约定均应当承担相应的违约责任。</p> <p>2、违约责任的金额以合同金额的20%左右调整，且应约定因乙方提供服务造成己方人员或第三方人员损害的赔偿责任。</p>	一般
7	争议解决方式		一般



二十七、拆迁补偿协议风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	拆迁房屋概况	1、要明确房屋的基本情况，是否存在共有人、设定抵押、出租等情况。 2、必要时应当同村委会主要负责人共同见证下同步录音录像（谈判过程及房屋现状）予以保存，在发生争议时可作为证据提交。	核心
2	补偿安置方式	1、与被拆迁人讲解各种补偿方式的优劣及适合对方的补偿方案。 2、被拆迁人确定补偿方案后应及时前述补偿方案确认书，避免出现反悔的情况发生。	核心
3	补偿安置标准	1、首先可以按照拆迁区域内住宅情况及补偿认定表的规定按照房屋的性质确定补偿标准。 2、按照市场评估的标准确定补偿标准，若属于经营性房屋，应明确停产停业损失。	核心
4	土地及其他补偿安置的标准	应明确土地使用权补偿、临时安置费、青苗补偿费、奖励费用的具体标准，达成一致意见。	次级
5	腾空时间约定	1、双方应当明确约定房屋腾空时间的约定。 2、关于因被拆迁人原因导致的额外赔偿、补偿等费用由被拆迁人自行承担。 3、还应明确被拆迁人提供的相关材料与手续是真实合法的，否则给予的相应补偿有权收回。	次级
6	争议解决方式	1、选择诉讼的解决方式。 2、实践中一般认定为民事合同纠纷	一般
7	签署人约定	1、建议要求被拆迁人及其同住成年近亲属共同签署。 2、实践中发生过被拆迁人签署协议后过世，在协议上签字的子女获自获得补偿，其他继承人起诉的案件。	一般



二十八、房屋租赁合同清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	租赁房屋的概况	<p>1、租赁房屋的位置、面积、是否设定抵押，权属是否清晰，是否属于乙方自有房产等均需了解清楚。</p> <p>2、房屋的平面图，是否存在影响正常居住的因素，建议在合同生效前试住若干天，若干天无问题后可正式缴纳相应的费用，避免出现入住后发现不符合居住条件的情况出现。</p>	核心
2	租期约定	<p>1、若考虑长期租赁，则至少签订两年的租赁期间，此租赁期间内租金水平保持不变。</p> <p>2、若不确定是否长期租赁，可约定租赁期为一年，租赁期届满双方若均无异议则可续期，同时应当约定每年租金上涨的比例问题（不超过5%为宜）。</p>	次级
3	费用及支付	<p>1、租金一般年付，在出租方未强烈要求时不建议支付押金，以免在退租时发生纠纷。</p> <p>2、应当明确费用是否包含物业费、水电费、网费、燃气费、有线电视费等费用，需明确缴纳主体。</p> <p>3、因租赁房屋一般满足员工或高层领导居住，故多属于自然人房屋，无法提供发票，故应当约定提供收据，应当在合同中直接明确出租方的收款账号信息。</p>	核心
4	房屋交付及装修	<p>1、可约定交付房屋的期限，若出租方延期交房，则租赁期限可顺延，若延期超过一定的时限，可约定为出租方违约甲方有权解除合同。</p> <p>2、若租赁方入住后需要装修，则需提前约定装修的标准、设计方案等、并由租赁方办理相应的审批手续，出租方予以配合，租赁方在装修过程中必须遵守物业管理</p>	核心



		规定、不得改变房屋的承重结构或实施危害房屋安全的行为。 3、若装修费用支出较大，建议明确退租后装修的处理，折价或拆除等方式。	
5	房屋现状及现有设施设备	1、应当对房屋的现状、装修情况、水电费、物业费等费用的缴纳情况作出明确说明。 2、建议对房屋现有设施设备进行登记，注明数量、品牌、规格型号等内容，由双方确认并确认。	一般
6	约定违约责任	1、应当约定合同期内不履行合同的违约责任。 2、在实践中发生过签署固定期限的房屋租赁合同，在合同未到期前出租方要求上涨租金，若租赁方不同意则强行收房的行为，建议在违约责任条款增加出租方不得在合同有效期内调整租金否则构成违约的条款。	核心



二十九、公司官网建设维护协议

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	官网建设的概况	<p>3、官网的域名、服务器配置、费用、栏目的设置、定时定期的更新等情况应明确。</p> <p>4、为便于日后的维护及管理，建议打包统一由乙方提供上述技术及硬件支持，甲方仅就要达到的目的提出要求即可。</p>	核心
2	甲方提供材料	<p>1、为避免出现错漏及扯皮现象，应要求乙方列出由甲方提供材料的具体清单，甲方可按照清单的要求提供相应的材料。</p> <p>2、甲方提供材料清单所需材料后应及时要求乙方进行确认收悉，避免因后续制作周期延迟追究甲方责任。</p>	次级
3	费用及支付	<p>1、建议分两阶段支付费用，合同签订生效后支付 50%，网站完成建设并经甲方验收合格后付剩余部分，在必要时可提出预留部分质量保证金或维护保证金。</p> <p>2、建议在合同中明确乙方要求付款时，提供合法的正式税务发票。</p>	次级
4	网站的日常维护	<p>1、网站建设完成后的日常维护一般应打包交由乙方负责。</p> <p>2、在甲方有技术力量时或经过培训有操作人员时，应要求乙方提供登录网站所需的账号及密码(有的还需要验证码)，此种情况下甲方可随时在官网上发布相应的信息，保证及时性。</p>	次级
5	修改版面的约定	<p>1、版面修改不超过一定比例的部分应约定为乙方免费提供服务。</p> <p>2、按照约定或甲方要求设置完成页面布局后，超过一定的比例乙方主张收费时，应给予甲方相应的折扣。</p>	核心
6	保密及知识产权	<p>1、因信息发布事项在未发布前涉及商业秘密，故应当约定相应的保密责任。</p>	一般



