

2014

全国监理工程师培训考试用书

JIAN SHE GONG CHENG HE TONG GUAN LI

建设工程合同管理

中国建设监理协会 组织编写

中国建筑工程工业出版社

赠学习卡 凭卡防伪

全国监理工程师培训考试用书

建设工程合同管理

2014

中国建设监理协会 组织编写

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程合同管理/中国建设监理协会组织编写. —4 版.

北京:中国建筑工业出版社,2013. 12

全国监理工程师培训考试用书

ISBN 978-7-112-16293-2

I. ①建… II. ①中… III. ①建筑工程—经济合同—
管理—工程师—资格考试—自学参考资料 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 318312 号

本书是在全国监理工程师培训考试教材《建设工程合同监理》(第三版)的基础上,按照新的考试大纲由中国建设监理协会组织编写。这次修订,以最新的法律、法规为依据,力求联系实际,加强操作性和通用性,以期从事监理行业的人员通过学习提高管理水平。本书的内容主要包括工程招标和合同履行管理两大部分,针对工程建设领域涉及的不同类型合同的管理进行了较系统的论述。

本书除作为全国监理工程师培训考试用书之外,还可作为高等院校建筑管理、技术经济、工程造价管理、投资管理等专业的本科生或成人教育的教科书或参考书。

责任编辑:郇锁林

责任设计:李志立

责任校对:张 颖 陈晶晶

全国监理工程师培训考试用书

建设工程合同管理

2014

中国建设监理协会 组织编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 10 字数: 246 千字

2014 年 1 月第四版 2014 年 1 月第一次印刷

定价: 27.00 元

ISBN 978-7-112-16293-2

(24917)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

全国监理工程师培训考试用书(第四版)

审定委员会

主 任: 吴慧娟

副 主 任: 刘晓艳

审 定 人 员: 商丽萍 修 璐

编写委员会

主 编: 刘伊生 温 健

副 主 编: 黄文杰 王雪青 李清立 张守健 邓铁军

其他编写人员(以姓氏笔画排序):

马 丛 田成钢 付晓明 朱本祥 刘长滨

刘洪兵 许远明 孙占国 李 伟 李明安

杨卫东 杨国强 何红锋 陆 霖 周 坚

郑大明 姜 军 姜树青 黄如宝 曹吉鸣

龚花强 谭大璐

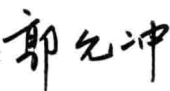
序

自1988年我国在基本建设领域推行建设工程监理制度以来，工程监理引起全社会广泛关注和高度重视，在工程建设中发挥了重要作用，取得了显著成就，赢得了社会各界的普遍认可和支持。目前，我国工程监理行业已形成规模，拥有一支稳定的工程监理队伍，积累了丰富的工程监理实践经验，工程监理理论体系基本建立，监理法规及标准体系日益完善。25年的工程监理实践证明，实施工程监理完全符合我国社会主义市场经济发展的需要。

新时期国民经济快速发展和工程建设管理体制深化改革对工程监理提出了更高要求，需要选拔大量的高水平监理人才以满足这种新的形势和要求。近年来，我国工程建设领域法规政策陆续出台，工程监理实践经验不断丰富，工程监理标准相继修订，原全国监理工程师培训考试教材中很多内容已不能适应新形势的要求，有必要进行全面修订。根据《全国监理工程师资格考试大纲》（第四版）的内容，中国建设监理协会组织行业专家完成了新版考试用书的修订工作。全套考试用书共7册，包括：《建设工程监理概论》、《建设工程合同管理》、《建设工程质量控制》、《建设工程投资控制》、《建设工程进度控制》、《建设工程监理案例分析》和《建设工程监理相关法规文件汇编》。

