

2014



全国**监理工程师**
执业资格考试应试指南

建设工程合同管理 经典题解

建设工程教育网 编

中国建筑工业出版社

2014 全国监理工程师执业资格考试应试指南

建设工程合同管理经典题解

建设工程教育网 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程合同管理经典题解/建设工程教育网编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2014. 3
(2014 全国监理工程师执业资格考试应试指南)
ISBN 978-7-112-16508-7

I. ①建… II. ①建… III. ①建筑工程-经济合同-管理-工程师-资格考试-题解 IV. ①TU723.1-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 042029 号

为了帮助广大考生在有限的时间里, 快速掌握考试用书中的重点难点, 提高应试能力, 建设工程教育网组织国内一大批优秀的监理工程师考试辅导专家, 根据最新的大纲和考试用书内容, 提炼精华, 突出重点, 融会贯通, 以考试的重点、难点为主线, 精心编写了这套高质量的应试指南。

* * *

责任编辑: 郇锁林 周方圆
责任设计: 董建平
责任校对: 姜小莲 陈晶晶

2014 全国监理工程师执业资格考试应试指南 建设工程合同管理经典题解 建设工程教育网 编

*

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
北京科地亚盟排版公司制版
北京富生印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 7 $\frac{3}{4}$ 字数: 195 千字

2014 年 4 月第一版 2014 年 4 月第一次印刷

定价: 22.00 元

ISBN 978-7-112-16508-7
(25366)

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)

前言

面对新的一年，每位考生都心怀梦想：在今年的全国监理工程师执业资格考试中，取得令自己满意的成绩。对此，我们感同身受，在这有限的复习时间里，希望借这套辅导丛书助您一臂之力，顺利通过考试！

一、监理工程师执业资格考试

（一）考试整体介绍

1996年8月，建设部、人事部下发了《关于全国监理工程师执业资格考试工作的通知》（建监[1996]462号），从1997年起，全国正式举行监理工程师执业资格考试。考试设4个科目，即“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”。

其中，“建设工程监理案例分析”全部为主观题，其余3科均为客观题。历年考试情况，每科答题时间、题型、题量如下：

科目名称	考试时间	题型题量	满分
建设工程合同管理	2小时	单选题 50 多选题 30	110分
建设工程质量、投资、进度控制	3小时	单选题 80 多选题 40	160分
建设工程监理基本理论与相关法规	2小时	单选题 50 多选题 30	110分
建设工程监理案例分析	4小时	案例题 6	120分

参加全部4个科目考试的人员，必须在连续两个考试年度内通过全部科目考试；符合免试部分科目考试的人员，必须在一个考试年度内通过规定的两个科目的考试，方可取得监理工程师执业资格证书。

（二）考试大纲要求

对于“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”这三个科目，考试大纲均做出了具体的知识点考核要求，取消了了解、熟悉、掌握的层次。“建设工程监理案例分析”科目，考试用书中列出了具体的知识点，考生都应该予以理解，并能熟练运用。

（三）监理工程师资格考试用书

监理工程师资格考试用书由中国建设监理协会组织编写，分为六册，分别是《建设工程监理概论》、《建设工程合同管理》、《建设工程质量控制》、《建设工程进度控制》、《建设工程投资控制》、《建设工程监理案例分析》。另外还有《建设工程监理相关法规文件汇编》作为参考资料。