		2、建议约定页面发布内容的知识产权的归属,以及约定在网站的建设及维护过程中不得侵犯任何第三方的知识产权,否则应当承担违约责任。	
7	逾期缴费处理	<p>1、实践中甲方因各种原因导致未缴纳相应的费用,如服务器租赁费、域名费用及支付给乙方的网络维护费,此时可能导致前期所有的页面及发布的信息被删除或丢失。</p> <p>2、在甲方逾期缴费的情况下,应约定乙方的书面通知及保留一定时间网站信息的义务,最大限度的保护甲方权益。</p>	核心



三十、股权代持协议

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	代持股基本情况	1、要明确代持股的背景及目标公司基本状况。 2、明确目标公司的实际出资情况,包括注册资本金的总额、已缴纳出资额及最终期限等信息需明确约定。	一般
2	代持股事务处理规则	1、首先要寻找受控的代持股人,此为股权代持协议的关键。 2、涉及到目标公司的重大事务,约定均需由隐名股东书面授权许可,否则均属于超越代理权的无效行为。	核心
3	显名股东的义务	1、约定代持股行为是否需要付费,付费的方式及标准。 2、约定显名股东在隐名股东需要显明时的配合义务。 3、及时向隐名股东汇报目标公司情况的义务。	核心
4	隐名股东的权利	1、建议支付给显名股东部分费用,实践中因约定不明或无约定容易发生纠纷,建议给予一定数额的费用,有权了解公司经营状况的权利,有权随时要求代持股人配合办理显名的权利,有权要求代持股人在授权范围内处理事务的权利。	核心
5	违约责任	1、代持股人应当在隐名股东授权的范围内处理各项事务,因超越代理权或擅自处理给隐名股东造成损害的,应当负赔偿责任。 2、应明确约定赔偿责任的范围,包括但不限于擅自处理事务造成的损失,以及不配合办理显名手续时的违约责任。	次级
6	保密及信息的披露	1、因股权代持本质意义上即不便于公开,故应约定保密的义务。 2、若考虑到未来显明的便捷性,在条件允许时,可要求公司其他股东在股权代持协议上签字同意在要求显名时无任何异议且配合办理相关手续。 3、在法律规定有要求时,应当及时披露相应的股权代持信息,避免受到监管机构的处罚。	次级
7	争议解决方式	因考虑到该协议的私密性,建议约定仲裁方式解决争议。	一般



三十一、广播电台及户外广告发布合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	广播电台及户外广告制作及发布	5、因均属于广告发布类，故将广播电台及户外广告发布合为一类制作风险清单。 6、广播电台广告发布平台为音频传输形式的广告，户外广告分为海报、广告牌、旗帜广告、气球广告等，因其他类别无特殊性，故本清单户外广告特指广告牌（广告行业称高炮）风险清单。	一般
2	样带样稿提供	3、广播电台广告的样带一般由甲方提供，考虑到专业性建议约定由广播电台免费提供，甲方仅提供文字材料即可。 4、户外广告牌的制作及安装，一般由甲方设计部门及工程部门提供样稿及图纸，由乙方按照甲方提供的样稿及图纸制作并安装。	次级
3	发布期间	3、广播电台的广告播放时间应精确到分秒，因不同时段收听人数及人群不一，故应选择黄金时段及整点播报时段播出。 4、户外广告注重位置，应选择十字路口或人流量密集的城中心位置，视线良好的繁华路段设置较佳。	核心
4	发布费用及支付	1、约定分两个阶段支付费用，费用中已包含发布广告的审批费用。 2、开始发布后 10 内支付 70%，发布期结束后无违约情况付剩余部分。 3、应约定乙方要求付款时提供正式合法的税务发票。	核心
5	日常的检查或维护	3、广播电台的广告播出应当随时抽查播放效果、频率是否正常、是否与样带的内容一致等，可约定不一致的处罚措施。 4、户外广告的检查方式可要求乙方定期提供录像或照片，不得有脱落、破损等影响画面效果情形出现，甲方人员也可定期抽查户外广告现场的美观程度、安全性等内容，并约定处罚措施。	次级
6	二次发布费用	3、甲方有权在合同有效期内可更换广告播放内容，应提前与广播电台做好沟通，二次样带的费用争取免费，若无法免费建议以一定比例的折扣约定。 4、因户外广告一般高十几米，更换难度较大，费用较高，故提前约定二次更换画面时的费用，包含喷绘画面、安装、机械、人工等所有费用按每平方米单价计算。	核心



