

2014 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书

《房地产经纪相关知识》

命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

搜索命题重点

精选热点试题

全程复习指导

免费专家答疑

考前重点点拨

tdexam.com

试 敬请加入

好学教育 (www.5haoxue.net) 参编

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2014 全国房地产经纪人
执业资格考试辅导用书

《房地产经纪相关知识》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2014年·北京

图书在版编目 (CIP)数据

《房地产经纪相关知识》命题点全面解读/建筑考试培训
研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2014.3
2014 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-17998-4

I. ①房… II. ①建… III. ①房地产业—经纪人—
资格考试—中国—自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 022802 号

书 名: 2014 全国房地产经纪人执业资格考试辅导用书
《房地产经纪相关知识》命题点全面解读
作 者: 建筑考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚

责任编辑: 冯海燕 电话: 010-51873193

封面设计: 郑春鹏

责任校对: 龚长江

责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市西城区右安门西街8号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 三河市兴达印务有限公司

版 次: 2014 年 3 月第 1 版 2014 年 3 月第 1 次印刷

开 本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 19 字数: 478 千

书 号: ISBN 978-7-113-17998-4

定 价: 46.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书,如有印制质量问题,请与本社读者服务部联系调换。电话:(010)51873174(发行部)

打击盗版举报电话:市电(010)51873659,路电(021)73659,传真(010)63549480

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	3
答题方法解读	4
答题卡填涂技巧	5
2008~2012 年度《房地产经纪相关知识》试卷命题点分值	6
第一章 法律和消费者权益保护	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
历年考题诠解	15
热点试题全解	24
热点试题答案	28
第二章 建筑和房地产面积	30
命题规律解读	30
命题点解读	30
历年考题诠解	43
热点试题全解	54
热点试题答案	60
第三章 建筑材料和装饰装修	62
命题规律解读	62
命题点解读	62
历年考题诠解	74
热点试题全解	78
热点试题答案	83
第四章 环境和景观	84
命题规律解读	84
命题点解读	84
历年考题诠解	92
热点试题全解	101
热点试题答案	105
第五章 城市和城市规划	106
命题规律解读	106

命题点解读·····	106
历年考题诠解·····	115
热点试题全解·····	125
热点试题答案·····	132
第六章 房地产投资和风险 ·····	134
命题规律解读·····	134
命题点解读·····	134
历年考题诠解·····	143
热点试题全解·····	151
热点试题答案·····	157
第七章 房地产价格和估价 ·····	159
命题规律解读·····	159
命题点解读·····	159
历年考题诠解·····	176
热点试题全解·····	185
热点试题答案·····	195
第八章 房地产金融和保险 ·····	196
命题规律解读·····	196
命题点解读·····	196
历年考题诠解·····	212
热点试题全解·····	225
热点试题答案·····	234
第九章 统计和房地产统计指标 ·····	236
命题规律解读·····	236
命题点解读·····	236
历年考题诠解·····	249
热点试题全解·····	255
热点试题答案·····	260
第十章 消费心理和营销心理 ·····	261
命题规律解读·····	261
命题点解读·····	261
历年考题诠解·····	273
热点试题全解·····	282
热点试题答案·····	287

第一章 法律和消费者权益保护

命题规律解读

本章命题规律主要体现在：

- 1. 熟悉我国现行法律体系和法律的适用、民法的概念和基本原则以及所有权、用益物权、担保物权，是重要的命题点。
- 2. 了解民事法律关系、民事责任，尽量不在此丢分。
- 3. 掌握自然人、法人和合伙、民事法律行为、代理的概念和种类、代理权和代理行为，需牢记。
- 4. 掌握物权的概念、分类及与债权的区别。
- 5. 在学习本章内容时，要注意诉讼时效、合同的订立、效力、履行和违约责任，出题的可能性很大。
- 6. 掌握合同的概念、特征、订立履行的基本原则，以及合同的分类，买卖合同、租赁合同，委托合同、行纪合同和居间合同。
- 7. 涉及到经营者的义务和消费者的权利等内容，应熟悉，尽量不失分。
- 8. 熟悉消费者权益的概念、消费者权益争议的解决。

