

高等院校工程造价专业规划教材

建设工程 合同管理

何红锋 主编



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

高等院校工程造价专业规划教材

建设工程合同管理

主 编 何红锋

参 编 赵 军 姜早龙 方自虎



机 械 工 业 出 版 社

本书密切结合工程造价专业的教学要求,反映建设工程合同管理领域的最新内容,内容与工程实际相结合。内容包括建设工程合同管理法律基础、合同法律制度、工程建设招标投标管理、建设工程勘察设计合同管理、建设工程施工合同管理、建设工程涉及的其他合同管理、FIDIC 施工合同条件、建设工程施工索赔等。本教材的使用对象主要是工程造价专业的本科生、专科生,也可供工程管理专业的本科生、专科生以及建设工程合同管理的教学研究人员使用。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程合同管理/何红锋主编. —北京:机械工业出版社, 2005.6

(高等院校工程造价专业规划教材)

ISBN 7-111-18094-1

I. 建... II. 何... III. 建筑工程 - 经济合同 - 合同法 - 中国 - 教材 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 148649 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:李书全 版式设计:霍永明 责任校对:李秋荣

封面设计:鞠 杨 责任印制:杨 曦

北京机工印刷厂印刷

2006 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

787mm × 1092mm¹/16 · 12.75 印张 · 286 千字

0 001—5 000 册

定价:29.80 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010) 68326294

封面无防伪标均为盗版

教材编写专家委员会

组 长：尹贻林

副组长：邹 坦 朱 坚 温树智

委 员：尹贻林 天津理工大学 教授
邹 坦 江西理工大学 教授
朱 坚 上海第一测量师事务所有限公司
温树智 中国建设工程造价管理协会 高级工程师
范运林 天津大学 教授
何红锋 南开大学 教授
武献华 东北财经大学 教授
张世廉 重庆大学 副教授
贾宏俊 山东科技大学 教授
张建平 昆明理工大学 副教授
陈起俊 山东建筑工程学院 教授
杜晓玲 南昌大学 教授
刘元芳 福建工程学院 副教授
严汝江 香港测量师学会 资深会员
吴 松 广东省建设工程造价管理总站 高级工程师
刘 坚 上海市建设工程标准定额管理总站 高级工程师
于业伟 天津市建设工程管理协会 高级工程师

总 序

2002年2月,天津理工大学经教育部批准正式开办了工程造价专业,这是工程造价学科建设史上的一个里程碑,是几代工程造价学科学者和实际工作部门的领导、专家长期努力奋斗和争取的结果。随后两年又有重庆大学、山东建筑工程学院、福建工程学院等10所高等院校经过慎重论证并经教育部批准开办了工程造价本科专业。目前该专业本科在校生规模已近千人,若加上30余所高职院校的专科在校生则已达七千余人规模,而且还在不断扩大。

工程造价专业从1987年由天津大学开始酝酿至今已有近20年,这其中亲率力量从事工程造价专业学科建设的徐大图教授,1986年曾于天津大学出版社出版《建设工程造价管理》一书,后又经全国管理科学与工程学科教学指导委员会推荐,1989年于机械工业出版社出版高校技术经济专业教材《工程造价管理》,奠定了工程造价学科的基本框架。同年在中国人民大学龚维丽教授、邵以智教授的鼎力支持下出版了第一套工程造价管理系列丛书,与1997年造价工程师制度确立后,建设部组织编纂的考试指定系列教材呼应,开创了工程造价专业在20世纪末最辉煌的时代。

从1996年始,我追随徐大图教授来到天津理工大学,从事工程造价学科建设至今已有9年。9年间,我们组织编纂了《21世纪工程造价前沿丛书》(南开大学出版社2002年出版,共8种)和《21世纪工程造价研究丛书》(天津大学出版社2004年出版,共11种)。前沿丛书着重介绍工程造价的国际惯例,适应了新世纪初我国加入WTO后急切了解国外情况的需要;研究丛书则着重从理论上介绍工程造价学科,适应了工程造价学科急切向深度发展的需要。从1987年至今,我们和全国的同行一道在工程造价学科建设领域艰难前行,并取得大量成果。据统计,全国各高校在这个领域共获得高等教育国家级教学成果二等奖3项,省部级教学成果5项。

