



普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

(第四版)

建筑法规概论

陈东佐 主编

中国建筑工业出版社

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

建筑法规概论

(第四版)

陈东佐 主 编
张鲁风 主 审

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑法规概论/陈东佐主编. —4 版. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 4

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材. 全国高职高专教育
土建类专业教学指导委员会规划推荐教材
ISBN 978-7-112-14990-2

I. ①建… II. ①陈… III. ①建筑法-中国 IV. ①D922. 297

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 050888 号

本书以市场经济法规为基础, 根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》以及有关的部门规章、规范性文件, 对建筑法律关系、建筑法律责任、建设用地、建筑工程许可、建筑工程发包与承包、建筑工程招标与投标、建设工程合同、工程建设监理、建筑安全生产、建筑工程质量管理、建设工程纠纷处理、建筑工程消防、建筑工程节能、建筑劳动合同、建设工程档案管理、建设工程环境保护、建设工程税收等建筑法律法规问题进行了较为系统的阐述。

本书可作为高职院校和应用型本科学校土建学科及相关专业的教材, 也可作为建设系统机关工作人员、企事业单位管理人员、工程技术人员的学习参考用书。

* * *

责任编辑: 朱首明 李 明

责任设计: 陈 旭

责任校对: 党 蕾 刘梦然

普通高等教育土建学科专业“十二五”规划教材
全国高职高专教育土建类专业教学指导委员会规划推荐教材

建筑法规概论

(第四版)

陈东佐 主 编

张鲁凤 主 审

*

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

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 22 $\frac{3}{4}$ 字数: 525 千字

2013 年 6 月第四版 2013 年 6 月第二十九次印刷

定价: 43.00 元 (赠课件)

ISBN 978-7-112-14990-2

(23098)

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)

本教材的第三版于2008年12月由中国建筑工业出版社出版,是普通高等教育“十五”国家级规划教材之一。本书第四版是在第三版的基础上,依据高等学校土建学科教学指导委员会对人才培养目标的要求和《中华人民共和国建筑法》颁布以来的建筑法律、法规、规章以及相关的规范性文件修订而成。

第三版发行后,《中华人民共和国建筑法》进行了修订(2011年7月1日);国务院颁布了《中华人民共和国招标投标法实施条例》(2011年12月20日);住房和城乡建设部颁布了《房屋建筑和市政基础设施工程质量监督管理规定》(2010年8月1日)和《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》(2009年10月19日)。因此本书第四版相关内容均按上述新发布(或修订)的法律法规进行改写。

同时,为了与全国注册建造师执业资格考试接轨,本书第四版的各章节也都作了针对性的修订。

本次修订的主要内容有:

第一章“绪论”取消了第四节“工程项目建设程序和立项决策阶段的法律制度”,增加了第五节“工程建设项目的‘一书两证’制度和地震安全性评价制度”,第六节“建筑法律责任”。

第二章“建筑许可法规”取消了第一节“建筑工程报建制度”,增加了第四节“法律责任”。

第三章“建筑工程发包与承包法规”增加了第四节“法律责任”。

第四章“建筑工程招标投标法规”增加了第五节“法律责任”。

第五章“建设工程合同法规”取消了“建设工程合同的索赔”和“建设工程合同纠纷的解决”两节内容,增加了第七节“建设工程合同的担保”。

第六章“建设工程监理法规”增加了第四节“法律责任”。

第七章“建筑安全生产管理法规”增加了“建筑从业单位的安全生产保障”、“建筑从业人员安全生产的权利和义务”和“法律责任”三节内容。

第八章“建设工程质量管理法规”取消了第一节“建设工程质量标准化管理制度”,增加了“建设工程质量检测制度”、“建筑材料使用许可制度”、“住宅室内装饰装修质量管理制度”和“法律责任”四节内容。

第九章“建设工程纠纷处理法规”为新增加的一章。

第十章“有关工程建设的其他法规知识”增加了“标准化法规中与工程建设相关的内容”、“税收法规中与工程建设相关的内容”和“劳动法规中与工程建设相关的内容”三节内容。

取消了原来的第九章“建筑装饰装修法规”和第十一章“建筑法律责任”。

另外,为了使学生对所学知识能够及时消化理解、记忆掌握、灵活运用,本书第四版精心设计了复习思考题。复习思考题包括单项选择题、多项选择题和简答题,其中部分复习题选自2009年至2011年的全国注册建造师考试真题。