命题点解读

命题点 1 中国现行法律体系(表 1—1)

表 1—1 中国现行法律体系

法 律	内 容
宪法	宪法是国家的根本法。它既具有一切法律的共同特点，又具有与一般法律不同的特征，主要是： (1)宪法的内容不同于一般法律。 (2)宪法是制定一般法律依据。 (3)宪法具有最高的法律效力，一切法律都不得同宪法相抵触
法律	法律有广义和狭义之分。广义的法律是指由立法机关或国家机关制定，国家政权保证执行的行为规则的总和，包括宪法、法律、行政法规、地方性法规和规章等规范性文件。狭义的法律是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定的法律。这里所讲的法律是狭义的法律，分为基本法律和其他法律

续上表

法 律	内 容
行政法规	行政法规是指国务院根据宪法和法律,按照法定程序制定的有关行使行政权力,履行行政职责的规范性文件,如《城市房地产开发经营管理条例》、《物业管理条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《住房公积金管理条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国营业税暂行条例》、《中华人民共和国契税暂行条例》。
地方性法规、自治条例和单行条例	地方性法规、自治条例和单行条例包括: (1)省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不与宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定的地方性法规。 (2)较大的市的人民代表大会及其常务委员会根据本市的具体情况和实际需要,在不与宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定的地方性法规。 (3)经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会根据全国人民代表大会的授权决定,制定的在经济特区范围内实施的法规。 (4)民族自治地方的人民代表大会依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定的自治条例和单行条例
规章	国务院部门规章通常简称部门规章,是指国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定的规范性文件

命题点 2 法律的适用范围(表 1—2)

表 1—2 法律的适用范围

项 目	内 容
法律在时间上的适用范围	指法律在时间上所具有的效力,包括法律的生效和失效两个方面。法律开始生效的时间通常有两种情况: (1)自法律公布之日起生效。 (2)法律公布之后经过一段时间再开始生效。 一般来说,法律的效力自施行之日发生,至废止之日停止
法律在空间上的适用范围	指法律在地域上所具有的效力。制定法律的机关不同,法律适用的空间范围也不相同,大体上有两种情况: (1)宪法、法律、行政法规、部门规章适用于全国。 (2)凡属地方立法机关或地方国家机关制定的地方性法规、地方政府规章只在各该机关管辖的行政区域内发生效力
法律对人的适用范围	指法律对哪些人具有效力。法律对人的适用范围有两种理论: (1)属人主义,例如不论某人是处于国内还是国外,只要该人具有本国国籍即适用本国的法律。 (2)属地主义,即以地域为标准确定法律对人的约束力,例如凡是居住在本国领土内的人,不论其国籍是本国还是外国,均受本国法律的管辖

命题点 3 法律适用的基本原则(表 1—3)

表 1—3 法律适用的基本原则

项 目	内 容
上位法优先于下位法	指在效力较高的法律与效力较低的法律相冲突的情况下,应适用效力较高的法律
新法优先于旧法	指同一事项已有新法公布施行时,旧法自然废止。 该原则是在效力相等的法律有冲突时适用。具体来说,同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章,新的规定与旧的规定不一致的,适用新的规定
特别法优先于普通法	根据法律的适用范围有无限制,可将法律分为一般法和特别法。 一般法是指在一国的范围内,对一般的人和事都有效力的法律。特别法是指特定地区、特定人、特定事、特定时间内有效的法律。 特别法优先于一般法原则,是指在效力相等的法律之间,当特别法与一般法对同一事项均作出规定时,特别法应优先于普通法而适用。具体来说,同一机关制定的法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章,特别规定与一般规定不一致的,适用特别规定
法律文本优先于法律解释	法律文本是法律的书面条文的表现形式。 法律解释是对法律条文的含义所作的解释,包括立法解释和司法解释。如果法律解释与法律文本的含义完全不符,或者数个解释机关彼此之间也相互冲突,则仍然应以法律文本为准
强行法优先于任意法	法律规范大体上可分为任意性规范和强行性规范。 任意性规范是指当事人可以通过约定排除其适用的规范,它允许当事人在法律规定的范围内自由作出约定。 强制性规范是指当事人不能通过其约定加以改变的规范,包括强制性规定和禁止性规定两种。强行法优先于任意法原则,主要是指对于某一事项,强行法已经作出规定的,任意法不得再发挥作用
法不溯及既往	法律是否溯及既往,是指新的法律施行后,对它生效之前发生的事件和行为是否适用。如果适用,即具有溯及力;如果不适用,即不具有溯及力。 一般而言,法不溯及既往,但为了更好地保护公民、法人和其他组织的权利和利益而作的特别规定除外

