



刘亚臣 主编 · 建设工程施工技术与管理丛书

JIAN SHE GONG CHENG SHI GONG JI SHU
YU GUAN LI CONG SHU

建设工程施工 合同管理及纠纷处理

李闰岩 吴访非 孟庆鹏 编著



化学工业出版社

刘亚臣主编·建设工程施工技术与管理丛书

建设工程施工合同管理 及纠纷处理

李闫岩 吴访非 孟庆鹏 编著



化学工业出版社

·北京·

本书是建设工程施工技术与管理丛书之一。

本书以建设工程施工合同订立、履行、终止为线索，全面阐述了建设工程施工合同的相关基础理论和常见纠纷的处理。全书共分为6章，内容主要包括建设工程施工合同管理概述、建设工程施工合同文本、建设工程施工合同成立、建设工程施工合同履行、建设工程施工合同的终止、建设工程施工合同纠纷的处理。

本书可供建设工程的管理人员、技术人员阅读使用，也可供高等院校相关专业师生参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程施工合同管理及纠纷处理/李闰岩, 吴慎非,
孟庆鹏编著. —北京: 化学工业出版社, 2012. 6
(建设工程施工技术与管理丛书)
ISBN 978-7-122-14064-7

I. 建… II. ①李…②吴…③孟… III. ①建筑工程-
工程施工-经济合同-管理②建筑工程-经济合同-经济纠
纷-处理-中国 IV. ①TU723.1②D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 072842 号

责任编辑: 满悦芝
责任校对: 顾淑云

文字编辑: 荣世芳
装帧设计: 尹琳琳

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印刷: 北京云浩印刷有限责任公司

装订: 三河市宇新装订厂

710mm×1000mm 1/16 印张 6½ 字数 119 千字 2012 年 11 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 19.80 元

版权所有 违者必究

丛 书 序

近年来，我国经济、社会和建设快速发展，城镇化快速推进，土木工程项目和城市建设方兴未艾，出现了一些在世界上有影响的重大工程和特色项目，包括国家体育场（鸟巢）、国家体育馆、国家游泳馆（水立方）等，这些工程中蕴含着许多独创的先进技术和管理经验，这些项目涉及的工程技术与管理工作的不同角度反映了我们建设中的创新成果，能够为类似工程提供极具价值的借鉴和启发，十分值得总结发扬。同时，我国目前大规模和遍地开花的建设行为也确实需要科学的引导、技术的支撑、规范的管理、安全的保障和专业人才的支持。随着现代建筑技术和工程管理组织方式的发展，在工程建设项目管理中普及建筑知识、施工技术，实现工程项目规范化、专业化管理，是我国建设领域管理现代化、科学化的基本保证。只有依据并普及这种管理理念，才能在建设工作中形成一个强大稳定的生产力系统。在工程建设项目管理中，我们所面临的基础的要解决的问题就是专业信息和工作共享共识，需要专业技能人员的协作，要将工程建设中大量孤立、分散、无序的信息和资料，通过具体的专业工作人员进行科学规范整理，对工程建设过程中项目建议书、可行性研究、初步设计、施工图设计、竣工验收、运行管理等各阶段的声、像、图、文、数据等不同类型、不同格式的工程信息进行一体化的管理，要满足项目业主、管理部门、施工单位、设计单位、监理单位、质检部门等相关工程建设单位的需要，要使相关单位组成一个信息共享协同工作的有机整体。

本套建设工程施工技术与管理丛书主要目的是要从最基本的专业技能和知识入手，以科学普及的角度组织写作，而面向整个行业开展科学技术普及是提高整个建设行业人员科学素质的重要途径和方式。面向整个城市建设和工程建设领域写一套技术性的科普书籍，也是我们的一个尝试。同时，我们力图给建筑类图书出版和供给一个新的增长点。应该看到，从科学社会学的角度看，科学普及是一种广泛的社会现象，也是专业技术和行业建设对文明发展的贡献。建筑技术领域的科学普及的主要特点就体现在自然与人、科学与社会的交叉点上：自然科学建筑工程与技术与生活于人工改良环境中的人类社会的相互作用生成了我们应知应会的科学普及，而科技与社会又作为一种科学普及的“土壤”，哺育着它的生长。实际上，了解建设工程施工技术与管理不仅仅是工程建设参与者的专业需求，也是要了解建设活动和建设成果的非专业人士的需求！因此，科学普及是一种社会教育，它具有社会性、

