

2014



全国一级建造师
执业资格考试

十日通



建设工程法规及相关知识 考点精析

吴伟巍 编著

✓ 真正配套 2014 新版教材，购买无风险

✓ 考点精要 + 名师解析：

名师帮你把握考点

✓ 典型考题 + 记忆技巧：用最小的篇幅，在最短的时间里获得最好的复习效果



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

建设工程法规 及相关知识考点精析

吴伟巍 编著



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

· 南京 ·

内容提要

本书是在作者近 10 年面授班讲义的基础上,根据 2014 年最新版教材进一步整理和完善而成。主要分成四大部分:考点分布及解析、考点精要、典型考题、参考答案。考点分布揭示了近几年考试的分值分布,便于考生把握重点;考点精要是本书的重点部分,对考点准确把握,全面覆盖,讲解清晰易懂,重点标注突出;典型考题是进行巩固练习,题目都有答案,难题还附有说明解释。总之,本书能用最小的篇幅,帮助考生在最短的时间内获得最好的复习效果。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法规及相关知识考点精析/吴伟巍编著.
—南京:东南大学出版社,2014.5

(2014 年全国一级建造师执业资格考试十日通)

ISBN 978-7-5641-4944-4

I. ①建… II. ①吴… III. ①建筑法—中国—建筑师—资格考试—自学参考资料 IV. ①D922.297

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 099526 号

书 名:建设工程法规及相关知识考点精析
编 著:吴伟巍

出版发行:东南大学出版社

社 址:南京市四牌楼 2 号 邮 编:210096

网 址:<http://www.seupress.com>

出 版 人:江建中

印 刷:南京玉河印刷厂

开 本:787mm×1092mm 1/16 印张:11.5 字数:280 千

版 次:2014 年 5 月第 1 版 2014 年 5 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 978-7-5641-4944-4

定 价:25.00

经 销:全国各地新华书店

发行热线:025-83790519 83791830

* 版权所有,侵权必究

* 凡购买东大版图书如有印装质量问题,请直接与营销部
联系(电话或传真:025-83791830)

前 言

随着一级注册建造师考试制度的不断发展和变革,考生们都面临着备考时间短、复习抓不住重点等共性问题。因此,考生们都希望能有一本合适的参考教材,在能够覆盖大部分考点的同时,又让读者尽可能地减少复习时间。同时,随着一级注册建造师队伍的不断壮大,考试难度也在逐年加大。尤其是《建设工程法规及相关知识》这门课程,理解性考点的比重也是逐年增加。仅仅寄希望于死记硬背,已经很难再通过考试。为了帮助广大考生在有限的备考时间里,最大限度地把握住重要考点,进而顺利且相对轻松地通过这门考试,本书应运而生。

十年磨一剑。本书是在作者近 10 年面授班讲义的基础上,按照最新版本的教材,经过进一步的整理和完善才出版的。使用该讲义的历年面授班都取得了非常好的培训效果,已经经过众多培训机构、集团公司近 4 万名考生的使用和验证。

本书的特点如下:

1. 全面覆盖重点。本书的目标是帮助考生尽量脱离考试用书内容繁多的表述。重点考点部分,本书覆盖近 95%;非重点考点,本书覆盖近 80%。总体上覆盖近 90%的考点,有助于考生明确重点考点,把书看薄。

2. 重要考点突出。需要重点理解和记忆的地方,全部使用下划线及阴影标出,有助于考生迅速把握重要考点,有的放矢。

3. 关键考点解析。针对部分容易混淆,以及干扰项较多的考点,进行了详细解析。有助于考生快速理解,节省时间。

4. 记忆技巧总结。针对部分难记忆的考点,一方面从逻辑上总结记忆技巧,一方面通过图表尝试帮助记忆,帮助考生减少死记硬背的情况,快速记忆。

5. 典型考题凝练。每个章节后,都配有适量的、大部分基于历年真题的典型考题,帮助考生进一步理解和培养做题能力。此外,最后还有 100 题精心准备的模拟题,供考生最后检验复习效果。有助于考生明确考试特征,准确答题。

