



石家莊鐵道大學  
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

网络精品课程

建设法规

建筑工程合同法律制度

订立合同程序（1

主讲：曹立辉

# 订立合同程序

- 《合同法》第 13 条规定：“当事人订立合同，采取**要约、承诺**方式。”即合同的订立包括要约和承诺两个阶段。



# 订立合同程序



网络精品课程



要约



承诺

✿ 要约是指希望和他人订立合同的意思表示。当事人一方方向对方发出的以订立合同为目的的意思表示。根据法律规定，有效要约的条件有三个：

- 要约人是特定当事人。特定当事人是指作出要约的人是可以确定的主体。
- 要约内容具体确定。
  - 要约的目的是希望得到受要约人的答复，受要约人唯有对内容完善的要约才能作出明确的答复。
- 表明经受要约人承诺，要约人即受该要约的约束。法律还规定，要约到达受要约人时生效。

🌸 要约邀请是指行为人作出邀请他方向自己发出要约的意思表达

- 要约邀请不是要约。
- 要约邀请虽然也是为订立合同做准备，但是，它是为了引发要约，而本身不是要约。
- 例如，招标公告、拍卖公告、一般商业广告、寄送价目表、招股说明等。

## 🌸 要约也可以撤回

- 撤回要约的信息要先于或同时于要约信息到达对方。
  - 但是要约人确定了承诺期限或以其他方式表明要约不可撤销，或者是受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同作了准备时，要约不可撤销。
- 受要约人发出的拒绝要约的信息到达要约人，要约人依法可以撤销要约。
- 承诺期限届满而受要约人未作出承诺，或受要约人对要约内容作出实质性变更时，要约失效。

✿ 要约失效是指要约丧失了法律效力。

- 对于**要约人**，要约失效意味着解除了其所受要约的法律约束；
- 对于**受要约人**，要约失效意味着其丧失了对要约作出承诺的资格或权利。
- 法定的要约失效的情形有四种：
  - a .拒绝要约的信息到达要约人。
  - b .要约人依法撤销了要约。
  - c .承诺期限届满，受要约人未作出承诺。
  - d .受要约人对要约内容作出了实质性变更。

- 在建设工程合同订立过程中，招标投标程序就是典型的通过要约、承诺订立合同的过程。
- 招标程序中的“工程招标公告”就是典型的要约邀请，而投标人向招标人递交的投标书就是典型的要约。
- 在《中华人民共和国招标投标法》中对招标、投标行为所作的有关规定与《合同法》中有关要约、承诺的规定实质上完全一致。



❁ 承诺是指受要约人同意要约内容的意思表示。要约一经承诺，合同关系即告成立。承诺的构成要件包括以下四个方面：

- 承诺必须是受要约人作出的，或者是受受要约人委托的代理人作出的，否则无效。
- 承诺必须在合理期限内作出。
  - 《合同法》规定，承诺应当在要约确定的有效期内到达要约人；要约没有确定承诺期限的，应在法律根据不同的要约形式而确定的合理时间内到达要约人。

## 承诺的构成要件包括以下四个方面：

- 承诺的内容应当与要约内容一致。
  - 关于合同标的、数量、质量、价款或报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等实质性内容变更的，为新要约。
  - 对于非实质性内容变更的，除要约人及时表示反对或要约表明承诺不得对要约内容作出任何更改的以外，该承诺有效。
  - 实践中，合同的订立往往要经过若干回合的要约、新要约，直至最后受要约人对对方提出的要约表示完全同意为止。
- 承诺的方式必须符合要约要求
  - 《合同法》第22条：“承诺应当以通知的方式作出，但根据交易习惯或者要约表明可以通过行为作出承诺的除外。”

❁ 要约没有确定承诺期限的，承诺应当依照下列规定到达：

- 要约以对话方式作出的，应当即时作出承诺，但当事人另有约定的除外；
- 要约以非对话方式作出的，承诺应当在合理期限内到达。
  - - 所谓行为承诺，如果要约人对承诺方式没有特定要求，承诺可以明确表示，也可以由受要约人的行为来推断。
    - 一般缄默是不行为，与默示不同。默示不是明示但仍然是表示的一种方法，而缄默与不行为是没有任何表示，所以不是承诺。

❁ 承诺可以撤回，撤回承诺的信息应当在承诺信息到达要约人之前或与承诺信息同时到达要约人。

## ❁ 承诺的法律效力

- 承诺的法律效力在于受要约人一经作出合乎要约要求的承诺，该合同即告成立，双方即受合同的约束。
- 承诺的生效时间即是合同的成立时间，承诺的地点则是合同的成立地点。

- 在建设工程合同订立过程中，招标人经过评标后选定了中标人，应向中标人发出书面的中标通知书。该中标通知书就是招标人对中标人的承诺。双方的合同关系也随着中标通知书的到达而成立。但是，合同的“成立”与合同的“生效”有时却可能并不是同一个概念。

➤ 本讲结束

谢 谢