

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产基础知识

(第二版)

阚咏梅 李波 李亚林◎主编

中国建筑工业出版社

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产基础知识

(第二版)

阚咏梅 李波 李亚林 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产基础知识/阚咏梅,李波,李亚林主编. —2版. —北京:
中国建筑工业出版社,2013.1

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

ISBN 978-7-112-14901-8

I. ①房… II. ①阚… ②李… ③李… III. ①房地产业—
经纪人—资格考核—中国—自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 276631 号

本书作为《房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材》之一,为第二版,包括
相关法律制度、房地产基本制度和物业管理、房地产交易管理基本制度与政策、房
地产登记制度与政策、建筑基本知识、金融和税收基本知识等内容,根据全国房地
产经纪行业的发展方向,以提高房地产经纪从业人员的知识水平和操作技能为宗
旨,按照最新版房地产经纪人协理从业资格考试大纲编写,既是房地产经纪人协理
从业资格应考考生必备的参考书,又可作为有志于从事房地产行业人员的学习
资料。

* * *

责任编辑:刘江 岳建光 万李

责任设计:李志立

责任校对:张颖 赵颖

房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材

房地产基础知识

(第二版)

阚咏梅 李波 李亚林 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

*

开本:787×1092毫米 1/16 印张:11¼ 字数:272千字

2013年1月第二版 2013年1月第二次印刷

定价:30.00元

ISBN 978-7-112-14901-8

(22969)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

房地产业作为国民经济的支柱产业，对国民经济的发展和就业发挥着重要作用。房地产市场的快速发展，为房地产经纪行业提供了广阔的发展空间，从业人员超过百万人。房地产市场的规范化发展就显得尤为重要。而专业化、规范化的房地产经纪服务是房地产市场健康发展的重要基础保障。进入 21 世纪以来，在市场推动和政府引导的双重作用下，我国房地产行业蓬勃发展，同时也面临着一场从业人员整体素质水平的重大变革。

为了适应市场经济发展需要，规范和发展房地产市场，2001 年 12 月 18 日，人事部、建设部颁布《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》，国家对房地产经纪人员实行职业资格制度，纳入全国专业技术人员职业资格制度统一规划。房地产经纪人员职业资格包括房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理从业资格。其中，取得房地产经纪人协理从业资格，是从事房地产经纪活动的基本条件。房地产经纪人协理有权加入房地产经纪机构，协理房地产经纪人处理经纪有关事务。

根据人事部、建设部《房地产经纪人员职业资格制度暂行规定》和《房地产经纪人执业资格考试实施办法》（人发〔2001〕128 号）要求，各地陆续开展了房地产经纪人协理的从业资格考试。为帮助广大考生掌握考试大纲，特结合统一大纲和房地产经纪人协理的特点组织编写了本套教材，根据最新的大纲，我们对第一版教材进行了修订。第二版教材包括两本：《房地产基础知识》和《房地产经纪基础》。

本书作为《房地产经纪人协理从业资格考试辅导教材》之一，包括相关法律制度、房地产基本制度和物业管理、房地产交易管理基本制度与政策、房地产登记制度与政策、建筑基本知识、金融和税收基本知识等内容，根据全国房地产经纪行业的发展方向，以提高房地产经纪从业人员的知识水平和操作技能为宗旨，既是房地产经纪人协理从业资格考试考生必备的参考书，又可作为有志于从事房地产行业人员的学习资料。

本书由阚咏梅、李波和李亚林编写，由于作者学识有限，编写时间较紧，书中可能存在一些不足之处，敬请专家与同行指正，以期不断完善。

本书在编写过程中参阅并吸收了大量的文献，在此对他们的工作、贡献表示深深的谢意。

目 录

第一章 相关法律制度	1
第一节 民事法律制度	1
第二节 合同法律制度	15
第三节 消费者权益保护法律制度	44
第四节 反不正当竞争法	49
第五节 其他相关法律制度	51
第二章 房地产基本制度和物业管理	57
第一节 房地产产权	57
第二节 土地基本制度与政策	74
第三节 我国住房制度概述	83
第四节 物业管理制度概述	86
第三章 房地产交易管理基本制度与政策	95
第一节 房地产交易	95
第二节 房地产转让的管理	95
第三节 房屋租赁管理	102
第四节 房地产抵押管理	107
第四章 房地产登记制度与政策	111
第一节 房地产登记概述	111
第二节 房地产登记制度	119
第五章 建筑基本知识	123
第一节 建筑概述	123
第二节 建筑构造	125
第三节 建筑设备	127
第四节 建筑材料	134