对于“建设工程监理基本理论与相关法规”科目而言，考试用书为《建设工程监理概论》以及《建设工程监理相关法规文件汇编》。

对于“建设工程合同管理”科目而言，考试用书为《建设工程合同管理》。

对于“建设工程质量、投资、进度控制”科目而言，考试用书为《建设工程质量控制》、《建设工程投资控制》和《建设工程进度控制》。



“建设工程监理案例分析”科目是对监理知识的综合考查,考试用书为《建设工程监理案例分析》。考生可以参照考试大纲及考试用书进行有针对性的复习。

(四) 答题策略

1. 单项选择题

通常单项选择题的难度不大,只要在四个备选答案中挑出一个正确答案即可。如果考生有把握确定正确的答案,可用“直接挑选法”,直接选择正确答案或通过计算选择正确答案。如果无法确定哪个是正确答案,可以试着用“排除法”,即如果成功地排除三个不正确或不符合题意的选项,剩下的一个就是正确答案。如果遇到确实不会的题目,要学会合理的猜测,用“猜测法”解题。可以联系相关知识进行合理猜测,除非你一无所知,否则你选择正确的概率会超过 1/4。另外还应注意,在单项选择题中有两个表述不同但意思相同的必然不是正确答案。通常情况下,如果单项选择题中有两个答案是相反的,可能其中有一个正确答案,但这不是绝对的,可能出题者引诱你从对立答案中寻找答案,而这两个答案可能都和题干无关。

2. 多项选择题

多项选择题的难度要大于单项选择题的难度,要求在五个备选答案中选出两个或两个以上的正确答案,五个选项中至少有一个是错误选项,所以多项选择题的正确选项数只可能是 2~4 个。对于多项选择题而言,多选、错选,本小题不得分,但是如果漏选,其他正确的选项,每个是可以得到 0.5 分的,所以建议考生,如果有摇摆不定的选项,可以不选,这样其他正确的选项,还能得到一部分分数。

3. 主观题

(1) 先看要求,根据要求判断出考查的是哪一部分内容,再去阅读试题,尽可能获取解题信息,这样就可以边阅读题目边答题,从而加快做题的速度。

(2) 不需要过多计算或者阐述与本题要求毫无相关的内容,回答多了难免会出错,而且还会浪费宝贵的时间。

(3) 按步骤解题。阅卷时是按步骤给分的,对哪一步就给哪一步的分数,即使最终答案是错的,但得分仍然可能较多。

(4) 务必写清判定依据。

二、《全国监理工程师执业资格考试应试指南》

随着全国监理工程师执业资格考试日趋临近,如何快速、高效地掌握考试大纲要求的考试内容,以便顺利通过考试,这是摆在每一位考生面前的现实问题。为了帮助广大考生在有限的时间里,快速掌握考试用书中的重点、难点,提高应试能力,建设工程教育网组织国内一大批优秀的监理工程师考试辅导专家,根据最新的大纲和考试用书内容,提炼精华,突出重点,融会贯通,以考试的重点、难点为主线,精心编写了这套高质量的应试指南。本套书共分为六册,即《建设工程合同管理经典题解》、《建设工程质量控制经典题解》、《建设工程进度控制经典题解》、《建设工程投资控制经典题解》、《建设工程监理基本理论与相关法规经典题解》、《建设工程监理案例分析经典题解》。

本丛书以章为单位,每章内容具体分为三个部分:

(1) “考情分析”,由于新版考试用书除了《建设工程进度控制》之外,其余科目变化过大,所以《建设工程进度控制》的考情分析可以参考,其他科目参考价值不大,《建设工程监理概论》和《建设工程合同管理》的考情已无任何参考价值,因此,这两个科目没有考情分析。

(2) “重点、难点讲解及典型例题”,通过大量的总结、对比、分析和归纳,对考试中的重点、难点内容进行详尽的剖析,并辅以典型例题讲解,让考生对考试的重点内容有较为扎实的理



解和把握。

(3) “同步系统训练”，通过设计新颖、紧扣大纲、训练效果极强的题目练习，达到强化复习效果的目的。习题演练是非常必要的，建议考生将一部分内容完整地复习完之后，再将这部分的练习题完成，这样有助于巩固所学的知识。