本书结构是“考点及解析+案例要点+典型例题”。使用本书需要注意的事项如下:

1. 在时间允许的情况下,教材最好能够通读 1~2 遍,保证知识体系的完整性。在此基础上,再结合本书使用,效果最佳。此外,对于一些分值分布很少的繁琐考点,本书中直接引用考试指定用书的对应编号。在最后备考时,时间允许的情况下,可以根据编号查漏补缺。

2. 指定考试用书中的案例普遍较长,而且大多数是考点的重复和解释。因此,讲义中将案例中的要点进行了浓缩。本书中没有提到的案例,其内容基本都是考点的简单重复,在时间有限的情况下,可以不看。

3. 书中内容做了小范围逻辑上的调整。目的只有一个,将相关、相近的内容归并到一起,方便考生理解和记忆。

4. 相关法律责任进行了大范围的删减。《建筑法》、《招标投标法》、安全和质量等方面有相对很大篇幅的、针对法律责任的一些条款,诸如罚款、吊销资质证书等处罚细则。这些内容过于繁多,而且近几年考试分值较少,一般不超过3分。本书略去了其中大部分,列出了一些重要的、考得相对较多的部分。这个部分平时不需要看,考试前几天记得翻一翻,查漏补缺。

最后,作者承诺本书每售出1本,将捐赠2角钱至“轩辕嘉雪爱心之家”,用于经济欠发达地区的学校创建“希望书屋”。“轩辕嘉雪爱心之家”是在共青团桂林市委注册成立的非营利组织,致力于为经济欠发达地区的学校创建“希望书屋”,为孩子们提供更多、更好、更公平的学习和阅读机会。截至2014年4月,“轩辕嘉雪”已创建“希望书屋”37个。作者呼吁各位有识之士一起来关注经济欠发达地区儿童的读书问题,圆自己一个梦想,给孩子一个希望。

因作者水平有限,错误在所难免,希望大家批评指正。此外,在本书写作过程中,参考了考试指定教材以及大量的其他参考书和网络资料,无法一一标出,再次对相关作者致以歉意并表示感谢。

东南大学土木学院 吴伟巍

2014年5月

目 录

1Z301000 建设工程基本法律知识	1
1Z301010 建设工程法律体系	1
1Z301020 建设工程法人制度	4
1Z301030 建设工程代理制度	6
1Z301040 建设工程物权制度	9
1Z301050 建设工程债权制度	12
1Z301060 建设工程知识产权制度	13
1Z301070 建设工程担保制度	17
1Z301080 建设工程保险制度	21
1Z301090 建设工程法律责任制度	23
1Z302000 施工许可法律制度	26
1Z302010 建设工程施工许可制度	26
1Z302020 施工企业从业资格制度	30
1Z302030 建造师注册执业制度	36
1Z303000 建设工程发承包法律制度	40
1Z303010 建设工程招标投标制度	40
1Z303020 建设工程承包制度	52
1Z303030 建筑市场信用体系建设	56
1Z304000 建设工程合同和劳动合同法律制度	59
1Z304010 建设工程合同制度	59
1Z304020 劳动合同及劳动关系制度	74
1Z304030 相关合同制度	84
1Z305000 建设工程施工环境保护、节约能源和文物保护法律制度	92
1Z305010 施工现场环境保护制度	92

1Z305020 施工节约能源制度	95
1Z305030 施工文物保护制度	97
1Z306000 建设工程安全生产法律制度	100
1Z306010 施工安全生产许可证制度	100
1Z306020 施工安全生产责任和安全生产教育培训制度	103
1Z306030 施工现场安全防护制度	109
1Z306040 施工安全事故的应急救援与调查处理	115
1Z306050 建设单位和相关单位的建设工程安全责任制度	118
1Z307000 建设工程质量法律制度	123
1Z307010 工程建设标准	123
1Z307020 施工单位的质量责任和义务	126
1Z307030 建设单位及相关单位的质量责任和义务	129
1Z307040 建设工程竣工验收制度	134
1Z307050 建设工程质量保修制度	139
1Z308000 解决建设工程纠纷法律制度	142
1Z308010 建设工程纠纷主要种类和法律解决途径	142
1Z308040 和解、调解和争议评审	142
1Z308020 民事诉讼制度	146
1Z308030 仲裁制度	156
1Z308050 行政复议和行政诉讼制度	160
一级建造师建设工程法规及相关知识模拟题(附参考答案)	164