命题点 4 民法的概述(表 1—4)

表 1—4 民法的概述

项 目	内 容
概念	民法是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系的法律规范的总称。 财产关系是指人们在产品的生产、分配、交换和消费过程中形成的具有经济内容的关系,包括财产归属关系和财产流转关系。 人身关系是基于人格和身份所产生的,没有直接的财产内容的社会关系,包括人格关系和身份关系

续上表

项 目	内 容
基本原则	(1)平等原则。该原则是指民事主体在法律地位上是平等的,其合法权益应受到法律平等保护。平等原则不仅是民法的基本原则,而且是民法的首要原则。 (2)自愿原则。该原则是指民事权利义务的发生、变更和消灭都应是出自于当事人自己的意愿,民事主体有决定自己行动的自由,有权根据自己的意志享有权利和承担义务。自愿原则在合同法上体现得尤为明显。 (3)公平原则。该原则是指民事主体在进行民事活动时,相互之间应公平对待。恶意串通,坑害对方;把自己的意志强加给对方;霸王合同等都是违反公平原则的。 (4)诚实信用原则。诚实信用是一切正当社会行为所应遵守的道德准则,是道德规范在法律上的表现。它强调人在行为时应讲究信用、恪守诺言、诚实不欺,在不损害他人和社会合法权利的前提下追求自己的利益。 (5)公序良俗原则。公序良俗是公共秩序和善良风俗的简称。民事行为除了不得违反法律的禁止性规定,还不得违反一般观念上的公共秩序和社会的善良风俗。 (6)禁止滥用权利原则。禁止滥用权利的目的在于更好地保护私权。滥用权利会产生对权利人不利的法律后果

命题点 5 民事法律关系(表 1—5)

表 1—5 民事法律关系

项 目		内 容
民事法律关系的概念		民事法律关系是由民法规范调整的社会关系,即由民法确认和保护的社会关系
民事法律关系的要素	主体	民事法律关系的主体简称民事主体,是指参加民事法律关系,享有民事权利、承担民事义务者,包括自然人、法人和合伙组织,国家在一些场合也是民事法律关系的主体。一项民事法律关系中至少有两个主体
	客体	民事法律关系的客体是指民事权利和民事义务所指向的对象,包括物、行为、智力成果等。在民法上,客体也称为“标的”,如果客体为物,则习惯上称为“标的物”
	内容	民事法律关系的内容是指民事主体之间由法律确定并保证其实现的权利和义务,在违反义务时,还包括民事责任
民事权利	概念	民事权利是权利的一种形式,是民法赋予自然人或法人在具体的民事法律关系中实施一定行为或者要求他方实施一定行为(或不实施一定行为)的权利
	分类	(1)根据权利的内容和性质,民事权利可分为财产权和人身权。 (2)根据权利的作用,民事权利可分为支配权、请求权、形成权和抗辩权
	取得	民事权利的合法取得方式,可分为原始取得和继受取得两种。原始取得是指根据法律规定,最初取得民事权利或不依赖于原权利人的意志而取得某项民事权利,包括劳动生产、天然孳息和法定孳息、添附、没收、无主财产收归国有等方式。继受取得是指根据某种法律行为从原权利人那里取得某项民事权利。如通过买卖、赠与、继承遗产、接收遗赠、互易等形式