群众性和持续性特点，还有在潜移默化中传播的科学思想、科学方法和科学精神。

本丛书由沈阳建筑大学管理学院院长、教授刘亚臣博士提议、策划，并任编委会主任委员。丛书编委会由来自沈阳建筑大学、辽宁省各级政府行业管理部门、企业界以及行业注册资格管理和继续教育部门的专业人士组成，他们参与了写作讨论、审稿和修改工作。丛书写作中借鉴了已有成果、文件和技术，在此表示感谢，对书中的疏漏和不足，欢迎批评指正。

丛书编委会

2012年6月 沈阳建筑大学

前 言

建设工程合同是《合同法》确定的十五个有名合同之一，《合同法》第十六章 269~287 条对其进行了规范。建设工程合同是承包人进行工程建设，发包人支付价款的合同，包括工程勘察、设计和施工合同。与工程勘察合同、设计合同相比，施工合同具有标的大、涉及环节多、履行时间长等特点。故建设工程合同的纠纷多为建设工程施工合同的纠纷，其纠纷呈多样性，主要表现为工程价款纠纷、质量纠纷、合同效力纠纷、工期纠纷、造价纠纷、结算纠纷、工程量纠纷、垫资纠纷、合同变更、合同解除纠纷等。

为了有效处理上述纠纷，统一审判尺度，保护建设工程施工合同各方当事人的合法权益，2004 年 10 月最高人民法院颁布《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《解释》），次年 1 月 1 日正式生效。

本书为沈阳建筑大学编写的建设工程施工系列科普丛书之一，力求通俗、简明。全书以建设工程施工合同订立、履行、终止为线索，围绕《解释》较全面地阐述了建设工程施工合同的相关基础理论和常见纠纷的处理。全书分为 6 章，分别为建设工程施工合同管理概述、建设工程施工合同文本、建设工程施工合同成立、建设工程施工合同履行、建设工程施工合同的终止、建设工程施工合同纠纷的处理。全书由李闫岩统稿，各章编写分工如下：李闫岩编写第 3 章 3.1 节、3.3 节和第 6 章；吴访非编写第 1 章、第 2 章、第 3 章 3.2 节和 3.4 节、第 5 章 5.3 节和 5.4 节；孟庆鹏编写第 4 章、第 5 章 5.1 节和 5.2 节。

由于建设工程施工合同管理和纠纷处理是一个实践性很强的问题，尽管本书作者长期从事建设工程教学工作且有一定的司法实践经验，但仍有一定的局限性，故本书不尽完善之处，敬请读者批评指正。

编著者
2012 年 4 月

目 录

第 1 章 建设工程施工合同管理概述	1
1.1 建设工程施工合同的概念及特点	1
1.1.1 建设工程施工合同的概念	1
1.1.2 建设工程施工合同的特点	1
1.2 建设工程施工合同的法律依据	2
1.2.1 建设领域的基本法律	3
1.2.2 行政法规	3
1.2.3 建设行政主管部门的行政规章	3
1.2.4 地方法规规章	4
1.2.5 司法解释	4
1.3 建筑工程施工合同管理的意义	4
1.3.1 有利于培育和完善的建筑市场	4
1.3.2 有利于维护承包双方的合法权利	5
1.3.3 有利于建设监理制度的推行和完善	5
1.3.4 有利于提高建筑企业的经济效益	5
第 2 章 建设工程施工合同文本	6
2.1 建设工程施工合同示范文本	6
2.1.1 《建设工程施工合同（示范文本）》的基本构成	6
2.1.2 建设工程施工合同的内容	7
2.1.3 建设工程施工合同的条款	9
2.2 FIDIC 土木工程施工合同文本.....	10
2.2.1 FIDIC 合同条件的特点和作用.....	10
2.2.2 FIDIC 施工合同条件.....	11
2.2.3 FIDIC 施工合同条件的应用.....	12
2.2.4 FIDIC 合同当事人及其权利、义务.....	13
第 3 章 建设工程施工合同成立	16
3.1 建设工程施工合同订立.....	16
3.1.1 合同订立一般程序——要约与承诺.....	16
3.1.2 建设工程施工合同订立——招标投标.....	17
3.2 建筑工程施工合同的形式与审查备案.....	24