7	审核责任及安全	<p>1、因房地产行业广告内容不符合法律规定容易被工商部门处罚，建议约定发布审核的责任由乙方承担。</p> <p>2、户外广告的安全责任由乙方承担，乙方作为户外广告牌的日常管理人，若因乙方管理不到位导致甲方承担赔偿责任的，甲方有权追偿。</p>	一般
---	---------	--	----



三十二、国有土地使用权出让风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	签约主体合法性	<p>3、土地使用权的出让主体必须合法，必须是市、县人民政府的主管部门，若以省级政府、市某某管委会作为签约主体签署的合同均无效。</p> <p>4、根据土地性质必须招拍挂的必须经过招拍挂程序，（例如商业、旅游、娱乐和商品房用地）。</p>	核心
2	出让价款必须合法	<p>3、土地使用权出让金不得低于订立和同事当地政府按照国家规定确立的最低价。</p> <p>4、注意低价陷阱，在签署合同时要明确地价中是否包含省集中、农业发展基金、土地收益基金、土地征管业务费、廉租住房保障金、水利基金和教育基金、基础设施配套费契税等办证前发生的所有费用。</p>	核心
3	缴纳费用的期间	<p>3、拿地单位必须按照土地《成交确认书》约定的期限缴纳土地出让金，否则前期缴纳的竞买保证金在转为定金后会被直接没收或被罚款。</p> <p>4、《成交确认书》与市、县人民政府的土地管理部门签署（某某市国土资源局、某某县国土资源局）。</p>	次级
4	土地使用条件	<p>3、因《出让宗地规划条件》属于土地出让合同的附件，拿地前建议与市县土地规划管理部门沟通目标地块的土地规划条件。</p> <p>4、根据项目的定位提前介入规划土地使用条件，完善各项用地指标，直接关系到拿地后获得的各项经济利益，故应重点关注地块规划条件。</p>	核心
5	市政配套约定	<p>3、应明确目标地块现状，必要时应现场踏勘，掌握目标地块上是否存在未拆迁完成的工作，是否存在市政管网，高压走廊等遗留工作未处理完毕。</p> <p>4、确定目标地块市政配套设施完善，三通一平或七通一平</p>	次级



		工作已到位，否则会严重影响后续开发建设。	
6	目标地块背景调查	<p>3、应查询掌握目标地块的历史状况，是否属于有毒有害地块（若属于药厂、化工企业地块，未来需要换填土，工程耗资较大）。</p> <p>4、应查询市县人民政府及土地管理部门设计到目标地块的公文、会议纪要、红头文件等，避免出现一地多卖的情况出现，若在合同均有效的情况下，则根据“先登记、次占有、再付款、后合同”的优先顺序取得土地使用权。</p>	一般
7	争议解决方式	<p>1、《土地使用权出让合同》一般认为属于行政诉讼的受案范围，约定仲裁的条款无效。</p> <p>2、争议解决方式请参考：安徽省安庆市中级人民法院行政裁定书(2017)皖08行辖终1号。</p>	一般



三十三、建设工程监理合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	工程监理的范围	1. 对于工程监理的范围描述，监理的范围是否涉及设备安装； 2. 土建完成后，是否包括室内精装修工程的监理。	次级
2	监理单位资质及派驻现场人员的约定	1. 监理单位是否具备监理资质； 2. 是否能及时足额的调配符合要求的现场监理人员，且派驻现场的监理人员应全职在项目地监理。	常规
3	监理合同备案问题	1. 涉及黑白合同问题； 2. 一般与甲方签署的合同为黑合同，另行签订符合指导价报备案的合同为白合同，应明确约定由监理单位履行报备手续，甲方予以配合。	核心
4	监理期限延长问题	1. 监理期限应考虑相关因素略长于预估工程完工期限； 2. 监理期限届满，工程未完工需继续延期的问题，延期费用如何计取及配合综合验收（包含盖章）问题的约定。	次级
5	监理费用支付节点	1. 进场支付比例不宜高于 30%； 2. 中间支付节点应以完成各标段的 80%工作量作为付款节点； 3. 最后的付款节点宜约定为工程全部竣工验收完成作为支付尾款节点。	常规
6	监理期限内主动停工期限计算及计费问题	1. 若因甲方原因导致在合同期内停工，是否连续计算为有效监理期限，同时应约定监理单位留守人员人数，且费用如何计取问题； 2. 若因政府原因导致合同期内停工且超出合同期限仍未完工费用计取问题。	核心
7	派驻人员证件问题	1. 一般情况下应当要求监理单位派驻总监理工程师将证件原件留置在开发商处，且在更换时应征得甲方同意； 2. 在政府部门要求备案盖章等特殊情况时可临时借出，且综合借出时间不得超过 30 日，需要在合同中明确约定。	常规
8	与监理单位约定相关事项的答复期限	1. 应根据甲方工程部的实际水平约定特殊事项的回复期限，5 日或 7 日； 2. 不宜直接约定不回复或不及时回复视为认可条款； 3. 应约定建设部发布的《示范文本》关于“逾期未答复视为认可”条款不当然适用于双方。	次级
9	关于纠纷处理模式的约定	1. 因涉及黑白合同问题，故应约定为仲裁方式； 2. 约定为诉讼方式容易被法院发司法建议书，故采取私密性较好的仲裁方式可以避免被行政机关处罚。	核心