第五节 建筑识图和建筑面积计算 151

第六章 金融和税收基本知识 159

第一节 利息和利率 159

第二节 个人住房抵押贷款 160

第三节 房地产税收 167

第一章 相关法律制度

第一节 民事法律制度

一、民法的概念和调整对象

(一) 民法的概念

1. 定义

根据《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)第2条,从民法的对象和任务角度来看,民法是调整平等民事主体的自然人、法人及其他非法人组织之间人身关系和财产关系的法律规范的总称,是法律体系中的一个独立的法律部门。

根据《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第2条第1款对于合同所进行的概念界定,对民法的定义更为妥当的表述应为:我国民法是调整平等主体的自然人、法人和其他组织之间的财产关系和人身关系的法律规范的总和。

2. 含义

- (1) 民法是有国家强制力(区别于道德等)的社会生活规范;
- (2) 民法是调整社会生活中财产关系和人身关系(其他关系不调整)的法律规范;
- (3) 民法是调整平等民事主体之间的社会关系的法律规范。

(二) 民法的调整对象

民法的调整对象是指民法所调整的各种社会关系。平等主体之间的财产关系、人身关系。

1. 平等主体之间的财产关系

在民法中,民法所调整的财产关系具有以下主要特点:

(1) 主体的地位是平等的

从主体的地位上说,有的财产关系的主体地位是不平等的,相互之间有隶属关系;有的财产关系的主体地位是平等的,相互间并无隶属关系。前者如财政税收关系,俗称为纵向经济关系;后者如借款关系,俗称为横向经济关系。只有主体地位平等的财产关系,才是民法的调整对象。

(2) 一般是当事人自愿发生的

财产关系,有的是根据主体自己的意愿发生的,有的并不是主体自愿发生的,因民法所调整的财产关系的主体地位是平等的,各自独立,任何一方都不能将自己的意志强加给另一方,因此这种财产关系一般是主体在自愿基础上确立的。

(3) 受价值规律支配

平等主体之间的财产关系因大多是当事人基于自己的利益需要按照自己的意愿设立

的，因此一般遵循价值规律。正因为如此，民法调整的财产关系多是等价有偿的。

2. 平等主体之间的人身关系

人身关系，是人们在社会生活中形成的具有人身属性，与主体的人身不可分离的、不是以经济利益而是以特定精神利益为内容的社会关系。

人身关系具有以下特点：

(1) 主体的地位平等

民法所调整的人身关系的主体地位是平等的，主体相互间没有管理和被管理、命令和被命令、领导和被领导的关系，任何一方都不能支配另一方，而应平等相待，互不干涉。凡是主体地位不平等、相互间一方支配另一方的人身关系，不由民法调整。

(2) 与民事权力的享受和行使有关

人身关系，有的与民事权利的享受与行使有关；有的与政治权利的享受与行使有关，而与民事权利的享受和行使无关。民法只调整前者而不调整后者。例如，基于自然人的身体、健康、姓名、名誉而发生的人身关系，与自然人享受和行使民事权利有关，属于民法调整的人身关系；而基于选民身份或者基于某一党团成员身份而发生的人身关系，与民事权利的享受与行使无关，则不属于民法的调整对象。

(3) 与主体的人身不可分离并不具有经济内容

所谓人身，是指主体的自身。因此，人身关系是基于体现自身属性的价格和身份而发生的社会关系，与主体的人身是不可分离的。这类社会关系不具有经济内容而是以特定的精神利益为内容的。当然，这并不是说民法所调整的人身关系无任何内容。有的人身关系与财产关系无直接的联系，却是主体存在的条件，是主体取得财产利益的前提，如自然人的生命健康关系；有的人身关系是与财产关系有直接联系的，如基于自然人的发明、发现而发生的人身关系。

二、民法的基本原则

(一) 公民、法人的民事权益受法律保护原则

《民法通则》第5条规定，公民、法人的合法民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。这一原则反映了社会主义民法的本质要求，贯穿于《民法通则》的始终。

(二) 平等原则

民法中的平等，是指主体的身份平等。身份平等是特权的对立物，是指不论其自然条件和社会处境如何，其法律资格亦即权利能力一律平等。《民法通则》第3条规定：当事人在民事活动中地位平等。任何自然人、法人在民事法律关系中平等地享有权利，其权利平等地受到保护。