虽然力求完美，但由于时间有限，所以本书也许存在着一些不足和遗憾，希望广大读者多提宝贵意见。祝各位考生早日梦想成真！

目 录

第1章	绪 论	1
	重点、难点讲解及典型例题	1
	同步系统训练	2
	同步系统训练参考答案及解析	3
第2章	建设工程合同管理法律基础	5
	重点、难点讲解及典型例题	5
	同步系统训练	15
	同步系统训练参考答案及解析	20
第3章	建设工程施工招标	26
	重点、难点讲解及典型例题	26
	同步系统训练	30
	同步系统训练参考答案及解析	35
第4章	建设工程设计招标和设备材料采购招标	40
	重点、难点讲解及典型例题	40
	同步系统训练	43
	同步系统训练参考答案及解析	45
第5章	建设工程勘察、设计合同管理	48
	重点、难点讲解及典型例题	48
	同步系统训练	52
	同步系统训练参考答案及解析	57
第6章	建设工程施工合同管理	63
	重点、难点讲解及典型例题	63
	同步系统训练	76
	同步系统训练参考答案及解析	84
第7章	建设工程设计施工总承包合同管理	92
	重点、难点讲解及典型例题	92
	同步系统训练	97
	同步系统训练参考答案及解析	100
第8章	建设工程材料设备采购合同管理	103
	重点、难点讲解及典型例题	103
	同步系统训练	107
	同步系统训练参考答案及解析	109
第9章	国际工程常用合同文本简介	113
	重点、难点讲解及典型例题	113
	同步系统训练	115
	同步系统训练参考答案及解析	117

第 1 章

绪 论

重点、难点讲解及 典型例题

考点：建设工程合同管理的内容与基本方法

1. 建设工程合同管理的目标

- (1) 发展和完善建筑市场；
- (2) 推进建筑领域的改革；
- (3) 提高工程建设的管理水平；
- (4) 避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪。

2. 建设工程合同的种类

- (1) 从承包的不同范围和数量进行划分：

从承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、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。

- (2) 从完成承包的内容进行划分：

从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。

3. 建设工程合同的特征

- (1) 合同主体的严格性；

- (2) 合同标的的特殊性；
- (3) 合同履行期限的长期性；
- (4) 计划和程序的严格性；
- (5) 合同形式的特殊要求。

4. 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两者是相辅相成的，在市场经济建设中，两者缺一不可。建筑市场中的竞争主要是通过招标投标来实现。招标投标的目的是订立合同。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。

5. 建设工程合同管理的基本方法

- (1) 严格执行建设工程合同管理法律法规；
- (2) 普及相关法律知识，培训合同管理人才；
- (3) 设立合同管理机构，配备合同管理人才；
- (4) 建立合同管理目标制度；
- (5) 推行合同示范文本制度。

【例·单选题】下列合同属于按照承包发包的不同范围和数量进行划分的是()。

- A. 建设工程勘察合同
- B. 建设工程设计施工总承包合同
- C. 建设工程设计合同
- D. 建设工程施工合同

【答案】 B

【解析】 本题考查的是建设工程合同的种类。选项 ACD 属于按照完成承包的内容进行划分的。



同步系统训练

一、单项选择题

1. 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、合同管理制,其中()是核心内容。
 - A. 项目法人负责制
 - B. 招标投标制
 - C. 工程监理制
 - D. 合同管理制
2. 下列合同属于按照完成承包的内容分类的是()。
 - A. 工程承包合同
 - B. 建设工程设计施工总承包合同
 - C. 施工分包合同
 - D. 建设工程施工合同
3. 建设工程合同的承包人必须具备法人资格,并具备相应的承包资质,是由建设工程合同()决定的。
 - A. 合同主体的严格性
 - B. 合同标的的特殊性
 - C. 合同履行期限的长期性
 - D. 计划和程序的严格性
4. 建设工程合同要求每一个建筑产品都需要单独设计和施工,决定了()。
 - A. 合同主体的严格性
 - B. 合同标的的特殊性
 - C. 合同履行期限的长期性
 - D. 计划和程序的严格性
5. 建设工程合同应当采用书面形式,是()的体现。
 - A. 合同标的的特殊性
 - B. 合同履行期限的长期性
 - C. 计划和程序的严格性
 - D. 合同形式的特殊要求
6. 不属于建设工程合同管理目标的是()。
 - A. 发展和完善建筑市场
 - B. 普及相关法律知识,培训合同管理人才
 - C. 推进建筑领域的改革
 - D. 避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪
7. 下列()不属于建设工程合同管理的目标。
 - A. 发展和完善建筑市场
 - B. 推进建筑领域的改革
 - C. 提高工程的质量
 - D. 避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪
8. 建设领域各项制度实际上是以()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。
 - A. 项目法人负责制度
 - B. 招标投标制度
 - C. 工程监理制度
 - D. 合同制度
9. 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,()能够有效地提高工程建设的管理水平。
 - A. 工程质量管理
 - B. 工程投资管理
 - C. 工程进度管理
 - D. 建设工程合同管理
10. 作为建设工程建设合同的主体,其承包人的具有的资质等级不能低于所承包合同要求的资质等级,这是由建设工程合同()决定的。
 - A. 合同主体的严格性
 - B. 合同标的的特殊性
 - C. 合同履行期限的长期性
 - D. 计划和程序的严格性

