

全国监理工程师 执业资格考试 应试宝典

建设工程 合同管理

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

全国监理工程师执业资格考试应试宝典

建设工程合同管理

执业资格考试命题分析小组 编



化学工业出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程合同管理/执业资格考试命题分析小组编. —北京:
化学工业出版社, 2006. 9

(全国监理工程师执业资格考试应试宝典)

ISBN 7-5025-9451-5

I. 建… II. 执… III. 建筑工程-经济合同-管理-工程技术
人员-资格考核-自学参考资料 IV. TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 109797 号

全国监理工程师执业资格考试应试宝典

建设工程合同管理

执业资格考试命题分析小组 编

责任编辑: 徐 娟 伍大维

责任校对: 吴 静

封面设计: 关 飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010)64982530

(010)64918013

购书传真: (010)64982630

<http://www.cip.com.cn>

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印装

开本 720mm×1000mm 1/32 印张 4¼ 字数 99 千字

2007 年 1 月第 1 版 2007 年 1 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-9451-5

定 价: 15.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

丛 书 序

我国于1996年建立了注册监理工程师执业资格制度，并于1997年举行了首次考试，为了帮助参加注册监理工程师执业资格考试的考生准确地把握考试重点，我们组织国内享有盛誉的专家、教授组成了命题分析小组，编写了应试宝典这套丛书。该丛书共分四分册，分别为《建设工程合同管理》、《建设工程质量、投资、进度控制》、《建设工程监理基本理论与相关法规》、《建设工程监理案例分析》。本丛书所具有的特点如下。

源于教材，高于教材——紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识，是对教材精华的浓缩，是对教材的精讲精析，是点金拨雾的手指。配合教材学习，帮助考生点拨要领、强化核心，高效率地掌握考试的精要。

前瞻预测，把握题源——在总结历年命题规律的基础上，用前瞻性、预测性的目光分析了考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题的采分点、命题重点和深度，努力做到与考试命题趋势“合拍”，步调一致。

彻悟教材，拓展思维——针对考试中经常涉及的重点、难点内容，力求阐述精练，解释清晰，并对重点、难点进行深层次的拓展讲解和思路点拨，能有效地形成基础知识的提高和升华，可帮助考生在考试中获得高分。

易携易用，随翻随学——便于读者携带，可以在工作间隙、乘坐公交、外地出差等各种场合的闲暇时间翻阅学习，也可以在考试前的一小时做临阵磨枪。

为了使本丛书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需求，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此表示感谢。

本丛书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于我们水平所限，难免有不尽人意之处，恳请广大读者一如既往地对我们疏漏之处进行批评和指正。

执业资格考试命题分析小组

2006 年 9 月

目 录

第一章 建设工程合同管理法律基础	1
一、合同法律关系的构成	1
二、代理关系	2
三、合同担保	4
四、建筑工程一切险	9
五、合同的公证	10
六、合同的鉴证	11
七、合同公证与鉴证的相同点与区别	11
第二章 合同法律制度	12
一、合同的分类	12
二、合同的形式和内容	12
三、要约与承诺	13
四、格式条款	16
五、缔约过失责任	16
六、合同的生效	17
七、无效合同	19
八、可变更或可撤销的合同	20
九、合同的履行	21
十、合同履行中的抗辩权	22
十一、合同不当履行的处理	24
十二、合同的变更	25
十三、合同履行中的债权转让和债务转移	25
十四、合同的转让	26
十五、合同的终止	27

十六、合同的解除	28
十七、违约责任	29
十八、合同争议的解决	32
第三章 建设工程招标投标管理	36
一、政府行政主管部门对招标投标的监督	36
二、招标方式	38
三、招标程序	39
四、勘察设计招标投标管理	48
五、建设工程监理招标投标管理	51
六、施工招标投标管理	52
第四章 建设工程委托监理合同	55
一、建设工程委托监理合同示范文本	55
二、委托监理合同当事人双方的权利	55
三、监理人应完成的监理工作	57
四、合同有效期	58
五、委托监理合同当事人双方的义务	58
六、违约责任	59
七、监理合同的价款与酬金	60
八、合同的生效、变更与终止	61
第五章 建设工程勘察设计合同管理	63
一、勘察设计合同示范文本	63
二、发包人应为勘察人提供的现场工作条件	64
三、发包人订立设计合同时提供的资料和委托工作范围	64
四、设计合同的生效、变更和终止	66
五、发包人和设计人的责任	67
六、设计合同履行中的违约责任	69
第六章 建设工程施工合同管理	71
一、建设工程施工合同示范文本	71
二、施工合同管理涉及的有关各方	71