(三) 自愿原则

自愿原则的实质，就是在民事活动中当事人的意思自治。即当事人可以根据自己的判断，去从事民事活动，国家一般不干预当事人的自由意志，充分尊重当事人的选择。其内容应该包括自己行为和自己责任两个方面。自己行为，即当事人可以根据自己的意愿决定是否参与民事活动，以及参与的内容、行为方式等；自己责任，即民事主体要对自己参与民事活动所导致的结果承担责任。

（四）公平原则

公平原则是指在民事活动中以利益均衡作为价值判断标准，在民事主体之间发生利益关系摩擦时，以权利和义务是否均衡来平衡双方的利益。因此，公平原则是一条法律适用的原则，即当民法规范缺乏规定时，可以根据公平原则来变动当事人之间的权利义务；公平原则又是一条司法原则，即法官的司法判决要做到公平合理，当法律缺乏规定时，应根据公平原则作出合理的判决。

（五）诚实信用原则

所谓诚实信用，其本意是要求按照市场制度的互惠性行事。在缔约时，诚实并不欺不诈；在缔约后，守信用并自觉履行。如果说任何自由都是受制约的自由，那么诚实信用应是题中之意。然而，市场经济的复杂性和多变性昭示：无论法律多么严谨，也无法限制复杂多变的制度中暴露出的种种弊端，总会表现出某种局限性。民法规定该原则，一方面使法院在审理具体案件中，能主动干预民事活动，调整当事人利益摩擦，使民事法律关系符合正义的要求；另一方面，法院可根据该原则作出司法解释，填补法律的漏洞。但由于该原则位阶高、不确定性强，用而不当也可能会成为司法专横的工具，对该原则的运用，必须与其他原则结合起来统筹考虑。

（六）禁止权利滥用原则

禁止权利滥用原则，是指民事主体在进行民事活动中必须正确行使民事权利，如果行使权利损害同样受到保护的他人利益和社会公共利益时，即构成权利滥用。对于如何判断权利滥用，民法通则及相关民事法律规定，民事活动首先必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策及习惯，行使权利应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，扰乱社会经济秩序。

（七）公序良俗原则

公序良俗原则是指民事主体的行为应当遵守公共秩序，符合善良风俗，不得违反国家的公共秩序和社会的一般道德。公序良俗是公共秩序与善良风俗的简称。《民法通则》第7条规定：“民事活动应当尊重社会公德。不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。”不少学者认为，本条规定应概括为公序良俗原则。公共秩序，是指国家社会的存在及其发展所必需的一般秩序。善良风俗，是指国家社会的存在及其发展所必需的一般道德。

（八）等价有偿原则

等价有偿原则是公平原则在财产性质的民事活动中的体现，是指民事主体在实施转移财产等的民事活动中要实行等价交换，取得一项权利应当向对方履行相应的义务，不得无偿占有、剥夺他方的财产，不得非法侵害他方的利益；在造成他方损害的时候，应当等价有偿。现代民法对等价有偿提出挑战，认为很多民事活动，比如赠与赡养和继承等并不是等价有偿进行的，因而等价有偿原则只是一个相对的原则，不能绝对化。

三、民事主体

民事主体是指参与民事法律关系，享受权利或承担义务的人，即民事法律关系的当事人。根据我国《民法通则》规定，可以作为民事法律关系主体的，有公民和法人等。实践中以户为单位的个体工商户、农村承包经营户以及个人合伙组织体或非法人组织被视为民

事主体。国家是特殊的民事主体。

（一）民事法律关系的主体特征

民事法律关系的主体是指参与民事法律关系，享受民事权利并承担民事义务的人。近现代民事法律关系的主体具有两个特征：

1. 主体范围的广泛性。即作为民事法律关系主体的人，既包括具有自然生命的公民（自然人），也包括不具自然生命的组织体——法人。在某些特殊的情况下，国家也可以成为民事法律关系的主体。如国家向单位或公民发行国库券，就是以民事法律关系主体的资格进行的。