二、多项选择题

1. 下列合同属于按照承发包的不同范围和数量进行划分的是()。
 - A. 建设工程勘察合同
 - B. 工程承包合同
 - C. 建设工程设计合同
 - D. 建设工程施工合同
 - E. 施工分包合同
2. 建设工程合同管理的基本方法包括()。
 - A. 严格执行建设工程合同管理法律法规
 - B. 普及相关法律知识,培训合同管理人员
 - C. 设立合同管理机构,配备合同管理人员



- D. 建立合同管理目标制度
E. 推行合同专用文本制度
3. 建设工程合同管理的目标包括()。
- A. 提高工程建设的管理水平
B. 发展和完善建筑市场
C. 培训合同管理人才
D. 避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪
E. 推进建筑领域的改革
4. 建设合同管理的基本方法有()。
- A. 严格执行建设工程合同管理法律法规
B. 普及相关法律知识, 培训合同管理人才
C. 设立合同管理机构, 配备合同管理人员
D. 建立合同管理制度目标
E. 推行合同管理办法
5. 下列合同属于按照承发包的内容进行分类的是()。
- A. 建设工程勘察合同
B. 建设工程设计施工总承包合同
C. 工程施工承包合同
D. 建设工程施工合同
E. 施工分包合同

同步系统训练参考 答案及解析

一、单项选择题

1. 【答案】D

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的目标。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、合同管理制, 在这些改革制度中, 核心内容是合同管理制度。

2. 【答案】D

【解析】本题考查的是建设工程合同的种类。选项ABC属于按照承发包的不同范围和数量进行划分的。

3. 【答案】A

【解析】本题考查的是建设工程合同的特征。合同主体的严格性主要体现在: 承包

人必须具备法人资格, 具有营业执照及相应的资质。

4. 【答案】B

【解析】本题考查的是建设工程合同的特征。每一个建筑产品都需要单独设计和施工, 即建筑产品是单体性生产, 决定了建设工程合同标的的特殊性。

5. 【答案】D

【解析】本题考查的是建设工程合同的特征。建设工程合同应当采用书面形式是合同形式的要求。

6. 【答案】B

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的目标。建设工程合同管理的目标: 发展和完善建筑市场; 推进建筑领域的改革; 提高工程建设的管理水平; 避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪。

7. 【答案】C

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的目标。建设工程合同管理的目标: 建设工程的任务包括发展和完善建筑市场; 推进建筑领域的改革; 提高工程建设的水平; 避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪。

8. 【答案】D

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的目标。建设领域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。

9. 【答案】D

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的目标。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。建设工程合同管理能够有效地提高工程建设的管理水平。

10. 【答案】A

【解析】本题考查的是建设工程合同的特征。合同主体的严格性主要体现在: 承包人必须具备法人资格, 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、多项选择题

1. 【答案】BE

【解析】本题考查的是建设工程合同的种类。选项ACD属于按照完成承包的内容进行划分的。

2. 【答案】ABCD

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的基本方法。选项E应该是推行合同示范文本制度。

3. 【答案】ABDE

【解析】本题考查的是建设工程合同管理的

目标。建设工程合同管理的目标：发展和完善建筑市场；推进建筑领域的改革；提高工程建设的管理水平；避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪。

4. 【答案】ABCD

【解析】本题考查建设工程合同管理的基本方法。（1）严格执行建设工程合同管理法律法规；（2）普及相关法律知识，培训合同管理人才；（3）设立合同管理机构，配备合同管理人员；（4）建立合同管理制度目标；（5）推行合同示范文本。

