



2014 全国二级建造师执业资格考试
考点突破与记忆锦囊

建设工程法规 及相关知识

靳晓勇 主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS



**2014 全国二级建造师执业资格考试
考点突破与记忆锦囊**

建设工程法规 及相关知识

靳晓勇 主编



中国电力出版社
CHINA ELECTRIC POWER PRESS

内 容 提 要

本书以 2014 年全国二级建造师执业资格考试大纲为依据,紧紧围绕考试指导用书,着重从历年真题所涉及的考点进行详细地讲解,精心编写了考点预测题,强化核心指导方法,旨在帮助考生提高学习效率,掌握核心考点。

本书可供参加 2014 年度全国二级建造师执业资格考试的考生参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法规及相关知识/靳晓勇主编. —北京:中国电力出版社, 2014. 3

(2014 全国二级建造师执业资格考试考点突破与记忆锦囊)

ISBN 978-7-5123-5462-3

I. ①建… II. ①靳… 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 007277 号

中国电力出版社出版发行

北京市东城区北京站西街 19 号 100005 <http://www.cepp.sgcc.com.cn>

责任编辑: 未翠霞 联系电话: 010-63412605

责任印制: 郭华清 责任校对: 朱丽芳

北京雁林吉兆印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2014 年 3 月第 1 版·第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16·12.25 印张·294 千字

定价: 38.00 元

敬告读者

本书封底贴有防伪标签,刮开涂层可查询真伪

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

版权专有 翻印必究

前 言

本书为“2014 全国二级建造师执业资格考试考点突破与记忆锦囊”系列之一，编者编写本书时，对 2014 年全国二级建造师执业资格考试大纲和考试教材进行了系统分析，以 2014 年考试要求和最新的命题信息为导向编写，详细剖析教材，淘金式精选优秀试题，实用性转强。

本书的优势主要体现在以下几个方面：

1. 真题详尽 书中每个考点均涵盖了近几年相应的真题，可以使考生全面了解出题意图，以便更好地把握命题的规律，做到有的放矢，事半功倍。我们在分析真题时主要抓住了三点：①真题涉及的主要知识点；②真题的考查思路；③真题的难易程度分配。

2. 考点全面 考试真题的素材来源于考试用书，考生在复习时，既要增加知识总量、夯实基础，又要提升知识层次。本书将考点、真题、预测试题融为一体，全方位、全角度为考生提供复习资料。

3. 重点突出 我们在全面掌握考试用书知识的基础上，做到了重点突出。分析、琢磨、强化重点是我们编写的原则。我们除了留心考试大纲中变化的内容外，更关注不变的内容，不变的内容才是精髓，处于核心和主干地位，因此我们将其列为复习的重点。