1Z301000 建设工程基本法律知识

考点分布及解析

知识点		2013 年		2012 年		2011 年	
		单项选择题	多项选择题	单项选择题	多项选择题	单项选择题	多项选择题
建设工程基本法律知识	建设工程法律体系	2			2	1	
	建设工程法人制度	1					2
	建设工程代理制度	1	2	1	2	3	
	建设工程物权制度	1		4	2	2	2
	建设工程债权制度	1	2	2		1	2
	建设工程知识产权制度	1		2		1	
	建设工程担保制度	1	2	1	2	5	2
	建设工程保险制度	1			2		
	建设工程法律责任制度	1		2		1	

此章最近两年的考试分值在 17~18 分。其中相对更加重要的部分是“1Z301030 建设工程代理制度”(3~4 分)、“1Z301040 建设工程物权制度”(4~6 分)和“1Z301070 建设工程担保制度”(3~7 分)。

1Z301010 建设工程法律体系

考点精要

一、法律体系的基本框架

1. 宪法及宪法相关法:“组织”法、选举法、国籍法、自治法;
2. 民法商法:合同法、物权法、公司法、招标投标法;
3. 行政法:“行政”法、环境影响评价法、城市房地产管理法、城乡规划法、建筑法;
4. 经济法:统计法、土地管理法、标准化法、节约能源法等;
5. 社会法:“劳动”法、“安全”法;
6. 刑法;
7. 诉讼(民事诉讼法、刑事诉讼法)与非诉讼程序法(仲裁法)。

【此处,重点关注两个考点:合同法属于民法商法;建筑法属于行政法。】

二、法的形式

(一) 在我国,习惯法、宗教法、判例不是法的形式。

(二) 法的形式有7类:

1. 宪法:我国最高的法律形式,也是建设法规的最高形式。

2. 法律:全国人民代表大会(基本法律)、全国人民代表大会常务委员会(一般法律)制定的。由国家主席签署主席令予以公布。只能制定法律的包括:

(1) 国家主权;(2) 各级人民代表大会、人民政府、人民法院和人民检察院的产生、组织和职权;(3) 民族区域、特别行政区、基层群众自治制度;(4) 犯罪和刑罚;(5) 对公民政治权利的剥夺、限制人身自由的强制措施和处罚;(6) 对非国有财产的征收;(7) 民事基本制度;(8) 基本经济制度以及财政、税收、海关、金融和外贸的基本制度;(9) 诉讼和仲裁制度。

3. 行政法规:国务院制定【特征:“条例”,如《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》】。由总理签署国务院令公布。

4. 地方性法规:省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常委会制定【特征:“地名+条例”,如内蒙古×××条例】。

(1) 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情况下,较大的市(省、自治区的人民政府所在地的市;经济特区所在地的市;经国务院批准的较大的市)也可以制定地方性法规,报省、自治区的人民代表大会常务委员会批准后实施。

(2) 自治区的自治条例和单行条例,报全国人民代表大会常务委员会批准后生效;自治州、自治县的自治条例和单行条例,报省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会批准后实施。

5. 部门规章:国务院各部、委制定的法律规范性文件【特征:“规定”、“办法”】。由部门首长签署命令予以公布。

6. 地方规章:省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府制定(特征:“地名+规定”、“地名+办法”)。由省长或自治区主席或市长签署命令予以公布。

7. 国际条约:也是法的形式,除条约外还包括公约、协定、议定书、宪章、盟约、换文和联合宣言等。

三、法的效力层级

(一) 宪法至上

(二) 上位法优于下位法

1. 由高到低:宪法、法律、行政法规;

2. 地方性法规,高于本级和下级地方政府规章;

3. 省、自治区制定的规章,高于本行政区域内较大的市制定的规章;

