

浓缩的是精华，提炼的是考点，体验“把书读薄”的乐趣

用**10%**的时间，获取**90%**的分数

全国**监理工程师**执业资格考试重点难点**易学速记·掌中宝**

建设工程合同管理

掌中宝

全国监理工程师执业资格考试命题研究协作组·编

融众多名师之智慧，汇

横联系，化繁为简，化难为易

灵活运用网络、图示、表格，一目了然，让您轻松记忆 | 对重点内容作特殊标记，图文并茂，给您带来全新的视觉体验

携带方便

放在您的口袋里，排队中、等车时……随时拿出看一看

上海科学技术出版社



全国监理工程师执业资格考试重点难点易学速记掌中宝

建设工程监理基本理论与相关法规掌中宝

建设工程合同管理掌中宝

建设工程质量、投资、进度控制掌中宝

建设工程监理案例分析掌中宝

监理工程师常用法规速查掌中宝



中国考通网 (www.kaotong.net)

读者交流邮箱: 746734489@QQ.com

合作伙伴

随书附赠

学习充值卡, 登陆“中国考通网”获得最新的考试资讯
历年真题、在线考试、冲刺套题
名师最新讲座、讲义、心得交流等超值网上服务



上海科学技术出版社
www.sstp.cn

销售分类建议: 建筑类考试用书

ISBN 978-7-5478-0495-7



9 787547 804957 >

定价: 16.00元

策划编辑 胡毅 (1681827@QQ.com) 高璇 (50874324@QQ.com)
文字编辑 任红梅 封面设计 房惠平

全国监理工程师执业资格考试重点难点易学速记掌中宝

建设工程合同管理

全国监理工程师执业资格考试命题研究协作组 编

上海科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程合同管理掌中宝/全国监理工程师执业资格考试命题研究协作组编.
—上海:上海科学技术出版社,2011.1
(全国监理工程师执业资格考试重点难点易学速记掌中宝)
ISBN 978-7-5478-0495-7

I. ①建... II. ①全... III. ①建筑工程—经济合同—管理—工程技术
人员—资格考核—自学参考资料 IV. ①TU723.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 165955 号

上海世纪出版股份有限公司 出版、发行
上海科学技术出版社

(上海钦州南路 71 号 邮政编码 200235)

新华书店上海发行所经销

苏州望电印刷有限公司印刷

开本 787×1092 1/32 印张:4.5

字数:121 千字

2011 年 1 月第 1 版 2011 年 1 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5478-0495-7/TU·74

定价:16.00 元

本书如有缺页、错装或坏损等严重质量问题,
请向工厂联系调换

内容提要

本书为《全国监理工程师执业资格考试重点难点易学速记掌中宝》系列丛书之《建设工程合同管理掌中宝》。本书主要包括：建设工程合同管理法律知识；合同法律制度；建设工程招标管理；建设工程委托监理合同；建设工程勘察设计合同管理；建设工程施工合同管理；建设工程物资采购合同管理；FIDIC 合同条件下的施工管理和建筑工程的施工索赔等内容。

本书开本精致小巧，随身携带方便，主要作为全国监理工程师执业资格考试人员的复习考试过关必备教材，也可作为建设工程监理人员和高等院校相关专业师生学习的参考资料。

本书具有如下特点：

(1) 内容全面。完全依照最新的《全国监理工程师执业资格考试大纲》的要求编写。囊括教材重点难点与考点内容，融众多名师之智慧，汇各个版本之精华。

(2) 形象直观。针对不同科目的不同内容，灵活运用网络、图示、表格、考点清单等形式进行知识梳理，清晰直观，一目了然，让你轻松记忆。

(3) 高效实用。将知识点、重难点纵横联系，科学总结规律方法，并且将知识化繁为简，化难为易，深入浅出。让你在最短的时间内掌握更多的知识，体验“把书读薄”的乐趣！

(4) 版式新颖。版式独特新颖，编排完善，对重点内容作特殊标记，图文并茂，给读者带来全新的视觉体验。

(5) 携带方便。本书开本小巧，可随时放到口袋里。排队中，等车时，随时拿出看一看。不需要太多的时间，照样记住知识点！

本书可供参加全国监理工程师执业资格考试的考生复习之用，也可作为建设工程监理人员和高等院校相关专业师生的学习参考资料。

Preface

前言

面对考试，我们所能做的不是给自己加压，而是减压，既不要考虑考试成功后的鲜花和掌声，也不要过于关注考试的失败，要保持一种稳定的心态，使自己在复习、应考阶段，能够尽可能熟练地掌握所学知识，在考试中高水平发挥，考出理想的成绩。你可以把今天的自己和昨天的自己做个对比，只要今天的自己比昨天的自己有收获，那你就是进步的，你就没有虚度光阴。