本套考试用书的主要特点：一是注重了法规政策及标准的全面性，全面阐释了与工程监理相关的法规、政策，系统反映了工程监理相关规范及合同。二是突出了监理工作内容的实用性，以工程监理实际操作为核心内容，重点阐述工程监理工作程序、内容、方法和手段，旨在提高监理人员实际工作能力。三是强化了科目之间的协调性，全套考试用书以工程监理与相关服务为主要框架，注重各科目内容的相互衔接和协调。四是兼顾了业务范围的前瞻性，本套考试用书中不仅介绍了工程监理相关服务内容和方法，而且介绍了一些工程项目管理最新研究成果。参加本套考试用书修订工作的单位有：同济大学、天津大学、北京交通大学、北京建筑大学、华北电力大学、哈尔滨工业大学、西北工业大学、湖南大学、重庆大学、四川大学、南开大学、浙江大学、上海市建设工程咨询行业协会、广东省建设监理协会、上海同济工程咨询有限公司、北京建工京精大房工程建设监理公司、京兴国际工程管理公司、北京方圆工程监理有限公司、上海市建设工程监理有限公司、广西华蓝工程咨询管理有限公司、深圳市建艺国际工程顾问有限公司、北海鑫诚建设监理有限责任公司，在此向参加修订工作的各位专家表示衷心地感谢。

本套考试用书既是监理工程师培训和考试的参考教材，也是其他从事工程建设管理工作人员以及大专院校相关专业学生的参考书。在本套考试用书修订过程中，虽经反复推敲核证，仍难免有不妥之处，诚望广大读者提出宝贵意见。

中国建设监理协会会长 

2014年1月于北京

前 言

随着社会主义市场经济的深入发展和建设管理体制改革的不断深化,在工程项目的建设过程中全面推行项目法人责任制、招标投标制、建设监理制和合同管理制,对工程项目的管理水平提出了更高的要求,将工程项目的建设管理纳入法制化的轨道。为了保证建筑市场的健康有序发展,最近几年在《建筑法》、《合同法》、《招标投标法》实施的基础上,国务院颁发了《中华人民共和国招标投标法实施条例》;9部委联合颁发了《标准施工招标文件》、《简明标准施工招标文件》、《标准设计施工总承包招标文件》;住房和城乡建设部与国家工商行政管理总局联合颁发了《建设工程监理合同(示范文本)》GF—2012—0202。这些法规和范本的颁布和实施,对规范建筑市场的运行和管理起到极大的推动作用,并将产生深远的影响。

合同是市场经济分配任务的有效手段,既表现了当事人的自主意愿,又是法律的载体及信用的凭证。合同的订立和履行需要参与者具有技术、经济、管理、法律等方面的知识和经验,要求合同管理行为法制化、规范化和科学化,并与国际惯例逐步接轨。合同管理是项目的核心。监理工程师必须熟悉合同,掌握合同管理的手段,依据合同的约定进行质量控制、进度控制、投资控制。

本书是在全国监理工程师培训考试教材《建设工程合同管理》(第三版)的基础上进行了修改,以最新的法律、法规为依据,力求联系实际,加强操作性和通用性,以期从事建设工程监理行业的人员通过学习提高管理水平。本书的内容主要包括工程招标和合同履行管理两大部分,针对工程建设领域涉及的不同类型合同的管理进行了较系统的论述。

本书经审定委员会审定,由黄文杰(华北电力大学教授)主编,刘长滨(北京建筑大学教授)、杨卫东(上海同济工程咨询有限公司总经理)主审。全书共九章,第一、二、五、八章由何红锋(南开大学教授)编写,第三、四章由姜军(北京建筑大学教授)编写,第六、七、九章由黄文杰编写。