参加本书第四版修订工作的有:

运城职业技术学院陈东佐特聘教授(原太原大学教授)(第一章第一至第四节,第二、五、七、八、十章);太原大学姬慧教授(第三章,第四章第一至第四节);运城职业技术学院任晓菲副教授(第九章);山西同力达建设监理咨询有限公司潘雪桥高级工程师(第六章);山西北方建设工程招标代理中心朱晓钢高级工程师(第四章第五节);太原城市职业技术学院张建隽副教授(第一章第五节);中国铁道科学研究院陈源博士(第一章第六节)。全书由主编陈东佐教授统稿。

特别感谢张鲁风先生,对本书进行了认真细致的审阅,提出了非常宝贵和中肯的建设性的意见、建议。

本书的编写工作,参考了国内多本同类教材和相关文献,同时也得到了相关院校、相关单位以及中国建筑工业出版社的大力支持,在此一并致谢。

本书备有电子课件,需要者可与出版社 lm_bj@126.com 联系,或发电子邮件至 cdz999999@163.com。

由于成书时间仓促和编者水平所限,书中不足之处在所难免,敬请读者在使用过程中给予指正并提出宝贵意见。

随着我国改革开放的不断深入和社会主义市场经济制度的不断完善，建筑业作为国民经济的重要支柱产业得到了长足的发展。不断加强和完善法制建设是市场经济健康发展的重要保障。我国建筑业转入市场机制后，涉及建筑业的法律法规不断地出台和完善，特别是《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《建设工程质量管理条例》和《建设工程勘察设计管理条例》的发布实施，使得我国建筑业的法制建设出现了一个全新的局面。

在新的世纪里，特别是在中国加入 WTO 后，面对新的机遇和挑战，需要进一步用法律手段来规范建筑市场行为。为加强建筑业的法制建设，并配合高职院校土木工程类专业开设建筑法规课程的需要，我们编写了《建筑法规概论》一书。

本书以市场经济法律为基础，以《建筑法》、《招标投标法》、《合同法》和两个“管理条例”为主线，结合其他相关的法律、行政法规、规定、司法解释，特别是《建筑法》颁布以来的相应法规，对我国建筑法律制度作了简明而全面的论述性介绍，对违反建筑法律法规应负的法律 responsibility 也作了必要的阐述。为了强调重点和便于学生自学，在每章之后均附有复习思考题。因此，内容新颖，完整精练，实用性强是本书的特点。

由于学法、懂法、守法是每个公民的义务，学习建筑法规、掌握建筑法规、遵守建筑法规是每个从事建筑业及其相关领域的工作者应当具备的法律素质，因此，本教材也可作为相关领域人员的学习参考用书。

