



高职土建类
精品教材

建设工程合同 与信息管 理

主编 陈 燕

JIANSHE GONGCHENG HETONG
YU XINXI GUANLI

中国科学技术大学出版社



建设工程合同 与信息管理

JIANSHE GONGCHENG HETONG
YU XINXI GUANLI

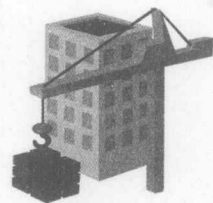
选题编辑：黄成群
责任编辑：田 雪
封面设计：刘俊霞

定价：34.00元

ISBN 978-7-312-03225-7



9 787312 032257 >



内容简介

高职土建类
精品教材

建设工程合同 与信息管 理

JIANSHE GONGCHENG HETONG
YU XINXI GUANLI

主 编
副 主 编
编写人员

陈 燕
管红兵 潘光翠
(以姓氏笔画为序)
朱 宝 安婷婷 陈 燕
管红兵 潘光翠

中国科学技术大学出版社

内 容 简 介

本书是编者根据多年从事工程招投标与合同管理课程教学和实践经验,结合招标师、监理工程师、一级建造师等执业资格考试相关内容编写而成的。书中设有引导案例,通过案例导入、案例解析让读者掌握相关知识和技能,章末附有供学生扩展知识、巩固知识的实训题。着重培养学生的实际应用和操作能力,充分体现其前瞻性、适用性、可操作性,便于案例教学和实践教学。

本书可作为高职高专院校建筑工程技术、工程监理、工程造价等专业的教材,也可作为土建类工程技术人员的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程合同与信息管理的陈燕主编. —合肥:中国科学技术大学出版社,2013.9
ISBN 978-7-312-03225-7

I. 建… II. 陈… III. 建筑工程—经济合同—经济信息管理 IV. TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 099873 号

出版 中国科学技术大学出版社
安徽省合肥市金寨路 96 号,230026
<http://press.ustc.edu.cn>
印刷 合肥学苑印务有限责任公司
发行 中国科学技术大学出版社
经销 全国新华书店
开本 787 mm×1092 mm 1/16
印张 19
字数 486 千
版次 2013 年 10 月第 1 版
印次 2013 年 10 月第 1 次印刷
定价 34.00 元

前 言

本书从高职高专职业技术教育实际出发,以强化应用为重点,以让学生真正掌握实践技能为目的,内容新颖、结构独特,具有鲜明的时代气息。

本书具体特点如下:

1. 理论联系实际,突出实践

全书既有招投标与合同管理原理的阐述,又有实际的案例与操作。本书在大部分小节开始引入一个典型案例,凡阐述重要原理时都辅助有针对性的案例分析,以利于内容的掌握。全书除第1、7、9章外,每章的最后一节为案例分析,以帮助学生对该章重要原理应用的理解。

2. 内容新颖,前瞻性强

本书充分吸收了《中华人民共和国招标投标法实施条例》(2011版)、《建设工程监理合同(示范文本)》(GF-2012-0202)、《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201)、《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)等招投标与合同管理领域最新法规政策,力图反映我国最新立法动向,努力做到与当前工程实践相结合。

3. 内容详略得当并与我国执业资格考试制度相适应

目前,我国正在推行各种执业资格制度,考虑到建筑工程各专业的学生在毕业后绝大多数都将参加执业资格考试,本书在编写的过程中尽量兼顾执业资格考试的内容,以利于读者将来参加执业资格考试。

本书由陈燕老师担任主编,管红兵、潘光翠老师担任副主编。参加编写的人员及分工如下:滁州职业技术学院管红兵老师编写第1章和第2章;滁州职业技术学院安婷婷老师编写第3章;滁州职业技术学院朱宝老师编写第4章、第5章和第7章;滁州职业技术学院陈燕老师编写第6章,并负责全书的统稿;安徽水利水电职业技术学院潘光翠老师编写第8章和第9章。本书在编写过程中,参考了大量的相关资料和论著,并吸收了其中一些研究成果,在此谨向所有文献作者致谢。