本书除作为全国监理工程师培训考试用书外,也可以作为高等院校建筑管理、技术经济、工程造价管理、投资管理等专业的本科生或成人教育的教科书或参考书。

限于作者的经验和水平有限,书中难免出现内容的不当以至错误之处,恳请读者及同行批评指正。

《建设工程合同管理》编写组

2013年12月

目 录

第一章 建设工程合同管理概述	1
第一节 建设工程合同管理的任务	1
一、建设工程合同管理的目标	1
二、建设工程合同的种类	2
三、建设工程合同的特征	2
四、招标投标与合同的关系	3
第二节 建设工程合同管理的基本方法	3
一、严格执行建设工程合同管理法律法规	3
二、普及相关法律知识,培训合同管理人才	3
三、设立合同管理机构,配备合同管理人员	3
四、建立合同管理目标制度	3
五、推行合同示范文本制度	4
思考题	4
第二章 建设工程合同管理法律基础	5
第一节 合同法律关系	5
一、合同法律关系的构成	5
二、合同法律关系的产生、变更与消灭	7
三、代理关系	7
第二节 合同担保	9
一、担保的概念	9
二、担保方式	10
三、保证在建设工程中的应用	13
第三节 工程保险	15
一、保险概述	15
二、工程建设涉及的主要险种	15
三、保险合同管理	18
思考题	20
第三章 建设工程施工招标	21
第一节 建设工程施工招标概述	21
一、标准施工招标文件概述	21
二、标准施工招标文件	21
三、简明标准施工招标文件	23
第二节 施工招标程序	23

一、施工招标概述	23
二、施工招标程序	24
第三节 投标人资格审查	34
一、标准资格预审文件的组成	34
二、资格预审公告	35
三、资格审查办法	36
第四节 施工评标办法	38
一、最低评标价法	38
二、综合评估法	43
思考题	46
第四章 建设工程设计招标和设备材料采购招标	47
第一节 工程设计招标	47
一、工程设计招标概述	47
二、工程设计招标管理	48
三、建筑工程设计投标管理	50
第二节 材料设备采购招标	52
一、材料设备采购招标概述	52
二、材料和通用型设备采购招标文件主要内容	52
第三节 大型工程设备的采购招标	56
一、大型工程设备采购招标概述	56
二、大型设备采购招标方式和基本程序	56
三、招标范围	56
四、招标文件	57
五、评标	58
思考题	61
第五章 建设工程勘察设计合同管理	62
第一节 建设工程勘察、设计合同概述	62
一、建设工程勘察、设计合同概念	62
二、建设工程勘察、设计合同示范文本	62
第二节 建设工程勘察、设计合同的订立	63
一、建设工程勘察的内容和合同当事人	63
二、建设工程设计合同的内容和合同当事人	65
三、建设工程勘察、设计合同的发包方式	66
四、订立设计合同时约定的内容	66
第三节 建设工程勘察、设计合同履行管理	67
一、建设工程勘察合同履行管理	67
二、设计合同履行管理	69
思考题	75

第六章 建设工程施工合同管理	76
第一节 建设工程施工合同概述	76
一、施工合同标准文本	76
二、施工合同管理有关各方的职责	78
第二节 施工合同的订立	79
一、合同文件	79
二、订立合同时明确的内容	80
三、明确保险责任	82
第三节 施工准备阶段的合同管理	83
一、发包人的义务	83
二、承包人的义务	84
三、监理人的职责	85
第四节 施工阶段的合同管理	85
一、合同履行涉及的几个时间期限	85
二、施工进度管理	86
三、施工质量管理	88
四、工程款支付管理	90
五、施工安全管理	94
六、变更管理	94
七、不可抗力	96
八、索赔管理	97
九、违约责任	99
第五节 竣工和缺陷责任期阶段的合同管理	101
一、竣工验收管理	101
二、缺陷责任期管理	103
第六节 施工分包合同管理	104
一、施工分包合同概述	104
二、施工分包合同的订立	106
三、施工分包合同履行管理	106
四、监理人对专业施工分包合同履行的管理	108
思考题	109
第七章 建设工程设计施工总承包合同管理	110
第一节 设计施工总承包合同概述	110
一、设计施工总承包的特点	110
二、标准设计施工总承包合同	111
三、设计施工总承包合同管理有关各方的职责	111
第二节 设计施工总承包合同的订立	112
一、合同文件	112