3.2.1	合同的一般形式	24
3.2.2	建筑工程施工合同的审查	25
3.2.3	建筑工程施工合同的备案	27
3.3	施工合同签订中的缔约过失责任	28
3.3.1	缔约过失责任的界定及构成条件	28
3.3.2	建筑工程施工合同中缔约过失的情形	29
3.3.3	建筑工程施工合同中缔约过失责任的承担	29
3.4	建筑工程施工合同的效力	30
3.4.1	建筑工程施工合同的生效要件	30
3.4.2	建筑工程施工合同的无效	31
3.4.3	建筑工程施工合同的可变更或可撤销	35
3.4.4	“黑白”建筑工程施工合同的效力	38
第4章	建筑工程施工合同的履行	41
4.1	建筑工程施工合同的挂靠与租赁经营	41
4.1.1	关于挂靠的相关法律问题	41
4.1.2	关于租赁经营的相关法律问题	43
4.2	建筑工程施工合同转包与分包	43
4.2.1	关于转包的相关法律问题	43
4.2.2	关于分包的相关法律问题	44
4.3	建筑工程施工合同的变更签证	46
4.3.1	关于变更签证的认定	46
4.3.2	关于工程量的认定	46
4.4	建筑工程施工合同工程款与垫资	48
4.4.1	关于垫资的认定	48
4.4.2	施工单位垫资风险的规避	49
4.4.3	关于工程价款优先权的认定	50
4.5	建筑工程施工合同的解除	51
4.5.1	发包人行使合同解除权的条件	52
4.5.2	承包人行使合同解除权的条件	53
4.5.3	需要严格履行合同解除程序	55
4.5.4	合同解除后的处理	56
4.6	建筑工程施工合同违约金条款的适用	57
4.6.1	违约金责任适用的条件	57
4.6.2	合同约定违约金过高或者过低的处理规范	58
4.6.3	逾期付款违约金的确定规范	59
4.6.4	违约金责任与解除合同的关系	59

第 5 章 建设施工合同的终止	61
5.1 建设工程竣工验收	61
5.1.1 建设工程竣工验收条件及程序	61
5.1.2 建设工程验收移交的法律风险	62
5.1.3 建设工程竣工日期的确定	63
5.2 建设工程施工合同的结算	65
5.2.1 建设工程施工合同的计价标准与计价方法	65
5.2.2 关于欠付工程价款利息计付标准的纠纷	67
5.2.3 关于工程量的争议	69
5.2.4 发包人收到竣工结算文件不予答复的处理	69
5.2.5 关于工程造价鉴定的争议处理	69
5.3 建设工程施工合同的质量保修	70
5.3.1 建设工程质量保修概念	70
5.3.2 建设工程质量保修制度	71
5.4 建设工程施工合同的违约与索赔	72
5.4.1 建设工程施工合同的违约	73
5.4.2 建筑工程施工索赔	74
5.4.3 反索赔	77
第 6 章 建设工程施工合同纠纷的解决	79
6.1 建设工程施工合同纠纷的概念及常见纠纷	79
6.1.1 建设工程施工合同纠纷的概念	79
6.1.2 建设工程施工合同纠纷产生的原因	79
6.1.3 建设工程施工合同的常见纠纷	79
6.2 建设工程施工合同纠纷解决途径	81
6.2.1 建设工程施工合同纠纷的协商解决	81
6.2.2 建设工程施工合同纠纷的调解解决	81
6.2.3 建设工程施工合同纠纷的仲裁解决	82
6.2.4 建设工程施工合同纠纷的诉讼解决	85
参考文献	92