三十四、借款合同清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	借款主体	1、借款主体是否明确，完备借款合同的形式要件，如书面形式。 2、如公司法定代表人签字（若由委托人签字则需要法定代表人的授权委托书）、公司印章（多页则需加盖骑缝章）。	一般
2	借款数额及利息	需明确借款的总额（大小写一致）。关于利息需明确具体的标准，应明确是年利率或是月利率。 2、建议明确利息的计算方式、单利或是复利计算，若未约定利息则视为不支付利息。	次级
3	借款合法化问题	1、应当根据最高院最新发布的《规定》实施借款行为，公司间互相拆借行为仅能用于生产、经营需要，否则仍然有可能被认定为无效。 2、最高人民法院 2015 年发布的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》，首次明确了企业间借贷行为合法。按照旧的司法解释，企业间的借贷往往都被认定无效；但按照现行《规定》第十一条：“法人之间、其他组织之间以及它们相互之间为生产、经营需要订立的民间借贷合同，除存在合同法第五十二条、本规定第十四条规定的情形外，当事人主张民间借贷合同有效的，人民法院应予支持。”	核心
4	借款用途及还款方式	1、建议明确借款用途，是否用于生产、经营，若用银行贷款再转贷获利，有可能构成高利转贷罪。 应明确还款的具体方式，分期还款或是一次性偿还本息。建议直接约定电子汇款，并将还款账号明确约定在合同中，避免发生其他纠纷。	一般
5	担保方式	1、一般情况下大额借贷应当约定担保方式。	次级



		2、公司之间贷款建议约定股权质押担保，因个人信用担保无法满足大额担保的需要，故一般不建议选择个人担保，若无股权质押担保时，可选择多人连带担保方式，能在一定程度上满足防控风险的需要。	
6	关于展期的约定	1、若公司之间关系尚可，可约定在还款期届满后的展期期间，便于双方更好的履行。 2、展期届满前应当提醒对方履行时限。	一般
7	违约责任	1、应当明确约定逾期还款的违约责任。 2、约定因违约责任产生的利息损失、为实现债权的费用由借款人承担。	次级
8	争议的解决方式	公司间的借贷行为受到诸多法律条款的约束，故建议选择仲裁条款，有较好的私密性，不会受到其他因素的干扰。	一般



三十五、沙盘模型制作安装协议清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	沙盘模型制作要求	7、应明确沙盘模型的样式、材料材质、是否为升降型等内容。 8、若甲方有设计部，则可要求设计部设计方案，若无设计部则可要求乙方先拿出制作方案，再根据设计方案效果图进行优化，最终形成甲方的制作要求。	核心
2	制作与安装周期	5、制作周期应当明确约定。 6、同时应当约定安装完成并经初验合格的日期，避免出现误期耽误使用。	次级
3	费用及支付	5、建议分四个阶段支付费用，合同签订生效后支付 40%，模型制作完成并经甲方验收合格后付至总价款的 80%，安装完成经验收合格付 95%，剩余 5%作为质保金，两年期满后无任何问题付清。 6、因模型有部分电子元器件、且有少量灯光亮化需要维修保养，故预留 5%质保金，若出现质量问题对方未及时维修，则可另行委托第三方进行维修保养。	核心
4	材质及安装要求	5、应事先根据需要明确原材料的材质，约定是国产或进口板材。 6、制作及安装前应当与乙方沟通预留安装位置尺寸大小，实践中出现过模型过小，预留安装底座过大导致不匹配的情况，应当引起注意。	次级
5	质量及验收	5、质量应当到国家或行业标准，若甲方对质量有特殊约定的，应当按照特殊约定处理。 6、验收环节有两个阶段，一个阶段是到厂家验收执行验收环节，到甲方场地安装完毕后一个验收环节，采取两个环节验收基本可以保证产品的质量。	一般
6	知识产权约定	因模型制作涉及部分知识产权，故建议约定模型制作方案及成果的知识产权的归属。 2、另外需约定在制作及安装的过程中不得侵犯任何第三方的知识产权，否则应当承担违约责任。	一般
7	协议的变更及终止	1、因项目开发过程中容易发生不确定因素，故应在协议中约定变更及终止条款。 2、若模型比例改变，则按照甲方发出的书面变更通知单制作，若甲方发出同之前已制作发成的，需要支付改造费。 3、合同若需提前终止时若乙方已制作完成 50%以上，一般需要支付制作费用的 80%以上，签署协议前也可直接约定一定比例。	核心