续上表

项 目		内 容
民事权利	变动和 消灭	主要有两种事实可以导致民事权利变更： (1)根据当事人的约定而变更民事权利，如通过债权债务关系予以变更； (2)基于法律规定的原因而发生的权利变更，如所有权因添附而变更。 民事权利的消灭可分为两类： (1)绝对消灭，如所有权因标的物的灭失而消灭。 (2)相对消灭，即权利主体变更，如所有权转移，对原权利人而言即为所有权消灭
	保护	民事权利的保护方法有： (1)公力救济，即权利人通过民事诉讼或仲裁程序，请求人民法院依法或仲裁机关予以保护。 (2)自力救济，即权利人自己采取各种合法手段来保护自己的权利不受侵犯
民事义务		民事义务是指民事法律关系的一方当事人依照法律的规定，必须实施一定行为或不实施一定行为，以满足民事权利主体实现其权利的要求。负有义务的主体应当履行义务，如不履行，就要承担民事责任。 以义务人行为的方式，民事义务可分为积极义务和消极义务

命题点 6 自然人、法人和合伙(表 1—6)

表 1—6 自然人、法人和合伙

项 目	内 容
自然人	自然人也称为公民，不仅包括本国公民，还包括外国人和无国籍人。凡是具有中华人民共和国国籍的自然人，都是中国的公民。 法律根据自然人不同的认知能力，将自然人的民事行为能力分为：完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人
法人	法人是相对于自然人而言的一类民事主体，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并承担民事义务的组织。法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人等。 成为法人需要具备 4 个条件：(1)依法成立。(2)有必要的财产或者经费。(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
合伙	合伙是指两个以上的自然人、法人或者其他组织，根据合伙合同而共同出资、共同经营，依照合同约定或者法律规定承担责任的组织。 合伙企业有普通合伙企业和有限合伙企业

命题点 7 民事法律行为(表 1—7)

表 1—7 民事法律行为

项 目	内 容
含义	指民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为

续上表

项 目	内 容
形式	口头形式、书面形式、视听资料形式、推定形式和默示形式等。法律规定采用书面形式的,应当采用书面形式
成立的条件	(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。 有一些具体的民事法律行为的成立,除需要具备上述条件外,还必须遵循特殊的有关规定。如房地产抵押,除了要具备上述条件,还必须办理房地产抵押登记。附条件的民事法律行为,条件的成立与否作为民事法律行为成立、变更、消灭的依据
无效行为	(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。 行为人对行为内容有重大误解或者民事行为显失公平的,一方有权请求人民法院或者仲裁机关予以变更或者撤销。被撤销的民事行为从行为开始起无效

命题点 8 代理(表 1—8)

表 1—8 代 理

项 目	内 容
概念	指在代理权限内,代理人以被代理人的名义进行民事活动,活动结果由被代理人承受的一种法律行为。在代理关系中,被代理人又称为本人,代理他人进行民事活动的人称为代理人,与代理人实施民事行为的人称为相对人
种类	是指基于被代理人的委托而产生的代理。委托代理中,代理人称为委托代理人。委托代理是代理中适用最广泛、最普遍的一种形式。委托代理关系成立前,代理人与被代理人之间往往并无一定联系。委托代理通常以完成特定事项为代理内容,事项完成后,代理即告终结。 在委托代理中,有时发生转托行为。转托是指在必要时代理人把一部分或者全部受托事项,再委托给其他人办理
	是指依照法律规定直接产生的代理。法定代理主要是为无民事行为能力人或限制民事行为能力人行使权利、承担义务而设立的制度。法定代理人的权限来自法律的规定,主要是根据代理人与被代理人之间具有一定的亲属关系而发生,某些特别的情况下也可依据某种行政隶属关系而发生
	是指依照法律规定因人民法院或者其他部门的指定而产生的代理

续上表

项 目	内 容
代理权和代理行为	民事法律行为的委托代理,可以采用书面形式,也可以采用口头形式。法律规定采用书面形式的,应当采用书面形式。书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间,并由委托人签名或者盖章。委托书授权不明的,被代理人应当向第三人承担民事责任,代理人负连带责任。 代理人在行使代理权时应遵循下列两项原则: (1)代理权应为维护被代理人的最大利益而行使。 (2)代理权不得滥用

命题点 9 民事责任(表 1—9)