三、施工合同的工期和合理价款	72
四、对双方有约束力的合同文件	73
五、发包人和承包人的工作	73
六、施工准备阶段的合同管理	75
七、施工过程中对材料和设备的质量控制	76
八、对施工质量的监督管理	78
九、隐蔽工程与重新检验	79
十、施工进度管理	80
十一、设计变更管理	83
十二、不可抗力	84
十三、工程试车	85
十四、竣工验收	86
十五、工程保修	87
十六、竣工结算	88
第七章 建设工程物资采购合同管理	90
一、材料采购合同的交货检验	90
二、材料采购合同的违约责任	92
三、设备监理的主要工作内容	93
第八章 FIDIC 合同条件下的施工管理	94
一、施工合同文件的组成	94
二、FIDIC 施工合同条件的合同担保	95
三、FIDIC 合同履行中涉及的几个期限的概念	95
四、FIDIC 合同条件下的合同价格	96
五、FIDIC 合同条件下的指定分包商	98
六、FIDIC 施工合同条件中解决合同争议的方式	98
七、FIDIC 施工合同条件的风险责任的划分	100
八、FIDIC 施工阶段合同管理——施工进度管理	102
九、FIDIC 施工阶段合同管理——施工质量管理	103
十、FIDIC 施工阶段合同管理	104

十一、FIDIC 施工阶段合同管理——工程进度款的支付管理	106
十二、FIDIC 合同条件竣工验收阶段的合同管理	111
十三、分包合同条件的管理	113
第九章 建设工程施工索赔	115
一、施工索赔分类	115
二、索赔程序	116
三、工程师对索赔的管理	118

第一章 建设工程合同管理法律基础

一、合同法律关系的构成

1. 合同法律关系是指由合同法律规范所调整的、在民事流转过程中所产生的【权利义务】关系。

2. 合同法律关系包括【合同法律关系主体】、【合同法律关系客体】、【合同法律关系内容】三个要素。

3. 合同法律关系的主体可以是【自然人】、【法人】、【其他组织】。

4. 法人是具有民事权利能力和民事行为能力，依法【独立享有】民事权利和承担民事义务的组织。

5. 法人应当具备的条件包括：【依法成立】、【有必要的财产或者经费】、【有自己的名称、组织机构和场所】、【能够独立承担民事责任】。

6. 法人可以分为【企业法人】、【非企业法人】。

7. 企业法人依法经【工商行政管理机关】核准登记后取得法人资格。

8. 企业法人分立、合并或者有其他重要事项变更，应当向【登记机关】办理登记并公告。

9. 非企业法人包括【行政法人】、【事业法人】、【社团法人】。

10. 企业法人分立、合并，它的权利和义务由【变更后的法人】享有和承担。

11. 法人以外的其他组织也可以成为【合同法律关系主体】，这些组织应当是【合法成立】、【有一定的组织机构和财产】、【但又不具备法人资格的组织】；其主要内容包括【法人的分支机构】、【不具备法人资格的联营体、合伙企业、个人独

