# 合同审查精要与实务指南

来源：网络 作者：梦醉花间 更新时间：2025-07-17

*合同审查精要与实务指南接受当事人委托，帮助当事人起草或审查当事人拟与其他单位或个人签署的合同，这是律师的一项常规业务。合同审查主要是指从法律方面对合同进行的法律把关，是签订合同之前的必经程序。通过对合同进行法律审查，可以发现合同中的某些问题...*

合同审查精要与实务指南

接受当事人委托，帮助当事人起草或审查当事人拟与其他单位或个人签署的合同，这是律师的一项常规业务。合同审查主要是指从法律方面对合同进行的法律把关，是签订合同之前的必经程序。通过对合同进行法律审查，可以发现合同中的某些问题，减少和避免在履行合同的过程中产生不必要的分歧和争议，提高合同履约率，即使因为某些特殊原因发生了违约或者争议的情况，也可以比较顺利地解决问题，得到必要的补偿，避免或减少损失的发生。

律师在起草、审查合同时，通常要进行三个方面的准备，一是要审阅当事人提供的背景材料，二是查阅合同所涉事项全部相关法律法规、司法解释、部门规章、国际惯例，三是研阅有关合同范本并决定是否参照。

一、企业合同的审查主要包括四个方面的内容：合同主体是否合法，合同形式是否合法，合同内容是否合法、合同订立程序是否合法。

(一)审查合同主体是否合法

合同的主体是依据合同享有权利承担义务的合同当事人。审查合同主体是否合法就是审查合同当事人的主体资格是否合法，也就是审查当事人是否具备相应的民事权利能力和民事行为能力。合同主体性质不同，审查的内容和方法也不同。

1、对法人的资格审查。

对法人资格审查主要从以下几方面进行：审查

(1)是否依法成立;(2)有没有必要的财产或经费;(3)是否有自己的名称、组织结构和场所;(4)是否能独立承担民事责任。判断一个经济组织是否具有法人资格，主要是看其是否有国家工商行政管理机关颁发的企业法人营业执照。

2、对非法人单位的资格审查。

非法人单位是指未取得法人资格，但依法定程序和条件取得营业执照，法律允许其从事生产经营活动的组织。对这类组织，应审查其是否按规定登记并取得营业执照。有些法人单位设立的分支机构或经营单位，可以在授权范围内，以其所从属的法人单位的名义签订合同，产生的权利义务由该法人单位承受，对这类组织，主要审查其所从属的法人单位的资格及其授权。

3、对外方当事人的资格审查。

对方当事人如果是外国的企业、组织的，对其主体资格的审查更应该慎重，应搞清其法律地位和性质。审查的内容主要有三项：(1)该企业或组织是否合法存在，(2)法定名称、地址、法定代表人姓名、国籍以及企业或组织注册地;(3)企业是有限公司还是无限公司，是否具备法人条件。

4、对自然人个人的资格审查。

对自然人的资格审查主要是对自然人的自然状况的了解，确定其是否具有相应的民事行为能力。如果该自然人所签合同是依法不能独立订立的合同，应及时取得该自然人的法定代理人的追认。

5、对保证人的资格审查。

合同的签订要求有保证人担保时，还应审查保证人的主体资格的合法性。首先作为保证人必须具有民事行为能力;其次，保证人必须具有代为清偿主债务的能力;最后，保证人还必须符合以下规定：一、国家机关不得作为保证人，但是经国务院批准为使用外国政府或国际经济组织贷款进行转贷的除外;二、学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体不得作为保证人;三、企业法人的分支机构(除有书面授权)、职能部门不得作为保证人。

6、对代订立合同的代理人的资格审查。

所谓代订立合同是指代理人在授权范围内以被代理人的名义与第三人签订合同，所签订合同的法律后果由被代理人承担。因此，在审查合同时一定要审查代理人的代理身份和代理资格即是否有被代理人签发的授权委托书，其代理行为是否超越了授权范围，最后审查其代理权是否超出了代理权限。

7、对于特殊行业的当事人，从事一些重要的生产资料或特殊商品的生产和经营，法律或行政法规要求取得生产许可证、经营许可证或相应的资质。在这种情况下，企业法律顾问在审查合同主体资格合法性的时候，还应要求对方出示相应的证明。

