

高等职业教育园林类专业“十二五”规划系列教材



园林工程招投标与概预算

YUANLIN GONGCHENG ZHAOTOU BIAO YU GAIYUSUAN

主 编 廖伟平 孔令伟
副主编 董 斌 马书燕 陆柏松
林少收 林 伟
主 审 郭春华



重庆大学出版社
<http://www.cqup.com.cn>



内容提要

本书系统介绍了园林工程招投标、算量和计价方法,主要内容有:合同法与建设工程施工合同、园林工程招投标、园林工程概预算定额、园林工程量计算方法、园林工程施工图预算、工程量清单报价、园林工程的预算审查与竣工结算和园林计价软件应用等。本书依据全国新版工程量清单计价规范和地方园林计价定额,结合当前的园林工程概预算和招投标的实际情况编写而成,知识结构完整,配有大量例题和实训指导,所用案例简明实用,具有较强的实用性和可操作性。本书配有电子教案,可在重庆大学出版社教学资源网上下载,供教师教学参考。

本书为高等职业院校园林、工程造价、建筑等相关专业的教材,也可供相关技术人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

园林工程招投标与概预算/廖伟平,孔令伟主编.

—重庆:重庆大学出版社,2013.8

高等职业教育园林类专业“十二五”规划系列教材

ISBN 978-7-5624-7534-7

I. ①园… II. ①廖…②孔… III. ①园林—工程施工—招标—高等教育—教材②园林—工程施工—投标—高等教育—教材③园林—工程施工—建筑概算定额—高等教育—教材④园林—工程施工—建筑预算定额—高等教育—教材 IV. ①TU986.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 149771 号

高等职业教育园林类专业“十二五”规划系列教材

园林工程招投标与概预算

主 编 廖伟平 孔令伟

副主编 董 斌 马书燕 陆柏松 林少妆 林 伟

责任编辑:何 明 邓桂华 版式设计:莫 西 何 明

责任校对:刘雯娜 责任印制:赵 晨

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:邓晓益

社址:重庆市沙坪坝区大学城西路 21 号

邮编:401331

电话:(023)88617190 88617185(中小学)

传真:(023)88617186 88617166

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn(营销中心)

全国新华书店经销

重庆学林建达印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/16 印张:22.5 字数:562 千

2013 年 8 月第 1 版 2013 年 8 月第 1 次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-7534-7 定价:45.00 元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换

版权所有,请勿擅自翻印和用本书

制作各类出版物及配套用书,违者必究



编委会名单

主 任 江世宏

副主任 刘福智

编 委（按姓氏笔画为序）

方大风	王小净	王云云	王华杰	王 强
孔令伟	宁妍妍	代彦满	刘卫斌	朱明德
庄夏珍	汤 勤	陈力洲	陈大军	陈世昌
陈光蓉	陈丽花	张文颖	张建林	张树宝
李 军	李淑芹	陆柏松	李随文	肖雍琴
杨云霄	林 伟	林墨飞	周士锋	周庆椿
周初梅	祝建华	赵静夫	赵九洲	段晓鹃
贾东坡	唐祥宁	徐德秀	郭淑英	高玉艳
黄 晖	彭江林	鲁朝辉	曾端香	廖伟平
谭明权	澹台思鑫			

总序

改革开放以来,随着我国经济、社会的迅猛发展,对技能型人才特别是对高技能人才的需求在不断增加,促使我国高等教育的结构发生重大变化。据 2004 年统计数据显示,全国共有高校 2 236 所,在校生人数已经超过 2 000 万,其中高等职业院校 1 047 所,其数目已远远超过普通本科院校的 684 所;2004 年全国高校招生人数为 447.34 万,其中高等职业院校招生 237.43 万,占全国高校招生人数的 53% 左右。可见,高等职业教育已占据了我国高等教育的“半壁江山”。近年来,高等职业教育特别是其人才培养目标逐渐成为社会关注的热点。高等职业教育培养生产、建设、管理、服务第一线的高素质应用型技能人才和管理人才,强调以核心职业技能培养为中心,与普通高校的培养目标明显不同,这就要求高等职业教育要在教学内容和教学方法上进行大胆的探索 and 改革,在此基础上编写出版适合我国高等职业教育培养目标的系列配套教材已成为当务之急。