2003年天津理工大学主持召开了全国工程造价专业学术与教材座谈会,有全国40余所院校的50多名代表参加。在这次会议上初步确立了编写高等院校工程造价专业规划教材的目标;2004年5月,中国建设工程造价管理协会在天津理工大学主持召开了工程造价专业教育专家委员会会议,加快了编写教材的进程。

现在这套规划教材终于出版了，各位作者和主编均试图继承以往工程造价学科建设的积淀，反映最新科学技术、项目管理理论、工程造价理念的发展，符合我国工程投资管理与工程造价的改革实际情况，从各方面审稿意见看，这套教材基本达到了上述目的。我们衷心希望各高校专业教学教师和学生在使用中把发现的问题和错误告诉编者，以便在修订时订正；我和全国各高校工程造价专业师生一样，希望我们共同努力，把中国的工程造价学科建设推到国际先进水平，服务于国家飞速发展的经济建设，以实现报效祖国和民族的心愿。

尹贻林 教授

天津理工大学经济与管理学院 院长

中国建设工程造价管理协会工程造价教育专家委员会 主任委员

2005 年 6 月

前 言

工程建设事关国计民生，既与国家的经济建设直接相关，又与公民的工作、生活息息相关。因此，我国一直十分重视建设工程相关合同管理制度的健全完善。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 management 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，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。在市场经济条件下，从事工程造价工作实际上是完成合同中某一环节的工作，因此从事工程造价工作的人员应当学习和掌握合同管理的知识，对于将来准备从事工程造价事业的学子们也是如此。

本教材的编写者都是从事建设工程合同管理教学与研究的教师，在建设工程合同管理领域有丰富的经验，有的能够从法律角度对建设工程合同管理进行深入的分析，有的能从工程管理角度讲解合同管理。本书在编写过程中掌握了以下原则：第一，密切结合工程造价专业的教学要求，从工程造价教学的角度安排教学内容；第二，反映建设工程合同管理领域的最新内容，包括国家的新规定和国内的最新研究成果，以及新版的 FIDIC 合同条件内容；第三，教材内容与工程实际相结合。

本教材由何红锋担任主编，各章撰写者如下（以撰写章为序）：赵军（天津理工大学，第 1 章、第 6 章），何红锋（南开大学，第 2 章、第 5 章），姜早龙（湖南大学，第 3 章、第 8 章），方自虎（深圳大学，第 4 章、第 7 章）。赵军协助主编做了大量工作。

限于我们的经验和水平，不足之处是难免的。对于教材中的不当之处，欢迎读者批评指正。联系方式：何红锋，he66666@163.com；赵军，zzhao jun@eyou.com。

何红锋

目 录

总序

前言

第1章 建设工程合同管理法律基础	1
1.1 建设工程合同管理概述	1
1.1.1 建设工程合同相关法律体系	1
1.1.2 建设工程合同管理的任务	2
1.1.3 建设工程合同管理的方法	3
1.2 合同法律关系	4
1.2.1 合同法律关系的构成	4
1.2.2 合同法律关系的产生、变更与消灭	6
1.2.3 代理关系	7
1.3 合同担保	9
1.3.1 担保的概念	9
1.3.2 担保方式	10
1.3.3 保证在建设工程中的应用	13
1.4 工程保险	14
1.4.1 保险概述	14
1.4.2 工程建设涉及的主要险种	15
1.4.3 保险合同管理	18
1.5 合同的公证和鉴证法律制度	20
1.5.1 合同的公证	20
1.5.2 合同的鉴证	21
1.5.3 合同公证与鉴证的相同点与区别	22
第2章 合同法律制度	23
2.1 合同法概述	23
2.1.1 合同的概念	23
2.1.2 合同法的基本原则	24
2.1.3 合同法内容简介	25
2.1.4 合同的分类	25