为了配合考生的复习备考，我们配备了专家答疑团队，开通了答疑网站（www.wwbedu.com）以及答疑 QQ（2057658727），以便随时答复考生所提问题。

由于时间和水平有限，书中难免存在疏漏和不当之处，敬请广大读者批评指正。

愿我们的努力能助您顺利过关！

编 者

2014 年 3 月

目 录

前言

考点 A 建设工程基本法律知识	/1
法律体系的基本框架 (★★★★☆☆)	/1
法的形式和效力层级 (★★★★★★)	/2
建设工程法人制度 (★★★★☆☆)	/4
代理的法律特征和主要种类 (★★★★★★)	/5
建设工程代理行为的设立和终止 (★★★★★★)	/5
建设工程代理法律关系 (★★★★★★)	/6
物权的主要种类与土地相关的物权 (★★★★★★)	/8
物权的设立、变更、转让、消灭和保护 (★★★★★★)	/10
建设工程债权制度 (★★★★★★)	/11
建设工程知识产权的常见种类 (★★★★☆☆)	/12
担保与担保合同的规定 (★★★★☆☆)	/12
建设工程保证担保的方式和责任 (★★★★★★)	/13
抵押权、质权、留置权、定金的规定 (★★★★★★)	/15
建设工程保险的主要种类 (★☆☆☆☆)	/18
建设工程法律责任制度 (★★★★☆☆)	/18
考点预测题	/21
参考答案	/25
考点 B 施工许可法律制度	/26
建设工程施工许可制度 (★★★★★★)	/26
施工企业从业资格制度 (★★★★★★)	/28
建造师注册及执业岗位范围的规定 (★★★★★★)	/31
建造师的基本权利和义务 (★★★★★★)	/33
考点预测题	/34
参考答案	/37
考点 C 建设工程发承包法律制度	/38
建设工程必须招标的范围、招标方式和交易场所 (★★★★★★)	/38
招标基本程序和禁止肢解发包、限制排斥投标人的规定 (★★★★★★)	/39
投标人、投标文件和投标保证金 (★★★★★★)	/42
禁止串通投标和其他不正当竞争行为的规定 (★★★★★★)	/45
中标的法定要求和招标投标投诉处理 (★★★★★★)	/46
建设工程总承包与共同承包的规定 (★★★★★★)	/47
建设工程分包的规定 (★★★★★★)	/48
建筑市场施工单位不良行为记录认定标准 (★★★★★★)	/49

建筑市场诚信行为的公布 (★★★★☆☆) /51

考点预测题 /52

参考答案 /57

考点 D 建设工程合同和劳动合同法律制度 /58

建设工程施工合同的法定形式和内容 (★★★★★★) /58

建设工程工期和支付价款的规定 (★★★★★★) /59

建设工程赔偿损失的规定 (★★★★★★) /61

无效合同和效力待定合同的规定 (★★★★★★) /62

合同的履行、变更、转让、撤销和终止 (★★★★★★) /65

违约责任及违约责任的免除 (★★★★★★) /68

建设工程合同示范文本的性质与作用 (★★★★☆☆) /69

劳动合同订立的规定 (★★★★★★) /70

劳动合同的履行、变更、解除和终止 (★★★★★★) /74

合法用工方式与违法用工模式的规定 (★★★★☆☆) /78

劳动保护的规定 (★★★★★★) /79

劳动争议的解决 (★★★★★★) /82

承揽合同的法律规定 (★★★★☆☆) /83

买卖合同的法律规定 (★★★★☆☆) /83

借款合同与租赁合同的法律规定 (★★★★★★) /84

融资租赁合同 (★☆☆☆☆) /86

运输合同及委托合同的法律规定 (★☆☆☆☆) /86

考点预测题 /87

参考答案 /92

考点 E 建设工程施工环境保护、节约能源和文物保护法律制度 /94

施工现场噪声污染防治的规定 (★★★★☆☆) /94

施工现场废气、废水污染防治的规定 (★★★★☆☆) /95

施工现场固体废物污染防治的规定 (★★★★☆☆) /96

施工节约能源制度 (★★★★☆☆) /97

受国家保护的文物范围 (★★★★★★) /99

在文物保护单位保护范围和建设控制地带施工的规定 (★★★★★★) /100

施工发现文物报告和保护的規定 (★★★★☆☆) /101

考点预测题 /101

参考答案 /104

考点 F 建设工程安全生产法律制度 /105

施工安全生产许可证制度 (★★★★★★) /105

施工安全生产责任和安全生产教育培训制度 (★★★★★★) /107

编制安全技术措施、专项施工方案和安全技术交底的规定 (★★★★★★) /111

施工现场安全防护和安全费用的规定 (★★★★★★) /112

施工现场消防安全职责和应采取的消防安全措施 (★★★★☆☆) /114

工伤保险意外伤害保险的规定 (★★★★★) /115
安全事故的等级划分标准 (★★★★★) /118
施工生产安全事故应急救援预案的规定 (★★★★★) /119
施工生产安全事故报告及采取相应措施的规定 (★★★★☆☆) /120
建设单位和相关单位的建设工程安全责任制度 (★★★★★) /122
考点预测题 /125
参考答案 /131

考点 G 建设工程质量法律制度 /133

工程建设标准的分类 (★★★★★) /133
工程建设强制性标准实施的规定 (★★★★★) /134
施工单位的质量责任和义务 (★★★★★) /135
建设单位及相关单位的质量责任和义务 (★★★★★) /138
建设工程竣工验收制度 (★★★★★) /140
建设工程质量保修制度 (★★★★★) /143
考点预测题 /145
参考答案 /149