由于编者经验不足,加上时间仓促,书中不妥之处在所难免,恳请广大读者和同行专家批评指正。

编 者

2013年4月

目 录

前言	(i)
第 1 章 合同管理概论	(1)
1.1 合同的概念和分类	(1)
1.2 合同法律关系	(3)
1.3 工程合同管理的当事人资格	(9)
1.4 合同公证和合同签证	(12)
习题	(15)
第 2 章 《合同法》的基本理论	(17)
2.1 《合同法》概述	(18)
2.2 合同的订立	(20)
2.3 合同的效力	(25)
2.4 合同的履行、变更和转让	(33)
2.5 合同终止	(42)
2.6 违约责任	(46)
2.7 合同争议的解决	(49)
2.8 建设工程合同	(51)
2.9 案例分析	(53)
习题	(62)
第 3 章 建设工程的招标与投标	(66)
3.1 建筑市场	(67)
3.2 建设工程的招标	(77)
3.3 建设工程的投标	(88)
3.4 建设工程的开标、评标与定标	(95)
3.5 建设工程监理的招标与投标管理	(103)
3.6 建设工程勘察设计的招标与投标管理	(108)
3.7 国际工程的招标与投标	(113)
3.8 案例分析	(128)
习题	(134)
第 4 章 工程勘察设计合同管理	(139)
4.1 工程勘察设计合同概述	(139)
4.2 工程勘察设计合同的内容	(140)
4.3 工程勘察设计合同的管理	(145)

4.4 案例分析	(152)
习题	(154)
第5章 工程建设监理合同管理	(156)
5.1 工程建设监理合同概述	(156)
5.2 建设工程监理合同	(158)
5.3 监理合同的管理	(160)
5.4 案例分析	(169)
习题	(174)
第6章 建设工程施工合同	(176)
6.1 建设工程施工合同概述	(176)
6.2 施工合同当事人及其他相关方	(183)
6.3 施工合同的质量控制	(187)
6.4 建设工程施工合同的进度控制	(194)
6.5 施工合同的投资控制	(201)
6.6 建设工程施工合同的其他管理	(209)
6.7 案例分析	(216)
习题	(226)
第7章 国际工程合同管理	(232)
7.1 国际工程的概念和特点	(232)
7.2 国际工程合同管理的概念和特点	(234)
7.3 FIDIC 合同条件概述	(237)
7.4 FIDIC《施工合同条件》的主要内容	(243)
习题	(248)
第8章 建设工程合同的变更和索赔管理	(250)
8.1 工程变更管理	(250)
8.2 工程索赔概述	(253)
8.3 索赔的程序和证据	(256)
8.4 索赔的计算	(259)
8.5 案例分析	(264)
习题	(270)
第9章 建设工程信息管理	(273)
9.1 建设工程的信息管理概述	(273)
9.2 建设工程的信息管理流程	(275)
9.3 建设工程文件档案资料的管理	(278)
9.4 建设工程信息管理系统	(285)
习题	(293)
参考文献	(295)

第1章 合同管理概论



教学目标

知识要点	知识目标	专业能力目标
合同的概念和分类	1. 理解合同的概念; 2. 熟悉合同的分类方法; 3. 理解合同的特点	
合同法律关系	1. 掌握合同法律关系的构成要素; 2. 掌握代理的概念和特征; 3. 熟悉不同代理的区别; 4. 掌握无权代理的几种情形; 5. 掌握委托代理和指定代理终止的有关规定	1. 掌握合同的概念; 2. 分清不同代理的区别; 3. 知道工程中常见的代理关系属于哪种代理关系;
工程合同管理的当事人资格	1. 熟悉建设工程合同的概念; 2. 熟悉建设工程合同中发包人、承包人等当事人的资格规定	4. 在实际的工程中能区别合同公证与合同鉴证
合同公证和合同鉴证的法律制度	1. 理解合同公证及合同鉴证的作用; 2. 掌握合同公证的概念; 3. 掌握合同鉴证的概念; 4. 掌握合同公证和合同鉴证的区别	

1.1 合同的概念和分类

1.1.1 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。民法中的合同有广义和狭义之分。

1. 广义的合同

广义的合同是指两个以上的民事主体之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。广义的合同除了民法中债权合同外,还包括物权合同、身份合同,以及行政法中的行政合同和劳动法中的劳动合同等。