随着城市建设的发展,人们越来越重视环境,特别是环境的美化,园林建设已成为城市美化的一个重要组成部分。园林不仅在城市的景观方面发挥着重要功能,而且在生态和休闲方面也发挥着重要功能。城市园林的建设越来越受到人们重视,许多城市提出了要建设国际花园城市和生态园林城市的目标,加强了新城区的园林规划和老城区的绿地改造,促进了园林行业的蓬勃发展。与此相应,社会对园林类专业人才的需求也日益增加,特别是那些既懂得园林规划设计,又懂得园林工程施工,还能进行绿地养护的高技能人才成为园林行业的紧俏人才。为了满足各地城市建设发展对园林高技能人才的需要,全国的 1 000 多所高等职业院校中有相当一部分院校增设了园林类专业。而且,近几年的招生规模正在不断扩大,与园林行业的发展相呼应。但与此不相适应的是,适合高等职业教育特色的园林类教材建设速度相对缓慢,与高等职业园林教育的迅速发展形成明显反差。因此,编写出版高等职业教育园林类专业系列教材显得极为迫切和必要。

通过对部分高等职业院校教学和教材使用情况的了解,我们发现目前众多高等职业院校的园林类教材短缺,有些院校直接使用普通本科院校的教材,既不能满足高等职业教育培养目标的要求,也不能体现高等职业教育的特点。目前,高等职业教育园林类专业使用的教材较少,且就园林类专业而言,也只涉及部分课程,未能形成系列教材。重庆大学出版社在广泛调研的基础上,提出了出版一套高等职业教育园林类专业系列教材的计划,并得到了全国 20 多所高等职业院校的积极响应,60 多位园林专业的教师 and 行业代表出席了由重庆大学出版社组织的高等职业教育园林类专业教材编写研讨会。会议上代表们充分认识到出版高等职业教育园林类专

业系列教材的必要性和迫切性,并对该套教材的定位、特色、编写思路和编写大纲进行了认真、深入的研讨,最后决定首批启动《园林植物》、《园林植物栽培与养护》、《园林植物病虫害防治》、《园林规划设计》、《园林工程》等 20 本教材的编写,分春、秋两季完成该套教材的出版工作。主编、副主编和参加编写的作者,由全国有关高等职业院校具有该门课程丰富教学经验的专家和一线教师,大多为“双师型”教师担任。

本套教材的编写是根据教育部对高等职业教育教材建设的要求,紧紧围绕以职业能力培养为核心设计的,包含了园林行业的基本技能、专业技能和综合技术应用能力三大能力模块所需要的各门课程。基本技能主要以专业基础课程作为支撑,包括 8 门课程,可作为园林类专业必修的专业基础公共平台课程;专业技能主要以专业课程作为支撑,包括 12 门课程,各校可根据各自的培养方向和重点选用;综合技术应用能力主要以综合实训作为支撑,其中综合实训教材将作为本套教材的第二批启动编写。

本套教材的特点是教材内容紧密结合生产实际,理论基础重点突出实际技能所需要的内容,并与实训项目密切配合,同时也注重对当今发展迅速的先进技术的介绍和训练,具有较强的实用性、技术性和可操作性三大特点,具有明显的高职特色,可供培养从事园林规划设计、园林工程施工与管理、园林植物生产与养护、园林植物应用,以及园林企业经营管理等高级应用型人才的高等职业院校的园林技术、园林工程技术、观赏园艺等园林类相关专业和专业方向的学生使用。

本套教材课程设置齐全、实训配套,并配有电子教案,十分适合目前高等职业教育“弹性教学”的要求,方便各院校及时根据园林行业发展动向和企业的需求调整培养方向,并根据岗位核心能力的需要灵活构建课程体系和选用教材。

本套教材是根据园林行业不同岗位的核心能力设计的,其内容能够满足高职学生根据自己的专业方向参加相关岗位资格证书考试的要求,如花卉工、绿化工、园林工程施工员、园林工程预算员、插花员等,也可作为这些工种的培训教材。