4. 自治条例和单行条例作变通规定的,在本自治地方适用自治条例和单行条例的规定。经济特区法规作变通规定的,在本经济特区适用经济特区法规的规定。

5. 部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间具有同等效力。

(三) 特别法优于一般法:当一般规定与特别规定不一致时,优先适用特别规定。

(四) 新法优于旧法:新法和旧法对同一事项有不同规定时,新法效力优于旧法。

(五) 需要由有关机关裁决适用的特殊情况

1. 法律之间对同一事项的新的一般规定与旧的特别规定不一致时,不能确定如何适用时,由全国人民代表大会常务委员会裁决。

2. 行政法规之间的类似问题,由国务院裁决。

3. 地方性法规、规章之间不一致时:

(1) 同一机关制定的新的一般规定与旧的特别规定不一致时,由制定机关裁决。

(2) 地方性法规与部门规章之间对同一事项的规定不一致时,由国务院提出意见,认为适用地方性法规的,应当决定在该地方适用地方性法规;认为适用部门规章的,应当提请全国人民代表大会常务委员会裁决。【要点:国务院是“提出意见”,而不是“裁决”。】

(3) 部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间就同一事项规定不一致时,由国务院裁决。

4. 法规与法律规定不一致时,不能确定如何适用的,由全国人民代表大会常务委员会裁决。

(六) 备案和审查:行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章应当在公布后的30天内,依照《立法法》的有关规定报有关机关备案。

四、建设法律、行政法规和相关法律的关系

1. 建设行政监督管理是行政法律关系的重要组成部分。

2. 建设民事商事关系是民事商事关系的重要组成部分。特点:

(1) 权利和义务关系;(2) 平等主体之间的关系;(3) 主要是财产关系(人身关系较少);

(4) 保障措施是补偿性和财产性【惩罚性和非财产责任不是主要的民事商事责任形式】。

3. 建设社会关系是社会关系的重要组成部分。

【1Z301013 案例要点】

1. 行政法律关系:建设单位与审计局之间建立了行政法律关系。

2. 民事法律关系:承包单位和建设单位之间建立了民事法律关系。

3. 审计是国家对建设单位的一种行政监督,不影响建设单位与承建单位的合同效力。建设工程承包合同案件应以当事人的约定作为法院判决的依据。只有在合同明确约定以审计结论作为结算依据或者合同约定不明确、合同无效的情况下,才能将审计结论作为判决的依据。

典型考题

【例1】《建设工程安全生产管理条例》属于()。

A. 法律 B. 行政法规 C. 地方性法规 D. 行政规章

【例2】《北京市招标投标条例》属于()。

A. 法律 B. 行政法规 C. 地方性法规 D. 地方政府规章

【例3】地方政府规章由()制定。

A. 全国人大

- B. 省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常委会制定
- C. 国务院各部、委
- D. 省、自治区、直辖市的人民政府制定

【例 4】同一机关制定的新的一般规定与旧的特别规定不一致时,由()裁决。

- A. 国务院
- B. 制定机关
- C. 全国人民代表大会常务委员会
- D. 该机关所在的省、自治区、直辖市的人民政府

【例 5】以下效力最高的是()。

- A. 法律
- B. 行政法规
- C. 地方性法规
- D. 地方政府规章

【例 6】下列关于工程建设审计结论的说法中,错误的是()。

- A. 当事人可以约定以审计结论作为合同的结算依据
- B. 审计结论与合同价款不一致并不必然影响合同效力
- C. 审计结论任何时候都不能作为合同案件的判决依据
- D. 合同约定不明或约定无效时,审计结论可以作为判决依据

【例 7】按照上位法与下位法的法律地位与效力,下列说法中错误的是()。

- A. 《建筑法》高于《建设工程质量管理条例》
- B. 《建设工程质量管理条例》高于《注册建造师管理规定》
- C. 《建设工程安全生产管理条例》高于《建设工程施工现场管理规定》
- D. 《北京市建筑市场管理条例》高于《河北省建筑市场管理条例》

参考答案

- 1. B;
- 2. C【要点:“条例”是行政法规的特征】;
- 3. D; 4. B; 5. A; 6. C; 7. D。

1Z301020 建设工程法人制度

考点精要

一、法人

指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。

1. 法人应当具备四个条件:

(1) 依法成立(必须经过法定程序);(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。

2. 法人的法定代表人是自然人。法人以它的主要办事机构所在地为住所。

3. 法人的分类:企业法人和非企业法人(行政法人、事业法人、社团法人)。

(1) 企业法人依法经工商行政管理机关核准登记后取得法人资格;

(2) 有独立经费的机关从成立之日起,具有法人资格;

(3) 具有法人资格的事业单位、社会团体,依法不需要办理法人资格的,从成立之日起,具有法人资格;依法需要办理法人登记的,经核准登记,取得法人资格。

【要点:事业单位、社会团体法人资格的获取分两种情况。】

4. 建设单位一般应当具有法人资格,但也可能是没有法人资格的其他组织。

二、企业法人与项目经理部的法律关系

1. 项目经理部不具备法人资格。项目经理是受企业法人的委派,对建设工程施工项目全面负责的项目管理者,是施工企业内部的岗位职务。

2. 项目经理部行为的法律后果由企业法人承担。如:项目经理部没有按照合同约定完成施工任务,则应当由施工企业承担违约责任;项目经理签字的材料款,如果不按时支付,材料供应商应当以施工企业为被告提起诉讼。【要点:要深刻理解“违约”,有合同才有违约责任;换句话说,必须是某个合同的主体,才存在违约责任,之后的很多考点都和这条有关。】

典型考题

【例 1】如果施工单位项目经理由于工作失误导致采购的材料不能按期到货,施工合同没有按期完成,则建设单位可以要求()承担责任。

- A. 施工单位 B. 项目经理部 C. 材料供应商 D. 项目经理

【例 2】某施工合同约定由施工单位负责采购材料,合同履行过程中,由于材料供应商违约而没有按期供货,导致施工没有按期完成。此时应当由()违约责任。

- A. 建设单位直接向材料供应商追究
B. 建设单位向施工单位追究责任,施工单位向材料供应商追究
C. 建设单位向施工单位追究责任,施工单位向项目经理追究
D. 建设单位不追究施工单位的责任,施工单位应向材料供应商追究

【例 3】下列关于法人的表述中,正确的是()。

- A. 法人分为企业法人和事业法人
B. 无独立经费的机关法人从成立时起即具有法人资格
C. 企业法人经工商行政管理机关核准登记后取得法人资格
D. 企业法人分立、合并,应当向登记机关办理登记并公告
E. 企业法人分立、合并,其权利和义务由变更后的法人享有和承担

参考答案

1. A; 2. B; 3. CDE。

☞ 考点精要

一、代理的概念和特征

代理是代理人于代理权限范围内,以被代理人的名义与第三人实施法律行为(请朋友吃饭、聚会等不产生权利义务关系的就不是代理),而行为后果由该被代理人承担的法律制度。

二、代理的种类

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。如:招标代理、材料设备采购、诉讼代理等【其他:工程监理合同;项目经理作为施工企业的代理人;总监理工程师作为监理单位的代理人】。

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。如“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。

三、代理行为的设立

1. 不得委托代理的建设工程合同【依照法律规定或按照双方当事人约定,应当由本人实施的民事法律行为,不得代理】:建设工程承包活动不得委托代理。

(1) 禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人,禁止承包单位将其承包的全部建筑工程肢解以后以分包的名义分别转包给他人。

(2) 施工总承包的,建筑工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。

2. 须取得法定资格方可从事的建设工程代理行为

(1) 一般的代理行为,对其资格并无法定的严格要求。即使是诉讼代理人(也属于委托代理),也不要求必须由具有律师资格的人担任。律师、基层法律服务工作者,当事人的近亲属或工作人员,当事人所在社区、单位以及有关社会团体推荐的公民,都可以被委托。

(2) 但某些建设工程代理行为必须由具有法定资格的组织方可实施。如招标代理机构,必须满足下列条件:营业场所和相应资金;相应专业力量;技术、经济等方面的专家库。招标代理机构的资格由有关建设行政主管部门认定。