考点 H 解决建设工程纠纷法律制度 /150

建设工程纠纷的主要种类 (★★★★☆☆) /150
民事诉讼的概念和特征 (★★★★★) /151
民事诉讼的法院管辖 (★★★★★) /151
民事诉讼当事人和代理人的规定 (★★★★★) /153
民事诉讼证据的种类、保全和应用 (★★★★★) /154
民事诉讼时效的规定 (★★★★★) /157
民事诉讼的审判程序 (★★★★★) /159
民事诉讼的执行 (★★★★★) /162
仲裁的调整范围与基本特点 (★★★★★) /165
仲裁协议与仲裁的申请受理 (★★★★★) /165
仲裁的开庭和裁决 (★★★★★) /167
仲裁裁决的执行 (★★★★★) /168
调解与和解的规定 (★★★★★) /169
行政强制 (★★★★☆☆) /171
行政复议 (★★★★☆☆) /174
行政诉讼 (★★★★☆☆) /176
侵权的赔偿责任 (★☆☆☆☆) /177
考点预测题 /178
参考答案 /183

本科目记忆锦囊 /184

考点 A 建设工程基本法律知识

法律体系的基本框架 (★★★☆☆)

考点 法律体系的基本框架 (表 1-1)

表 1-1 法律体系的基本框架

项 目	内 容
宪法及宪法相关法	宪法是国家的根本大法，是特定社会政治经济和思想文化条件综合作用的产物。宪法相关法，是指《中华人民共和国全国人民代表大会组织法》、《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》、《中华人民共和国全国人民代表大会和地方各级人民代表大会选举法》、《中华人民共和国国籍法》、《中华人民共和国国务院组织法》、《中华人民共和国民族区域自治法》等法律
民法商法	《中华人民共和国民法通则》（以下简称《民法通则》）、《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）、《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）、《中华人民共和国侵权责任法》（以下简称《侵权责任法》）、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国招标投标法》（以下简称《招标投标法》）等属于民法商法
行政法	《中华人民共和国行政处罚法》（以下简称《行政处罚法》）、《中华人民共和国行政复议法》（以下简称《行政复议法》）、《中华人民共和国行政许可法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》（以下简称《城乡规划法》）、《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）等属于行政法
经济法	《中华人民共和国统计法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国标准化法》（以下简称《标准化法》）、《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国节约能源法》（以下简称《节约能源法》）、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国反垄断法》等属于经济法
社会法	《中华人民共和国残疾人保障法》、《中华人民共和国矿山安全法》、《中华人民共和国劳动法》（以下简称《劳动法》）、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国安全生产法》（以下简称《安全生产法》）、《中华人民共和国劳动合同法》（以下简称《劳动合同法》）等属于社会法
刑法	《中华人民共和国刑法》（以下简称《刑法》）是这一法律部门的主要内容
诉讼与非诉讼程序法	我国有三大诉讼法，即《中华人民共和国民事诉讼法》（以下简称《民事诉讼法》）、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》。非诉讼的程序法主要是《中华人民共和国仲裁法》（以下简称《仲裁法》）

法的形式和效力层级 (★★★★★)

考点 1 法的形式 (表 1-2)

表 1-2 法 的 形 式

项 目	内 容
宪法	宪法是由全国人民代表大会依照特别程序制定的具有最高效力的根本法
法律	法律是指由全国人民代表大会和全国人民代表大会常务委员会制定颁布的规范性法律文件，即狭义的法律。法律分为基本法律和一般法律（又称非基本法律、专门法）两类
行政法规	行政法规是国家最高行政机关国务院根据宪法和法律就有关执行法律和履行行政管理职权的问题，以及依据全国人民代表大会及其常务委员会特别授权所制定的规范性文件的总称。 现行的建设行政法规主要有《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《城市房地产开发经营管理条例》等
地方性法规、自治 条例和单行条例	省、自治区、直辖市的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，在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下，可以制定地方性法规。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，在不同宪法、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，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施行。民族自治地方的人民代表大会有权依照当地民族的政治、经济和文化的特点，制定自治条例和单行条例
部门规章	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。部门规章规定的事项应当属于执行法律或者国务院的行政法规、决定、命令的事项，其名称可以是“规定”、“办法”和“实施细则”等
地方规章	省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府，可以根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规，制定地方规章
国际条约	国际条约是指我国与外国缔结、参加、签订、加入、承认的双边、多边的条约、协定和其他具有条约性质的文件