表 1—9 民事责任

项 目	内 容
含义	民事责任是民事主体违反民事义务而依法应当承担的民事法律后果。《民法通则》规定,公民、法人违反合同或者不履行其他义务的,应当承担民事责任;由于过错侵害国家的、集体的财产,侵害他人财产、人身的,应当承担民事责任;没有过错,但法律规定应当承担民事责任的,应当承担民事责任
承担民事责任的方式	停止侵害;排除妨碍;消除危险;返还财产;恢复原状;修理、重作、更换;赔偿损失;支付违约金;消除影响、恢复名誉;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

命题点 10 合同概述(表 1—10)

表 1—10 合同概述

项 目	内 容
含义	合同也称为契约,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
特征	(1)平等主体之间的民事法律关系。 (2)两方以上当事人的法律行为。 (3)从法律上明确当事人之间特定权利和义务关系的文件。 (4)具有相应法律效力的协议
订立和履行的基本原则	(1)平等、自愿。 (2)公平、诚实信用。 (3)守法
分类	(1)根据法律是否设有规范赋予一个特定名称,分为典型合同和非典型合同。 (2)根据法律是否规定合同必须符合一定的形式才能成立,分为要式合同和不要式合同。

续上表

项 目	内 容
分类	(3)根据合同当事人是否互相享有权利、承担义务,分为双务合同和单务合同。 (4)根据合同当事人是否为从合同中得到的利益支付代价,分为有偿合同和无偿合同。 (5)根据合同是自当事人意思表示一致时成立,还是在当事人意思表示一致后,仍须有实际交付标的物的行为才能成立,分为诺成合同和实践合同。 (6)根据合同是否必须以其他合同的存在为前提而存在,分为主合同和从合同

命题点 11 合同的订立(表 1—11)

表 1—11 合同的订立

项 目	内 容
合同的内容	合同的内容即合同当事人订立合同的各项具体意思表示,具体体现为合同的各项条款。在不违反法律强制性规定的情况下,合同的内容由当事人约定,一般包括以下条款:(1)当事人的名称或者姓名和住所;(2)标的,即合同当事人的权利义务指向的对象;(3)数量;(4)质量;(5)价款或者报酬,如房屋买卖合同中的房款,房屋租赁合同中的房租;(6)履行期限、地点和方式;(7)违约责任;(8)解决争议的方法。 在订立合同时,当事人可参照各类合同的示范文本
合同的订立程序	当事人订立合同,应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。当事人依法可以委托代理人订立合同。当事人订立合同,采取要约和承诺的方式进行。当事人意思表示真实一致时,合同即可成立。 要约是指当事人一方向另一方提出合同条件,希望另一方接受的意思表示。发出要约的人称为要约人,接受要约的人称为受要约人。该意思表示应符合下列规定:(1)内容具体确定,即表达出订立合同的意思,包括一经承诺,合同即可成立的各项基本条款;(2)表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。 承诺是指受要约人同意接受要约的全部条件以缔结合同的意思表示。承诺必须由受要约人向要约人作出。由于要约原则上是向特定人发出的,所以只有接受要约的特定人即受要约人才有权作出承诺,受要约人以外的第三人无资格向要约人作出承诺。同时,承诺必须向要约人作出,如果向要约人以外的其他人作出,则只能视为对他人发出要约,不能产生承诺效力。承诺必须在规定的期限内到达要约人,只有到达要约人时承诺才能生效

命题点 12 合同的效力(表 1—12)

表 1—12 合同的效力

项 目	内 容
含义	指已经成立的合同开始发生以国家强制力保障的法律约束力,即合同发生法律效力

续上表

项 目	内 容
合同生效应具备的条件	(1)当事人具有相应的民事行为能力。 (2)意思表示真实。 (3)不违反法律和社会公共利益
合同无效的情形	(1)一方以欺诈、胁迫手段订立合同,损害国家利益。 (2)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益。 (3)以合法形式掩盖非法目的。 (4)损害社会公共利益。 (5)违反法律、行政法规的强制性规定

命题点 13 合同的履行(表 1—13)