2. 狭义的合同

狭义的合同是指债权合同,即两个以上的民事主体之间设立、变更、终止债权关系的协议。我国《合同法》中所称的合同,是指狭义上的合同。

此外,《合同法》第2条第2款还明确规定,“婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用其他法律的规定”。

总之,合同是指具有平等民事主体资格的当事人,为了达到一定目的,经过自愿、平等、协商一致后设立、变更、终止民事权利义务关系达成的协议。

在市场经济中,财产的流转主要依靠合同,特别是在工程项目大、履行时间长、协调关系多时,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。

合同具有如下特征:

① 合同是法律行为,是设立、变更或终止某种具体的法律关系的行为,其目的在于表达设定、变更或终止法律关系的愿望和意图。这种愿望和意图是当事人的意思表示,通过这种意思表示,当事人双方或多方产生一定的权利义务关系,但这种意思表示必须是合法的,否则,合同没有约束力,也不受国家法律的保护。

② 合同是以在当事人之间产生权利义务为目的的。合同当事人的协商,总是为了建立某种具体的权利义务关系,而一旦合同依法成立,这种对当事人有约束力的权利义务关系就建立起来了。任何一方当事人都必须履行自己所应履行的义务,如果不履行合同规定的义务,就是违反合同,就要承担相应的法律责任。

③ 合同是当事人双方或多方相互的意思表示一致,是当事人之间的协议。主要表现为:合同的成立,必须有两方或两方以上的当事人;当事人双方或多方必须互相意思表示;当事人的意思表示必须一致。

1.1.2 合同的分类

《合同法》的基本分类为:买卖合同,供用电、水、气、热力合同,赠与合同,借款合同,租赁合同,融资租赁合同,承揽合同,建设工程合同,运输合同,技术合同,保管合同,仓储合同,委托合同,行纪合同,居间合同等 15 种有名合同。

根据学理分析,合同分类如表 1.1 所示。

表 1.1 根据学理分析合同分类表

序号	类别	备 注
1	计划合同和非计划合同	按照是否依据国家有关计划,合同可以分为计划合同和非计划合同
2	双务合同与单务合同	按照当事人是否相互负有义务,合同可以分为双务合同与单务合同

续表

序号	类别	备 注
3	有偿合同与无偿合同	按照当事人之间的权利义务关系是否存在着对价关系,合同可以分为有偿合同与无偿合同
4	诺成合同与实践合同	按照合同的成立是否以递交标的物为必要条件,合同可以分为诺成合同与实践合同。诺成合同是指只要当事人双方意思表示达成一致即可成立的合同,它不以标的物的交付为合同成立的条件。实践合同是指除了当事人双方意思表示达成一致外,还必须实际交付标的物以后才能成立的合同
5	主合同与从合同	按照相互之间的从属关系,合同可以分为主合同与从合同。主合同是指不以任何合同的存在为前提而独立存在和独立发生效力的合同。从合同又称附属合同,是指不具备独立性,以其他合同的存在为前提而独立存在和独立发生效力的合同,如借贷关系中的担保合同
6	要式合同与非要式合同	按照法律对合同形式有无特别要求,合同可分为要式合同与非要式合同

1.2 合同法律关系

【引例 1.1】

中学生李某,17 周岁,身高 175 厘米,但面貌成熟,像二十七八岁。李某为了买一辆摩托车,欲将家中一套闲置房卖掉筹购车款。后托人认识张某,与张某签订了购房合同,张某支付定金 5 万元,双方遂到房屋管理部门办理房屋产权转让手续。李某父亲发现此事后,起诉至法院。

试问:该房屋买卖合同是否有效?为什么?

