



建筑工程现场管理人员
入门与提高系列



建筑工程合同员 入门与提高

JIANZHUGONGCHENG
HETONGYUAN
RUMENYUTIGAO

侯建芳 主编



湖南大学 出版社

建筑工程现场管理人员入门与提高系列

建筑工程合同员入门与提高

主 编 侯建芳

湖南大学出版社

内 容 简 介

本书从建筑工程合同员的入门初级知识开始,详细阐述了建筑工程合同员应知应会的基础理论和专业技术知识,书中还适时以“拓展与提高”的形式穿插介绍了建筑工程合同管理的相关实例及数据资料等知识。本书主要内容包括绪论,合同法原理,建设工程勘察、设计合同,建设工程施工合同,建设工程委托监理合同,建设工程物资采购合同,建设工程物资租赁合同,建设工程保险合同,FIDIC 土木工程施工合同条件,建设工程项目索赔等。

本书体例新颖,内容通俗易懂,可作为建筑工程合同员上岗培训的教材,也可供建筑工程施工监理及其他管理人员使用。

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程合同员入门与提高/侯建芳主编.

—长沙:湖南大学出版社,2012.4

(建筑工程现场管理人员入门与提高系列)

ISBN 978-7-5667-0184-8

I. ①建... II. ①侯... III. ①建筑工程-经济合同-管理-基本知识 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 080881 号

建筑工程合同员入门与提高

Jianzhu Gongcheng Hetongyuan Rumen yu Tigao

主 编:侯建芳

责任编辑:张建平 黄 旺

封面设计:广通文化

出版发行:湖南大学出版社

责任印制:陈 燕

社 址:湖南·长沙·岳麓山

邮 编:410082

电 话:0731-88822559(发行部),88820006(编辑室),88821006(出版部)

传 真:0731-88649312(发行部),88822264(总编室)

电子邮箱:274398748@qq.com

网 址:<http://www.hnupress.com>

印 装:北京紫瑞利印刷有限公司

印张:18.5

开本:710×1000 16 开

字数:405 千

版次:2012 年 5 月第 1 版

印次:2012 年 5 月第 1 次印刷

书号:ISBN 978-7-5667-0184-8

定价:41.00 元

建筑工程合同员入门与提高

(编写组)

主 编：侯建芳

副 主 编：王 委 崔 岩

编 委：李良因 高会芳 沈志娟 郑超荣

李 慧 李建钊 梁 允 孙邦丽

许斌成 蒋林君 华克见 韩 轩

徐晓珍 王 冰

前言

随着社会的不断进步与发展,建筑市场的日益繁荣,施工企业之间的竞争也日趋激烈,对建筑工程施工项目全过程进行有效管理也显得越来越重要,这一过程主要包含可行性研究、勘察、设计、招投标、签订合同、施工、工程验收等不同阶段。由于建筑业是一种分工细致和劳动力密集的行业,而且建筑工程施工人数众多、工序繁复,具有分散性和一次性等特点,要做好建筑工程施工项目的管理工作,就必须要求广大建筑工程施工技术及管理人员努力提升自身的技术知识及管理水平。

同时,为了适应建筑业的发展需要,国家对建筑工程设计与施工验收方面的标准规范正陆续进行制订与修订,各种建筑施工新技术、新材料、新设备、新工艺已得到广泛的应用,这就对广大建筑工程施工技术及管理人员提出了更高的要求,要求他们不断去学习掌握建筑工程施工领域的最新发展成果,关注建筑工程施工的发展新趋势,以满足日新月异发展形势的需要。

为了满足建筑工程施工现场管理人员对技术和管理知识的需求,我们组织有关方面的专家,在深入调查的基础上,以建筑施工现场管理人员为对象,编写了这套《建筑工程施工现场管理人员入门与提高系列》。本套丛书共包括以下分册:

1. 建筑工程施工员入门与提高
2. 建筑工程质检员入门与提高
3. 建筑工程安全员入门与提高
4. 建筑工程测量员入门与提高
5. 建筑工程合同员入门与提高
6. 建筑工程监理员入门与提高
7. 建筑工程资料员入门与提高
8. 建筑工程材料员入门与提高
9. 建筑工程造价员入门与提高
10. 建筑工程现场电工入门与提高

本套丛书涵盖了建筑工程现场管理人员涉及的各个专业的业务技能和专业知识,每本单册图书都有其针对性,便于广大建筑工程施工技术及管理人员进行选择、学习。另外,丛书从入门的初级知识开始讲解,其中以“拓展与提高”的形式适时穿插提高性的知识,使读者在掌握应知应会的基础知识的同时,有选择性地进一步丰富自己的