二、订立合同时明确的内容	114
三、履约担保	116
四、保险责任	117
第三节 设计施工阶段的总承包合同履行管理	117
一、承包人现场查勘	117
二、承包人提交实施项目的计划	118
三、开始工作	118
四、设计管理	118
五、进度管理	119
六、工程款支付管理	120
七、变更管理	121
八、索赔管理	122
九、违约责任	123
十、竣工验收管理	123
十一、缺陷责任期管理	125
思考题	126
第八章 建设工程材料设备采购合同管理	127
第一节 建设工程材料设备采购合同概述	127
一、建设工程材料设备采购合同的概念	127
二、建设工程材料设备采购合同的特点	127
三、建设工程材料设备采购合同的分类	128
第二节 材料采购合同的履行管理	129
一、材料采购合同的主要内容	129
二、订购产品的交付	129
三、交货检验	130
四、合同的变更或解除	132
五、支付结算管理	133
六、违约责任	133
第三节 设备采购合同的履行管理	135
一、设备采购合同的主要内容	135
二、设备采购合同的交付	136
三、伴随服务	137
四、违约责任	137
思考题	138
第九章 国际工程常用合同文本简介	139
第一节 FIDIC 合同文本	139
一、FIDIC 合同文本简介	139
二、FIDIC 施工合同条件部分条款	140

第二节 英国与美国常用合同文本 142

 一、英国 NEC 合同文本 142

 二、美国 AIA 合同文本 145

思考题 146

主要参考文献 147

第一章 建设工程合同管理概述

第一节 建设工程合同管理的任务

一、建设工程合同管理的目标

建设工程合同是承包人实施工程建设活动，发包人支付价款或酬金的协议。建设工程合同的顺利履行是建设工程质量、投资和工期的基本保障，不但对建设工程合同当事人有重要的意义和社会公共利益、公众的生命健康都有重要的意义。

（一）发展和完善建筑市场

作为社会主义市场经济的重要组成部分，建筑市场需要不断发展和完善。市场经济与计划经济的最主要区别在于：市场经济主要是依靠合同来规范当事人的交易行为，而计划经济主要是依靠行政手段来规范财产流转关系，因此，发展和完善建筑市场，必须有规范的建设工程合同管理制度。

在市场经济条件下，由于主要是依靠合同来规范当事人的交易行为，合同的内容将成为实施建设工程行为的主要依据。依法加强建设工程合同管理，可以保障建筑市场的资金、材料、技术、信息、劳动力的管理，保障建筑市场有序运行。

（二）推进建筑领域的改革

我国建设领域推行项目法人负责制、招标投标制、工程监理制和合同管理制度。在这些制度中，核心是合同管理制度。因为项目法人责任制是要建立能够独立承担民事责任的主体制度，而市场经济中的民事责任主要是基于合同义务的合同责任。招标投标制实际上是要确立一种公平、公正、公开的合同订立制度，是合同形成过程的程序要求。工程监理制也是依靠合同来规范业主、承包人、监理人相互之间关系的法律制度，因此，建设领域的各项制度实际上是以合同制度为中心相互推进的，建设工程合同管理的健全完善无疑有助于建筑领域其他各项制度的推进。

（三）提高工程建设的管理水平

工程建设管理水平的提高体现在工程质量、进度和投资的三大控制目标上，这三大控制目标的水平主要体现在合同中。在合同中规定三大控制目标后，要求合同当事人在工程管理中细化这些内容，在工程建设过程中严格执行这些规定。同时，如果能够严格按照合同的要求进行管理，那么工程的质量就能够有效地得到保障，进度和投资的控制目标也能够实现。因此，建设工程合同管理能够有效地提高工程建设的管理水平。