5. 【答案】AD

【解析】本题考查的是建设工程合同的种类。选项BCE属于按照完成承包的内容进行划分的。

第 2 章

建设工程合同管理法律基础

重点、难点讲解及 典型例题

考点一：合同法律关系的构成

1. 合同法律关系的概念

(1) 合同法律关系是指由合同法律规范调整的、在民事流转过程中所产生的权利义务关系。实质是法律关系主体之间存在的特定权利义务关系。

(2) 合同法律关系三要素包括主体、客体、内容，三者缺一不可。

2. 合同法律关系的主体

合同法律关系的主体，是指参加合同法律关系，享有相应权利、承担相应义务的当事人。合同法律关系的主体可以是自然人、法人、其他组织。

(1) 自然人

指基于出生而成为民事法律关系主体的有生命的人。在《民法通则》中，民事主体使用的是“公民”一词。

(2) 法人

1) 概念：

法人是指按照法定程序成立，设有一定的组织机构，拥有独立的财产或独立经营管理的财产，能以自己的名义在社会经济活动中享有权利和承担义务，并能在法院起诉和应诉的社会组织。

2) 法人应当具备的四个条件：依法成立——程序合法；有必要的财产或经费——实体

要件，也是承担责任的基础；有自己的名称、组织机构和场所——外在表现；能独立承担民事责任——最本质的条件。

3) 法人的法定代表人是自然人，他依照法律或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（法人注册登记所在地）。

4) 法人分为企业法人和非企业法人。

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。

非企业法人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

其他组织是指依法成立，但不具备法人资格，而能以自己的名义参与民事活动的经营实体或者法人的分支机构等社会组织。如法人的分支机构，不具备法人资格的联营体、合伙企业、个人独资企业等。

3. 合同法律关系的客体

合同法律关系的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、行为和智力成果。

(1) 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。如建筑材料、建筑设备、建筑物等。

(2) 行为是指人的有意识的活动。在合同法律关系中，多表现为完成一定的工作，如勘察设计、施工安装、监理服务等。

(3) 智力成果是指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



密等。

4. 合同法律关系的内容（权利和义务）

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。也是合同的具体要求，它决定了合同法律关系的性质，也是连接合同主体的纽带。

（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。

（2）义务

义务是指合同法律关系主体必须按法律规定或约定承担应负的责任。

【例1·单选题】委托监理合同法律关系的客体是（ ）。

- A. 监理工程
- B. 监理服务
- C. 监理规划
- D. 监理投标方案

【答案】 B

【解析】 本题考查的是合同法律关系的构成。合同法律关系客体包括物、行为和智力成果。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。监理合同中监理服务是监理单位应完成的工作，属于法律关系的客体。