第 1 章 建设工程施工合同管理概述

合同管理是现代化项目的核心，完备的合同体系是合同管理的形式基础。合同作为财产流转的法律形式，其产生必然基于财产流转的事实。在市场经济中，财产的流转主要靠合同。特别是建设工程，项目的大、履行时间长、涉及主体多，依靠合同来规范和确定彼此的权利义务关系就显得尤为重要。任何一个建设工程的实施，都是通过签订一系列的合同来实现的。通过对合同内容、范围、价款、工期和质量标准等条款的制订和履行，业主和承包商可以在合同环境下调控建设项目的运行状态。通过对合同管理目标责任的分解，可以规范项目管理职能，紧密围绕合同条款展开项目管理工作。合同管理是工程项目管理中重要的一环，它涉及工程技术、经济造价、法律法规、风险预测等多方面的知识和技能。

1.1 建设工程施工合同的概念及特点

1.1.1 建设工程施工合同的概念

建设工程施工合同，简称施工合同，是发包人（建设单位）和承包人（也称承包商或施工单位）之间，为完成商定的建筑安装工程，明确相互权利、义务关系的协议。施工合同是建设工程合同的一种，它与其他建设工程合同一样是一种双务合同，在订立时也应遵守自愿、公平、诚实信用等原则。发包、承包双方签订施工合同，必须具备相应资质条件和履行施工合同的能力。依据施工合同，承包人应完成发包人交给的建筑工程任务，发包人应按合同规定提供必要的施工条件并支付工程价款。双方只有严格按照合同的各项条款和条件，全面履行各自的义务，才能实现各自的权利，最终完成建设工程任务。

1.1.2 建设工程施工合同的特点

由于建筑产品是特殊的商品，建筑产品的单件性、建设周期长、施工生产和技术复杂、工程付款和质量论证具有阶段性、受外界自然条件影响大等特点，决定了施工合同不同于其他合同，具有自身的特点。

(1) 施工合同标的物特殊 施工合同的“标的物”是特定建筑产品，不同于其他一般商品。首先建筑产品的固定性和施工生产的流动性，是区别于其他商品的根本特点；其次由于建筑产品各有其特定的功能要求，其实物形态千差万别，种类繁多，形成了建筑产品的个体性和生产的单件性；再次建筑产品体积庞大，消耗的人力、物力、财力多，一次性投资额大。施工合同“标的物”的这些特点，必然会在

施工合同中表现出来,使得施工合同在明确“标的物”时,不能像其他合同只简单地写明名称、规格、质量就可以了,而需要将建筑产品的幢数、面积、层数或者高度、结构特征、内外装饰标准和设备安装要求等一一规定清楚。

(2) 施工合同履行时间长 由于建筑产品体积庞大、结构复杂、施工工期少则几个月,一般都是几年甚至十几年,在合同实施过程中不确定影响因素多,受外界自然条件影响大,合同双方承担的风险高,当主观和客观情况变化时,就有可能造成施工合同的变化,因此施工合同的变更较频繁,施工合同争议和纠纷也比较多。

(3) 施工合同内容条款多 由于建设工程本身的特殊性和施工生产的复杂性,决定了施工合同必须有很多条款,我国建设工程施工合同示范文本通用条款有十一部分,共47个条款、173个子款;国际FIDIC施工合同通用条件有二十五节,共72个条款、194个子款。

施工合同一般应具备以下主要内容:①工程名称、地点、范围、内容、工程价款及开竣工日期;②双方的权利、义务和一般责任;③施工组织设计的编制要求和工期调整的处置办法;④工程质量要求、检验与验收方法;⑤合同价款调整与支付方式;⑥材料、设备的供应方式与质量标准;⑦设计变更;⑧竣工条件与结算方式;⑨违约责任与处置方法;⑩争议解决方式;⑪安全生产防护措施等。