（四）避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪

建设领域是我国经济犯罪的高发领域。出现这样的情况主要是由于工程建设中的公开、公正、公平做得不够好，加强建设工程合同管理能够有效地做到公开、公正、公平。特别是健全和完善建设工程合同的招标投标制度，将建筑市场的交易行为置于阳光之下，约束权力滥用行为，有效地避免和克服建设领域的违法犯罪行为。加强建设工程合同履行的管理也有助于政府行政管理部门对合同的监督，避免和克服建设领域的经济违法和

犯罪。

二、建设工程合同的种类

建筑市场中的各方主体,包括建设单位、勘察设计单位、施工单位、咨询单位、监理单位、材料设备供应单位等。这些主体都要依靠合同确立相互之间的关系。在这些合同中,有些属于建设工程合同,有些则是属于与建设工程相关的合同。建设工程合同可以从不同的角度进行分类。

(一) 按承发包的不同范围和数量分类

从承发包的不同范围和数量进行划分,可以将建设工程合同分为建设工程设计施工总承包合同、工程施工承包合同、施工分包合同。发包人将工程建设的勘察、设计、施工等任务发包给一个承包人的合同,即为建设工程设计施工总承包合同;发包人将全部或部分施工任务发包给一个承包人的合同,即为施工承包合同;承包人经发包人认可,将承包的工程中部分施工任务交与其他人完成而订立的合同,即为施工分包合同。

(二) 按完成承包的内容分类

按完成承包的内容进行划分,建设工程合同可以分为建设工程勘察合同、建设工程设计合同和建设工程施工合同三类。

三、建设工程合同的特征

(一) 合同主体的严格性

建设工程合同主体一般是法人。发包人一般是经过批准进行工程项目建设的法人,必须有国家批准建设项目,落实的投资计划,并且应当具备相应的协调能力。承包人则必须具备法人资格,而且应当具备相应的从事勘察、设计、施工、监理等资质。无营业执照或无承包资质的单位不能作为建设工程合同的主体,资质等级低的单位不能越级承包建设工程。

(二) 合同标的的特殊性

建设工程合同的标的是各类建筑产品。建筑产品是不动产,其基础部分与大地相连,不能移动。这就决定了每个建设工程合同的标的都是特殊的,相互间具有不可替代性。这还决定了承包人工作的流动性。建筑物所在地就是勘察、设计、施工生产的场地,施工队伍、施工机械必须围绕建筑产品不断移动。另外,建筑产品的类别庞杂,其外观、结构、使用目的、使用人都各不相同,这就要求每一个建筑产品都需单独设计和施工(即使可重复利用标准设计或重复使用图纸,也应采取必要的修改设计才能施工),即建筑产品是单件性生产,这也决定了建设工程合同标的的特殊性。

(三) 合同履行期限的长期性

建设工程由于结构复杂、体积大、建筑材料类型多、工作量大,使得合同履行期限都较长(与一般工业产品的生产相比)。建设工程合同的订立和履行一般都需要较长的准备期。在合同的履行过程中,还可能因为不可抗力、工程变更、材料供应不及时等原因而导致合同期限顺延。所有这些情况,决定了建设工程合同的履行期限具有长期性。

(四) 计划和程序的严格性

由于工程建设对国家的经济发展、公民的工作和生活都有重大的影响,因此,国家对建设工程的计划和程序都有严格的管理制度。订立建设工程合同必须以国家批准的投资计划为前提,即使是国家投资以外的、以其他方式筹集的投资也要受到当年的贷款规模和批

准限额的限制,纳入当年投资规模的平衡,并经过严格的审批程序。建设工程合同的订立和履行还必须符合国家关于工程建设程序的规定。

(五) 合同形式的特殊要求

我国《合同法》对合同形式确立了以不要式为主的原则,即在一般情况下对合同形式采用书面形式还是口头形式没有限制。但是,考虑到建设工程的重要性和复杂性,在建设过程中经常会发生影响合同履行的纠纷,因此,《合同法》要求建设工程合同应当采用书面形式,即采用要式合同。