1.2.1 合同法律关系的构成

1.2.2.1 合同法律关系的概念及要素

1. 概念

合同法律关系是指由合同法律规范调整的、在民事流转过程中所产生的(通过当事人约定的)权利义务关系。

2. 要素

合同法律关系包括合同法律关系的主体、客体和内容 3 个要素。

1.2.2.2 合同法律关系的主体

合同法律关系的主体,是指参加合同法律关系,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,是指国家通过法律赋予的民事主体享有权利和承担义务的地位和资格,即享有民事权利能力就可以参加民事活动,享有民事权利,承担民事义务。民事权利能力的开始和终止,始于出生,终于死亡。民事行为能力,指民事主体能够以自己的行为参加民事活动,享有民事权利,承担民事义务的地位和资格。根据自然人的年龄和精神健康状况,可以将自然人进一步分为完全民事行为能力人、限制民事行为能力和无民事行为能力人。

(1) 完全民事行为能力人

完全民事行为能力人是指在法律上能为完全有效法律行为的人。通常以精神健全的成年人为有行为能力人。《中华人民共和国民法通则》规定:18周岁以上的公民是成年人,具有完全的民事行为能力,可以独立进行民事活动,是完全民事行为能力人。16周岁以上不满18周岁的公民,以自己的劳动收入为主要生活来源的,视为完全民事行为能力人。

(2) 无民事行为能力人

无民事行为能力人是指不能为有效法律行为的人。他们不能因其所为法律行为取得权利和承担义务。一般包括:幼年人;不能独立处理自己事务、经法院宣告为丧失行为能力的精神病患者。自罗马法以来,各国立法对无行为能力人都设置监护人,以监督和保护他们的人身和财产等权利。《中华人民共和国民法通则》规定,不满10周岁的未成年人以及不能辨认自己行为的精神病人为无民事行为能力人,由他们的法定代理人代理民事活动。同时规定,无行为能力人的监护人是他的法定代理人。

(3) 限制民事行为能力人

限制民事行为能力人是指只有部分行为能力的人。这类公民是已达到一定年龄而未达到法定成年年龄,或者虽达到法定成年年龄但患有不能完全辨认自己行为的精神病,不能独立进行全部民事活动,只能进行部分民事活动的能力人。上述两种人,统称为限制民事行为能力人。《中华人民共和国民法通则》规定:10周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人同意。该法还规定:不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人,可以进行与他的精神状况相适应的民事活动;其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人同意。

我国《民法通则》在民事主体中还使用“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,因此公民仅指具有一国国籍的自然人,而自然人还包括外国人和无国籍人。

2. 法人

法人是指按照法定程序成立,设有一定的组织机构,拥有独立的财产或独立经营管理的财产,能以自己的名义在社会经济活动中享有权利和承担义务,并能在法院起诉和应诉的社

会组织。法人应当具备如下4个条件:

(1) 依法成立——程序合法

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) 有必要的财产或经费——实体要件,也是承担责任的基础

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——外在表现

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) 能独立承担民事责任——最本质的条件

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,他依照法律或他的组织章程规定,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(法人注册登记所在地)。

3. 其他组织

其他组织是指依法成立,但不具备法人资格,而能以自己的名义参与民事活动的经营实体或者法人的分支机构等社会组织。如法人的分支机构、不具备法人资格的联营体、合伙企业、个人独资企业等。

1.2.2.3 合同法律关系的客体

合同法律关系的客体,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、行为和智力成果。

1. 物

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,如建筑材料、建筑设备、建筑物等。

2. 行为

行为是指人的有意识的活动。在合同法律关系中,多表现为完成一定的工作,如勘察设计、施工安装等。

3. 智力成果

智力成果是指通过人的智力活动所创造出的精神成果,包括知识产权、技术秘密等。

1.2.2.4 合同法律关系的内容

合同法律关系的内容是指合同约定的和法律规定的权利义务,也是合同的具体要求。它决定了合同法律关系的性质,也是联结合同主体的纽带。

1. 权利

权利是指合同法律关系主体在法定范围内,按照合同的约定有权按照自己的意志做出

的某种行为。

2. 义务

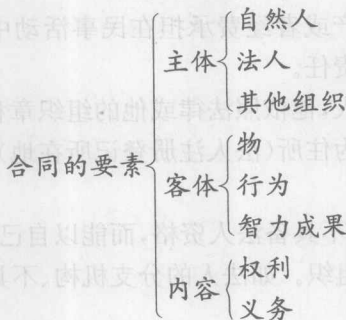
义务是指合同法律关系主体必须按法律规定或约定承担应负的责任。

【引例 1.1 小结】

该房屋买卖合同无效。因为当事人一方李某虽年满 16 周岁,但不是以自己的劳动收入作为生活来源,是限制民事行为能力人,不能处理重大的民事行为。房屋买卖属于重大的民事行为,李某不具备这种民事权利能力,无权处分房屋产权,因缔约主体资格不合格,该合同无效。加上李某的父亲事后对其卖房行为不予以追认,所以该房屋买卖合同是无效合同。