此外关于索赔、专利技术使用、发现地下障碍和文物、工程分包、不可抗力、工程保险、合同生效与终止等也是施工合同的重要内容。

(4) 施工合同涉及面广 签订施工合同首先必须遵守国家的法律、法规,另外大量其他法规、规定和管理办法,如部门法规、地方法规、定额及相应预算价格、取费标准、调价办法等也是签订施工合同要涉及的内容。因此承发包双方要熟悉和掌握与施工合同相关的法律、法规和各种规定,此外施工合同在履行过程中,不仅仅是建设单位和施工单位两方面的事,还涉及监理单位、施工单位的分包商、材料设备供应商、保险公司、保证单位等众多参与方面。施工合同的监督管理,还会涉及工商行政管理部门、建设主管部门、合同双方的上级主管部门以及负责拨付工程款的银行、解决合同纠纷的仲裁机关或人民法院,还有税务部门、审计部门及合同公证机关或鉴证机关等机构和部门。

施工合同的这些特点,使得施工合同无论在合同文本结构,还是合同内容上,都要反映和适应其特点,符合工程项目建设客观规律的内在要求,以保护施工合同当事人的合法权益,促使当事人严格履行自己的义务和职责,提高工程项目的社会效益与经济效益。

1.2 建设工程施工合同的法律依据

自从我国加入WTO以来,为了应对世界贸易组织规则给建筑市场带来的前所未有的机遇与挑战,顺应国际工程合同条件和惯例的需要,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日趋完善，基本形成了包括国家立法、政府立规、行业立制在内的层次分明、体制完备的合同法律体系以及相关配套制度。

1.2.1 建设领域的基本法律

规范建设工程合同，不但需要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，我国这方面的法律已基本完备，2011年4月22日修改并于2011年7月1日开始实施的《建筑法》，它是我国建筑业的根本大法，它的颁布和实施有利于建立健全有形的建筑市场，加强建筑安全生产管理，强化建筑质量管理，规范招标投标行为，促进建筑业健康有序发展。《建筑法》是规范我国各类房屋建筑及其附属设施建造和安装活动的重要法律，它的基本精神一是保证建筑工程质量和安全；二是规范和保障建筑各方主体的权益。与建设工程合同有直接关系的其他法律包括《民法通则》、《合同法》、《招标投标法》等。《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、租赁合同等，也要遵守《合同法》的规定。招标投标是通过竞争择优确定项目某一特定阶段实施人的主要方式，《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。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《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《保险法》的规定。在建设工程合同的订立和履行中需要确立劳动关系的，则应当遵守《劳动法》、《劳动合同法》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、签证等活动，则应当遵守国家对公证、签证等规定。如果合同在履行过程中发生了争议，双方订有仲裁协议（或争议发生后双方达成仲裁协议的），则应当按照《仲裁法》的规定进行仲裁。

1.2.2 行政法规

国务院颁布的《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全管理条例》、《工程质量事故处理的依据和程序》、《建设工程安全生产条例》有利地保障了建筑工程的质量与安全。

1.2.3 建设行政主管部门的行政规章

为了进一步规范和指导合同当事人的行为，完善合同管理制度，解决施工合同中存在的合同文本不规范、条款不完备、合同纠纷增多等问题，原国家建设部和国家工商行政管理局在1991年颁布的《建设工程施工合同》（GF-91-0201）示范文本的基础上，根据最新颁布和实施的工程建设有关法律、法规，总结了近几年施工合同示范文本推行的经验，结合我国建设工程施工的实际情况，借鉴国家通用土木工