1. 《建设工程质量管理条例》属于（ ）。【2012 年考题】
A. 法律
B. 行政法规
C. 部门规章
D. 司法解释
【答案】 B
2. 行政法规的制定主体是（ ）。【2011 年考题】
A. 全国人民代表大会
B. 全国人民代表大会常务委员会
C. 国务院
D. 最高人民法院
【答案】 C
3. 下列规范性文件中，效力最高的是（ ）。【2010 年考题】
A. 行政法规
B. 司法解释
C. 地方性法规
D. 行政规章
【答案】 A

4. 下列国家机关中，有权制定地方性法规的有（ ）。【2012 年考题】
- A. 省、自治区、直辖市的人民代表大会及其常委会
 - B. 省、自治区、直辖市的人民政府
 - C. 省级人民政府所在地的市级人民代表大会及其常委会
 - D. 省级人民政府所在地的市级人民政府
 - E. 国务院各部委

【答案】AC

考点 2 法的效力层级（表 1-3）

表 1-3 法的效力层级

项 目	内 容
宪法至上	宪法是具有最高法律效力的根本大法，具有最高的法律效力
上位法优于下位法	在我国法律体系中，法律的效力是仅次于宪法而高于其他法的形式。行政法规的法律地位和法律效力仅次于宪法和法律，高于地方性法规和部门规章。地方性法规的效力，高于本级和下级地方政府规章。省、自治区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人民政府制定的规章
特别法优于一般法	特别法优于一般法，是指公法权力主体在实施公权力行为中，当一般规定与特别规定不一致时，优先适用特别规定。《中华人民共和国立法法》（以下简称《立法法》）规定，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
新法优于旧法	《立法法》规定，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
需要由有关机关裁决适用的特殊情况	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，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。 行政法规之间对同一事项的新的一般规定与旧的特别规定不一致，不能确定如何适用时，由国务院裁决。 地方性法规、规章之间不一致时，由有关机关依照下列规定的权限作出裁决： （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，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的，应当决定在该地方适用地方性法规的规定；认为应当适用部门规章的，应当提请全国人民代表大会常务委员会裁决。 （3）部门规章之间、部门规章与地方政府规章之间对同一事项的规定不一致时，由国务院裁决
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 日内，依照《立法法》的规定报有关机关备案。 国务院、中央军事委员会、最高人民法院、最高人民检察院和各省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会认为行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例同宪法或者法律相抵触的，可以向全国人民代表大会常务委员会书面提出进行审查的要求，由常务委员会工作机构分送有关的专门委员会进行审查、提出意见

建设工程法人制度 (★★★★☆☆)

考点 1 法人应具备的条件 (表 1-4)

表 1-4 法人应具备的条件

项 目	内 容
法人应当具备的条件	(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。法人必须能够以自己的财产或者经费承担在民事活动中的债务，在民事活动中给其他主体造成损失时，能够承担赔偿责任
法人的分类	法人可以分为企业法人和非企业法人两大类。非企业法人包括行政法人、事业法人和社团法人。 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。企业法人分立、合并或者有其他重要事项变更，应当向登记机关办理登记并公告。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。 有独立经费的机关从成立之日起，具有法人资格

考点 2 法人在建设工程中的地位和作用 (表 1-5)

表 1-5 法人在建设工程中的地位和作用

项 目	内 容
地位	法人在建设工程中的地位，表现在其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，方能承担民事责任
作用	(1) 法人是建设工程中的基本主体。 (2) 确立了建设领域国有企业的所有权和经营权的分离

考点 3 企业法人与项目经理部的法律关系 (表 1-6)