知识储量。为区别“入门”与“提高”的相关知识点，丛书对相关内容采用了不同的字体及形式，从而使版式更加清晰，也突显了图书结构层次，在一定程度上加深读者对各知识点的印象，达到便于理解、实际掌握的目的。

丛书在编写过程中，得到了广大专家及从业人员的指导和支持，在此表示衷心的感谢。由于编者水平有限，书中错误及不妥之处在所难免，恳请广大读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 绪论	1
第一节 合同法概述	1
一、合同的概念	1
二、合同的分类	1
三、合同的形式	3
四、合同法的原则	3
五、合同法的调整范围	5
第二节 合同的法律基础	6
一、民法	6
二、经济法	7
三、诉讼法	10
四、诉讼时效	12
五、代理制度	13
第二章 合同法原理	20
第一节 合同的订立	20
一、合同的内容	20
二、合同订立的程序	22
第二节 合同示范文本与格式条款	26
一、合同示范文本	26
二、格式条款	27
第三节 缔约过失责任	29
一、缔约过失责任概念	29
二、应承担缔约过失责任的情形	30
第四节 合同的履行与担保	31
一、合同的履行	31
二、合同的担保	36
第五节 合同的变更、转让和终止	39
一、合同的变更	39

二、合同的转让	40
三、合同的终止	40
第六节 违约责任及合同争议处理	42
一、合同的违约责任	42
二、预期违约	44
三、合同争议的处理	45
第三章 建设工程勘察、设计合同	49
第一节 概述	49
一、勘察、设计合同的概念	49
二、勘察、设计合同的特点	49
三、双方当事人的权利与义务	50
第二节 勘察、设计合同的订立与索赔	53
一、勘察、设计合同的订立	53
二、设计合同的订立	54
三、勘察、设计合同纠纷与索赔	56
第三节 建设工程勘察、设计合同示范文本	57
一、勘察合同示范文本	57
二、设计合同示范文本	62
第四章 建设工程施工合同	69
第一节 概述	69
一、建设工程施工合同的概念	69
二、建设工程施工合同的特点	69
三、建设工程施工合同的作用	70
第二节 建设工程施工合同的订立	71
一、施工合同的谈判	71
二、施工合同的签订	77
三、施工合同的审查	80
四、合同风险的防范	83
第三节 建设工程施工合同的履行	84
一、准备工作	84
二、各施工合同履行各方的职责	86
三、施工合同履行中问题的处理	89
第四节 建设工程施工合同示范文本	96

一、通用合同条款	96
二、专用条款	129
第五章 建设工程委托监理合同	130
第一节 概述	130
一、委托监理合同的概念	130
二、委托监理合同的特点	130
三、委托监理合同双方的权利	131
第二节 委托监理合同的订立与履行	135
一、委托监理合同的订立	135
二、建设工程委托监理合同的履行	138
三、委托监理合同的违约	140
四、物资购销合同履行过程中的管理	142
第三节 建设工程委托监理合同示范文本	144
一、建设工程委托监理合同示范文本组成	144
二、建设工程委托监理合同示范文本内容	145
第六章 建设工程物资采购合同	153
第一节 概述	153
一、建设工程物资采购合同的概念与特征	153
二、建设工程物资采购合同的分类	154
第二节 建设物资设备采购合同订立与履行	155
一、建设物资设备采购合同的订立	155
二、建设工程物资设备采购合同的履行	156
第三节 建筑物资采购供应合同示范文本	158
一、水泥购销合同	158
二、建材订货合同	159
三、中外货物买卖合同(FOB)条款	162
四、中外货物买卖合同(CFR 或 CIF 条款)	166
五、货物赊欠买卖合同	169
六、分期付款买卖合同	170
七、分期付款买卖机器合同	171
第七章 建设工程物资租赁合同	173
第一节 概述	173