(二)审查合同形式是否合法

合同的形式应当符合要求。当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。

如果法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。例如《合同法》、《担保法》规定：融资租赁合同、建设工程合同、技术开发合同和技术转让合同及借款合同(自然人借款另有约定的除外)保证合同、抵押合同、质押合同等，定金应以书面形式约定。如果当事人约定采用书面形式订立合同，也应当采用书面形式。

但如果法律、法规规定或当事人约定采用书面形式的，当事人未采取书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。同样，采用合同形式订立合同，在签字或盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。

有些情况，同一个合同采用不同的形式，其法律后果是不一样的。如，对于一般的赠与合同，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与，但是对于经过公证的赠与合同，赠与人不得随意撤销赠与。

对于企业来说，合同一般都是比较重大、复杂的，一般也不是即时清结的，所以应该尽量采用书面形式。

(三)审查合同内容是否合法

企业签订合同，总是为了达到一定的经济目的。但是，只有合法的合同才能受到法律的保护，才能依法实现自己的目的。如果合同违法，就可能被认定为无效，不但不能达到签订合同的预期目的，还可能受到法律的制裁。因此，合同内容是否合法，是企业合同审查中最重要的内容。

进行合同内容合法性审查应当重点审查合同内容是否损害国家、集体或第三人的利益;是否有以合法形式掩盖非法目的的情况，是否损害社会公共利益，是否违反法律法规的规定。这几种情况是《合同法》明确规定合同无效的情况，也是企业签订合同中经常会发生的情况。

(四)审查合同订立程序是否合法

审查合同订立程序是否合法，应从以下几个方面进行：

1、审查合同是否需要经过有关机关批准或登记或备案，如果有关法律、法规规定需要履行上述手续的，应审查是否履行了上述手续;

2、如合同中约定经公证合同方能生效，应审查合同是否经公证机关公证;

3、如果合同附有生效期限，应审查期限是否届至;

4、如果合同约定第三人为保证人的，应审查是否有保证人的签字或盖章，采取抵押方式担保的，如法律规定或合同要求必须办理抵押物登记的，应审查是否办理了登记手续;采取质押方式担保的，应按合同中约定的质物交付时间，审查当事人是否履行了质物交付的约定。

5、审查合同双方当事人是否在合同上签字或盖章;签名或印章上的企业名称是否和当事人姓名或者名称一致;签字人是否是企业法定代表人或其授权代表;签字盖章的方式是否符合法律规定或合同的约定等等。

二、律师合同审查的重点

(一)合同内容的审查

合同的内容，是指合同条款中所约定的权利义务，包括合同签订及履行中的实体问题及程序问题的约定，与现行合同法及其他法律相符合的程度。它既要解决交易主体、标的物的合法性问题，也要解决合同中约定义务的合法性问题。根据前述归纳，这类问题分为五项：

⑴合同主体合格性的审查

合同主体是否具备签订及履行合同的资格，是合同审查中首先要注意的问题，这涉及到交易是否合法、合同是否有效的问题。这一审查要点对于律师执业信誉的影响也最大，因为它是律师应当知道的起码内容。

如果签约主体是法人，这一方面的审查要点至少包括以下内容：

①是否拥有《企业法人营业执照》;

②《企业法人营业执照》是否合法、有效，包括是否经过年检;

③《企业法人营业执照》中的经营范围、经营方式是否与合同相适应;

④对于某些限制经营、特许经营等特别行业，是否有相应的经营许可;

⑤法律是否对标的物有经营上的限制、是否可以合法流通。

⑵合同内容合法性的审查

这里所说的合法性，是指合同内容的约定应尽可能与法律的规定相符，涉及合同名称、约定的条款、术语等方面，目的主要是要避免合同里的这些内容与法律规定相冲突。包括以下内容：

①合同名称是否与合同的性质相符，是否会引起对合同性质的误解;

②合同条款中的约定是否与法定强制性义务相冲突;

③合同所用术语的涵义是否与相关法条、司法解释、技术规范等完全相符;

④引用的法规或技术规范是否仍旧有效、是否有效的最新版本。

⑶合同条款实用性的审查

条款实用性强的合同，不仅具备交易所必须的基本条款，还包括结合合同标的、合同性质、合同目的、对方特点、合同背景等因素制订的条款,这些条款是合同基本条款的细化和延伸。是前瞻性地预见可能发生的问题并事先加以约定的实用条款,主要包括以下内容：

①审查有无针对交易特有风险而设立的实用性条款;