资企业】等。

12. 合同法律关系客体是指【合同指向的对象】。

13. 合同法律关系的客体主要包括【物】、【行为】、【智力成果】。

14. 法律意义上的物是指【可为人们控制、并具有经济价值的生产资料和消费资料】。

15. 某建设单位与某水泥厂签订了水泥购销合同，该合同法律关系的客体是【物】。

16. 某单位为了解决职工住房问题，与某房地产开发商签订了一份购买一栋宿舍楼的合同，该合同法律关系客体是【物】。

17. 借款合同的法律关系客体是指【物】。

18. 法律意义上的行为是指【人的有意识的活动】。

19. 建设工程勘察合同法律关系的客体是指【行为】。

20. 建设工程施工安装合同的法律关系客体是指【行为】。

21. 就某知识产权双方达成了购买合同，该合同法律关系的客体是指【智力成果】。

22. 某单位与某设计院就购买该设计院设计专利签订了合同，此合同法律关系的客体是【智力成果】。

23. 合同当事人就某项技术秘密达成了购买合同，此合同法律关系的客体是：【智力成果】。

24. 在特定情况下的公知技术签订的合同法律关系的合同法律关系的客体是指【智力成果】。

25. 合同法律关系的内容是指合同约定和法律规定的【权利和义务】。

26. 合同法律关系的内容是合同的【具体要求】。

27. 决定合同法律关系的性质的是【合同法律关系的内容】。

二、代理关系

1. 代理具有的特征包括：【代理人必须在代理权限范围内

实施代理行为】、【代理人以被代理人的名义实施代理行为】、【代理人在被代理人的授权范围内独立地表现自己的意志】、【被代理人对代理行为承担民事责任】。

2. “代理人在被代理人的授权范围内独立地表现自己的意志”的具体表现为【代理人有权自行解决他如何向第三人做出意思表示】或者【代理人有权决定是否接受第三人的意思表示】。

3. 以代理权产生的依据不同，可将代理分为【委托代理】、【法定代理】、【指定代理】。

4. 基于被代理人对代理人的委托授权行为而产生的代理是【委托代理】。

5. 根据法律的直接规定而产生的代理称为【法定代理】。

6. 主要是为维护无行为能力或限制行为能力人的利益而设立的代理方式是【法定代理】。

7. 【指定代理】是根据人民法院和有关部门的指定而产生的代理。

8. 指定代理的适用条件：【只有在没有委托代理人和法定代理人的情况下】。

9. 【无权代理】是指行为人没有代理权而以他人名义进行民事、经济活动。

10. 无权代理的情况包括【没有代理权而为代理行为】、【超越代理权限为代理行为】、【代理权终止为代理行为】。

11. 无权代理行为在【被代理不做否认表示】、【经被代理人追认】情况下，被代理人承担民事责任。

12. 对于无权代理行为，被代理人可以行使【追认权】或【拒绝权】，行使【追认权】后，代理行为有效。

13. 本人知道他人以自己的名义实施民事行为而不做否认表示的，【视为同意】。

14. 导致委托代理关系的终止的是：【代理期间届满或者

代理事项完成】、【被代理人取消委托或代理人辞去委托】、【代理人死亡或代理人丧失民事行为能力】、【作为被代理人或者代理人的法人终止】。

15. 导致指定代理或法定代理关系的终止的原因有：【被代理人取得或者恢复民事行为能力】、【被代理人或代理人死亡】、【指定代理的人民法院或指定单位撤销指定】、【监护关系消灭】。

三、合同担保

1. 担保是指当事人根据【法律规定】或者【双方约定】，为促使债务人履行债务实现债权人的权利的法律制度。

2. 担保活动应当遵循的原则是【平等】、【自愿】、【公平】、【诚实信用】。

3. 《担保法》是指调整因【担保关系】而产生的债权债务关系的法律规范的总称。

4. 《担保法》规定的担保方式为【保证】、【抵押】、【质押】、【留置】、【定金】。

5. 最常用的担保方式是【保证】。

6. 保证是指【保证人和债权人】约定，当债务人不履行债务时，【保证人】按照约定履行债务或者承担责任的行为。

7. 保证法律关系至少有三方参加，即【保证人】、【被保证人（债务人）】、【债权人】。

8. 保证合同的当事人是指【保证人】和【债权人】。

9. 保证的方式有【一般保证】、【连带责任保证】。

10. 在具体合同中，担保方式由【当事人】约定。

11. 依据《担保法》的规定，当采用保证方式进行担保时，【保证人与债权人是保证合同的当事人，保证人承诺，当债务人不履行债务时，由保证人承担责任】。

12. 不征得保证人的书面同意，保证人不再承担保证责任的情况有【债权人许可债务人转让债务的】、【债权人与债务人

协议变更主合同】。

13. 担保方式中，有优先受偿权的担保方式是【抵押】、【质押】、【留置】。

14. 不可以是第三人做出担保的方式有【留置】、【定金】。

15. 保证方式没有约定或者约定不明确的，则按照【连带责任】保证承担保证责任。这是对【债权人】权利的有效保护。

16. 当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担责任的保证是【一般保证】。

17. 连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人【既可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任】。

18. 【具有代为清偿债务能力的法人】、【其他组织】或者【公民】，均可以作为保证人。

19. 保证人的资格

不具备保证人资格的组织	可以作为保证人的组织
学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体	具有代为清偿债务能力的法人、其他组织或者公民
企业法人分支机构、职能部门	企业法人的分支机构有法人书面授权的，可以在授权范围内提供保证
国家机关	经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的可以提供保证