2. 主体间的平等性。即任何自然人从其出生起至死亡止，都有资格成为民事法律关系的主体，任何法人在其权利能力范围内都有资格成为民事法律关系的主体。在民事法律关系中，双方当事人地位完全平等，一方不得把自己的意志强加给另一方。根据权利义务的承受情况，民事法律关系主体可分为权利主体和义务主体。享受权利的一方称为权利主体，承担义务的一方称为义务主体。在大多数情况下，当事人双方既享受权利，又承担义务，因而，既是权利主体，又是义务主体。但在某些场合下，一方只享受权利，另一方只承担义务。如在赠与关系中，赠与人只负担将赠与财产交归受赠人所有的义务，受赠人只享受接受赠与的权利。权利主体和义务主体的人数既可以是单一的，也可以是多数的；既可以是特定的，也可以是不特定的。

（二）民事法律关系的主体内容

包括：公民（自然人）、法人、合伙等。

1. 公民

我国《宪法》规定，凡具有中华人民共和国国籍的人都是中华人民共和国公民。

（1）公民的民事权利能力

公民的民事权利能力是指公民依法享有民事权利、承担民事义务的资格，是公民主体资格的集中表现。公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。公民的民事权利能力一律平等。

（2）公民的民事行为能力

公民的民事行为能力是指公民通过自己的行为独立行使民事权利或履行民事义务的能力。包括从事合法行为的能力，而且也包括对其违法行为承担责任的能力。公民的民事行为能力是以其权利能力为前提的。民事行为能力分为完全民事行为能力、限制民事行为能力、无民事行为能力三种。

1) 完全民事行为能力

《民法通则》第 11 条规定：“18 周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力，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) 限制民事行为能力

《民法通则》第 12 条第 1 款规定：“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。”

《民法通则》第 13 条第 2 款还规定：“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健康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的同意。”

3) 无民事行为能力

《民法通则》第12条第2款规定：“不满10周岁的未成年人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。”

《民法通则》第13条第1款规定：“不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。”

(3) 监护

监护是指依法对无民事行为能力人和限制民事行为能力人的人身、财产和其他合法权益进行监督和保护的制度。

未成年人的监护人是其父母；父母双方均死亡或者没有监护能力的，由有监护能力的其祖父母、外祖父母、兄、妹或关系密切的其他亲属、朋友担任监护人。没有上述监护人的，由未成年人父母的所在单位或者由未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

无民事行为能力或者限制民事行为能力和精神病人，由其配偶、父母、成年子女、其他近亲属担任监护人；关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任，经精神病人所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会同意后，也可以担任监护人。没有上述监护人的，由精神病人所在单位或者精神病人住所地居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。无民事行为能力人和限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人。

监护是一种职责，既包含权利，又有义务。监护人依法履行监护的权利，受法律保护；监护人应当保护被监护人的人身、财产及其他合法权益，除为被监护人利益外，不得处理被监护人的财产。

(4) 宣告失踪和宣告死亡

公民下落不明满2年的，利害关系人可以向人民法院申请宣告其为失踪人。宣告失踪的主要意义在于对失踪人的财产进行代管和依法处理。失踪人的财产由其配偶、父母、成年子女或者关系密切的其他亲属、朋友代管。

公民有下列情形之一的，利害关系人可以向人民法院申请宣告死亡：

- 1) 下落不明满4年的；
- 2) 因意外事故下落不明，从事故发生之日起满2年的；

宣告死亡会引起与生理死亡同样的法律后果，如继承发生，婚姻关系消灭等；但是，有民事行为能力人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为有效。

2. 法人

《民法通则》第36条规定：“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。”

根据《民法通则》第37条的规定，法人应当具备四个条件：

- (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。

《民法通则》把法人分为企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人四类。

后三类又总称为非企业法人。企业法人是指以营利为目的的法人，是法人中数量最大的一种。是否以将利润分配给出资人为目的，是企业法人与非企业法人的根本区别。根据组织形式不同，可以将企业法人分为公司法人和非公司法人。其中，公司法人是企业法人的主要形态。法人的法定代表人，是依照法律或者法人组织章程规定，代表法人行使职权的负责人。例如，根据 2005 年 10 月 27 日修订发布的《中华人民共和国公司法》第 13 条的规定，“公司法定代表人依照公司章程的规定，由董事长、执行董事或者经理担任，并依法登记”。法定代表人在履行职务时，其行为就是法人的行为。法定代表人与法人的代理人不同。法定代表人的代表权来源于法律和法人的章程，而代理人的代理权源于法人的授权——法人的授权则是通过其法定代表人进行的。