②审查有无根据违约特点而设立的实用性条款;

③审查有无根据标的特性而设立的实用性条款;

④审查有无根据交易对象的特点而设立的实用性条款;

⑤审查有无提高争议管辖地点实用性的条款。

⑷权利义务明确性的审查

权利义务不明确是合同的隐患，严重影响交易的安全性。因此必须审查条款间的配合性，务使权利义务的表述、违约的范畴、违约制裁、归责方式等条款明确且配合得当。主要侧重审查以下要点：

①条款间的配合是否良好，即是否有冲突及衔接不良;

②表述的内涵外延是否得当，以及是否有没有实际法律意义的条款;

③推理中的假设是否已经穷尽所有可能、没有遗漏;

④权利义务、违约是否有可识别性，即可以通过简单判断得出结论;

⑤附件能否将正文中的权利义务补充明确。

⑸交易需求满足性的审查

合同条款不仅要满足交易本身的需要，还要在更为宏观的高度上为交易的目的服务。不仅要便于顺利地得到想要得到的产品或服务，还要便于达到企业的宏观交易目的，从更高层面维护当事人的利益。虽然这一要点已经部分超出常规审查的范围，但这一要点也是必须考虑的问题。这一审查要点主要包括：

①从合同标的物的技术细节层面判断交易能否达到交易目的;

②从合同条款看交易能否达到交易目的。

(二)合同外在形式的审查

合同的外在形式主要是合同的表述质量，这些质量基本上与法律规定没有太大的关系，而是语言文字功底、逻辑推理能力、整体思维能力的综合体现。它是合同内容的载体和外在体现形式，虽然不是直接的法律问题但同样会直接产生不利的法律后果。主要包括结构体系、功能模块、思维逻辑、表述精度、版面安排五个方面：

⑴结构体系清晰度的审查

这类审查不是合同审查工作中所必需的审查，但在面对篇幅较大的合同或以“条款罗列”方式制作的合同时，以及合同审查后还需要加以修改时，往往首先要看清或重新整理其结构体系，然后才能在理解了其结构的基础上进行高质量的审查。主要包括以下内容：

①看清合同的较大组成部分，并判断这些组成部分的划分是否合理;

②将较大的组成部分划分为较小的组成部分，直到划分为具体条款;

③将不同层级的内容按一定秩序标出不同层级的标题，形成标题体系。

⑵合同条款完备度的审查

①合同中的各层标题是否恰如其分、各层标题的体系是否清晰合理;

②合同法中所列举的八个合同基本条款是否已经具备;

③规范合同本身秩序的外围条款是否完备，如是否便于通知、送达。

⑶整体思维严谨度的审查

合同的严谨程度与当事人的要求、合同的重要程度、合同风险高低有关，并不是所有的合同都要按最高的标准进行严谨度审查，但应了解其原理。否则不严谨的合同可能会导致非常严重的后果，也容易产生执业风险。

①是否存在衔接不当而引起的话题丢失，或根本无可衔接;

②是否存在假设范围过窄而影响严谨度的问题;

③是否存在权利义务重叠而引起的条款间冲突，以及叠加后产生的歧义。

⑷语言表达精确度的审查

合同条款中语言表达的精确度，涉及到从词汇选择到句法、语法、语体、语言歧义等多个方面。从职业形象及必备素质考虑，这方面的审查要点包括：

①语体是否正确、标点符号的使用是否规范;

②术语是否精确、表述的范围是否精确、措词表示的程度是否可客观衡量;

③行为主体是否明确、句间指代是否明确;

④用句是否专业且规范，句间关系的表述是否精确，表述方法是否简练。

⑸版面质量满意度的审查

版面质量问题大部分不属于律师合同审查的工作范围，一般是合同业务中的“额外工作”。但版面质量影响着人们对于合同、合同制作人员的主观印象。为了体现律师行业的整体专业素质，应从以下方面审查合同：

①排版是否符合中文的版式要求;

②字体、字号、字间距、行间距是否合理、美观大方;