本书由陈东佐主编。全书内容共分九章，其中，第一、第二、第五、第七、第九章由陈东佐编写；第三、第四章由姬慧编写，第六、第八章由陈蓓编写。

本书由张学宏主审，谨此表示衷心感谢。

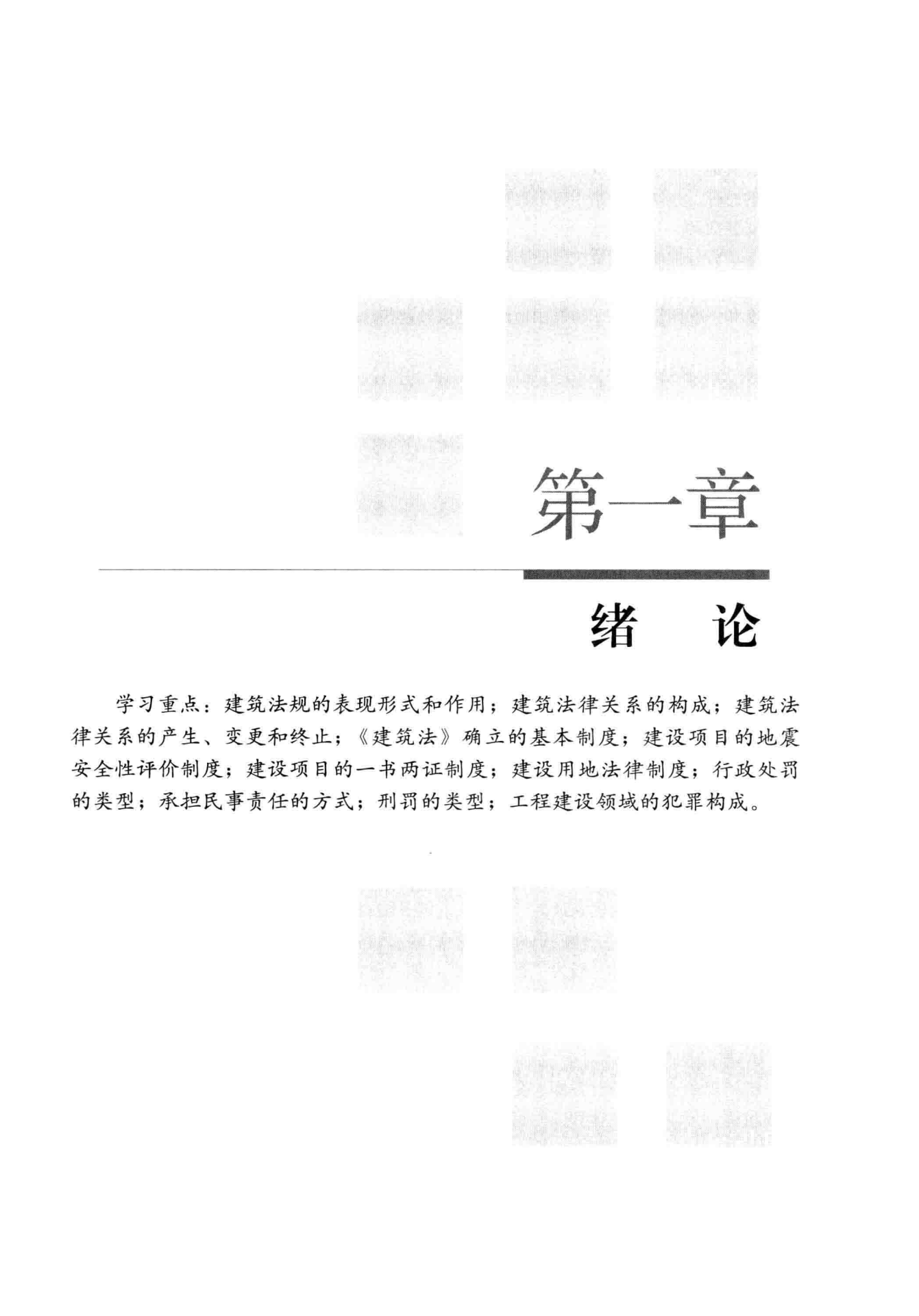
由于成书时间仓促和编者水平所限，因此，对书中的不妥之处，恳请读者在使用过程中给予指正并提出宝贵意见。

目 录

第一章 绪论	1
第一节 建筑法规的表现形式和作用	2
第二节 建筑法律关系	5
第三节 《建筑法》概述	11
第四节 建设用地法律制度	12
第五节 建设工程项目的“一书两证”制度和地震安全性评价制度	19
第六节 建筑法律责任	23
复习思考题	30
第二章 建筑许可法规	33
第一节 建筑工程施工许可	34
第二节 从业单位资格许可	39
第三节 专业技术人员执业资格许可	50
第四节 法律责任	65
复习思考题	67
第三章 建筑工程发包与承包法规	69
第一节 建筑工程发包与承包的原则	70
第二节 建筑工程发包	71
第三节 建筑工程承包	73
第四节 法律责任	79
复习思考题	80
第四章 建筑工程招标投标法规	82
第一节 建筑工程招标投标概述	83
第二节 招标	87
第三节 投标	97
第四节 开标、评标和中标	102
第五节 法律责任	111
复习思考题	118