3. 合伙

合伙也是一类民事主体。我国《民法通则》第 30 条规定，个人合伙，即指两个以上的公民按照协议，各自提供资金、实物、技术等，合伙经营、共同劳动。

我国《合伙企业法》规定，合伙企业，是指由自然人、法人和其他组织通过订立合伙协议，设立的以营利为目的的经济组织。

合伙企业有普通合伙企业、特殊的普通合伙企业和有限合伙企业三种。其中，普通合伙企业由普通合伙人组成，全体合伙人对合伙企业债务承担无限连带责任。

特殊的普通合伙企业，适用于以专业知识和专门技能为客户提供有偿服务的专业服务机构。一个或数个合伙人在执行业务活动中因故意或重大过失造成合伙企业债务的，应当承担无限责任或无限连带责任；其他合伙人以其在合伙企业中的财产份额为限承担责任。非故意或重大过失造成的合伙企业债务以及合伙企业的其他债务，由全体合伙人承担无限连带责任。

有限合伙企业由普通合伙人和有限合伙人组成，普通合伙人对合伙企业债务承担无限连带责任，有限合伙人以其认缴的出资额为限对合伙企业债务承担责任。

四、民事法律行为

（一）概念

民事法律行为是公民或法人设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。民事法律行为从成立时起具有法律约束力。行为人非依法律规定或者取得对方同意，不得擅自变更或者解除。

（二）特征

1. 应是民事主体实施的以发生民事法律后果为目的的行为；
2. 应是以意思表示为构成要素的行为；
3. 应是合法行为。

（三）民事法律行为应当具备下列条件

1. 行为人具有相应的民事行为能力；
2. 意思表示真实；
3. 不违反法律或者社会公共利益。

（四）形式

民事法律行为可以采取书面形式、口头形式或者其他形式。法律规定是特定形式的，

应当依照法律规定。

(五) 无效民事行为

1. 无民事行为能力人实施的；
2. 限制民事行为能力人依法不能独立实施的；
3. 一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下所为的；
4. 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的；
5. 违反法律或者社会公共利益的；
6. 经济合同违反国家指令性计划的；
7. 以合法形式掩盖非法目的的。

无效的民事行为，从行为开始起就没有法律约束力。

(六) 可变更或者撤销民事行为

1. 行为人对行为内容有重大误解的；
2. 显失公平的。

被撤销的民事行为从行为开始起无效。

民事行为部分无效，不影响其他部分的效力的，其他部分仍然有效。民事行为被确认为无效或者被撤销后，当事人因该行为取得的财产，应当返还给受损失的一方。有过错的一方应当赔偿对方因此所受的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。双方恶意串通，实施民事行为损害国家的、集体的或者第三人的利益的，应当追缴双方取得的财产，收归国家、集体所有或者返还第三人。

民事法律行为可以附条件，附条件的民事法律行为在符合所附条件时生效。

五、代理

(一) 代理的概念

根据《民法通则》的有关规定，代理是指“代理人在代理权限内，以被代理人名义实施民事法律行为”。“被代理人对代理人的代理行为，承担民事责任”。代理涉及三方当事人，分别是被代理人、代理人和代理关系的第三人。

自然人和法人均可成为代理人，但法律对代理人资格有特别规定的除外。例如，《招标投标法》中规定，招标投标活动中的招标代理机构应当依法设立，并具备法律规定的条件。

代理有狭义和广义之分。狭义代理仅指代理人以本人的名义进行的代理，即直接代理；广义的代理除直接代理外，还包括间接代理，即代理人以自己名义实施民事法律行为，然后将该行为法律后果间接或直接归于被代理人的代理。我国《民法通则》规定的是直接代理，但《合同法》在“委托合同”一章中规定了间接委托，事实上承认了间接代理。

(二) 代理的种类

根据《民法通则》第 64 条第 1 款的规定，代理包括委托代理、法定代理和指定代理。

1. 委托代理

委托代理是代理人根据被代理人授权而进行的代理。

《民法通则》第 65 条规定，民事法律行为的委托代理，可以用书面形式，也可以用口

头形式。法律规定用书面形式的，应当用书面形式。书面委托代理的授权委托书应当载明下列事项：

- (1) 代理人的姓名或者名称；
- (2) 代理事项、权限和期间；
- (3) 委托人签名或者盖章。

实施委托代理时，委托书授权必须明确。否则，根据《民法通则》第 65 条的规定，代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任。

