

2008

全国监理工程师培训考试教材

建设工程合同管理

中国建设监理协会 组织编写

JIANSHE GONGCHENG
HETONG GUANLI

 知识产权出版社

赠学习卡 凭卡下载相关资料 (下载网址: www.ipph.cn)

全国监理工程师培训考试教材

建设工程合同管理

2008

(第二版)

中国建设监理协会 组织编写

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程合同管理. 2008/中国建设监理协会组织编写. —2 版.
—北京: 知识产权出版社, 2006. 12 (2007. 12 重印)

全国监理工程师培训考试教材

ISBN 978 - 7 - 80011 - 785 - 5

I. 建… II. 中… III. 建筑工程—经济合同—管理—工程技术人员—资格考核—教材 IV. TU723. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 184880 号

本书的所有版权受到保护, 未经出版者书面许可, 任何人不得以任何方式和方法复制抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。

为维护广大读者利益, 若发现或怀疑您所购买的本书为盗版书, 请您将原书和购书发票寄至本社, 或拨打电话 010 - 82000889 联系, 经鉴定属实, 本社负责补贴您购买盗版书的书款。

建设工程合同管理 2008 (第二版)

中国建设监理协会 组织编写

责任编辑: 李 坚

责任校对: 韩秀天

封面设计: 知识产权出版社

责任出版: 杨宝林

知识产权出版社出版、发行

地址: 北京市海淀区马甸南村 1 号 邮编: 100088

[http: //www. ipph. cn](http://www.ipph.cn)

(010) 82000893 (010) 82000860 转 8106

北京凯达印务有限公司印刷

新华书店经销

2006 年 12 月第二版 2007 年 12 月第二次印刷

787mm × 1092mm 1/16 印张: 13 字数: 281 千字

印 数: 50 001 ~ 80 000 册

ISBN 978 - 7 - 80011 - 785 - 5/T · 062

定 价: 27.00 元

如有印装质量问题, 本社负责调换。

全国监理工程师培训考试教材审定委员会

顾 问：姚 兵

主任委员：金德钧 王素卿

副主任委员：张鲁风 王早生

成 员（按姓氏笔画排序）：

毛鹤琴 刘长滨 曲修山 李维平

何健安 张毓贤 林知炎 逢宗展

都贻明 徐崇禄 缪长江 潘宝根

全国监理工程师培训考试教材编写委员会

顾 问：谭克文

主任委员：田世宇

成 员（按姓氏笔画排序）：

万 晓	王雪青	王广斌	田金信
刘贞平	刘伊生	刘建亮	刘晓君
任健琳	李维平	李清立	张守健
张连营	何红锋	汪 洋	陈建国
林之毅	武永祥	周爱民	顾辅柱
曹小琳	黄文杰	黄如宝	董红梅
温 健	燕 平	欧阳光辉	

序

建设工程监理制度在我国建设领域推行以来，在工程建设中发挥了重要作用，取得了显著成绩。工程监理事业已引起全社会的广泛关注和重视，赢得了各级政府领导的普遍认可和支持。目前，我国工程监理的行业已形成了规模，建立了工程监理制度和法规体系，培养了一批水平较高的监理人才，积累了丰富的工程监理经验。实践证明，实施工程监理制度完全符合我国社会主义市场经济发展的要求。

随着我国加入 WTO，工程建设管理体制改革的形势也发生了变化，对工程监理行业提出了更高的要求。监理行业必须适应这种新的形势和要求，大力增强自身实力，提高自身素质，在工程建设中继续发挥重要作用。监理人才的培养和监理理论的完善是监理行业发展的基础，因此，必须从提高监理培训教材质量水平入手。近几年，我国工程建设领域法制建设不断加强，工程监理实践经验不断丰富，新法规、新规范、新经验层出不穷，从而加快了监理理论研究工作的步伐，取得并积累了一些新的研究成果。原监理培训教材中的很多内容已不能适应新形势的要求，需要改进和完善。我们在广泛征求政府主管部门、专家和监理人员意见的基础上，经过认真研究，决定对原教材进行全面修订。在有关专家的共同努力下，顺利完成了教材修订工作。

本套教材的主要特点：一是注重了现行的政策法规。对相关法规的阐释注重原文原意，全面引证，避免断章取义，臆断发挥。二是突出了教材的实用性。以当前实际开展的监理工作为主要介绍内容，辅以典型案例分析，重点说明如何操作，旨在提高监理人员实操能力。三是注意了业务范围的前瞻性。一些在当前监理行业尚未普遍开展的业务，如项目可行性研究、设计阶段监理、风险管理等，虽未形成成熟经验，但在今后有可能实施的工作，也从理论上和方法上予以介绍，以满足相关监理人员和其他有关工程技术人员需要，同时注意吸收了一些工程项目管理最新研究成果或最新模式。四是增强了体系结构的完整性。全套教材体系仍沿袭以监理业务主要涉及的三控制、二管理为主要框架，但在内容取舍中注意了相互衔接，避免了重复、遗漏、自相矛盾的现象。