第五章 建设工程合同法规	122
第一节 建设工程合同的类型	123
第二节 建设工程合同的订立	124
第三节 建设工程合同的效力	128
第四节 建设工程合同的履行	137
第五节 建设工程合同的变更和解除	145
第六节 建设工程合同的违约责任	148
第七节 建设工程合同的担保	153
第八节 FIDIC《施工合同条件》简介	157
复习思考题	164
第六章 建设工程监理法规	167
第一节 建设工程监理概述	168
第二节 建设工程监理的实施	169
第三节 建设工程监理合同	174
第四节 法律责任	180
复习思考题	181
第七章 建筑安全生产管理法规	183
第一节 建筑安全生产管理的方针和原则	184
第二节 建设工程安全生产的监督管理体制	185
第三节 建筑从业单位的安全生产保障	187
第四节 建筑从业人员安全生产的权利和义务	191
第五节 建设工程安全生产管理基本制度	192
第六节 建筑生产的安全责任体系	197
第七节 建筑施工过程中的安全生产管理	204
第八节 生产安全事故的应急救援和调查处理	208
第九节 法律责任	214
复习思考题	223
第八章 建设工程质量管理法规	227
第一节 建筑从业单位质量体系认证制度	228

第二节	建设工程勘察设计质量管理制度	231
第三节	建设工程质量监督制度	232
第四节	建设工程质量检测制度	236
第五节	建筑材料使用许可制度	237
第六节	建设工程质量责任制度	237
第七节	建设工程竣工验收制度	243
第八节	建设工程质量保修制度	248
第九节	住宅室内装饰装修质量管理制度	251
第十节	法律责任	253
	复习思考题	260
第九章	建设工程纠纷处理法规	263
第一节	和解和调解	264
第二节	仲裁	266
第三节	民事诉讼	273
第四节	行政复议和行政诉讼	283
第五节	证据的保全和应用	288
第六节	建设工程施工合同纠纷案件的相关司法解释	293
	复习思考题	300
第十章	有关工程建设的其他法规知识	304
第一节	标准化法规中与工程建设相关的内容	305
第二节	环境保护法规中与工程建设相关的内容	309
第三节	消防法规中与工程建设相关的内容	318
第四节	节约能源法规中与工程建设相关的内容	320
第五节	档案法规中与工程建设相关的内容	326
第六节	税收法规中与工程建设相关的内容	331
第七节	劳动法规中与工程建设相关的内容	333
	复习思考题	352
	主要参考文献	356



第一章

绪 论

学习重点：建筑法规的表现形式和作用；建筑法律关系的构成；建筑法律关系的产生、变更和终止；《建筑法》确立的基本制度；建设项目的地震安全性评价制度；建设项目的一书两证制度；建设用地法律制度；行政处罚的类型；承担民事责任的方式；刑罚的类型；工程建设领域的犯罪构成。

建筑法规是指有立法权的国家机关制定的,旨在调整政府部门、企事业单位、社会团体、其他经济组织以及公民个人在建筑活动中相互之间所发生的各种社会关系的法律规范的总称。建筑活动是指各类房屋及其附属设施的建造和与其配套的线路、管道、设备的安装活动。

本章将分别阐明建筑法规的表现形式和作用、建筑法律关系、《建筑法》的立法宗旨、适用范围和调整对象、《建筑法》确立的基本法律制度、建设项目的地震安全性评价制度和一书两证制度、建设用地法律制度和建筑法律责任。

第一节 建筑法规的表现形式和作用

一、建筑法规的表现形式与效力

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国立法法》以及有关规定,法的形式主要有:宪法,法律,行政法规,部门规章、地方性法规与规章,以及国际条约等。

1. 宪法

宪法是国家的根本大法,具有最高的法律地位和效力,任何其他法律、法规、自治条例和单行条例、规章都必须符合宪法的规定,而不得与之相抵触。

2. 法律

作为建筑法规表现形式的法律,是指行使国家立法权的全国人民代表大会及其常务委员会制定的规范性文件。其法律地位和效力仅次于宪法,在全国范围内具有普遍的约束力。如《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国安全生产法》等。还有国家正在积极制定的其他法律。