此外，委托代理事项必须合法。否则，根据《民法通则》第 67 条的规定，代理人知道被委托代理的事项违法仍然进行代理活动的，或者被代理人知道代理人的代理行为违法不表示反对的，由被代理人和代理人负连带责任。

2. 法定代理

法定代理是根据法律的直接规定而产生的代理。《民法通则》第 14 条规定：“无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他们的法定代理人。”

3. 指定代理

指定代理是根据人民法院或者有关机关的指定而产生的代理。例如，根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第 67 条的规定，在诉讼中，如果无民事行为能力人、限制民事行为能力人没有确定监护人，有监护资格的人又协商不成的，由人民法院在他们之间指定的人担任诉讼之中的代理人。

(三) 无权代理和表见代理

无权代理，指行为人没有代理权、超越代理权或代理权终止。根据《合同法》第 48 条第 1 款的规定：“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，未经被代理人追认，对被代理人不发生效力，由行为人承担责任”。同时，根据《民法通则》第 66 条的规定，第三人知道行为人没有代理权、超越代理权或者代理权已终止还与行为人实施民事行为给他人造成损害的，由第三人和行为人负连带责任。

《合同法》第 49 条还规定了表见代理制度：“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。”表见代理属于无权代理的一种特殊情形，其与一般无权代理的区别在于：善意相对人如果有理由相信行为人有代理权，则为保护善意相对人的合法权益，法律特别规定该代理行为对被代理人具有法律约束力。

六、民事责任

民事责任，对民事法律责任的简称，是指民事主体在民事活动中，因实施了民事违法行为，根据民法所承担的对其不利的民事法律后果或者基于法律特别规定而应承担的民事法律责任。民事责任属于法律责任的一种，是保障民事权利和民事义务实现的重要措施，是民事主体因违反民事义务所应承担的民事法律后果，它主要是一种民事救济手段，旨在使受害人被侵犯的权益得以恢复。

(一) 特征

民事责任具有以下主要特征：

1. 民事责任以民事义务为基础，是违反民事义务的法律后果。

2. 民事责任以恢复被侵害人的权利为目的。
3. 民事责任具有法律上的强制性。
4. 民事责任是保护性民事法律关系的内容。

(二) 分类

常见的民事责任分类有以下几种：

1. 债务不履行的民事责任与侵权的民事责任

根据民事责任发生的原因，民事责任可分为债务不履行的民事责任与侵权的民事责任。

债务不履行的民事责任，是指因债务人不履行已存在的债务而发生的民事责任。

侵权的民事责任，是指因实施侵权行为而发生的民事责任。

2. 履行责任、返还责任和赔偿责任

根据民事责任的内容，民事责任可分为履行责任、返还责任和赔偿责任。

履行责任，是指责任人须履行自己原负担的债务的责任。

返还责任，是指以返还利益为内容的责任。

赔偿责任，是指以赔偿对方损害为内容的责任。

3. 按份责任与连带责任

根据承担民事责任一方当事人之间的关系，民事责任可分为按份责任与连带责任。

按份责任，是指责任人为多人时，各责任人按照一定的份额向债务人承担民事责任，各债务人之间无连带关系。

连带责任，是指债务人为多人时，每个人都负有清偿全部债务的责任，各责任人相互间有连带关系。

4. 财产责任与非财产责任

根据民事责任的内容有无财产性，民事责任可分为财产责任与非财产责任。

财产责任，是指直接以一定的财产为内容的责任，如返还财产、赔偿损失。

非财产责任，是指不直接具有财产内容的民事责任，如消除影响、恢复名誉。

(三) 承担方式

民事责任的承担方式，又称为民事责任的形式，是指民事主体承担民事责任的具体措施。

根据《民法通则》第 134 条规定，承担民事责任的方式主要有：

- (1) 停止侵害。
- (2) 排除妨碍。
- (3) 消除危险。
- (4) 返还财产。
- (5) 恢复原状。
- (6) 修理、重作、更换。
- (7) 赔偿损失。
- (8) 支付违约金。
- (9) 消除影响、恢复名誉。
- (10) 赔礼道歉。

以上承担民事责任的方式，可以单独适用，也可以合并适用。

七、物权

(一) 物的种类

1. 动产和不动产

可以移动且移动并不减损其经济价值的物为动产。不能移动或者移动后会严重减损其经济价值的物为不动产。此项分类的意义在于，动产和不动产权利设立、变更、转让和消灭的要件不同。一般来说，动产以占有和交付为公示方法，不动产以登记为公示方法。