三十六、商品房买卖合同补充协议风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	商品房买卖合同补充协议背景	9、因房屋预售合同需要在房管局备案，故均属于格式合同，开发商仅能以补充协议的形式将利益最大化。 10、各地房屋预售合同版本及条款不一，但实质内容基本一致，故本清单根据配套文本提供商业地产项目房屋买卖合同风险清单，供各位法律人士参考使用。	核心
2	合同签订的告知事项	7、甲方应明确向乙方出示了各种证件资料，并对房屋所在地现场及周边环境予以认可。 8、双反均应明确送达地址，若因送达地址导致无法联系、无法验房交房等情形发生，应约定导致无法送达方承担的相应责任与后果。 9、任何一方无正当理由均不得终止合同，否则应当约定的违约责任。	一般
3	按揭贷款的办理	4、应约定按揭贷款的办理期限。 5、应约定购房人主动提供办理贷款需要的资料及征信材料，主动配合贷款银行办理各项手续。 6、若因个人征信问题导致贷款未能审批通过的，则应由购房人自行补足差额。若无法在规定期限内补足差额的，视为乙方违约并承担一定比例的违约责任。	核心
4	按揭贷款的偿还	4、应约定购房人按时偿还按揭贷款，防止出现逾期及断贷情形的发生。 5、若因购房人原因导致甲方承担了还款责任的，则甲方有权收回房屋并由乙方承担违约责任。	核心
5	交房及验房	1、因乙方原因导致贷款延期的，则交房期限顺延。 2、因乙方其他原因导致交房延期的，甲方不承担任何责任。 3、交房时若购房人认为存在质量问题，则甲方承担维修责任，但不影响办理交房手续，购房人自甲方交付之日起承担相应的责任。	一般
6	面积差异处理	1、根据实测面积，以合同单价作为计价依据多退少补。 2、若需购房人补足放款，应约定在一定期限内补足，未在约定期限补足的需承担一定的违约责任。	次级
7	基础设施及周围环境	7、可约定项目属于分批分期开发，基础设施配套亦需要分批分期建设，投入使用的时间根据甲方的项目进度自行决定，防止乙方据此追责。 8、若因其他分批分期建设的项目影响已建成房屋的使用的，则乙方表示理解并放弃追索权。	次级
8	不动产权证的办理	1、根据项目的进度，产权证书办理受多种因素的影响，故应约定宽松的办理期间，且可约定办理产权证书的主体责任在乙方，甲方全力协助。	核心



		2、若因乙方未足额缴纳或未缴纳相应的费用导致无法办理证件或延期办理的，甲方不因此承担任何责任。	
9	质量保证	1、若因房屋质量问题发生争议的，为便于解决争议，则建议明确委托第三方鉴定机构作为初步的争议解决机制，若属于主体质量不合格的，为防止出现大范围的诉讼及赔偿等，可约定直接退房，将风险控制在一定范围内。 2、若不属于主体质量责任，则可以约定维修责任，但若因乙方拒绝进入房屋的，则责任由乙方自行承担。	次级
10	关于公共部分的使用权及收益	可明确由物业公司统一管理，收益提取一定比例的管理费后作为业主共同财产。	一般
11	可能影响房屋使用的情形	1、应约定由于规划、设计原因，可能会发生部分设施、设备产生噪音、辐射、灰尘、气味、震荡、光照等，购房人签署本协议视为认可或接受。 2、相邻项目或本项目分批建设施工对房屋的影响应被购房人充分考虑并予以理解，不得因此追究甲方的任何责任。	次级
12	前期物业服务	1、前期的物业服务由甲方选聘，购房人对此无异议，并遵守《前期物业管理服务协议》，并应明确相应的物业费收费标准。 2、上述管理规定及缴纳费用的标准同样适用于地下室、车库等部位。	核心
13	房屋的使用及协助义务	1、房屋投入使用后应遵守临时业主公约和物业管理规定，不得擅自拆除、改变房屋的承重结构。 2、在未经许可的情况下，不得私自封闭阳台。安装防护装置、设施或进行其他施工行为。 3、在涉及相邻或其他业主的房屋使用时、保修、检修时，由物业公司制定的施工单位进入房屋时购房人应予以配合。	次级
14	房屋的坐落信息	1、房屋的楼号、房号信息均为暂定，最终以主管部门的审核批准信息为准。 2、楼号、房号信息变化的，房屋的实际位置不变。	一般



三十七、商铺返租协议风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	返租协议概况	<p>3、要明确乙方购买丙方开发的商铺后返租给甲方，由甲方统一招商、统一运营、统一管理，此协议应当在乙方签署购房合同时由甲方与乙方一并签署。</p> <p>4、甲方为运营管理中心，乙方为购铺者，丙方为开发商，要准确理解三者之间的关系。</p>	核心
2	商铺的收益	<p>3、约定商铺的收益方式、返还点数、返还的银行账户约定等具体事宜等。</p> <p>4、约定返租的期限、剩余利润的归属，合同期满后的优先承租权、放弃承租时交还商铺状况的约定等内容。</p>	核心
3	乙方的处分权	<p>3、在返租期内，若乙方出售商铺，则甲方在同等条件下享有优先购买权，若甲方未购买则第三方购买者应当继承返租协议的权利义务关系。</p> <p>4、若乙方未按照约定转让商铺，则甲方有权暂停支付收益给乙方或第三方购房者，严重者可视为乙方违约。</p>	核心
4	关于回购的约定	<p>1、在符合一定条件时丙方有权回购商铺，此举是为了增强购铺者的信息。</p> <p>2、签署回购协议后，乙方不得反悔，否则应当承担相应的违约责任。</p>	次级
5	违约责任	<p>4、在合同有效期内各方均不得违约，否则应当承担违约责任。</p> <p>5、在合同有效期内，需要注意的问题是，若项目整体运营效果好，则乙方可能以业主的名义要求上涨租金，或者在返租期限届满后要求自营或不愿继续讲商铺租赁给甲方，上述情况在实践中均发生，并给甲方、丙方及项目带来非常负面的影响，在起草返租协议时，此类问题应当引起高度重视提前予以防范。</p>	次级