【例2·单选题】合同法律关系的主体不包括（ ）。

- A. 自然人
- B. 法人
- C. 智力成果
- D. 其他组织

【答案】 C

【解析】 本题考查的是合同法律关系的构成。合同法律关系主体可以是自然人、法人、其他组织。

【例3·单选题】合同法律关系的客体是指（ ）。

- A. 合同的当事人
- B. 合同双方的权利
- C. 合同双方的义务
- D. 合同的标的

【答案】 D

【解析】 本题考查的是合同法律关系的构成。合同的标的即合同法律关系的客体，是参加合同法律关系的主体享有的权利和义务所共同指向的对象。

考点二：合同法律关系的产生、变更与消灭

1. 行为

行为是指法律关系主体有意识的、能够引起法律关系发生变更和消灭的活动，包括作为和不作为两种表现形式。

行为还可分为合法行为和违法行为。

此外，行政行为和发生法律效力的法院判决、裁定以及仲裁机构发生法律效力的裁决等，也是一种法律事实，也能引起法律关系的发生、变更、消灭。

2. 事件

事件是指不以合同法律关系主体的主观意志为转移而发生的，能够引起合同法律关系产生、变更、消灭的客观现象。这些客观事件的出现与否，是当事人无法预见和控制的。

事件分类：

- （1）自然事件如地震、台风、洪水等；
- （2）社会事件如战争、罢工、禁运等。

【例1·单选题】法律事实是指能够引起合同法律关系产生、变更和消灭的客观现象和事实，法律事实包括（ ）。

- A. 社会事件与合法行为
- B. 自然与非自然
- C. 事件和行为
- D. 主体与客体

【答案】 C

【解析】 本题考查的是法律事实的分类。法律事实包括事件和行为。

【例2·多选题】事件是指不以合同法律关系主体的主观意志为转移而发生的，能够引起（ ）的客观现象。

- A. 合同法律关系产生
- B. 合同法律关系变更
- C. 合同法律关系消灭
- D. 合同法律关系转移
- E. 合同法律关系冻结

【答案】 ABC

【解析】 本题考查的是事件的概念。事件是指不以合同法律关系主体的主观意志为转移



而发生的,能够引起合同法律关系产生、变更和消灭的客观现象。

考点三:代理关系

1. 代理的概念和特征

代理是代理人在代理权限内,以被代理人的名义实施的,其民事责任由被代理人承担的法律行为。代理具有以下特征:

(1) 代理人必须在代理权限范围内实施代理行为;

(2) 代理人以被代理人的名义实施代理行为;

(3) 代理人在被代理人的授权范围内独立地表达自己的意志;

(4) 被代理人对代理行为承担民事责任。

2. 代理的种类(表 2-1)

代理的种类

表 2-1

(1) 委托代理	委托代理是基于被代理人对代理人的委托授权行为而产生的代理。在委托代理中,被代理人所作出的授权行为属于单方的法律行为,仅凭被代理人一方的意思表示,即可以发生授权的法律效力。被代理人有权随时撤销其授权委托。代理人也有权随时辞去所受委托。但代理人辞去委托时,不能给被代理人 and 善意第三人造成损失,否则应负赔偿责任。 在建设工程中涉及的代理主要是委托代理,如委托监理、招标代理等
(2) 法定代理	法定代理是指根据法律的直接规定而产生的代理。法定代理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
(3) 指定代理	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。指定代理只在没有委托代理人和法定代理人的情况下适用。在指定代理中,被指定的人称为指定代理人,依法被指定为代理人的,如无特殊原因不得拒绝担任代理人

3. 无权代理

(1) 概念

无权代理是指行为人没有代理权而以他人的名义进行民事、经济活动。

(2) 无权代理的表现形式

- 1) 没有代理权的代理行为;
- 2) 超越代理权的代理行为;
- 3) 代理权终止后的代理行为。

(3) 无权代理的法律后果

无权代理行为是一种效力待定的民事行为。该代理行为是否有效,取决于被代理人的态度。被代理人可以根据无权代理行为的后果对自己有利或不利的原则,行使“追认权”或

“拒绝权”。

“追认”后,无权代理转化为合法代理,被代理人承担民事责任。

“拒绝”后,代理行为无效,由行为人承担民事责任。

被代理人→认为代理行为对自己有利→追认权→代理行为转化为合法的代理行为

被代理人→认为代理行为对自己不利→拒绝权→代理行为无效,由行为人承担民事责任

【提示】本人知道他人以自己的名义实施民事行为不作否认表示的,视为同意。

4. 代理关系的终止(表 2-2)

代理关系的终止两种情况

表 2-2

(1) 委托代理关系的终止	(2) 指定代理或法定代理关系的终止
1) 代理期间届满或者代理事项完成; 2) 被代理人取消委托或代理人辞去委托; 3) 代理人死亡或代理人失去民事行为能力; 4) 作为被代理人或者代理人的法人终止	1) 被代理人取得或者恢复民事行为能力; 2) 被代理人或代理人死亡; 3) 指定代理的人民法院或指定单位撤销指定; 4) 监护关系消灭

【例 1·单选题】乙未经甲授权,却以甲代理人的名义与丙签订了买卖合同。甲知道乙的

该行为，却不予否认。那么，乙以甲代理人的名义与丙签订的买卖合同（ ）。

- A. 效力待定
- B. 无效
- C. 有效
- D. 经过乙催告甲后生效

【答案】C

【解析】 本题考查的是无权代理。无权代理行为中，若本人知道他人以自己的名义实施民事行为不作否认表示的，视为同意，题干内容为“甲知道乙的该行为，却不予否认”，乙以甲代理人的名义与丙签订的买卖合同是有效的。