表 1-6 企业法人与项目经理部的法律关系

项 目	内 容
项目经理部的概念和设立	项目经理部是施工企业为了完成某项建设工程施工任务而设立的组织。项目经理部是由一个项目经理与技术、生产、材料、成本等管理人员组成的项目管理班子，是一次性的具有弹性的现场生产组织机构。项目经理部不具备法人资格，而是施工企业根据建设工程施工项目而组建的非常设下属机构。项目经理根据企业法人的授权，组织和领导本项目经理部的全面工作
项目经理是企业法人授权在建设工程施工项目上的管理者	施工企业的项目经理，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，是一种施工企业内部的岗位职务
项目经理部行为的法律后果由企业法人承担	由于项目经理部不具备独立的法人资格，无法独立承担民事责任。所以，项目经理部行为的法律后果将由企业法人承担

代理的法律特征和主要种类 (★★★★★)

考点 1 代理的概念及法律特征 (表 1-7)

表 1-7 代理的概念及法律特征

项 目	内 容
概念	所谓代理，是指代理人在被授予的代理权限范围内，以被代理人的名义与第三人实施法律行为，而行为后果由该被代理人承担的法律制度
当事人	代理涉及三方当事人，即被代理人、代理人和代理关系所涉及的第三人
法律特征	代理人必须在代理权限范围内实施代理行为。 代理人应该以被代理人的名义实施代理行为。 代理行为必须是具有法律意义的行为。 代理行为的法律后果归属于被代理人

考点 2 代理的主要种类 (表 1-8)

表 1-8 代 理 的 主 要 种 类

项 目	内 容
委托代理	委托代理按照被代理人的委托行使代理权。因委托代理中，被代理人是以意思表示的方法将代理权授予代理人的，故又称“意定代理”或“任意代理”
法定代理	法定代理是指根据法律的规定而发生的代理。例如，《民法通则》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的法定代理人
指定代理	指定代理是根据人民法院或有关部门的指定而发生的代理，常发生在诉讼中。 指定代理人按照人民法院或者指定单位的指定行使代理权

建设工程代理行为的设立和终止 (★★★★★)

考点 1 建设工程代理行为的设立 (表 1-9)

表 1-9 建设工程代理行为的设立

项 目	内 容
不得委托代理的建设工程活动	《民法通则》规定，依照法律规定或者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
须取得法定资格方可从事的建设工程代理行为	招标代理机构应当具备下列条件： (1) 有从事招标代理业务的营业场所和相应资金。 (2) 有能够编制招标文件和组织评标的相应专业力量。 (3) 有符合《招标投标法》规定条件、可以作为评标委员会成员人选的技术、经济等方面的专家库

续表

项 目	内 容
民事法律行为的委托代理	建设工程代理行为多为民事法律行为的委托代理。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。但是，法律规定用书面形式的，应当用书面形式。 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

考点 2 建设工程代理行为的终止（表 1-10）

表 1-10 建设工程代理行为的终止

分 类	情 形
委托代理终止	(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终止。 建设工程代理行为的终止，主要是第 (1)、(2)、(5) 三种情况
法定代理或者指定代理终止	(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

下列情形中，构成委托代理终止的是（ ）。【2012 年考题】

- A. 代理人辞去委托
- B. 被代理人取得民事行为能力
- C. 被代理人死亡
- D. 被代理人与代理人之间的监护关系消灭

【答案】A

建设工程代理法律关系 (★★★★★)

考点 1 代理人的义务（表 1-11）

表 1-11 代理人的义务

义 务	内 容
代理人在代理权限内以被代理人的名义实施代理行为	《民法通则》规定，代理人在代理权限内，以被代理人的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。 这是代理人与被代理人基本权利和义务的规定。代理人必须取得代理权，并依据代理权限，以被代理人的名义实施民事法律行为。被代理人要对代理人的代理行为承担民事责任

项 目	内 容
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
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

物权的主要种类与土地相关的物权（★★★★★）

考点 1 物权的种类（表 1-14）

表 1-14 物 权 的 种 类

项 目	内 容
所有权	所有权是所有人依法对自己财产（包括不动产和动产）所享有的占有、使用、收益和处分的权利
用益物权	用益物权是权利人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、宅基地使用权和地役权
担保物权	担保物权是权利人在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，依法享有就担保财产优先受偿的权利

