

2015 年

|全国二级建造师执业资格考试轻松过关|

2Z200000

建设工程法规及相关知识 考点精要

本书编委会◎编写

六大独门绝招

黄金原则 解题模板
精妙归纳 解题技巧
直观图表 故事口诀

10天轻松过关

中国建筑工业出版社

2015 年全国二级建造师执业资格考试轻松过关

建设工程法规及相关知识考点精要

本书编委会 编写

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程法规及相关知识考点精要/本书编委会编写. —北京:
中国建筑工业出版社, 2014. 12
(2015 年全国二级建造师执业资格考试轻松过关)

ISBN 978-7-112-16496-7

I. ①建… II. ①本… III. ①建筑法-中国-建造师-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 039014 号

责任编辑: 牛 松 张国友 赵梦梅

责任校对: 李美娜 刘 钰

2015 年全国二级建造师执业资格考试轻松过关 建设工程法规及相关知识考点精要

本书编委会 编写

*

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: 11 $\frac{1}{4}$ 字数: 270 千字

2014 年 12 月第一版 2014 年 12 月第一次印刷

定价: 27.00 元

ISBN 978-7-112-16496-7
(25150)

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

继《监理工程师考试轻松过关》和《一级建造师考试轻松过关》分别在中国建筑工业出版社和知识产权出版社出版后，应广大考生的强烈要求，笔者又根据最新版教材精心编写了《全国二级建造师执业资格考试轻松过关》。

事实胜于雄辩，先于本套丛书出版的姊妹篇《一级建造师考试轻松过关》问世不久就取得显著成效，令许多读者轻松地高分过关！读者纷纷来信致谢，对本系列丛书给予高度评价，例如：

读者李某来邮件称：“此书的出现对我的学习真的犹如拨云见日一般，让我第一次参加考试就全科过关”！

读者荣某来邮件说：“考试结果出来了，非常感谢您的书！考点大部分都在您的书中有通俗易懂的系统总结，您的书总结的真的太精华了！句句都是营养液！用了您的书真让我体验了什么叫‘轻松过关’！我也跟身边的考友交流了一下，大家都认为跟市面其他的众多考试辅导书真的有着天壤之别”。

还有很多读者纷纷评价：“直入重点，省去很多备考时间”、“系统明朗，使应考复习更加省时省力，受益匪浅”、“归纳科学、思路清晰、事半功倍”、“书中那些图和表很让人很受用，把教材表述不清的重要知识点表现得一目了然，大大加深了理解和记忆”、“归纳总结得又简练又好记，真的是很好”、“非常易学、易懂、易记，对考试有了信心”。

“作者真下功夫，看此书好过于成天看教材和其他书，好过于大量做题”“这书的内容不是对知识点简单的复制，而是融合了作者的心血与智慧”、“比直接学教材轻松多了，感谢您编写了一份如此高效精炼的辅导书”。

“遇到这套书感到很幸运，让我少走很多弯路”、“考完试一直感慨，多亏了此书！实名制管理、噪声、合同管理之类的知识点，如果不看此书，我绝对不会注意这些今年考试的重点”。

“我认为该书确实凝聚了作者的心血，把书做到了极致，是我见到的工程资格类考试辅导书中最负责任、最对得起读者的一部好书”。

广大考生对轻松过关系列丛书的厚爱，无疑是对笔者精心创作的最大肯定，相信本书将助新一届考生在2015年轻松地过关，创造佳绩。

一书在手胜过名师课堂，规律要点任尔驰骋考场；
直观图表让你神清气爽，趣味故事令人过目不忘；
模板在手解题如神帮忙，依葫芦画瓢简单又很棒；
精辟归纳无需四处撒网，一针见血破解试题锋芒；
胸有成竹考场哪还会慌，一挥而就让你考得欢畅。