一、租赁公司的概念	173
二、租赁合同的特征	173
三、租赁合同的形式	175
四、租赁合同当事人的权利和义务	176
五、租赁合同的特殊效力	180
六、租赁合同的终止	182
第二节 建筑施工物资租赁合同示范文本	184
一、注意事项	184
二、建筑施工物资租赁合同示范文本内容	185
第八章 建设工程保险合同	188
第一节 概述	188
一、保险合同的概念与性质	188
二、建设工程保险合同概念及作用	188
三、建设工程保险的种类	189
第二节 建筑工程一切保险	190
一、建筑工程一切保险概念	190
二、建工险的责任范围	190
三、保险合同申请与签订	191
四、建工险的保险期与保险金额	193
五、建工险的投保对象	194
六、保险合同的履行、变更和转让	194
七、合同变更与转让常用表格	195
八、合同备案	197
第三节 建筑工程一切险保险合同示范文本	198
一、安装工程一切险投保单	198
二、中国太平洋保险公司安装工程一切险条款	201
三、机器损坏险投保单	206
第九章 FIDIC 土木工程施工合同条件	209
第一节 FIDIC 合同条件简介	209
一、FIDIC《施工合同条件》简介	209
二、新版(99版)FIDIC 合同条件简介	210
第二节 一般权利和义务	214
一、业主的责任和风险分担	214

二、承包人的义务.....	216
三、承包商工作人员素质的规定	220
第三节 制约条款	223
一、业主对承包商的制约	223
二、承包商对业主的制约	225
第四节 管理性条款	227
一、合同转让.....	227
二、工程的变更与调整	228
三、合同争端处理.....	228
四、违约责任.....	229
五、有关争端处理的规定	230
第五节 FIDIC 合同条件下的施工索赔.....	231
一、索赔的起因.....	231
二、承包商进行索赔的主要依据	232
三、承包商索赔可引用的合同条款	233
四、索赔文件的组成部分	234
五、索赔的一般程序	235
第十章 建设工程项目索赔	237
第一节 索赔概述	237
一、索赔的概念.....	237
二、索赔的特点.....	237
三、索赔发生的原因	239
四、索赔的作用.....	240
五、索赔的分类.....	241
六、施工索赔在工程项目管理中的意义	244
第二节 项目索赔工作	245
一、索赔工作的特点	245
二、索赔工作的程序	247
三、索赔的证据.....	255
四、索赔的机会.....	257
第三节 索赔的计算	258
一、索赔项目的分类	258
二、干扰事件影响分析	261
三、工期索赔及计算	264

四、费用损失索赔的计算	269
第四节 反索赔	276
一、反索赔的概念	276
二、反索赔的特点	277
三、反索赔的作用	277
四、反索赔的种类	278
五、反索赔工作的内容	279
六、反索赔的工作步骤	280
七、反驳索赔报告	282
参考文献	284

第一章 绪 论

第一节 合同法概述

一、合同的概念

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。各国的合同法规范的都是债权合同，它是市场经济条件下规范财产流转关系的基本依据。因此，合同是市场经济中广泛进行的法律行为。而广义的合同还应包括婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，以及劳动合同等，这些合同由其他法律进行规范，不属于《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）所规范的范畴。

从本质上说，合同是一种协议，由两个或者两个以上的当事人参加，通过协商一致达成协议，就产生了合同。但合同法规范合同，是一种有严格的法律界定的协议。

合同中所确立的权利义务，必须是当事人依法可以享有的权利和能够承担的义务，这是合同具有法律效力的前提。在建设工程合同中，发包人必须有已经合法立项的项目，承包人必须具有承担承包任务的相应的能力。如果在订立合同的过程中有违法行为，当事人不仅达不到预期的目的，还要根据违法情况承担相应的法律责任。如在建设工程合同中，当事人是通过欺诈、胁迫等手段订立的合同，则应当承担相应的法律责任。

二、合同的分类

合同作为商品交换的法律形式，其类型因交易方式的多样化而各不相同。尤其是随着交易关系的发展和内容的复杂化，合同的形态也在不断变化和发展。社会经济生活中常见的合同类型见表 1-1。

表 1-1 常见的合同类型

序号	类别	说 明
1	买卖合同	买卖合同是为了转移标的物的所有权，在出卖人和买受人之间签订的合同。出卖人将原属于他的标的物的所有权转移给买受人，买受人支付相应的合同价款。在建筑工程中，材料和设备的采购合同就属于这一类合同。