考点 2 土地所有权（表 1-15）

表 1-15 土 地 所 有 权

项 目	内 容
概念	土地所有权是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
制度	国家实行土地用途管制制度

考点 3 建设用地使用权（表 1-16）

表 1-16 建 设 用 地 使 用 权

项 目	内 容
概念	建设用地使用权是因建造建筑物、构筑物及其附属设施而使用国家所有的土地的权利。建设用地使用权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。 取得建设用地使用权后，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，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施
设立	建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。设立建设用地使用权，可以采取出让或者划拨等方式。设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。建设用地使用权自登记时设立

项 目	内 容
建设用地使用权 的流转、续期和消灭	建设用地使用权人将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，应当符合以下规定： （1）当事人应当采取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）应当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。 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。登记机构应当收回建设用地使用权证书

1. 根据《物权法》，建设用地使用权自（ ）之日起设立。**【2012 年考题】**

- A. 取得建设用地使用权证书
- B. 建设用地使用权登记
- C. 建设用地使用权登记信息公示
- D. 建设用地使用权登记信息公示

【答案】 B

2. 下列行为中，不必将建筑物及其占用范围内的建设用地使用权一并处分的是（ ）。

【2011 年考题】

- A. 转让
- B. 抵押
- C. 出资入股
- D. 投保火灾险

【答案】 D

3. 国有建设用地使用权的用益物权，可以采取（ ）的方式设立。**【2009 年考题】**

- A. 出租
- B. 出让
- C. 划拨
- D. 抵押
- E. 转让

【答案】 BC

考点 4 地役权 (表 1 - 17)

表 1 - 17 地 役 权

项 目	内 容
概念	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。从性质上说，地役权是按照当事人的约定设立的用益物权
设立	设立地役权，当事人应当采取书面形式订立地役权合同。地役权合同一般包括下列条款： （1）当事人的姓名或者名称和住所。 （2）供役地和需役地的位置。 （3）利用目的和方法。 （4）利用期限。

项 目	内 容
设立	(5) 费用及其支付方式。 (6) 解决争议的方法。 地役权自地役权合同生效时设立。当事人要求登记的,可以向登记机构申请地役权登记;未经登记,不得对抗善意第三人
变动	需役地以及需役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时,转让部分涉及地役权的,受让人同时享有地役权。供役地以及供役地上的土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权部分转让时,转让部分涉及地役权的,地役权对受让人具有约束力

物权的设立、变更、转让、消灭和保护 (★★★★★)

考点 物权的设立、变更、转让、消灭和保护 (表 1-18)

表 1-18 物权的设立、变更、转让、消灭和保护

项 目	内 容
不动产物权的设立、变更、转让、消灭	不动产物权的设立、变更、转让和消灭,应当依照法律规定登记,自记载于不动产登记簿时发生效力。经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力,但法律另有规定的除外。依法属于国家所有的自然资源,所有权可以不登记。不动产登记,由不动产所在地的登记机构办理。 物权变动的基础往往是合同关系,如买卖合同导致物权的转让。需要注意的是,当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力
动产物权的设立和转让	动产物权以占有和交付为公示手段。动产物权的设立和转让,应当依照法律规定交付。动产物权的设立和转让,自交付时发生法律效力,但法律另有规定的除外。船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭,未经登记,不得对抗善意第三人
物权的保护	物权受到侵害的,权利人可以通过和解、调解、仲裁、诉讼等途径解决

1. 当事人之间订立转让不动产物权的合同,未办理物权登记的,除法律另有规定或者合同另有约定外,()。【2013 年考题】

- A. 合同不生效
- B. 合同无效
- C. 合同终止
- D. 不影响合同效力

【答案】D

2. 根据《物权法》的规定,一般情况下动产物权的转让,自()起发生法律效力。

【2009 年考题】

- A. 买卖合同生效
- B. 转移登记
- C. 交付
- D. 买方占有

【答案】C