程施工合同的成熟经验和有效做法，于1999年12月24日又推出了修改后的新版《建设工程施工合同》（GF-99-0201）示范文本。该示范文本可适用于土木工程，包括各类公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施及线路管道的施工和设备安装。此外，还包括《建设工程设计合同（示范文本）》、《建设工程勘察合同（示范文本）》、《建设工程委托监理合同（示范文本）》，推行合同示范文本制度，是贯彻执行《合同法》、《建筑法》，加强建设工程合同监督，提高合同履约率，维护建筑市场秩序的一项重要措施。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。建设工程法规体系不仅包括现行的建设工程合同法规，也包括已颁布的与之配套的建设工程合同条例、实施细则、管理办法以及审理建设合同纠纷的各种程序法规，因此建设工程施工合同制度就是必须依法订立合同，依据合同规定履行义务、享受权利的工程管理制度。原国家建设部发布的《建设工程施工许可管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》、《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》、《房屋建设工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法暂行办法》、《工程监理企业资质管理规定》，对施工合同进行了详细的规定，对建设工程施工合同都有约束力。

1.2.4 地方法规规章

江苏省颁布的《建筑市场管理条例》、青海省颁布的《建筑业企业资质管理实施细则》、天津市颁布的《建设工程施工分包管理办法》、甘肃省颁布的《城乡规划条例》等对地方建设工程施工起了规范作用。

1.2.5 司法解释

最高人民法院《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》、《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》对建设工程施工合同具体运用法律等问题做了详细的规定。

1.3 建设工程施工合同管理的意义

1.3.1 有利于培育和完善建筑市场

随着社会主义市场经济新体制的建立，建设单位和施工单位已成为建筑市场的合格主体，建设项目实行真正的业主负责制，施工单位参与市场公平竞争。在建筑商品交换过程中，双方都要利用合同这一法律形式，明确规定各自的权利和义务，以最大程度地实现自己的经济效益。施工合同作为建筑商品交换的基本法律形式，贯穿于建筑交易的全过程。无数建设工程合同的依法签订和全面履行，是建立一个完善的建筑市场的最基本条件。因此，搞好和强化施工合同管理，对于纠正目前建

筑市场存在的某些混乱现象，维护建筑市场正常秩序，培育和发展建筑市场具有重要的现实意义。

1.3.2 有利于维护承发包双方的合法权利

在企业转换经营机制、建立现代企业制度的进程中，随着政企分开和政府职能的转变，政府不再直接管理企业，企业行为将主要靠合同约束和保证，建筑市场主体之间的关系主要靠合同来确定和调整，市场主体的利益也要靠合同来约束。对施工合同的管理成为政府市场管理的一项主要内容。保证施工合同的全面、正确履行就保护了承发包双方的合法权益，保证了建筑市场的正常秩序，也就保证了建设工程的质量、工期和效益。

1.3.3 有利于建设监理制度的推行和完善

建设监理是20世纪80年代中后期随着我国建设管理体制改革的深化和参照国际惯例组织工程建设的需要，在我国建设领域推行的一项科学管理制度，旨在改进我国工程建设项目管理体制，提高工程项目建设水平和投资效益。这项制度现已在全国范围内全面推行。建设监理的依据主要是国家关于工程建设的法律、政策、法规，政府批准的建设计划、规划、设计文件以及依法成立的工程承包合同。国内外实践经验表明，工程建设监理的主要依据是合同。监理工程师在工程监理过程中要做到坚持按合同办事，坚持按规范办事，坚持按程序办事。监理工程师必须根据合同秉公办事，监督业主和承包商履行各自的合同义务，因此承发包双方签订一个内容合法，条款公平、完备，适应建设监理要求的施工合同是监理工程师实施公正监理的根本前提条件，也是推行建设监理制的内在要求。

1.3.4 有利于提高建筑企业的经济效益

在社会主义市场经济条件下，建筑企业将主要通过招标活动参与市场竞争，承揽工程任务，获取工程项目的承包权。因此建设工程合同是企业编制计划、组织生产经营的重要依据，是实行经济责任制和推行项目经理负责制，加强企业经济核算，提高经济效益的法律保证。建筑企业将通过签订施工合同，落实各项任务，明确施工目标，并制定经营计划，优化配置资源，组织项目实施。因此，强化合同管理，对于提高企业素质、保证建设工程质量、提高经济效益都具有十分重要的意义。