高等职业教育方兴未艾。作为与普通高等教育不同类型的高等职业教育,培养目标已基本明确,我们在人才培养模式、教学内容和课程体系、教学方法与手段等诸多方面还要不断进行探索 and 改革,本套教材也将随着高等职业教育教学改革的深入不断进行修订和完善。

编委会
2006 年 1 月

前言

园林工程招投标与概预算是高职园林工程技术、工程造价等专业一门重要的专业课程,是对园林工程建设项目进行全方位的计量和计价。本书是根据全国高等学校土建学科教学指导委员会高等职业教育专业委员会制订的园林工程技术专业培养目标、培养方案和课程标准的内容要求及部分地区的园林工程计价定额、取费定额和相关最新计价规范文件编写的。

为了达到既能作为高职高专教育的教材,又能满足园林工程建设者的实际工作需要的目的,本书注重培养学生的实践能力,基础理论贯彻“实用为主,必需和够用为度”的原则,力求创新,形成自身特色。

1. 本书在语言表述上力求通俗易懂、由浅入深。根据高职高专学生的学习特点,在编写过程中对内容、案例、实验实训进行认真的遴选,语言精练、内容信息量大,并结合最新的造价政策、规范,满足学生的学习需求。

2. 理论与实践相结合,注重实际操作技能的培养。园林工程的招投标与概预算,最主要就是算量和计价,在掌握够用的理论知识基础上,需要通过大量的实例进行强化巩固,才能掌握基本的实操技能。本书结合当前园林工程概预算的实际情况,增加了大量的案例,使学生通过案例的教学来掌握园林工程概预算的实用技术和技巧。

3. 本书的编写人员有长期从事高职高专园林工程招投标与概预算课程教学的高校一线教师,还有在园林企业长期从事园林工程概预算工作的技术人员。因此,本书更贴近实际工作,有利于学生掌握园林概预算技能,更快地适应工作岗位的需要。

4. 本书力求反映园林工程造价领域的最新科技信息,体现本课程知识的先进性。在编写过程中,参考了园林工程造价的相关网站、专著和科技期刊中大量的最新理念和信息。

本书由廖伟平、孔令伟任主编,廖伟平负责全书的统稿工作,孔令伟在全书的校对等方面做了大量工作,具体编写分工如下:第1章,廖伟平、董斌、陆柏松、周罗军;第2章,孔令伟、马书燕、林少妆、张尉;第3章,孔令伟、林少妆、周罗军;第4章,董斌、陆柏松、林伟、张向阳;第5章,廖伟平、马书燕、熊朝勇、林少妆;第6章,廖伟平、孔令伟、林伟、张向阳;第7章,廖伟平、张尉、陈玉琴、张向阳、熊朝勇;第8章,孔令伟、陈玉琴、林伟、马书燕;第9章,廖伟平、陈玉琴、陆柏松、董斌。

仲恺农业工程学院郭春华教授在百忙中审阅了全稿,并提出了许多宝贵的意见和建议,在此表示衷心的感谢。

本书在编写过程中参考了有关同仁的著作、资料和图纸,已列入了参考文献,在此向有关作者和同仁表示谢意。

对书稿中存在的不足之处,欢迎读者提出宝贵意见,以便我们不断改进。同时由于园林工程计价的知识面广、实践性强,全国各省的概预算定额均不一样,如内容存在与国家、省市有关部门的规定不符之处,以国家、省市部门规定为准。

编 者
2013 年 4 月

目 录

1 合同法与建设工程施工合同	1
1.1 合同法	1
1.1.1 合同法概述	1
1.1.2 合同的订立	1
1.1.3 合同的履行	2
1.1.4 有效合同和无效合同	2
1.1.5 合同的变更和转让	3
1.1.6 合同的终止与解除	4
1.1.7 合同的违约责任	5
1.1.8 合同争议的处理	5
1.2 建设工程合同的签订与履行	6
1.2.1 建设工程施工合同概述	6
1.2.2 建设工程施工合同的订立和履行	7
1.3 建设工程施工合同内容	9
1.3.1 协议书	10
1.3.2 通用条款	11
1.3.3 专用条款	16
1.3.4 建设工程承包合同的格式	20
1.3.5 范文示例	22
复习思考题	28
实验实训	28
2 园林工程的招标与投标	30
2.1 园林工程招投标概述	30
2.1.1 工程招标、投标相关概念和作用	30
2.1.2 建设工程招标、投标的监督管理	31
2.1.3 应进行招标的建设工程范围	31
2.2 园林工程招标	32
2.2.1 工程项目招标的条件及类型	32