表 1—13 合同的履行

项 目	内 容
含义	指债务人全面地、适当地完成其合同义务,债权人的合同债权得到完全实现
规定	(1)质量要求不明确的,按照国家标准、行业标准履行;没有国家标准、行业标准的,按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。 (2)价款或者报酬不明确的,按照订立合同时履行地的市场价格履行;依法应当执行政府定价或者政府指导价的,按照规定履行。 (3)履行地点不明确,给付货币的,在接受货币一方所在地履行;交付不动产的,在不动产所在地履行;其他标的,在履行义务一方所在地履行。 (4)履行期限不明确的,债务人可以随时履行,债权人也可以随时要求履行,但应当给对方必要的准备时间。 (5)履行方式不明确的,按照有利于实现合同目的的方式履行。 (6)履行费用的负担不明确的,由履行义务一方负担

命题点 14 违约责任(表 1—14)

表 1—14 违约责任

项 目	内 容
含义	也称为违反合同的民事责任,是指合同当事人一方或者双方不履行合同或者不适当履行合同,依照法律的规定或者按照当事人的约定应当承担的民事责任
违约形式	预期违约 也称为先期违约,是指在合同履行期到来之前,一方当事人无正当理由明确表示将不履行合同,或者自己的行为表示将不履行合同 届期违约 也称为实际违约,是指在合同履行期到来之后,当事人不履行或不完全履行合同义务。届期违约行为的类型有:拒绝履行、迟延履行、不适当履行、部分履行
承担方式	继续履行;采取补救措施;赔偿损失;支付违约金;定金罚则

命题点 15 买卖合同(表 1—15)

表 1—15 买卖合同

项 目	内 容
概念	指出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。转移标的物的所有权以获取价款的一方为出卖人或卖方,支付价款以取得标的物所有权的一方为买受人或买方
特征	是有偿合同;是双务合同;是诺成合同;是不要式或者要式合同
内容	包括标的物的名称、数量、质量、价款、履行期限、地点和方式、检验标准和方法、结算方式、违约责任、解决争议的方法、合同使用的文字及其效力等条款
标的物所有权的转移和孳息归属	标的物的所有权自标的物交付时起转移,但法律另有规定或当事人另有约定的除外。标的物交付前产生的孳息,归出卖人所有;交付之后产生的孳息,归买受人所有
标的物的风险责任承担	标的物风险责任负担是指买卖合同履行过程中发生的标的物毁损、灭失的风险由哪一方当事人负担。《合同法》规定,标的物毁损、灭失的风险,在标的物交付之前由出卖人承担,交付之后由买受人承担,但法律另有规定或当事人另有约定的除外

命题点 16 租赁合同(表 1—16)

表 1—16 租赁合同

项 目	内 容
概念	指出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。提供租赁物的使用或收益权的一方为出租人,对租赁物有使用或收益权的一方为承租人。租赁物须为法律允许流通的不动产和动产
特征	(1)是转移财产使用权的合同。 (2)是双务、有偿合同。 (3)是诺成合同
内容	租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金以及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的,超过部分无效。租赁期间届满,当事人可以续订租赁合同,但约定的租赁期限自续订之日起不得超过 20 年
形式	租赁期限为 6 个月以下的,当事人可以选择是采用书面形式还是口头形式。租赁期限 6 个月以上的,应当采用书面形式
种类	(1)根据租赁物的不同,分为不动产租赁合同和动产租赁合同。 (2)根据法律对租赁是否有特殊的规定,分为一般租赁合同和特殊租赁合同。 (3)根据当事人对租赁期限是否有约定,分为定期租赁合同和不定期租赁合同

命题点 17 委托合同(表 1—17)