【例2·单选题】 关于代理，下列叙述不正确的一项是（ ）。

- A. 无权代理行为的后果由被代理人决定是否有效
- B. 无权代理在被代理人追认前，行为人可以撤销
- C. 代理人只能在代理权限内实施代理行为
- D. 无权代理的法律后果由被代理人承担

【答案】D

【解析】 本题考查的是代理的有关内容。无权代理行为“只有经过被代理人的追认，被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任”，但“本人知道他人以自己的名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意。”

【例3·单选题】 某施工合同履行中，发包人派驻施工现场的代表甲平时很少参与管理，都由发包人的员工乙对承包人完成的工程量确认并以甲的名义签字后支付工程款，但乙并未获得发包人法定代表人的书面授权。工程竣工结算时，甲对乙确认的其中几项进度款提出异议。此时，对已支付的工程款（ ）。

- A. 经乙签字的均无效，全部由甲重新确认
- B. 经甲确认的有效，甲不予确认的无效
- C. 经乙签字的全部有效
- D. 需委托造价管理部门确定

【答案】B

【解析】 本题考查的是无权代理。根据题意，乙的行为属于无权代理行为，即乙没有代理权而以甲的名义进行民事、经济活动。对于无权代理行为，被代理人可以根据无权代理行为的后果对自己有利或不利的原则，行使“追认权”或“拒绝权”。行使追认权后，将无权代理行为转化为合法的代理行为。《民法通则》规定，无权代理行为只有经过被代理人的追认，被代理人才承担民事责任。未经追认的行为，由行为人承担民事责任，但本人知道他人以自己的名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意。

【例4·单选题】 某施工企业在异地设有分公司，分公司受其委托与材料供应商订立了采购合同。材料交货后货款未支付，供应商应以（ ）为被告人向人民法院起诉，要求支付材料款。

- A. 监理单位
- B. 建设单位
- C. 分公司
- D. 施工企业

【答案】D

【解析】 本题考查的是代理的有关内容。代理是代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施的、其民事责任由被代理人承担的法律行为。按照本题的说明，材料供应合同的当事人应该是某施工企业和材料供应公司，分公司只是施工企业的代理人，所以被代理人应对代理行为承担民事责任。

【例5·单选题】 施工企业授权项目经理全面负责履行某施工合同，项目经理以施工企业名义采购材料的行为属于（ ）。

- A. 职务代理
- B. 指定代理
- C. 法定代理
- D. 委托代理

【答案】D

【解析】 本题考查的是委托代理。在建设工程中涉及的代理主要是委托代理，如项目经理作为施工企业的代理人，总监理工程师作为监理单位的代理人等。

【例6·多选题】 下列可以导致委托代理关系终止的是（ ）。

- A. 被代理人取得或恢复民事行为能力



- B. 被代理人取消委托或代理人辞去委托
- C. 代理期限届满或代理事项完成
- D. 作为代理人或被代理人的法人终止
- E. 代理人死亡或代理人丧失民事行为能力

【答案】BCDE

【解析】本题考查的是委托代理关系终止。终止原因有：(1) 代理期间届满或者代理事项完成；(2) 被代理人取消委托或代理人辞去委托；(3) 代理人死亡或代理人丧失民事行为能力；(4) 作为被代理人或者代理人的法人终止。

考点四：担保方式

根据《担保法》规定，担保方式有保证（人的担保）、抵押、质押、留置（物权）和定金（金钱担保）。

1. 保证

(1) 保证的概念和方式

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爲。

保证法律关系中至少有三方当事人参加，即保证人、被保证人（债务人）和债权人。

《担保法》规定两种保证方式：一般保证和连带责任保证。

一般保证是指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。一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，对债权人可以拒绝担保责任（可以理解为，只要未判决，并有可能找到债务人时，保证人就可以不承担责任）。