2.2.2	招标方式	33
2.2.3	招标程序	34
2.2.4	园林工程招标文件示例	40
2.3	园林工程投标	44
2.3.1	投标程序	44
2.3.2	递交投标申请书,投标资格审查	44
2.3.3	投标保证金	45
2.3.4	投标报价、投标策略和作价技巧	48
2.3.5	制订工程项目实施方案	51
2.3.6	标书的编制	51
2.3.7	标书的投送	52
	复习思考题	53
	实验实训	53
3	园林工程概预算概论	57
3.1	概 述	57
3.1.1	园林工程概预算的概念、意义及作用	57
3.1.2	园林工程概预算的分类	58
3.2	园林工程概预算编制的依据和程序	60
3.2.1	园林工程概预算的编制依据	60
3.2.2	园林工程概预算的编制方式	61
3.2.3	园林工程概预算的编制程序	62
	复习思考题	64
	实验实训	65
4	园林工程概预算定额	66
4.1	工程定额的性质和分类	67
4.1.1	工程定额的概念	67
4.1.2	工程定额的性质	67
4.1.3	工程定额的作用	69
4.1.4	工程定额的分类	69
4.2	工程概算定额和概算指标	71
4.2.1	工程概算定额	71
4.2.2	概算指标	74
4.3	园林工程预算定额	78
4.3.1	园林工程预算定额的概念及作用	78
4.3.2	园林工程预算定额的内容和编排形式	79
4.3.3	园林工程预算定额的应用	82
4.4	园林工程预算定额内容简介	85
4.4.1	土石方、打桩、围堰、基础垫层工程	85
4.4.2	砌筑工程	87

4.4.3 混凝土及钢筋混凝土工程	89
4.4.4 木作工程	92
4.4.5 楼地面工程	94
4.4.6 抹灰工程	96
4.4.7 园林绿化工程	97
4.4.8 堆砌假山及塑假石山工程	99
4.4.9 园路及园桥工程	100
4.4.10 园林小品工程	101
复习思考题	101
实验实训	103
5 园林工程量计算方法	105
5.1 园林工程量计算的原则及步骤	105
5.1.1 工程量计算的原则	105
5.1.2 工程量计算的步骤	106
5.2 园林工程项目的划分	107
5.2.1 单项工程	107
5.2.2 单位工程	107
5.2.3 分部工程	107
5.2.4 分项工程	108
5.3 园林工程量基数的计算	108
5.3.1 “三线”的计算	108
5.3.2 “一面”的计算	108
5.3.3 “三线一面”的运用	109
5.4 一般园林工程量计算方法	110
5.4.1 建筑面积的概念和作用	110
5.4.2 建筑面积的计算规则	112
5.4.3 土方工程量的计算	121
5.4.4 砖石工程量的计算	130
5.4.5 混凝土及钢筋混凝土工程量的计算	134
5.4.6 基础垫层工程量的计算	145
5.4.7 木结构工程量的计算	146
5.4.8 地面与屋面工程量计算	149
5.4.9 装饰工程量的计算	151
5.4.10 金属结构工程量的计算	154
5.4.11 脚手架工程量的计算	156
5.5 园林附属小品工程量计算方法	157
5.5.1 假山工程工程量的计算	157
5.5.2 园路及地面工程工程量的计算	158
5.5.3 金属动物笼舍工程量的计算	159
5.5.4 花窖工程量的计算	160