3. 行政法规

行政法规是指作为国家最高行政机关的国务院制定颁布的有关行政管理的规范性文件。行政法规在我国立法体制中具有重要地位,其效力低于宪法和法律,在全国范围内有效。行政法规的名称一般为“管理条例”,如《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》、《建设项目环境保护管理条例》、《物业管理条例》等。

4. 部门规章

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,可以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,制定规章。

部门规章的法律地位和效力低于宪法、法律和行政法规。例如,近几年由国家发展与改革委员会颁布的部门规章有《工程建设项目招标范围和规模标准规定》、《工程建设

项目自行招标试行办法》、《招标公告发布暂行办法》等；建设部颁布的部门规章有《注册建造师管理规定》、《注册造价工程师管理办法》、《注册监理工程师管理规定》、《建筑业企业资质管理规定》、《建设工程勘察设计资质管理规定》、《工程监理企业资质管理规定》、《建筑业企业资质等级标准》等。

5. 地方性法规、地方政府规章、自治条例和单行条例

(1) 地方性法规

地方性法规是指省、自治区、直辖市以及省级人民政府所在地的市、经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市（国务院 1984 年 12 月 5 日发文批准唐山市、大同市、包头市、大连市、鞍山市、抚顺市、吉林市、齐齐哈尔市、青岛市、无锡市、淮南市、洛阳市、重庆市 13 市，1988 年 3 月 5 日批准宁波市，1992 年 7 月 25 日批准邯郸市、本溪市、淄博市为较大的市）的人民代表大会以及常委会制定的，只在本行政区域内具有法律效力的规范性文件。如山西省人大常委会发布的《山西省建筑市场管理条例》，以及山东省人大常委会发布的《山东省城市房屋拆迁管理条例》、《山东省建设工程招标投标管理条例》等。

(2) 地方政府规章

地方政府规章是指由省、自治区、直辖市以及省级人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市的地方政府制定颁布的规范性文件，如《山西省建筑工程招标投标管理办法》、《山东省建设工程施工招标投标暂行规定》、《山东省关于外国建筑企业承包建设工程施工管理的暂行规定》等。

地方政府规章的法律地位和效力低于上级和本级的地方性法规；地方性法规与地方政府规章的法律地位和效力低于宪法、法律、行政法规，只能在本区域内有效。省、自治区的人民政府制定的规章的效力高于本行政区域内的较大的市的人民政府制定的规章。

部门规章之间、部门规章与地方性法规之间具有同等效力，在各自的权限范围内施行。

当部门规章与地方性法规对同一事项的规定不一致或不能确定如何适用时，由国务院提出意见。国务院认为应当适用地方性法规时，应当决定在该地方使用地方性法规的规定；认为应当适用部门规章时，应当提请全国人大常委会裁决。

当部门规章之间、部门规章与地方规章之间对同一事项的规定不一致时，由国务院裁决。

(3) 自治条例和单行条例

民族自治条例和单行条例是指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。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生效。

自治条例和单行条例可以依照当地民族的特点，对法律和行政法规的规定作出变通规定，但不得违背法律或者行政法规的基本原则，不得对宪法和民族区域自治法的规定

以及其他有关法律、行政法规专门就民族自治地方所作的规定作出变通规定。

6. 最高人民法院司法解释规范性文件

最高人民法院对于法律的系统性解释文件和对法律适用的说明,对法院审判有约束力,具有法律规范的性质,在司法实践中具有重要的地位和作用。在民事领域,最高人民法院制定的司法解释文件有很多,例如:《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见(试行)》、《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》等。

7. 国际条约

国际条约是指我国作为国际法主体同外国缔结的双边、多边协议和其他具有条约、协定性质的文件,如《建筑业安全卫生公约》等。国际条约是我国法的一种形式。

我国现行的建筑法规主要是:1997年11月1日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过,自1998年3月1日起施行的《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》);1999年8月30日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,自2000年1月1日起施行的《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》);2000年1月10日国务院第25次常务会议通过,1月30日国务院第279号令发布施行的《建设工程质量管理条例》;2000年9月20日国务院第31次常务会议通过,9月25日国务院第293号令发布施行的《建设工程勘察设计管理条例》;以及2003年11月12日国务院第28次常务会议通过,11月24日国务院第393号令发布,自2004年2月1日起施行的《建设工程安全生产管理条例》。