③不同层级的标题是否符合传统、是否便于识别。

三、除了上述工作外，下列问题值得律师在审查合同时高度注意：

(一)应注意合同的目的性

律师在着手起草或审查合同之前，应通过电话、电子邮件，最好是面谈的形式或直接参与谈判，摸清当事人拟签合同的真正目的，包括动机。实践中，明明是加工承揽合同，有的当事人当作买卖合同处理;明明是一般合作建房合同，有的当事人当作合作开发房地产合同处理，结果导致合同名不副实。有的当事人企图以合法形式掩盖非法目的，例如，明明是企业相互借贷合同，确要搞成一份合作经营合同。只有明确合同目的，律师才能搞清合同各方的真实意思;只有明确合同目的，律师才能确定合同的性质及合同的准确名称;只有明确合同的目的，律师才能“规划”合同双方的权利和义务及违约责任;只有明确合同的目的，律师才能确保合同的有效性。

(二)应注意合同的有效性

保证合同的有效性，乃律师义不容辞的责任。律师要特别注意我国《民法通则》第五十八条的规定和我国《合同法》第五十二条的规定。判断合同有效还是无效，除了上述规定外，还要注意一些特别法的相应规定。只要不违背我国法律法规强制性和禁止性规定，合同的有效性就得到了保障。律师在起草和审查某一合同时，应特别注意相关法律、法规和司法解释当中强制性和禁止性规定。关于合同有效性问题，事实上包括三个方面的问题，一是合同主体是否适格，二是合同目的是否正当，三是合同内容、合同形式及程序是否合法。合同个别条款无效并不导致整个合同无效，整个合同无效并不导致合同约定的仲裁条款无效。当合同个别条款无效时，律师只需修改该个别条款;当整个合同无效时，律师就要放弃当事人提供的合同草稿，重新起草一份新的合同。

(三)应注意合同的平衡性

所谓合同的平衡性是指合同一方权利与义务要相对平衡，合同双方权利与义务要相对平衡。没有只有权利而没有义务的合同，一方享受了权利，就必须承担相应的义务，权利与义务必须“匹配”，不应出现有权利主体而没有义务主体、或有义务主体而没有权利主体的情形，一方当事人的权利内容应与另一方当事人的义务相对应。过分强调一方的权利、忽略合同相对方的利益的合同草稿，要么得不到签署，要么变成“显示公平”!虽然律师是受合同一方委托，律师当然要注意委托方的利益，但若不考虑合同相对方的利益或者不注意合同的平衡性，绝对不是一个好律师!有的律师在起草合同时，还往往为合同相对方设立了诸多陷阱而沾沾自喜。殊不知，你的“聪明才智”迟早会被“发现”。要么你辛辛苦苦起草的合同草稿被改得面目全非或被“束之高阁”，要么你起草的合同虽然得到了签署，但在履行过程中由于这些陷阱会逐步暴露而遭到合同相对方的种种刁难。最终，导致当事人的合同目的不能实现。吃亏的，还是你的当事人，甚至是你本人。“机关算尽反误了卿卿性命”，教训不可不吸!

(四)应注意合同的可操作性

实践中，大量合同缺乏可操作性，具体表现在：对合同各方权利的规定过于抽象原则，对合同各方的义务规定不明确不具体，或虽对各方的义务作了详细规定但没有违约责任条款或对此规定不清，合同虽规定了损失赔偿但没有计算依据，整个交易程序不清晰，合同用语不确切等等。“实现合同可操作性是合同得以有效利用、完成交易和实现利益均衡的具体保证”，尤其像建设工程合同、合作开发房地产合同、BOT合同诸如此类的履行周期长、影响因素多、风险大的合同，更需要对于可操作性做出更高的要求。关于合同可操作性问题，西方发达国家律师的经验值得我们借鉴。君不见，在美国甚至我国港澳台地区，一份“简单”的个人房屋租赁合同，可能长达十几页，各方权利义务规定得清清楚楚，违约责任非常详尽，对可能产生歧义的名词还用一章作出“定义”，虽然读起来有点拗口，但执行过程中不容易产生歧义、误解和扯皮。从某种意义讲，合同就是立约方对合同所涉事项的事先“规划”和“