5.5.5 园桥工程量的计算	160
5.5.6 小型管道及涵洞工程量的计算	160
5.5.7 园林小品工程量的计算	160
5.6 园林绿化工程量计算方法	161
5.6.1 有关概念	161
5.6.2 绿化工程的准备	161
5.6.3 植树工程量的计算	162
5.6.4 花卉种植与草坪铺栽工程量的计算	163
5.6.5 大树移植工程量的计算	163
5.6.6 绿化养护工程量的计算	163
5.7 园林建筑绿化工程量计算案例	164
复习思考题	172
实验实训	172
6 园林工程施工图预算的编制	175
6.1 预算费用的组成	176
6.1.1 直接费	176
6.1.2 间接费	179
6.1.3 计划利润	180
6.1.4 税金	180
6.1.5 其他费用	181
6.2 各项取费的计算方法	182
6.2.1 直接费	183
6.2.2 规费	185
6.2.3 税金	186
6.2.4 综合费用费率	186
6.2.5 材料差价	187
6.3 园林工程施工图预算的编制依据	188
6.3.1 已经批准的初步设计概算书	189
6.3.2 已批准的施工图纸	189
6.3.3 施工组织设计和施工方案	189
6.3.4 察看现场	189
6.3.5 现行园林工程预算定额、取费标准、工程量计算规则和材料 预算价格	190
6.3.6 工程承包经济合同或协议书	190
6.3.7 预算工作手册和有关工具书	190
6.4 园林工程施工图预算的编制步骤	191
6.4.1 准备工作	191
6.4.2 熟悉施工图纸及施工组织设计	191
6.4.3 划分工程项目,计算工程量并汇总	192
6.4.4 套用预算定额基价	192

6.4.5 计算定额直接费,进行工料分析	193
6.4.6 计算其他各项费用并汇总	193
6.4.7 校核	193
6.4.8 编写说明、填写封面、装订成册	193
6.4.9 复核、签章及审批	194
6.5 工程造价的计算程序	194
6.6 园林工程施工图预算编制实例	200
6.6.1 某小区庭园绿化工程预算实例	200
6.6.2 花架廊绿化工程预算实例	209
复习思考题	220
实验实训	220
7 园林工程量清单计价	222
7.1 概 述	222
7.1.1 工程量清单简介	223
7.1.2 工程量清单计价简介	223
7.1.3 工程量清单计价的费用组成	227
7.1.4 工程量清单计价与定额计价的关系	229
7.2 《建设工程工程量清单计价规范》简介	230
7.2.1 《建设工程工程量清单计价规范》的指导思想	231
7.2.2 《建设工程工程量清单计价规范》的特点	231
7.2.3 《建设工程工程量清单计价规范》的主要内容	232
7.2.4 规范中相关术语	232
7.3 工程量清单的编制	234
7.3.1 工程量清单的编制原则	234
7.3.2 工程量清单的编制依据	234
7.3.3 工程量清单的内容和编制程序	235
7.3.4 工程量清单的编制	235
7.3.5 工程量清单格式	243
7.4 工程量清单计价编制	250
7.4.1 工程量清单计价	250
7.4.2 分部分项工程费的构成及计算	251
7.4.3 措施费的构成及计算	256
7.4.4 其他项目费的构成与计算	256
7.4.5 规费的组成及计算	257
7.4.6 税金的组成及计算	257
7.4.7 工程量清单计价步骤	257
7.4.8 工程量清单计价程序	259
7.5 工程量清单计价法实例	260
复习思考题	301
实验实训	301

8 园林工程预算审查与竣工结算	303
8.1 园林工程施工图预算的审查	303
8.1.1 园林工程施工图预算审查的意义和依据	303
8.1.2 审查的方法	305
8.1.3 审核工程预算的步骤	305
8.1.4 审查施工图预算的内容	306
8.2 园林工程结算	308
8.2.1 园林工程结算的概念和意义	308
8.2.2 园林工程结算的分类	308
8.2.3 园林工程价款结算	308
8.2.4 园林工程竣工结算	315
8.2.5 工程款价差的调整	319
8.2.6 工程价款的核算	321
8.3 园林工程竣工决算	322
8.3.1 竣工决算的作用	322
8.3.2 编制竣工决算所需的资料	323
8.3.3 竣工决算的编制步骤	324
复习思考题	324
实验实训	325
9 计算机在园林工程计价中的应用	327
9.1 园林计价软件清单计价法操作流程	327
9.1.1 安装与运行	328
9.1.2 操作步骤	328
9.1.3 操作规程	333
9.2 园林工程定额计价软件操作流程	339
9.2.1 新建工程	339
9.2.2 套用定额	340
9.2.3 工料汇总与材料差价	342
9.2.4 组织措施费、规费、税金及单位工程汇总表确定	342
9.2.5 打印输出	342
复习思考题	343
实验实训	343
参考文献	345