通过复习，已经让你对教材的全部知识有了更加深刻的理解。考前复习些什么呢？考前复习是抓住重点，大幅度提高考试成绩的重要阶段。

从所涉及的课程来讲，记忆的成份比较多，在考前复习中，你要把那些重要的东西理出来，一个一个地把它们读熟记牢，这样做了你就会在考试中得高分。客观题是这样，主观题也是这样。没有对考试大纲上的重点知识内容的掌握，你在做主观题时，就没有知识储备作为你分析问题和解决问题的材料依据，任何主观的东西都是建立在一定的客观材料的基础之上的。

对不同的重点内容要采取不同的复习方法。所谓绝对重点，就是考试大纲上要求的重点内容，还有那些对整个学科知识起主导或者产生的关联影响比较大的知识，这都是这个学科的重点。所谓相对重点，就是在前面复习中，你有哪些知识还掌握得不是很牢固，看起来和听起来知道是怎么回事，但真正动笔答

2 建设工程合同管理掌中宝

题又下不了手，这就是你的相对重点。在考前复习中，每位考生的重点是不大一样的。对于绝对重点，你可以按照大纲的安排进行重点复习。对于相对重点，你就必须自己安排好复习的时间，并把那些弄不明白的地方找老师和朋友帮你弄明白。

根据实践经验，参加全国监理工程师执业资格考试的考生很少有时间从头到尾进行复习，大部分人都是精选一些有代表性的试题来做，但是往往达不到理想效果。这时候就一定要回到教材，要把一些重要的基本概念、定理、原理、公式等记牢并活用。如果你合上书本，都能够如数家珍般地把它们的重点内容复述完整，那你的复习就达到目的了。

为了帮助广大考生在激烈的竞争中胜出，顺利通过全国监理工程师执业资格考试，我们特组织了国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富考试教学、科研、培训等经验的专家学者以及一批在全国监理工程师执业资格考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成编写组，共同编写了这套“全国监理工程师执业资格考试重点难点易学速记掌中宝”。本丛书包括《建设工程合同管理掌中宝》、《建设工程质量、投资、进度控制掌中宝》、《建设工程监理知识与相关法规掌中宝》、《建设工程监理案例分析掌中宝》和《监理工程师常用法规速查掌中宝》。

本套丛书以最新的《全国监理工程师执业资格考试大纲》为依据，以全国监理工程师执业资格考试指定教材为主线，准确把握考试中的知识信息，提炼大纲所需关键点，本书编写组遵循循序渐进、各个击破的原则，深刻总结全国监理工程师考试的经验，洞悉考试规律，致力于提高考生运用所学知识解决实际问题的能力。具体来讲，本套丛书具有以下几个显著特点：

内容全面：完全依照最新的《全国监理工程师执业资格考试大纲》的要求编写。囊括教材重点、难点与考点内容，融众多名师之智慧，汇各个版本之精华。

形象直观：针对不同科目的不同内容，灵活运用网络、图示、表格、考点清单等形式进行知识梳理，清晰直观，一目了然，让你轻松记忆。

高效实用：将知识点、重难点纵横联系，科学总结规律方法，并且将知识化繁为简，化难为易，深入浅出。让你在最短的时间内掌握更多的知识，体验“把书读薄”的乐趣！

版式新颖：版式独特新颖，编排完善，对重点内容作特殊标记，图文并茂，给读者带来全新的视觉体验。

携带方便：本书开本小巧，可随时放到口袋里。排队中，等车时，随时拿出看一看。不需要太多的时间，照样记住知识点！

为了给广大考生提供更好、更全面的帮助，上海科学技术出版社在推出本套掌中宝的同时，还通过合作伙伴“中国考通网（www.kaotong.net）”为考生提供多种增值服务，考生注册登录即能与辅导老师、广大考生交流互动，更多考前有关信息敬请到网站浏览。