二、建筑法规的作用

建筑业是与社会进步、国家强盛、民族兴衰紧密相连的一个行业。它所从事的生产活动,不仅为人类自身的生存发展提供一个最基本的物质环境,而且反映各个历史时期的社会面貌,反映各个地区、各个民族科学技术、社会经济和文化艺术的综合发展水平。建筑产品是人类精神文明发展史的一个重要标志。建筑业是跨越自然科学与社会科学之间的一个特殊产业部门。

在国民经济中,建筑业是一个重要的物质生产部门,建筑法规的作用就是保护、巩固和发展社会主义的经济基础,最大限度地满足人们日益增长的物质和文化生活的需要。具体来讲,建筑法规的作用主要有:规范指导建筑行为;保护合法建筑行为;处罚违法建筑行为。

(一) 规范指导建筑行为

人们所进行的各种具体行为必须遵循一定的准则。只有在法律规定的范围内进行的行为才能得到国家的承认与保护,也才能实现行为人预期的目的。从事各种具体的建筑活动所应遵循的行为规范即建筑法律规范。建筑法规对人们建筑行为的规范性表现为:

1. 有些建筑行为必须做。如《建筑法》第五十八条规定的“建筑施工企业必须按照工程设计图纸和施工技术标准施工”,即为义务性的建筑行为规定。

2. 有些建筑行为禁止做。如《招标投标法》第三十二条规定的“投标人不得相互

串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或者其他投标人的合法权益。”“投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。”“禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标。”即为禁止性的建筑行为规定。

3. 授权某些建筑行为。即规定人们有权选择某种建筑行为。它既禁止人们做出这种建筑行为，也不要求人们必须做出这种建筑行为，而是赋予了一个权利，做与不做都不违反法律，一切由当事人自己决定。如《建筑法》第二十四条规定的“建筑工程的发包单位可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购一并发包给一个工程总承包单位，也可以将建筑工程的勘察、设计、施工、设备采购的一项或者多项发包给一个工程总承包单位”，就属于授权性的建筑行为。

正是由于有了上述法律的规定，建筑行为主体才明确了自己可以为、不得为和必须为的一定的建筑行为，并以此指导制约自己的行为，体现出建筑法规对具体建筑行为的规范和指导作用。

（二）保护合法建筑行为

建筑法规的作用不仅在于对建筑主体的行为加以规范和指导，还应对一切符合法规的建筑行为给予确认和保护。这种确认和保护一般是通过建筑法规的原则规定反映的。如《建筑法》第四条规定的“国家扶持建筑业的发展，支持建筑科学技术研究，提高房屋建筑设计水平，鼓励节约能源和保护环境，提倡采用先进技术、先进设备、先进工艺、新型建筑材料和现代管理方式。”第五条规定的“任何单位和个人都不得妨碍和阻挠依法进行的建筑活动。”即属于保护合法建筑行为的规定。

（三）处罚违法建筑行为

建筑法规要实现对建筑行为的规范和指导作用，必须对违法建筑行为给予应有的处罚。否则，建筑法规所确定的法律制度在实施过程中由于得不到强制性的法律保障，就会变成无实际意义的规范。因此，建筑法规都有对违法建筑行为的处罚规定。如《建筑法》第七十二条：“建设单位违反本法规定，要求建筑设计单位或者建筑施工企业违反建筑工程质量、安全标准，降低工程质量的，责令改正，可以处以罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”即属于处罚违法建筑行为的规定。