		6、另外一种情形需要防范的是，丙方作为开发商对项目的绝对控制权，容易导致项目运营资金（所收租金）挪用，故为避免今后的纠纷，建议约定丙方在项目运营过程中的权利义务，设定条款避免丙方挪用资金。	
6	争议解决方式	3、因涉及返租事项，且返租金额大、时间长，涉及人数众多，在可能的情况下建议选择仲裁条款，避免出现团体诉讼或群体事件。	一般
7	签署人约定	3、建议要求被拆迁人及其同住成年近亲属共同签署。 4、实践中发生过被拆迁人签署协议后过世，在协议上签字的子女获自获得补偿，其他继承人起诉的案件。	一般



三十八、商业项目导视系统委托设计合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	委托设计的目的	11、商场或大型物业 VI 导视系统能塑造项目特点，提升项目的品牌价值的一项艺术设计任务。 12、甲方可在前期与设计单位沟通对接，提出初步设计思路，形成设计任务书提交给乙方。	核心
2	费用及支付	7、建议分三个阶段支付费用，合同签订生效后并出初步设计经甲方认可后支付 50%，出全面设计成果并经甲方认可后付至 90%，出最终设计成果及提供相应的设计源文件经甲方验收合格后付至合同总金额的 100%，在必要时可提出预留部分质量保证金或维护保证金。 10、建议在合同中明确乙方要求付款时，提供合法的正式税务发票。	核心
3	甲方权利及义务	1、应根据乙方的工作安排提供相应的资料。 2、甲方应当指定 1 名对接人负责与乙方对接设计思路及修订相应的文案。	一般
4	乙方的权利义务	7、按照甲方的设计思路设计相关的 VI 导视系统，突出项目的品味，能够达到提升甲方项目品牌定位的目的。 8、乙方应当根据甲方的要求对相关阶段的设计方案做免费做局部修订。	次级
5	知识产权及保密	1、乙方应保证设计的原创性，不得侵犯第三方的知识产权，并按照约定份数提交设计方案及源文件。 2、建议约定页面发布内容的知识产权的归属，以及约定在网站的建设及维护过程中不得侵犯任何第三方的知识产权，否则应当承担违约责任。 3、相关设计原始资料及信息可能涉及商业秘密，故应约定相应的保密责任。	次级
6	设计周期	1、应约定提交相关阶段设计成果的期限。 2、若逾期提交设计成果的，则应约定一定比例的违约金，避免因乙方原因导致导视系统物料制作周期延误。	核心
7	协议解除及终止	3、实践中出现过设计单位的设计成果与甲方的设计思路及定位不一致，双方陷入僵局的情况，可约定在相关设计阶段对设计任务达不成一致意见的，双方可停止下一阶段的设计任务并解除合同，可在原支付比例的基础上约定一定的支付比例。 4、若因甲方的原因或项目重新定位等因素，导致设计任务终止的，则需要约定此种情况下给予乙方的费用比例。	核心



三十九、收费权质押合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	质押合同主体合法	1、收费权质押合同需要明确的首要问题即是合同主体的合法性，是否对质押标的即收费权有主体资格，收费依据应明确。 2、收费权主体应与债务人一致，否则由第三方为债务人提供收费权质押担保容易发生纠纷。	核心
2	质押担保的范围	1、应明确质押担保的范围及于主合同的所有债权，包括为实现债权发生的仲裁费、诉讼费、律师费等其他费用。 2、当主合同的债权数额不确定时，应当明确根据主合同的最终履行情况确定担保的数额。	次级
3	担保期限	1、应当明确约定质押担保合同担保主债权的期限。 2、担保期限应为自主债务履行期届满后两年。	核心
4	质押财产的范围	1、因收费权所产生的所有财产。 2、因质押财产产生的孳息也应当约定在质押财产的范围之内。	次级
5	质押权登记	1、收费权质押登记在中登网（动产融资统一登记系统），在中登网根据填写要求填写相应的信息，若不知如何填写可到当地的中国人民银行支行相关部门咨询。 2、在质押合同中应约定关于登记事项债务人及担保人（一般为同一法人）必须无条件配合，否则视为违约，实践中发生过不配合的情况。	核心
6	质权的实现	1、应明确约定实现质权的情形。 2、建议明确债权人实现质权的先后顺序，一般应约定债权人有权选择权。	一般
7	质权的顺位	1、要掌握此收费权上是否设定有其他在前的质押权。 2、在无法准确掌握时应约定当上升为第一顺位质权人时，应设立共管账户用于实现债权，此时仍需债务人及担保人（一般为同一法人）配合。	核心