本套教材共 6 册，书名分别为：《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》、《建设工程信息管理》。本套教材既是监理工程师培训考试教材，也可作为其他从事工程建设工作的工程技术人员，以及大专院校相关专业学生的参考书。

参加本套教材修订和审定工作的单位有：同济大学、天津大学、重庆大学、北京交

2 建设工程合同管理

通大学、北京建筑工程学院、华北电力大学、哈尔滨工业大学、西安建筑科技大学、上海市建筑科学研究院建设工程咨询监理部、北京建工京精大房工程建设监理公司、铁道部科学研究院工程监理部，在此向他们表示衷心感谢。

在教材修订过程中，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

2006 年 12 月

前 言

合同管理是工程项目管理的核心。监理工程师必须熟悉合同的内容,掌握合同管理的手段,依据合同对工程质量、投资、进度进行控制。

本书是在原全国监理工程师培训教材《工程建设合同管理》(1997年版)的基础上,按照新的教材编写大纲编写的。在编写中以最新的法律、法规为依据,力求理论联系实际,增强操作性和通用性,以期监理工程师通过本书学习提高合同管理水平。本书的内容主要包括三大部分,第一章和第二章是合同管理的法律依据;第三章的招标管理是建设工程合同的形成;第四章至第九章分别叙述了不同类型合同的管理。

本书除作为全国监理工程师培训教材和全国监理工程师执业资格考试主要参考书之外,还可作为建设监理单位、建设单位、勘察设计单位、施工单位和各级建设行政主管部门有关专业技术人员及大专院校工程管理专业、土木工程类专业学生的参考书。

本书由黄文杰(华北电力大学教授)主编,徐崇禄(建设部高级经济师)和曲修山(天津大学教授)主审。全书共9章,第一章和第二章由何红锋(南开大学教授)编写,第三章和第九章由万晓(北京交通大学副教授)编写,第四章由燕平(建设部建筑市场管理司调研员)编写,第五章、第六章、第七章和第八章由黄文杰编写。

在此,谨向参加原教材编审工作的同志致以诚挚的谢意。

由于本书编者水平有限,不妥之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

《建设工程合同管理》编写组

目 录

第一章 建设工程合同管理法律基础	1
第一节 建设工程合同管理概述	1
一、建设工程合同相关法律体系	1
二、建设工程合同管理的任务	2
三、建设工程合同管理的方法	3
第二节 合同法律关系	3
一、合同法律关系的构成	3
二、合同法律关系的产生、变更与消灭	5
三、代理关系	6
第三节 合同担保	8
一、担保的概念	8
二、担保方式	9
三、保证在建设工程中的应用	12
第四节 工程保险	13
一、保险概述	13
二、建设工程涉及的主要险种	14
三、保险合同管理	16
第五节 合同的公证和鉴证法律制度	18
一、合同的公证	18
二、合同的鉴证	19
三、合同公证与鉴证的相同点与区别	20
第二章 合同法律制度	21
第一节 合同法概述	21
一、合同的概念	21
二、《合同法》的基本原则	22
三、《合同法》内容简介	23
四、合同的分类	23
第二节 合同的订立	24
一、合同的形式和内容	24
二、要约与承诺	27
三、合同示范文本	29
四、格式条款	30
五、缔约过失责任	30
第三节 合同的效力	31

2 建设工程合同管理

一、合同的生效	31
二、无效合同	33
三、可变更或可撤销的合同	35
四、当事人名称或者法定代表人变更不对合同效力产生影响	36
五、当事人合并或分立后对合同效力的影响	37
第四节 合同的履行、变更和转让	37
一、合同的履行	37
二、合同的变更	40
三、合同履行中的债权转让和债务转移	40
四、合同的转让	41
第五节 合同的终止	42
一、合同终止概述	42
二、债务已按照约定履行	42
三、合同解除	42
四、债务相互抵销	43
第六节 违约责任	44
一、违约责任的概念	44
二、承担违约责任的条件和原则	44
三、承担违约责任的方式	45
四、因不可抗力无法履约的责任承担	46
第七节 合同争议的解决	47
一、解决合同争议的方法	47
二、仲裁	48
三、诉讼	50
第三章 建设工程招标管理	52
第一节 招标投标法律制度概述	52
一、建设工程招标投标的概念	52
二、政府行政主管部门对招标投标的监督	52
三、招标方式	55
四、招标程序	56
第二节 勘察设计招标投标管理	65
一、勘察招标概述	65
二、设计招标概述	65
三、设计招标文件	66
四、对投标人的资格审查	67
五、评标	68
第三节 建设工程监理招标投标管理	68
一、建设监理招标概述	68
二、招标文件	69