第二节 建筑法律关系

法律关系是指由法律规范所确定和调整的人与人或人与社会之间的权利义务关系。这里的“人”，从法律意义讲，包括两种意义：一是指自然人，另一是指法人。

自然人是基于出生而成为民事法律关系主体的有生命的人。自然人包括公民、外国人和无国籍的人。自然人作为民事法律关系的主体应当具有相应的民事权利能力和民事

行为能力。民事权利能力是法律规定民事主体享有民事权利和承担民事义务的资格，自然人的民事权利能力始于出生，终于死亡，是国家法律直接赋予的。而民事行为能力是指民事主体以自己的行为参与民事法律关系，从而取得享受民事权利和承担民事义务的资格。法律行为主体只有取得了相应的民事权利能力和行为能力以后作出的民事行为法律才能认可。

自然人民事行为能力的类型有三种：

(1) 完全民事行为能力人。这类人能够依自己的意志进行活动，独立享有权利、承担义务和责任。完全民事行为能力人包括两种：①年满 18 周岁且智力与精神状态正常的成年人，可以独立进行民事活动，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。②16 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) 限制民事行为能力人。这类人能够在法律许可的范围内或者经法定代理人同意，独立进行民事活动。他们也包括两种：①10 周岁以上的未成年人。这种人可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动。②不能完全辨认自己行为的精神病人。这种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) 无民事行为能力人。从理论上讲，这类人不能实施任何民事行为。他们也包括两种：①不满 10 周岁的未成年人。这种人由他的法定代理人代理民事活动。②不能辨认自己行为的精神病人。这种人也由他的法定代理人代理民事活动。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。

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》第三十七条的规定，法人应当具备 4 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。

法人也具有行为能力，法人的民事行为能力是法律赋予法人独立进行民事活动的能力，其行为能力总是有限的，由其成立的宗旨和业务范围所决定。法人的行为能力始于法人的成立而止于法人的撤销。

人们在社会生活中结成各种社会关系，当某一社会关系为法律规范所调整并在这一关系的参与者之间形成一定权利义务关系时，即构成法律关系。因此，法律关系是诸多社会关系中的一种特殊社会关系。

建筑法律关系则是由建筑法规所确认和调整的，在建筑业管理和建筑活动过程中所产生的具有相关权利、义务内容的社会关系。它是建筑法规与建筑领域中各种活动发生联系的途径，建筑法规是通过建筑法律关系来实现其调整相关社会关系的。

建筑法律关系由建筑法律关系主体、建筑法律关系客体和建筑法律关系内容所构成。

一、建筑法律关系主体

建筑法律关系主体是指参加建筑业活动，受建筑法律规范调整，在法律上享有权利

和承担义务的当事人，主要有自然人、法人和其他组织，它包括业主方、承包方、相关中介组织等。

（一）业主方

业主方可以是房地产开发公司，也可以是工厂、学校、医院，还可以是个人或各级政府委托的资产管理部门。在我国建筑市场上业主方一般被称之为建设单位或甲方。由于这些建设单位最终得到的是建筑产品的所有权，所以根据国际惯例，也可以称这些建筑工程的发包主体为业主。

业主方作为建筑活动的权利主体，是从可行性研究报告批准开始的。任何一个社会组织，当它的建设项目的可行性研究报告没有被批准之前，建设项目尚未被正式确认，它是不能以权利主体的资格参加工程建设的。当建设项目编有独立的总体设计并单独列入建设计划，获得国家批准时，这个社会组织方能成为建设单位，也才能以已经取得的法人资格及自己的名义对外进行经济活动和法律行为。

建设单位作为工程的需要方，是建设投资的支配者，也是工程建设的组织者和监督者。

（二）承包方

承包方是指有一定生产能力、机械设备、流动资金，具有承包工程建设任务的营业资格，在建筑市场中能够按照业主方的要求，提供不同形态的建筑产品，并最终得到相应工程价款的建筑企业。按照生产的主要形式，承包方主要有：勘察、设计单位，建筑安装施工企业，建筑装饰施工企业，混凝土构配件、非标准预制件等生产厂家，商品混凝土供应站，建筑机械租赁单位，以及专门提供建筑劳务的企业等。按照承包的方式，可以分为总承包企业、专业承包企业和劳务分包企业。在我国建筑市场上承包方一般被称为建筑企业或乙方，在国际工程承包中习惯被称为承包商。