20. 《担保法》规定，保证担保的范围包括【主债权及利息】、【违约金】、【损害赔偿金】、【实现债权的费用】。

21. 保证合同的内容包括：【被保证的主债权种类、数

额】、【债务人履行债务的期限】、【保证的方式】、【保证担保的范围】、【保证的期间】、【对方认为需要约定的其他事项】。

22. 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【对全部债务承担责任】。

23. 一般保证的保证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【6个月】。

24. 保证期间债权人债务人协议变更主合同或者债权人许可债务人转让债务的，应当取得【保证人】的书面同意，否则【保证人不再承担保证责任】。

25. 债务人不履行债务时，债权人有权依照法律规定以抵押物折价或者从变卖抵押物的价款中【优先受偿】。

26. 债务人或者第三人称为【抵押人】，提供担保的财产为【抵押物】。

27. 抵押是指债务人或者第三人向债权人以【不转移占有】的方式提供一定的财产作为抵押物，用以担保债务履行的担保方式。

28. 抵押权人是指【债权人】。

29. 可以作为抵押物的财产和不得作为抵押的财产的划分

可以作为抵押物的财产	不得作为抵押的财产
抵押人所有的房屋和其他地上定着物	土地所有权
抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产	耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权
抵押人依法有权处分的国有土地使用权、房屋和其他地上定着物	学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施

续表

可以作为抵押物的财产	不得作为抵押的财产
抵押人依法有权处置的国有机器、交通运输工具和其他财产	所有权、使用权不明或者有争议的财产
抵押人依法承包并经发包人同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权	依法被查封、扣押、监管的财产
依法可以抵押的其他财产	依法不得抵押的其他财产

30. 办理抵押物登记的，应当向登记部门提供的内容有：**【主合同】、【抵押合同】、【抵押物的所有权】、【使用权证书】。**

31. 抵押担保的范围包括**【主债权及利息】、【违约金损害赔偿金】、【实现抵押权的费用】。**

32. 抵押权与其担保的债权**【同时存在】、【抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保】。**

33. 在债务履行期届满抵押人未受清偿的，抵押权人可以**通过【协议以抵押物折价】、【拍卖抵押物】、【变卖抵押物】、【向人民法院提起诉讼】来实现抵押权。**

34. 同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款的清偿规定可以是：**【按抵押物登记的先后顺序清偿】、【按照债权比例清偿】、【抵押物已登记的先于未登记的受偿】。**

35. **【质押】**，是指债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有，用以担保债权履行的担保。

36. 合同担保方式中，既可以用当事人自己的财产又可以用第三人的财产作担保的方式是**【质押】。**

37. 质权是一种约定的担保物权，以**【转移占有】**为特征。

38. 质押可分为**【动产质押】、【权利质押】。**

39. 动产质押是指债务人或第三人将其动产移交债权人占

有，将动产作为【债权的担保】，能够用作质押的动产【没有限制】。

40. 【权利质押】是【将权利凭证交付质押人的担保】。

41. 债权人按照合同约定占有对方（债务人）的财产，当债务人不能按照合同约定期限履行债务时，债权人有权依法以该财产折价或拍卖、变卖该财产的价格优先受偿，这属于【留置】。

42. 可以质押的权利包括：

（1）汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单；

（2）依法可以转让的股份、股票；

（3）依法可以转让的商标专用权、专利权、著作权中的财产权；

（4）依法可以质押的其他权利。

43. 在担保方式中，比较强烈的担保方式是【留置】。

44. 留置作为一种担保方式，只能通过【依法行使】产生留置权。

45. 能够留置的财产仅限于【动产】。

46. 如果【保管合同】、【仓储合同】、【运输合同】、【加工承揽合同】履行过程中发生债权，债权人有权行使留置。

47. 定金是指当事人双方为了担保债务的履行，约定【由当事人一方先行支付给对方一定数额的货币作为担保】。

48. 给付定金的一方不履行约定债务的【无权要求返还定金】，收受定金一方不履行约定债务的，【应双倍返还定金】。

49. 定金的数额由【当事人】约定，但不得超过主合同标的额的【20%】。

50. 定金合同要采用书面形式，其生效日是指【实际交付定金之日】。

51. 勘察合同约定采用定金作为合同担保方式。当事人双方已在合同上签字盖章但发包人尚未支付定金时，该合同处于