设计”，这种规划和设计既包括对立约各方“角色”的规划和设计，也包括对交易程序的“规划”和“设计”，还包括立约各方如果在履行过程中产生争议不能达成共识一旦“诉诸法律”的“规划”和“设计”。工程建设，如果规划不当，设计不周，后果可以想象，同样，合同缺乏可操作性，后果也就不言而喻了。套用现代俗语解释，合同就是立约各方制定的游戏规则，没有详细的规则，何谈游戏?当事人往往碍于情面，不愿意提及违约责任，或对此轻描淡写，律师在起草和修改合同中，不能被当事人牵着鼻子走，应对当事人晓以利害，不但要规定违约责任，还得尽量详尽，使各方违约责任与其义务相一致并落到实处。合同用词不能使用形容词如“巨大的”、“重要的”、“优良的”、“好的”、“大的”、“合理的”等等，避免使用模棱两可的词语如“大约”、“相当”，亦不要泛指如“一切”、“全部”(若必须用该字眼，就应写下“包括但不限于┅”)，简称必须有解释，容易产生误解和歧义的词语要定义，用词要统一，标点符号亦不可轻视。俗话说：一字值钱金，合同文书表现尤为典型。合同用语不确切，不但使合同缺乏操作性，而且还会导致纠纷的产生，这方面案例可以说举不胜举!

(五)应注意合同结构的合理性

合同结构是指合同各个组成部分的排列、组合和搭配形式。合同通常由三部分组成，即首部、内容、结尾。首部一般包括标题、合同编号、双方当事人名称、住所、邮政编码、法定代表人、电话、传真、电子信箱、开户行、账号等;内容一般包括签订合同的依据和目的(常见的鉴于条款)、标的物、数量和质量、价款或酬金、履行方式、地点和期限、违约责任、合同生效及终止、不可抗力、争议的解决方式、法律适用、保密、权利放弃、权利转让、继承者和受让人、修订、可分割性、补充协议(常见的取代条款)、未尽事宜、通知、合同正副本份数及保存、附件等;合同结尾一般包括签约单位盖章及签约单位授权代表签字、签约时间、签约地点等。实践中，严格按上述顺序排列的合同并不多见，对一般条款或通用条款如不可抗力、争议的解决方式、法律适用、保密、通知，大部分合同均未叙述。合同内容繁多，并无固定模式，如何编排，取决于律师个人习惯、经验和对合同所涉事项的精湛理解乃至律师的心境和态度。合同各方的权利和义务无疑是合同内容重中之重，笔者的经验是以各方权利和义务为中心编排合同其它内容，通常做法是：在对合同标的物、数量和质量、价款或酬金、履行方式、地点和期限等合同必备条款进行叙述后，采取专章的形式对各方权利与义务进行界定，然后就是各方的保证和承诺，紧接着就是违约责任条款及争议解决方式，其他条款统统放在合同后半段或以“一般规定”作单章叙述。这样做有三个好处，一是能抓住重点，二是叙述方便，三是能够保证合同整体框架的协调。追求合同结构合理性就是要让合同整体框架协调、各条款功能互补，从而避免和减少合同条款之间的矛盾和歧义。

(六)应注意合同体例的适用性

合同体例通常是指合同简繁及合同各条内容排列形式。有的合同方方面面的内容都要涉及，有的合同力求简要;有的合同采取先有“章”，后有“条”，“条”下面是“款”，“款”下面是“项”，有的合同只有“条”、“款”、“项”，有的合同干脆就按“一、二、三

┅┅

”顺序排列。合同体例既要视委托人要求和委托人情况而定，又要与合同所涉事项、金额、履行方式、有效期、操作难易程度等因素相一致，即因人而异、因事而异，不能千篇一律。

四、合同审查的质量要求

一份完美的合同，其内容及形式、法律问题及业务问题均应考虑得滴水不漏。

内容要求：①既符合合同法的要求，也符合合同所涉事务的相关法律要求;②法律规定当事人可以约定的内容已有明确约定;③在主体资格、交易内容、权益保护方面均合法、严谨、明确、周全;④当事人的合法要求已全部在合同中体现;⑤条款能够满足当事人的真正需求;

⑥条款中设计了当事人没有想到的一些细节;⑧对于可能发生的争议有前瞻性的预见并设置防止或补救措施。

形式要求：整个合同体系清晰、功能模块完整、思路清晰、条款配合严谨，文字功底上语体标准、语法严谨、用词精确，无任何语言歧义现象存在。

由上可知，一份好的合同应该是：目的正当，内容、形式和程序有效，各方权利与义务关系均衡，具有可操作性，并且结构合理，体例适用，此乃律师追求的目标。

以上还只是初步设想，从设想到实际实现还有大量的问题需要考虑。合同反映了起草者的工作经验、业务素质以及工作态度、责任心，需要做的工作还很多。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！