三、评标	70
第四节 施工招标投标管理	71
一、施工招标的特点	71
二、招标准备工作	71
三、资格预审	72
四、评标	74
第五节 物资设备采购招标投标管理	76
一、建设物资招标投标概述	76
二、划分合同包的基本原则	76
三、设备采购的资格预审	76
四、评标	77
第四章 建设工程委托监理合同	80
第一节 建设工程委托监理合同的概述	80
一、委托监理合同的概念和特征	80
二、建设工程委托监理合同示范文本	80
第二节 监理合同的订立	82
一、委托的监理业务	82
二、监理合同的履行期限、地点和方式	82
三、双方的权利	83
四、订立监理合同需注意的问题	85
第三节 监理合同的履行	85
一、监理人应完成的监理工作	85
二、合同有效期	86
三、双方的义务	86
四、违约责任	87
五、监理合同的酬金	88
六、协调双方关系条款	89
第五章 建设工程勘察设计合同管理	92
第一节 勘察设计合同概述	92
一、勘察设计合同概念	92
二、勘察设计合同示范文本	92
第二节 勘察设计合同的订立	93
一、勘察合同的订立	93
二、设计合同的订立	94
第三节 勘察设计合同的履行管理	95
一、勘察合同履行管理	95
二、设计合同履行管理	97
第六章 建设工程施工合同管理	103
第一节 建设工程施工合同概述	103

4 建设工程合同管理

一、建设工程施工合同的概念和特点	103
二、建设工程施工合同范本简介	103
三、合同管理涉及的有关各方	104
四、建设行政主管部门及相关部门对施工合同的监督管理	105
第二节 建设工程施工合同的订立	108
一、工期和合同价格	108
二、对双方有约束力的合同文件	109
三、标准和规范	110
四、发包人和承包人的工作	111
五、材料和设备的供应	112
六、担保和保险	112
七、解决合同争议的方式	113
第三节 施工准备阶段的合同管理	113
一、施工图纸	113
二、施工进度计划	113
三、双方做好施工前的有关准备工作	114
四、开工	114
五、工程的分包	114
六、支付工程预付款	115
第四节 施工过程的合同管理	115
一、对材料和设备的质量控制	115
二、对施工质量的监督管理	116
三、隐蔽工程与重新检验	117
四、施工进度管理	118
五、设计变更管理	120
六、工程量的确认	122
七、支付管理	122
八、不可抗力	123
九、施工环境管理	124
第五节 竣工阶段的合同管理	125
一、工程试车	125
二、竣工验收	126
三、工程保修	127
四、竣工结算	128
第七章 建设工程物资采购合同管理	130
第一节 建设工程物资采购合同概述	130
一、建设工程物资采购合同的概念	130
二、建设工程物资采购合同的特点	130
第二节 材料采购合同管理	131

一、材料采购合同的主要内容	131
二、订购产品的交付	131
三、交货检验	132
四、合同的变更或解除	134
五、支付结算管理	134
六、违约责任	135
第三节 大型设备采购合同管理	136
一、设备采购合同的主要内容	136
二、承包的工作范围	137
三、设备监理的主要工作内容	137
四、合同价格与支付	142
五、违约责任	142
第八章 FIDIC 合同条件下的施工管理	144
第一节 施工合同条件的管理	144
一、施工合同条件简介	144
二、施工合同中的部分重要概念	145
三、风险责任的划分	152
四、施工阶段的合同管理	153
五、竣工验收阶段的合同管理	163
六、缺陷通知期阶段的合同管理	165
第二节 交钥匙工程合同条件的管理	166
一、合同管理的主要特点	166
二、工程质量管理	168
三、支付管理	170
四、进度控制	171
五、变更	172
第三节 分包合同条件的管理	172
一、订立分包合同阶段的管理	172
二、分包合同的履行管理	174
第九章 建设工程施工索赔	177
第一节 建设工程施工索赔概述	177
一、施工索赔的概念及特征	177
二、施工索赔分类	178
三、索赔的起因	179
第二节 索赔程序	180
一、承包人的索赔	180
二、发包人的索赔	183
第三节 工程师的索赔管理	184
一、工程师对工程索赔的影响	184