四十、土地委托评估协议风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	评估土地概况	13、应明确被评估土地的范围与概况。 14、评估单位的资质要求，一般分一级、二级、三级，不同级别对应不同的业务范围，提前应做好沟通。	一般
2	评估费用的收取	11、与被评估土地的性质、面积、价值有关，具体可以参考国土资源部发布的《关于土地价格评估收费的通知》。 12、可以根据融资的规模提前与评估单位沟通，确定需要评估的土地总价值区间，同时根据难易程度确定评估费用。	次级
3	委托方提供	一般土地评估阶段，各项手续正在办理中，需要明确本阶段已获得的土地相关证件。	一般
4	评估报告提供	9、需要明确评估报告的提交期限。 10、建议明确评估报告的样式、份数、评估地价的区间，可与融资银行联系提前介入土地评估阶段，按照融资银行的要求办理相关的手续，提前做好沟通对接。	核心
5	评估单位义务	9、承诺具有评估目标土地的资质，无被行政机关处罚或注销资质的情形。 10、不得将本评估业务转包、分包给其他受托单位。 11、按照约定的份数、评估方法提交合格的评估报告，在需要局部修订时免费修订提交。	次级
6	评估费用支付	1、应明确评估费用的总金额。 2、建议评估费用分两阶段支付，签订合同且生效后支付20%，剩余部分待提供合格的评估报告后一次性付清。	核心
7	保密及知识产权	2、因土地评估事项涉及隐私事项，故应当约定相应的评估过程及报告属于保密内容，未经委托单位许可或法定事由不得公开。 3、建议约定知识产权的归属，以及约定在报告的形成过程中或提交的报告不得侵犯任何第三方的知识产权，否则应当承担违约责任。	一般
8	评估的中止或终止	1、因融资事项的不确定性，故可能在某些阶段中止或终止评估事项，故应提前约定。 2、在中止或终止评估事项时费用支付问题，应当明确约定避免发生纠纷。	一般



四十一、项目销售代理合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	网络营销推广广告发布背景	15、目前自媒体的发展已经日趋成熟，越来越多的微信公众号、大V号、各种自媒体的粉丝量也比较固定，因此在某个特定的区域内，可以选择网络营销推广。 16、要考察网络营销推广合作方的粉丝量，日常活跃量，日浏览量，在当地的知名度等因素。	核心
2	提供发布信息	13、一般由甲方提供需发布信息的样稿，考虑到 2015 年 4 月 24 日修订后的《广告法》对发布广告内容的管制力度加大，应约定乙方的审核责任。 14、甲方的营销策划部应具体负责策划文案的起草与定稿，应当明确甲方的营销策划部具体人员负责联络。	次级
3	发布费用及支付	7、约定分两个阶段支付费用，费用中已包含发布广告的审批费用。 8、开始发布后内支付 50%，发布期结束后无违约情况付至合同的 100%。 9、应约定乙方要求付款时提供正式合法的税务发票。	核心
4	发布效果的审核	6、可在活动举办期间约定发布广告的效果，若效果达到一定的条件时支付额外的费用或提高支付标准。 7、若约定了发布需要达到的效果，需由乙方提供相应的确认凭证材料（例如签到，网页报名截图等）。	核心
5	营销推广发布后的调研报告	在网络营销广告发布后，乙方应当制作广告发布后的社会影响力及反馈报告，并提出相应的对策建议供甲方参考。	一般
6	变更及暂时中止	12、若因甲方原因导致方案调整，甲方有权在协议有效期限内随时调整发布内容。 13、若因甲方项目进度原因导致暂停发布相应信息，甲方有权暂时中止信息的发布，待项目进度需要时再适时发布。	次级
7	约定违约责任	1、应当约定未达到合同约定的发布效果的处罚措施。 2、若未按照协议的约定在特定的媒体渠道或时间点发布，则需承担相应的违约责任，乙方应制作发布的信息的页面截图、网页链接地址、后台报名信息等提供给甲方，供甲方验收，验收不符合协议的约定及甲方要求的应当承担违约责任。	核心



四十二、IP 委托制作（视频、音频）类合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	委托制作作品、作品集数、每集时间约定是否明确	1、作品名称、内容是否明确； 2、作品集数是否确定，若集数增加，是否就费用调整作出了约定； 3、是否就每集作品时长作出了明确约定，若时间超出，费用如何调整。	核心
2	配乐制作相关问题（配音、配乐类）	1、委托方要求受托方制作的配乐曲目总数； 2、每首配乐的时长； 3、配乐涉及演唱的，演唱者是否明确，演唱者的相关费用是否囊括在配乐制作费用中。	核心
3	作品交付的标准以及形式是否明确	1、是否就作品格式、采样率、比特率等作出了明确约定。	常规
4	作品制作期限是否合理	1、受托方是否有足够的时间完成相应工作，非因受托方原因导致的延迟救济方式。	核心
5	服务费用的支付是否分期	1、受托方是否在收到委托方支付的首期费用后开始相关工作； 2、是否约定了明确的费用支付时间点； 3、委托方是否在对作品验收合格后才支付费用； 4、尾款的比例是否可以督促受托方勤勉完成合同义务。	核心
6	开票与付款时间相关问题	1、先款后票，先票后款是否明确； 2、是否在合同中明确了开票信息，开票信息； 3、是否有诸如“乙方开具发票的行为不视为甲方已支付了相关费用”类表述。	常规
7	知识产权相关事项约定是否明确	1、合同双方合作前各方知识产权的界定； 2、受托作品知识产权权属人的约定； 3、若委托方获得受托作品的知识产权，是否以支付了相关费用为前提。	核心
8	制作素材是否合法，委托方提供制作素材是否全面、及时	1、委托方是否就制作素材的合法性作出了相应承诺； 2、是否通过附件等形式对委托方应提供的制作素材作出了明确约定； 3、是否就委托方提供制作素材的时间作出了明确，从而确保受托方有足够的时间对制作素材进行熟悉并明确制作思路。	常规
9	委托方的配合义务	1、委托方是否应给予受托方在作品制作过程中足够的支持，如对受托方提出的方案及时反馈等。	常规