读者交流邮箱：746734489@QQ.com，欢迎考生朋友们随时交流和反馈信息，以便我们精益求精，不断改进。

本套丛书在编写时参考或引用了部分单位、专家学者的资料，得到了许多业内人士的大力支持，在此表示衷心的感谢。限于编者水平有限和时间紧迫，书中疏漏及不当之处在所难免，敬请广大读者批评指正。请用10%的时间，您将获取90%的分数！

本书编写组

目录

Contents

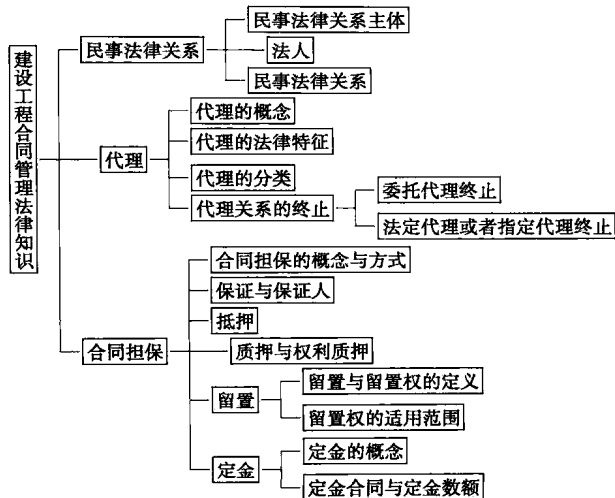
第1章 建设工程合同管理法律知识	1	六、违约责任	25
第1节 重点难点网络图	1		
第2节 重点难点内容细化分解表	2	第3章 建设工程招标管理	31
一、民事法律关系	2	第1节 重点难点网络图	31
二、代理	3	第2节 重点难点内容细化分解表	32
三、合同担保	4	一、招标程序	32
		二、勘察设计招标投标管理	39
第2章 合同法律制度	8	三、建设工程监理招标投标管理	42
第1节 重点难点网络图	8	四、施工招标投标管理	43
第2节 重点难点内容细化分解表	9	第4章 建设工程委托监理合同	46
一、合同的订立	9	第1节 重点难点网络图	46
二、合同生效与无效合同	14	第2节 重点难点内容细化分解表	47
三、合同履行	17	一、监理合同示范文本	47
四、合同的变更、转让与终止	20	二、监理合同的价款与酬金	48
五、合同争议的解决	23		

2 建设工程合同管理掌中宝

三、监理合同当事人的权利与义务	50	第2节 重点难点内容细化分解表	88
四、合同生效、变更与终止	55	一、材料采购合同的交货检验	88
第5章 建设工程勘察设计合同管理	57	二、材料采购合同的违约责任	90
第1节 重点难点网络图	57	第8章 FIDIC 合同条件下的施工管理	94
第2节 重点难点内容细化分解表	58	第1节 重点难点网络图	94
一、勘察设计合同的订立	58	第2节 重点难点内容细化分解表	96
二、设计合同的生效、变更与终止	59	一、施工合同的条件管理	96
三、设计合同履行过程中双方的责任	61	二、风险责任的划分	98
第6章 建设工程施工合同管理	65	三、施工阶段的合同管理	101
第1节 重点难点网络图	65	四、竣工验收阶段的合同管理	115
第2节 重点难点内容细化分解表	66	五、缺陷通知期阶段的合同管理	118
一、施工合同的订立	66	六、分包合同的履行管理	119
二、施工准备阶段的合同管理	70	第9章 建筑工程的施工索赔	124
三、施工过程的合同管理	71	第1节 重点难点网络图	124
四、竣工阶段的合同管理	80	第2节 重点难点内容细化分解表	124
第7章 建设工程物资采购合同管理	87	一、索赔工作程序	124
第1节 重点难点网络图	87	二、监理工程师对索赔的审查与反驳	127