6 建设工程合同管理

二、工程师的索赔管理任务.....	184
三、工程师索赔管理的原则.....	185
四、工程师对索赔的审查.....	186
五、工程师对索赔的反驳.....	189
六、工程师对索赔的预防和减少.....	190
参考文献.....	192

建设工程合同管理法律基础

第一节 建设工程合同管理概述

一、建设工程合同相关法律体系

在市场经济中,财产的流转主要依靠合同。特别是工程项目,标的大、履行时间长、协调关系多,合同尤为重要。因此,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都要依靠合同确立相互之间的关系。在市场经济条件下,工程建设的不管理应当严格按照法律和合同进行。推行建设领域的合同管理制度,有关部门做了大量的工作,从立法到实际操作都在不断的完善之中。特别是1999年10月1日实施《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)后,建设部与国家工商行政管理局及时联合颁布了《建设工程施工合同(示范文本)》、《建设工程勘察合同(示范文本)》、《建设工程设计合同(示范文本)》、《建设工程委托监理合同(示范文本)》,虽然合同的示范文本不属于法律法规,是推荐使用的文本,但由于合同示范文本考虑到了建设工程合同在订立和履行中有可能涉及的各种问题,并给出了较为公正的解决方法,能够有效减少合同的争议,因此对完善建设工程合同管理制度起到了极大的推动作用。

规范建设工程合同,不但需要规范合同本身的法律法规的完善,也需要相关法律体系的完善。目前,我国这方面的立法体系也已基本完善。与建设工程合同有直接关系的是《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)、《合同法》、《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)和《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)。《民法通则》是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民与法人之间的财产关系和人身关系的基本法律。合同关系也是一种财产(债)关系,因此,《民法通则》对规范合同关系作出了原则性的规定。《合同法》是规范我国市场经济财产流转关系的基本法,建设工程合同的订立和履行也要遵守其基本规定,在建设工程合同的履行过程中,由于会涉及大量的其他合同,如买卖合同等,也要遵守《合同法》的规定。招标投标是通过竞争择优确定承包人的主要方式,《招标投标法》是规范建筑市场竞争的主要法律,能够有效地实现建筑市场的公开、公平、公正的竞争。有些建设项目必须通过招标投标确定承包人,其他项目国家鼓励通过招标投标确定承包人。《建筑法》是规范建筑活动的基本法律,建设工程合同的订立和履行也是一种建筑活动,合同的内容也必须遵守《建筑法》的规定。另外,建设工程合同的订立和履行还涉及其他一些法律关系,则需要遵守相应的法律规定。在建设工程合同的订立和履行中需要提供担保的,则应当遵守《中华人民共和国担保法》(以下简称《担保法》)的规定。在建设工程合同的订立和履行中需要投保的,则应当遵守《中华人民共和国保险法》(以下简称

2 建设工程合同管理

《保险法》)的规定。在建设工程合同的订立和履行中需要建立劳动关系的,则应当遵守《中华人民共和国劳动法》(以下简称《劳动法》)的规定。在合同的订立和履行过程中如果要涉及合同的公证、鉴证等活动,则应当遵守国家公证、鉴证等的规定。如果合同在履行过程中发生了争议,双方订有仲裁协议(或者争议发生后双方达成仲裁协议的),则应当按照《中华人民共和国仲裁法》(以下简称《仲裁法》)的规定进行仲裁;如果双方没有仲裁协议(争议发生后双方也没有达成仲裁协议的),则应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)作为争议的最终解决方式。

二、建设工程合同管理的任务

(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,必须有严格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,合同的内容将成为开展建筑活动的主要依据。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,发展和完善建筑市场。

(二) 推进建筑领域的改革

我国在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。在这些改革制度中,核心内容是合同管理制度。因为项目法人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。工程监理法律关系也是依靠合同来规范业主、承包人、监理单位相互之间的关系,因此,建设领域的各项改革实际上是互相推进的,建设工程合同管理的健全完善无疑有助于推进建筑领域的其他各项改革。

(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是体现在合同中。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,工程的质量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

建筑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。而加强建设工程合同管理能够有效地做到公开、公正、公平。特别是健全重要的建设工程合同的订立方式——招标投标,能够将建筑市场的交易行为置于公开的环境之中,约束权力滥用行为,有效地避免和克服建筑领域的受贿行贿行为。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,避免和克服建筑领域的经济违法和犯罪。

三、建设工程合同管理的方法

(一) 严格执行建设工程合同管理法律法规

应当说,随着《民法通则》、《合同法》、《招标投标法》、《建筑法》的颁布,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、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,要求我们在管理建设工程合同时要严格依法进行管理。这样,我们的管理行为才能有效,也才能提高我们的建设工程合同管理的水平,也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,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。

第二节 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