四、招标投标与合同的关系

在工程建设领域,招标投标与合同管理是改革开放初期的两项重要改革。在市场经济建设中,两者是相辅相成的,两者缺一不可。

招标投标能够体现建筑市场交易中的公平、公开、公正。合同则是招标投标竞争内容的明确化。通过招标投标和订立合同,保障工程建设能够更好地完成。

第二节 建设工程合同管理的基本方法

一、严格执行建设工程合同管理法律法规

应当说,随着我国《民法通则》、《合同法》、《招标投标法》、《建筑法》的颁布和实施,建设工程合同管理法律已基本健全。但是,在实践中,这些法律的执行还存在着很大的问题,其中既有勘察、设计、施工单位转包、违法分包和不认真执行工程建设强制性标准、偷工减料、忽视工程质量的问题,也有监理单位监理不到位的问题,还有建设单位不认真履行合同,特别是拖欠工程款的问题。市场经济条件下,要求我们在建设工程合同管理时要严格依法进行。这样,我们的管理行为才能有效,才能提高我们的建设工程合同管理的水平,才能解决建设领域存在的诸多问题。

二、普及相关法律知识,培训合同管理人才

在市场经济条件下,工程建设领域的从业人员应当增强合同观念和合同意识,这就要求我们普及相关法律知识,培训合同管理人才。不论是施工合同中的监理工程师,还是建设工程合同的当事人,以及涉及有关合同的各类人员,都应当熟悉合同的相关法律知识,增强合同观念和合同意识,努力做好建设工程合同管理工作。

三、设立合同管理机构,配备合同管理人员

加强建设工程合同管理,应当设立合同管理机构,配备合同管理人员。一方面,建设工程合同管理工作,应当作为建设行政管理部门的管理内容之一;另一方面,建设工程合同当事人内部也要建立合同管理机构。特别是建设工程合同当事人内部,不但应当建立合同管理机构,还应当配备合同管理人员,建立合同台账、统计、检查和报告制度,提高建设工程合同管理的水平。

四、建立合同管理目标制度

合同管理目标,是指合同管理活动应当达到的预期结果和最终目的。建设工程合同管理需要设立管理目标,并且管理目标可以分解为管理的各个阶段的目标。合同的管理目标应当落到实处。为此,还应当建立建设工程合同管理的评估制度。这样,才能有效地督促合同管理人员提高合同管理的水平。

五、推行合同示范文本制度

推行合同示范文本制度，一方面有助于当事人了解、掌握有关法律、法规，使具体实施项目的建设工程合同符合法律法规的要求，避免缺款少项，防止出现显失公平的条款，也有助于当事人熟悉合同的运行；另一方面，有利于行政管理机关对合同的监督，有助于仲裁机构或者人民法院及时裁判纠纷，维护当事人的利益。使用标准化的范本签订合同，对完善建设工程合同管理制度起到了极大的推动作用。

思 考 题

1. 建设工程合同的种类有哪些？
2. 招标投标与合同的关系是什么？
3. 建设工程合同的特征表现在哪些方面？

第二章 建设工程合同管理法律基础

第一节 合同法律关系

一、合同法律关系的构成

(一) 合同法律关系的概念

法律关系是一定的社会关系在相应的法律规范的调整下形成的权利义务关系。法律关系的实质是法律关系主体之间存在的特定权利义务关系。合同法律关系是一种重要的法律关系。

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。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。这三要素构成了合同法律关系，缺少其中任何一个要素都不能构成合同法律关系，改变其中的任何一个要素就改变了原来设定的法律关系。