2.2 合同的订立	26
2.2.1 合同的形式和内容	26
2.2.2 要约与承诺	29
2.2.3 合同示范文本	32
2.2.4 关于格式条款	32
2.2.5 缔约过失责任	33
2.3 合同的效力	34
2.3.1 合同的生效	34
2.3.2 无效合同	37
2.3.3 可变更或可撤销的合同	38
2.4 合同的履行、变更和转让	40
2.4.1 合同的履行	40
2.4.2 合同的变更	43
2.4.3 合同履行中的债权转让和债务转移	43
2.4.4 合同的转让	44
2.5 合同的终止	45
2.5.1 合同终止概述	45
2.5.2 债务已按照约定履行	45
2.5.3 合同解除	46
2.5.4 债务相互抵销	47
2.6 违约责任	47
2.6.1 违约责任的概念	47
2.6.2 承担违约责任的条件和原则	48
2.6.3 承担违约责任的方式	49
2.6.4 因不可抗力无法履约的责任承担	50
2.7 合同争议的解决	51
2.7.1 解决合同争议的方法	51
2.7.2 仲裁	52
2.7.3 诉讼	54
第3章 工程建设招标投标管理	57
3.1 招标投标概述	57
3.1.1 招标投标的概念与性质	57
3.1.2 招标投标的范围、种类与方式	58
3.1.3 招标投标的法律法规框架与行政监管	60
3.2 工程建设招标	61
3.2.1 工程建设招标准备阶段的主要工作	61

3.2.2 工程建设招标阶段的主要工作	66
3.2.3 工程建设招标决标成交阶段的主要工作	69
3.3 工程建设投标	72
3.3.1 工程建设投标前的准备工作	73
3.3.2 工程建设投标文件的编制	74
3.3.3 投标担保与投标文件的递交	75
3.4 工程建设招标代理合同	76
3.4.1 委托合同	76
3.4.2 工程招标代理合同	77
第4章 建设工程勘察设计合同管理	80
4.1 勘察设计合同概述	80
4.1.1 勘察设计概念	80
4.1.2 建设工程勘察设计合同	81
4.2 勘察设计合同的订立	82
4.2.1 勘察设计合同订立方式	82
4.2.2 勘察设计合同主体资格	83
4.3 勘察设计合同履行管理	87
4.3.1 勘察合同履行管理	87
4.3.2 设计合同履行管理	89
第5章 建设工程施工合同管理	92
5.1 概述	92
5.1.1 施工合同的概念	92
5.1.2 施工合同的订立	93
5.1.3 《建设工程施工合同（示范文本）》简介	94
5.2 施工合同双方的一般权利和义务	95
5.2.1 发包人工作	96
5.2.2 承包人工作	96
5.2.3 工程师的产生和职权	97
5.2.4 项目经理的产生和职责	98
5.3 施工合同的质量控制条款	99
5.3.1 施工企业的质量管理概述	99
5.3.2 标准、规范和图纸	100
5.3.3 材料设备供应的质量控制	101
5.3.4 工程验收的质量控制	103
5.3.5 保修	107