第 2 章 建设工程施工合同文本

内容链接：中国加入 WTO 以后，建筑行业受到了很大的冲击，为了使中国的建筑商尽快同国际惯例相融合，原国家建设部、国家工商行政管理局根据我国现行有关工程建设施工方面的法律、法规，结合我国工程建设施工的实际情况，并借鉴了国际上广泛使用的 FIDIC 土木工程施工合同条件，于 1999 年 12 月 24 日发布了《建设工程施工合同（示范文本）》。它是各类公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施及线路管理的施工和设备安装合同的样本，是工程建设质量控制、进度控制、投资控制的主要依据。因此，《建设工程施工合同（示范文本）》对于加强建设领域施工合同管理具有十分重要的意义。

2.1 建设工程施工合同示范文本

2.1.1 《建设工程施工合同（示范文本）》的基本构成

根据我国《合同法》和《建筑法》，结合工程建设施工的实际情况，并借鉴国际上广泛使用的土木工程施工合同条件，特别是 FIDIC 合同条件，原国家建设部会同国家工商行政管理局于 1999 年 12 月 24 日发布了《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-1999-0201）（以下简称《施工合同文本》）。《施工合同文本》是对 1991 年 3 月 31 日发布的《建设工程施工合同（示范文本）》（GF-1991-0201）的改进，是各类公用建筑、民用住宅、工业厂房、交通设施及线路管理的施工和设备安装的标准文本。

(1) 《施工合同文本》的组成 《施工合同文本》由《协议书》、《通用条款》、《专用条款》3 个部分组成，并附有 3 个附件，分别是《承包人承揽工程项目一览表》、《发包人供应材料设备一览表》和《工程质量保修书》。

①《协议书》是《施工合同文本》中纲领性的文件，内容包括工程概况、工程承包范围、合同工期、质量标准、合同价款、组成合同的文件、双方的承诺、合同生效等，规定了合同当事人双方最主要的权利义务，规定了组成合同的文件及合同当事人对履行义务的承诺，并且合同双方在该份文件上签字盖章，因此具有很高的法律效力。

②《通用条款》对承包人和发包人双方权利义务做出的规定，具有通用性和普适性，普通适用于各类建设工程。《通用条款》共由 11 部分 47 条组成。这 11 部分内容是：a. 词语定义及合同文件；b. 双方一般权利与义务；c. 施工组织设计和工

期；d. 质量与检验；e. 安全施工；f. 合同价款与支付；g. 材料设备供应；h. 工程变更；i. 竣工验收与结算；j. 违约、索赔和争议；k. 其他。

考虑到建设工程的内容各不相同，工期、造价也要随之变动，承包人和发包人各自的能力、施工现场环境和条件也各不相同，《通用条款》不能完全适应各个具体工程的需要，因此《施工合同文本》配之以《专用条款》对其做必要的补充和修改，《通用条款》和《专用条款》成为双方统一意愿的完整体现。

③《施工合同文本》的附件则对施工合同当事人的权利义务做了进一步的明确，并且使得施工合同当事人的有关工作一目了然，便于执行和管理。

(2) 施工合同文件组成及解释顺序 《施工合同文本》中《通用条款》第2条就施工合同文件组成及解释顺序进行了规范。组成建设工程施工合同的文件包括：①施工合同协议书；②中标通知书；③投标书及其附件；④施工合同专用条款；⑤施工合同通用条款；⑥标准、规范及有关技术文件；⑦图纸；⑧工程量清单；⑨工程报价单或预算书。上述合同文件应能够相互解释、互相说明。当合同文件中出现不一致时，上面的顺序就是合同的优先解释顺序。