表 1—17 委托合同

项 目	内 容
概念	委托合同是委托人和受托人约定,由受托人处理委托人事务的合同。在委托合同关系中,委托他人为自己处理事务的人称委托人,接受委托的人称受托人。委托合同是建立在委托人和受托人相互信任的基础上,其标的是处理委托事务,一般是受托人以委托人的名义和费用处理委托事务
特征	(1)是以为委托人处理事务为目的的合同。委托人与受托人订立委托合同的目的,在于通过受托人办理委托事务来实现委托人追求的结果。 (2)委托合同的订立以委托人和受托人之间的相互信任为前提。 (3)是诺成、不要式、双务合同。 (4)可以是有偿合同,也可以是无偿合同
种类	特别委托合同和概括委托合同;单独委托合同和共同委托合同;直接委托合同和转委托合同
终止	委托合同终止的原因分为一般原因和特殊原因。一般原因是指合同所通存的终止原因,如委托事务处理完毕、委托合同履行已不可能、委托合同的存续期间届满等。特殊原因是指导致委托合同终止特有的原因,主要有:(1)当事人一方解除委托合同;(2)当事人一方死亡、丧失民事行为能力或者破产

命题点 18 居间合同(表 1—18)

表 1—18 居间合同

项 目	内 容
概念	居间合同是居间人向委托人报告订立买卖合同、租赁合同等合同的机会,或者提供订立买卖合同、租赁合同等合同的媒介服务,委托人支付报酬的合同。 所谓居间人,是指促成委托人与第三人订立合同并因此取得报酬的中间人
特征	(1)是居间人向委托人提供居间服务的合同。居间服务以促成委托人与第三人订立合同为目的,其内容分为报告订立合同的机会和提供订立合同的媒介服务,分别称为报告居间和媒介居间。 (2)居间人对委托人与第三人之间的合同没有实质的介入权。无论何种居间,居间人都不是委托人的代理人,而只是居于委托人与第三人之间起介绍、协助作用的中间人。 (3)是双务、有偿、诺成合同。 (4)委托人给付报酬义务的履行有不确定性
与委托合同的异同	居间合同和委托合同都是一方接受他方的委托,并按照他方的指示要求,为他方办理一定事务的合同,都属于服务合同,其标的是提供劳务,而不是物的交付。

续上表

项 目	内 容
与委托合同的异同	居间合同与委托合同有着显著区别,主要有:(1)在居间合同中,居间人只是介绍或者协助委托人与第三人订立合同,并不参与委托人与第三人之间的关系;而在委托合同中,受托人可以代委托人与第三人订立合同,参与并可以决定委托人与第三人之间的关系内容;(2)居间合同是有偿合同,居间人促成合同成立的,可以请求报酬,并且在媒介居间时可以从委托人及其相对人双方取得报酬;而委托合同可以有偿合同,也可以是无偿合同;(3)在居间合同中,居间人没有将处理事务的后果移交给委托人的义务;而在委托合同中,受托人处理事务的后果直接归于委托人

命题点 19 物权的概述(表 1—19)

表 1—19 物权的概述

项 目	内 容
概念	是一种财产权,是指权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利,包括所有权、用益物权和担保物权。 债权是指权利主体按照合同约定或者法律规定,请求相对人为或不为特定行为的权利
物权与债权的区别	物权为支配权,债权为请求权。物权的权利人无须借助于他人的行为就能够行使其权利直接支配标的物,并通过对标的物的直接支配享受其利益。而债权人仅能请求债务人给付财产,而不能直接支配债务人的人身以强制给付,也不能直接支配债务人的财产
	物权的发生实行法定主义,债权的发生实行任意主义。即物权的种类和内容受法律的限制,不允许当事人任意创设新的物权,也不允许当事人变更物权的内容。而债权的发生并无这样的限制,当事人只要不违反法律强制性规定和公序良俗,可以通过合意任意创设债权
	物权为绝对权、对世权,债权为相对权、对人权
	物权具有支配力,债权则是请求力。物权的支配力使其具有排他效力、优先效力和追及效力。在同一物上可以并存两个以上的债权,各债权相互平等,不具有排他性和优先效力。债权也没有追及效力,当债权的标的物被第三人占有时,无论该第三人的占有是否合法,债权人均不能向第三人请求返还
	物权中有些权利是无期限的,如所有权,只要所有物存在,所有权就存在。债权则为有期限的权利,法律上不允许存在无期限的债权
分类	(1)不动产物权和动产物权。凡以不动产为标的的物权为不动产物权,如房地产抵押权。凡以动产为标的的物权为动产物权。