1

合同法与建设工程

施工合同

【知识目标】

了解合同法的概念、订立合同的程序和合同的违约责任;熟悉合同的变更、转让、终止、解除的条件;掌握园林工程施工合同订立和履行的注意事项;熟悉工程合同条款确定的方法和《建设工程工程施工合同》的基本内容。

【技能目标】

能编制一般园林工程施工合同。

1.1 合同法

1.1.1 合同法概述

(1)合同和经济合同 合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。依法成立的合同受法律保护。

经济合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间为实现一定的经济目的,明确相互权利义务关系而订立的合同。

(2)合同法 合同法是调整平等主体的自然人、法人、其他组织之间为实现一定的经济目的,明确相互权利义务关系的法律规范的总称。

《中华人民共和国合同法》已由中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议于1999年3月15日通过,自1999年10月1日起施行。

1.1.2 合同的订立

合同的订立必须经过一定的程序,其中要约和承诺是每一个合同都必需的程序。

(1)要约 要约是希望和他人订立合同的意思表达,该意思表示应当符合下列规定:

①内容具体确定。

②表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

(2) 承诺 承诺是受要约人同意要约的意思表示。

承诺应当在要约确定的期限内达到要求。

要约没有确定承诺期限的,承诺应当依照下列规定到达:

①要约以对话方式作出的,应当即时作出承诺,但当事人另有约定的除外。

②要约以非对话方式作出的,应以书面方式表达,双方同意后生效,承诺应当在合理期限内达到。

承诺的内容应当与要约的内容一致。受要约人对要约的内容作出实质性变更的,为新要约。有关合同标的数量、质量、价款或者报酬、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法的变更,是对要约内容的实质性变更。承诺对要约的内容作出非实质性变更的,除要约人及时反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更的以外,该承诺有效,合同的内容以承诺的内容为准。

当事人采用合同书形式订立合同的,自双方当事人签字或者盖章时合同成立。

1.1.3 合同的履行

合同的履行就是合同的主体按照法律或合同的规定,在适当的时间、地点以适当的方式完成合同内容的行为,即合同的双方当事人各自完成自己所应承担的义务。合同生效后,当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的,可以协议补充。

标的是指合同双方的权利义务所指向的对象(工程项目)。标的价格执行政府定价或者政府指导价的,在合同约定的交付期限内政府价格调整时,按照交付时的价格计价。由于受委托人的原因逾期交付标的物的,遇价格上涨时,按照原价格执行;价格下降时,按照新价格执行。由于受委托人的原因逾期提取标的物或者逾期付款的,遇价格上涨时,按照新价格执行;价格下降时,按照原价格执行。

1.1.4 有效合同和无效合同

1) 合同的有效条件

(1) 合同主体要合格 主体合格包括两方面内容:一是合同的主体必须具有权利能力和行为能力,代理人具有代理权并不得超越代理;二是作为合同的主体,其签订合同的范围不得超过自己的经营范围。

(2) 合同的内容要合法 内容要合法是指合同的标的合法以及标的数量、质量、价格均合法。同时,还包括当事人意思表示真实,没有规避法律之意,对社会、对国家以及对他人均不得造成损害。

(3) 订立合同的形式和程序合法 合同法规定“当事人订立合同,有书面形式,口头形式和其他形式”。口头合同简便易行,在日常生活中广泛运用。但是,在发生纠纷时难以取证,不易分清责任。因此,对于不即时结清和比较重要的合同,一般不宜采取口头形式。有关主管部门

规定了标准格式合同,应按照格式合同的形式订立。程序合法是合同的要约和承诺符合法律规定。

2) 无效合同

无效合同是指已经签订的合同违反法律、法规或社会公共利益,从而开始没有法律约束力的合同。有下列情形之一的,合同无效:

- ①一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;
- ②恶意串通,损害国家、集体或者第三人的利益;
- ③以合法形式掩盖非法目的;
- ④损害社会公共利益;
- ⑤违反法律、行政法规的强制性规定。