续表

序号	类别	说 明
2	供电（水、气、热力）合同	供电（水、气、热力）合同适用于电（水、气、热力）的供应活动。按合同规定，供电（水、气、热力）人向用电（水、气、热力）人供电（水、气、热力），用电（水、气、热力）人支付相应的费用。
3	赠与合同	赠与合同是财产的赠与人与受赠人之间签订的合同。赠与人将自己的财产无偿地赠与受赠人，受赠人表示接受赠与。
4	借款合同	借款合同是借款人与贷款人之间因资金的借贷而签订的合同。借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息。
5	租赁合同	租赁合同是出租人与承租人之间因租赁业务而签订的合同。出租人将租赁物交承租人使用、收益，承租人支付租金，并按期交还租赁物。在建筑工程中常见的有周转材料和施工设备的租赁。
6	融资租赁	融资租赁是一种特殊的租赁形式。出租人根据承租人对设备出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，再提供给承租人使用，承租人支付相应的租金。
7	承揽合同	承揽合同是承揽人与定作人之间就承揽工作签订的合同。承揽人按定作人的要求完成工作，交付工作成果，定作人支付相应的报酬。承揽工作包括加工、定作、维修、测试、检验等。
8	建设工程合同	建设工程合同是发包人与承包人之间签订的合同，包括建设工程勘察、设计、施工合同。
9	运输合同	运输合同是承运人将旅客或货物从起运地点运输到约定的地点，旅客、托运人或收货人支付票款或运输费的合同。运输合同的种类很多，按运输对象不同，可分为旅客运输合同和货物运输合同；按运输方式的不同，可分为公路运输合同、水上运输合同、铁路运输合同、航空运输合同；按同一合同中承运人的数目，可分为单一运输合同和联合运输合同等。
10	技术合同	技术合同是当事人就技术开发、转让、咨询或服务订立的合同。它又可分为技术开发合同、技术转让合同和技术服务合同。
11	保管合同	保管合同是在保管人和寄存人之间签订的合同。保管人保管寄存人交付的保管物，并返还该保管物。而保管的行为可能是有偿的，也可能是无偿的。
12	仓储合同	仓储合同是一种特殊的保管合同，保管人储存存货人交付的仓储物，存货人支付仓储费。
13	委托合同	委托合同是委托人和受托人之间签订的合同。受托人接受委托人的委托，处理委托人的事务。
14	行纪合同	行纪合同是委托人和行纪人就行纪事务签订的合同。行纪人以自己的名义为委托人从事贸易活动（一般为购销、寄售等），委托人支付报酬。
15	居间合同	居间合同是就订立合同的媒介服务及相关事务签订的合同。合同主体是委托人和居间人。居间人向委托人报告订立合同的机会或提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬。

三、合同的形式

合同主要有口头合同形式和书面合同形式两种。

1. 口头合同

在日常的商品交换中，口头形式的合同被人们普遍地、广泛地应用。其优点是简便、迅速、易行；缺点是一旦发生争议就难以查证，对合同的履行难以形成法律约束力。因此，口头合同要建立在双方相互信任的基础上，适用于不太复杂、不易产生争执的经济活动。

2. 书面合同

书面合同是用文字书面表达的合同。对于数量较大、内容比较复杂以及容易产生争执的经济活动必须采用书面形式的合同。书面形式的合同具有以下优点：

- (1) 有利于合同形式和内容的规范化；
- (2) 有利于合同管理规范化，便于检查、管理和监督；
- (3) 有利于合同的执行和争执的解决，举证方便，有凭有据；
- (4) 有利于更有效地保护合同双方当事人的权益。

此外，书面形式的合同由当事人经过协商达成一致后签署。如果委托他人代签，代签人必须事先取得委托书作为合同附件，证明具有法律代表资格。

拓展与提高

合同的法律特征

合同作为一项法律制度，是由经济基础决定的，其应具备以下法律特征：

- (1) 合同是双方或多方的民事法律行为；
- (2) 合同当事人之间的地位平等；
- (3) 合同能引起一定的法律后果。

四、合同法的原则

合同法的原则是合同当事人在合同的签订、执行、解释和争执的解决过程中应当遵守的基本准则，也是人民法院、仲裁机构在审理、仲裁合同纠纷时应当遵循的原则。合同法关于合同订立、效力、履行、违约责任等内容，都是根据这些基本原则规定的。合同法的原则见表 1-2。

表 1-2 合同法的原则

序号	原 则	说 明
1	平等原则	合同当事人的法律地位平等，即享有民事权利和承担民事义务的资格是平等的，一方不得将自己的意志强加给另一方。在订立建设工程合同中双方当事人的意思表示必须是完全自愿的，不能是在强迫和压力下所作出的非自愿的意思表示。因为建设工程合同是平等主体之间的法律行为，发包人与承包人的法律地位平等，只有订立建设工程合同的当事人平等协商，才有可能订立意思表示一致的协议。