知识梳理



1.2.2 代理关系

【引例 1.2】

某矿泉水厂(以下简称甲方)为便于联系业务,扩大销路,聘请某机关后勤部门干部朱某担任业务顾问并支付津贴。朱某未通过单位有关领导私自以单位的名义,与甲方签订了一份购销矿泉水合同,并采取欺骗手段偷盖了单位印章。合同签订后,朱某又拿着合同到机关下属单位要求按合同购买矿泉水。不久,某机关(简称乙方)领导得知此事,指令机关下属单位拒绝收货。为此,甲乙双方发生纠纷,甲方以乙方不履行合同为由起诉到人民法院,要求乙方履行合同义务并赔偿损失。

试分析:朱某的代理行为是否违法?

1.2.2.1 代理的概念和特征

代理是代理人在代理权限内,以被代理人的名义实施的、其民事责任由被代理人承担的法律行为。代理具有以下特征:

- ① 代理人必须在代理权限范围内实施代理行为;
- ② 代理人以被代理人的名义实施代理行为;
- ③ 代理人在被代理人的授权范围内独立地表现自己的意志;
- ④ 被代理人对代理行为承担民事责任。

1.2.2.2 代理的种类

根据代理权产生的依据不同,可将代理分为委托代理、法定代理和指定代理。

1. 委托代理

委托代理是基于被代理人对代理人的委托授权行为而产生的代理。在委托代理中,被代理人所做出的授权行为属于单方的法律行为,仅凭被代理人一方的意思表示,即可以发生授权的法律效力。被代理人有权随时撤销其授权委托。代理人也有权随时辞去所受委托。但代理人辞去委托时,不能给被代理人 and 善意第三人造成损失,否则应负赔偿责任。

在建设工程中涉及的代理主要是委托代理,如委托监理、招标代理等。

2. 法定代理

法定代理是指根据法律的直接规定而产生的代理。法定代理主要是为维护无行为能力人或限制行为能力人的利益而设立的代理方式。

3. 指定代理

指定代理是根据人民法院和有关部门的指定而产生的代理。指定代理只在没有委托代理人和法定代理人的情况下才适用。在指定代理中,被指定的人称为指定代理人,依法被指定为代理人的,如无特殊原因不得拒绝担任代理人。

1.2.2.3 无权代理

无权代理是指行为人没有代理权而以他人名义进行民事、经济活动。无权代理行为包括以下几种情况:

- ① 没有代理权而为的代理行为;
- ② 超越代理权限而为的代理行为;
- ③ 代理权终止而为的代理行为。

对于无权代理行为,“被代理人”可以根据无权代理行为的后果对自己有利或不利的原则,行使“追认权”或“拒绝权”。行使追认权后,将无权代理行为转化为合法的代理行为,但“本人知道他人以自己的名义实施民事行为不作否认表示的,视为同意”。

1.2.2.4 代理关系的终止

1. 委托代理关系的终止

委托代理关系的终止包括以下几种情况:

- ① 代理期届满或者代理事项完成;
- ② 被代理人取消委托或代理人辞去委托;
- ③ 代理人死亡或代理人失去民事行为能力;
- ④ 作为被代理人或者代理人的法人终止。

2. 指定代理或法定代理关系的终止

指定代理或法定代理关系的终止包括以下几种情况:

- ① 被代理人取得或者恢复民事行为能力;