（三）中介组织

作为建筑法律关系主体的中介组织和其他社会组织一般应为法人。中介组织是指具有相应的专业服务资质，在建筑市场中受发包方、承包方或政府管理机构的委托，对工程建设进行估算测量、咨询代理、建设监理等高智能服务，并取得服务费用的咨询服务机构和其他建设专业中介服务组织。在市场经济运行中，中介组织作为政府、市场、企业之间联系的纽带，具有政府行政管理不可替代的作用。而发达的市场中介组织又是市场体系成熟和市场经济发达的重要表现。从市场中介组织工作内容和作用来看，建筑市场中介组织可分为多种类型，如建筑业协会及其下属的设备安装、机械施工、装饰装修、产品厂商等专业分会，建设监理协会；为工程建设服务的专业会计师事务所、律师事务所、资产与资信评估机构、公证机构、合同纠纷的仲裁调解机构、招标代理机构、工程技术咨询公司、监理公司，质量检查、监督、认证机构，以及其他产品检测、鉴定机构等。

（四）自然人

自然人（包括本国公民、外国公民和无国籍人）作为建筑市场主体参与建筑活动近年来呈现日益增多的趋势。随着国家对建筑市场规范化管理的加强，要求建筑业从业人

员具有相应的资格，如注册建筑师、注册建造师、注册监理工程师、注册房地产经纪人等，自然人参与建筑活动的范围将更加广泛。自然人同企业单位签订劳动合同时，即成为建筑法律关系的主体。

二、建筑法律关系客体

建筑法律关系客体是指建筑法律关系主体享有的权利和承担的义务所共同指向的事物。在通常情况下，建筑法律关系主体都是为了某一客体，彼此才设立一定的权利、义务，从而产生建筑法律关系，这里的权利、义务所指向的事物，便是建筑法律关系的客体。它既包括有形的产品——建筑物，也包括无形的产品——各种服务。客体凝聚着承包方的劳动，业主方则以投入资金的方式，来取得它的使用价值。在不同的生产交易阶段，建筑产品又表现为不同的形态。它可以是中介服务组织提供的咨询报告、咨询意见或其他服务；可以是勘察设计单位提供的设计方案、设计图纸和勘察报告；可以是生产厂家提供的混凝土构件、非标准预制件等产品；也可以是由施工企业提供的，一般也是最终的产品，即各种各样的建筑物、构筑物。

在法学理论上，一般将客体分为财、物、行为和非物质财富。建筑法律关系的客体也不外乎这四类：

1. 表现为财的客体。财一般指资金及各种有价证券。在建筑法律关系中表现为财的客体主要是建设资金，如固定资产投资贷款合同的标的，即一定数量的货币。

2. 表现为物的客体。法律意义上的物是指可为人们控制和支配的并具有经济价值的生产资料和消费资料。在建筑法律关系中表现为物的客体主要是建筑材料，如钢材、木材、水泥等，以及由其构成的建筑物，另外还有建筑机械等设备。某个具体固定资产投资项目即是建筑法律关系中的客体。

3. 表现为行为的客体。作为法律关系客体的行为是指义务人所要完成的能满足权利人要求的结果。这种结果表现为两种：物化的结果与非物化的结果。

物化的结果指的是义务人的行为凝结于一定的物体，产生一定的物化产品，例如，房屋、道路等建设工程项目。

非物化的结果即承担义务人的行为没有转化为物化实体，而仅表现为一定的行为过程，最终产生了权利人所期望的法律效果，例如，企业对员工的培训行为。

4. 表现为非物质财富的客体。法律意义上的非物质财富是指人们脑力劳动的成果或智力方面的创作也称智力成果，例如，文学作品就是这种智力成果，也称为精神产品。在建筑法律关系中，如果设计单位提供的具有创造性的设计图纸，该设计单位依法享有专有权，使用单位未经允许不能无偿使用。

三、建筑法律关系的内容

建筑法律关系的内容即是建筑法律关系的主体对他方享有的权利和负有的义务，这种内容要由相关的法律或合同来确定，它是联结主体的纽带，如开发权、所有权、经营权以及保证工程质量的经济义务和法律责任都是建筑法律关系的内容。