第1章 建设工程合同管理法律知识

第1节 重点难点网络图



第2节 重点难点内容细化分解表

一、民事法律关系

民事法律关系的主要内容见表 1.2.1。

表 1.2.1 民事法律关系的主要内容

序号	类别	基本内容	高频考点归纳与提示
1	民事法律关系主体	指参加民事法律关系，依法享有民事权利、承担民事义务的当事人。其构成包括自然人、法人和其他组织。	民事法律关系的主体包括自然人、法人和其他组织。
2	法人	法人具有民事权利能力和民事行为能力，能独立享有民事权利和承担民事义务。 法人应具备以下条件： (1) 依法成立。 (2) 有必要的财产和经费。 (3) 有自己的名称、组织机构和场所。 (4) 能够独立承担民事责任。	简言之，法人是具有民事权利主体资格的社会组织。
3	民事法律关系	民事法律关系是以民事法律规范为基础的，是民法调整的平等主体之间的财产关系和人身关系在法律上的体现，其定义为由民事法律规范调整的具有民事权利和民事义务内容的社会关系。 民事法律关系具有如下几个特征： (1) 民事法律关系主要是一种财产关系。 (2) 民事法律关系的保障措施具有补偿性和财产性。 (3) 民事法律关系是平等主体之间的法律关系。	掌握民事法律关系的 3 个特征。

二、代理

代理的基本内容见表 1.2.2。

表 1.2.2 代理的基本内容

序号	类别	基本内容	高频考点归纳与提示
1	代理的概念	代理是指代理人以被代理人的名义在代理权限内,向第三方做出意思表示,所产生的权利和义务直接由被代理人享有和承担的法律行为	掌握代理的概念
2	代理的法律特征	<p>(1) 代理人必须以被代理人的名义进行代理活动。</p> <p>(2) 代理人所代理的行为必须是民事行为。</p> <p>(3) 代理人在代理权限范围内独立为意思表示。</p> <p>(4) 代理人活动的法律效果直接归属于被代理人。</p>	掌握代理的 4 个法律特征。
3	代理的分类	<p>根据代理权的来源不同,可分为法定代理、指定代理和委托代理。</p> <p>(1) 法定代理,是指依据法律的直接规定而产生代理权的一种代理。这种代理行为不需要被代理人授权委托,而是直接由法律根据一定社会关系的存在加以确定的代理关系。</p> <p>(2) 指定代理,是指根据人民法院或者有关单位的指定而产生代理权的一种代理。指定代理只有在没有法定代理人和委托代理人的情况下适用。法定代理和指定代理都是为保护无行为能力人和限制行为能力人的利益而设定的一种法律制度。</p> <p>(3) 委托代理,是指基于被代理人的授权而产生代理权的一种代理。委托代理关系的产生,需要在代理人与被代理人之间存在基础法律关系,如委托合同关系、合伙合同关系、工作隶属关系等,但只有在被代理人对代理人进行授权后,这种委托代理关系才真正建立。</p>	代理主要包括:法定代理、指定代理和委托代理 3 种。

序号	类别	基本内容	高频考点归纳与提示
4	代理关系的终止	有下列情形之一的，委托代理终止： (1) 代理期间届满或者代理事务完成。 (2) 被代理人取消委托或者代理人辞去委托。 (3) 代理人死亡。 (4) 代理人丧失民事行为能力。 (5) 作为被代理人或者代理人的法人终止。	掌握委托代理关系终止的原因。 掌握指定代理或法定代理关系终止的原因。
		有下列情形之一的，法定代理或者指定代理终止： (1) 被代理人取得或者恢复民事行为能力。 (2) 被代理人或者代理人死亡。 (3) 代理人丧失民事行为能力。 (4) 指定代理的人民法院或者指定单位取消指定。 (5) 由其他原因引起的被代理人和代理人之间的监护关系消灭。	