连带责任保证是指当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的保证。

(2) 保证人的资格

具有代为清偿债务能力的法人、其他组织或者公民，可以作保证人。但是，依据《担保法》的有关规定，以下组织不能作为保证人：

1) 企业法人的分支机构、职能部门。企业法人的分支机构有法人的书面授权，可以

在授权范围内提供保证。

2) 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除外。

3) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体。

(3) 保证合同的内容

(4) 保证责任

保证合同生效后，保证人就应当在合同规定的保证范围和保证期间承担保证责任。

1) 保证担保的范围（即保证债务的范围，或称保证责任的范围）：包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用。

2) 保证期间：一般保证的保证人有约定时依约定；未约定的，保证期间为主债务履行期届满之日起6个月。

【提示】保证合同中的当事人是保证人和债权人，与债务人无关。

2. 抵押

(1) 抵押的概念

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。

1) 抵押不转移占有的方式，只是就抵押物折价或变卖价款中优先受偿；

2) 抵押法律关系的当事人为抵押人和抵押权人。

抵押人是指为担保债务的履行而提供抵押物的债务人或者第三人；

抵押权人是指接受担保的债权人；

抵押物是指抵押人提供的用于担保债务履行的财产。

(2) 抵押物

1) 可以抵押的财产：建筑物和其他土地附着物；建设用地使用权；以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权；生产设备、原材料、半成品、产品；正在建造的建筑物、船舶、航空器；交通运输工具；法律、行政法规未禁止抵押的其他财产。

2) 不得抵押的财产：土地所有权；耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；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；所有权、使用权不明或者有争议的财产；依法被查封、扣押、监管的财产；依法不得抵押的其他财产。

当事人以建筑物和其他土地附着物，建设用地使用权，以招标、拍卖、公开协商等方式取得的荒地等土地承包经营权的土地使用权，正在建造的建筑物抵押的，应当办理抵押登记。抵押权自登记时设立。当事人以生产设备、原材料、半成品、产品，交通运输工具，或者正在建造的船舶、航空器抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立；未经登记，不得对抗善意第三人。

(3) 抵押的效力

抵押担保的范围如当事人有约定的按约定执行；如无约定，包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用。

(4) 抵押权的实现

1) 实现的方式：当事人协议以抵押物折价、拍卖或变卖的价款受偿。协议不成的，可以提起诉讼。

2) 同一财产向两个以上债权人抵押时的清偿顺序：抵押合同登记生效的，按抵押物登记的先后顺序清偿，顺序相同的，按照债权比例清偿；抵押合同自签订之日起生效的，如抵押物未登记的，按合同生效的顺序清偿，顺序相同的，按比例清偿。抵押物已登记的先于未登记的受偿。

3. 质押

(1) 质押的概念

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形式。

债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，移交的动产或权利为质物。

质权属于约定的担保物权，以转移占有为特征。

(2) 质押的分类

按标的物不同分两类：动产质押和权利质押。

1) 动产质押。动产质押是指债务人或者第三人将其动产移交给债权人占有，将该动产作为债权的担保。可以作为质押的动产没有限制。

2) 权利质押。权利质押是指将权利凭证交付质押人的担保。可以质押的权利包括：汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单；依法可以转让的股份、股票；依法可以转让的商标专用权、专利权、著作权中的财产权；依法可以质押的其他权利，如公路桥梁等不动产收益权。

4. 留置（法定担保）

(1) 留置的概念

指债权人按照合同约定占有对方（债务人）的财产，当债务人不按照合同约定的期限履行其债务时，债权人有权依照法律规定留置该财产并享有处置该财产得到优先受偿的权利。

1) 特征：以动产为标的物；为法定担保物权。

2) 留置权的取得：须基于法律规定。

3) 采用留置担保的必须满足以下条件：留置的财产必须是债权人以合法方式占有债务人的动产；留置的财产必须与债权人的债权有牵连关系；债权人的债权已届清偿期；留置的财产必须是动产。

(2) 留置权的适用范围。能够留置的财产仅限于动产，且只有因保管合同、运输合同、仓储合同、加工承揽合同发生的债权，债权人才有可能实施留置。

5. 定金

(1) 定金的概念

它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。

(2) 定金合同应当以书面形式约定，从实际交付定金之日起生效。

(3) 定金数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的 20%。

(4) 定金罚则。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定