2. 流通物和限制流通物

法律允许在民事主体之间自由流转的物为流通物。法律限制或者禁止在民事主体之间自由流转的物为限制流通物，如土地、金银、武器、弹药、麻醉品等为限制流通物。此项分类的意义在于，对于限制流通物，其权利的转移要遵循法律规定的程序，有的还要经过管理部门的批准。

3. 主物和从物

两个以上独立的物相互配合、为一定经济目的组合到一起时，起主要作用的为主物，起从属作用的为从物。构成从物的要件有3个：(1) 为独立物而非主物的成分；(2) 能助主物的效用；(3) 与主物同属于一人。这种分类的意义在于，除非当事人有特别约定，否则对主物的处分及于从物。

4. 原物和孳息

原物是指原已存在的物，依自然属性或法律的规定，能够产生收益。孳息是原物产生的收益，分为天然孳息和法定孳息。天然孳息是指依物的自然属性而获得的收益，如树木的果实和动物的子畜。法定孳息是指依法律的规定或者当事人的约定而产生的收益，如存款的利息、房屋因出租而获得的租金等。这种分类的意义在于，一般情况下，孳息归原物的所有权人所有。

5. 特定物和种类物

可以用品种、规格和数量加以计算的物，具有可代替性，为种类物。不能以其他物代替的物，即世界上独一无二的物，为特定物。这种分类的意义在于，特定物灭失则免除卖方的交付义务，买方只能请求卖方为损害赔偿；而种类物灭失后，在条件具备时，买方还可以请求卖方为实际履行；对特定物所有权转移的时间，当事人可以自由约定。

(二) 物权的概念和分类

1. 物权的概念

物权是指权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。物权以独立、特定的有体物为标的，以权利人直接支配标的物并享有其利益为内容。

2. 物权的分类

物权除法律明文规定外，不得自由创设。《物权法》上规定的物权有以下几种：

(1) 所有权。它是对物独占、排他的支配权，所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。所有权人有权在自己的不动产或者动产上设立用益物权和担保物权。用益物权人、担保物权人行使权利，不得损害所有权人的权益。

(2) 用益物权。是对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权

利。用益物权包括土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权等。

(3) 担保物权。它是为了担保债务的履行，在债务人或第三人特定之物或权利上所设定的，当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形时，依法享有的就担保财产优先受偿的权利。担保物权包括抵押权、质权、留置权。

(三) 物权的效力

1. 物权的排他效力

是指同一标的物，不允许有不相容的两个物权同时并存。比如，一物上不能有两个所有权，但可以允许两个抵押权和所有权同时并存。

2. 物权的优先效力

(1) 物权优先于债权。如以财产抵债时，对该财产享有抵押权的债权人优先于普通债权人。

(2) 物权并存时，先成立的物权优先于后成立的物权；限制物权优先于所有权。但是，有个例外，“买卖不破租赁”，即房屋所有权转移时，原租赁合同在租期内对承租人和新房主继续有效。

3. 物权的追及效力

是指物权成立后，无论其标的物辗转落入何人之手，权利人均可追及标的物行使其权利。物权的追及效力可被善意取得阻断。

《物权法》规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：(1) 受让人受让该不动产或者动产时是善意的；(2) 以合理的价格转让；(3) 转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照上述规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。

(四) 所有权、用益物权和担保物权的概念

1. 所有权

所有权是所有人依法对自己财产所享有的占有，使用，收益和处分的权利。它是一种财产权，所以又称财产所有权。所有权是物权中最重要也最完全的一种权利，具有绝对性、排他性、永续性三个特征，具体内容包括占有、使用、收益、处置四项权利。产权和所有权的区别是：产权是一个较大的概念，产权包括所有权。房地产所有权只是房地产产权中主要的一种。

2. 用益物权

用益物权是对他人所有的物，在一定范围内进行占有、使用、收益、处分他物权。基于不同的历史文化传统与经济制度，各国民法上的用益物权类型多有不同，体现了较为突出的固有法特征。在我国现行民法与民法学理论中，主要有土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权、地役权。

3. 担保物权

担保物权 (real rights granted by way of security) 是指在借贷、买卖等民事活动中，债务人或者第三人将自己所有的财产作为履行债务的担保。债务人未履行债务时，债权人依照法律规定的程序就该财产优先受偿的权利。担保物权包括抵押权、质权和留置权。