不同类型的无效合同,往往具有不同的判定标准。无效合同属于当然无效,它无需当事人主张无效,法院或仲裁机关可主动审查其无效。

3) 无效合同的处理

合同被确认无效后,视为自始没有法律约束力;如果合同部分无效且不影响其他条款效力的,其他部分有效。

(1) 无效合同的财产后果 合同被确认无效以后,在当事人之间又产生新的债权债务关系,有关当事人须承担一定的民事责任。

①返还财产。如果当事人依据无效合同而取得的对方财产应返还对方,否则变为不当得利。

②折价赔偿。如果依无效合同而取得的财产在法律上或事实上不能返还或不返还时,则当事人须给予相应的折价价款赔偿。

③赔偿损失。凡在主观上有过错致使合同无效的一方须赔偿对方的损失,即承担缔约过失责任。如果双方都有过错,则按各自过错程度承担相应的责任。

(2) 无效合同的行政责任 合同无效往往是当事人违反法律,行政法规强制性规定的结果,所以他们有可能需要承担一定的行政责任甚至刑事责任。

1.1.5 合同的变更和转让

1) 合同的变更

(1) 合同变更概念 合同的变更,又称变更合同,是指合同成立后履行前或在履行过程中,因所签合同所依据的主客观情况发生变化,而由双方当事人依据法律法规和合同规定对原合同内容进行的修改和补充。合同的变更仅指合同内容的变更,而不包括合同主体的变更。

(2) 合同变更的条件 合同依法订立后,当事人一方不得擅自变更,但经当事人双方协调、达成一致,合同是可以变更的,变更的目的是为了通过对原合同的修改,保障合同更好地履行和一定目的的实现,当事人变更合同,必须具备以下条件:

①当事人双方协商同意。如果某些合同订立后,由于客观情况发生了变化,合同当事人协商同意,可以变更合同,但不得因变更合同而损害国家利益和社会公共利益。

②当事人事先约定,一方在约定事由发生时享有合同变更权的,当这种约定事由发生时,当事人一方有权变更合同。

③法律规定当事人一方在法定事由发生时有合同变更权的,当这种法定事由发生时,当事人一方有权变更合同。

2) 合同的转让

(1) 合同转让的概念 合同的转让,是合同当事人一方同第三人达成协议,将合同权利义务全部或部分转让给第三人。合同的转让实际上就是合同主体的变更。

(2) 合同转让的类型

①合同权利转让。在合同成立后,一方当事人将合同中的权利转让与第三人,称作权利转让。

②合同义务转让。合同成立后,合同一方当事人向第三方转移义务,称义务转让。转让给第三人的义务,必须在法律上或者合同性质上是不被禁止的,具有可转移性的义务。义务的转让,必须经双方当事人的同意;义务转让成立后,原合同权利、合同义务不变。

1.1.6 合同的终止与解除

1) 合同的终止

(1) 合同终止的概念 合同终止就是合同关系的消灭,而合同中止是合同关系的暂时停止。前者合同不能够恢复,而后者合同可以恢复。

(2) 合同终止的原因

①债务已经按照约定履行就是合同因履行而消失,债权债务因清偿而消灭。

②合同解除的结果也是合同关系的消灭。

③债务相互抵消,就是合同双方当事人互负债时,各自用其债权来充当债务的清偿,从而使其债务与对方的债务在对等额内相互消灭。

④债务人依法将标的物提存,就是债务人将无法清偿的标的物交有关部门保存以消灭合同关系的行为。

⑤债权人免除债务,就是债权人以消灭为目的而抛弃债权的意思表示。

⑥债权债务同归于一人。债的关系须由债权人和债务人同时存在方能成立,当债权人和债务人合为一人时,债权债务就当然消灭。

⑦法律规定或者当事人约定终止的其他情形。当事人约定的其他情形,如当事人约定的解除条件成立、消灭终止的期限届满。法律规定的其他情形。

2) 合同的解除

(1) 合同解除的概念 合同解除,是指在合同有效成立后,根据法律规定或在合同有约定或双方的协议,使基于合同发生的权利义务关系归于消灭的行为。合同解除有协议解除和法定解除两种形式。法定解除是解除条件由法律直接规定的合同解除。

(2) 法定解除的条件

①因不可抗力致使不能实现合同目的。不可抗力是当事人在一定条件下不能预见或虽能