3. 民事法律行为的委托代理

(1) 可以用书面形式,也可以用口头形式。但法律规定用书面形式的,应当用书面形式。

(2) 书面委托代理的授权委托书应当载明代理人的姓名或名称、代理事项、权限和期间,并由委托人签名或盖章。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。

四、代理行为的终止

1. 委托代理的终止

(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资格终止。

【注意:被代理人死亡不是委托代理终止的原因。】

2. 法定代理或指定代理的终止

- (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。

【注意:以上只有两项是共同的,即代理人死亡、代理人丧失民事行为能力。】

五、代理人与被代理人的法律责任

(一) 代理人在代理权限内以被代理人的名义实施代理行为,被代理人对代理人的代理行为承担民事责任。

(二) 转托他人代理(也称为复代理):委托代理人为被代理人的利益需要转托他人代理的,应当事先取得被代理人的同意。事先没有取得被代理人同意的,应当在事后及时告诉被代理人,如果被代理人不同意,由代理人对自己所转托的人的行为负民事责任。但在紧急情况下,为了保护被代理人的利益而转托他人代理的除外。

(三) 无权代理和表见代理

1. 无权代理:

(1) 没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的行为,只有经过被代理人的追认,被代理人才承担民事责任。未经追认的行为,由行为人承担民事责任。

(2) 本人知道他人以本人名义实施民事行为而不作否认表示的,视为同意,责任由被代理人承担。

2. 表见代理:代理人虽无代理权,但由于行为人的某些行为,造成了足以使善意第三人相信其有代理权的表象,而与善意第三人进行的、由本人(被代理人)承担法律后果的代理行为

【例如:保险员被开除】。除了一般无权代理的条件,还需具备:

- (1) 存在足以使相对人相信行为人具有代理权的事实或理由;
- (2) 本人存在过失【表达了足以使第三人相信其有授权的意思表示】;
- (3) 相对人为善意【如果明知行为人无代理权仍与之实施民事行为则不构成表见代理】。

(四) 不当或违法行为应承担的民事责任

- 1. 委托授权不明:被代理人应当向第三人承担民事责任,代理人负连带责任。
- 2. 代理人不履行职务:给被代理人造成损害的,应当承担民事责任。代理人和第三人串通,损害被代理人的利益的,由代理人和第三人负连带责任。

3. 第三人故意行为: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。

4. 违法代理行为: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。

【1Z301033 案例要点】

1. 概况:王某是乙公司的项目经理,但他向丙租赁公司出具了盖有甲公司合同专用章的空白合同书、空白介绍信,使丙租赁站相信其有权代表甲公司租赁。

2. 构成表见代理,由被表见代理人承担,即由甲公司对租赁费用承担给付义务。对于甲自己的损失,可以追究王某的侵权责任。

【1Z301023 案例要点】

1. 概况:设计院承担设计、采购、施工的工程总承包,甲是设计院在现场的项目管理班子成员。分包方和总包方设计院就甲签字的工程量产生争议。

2. 虽然甲没有经授权的签字权,但设计院曾经认可甲签字付款的情形。所以,分包方完全有理由相信,甲是有代理权的,因此,构成表见代理,应当由设计院承担付款责任。

典型考题

【例 1】下列关于代理的叙述,()是不正确的。

- A. 无权代理行为的后果由被代理人决定是否有效
- B. 无权代理在被代理人追认前相对人可以撤销
- C. 无权代理的法律后果由被代理人承担
- D. 代理人只能在代理权限内实施代理行为

【例 2】按照《合同法》的规定,()属于委托代理合同。

- A. 某地铁公司与设计院订立的建设工程勘察合同
- B. 某政府机关与建筑工程公司订立的建设工程施工合同
- C. 某房地产开发公司与工程咨询公司订立的监理合同
- D. 某宾馆与电器公司订立的客房维修空调合同

【例 3】甲公司授权其业务员张某购买一批建材,甲公司向张某签发了授权委托书,但委托书中并没有明确授权委托期限。后不久甲公司与张某解除了劳务关系,张某怀恨在心,恶意向乙公司签订合同购买一批建材,给乙公司造成了经济损失,其法律后果应该由()。