三、合同担保

合同担保的基本内容见表 1.2.3。

表 1.2.3 合同担保的基本内容

序号	类别	基本内容	高频考点归纳与提示
1	合同担保的概念与方式	<p>(1) 担保的概念。担保是指当事人为了保障债权的实现, 根据法律规定或者当事人约定而采取的法律保护措施。担保通常由当事人订立担保合同来实现。担保合同具有从属性和自愿性。被担保的合同为主合同, 担保合同为从合同。</p> <p>(2) 合同担保的方式。根据《中华人民共和国担保法》规定, 担保活动应当遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则。担保方式为保证、抵押、质押、留置和定金。</p>	<p>掌握担保的原则: 平等、自愿、公平、诚实信用。</p> <p>掌握合同担保的方式: 保证、抵押、质押、留置和定金。</p>
2	保证与保证人	<p>(1) 保证的概念。保证, 是指保证人和债权人约定, 当债务人不履行债务时, 保证人按照约定履行债务或者承担责任的行為。</p> <p>(2) 保证人的资格。《担保法》对以下单位的保证人资格进行了限制:</p> <p>①国家机关不得为保证人, 但经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。</p> <p>②学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体不得为保证人。</p> <p>③企业法人的分支机构、职能部门不得为保证人。企业法人的分支机构有法人的书面授权的, 可以在授权范围内提供保证。</p>	<p>掌握保证的概念。</p> <p>掌握不得作为保证人的组织。</p> <p>掌握保证的方式: 一般保证和连带责任保证。</p> <p>掌握保证的参加人: 保证人、被保证人(债务人)和债权人。</p>
3	抵押	<p>(1) 抵押的概念。抵押是指债务人或者第三方不转移对抵押的不动产或特殊动产的占有, 将该财产作为债权的担保。</p>	<p>掌握可以和不可以作为抵押物的财产。</p>

(续表)

序号	类别	基本内容	高频考点归纳与提示
3	抵押	<p>(2) 抵押的财产</p> <p>①可以抵押的财产:</p> <p>A. 抵押人所有的房屋和其他地上定着物;</p> <p>B. 抵押人所有的机器、交通运输工具和其他财产;</p> <p>C. 抵押人依法有权处分的国有土地使用权、房屋和其他地上定着物;</p> <p>D. 抵押人依法有权处分的国有机器、交通运输工具和其他财产;</p> <p>E. 依法可以抵押的其他财产。</p> <p>②禁止抵押的财产:</p> <p>A. 土地所有权;</p> <p>B. 耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权,但法律规定可以抵押的除外;</p> <p>C. 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的实施单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他的社会公益设施;</p> <p>D. 所有权、使用权不明或者有争议的财产;</p> <p>E. 依法被查封、扣押、监管的财产;</p> <p>F. 依法不得抵押的其他财产。</p>	
4	质押与权利质押	<p>(1) 质押与权利质押的概念。质押,是指债务人或者第三方不转移对抵押的不动产或特殊动产的占有,将该财产作为债权的担保。权利质押,是指将一般的权利凭证交给债权人占有的担保。</p> <p>(2) 可以质押的权利。可以质押的权利包括:</p>	<p>掌握质押的分类:动产质押和权利质押。</p> <p>掌握可以质押的权利。</p>

(续表)

序号	类别	基本内容	高频考点归纳与提示
4	质押与权利质押	<p>①汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单；</p> <p>②依法可以转让的股份、股票；</p> <p>③依法可以转让的商标专用权、专利权、著作权中的财产权；</p> <p>④依法可以质押的其他权利。</p>	
5	留置的定义	<p>(1) 留置,是指债权人按照合同约定占有债务人的动产,当摘取人不按照合同约定的期限履行其债务时,债权人有权依照法律规定留置该财产,以该财产折价或者拍卖、变卖该财产的价款优先受偿的担保。</p> <p>(2) 留置权,是指债权人对已占有的债务人的动产,在债权未能如期获得清偿前,留置该动产作为担保以实现债权的权利。</p>	<p>熟悉留置的概念。</p> <p>掌握留置权的前提(留置权以债权人合法占有对方财产为前提)。</p> <p>掌握能够留置的财产。</p>
	留置权的适用范围	<p>《担保法》规定:“因保管合同、运输合同、加工承揽合同发生的债权,债务人不履行债务的,债权人有权留置”。因此留置权适用于保管合同、运输合同和加工承揽合同的债权担保。</p>	
6	定金的概念	<p>定金,是指当事人为了担保债权,在法律规定的期限内,约定一方向对方预先给付一定数额的金钱。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金。收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。</p>	<p>掌握定金的数额(定金数额由当事人约定,但不得超过主合同标的额的20%)。</p>
	定金合同与定金数额	<p>(1) 定金合同。定金合同应以书面的形式约定。当事人在定金合同中应当约定交付定金的期限。定金合同从实际交付定金之日起生效。交付定金时,主合同也即生效。</p> <p>(2) 定金数额。定金数额由当事人约定,但不得超过主合同标的额的20%。</p>	