5.4 施工合同的投资控制条款	108
5.4.1 施工合同价款及调整	108
5.4.2 工程预付款	109
5.4.3 工程款（进度款）支付	110
5.4.4 确定变更价款	111
5.4.5 施工中涉及的其他费用	111
5.4.6 竣工结算	112
5.4.7 质量保修金	113
5.5 施工合同的进度条款	116
5.5.1 施工准备阶段的进度控制	116
5.5.2 施工阶段的进度控制	117
5.5.3 竣工验收阶段的进度控制	119
5.6 施工合同的管理	120
5.6.1 施工合同管理概述	120
5.6.2 不可抗力、保险和担保的管理	121
5.6.3 工程转包与分包	122
5.6.4 合同争议的解决	123
5.6.5 施工合同的解除	124
5.6.6 违约责任	125
5.6.7 索赔	126
第6章 建设工程涉及的其他合同管理	127
6.1 建设工程材料设备买卖合同	127
6.1.1 建设工程材料设备买卖合同概述	127
6.1.2 建设工程材料设备买卖合同的订立方式	129
6.1.3 建设工程材料设备买卖合同的履行	130
6.1.4 买卖合同不当履行的处理	132
6.2 土地使用权出让和转让合同	132
6.2.1 工程建设用地概述	132
6.2.2 土地使用权出让合同	133
6.2.3 土地使用权转让合同	136
6.3 承揽合同	138
6.3.1 承揽合同概述	138
6.3.2 承揽合同的内容	140
6.3.3 承揽合同的履行	142
6.3.4 承揽合同中的留置权	142
6.4 运输合同	143

6.4.1 货物运输合同概述	143
6.4.2 铁路货物运输合同	144
6.4.3 公路货物运输合同	145
6.4.4 水路货物运输合同	146
6.4.5 航空货物运输合同	146
6.4.6 货物运输合同的管理	147
第7章 FIDIC 施工合同条件	148
7.1 FIDIC 合同条件概述	148
7.1.1 FIDIC 简介	148
7.1.2 FIDIC 施工合同条件简介	149
7.1.3 FIDIC 合同条件中几个重要概念	153
7.2 FIDIC 施工合同条件中各方的权利和义务	155
7.2.1 业主的权利与义务	155
7.2.2 承包商的权利与义务	160
7.3 FIDIC 施工合同条件中涉及费用的管理	164
7.3.1 施工合同中有关“价格”的概念	164
7.3.2 预付款、保留金和价格调整	166
7.3.3 工程款	169
第8章 建设工程施工索赔	172
8.1 建设工程施工索赔概述	172
8.1.1 建设工程施工索赔的概念	172
8.1.2 建设工程施工索赔要求	172
8.1.3 建设工程施工索赔的分类	173
8.1.4 索赔的特点	174
8.2 建设工程施工索赔程序	175
8.2.1 索赔的内部处理阶段	175
8.2.2 索赔的解决阶段	176
8.3 索赔计算	177
8.3.1 工期索赔计算	177
8.3.2 费用索赔的计算	179
8.4 工程师的索赔管理	185
8.4.1 工程师的索赔管理任务	185
8.4.2 工程师的索赔管理原则	186
8.4.3 工程师对索赔的预防与减少	186
参考文献	188

第 1 章

建设工程合同管理法律基础

1.1 建设工程合同管理概述

1.1.1 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。在推行建设领域的合同管理制度方面，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》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》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》和《中华人民共和国建筑法》。《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如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》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》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》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，则应当遵守国家对公证、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），则应按照《中华人民共和国仲裁法》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），则应按照《中华人民共和国民事诉讼法》作为争议的最终解决方式。

1.1.2 建设工程合同管理的任务

1.1.2.1 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。

1.1.2.2 推进建筑领域的改革

我国建设领域在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。

1.1.2.3 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。

1.1.2.4 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阳光之下,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。

1.1.3 建设工程合同管理的方法

1.1.3.1 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。

1.1.3.2 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。

1.1.3.3 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。

1.1.3.4 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。

1.1.3.5 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。

1.2 合同法律关系

1.2.1 合同法律关系的构成

1.2.1.1 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、在民事流通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。

1.2.1.2 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

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心理健康状况，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。我国《民法通则》在民事主体中使用的是“公民”一词，公民是指取得一国国籍并根据该国法律规定享有权利和承担义务的自然人。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。

1.2.1.3 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。