- A. 张某自行承担
- B. 甲公司自行承担
- C. 乙公司自行承担
- D. 甲公司与张某向乙公司承担连带责任

【例 4】在代理关系中,委托代理关系终止的条件包括()。

- A. 被代理人的法人终止
- B. 被代理人取得民事行为能力
- C. 被代理人死亡
- D. 代理事项完成
- E. 代理期限届满

【例 5】下列各项中,既属于委托代理的终止事项,也属于法定代理或者指定代理的终止事项的

有()。

- A. 代理期间届满或代理事项完成
- B. 代理人死亡
- C. 被代理人死亡
- D. 代理人丧失民事行为能力
- E. 被代理人取得或回复民事行为能力

【例 6】下列关于复代理的表述中,正确的有()。

- A. 复代理就是转委托
- B. 复代理基于本代理而产生
- C. 复代理人由本代理人选择
- D. 复代理人由被代理人选择
- E. 本代理人转委托一般须经被代理人同意

参考答案

1. C; 2. C;

3. D【注意该题和 1Z301033 案例的区别:有授权委托书的一般考点是授权不明,否则为无权代理】;

4. ADE; 5. BD; 6. ABCE。

1Z301040 建设工程物权制度

考点精要

一、物权的特征和种类

(一) 特征:支配权(直接支配,无须他人意思)、绝对权(对抗一切不特定的人)、财产权(财产收益的权利)、排他性(一物一权)。

(二) 种类:

1. 所有权:所有权人对自己的不动产或者动产,依法享有的占有、使用、收益和处分的权利。

(1) 占有:实际掌握、控制;

(2) 使用:实际利用和运用;

(3) 收益:收取由原物产生出来的新增经济价值的权能;本身是一种独立的权能,使用权不能包括收益权;

(4) 处分:依法对财产进行处置;决定着物的归属;是所有权内容的核心。

2. 用益物权:当事人对他人的不动产或者动产,依法享有的占有、使用和收益的权利。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。还包括国家所有或集体所有的自然资源。

3. 担保物权:担保物权人在债务人不履行到期债务等情况下,依法享有的就担保财产优先受偿的权利。

二、土地所有权

国家或农民集体依法对归其所有的土地所享有的具有支配性和绝对性的权利。

1. 我国实行土地的社会主义公有制。
2. 全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。
3. 农民集体所有土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业。
 - (1) 耕地承包经营期限为30年;
 - (2) 发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务;
 - (3) 承包的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务;
 - (4) 在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议 2/3 以上成员或者 2/3 以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。
4. 国家实行土地用途管制制度。
 - (1) 土地利用总体规划中,按用途分为农用地、建设用地和未利用地。
 - (2) 严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。
5. 城市市区的土地归国家所有。农村和城市郊区的土地,除法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有。宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

三、建设用地使用权

因建造建筑物、构筑物及其附属设施而使用国家所有的土地的权利。

1. 只能存在于国家所有的土地上,不包括集体所有的农村土地。
2. 可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。
3. 建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利,有权利利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。**【属于:用益物权。】**
4. 设立建设用地使用权,可以采取出让或者划拨方法。工业、商业、旅游等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价方式出让。国家严格限制以划拨方式设立建设用地使用权。
5. 建设用地使用权自登记时设立。
6. 建设用地使用权人有权转让、互换、出资、赠与或者抵押。要符合以下规定:
 - (1) 以书面形式订立相应的合同;使用期限由当事人约定,但不得超过建设用地使用权的剩余期限。
 - (2) 向登记机构申请变更登记。
 - (3) 附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。
7. 住宅建设用地使用权期间届满的,自动续期。
8. 建设用地使用权消灭的,出让人应当及时办理注销登记。

四、地役权

是指为使用自己不动产的便利或提高其效益而按照合同约定利用他人不动产的权利。他人的不动产为供役地,自己的不动产为需役地**【例如:导水地役权,即利用管道或沟渠经过供役地把水导入需役地的权利】**。

1. 地役权是按照当事人的约定设立的用益物权。