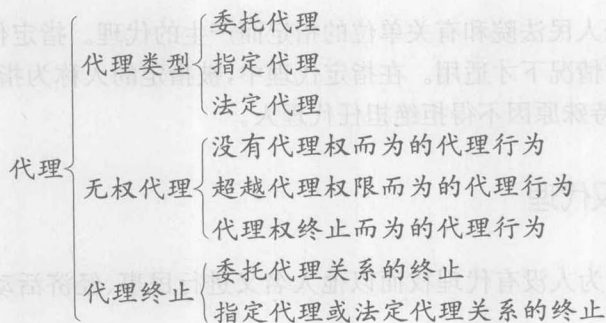
- ② 被代理人或代理人死亡；
- ③ 指定代理的人民法院或指定单位撤销指定；
- ④ 监护关系终止。

【引例 1.2 小结】

此案中的朱某虽然是乙方的干部,但他不是乙方的法定代理人或负责人。他若以乙方名义与他人签订合同,必须由乙方的法定代表人授予其代理权方可。其法律依据是合同法第 48 条。但朱某在没有取得代理权的情况下,私下代表乙方与甲方签订合同,该行为是无权代理行为。对该代理行为,乙方事后又不予以追认。因此,朱某以乙方名义与甲方签订的购销合同,对乙方不发生法律效力。甲方要求乙方履行合同的要求不能支持。甲方的损失应由行为人朱某自行承担,乙方不承担任何法律责任。



知识梳理



1.2.3 合同法律关系的产生、变更与终止

1.2.3.1 合同法律关系的产生、变更与终止的条件

合同法律关系并不是由合同法律规范本身产生的,合同法律关系只有在具有一定的条件下才能产生、变更或终止。

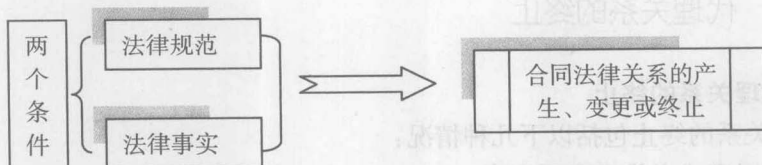


图 1.1 合同法律关系的产生、变更或终止条件

1.2.3.2 法律事实的概念

能够引起合同法律关系产生、变更或终止的客观现象和事实,就是法律事实。法律事实包括行为和事件。

合同法律关系是不会自然而然地产生,也不能仅凭法律规范规定就可在当事人之间发生具体的合同法律关系。只有一定的法律事实存在,才能在当事人之间发生一定的合同法律关系,或使原来的合同法律关系发生变更或终止。

1. 行为

行为是指法律关系主体有意识的活动,能够引起法律关系发生变更和消灭的行为,包括作为和不作为两种表现形式。

行为还可分为合法行为和违法行为。凡符合国家法律规定或为国家法律所认可的行为是合法行为,凡违反国家法律规定的行为是违法行为。此外,行政行为和发生法律效力的法院判决、裁定以及仲裁机构发生法律效力的裁决等,也是一种法律事实,也能引起法律关系的发生、变更或终止。

2. 事件

事件是指不以合同法律关系主体的主观意志为转移而发生的、能够引起合同法律关系产生、变更、终止的客观现象。这些客观事件的出现与否,是当事人无法预见和控制的。

事件可分为自然事件和社会事件两种。自然事件是指由于自然现象所引起的客观事实,如地震、台风等。社会事件是指由于社会上发生了不以个人意志为转移的、难以预料的重大事变所形成的客观事实,如战争、罢工等。

行为和事件的根本区别在于是否是以合同法律关系主体的主观意志为转移而发生的。



知识梳理

合同法律关系的产生、变更与终止(法律事实)	{	行为	{ 合法行为 违法行为
		事件	{ 自然事件 社会事件

1.3 工程合同管理的当事人资格

1.3.1 建设工程合同的当事人

建设工程合同是《合同法》中15种有名合同之一,是指在工程建设过程中发包人与承包人依法订立的、明确双方权利义务关系的协议。

在建设工程合同中,承包人的主要义务是进行工程建设,权利是得到工程价款;发包人的主要义务是支付工程价款,权利是得到完整、符合约定的建筑产品。

发包人、承包人是建设工程合同的当事人。发包人、承包人必须具备一定的资格,才能成为建设工程合同的合法当事人,否则,建设工程合同可能因主体不合格而导致无效。