续表

序号	原 则	说 明
2	自愿原则	自愿原则是合同法重要的基本原则，是市场经济的基本原则之一，也是一般国家的法律准则。自愿原则体现了签订合同作为民事活动的基本特征。 自愿原则贯穿于合同全过程，在不违反法律、行政法规、社会公德的情况下，主要体现为如下几个方面： (1) 当事人依法享有自愿签订合同的权利。合同签订前，当事人通过充分协商，自由表达意见，自愿决定和调整相互权利义务关系，取得一致而达成协议。不容许任何一方违背对方意志，以大欺小，以强凌弱，将自己的意见强加于人，或通过胁迫、欺诈手段签订合同。 (2) 在订立合同时，当事人有权选择对方当事人。 (3) 合同自由构成。合同的形式、内容、范围由双方在不违法的情况下自愿商定。 (4) 在合同履行过程中，当事人可以通过协商修改、变更、补充合同内容。双方也可以通过协议解除合同。 (5) 双方可以约定违约责任。在发生争议时，当事人可以自愿选择解决争议的方式。 此外，需要注意的是，合同的自愿原则是要受到法律限制的，这种限制对于不同的合同而有所不同。
3	公平原则	合同是通过权利与义务、风险与利益的结构性配置来调节当事人的行为的，公平的本义和价值取向应均衡当事人利益，一视同仁，不偏不倚，等价合理。公平原则主要表现为当事人平等、自愿，当事人权利义务的等价有偿、协调合理，当事人风险的合理分担，防止权利滥用和避免义务加重等方面。
4	诚实信用原则	建设工程合同当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。这是市场经济活动中形成的道德规则，它要求人们在交易活动（订立和履行合同）中讲究信用，恪守诺言。不论是发包人还是承包人，在行使权利时都应当充分尊重他人和社会的利益，对约定的义务要忠实地履行。具体包括：在合同订立阶段，如招标投标时，在招标文件和投标文件中应当如实说明自己和项目的情况；在合同履行阶段，应当相互协作，如发生不可抗力时，应当相互告知，并尽量减少损失。
5	遵守法律和公共秩序的原则	遵守法律公共和公共秩序的原则是对合同自愿原则的必要限制。当事人在订立、履行合同时，都应当遵守国家的法律，在法律的约束下行使自己的权利，不能违反公共秩序和社会公共利益。

拓展与提高

合同的主体

主体是指签约双方的当事人。合同的当事人可以是自然人、法人和其他组织。合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。依法成立的合

同具有法律约束力，当事人应当按照合同约定履行各自的义务，不得擅自变更或解除合同。

在合同法中，所列合同的平等主体即当事人共包括三类，他们都具有平等的法律地位。这三类平等主体分别介绍如下：

1. 自然人

自然人可以作为合同的主体，但应当具备相应的民事权利能力和行为能力。我国把自然人的行为能力分为：完全民事行为能力人，限制民事行为能力人，无民事行为能力人。

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。法人的存在必须具备如下几个条件：依法成立；有必要的财产或者经费；有自己的名称、组织机构和场所；能够独立承担民事责任。我国的法人主要分为企业法人和非企业法人，非企业法人主要有机关法人、事业单位法人、社会团体法人几类。

3. 其他经济组织

其他经济组织是指不具备法人资格，依法成立并经核准登记领取营业执照，有一定的组织机构和财产，能实施民事行为的经济组织。

在我国这些组织也被称为非法人组织。其主要包括非法人企业，如合伙企业、非法人私营企业、非法人集体企业、非法人外商投资企业、企业集团、个体工商户、农村承包经营户等；非法人机关、事业单位和社会团体，如附属性医院、学校等事业单位和一些不完全具备法人条件的协会、学会、研究会等社会团体。

五、合同法的调整范围

1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过的《合同法》以过去的三个合同法，即《经济合同法》、《涉外经济合同法》、《技术合同法》为基础，以《民法通则》为指导，吸取了行政法规和司法解释的规定，移植和借鉴国外立法，摒弃了三个合同法过于原则、过于简单的缺陷，是一部关系公民、法人和其他组织切身利益，完善市场交易规则，发展社会主义市场经济的重要法律，也是一部统一的较为完备的合同法。

我国合同法调整的是平等主体的公民（自然人）、法人、其他组织之间的民事权利义务关系。明确合同法的调整范围需注意以下问题：

其一，合同法调整的是平等主体之间的债权债务关系，属于民事关系。政府对经济的管理活动，属于行政管理关系，不适用合同法；企业、单位内部的管理关系，不是平等主体之间的关系，也不适用合同法。

其二，合同是设立、变更、终止民事权利义务的协议，有关婚姻、收养、监护等身份关系的协议，不适用合同法。但不能认为凡是涉及身份关系的合同都不受合同法调整。有些人身权利本身具有财产属性和竞争价值，如商誉、企业名称、肖像等，可以签订转让、许可合同，受合同法调整。此外不能将人身关系与它所引