2.1.2 建设工程施工合同的内容

合同法律关系的内容就是该项法律关系主体针对客体所享有的权利和应当承担的义务。掌握施工合同中承发包双方的主要权利和义务，是对建设单位与建筑施工企业以及项目经理的最基本要求，也是对从事与施工合同相关的其他人员（如建设项目稽查特派员）的基本要求。由于权利义务具有相对性，对发包人而言是权利的，对承包人就是义务，同样，对承包人而言是权利的，对发包人也是义务。因此，我们将重点从义务角度分析建设工程施工合同的主要权利义务关系。

2.1.2.1 发包人的主要义务

根据专用条款约定的内容和时间，应分阶段或一次完成以下工作。

(1) 办理土地征用、青苗树木赔偿、房屋拆迁、清理地面及空中、地下障碍等工作，使施工场地具备施工条件，并在开工后继续负责解决以上事项的遗留问题；

(2) 将施工所需水、电、电信线路从施工场地外部接至专用条款约定地点，并保证施工期间的需要；

(3) 开通施工场地与城乡公共道路的通道，以及专用条款约定的施工场地内的主要交通干道，满足施工运输的需要，保证施工期间的畅通；

(4) 向承包人提供施工场地的工程地质和地下管线资料，对资料的真实性和准确性负责；

(5) 办理施工许可证及其他施工所需证、批件和临时用地、停水、停电、中断道路交通、爆破作业等的申请批准手续，但是证明承包人自身资质的证件除外；

(6) 确定水准点与坐标控制点，以书面形式交给承包人，并进行现场交验；

(7) 组织承包人和设计单位进行图纸会审和设计交底；

(8) 协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护单位）、古树名木的保护要求，并承担有关费用。

(9) 双方在专用条款内约定发包人应做的其他工作。

发包人可以将上述部分工作委托承包人办理，具体内容双方在专用条款内约定，其费用由发包人承担。发包人不按合同约定完成以上义务，应赔偿承包人的有关损失，延误的工期则相应顺延。

2.1.2.2 承包人的主要义务

承包人按专用条款约定的内容和时间完成以下工作；

(1) 根据发包人的委托，在其设计资质允许的范围内，完成施工图设计或与工程配套的设计，经工程师确认后使用，发包人承担由此发生的费用；

(2) 向工程师提供年、季、月工程进度计划及相应进度统计报表；

(3) 按工程需要提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施，并负责安全保卫；

(4) 按专用条款约定的数量和要求，向发包人提供在施工现场办公和生活的房屋及设施，发生费用由发包人承担；

(5) 遵守有关部门对施工场地交通、施工噪声以及环境保护和安全生产等的管理规定，按管理规定办理有关手续，并以书面形式通知发包人，发包人承担由此发生的费用，因承包人责任造成的罚款除外；

(6) 已竣工工程未交付发包人之前，承包人按专用条款约定负责已完工程的成品保护工作，保护期间发生损坏予以修复，要求承包人采取特殊措施保护的工程部位和相应的追加合同价款，双方在专用条款内约定；

(7) 按专用条款的约定做好施工现场地下管线和邻近建筑物、构筑物（包括文物保护单位建筑）、古树名木的保护工作；

(8) 保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定，交工前清理现场达到专用条款约定的要求，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款；

(9) 双方在专用条款内约定承包人应做的其他工作。

承包人不履行上述义务或者履行义务不符合约定的，应对发包人的损失给予赔偿。

2.1.2.3 工程师的职权

(1) 工程师委派工程师代表 在施工过程中，不可能所有的监督管理工作都由工程师自己完成，工程师可委派工程师代表行使自己的部分权利和职责，并可在认为必要时撤回委派，委派和撤回均应提前7天以书面形式通知承包人。委派书和撤回通知作为合同附件的一部分。

工程师代表在工程师授权范围内向承包人发出的任何书面形式的函件，与工程师发出的函件具有同等效力。承包人对工程师代表向其发出的任何书面形式的函件有疑问时，可将此函件提交工程师，工程师应进行确认。工程师代表发出指令有失