10	验收相关问题	1、是否约定了明确的验收标准及期限； 2、委托方不及时验收的后果； 3、委托方提出验收建议的方式； 4、受托方的修改次数； 5、受托方屡次无法满足委托方修改要求时的处理方式； 6、委托方改变制作素材、制作风格等导致受托方因非质量因素对作品进行修改时的费用调整方式； 7、委托方是否指派了明确的验收联系人。	核心
11	制作人的指派及变更	1、制作人是否固定，受托人是否有权中途变更制作人； 2、指定的制作人离职、患病等情形下制作人的变更模式。	常规
12	违约责任是否全面	1、委托方不按时足额付款的责任； 2、双方无正当理由单方解除合同的责任； 3、受托方不按时交付制作成果的责任。	常规
13	是否约定了保密义务	1、是否约定了详尽且有可操作性的保密义务，保密责任是否公平。	常规
14	争议解决条款是否具有可操作性	1、是否指定了诉讼、仲裁中的一种争议解决方式，同时约定诉讼、仲裁的，仲裁条款无效。 2、约定管辖是否符合民事诉讼法的相关规定。	常规
15	合同的组成部分	1、主文部分； 2、附件部分； 3、补充协议（或有）。	常规

合同模板推荐：甲方委托乙方制作多集视频作品，甲方提供制作策划案、素材等，乙方负责制作，甲方支付费用，知识产权归甲方所有（署名权除外）

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D12539>



四十三、知识产权授权类（衍生品开发）合同风险清单

序号	风险点	风险点说明	风险等级
1	授权方主体适格性	1、授权方是否为相应知识产权的所有权人； 2、授权方是否有权将相应知识产权授权或转授权给被授权方。	核心
2	授权约定是否完整	1、授权内容； 2、授权性质、范围； 3、授权产品的销售、安装、推广平台； 4、授权区域； 5、授权期限。	核心
3	转授权	1、是否可以转授权； 2、转授权是否限定在特定事项； 3、转授权是否需要征得授权方书面同意； 4、转授权不需要授权方另行同意的，是否影响授权方披露被转授权方的详细信息； 5、因合作产生的新的知识产权是否也可转授权； 6、转授权的约定不得超出原授权的约定； 7、被转授权方不正当使用授权方知识产权时的救济途径；	核心
4	授权标的的合法合规性	1、授权方是否就相关知识产权的合法合规性作出了相应承诺； 2、授权方是否承诺相关知识产权不侵犯第三方合法权益。	常规
5	合作双方的职责是否明确	1、除将授权作品提供给被授权方外，授权方是否还有其他职责； 2、被授权方的职责约定是否明确、完整。	核心
6	合作产品风格、价格、包装、审核等方面的约定是否明确	1、合作产品的风格决定主体； 2、委托方是否有权审核合作产品风格； 3、委托方是否有权决定合作产品的价格、包装、销售形式等要素。	核心
7	合作产品的生产、质量、销售、仓储、物流、售后服务等要素约定是否明确	1、合作产品的生产主体是否明确，受托方是否有权委托第三方厂家生产合作产品； 2、合作产品的质量标准，质量不合格的救济途径； 3、合作产品的销售主体是否明确； 4、合作产品的仓储位置，仓储费用的负担主体是否明确； 5、合作产品的物流费用承担主体； 6、售后服务期及售后服务的承担主体是否明确	核心



		确。	
8	合作产品上线相关问题约定是否明确	1、上线渠道的决定主体； 2、是否约定了明确的上线时间； 3、不能按时上线的救济途径。	常规
9	结算与支付相关条款约定是否明确	1、授权费的支付方式（单一授权费、授权费+产品分成、仅分成）； 2、支付分成的，分成比例是否明确，分成数额的计算方式是否明确； 3、结算周期是否明确，是否要求形成书面结算单； 4、衍生品销售收入的收款主体是否明确； 5、是否约定了明确的开票条款。	核心
10	知识产权相关事项约定是否明确	1、合同双方合作前各方知识产权的界定； 2、合作作品知识产权权属人的约定。	核心
11	违约责任是否全面	1、不按时支付分成款的责任； 2、无正当理由不提供授权标的相关素材的责任； 3、授权方主体不适格的责任； 4、知识产权侵权方面的违约责任约定； 5、双方无正当理由单方解除合同的责任。	常规
12	是否约定了保密条款	1、是否约定了详尽且有可操作性的保密条款，保密责任是否公平。	常规
13	争议解决条款是否具有可操作性	1、是否指定了诉讼、仲裁中的一种争议解决方式，同时约定诉讼、仲裁的，仲裁条款无效。 2、约定管辖是否符合民事诉讼法的相关规定。	常规
14	合同的组成部分	1、主文部分； 2、附件部分； 3、补充协议（或有）。	常规

合同模板推荐：甲方（授权方）将拥有的动画形象授权乙方（被许可方）用于开发合作产品（软件），乙方负责开发、更新、维护，甲方负责宣传、销售，甲方按照合作产品销售款的一定比例向乙方分成。

链接：<https://partner.fatianshi.cn/D12533>