(二) 合同法律关系主体

合同法律关系主体是参加合同法律关系，享有相应权利、承担相应义务的自然人、法人和其他组织，为合同当事人。

1. 自然人

自然人是指基于出生而成为民事法律关系主体的有生命的人。作为合同法律关系主体的自然人必须具备相应的民事权利能力和民事行为能力。民事权利能力是民事主体依法享有民事权利和承担民事义务的资格。自然人的民事权利能力始于出生，终于死亡。民事行为能力是民事主体通过自己的行为取得民事权利和履行民事义务的资格。根据自然人的年龄和精神健康状况，可以将自然人分为完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人。自然人在我国《民法通则》的民事主体中使用的是“公民”一词。自然人既包括公民，也包括外国人和无国籍人，他们都可以作为合同法律关系的主体。

2. 法人

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。法人是与自然人相对应的概念，是法律赋予社会组织具有人格的一项制度。这一制度为确立社会组织的权利、义务，便于社会组织独立承担责任提供了基础。

法人应当具备以下条件：

(1) 依法成立。法人不能自然产生，它的产生必须经过法定的程序。法人的设立目的和方式必须符合法律的规定，设立法人必须经过政府主管机关的批准或者核准登记。

(2) 有必要的财产或者经费。有必要的财产或者经费是法人进行民事活动的物质基础，它要求法人的财产或者经费必须与法人的经营范围或者设立目的相适应，否则不能被批准设立或者核准登记。

(3) 有自己的名称、组织机构和场所。法人的名称是法人相互区别的标志和法人进行活动时使用的代号。法人的组织机构是指对内管理法人事务、对外代表法人进行民事活动

的机构。法人的场所则是法人进行业务活动的所在地，也是确定法律管辖的依据。

(4) 能够独立承担民事责任。法人必须能够以自己的财产或者经费承担在民事活动中的债务，在民事活动中给其他主体造成损失时能够承担赔偿责任。

法人的法定代表人是自然人，他依照法律或者法人组织章程的规定，代表法人行使职权。法人以它的主要办事机构所在地为住所。

法人可以分为企业法人和非企业法人两大类，非企业法人包括行政法人、事业法人、社团法人。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。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。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。有独立经费的机关从成立之日起，具有法人资格。具有法人条件的事业单位、社会团体，依法不需要办理法人登记的，从成立之日起，具有法人资格；依法需要办理法人登记的，经核准登记，取得法人资格。

3. 其他组织

法人以外的其他组织也可以成为合同法律关系主体，主要包括：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。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。其他组织与法人相比，其复杂性在于民事责任的承担较为复杂。

(三) 合同法律关系的客体

合同法律关系客体，是指参加合同法律关系的主体享有的权利和承担的义务所共同指向的对象。合同法律关系的客体主要包括物、行为、智力成果。

1. 物

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，可以分为动产和不动产、流通物与限制流通物、特定物与种类物等。如建筑材料、建筑设备、建筑物等都可能成为合同法律关系的客体。货币作为一般等价物也是法律意义上的物，可以作为合同法律关系的客体，如借款合同等。

2. 行为

法律意义上的行为是指人的有意识的活动。在合同法律关系中，行为多表现为完成一定的工作，如勘察设计、施工安装等，这些行为都可以成为合同法律关系的客体。行为也可以表现为提供一定的劳务，如绑扎钢筋、土方开挖、抹灰等。

3. 智力成果

智力成果是通过人的智力活动所创造出的精神成果，包括知识产权、技术秘密及在特定情况下的公知技术。如专利权、工程设计等，都有可能成为合同法律关系的客体。

(四) 合同法律关系的内容

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。合同法律关系的内容是合同的具体要求，决定了合同法律关系的性质，它是连接主体的纽带。

1. 权利

权利是指合同法律关系主体在法定范围内，按照合同的约定有权按照自己的意志作出某种行为。权利主体也可以要求义务主体作出一定的行为或不作出一定的行为，以实现自己的有关权利。当权利受到侵害时，有权得到法律保护。