本书主要由田丽、马凯之编写，全书由田丽统稿，马银飞、马鹤群、钟雨含、江琳、

程少振、陈曹浩、邱丽梅、冯雁、袁程、张宏杰、吴银龙、马云龙、付于兰、周飞、方超等参与了辅助工作。

本套丛书的出版得到了中国建筑工业出版社相关领导和编辑的大力支持，在此表示衷心感谢。

本书虽经精心编写与审查，但仍难免有不足之处，恳请广大读者批评指正，可通过电子邮箱 makaizhi66@126.com 与作者联系，或登录作者的博客 <http://blog.sina.com.cn/u/3266717265> 查看相关信息。

目 录

第一章 建设工程基本法律知识	1
第一节 建设工程法律体系.....	1
第二节 建设工程法人制度.....	3
第三节 建设工程代理制度.....	5
第四节 建设工程物权制度.....	8
第五节 建设工程债权制度.....	12
第六节 建设工程知识产权制度.....	14
第七节 建设工程担保制度.....	18
第八节 建设工程保险制度.....	23
第九节 建设工程法律责任制度.....	25
第二章 施工许可法律制度	29
第一节 建设工程施工许可制度.....	29
第二节 施工企业从业资格制度.....	32
第三节 建造师注册执业制度.....	40
第三章 建设工程发承包法律制度	46
第一节 建设工程招标投标制度.....	46
第二节 建设工程承包制度.....	56
第三节 建筑市场信用体系建设.....	61
第四章 建设工程合同和劳动合同法律制度	65
第一节 建设工程合同制度.....	65
第二节 劳动合同及劳动关系制度.....	77
第三节 相关合同.....	84
第五章 建设工程环境保护、节约能源和文物保护制度	92
第一节 施工现场环境保护制度.....	92
第二节 施工节约能源制度.....	95
第三节 施工文物保护制度.....	97
第六章 建设工程安全生产法律制度	101
第一节 施工安全生产许可证制度.....	101
第二节 施工安全生产责任和安全生产教育培训制度.....	103
第三节 施工现场安全防护制度.....	109
第四节 施工安全事故的应急救援与调查处理.....	114
第五节 建设单位和相关单位的建设工程安全责任制.....	118

第七章 建设工程质量法律制度	123
第一节 工程建设标准.....	123
第二节 施工单位的质量责任和义务.....	126
第三节 建设单位及相关单位的质量责任和义务.....	130
第四节 建设工程竣工验收制度.....	134
第五节 建设工程质量保修制度.....	139
第八章 解决建设工程纠纷法律制度	143
第一节 建设工程纠纷主要种类和法律解决途径.....	143
第二节 民事诉讼制度.....	145
第三节 仲裁制度.....	152
第四节 调解与和解制度.....	157
第五节 行政强制、行政复议和行政诉讼制度.....	159
第九章 基本原则与学习、应试技巧	162
第一节 本学科学习与应试诀窍.....	162
第二节 学习、分析、解题的利器——基本原则.....	164
第三节 四两拨千斤——利用常识来推理解题.....	170

第一章 建设工程基本法律知识

第一节 建设工程法律体系

考点1 法律体系基本框架

1. 有关法的重要概念

- 1) 法律体系：一个国家现行的各个部门法构成的统一整体。
- 2) 法律部门：根据一定标准原则所制定的同类法律规范的总称。
- 3) 我国的法律体系：以宪法为统帅，以宪法相关法、民法商法等多个法律部门的法律为主干，由法律、行政法规、地方性法规等多个层次的法律规范构成的中国特色社会主义法律体系。
- 4) 学法用法最基本原则是公平合理的原则，也是解题的钥匙。

【典型例题1】

根据一定的标准、原则所制定的同类法律规范的总称，称之为（ ）。

- A. 法律体系 B. 法律类别 C. 部门法律 D. 法律部门

【正确答案】 D

2. 我国的法律体系基本框架（表1-1）

法律体系基本框架

表 1-1

序号	法律部门（总称）	包括的主要法律（具体法律）
1	宪法及宪法相关法	宪法，再加6个相关法（3个组织法即人大地方国务院，1个选举法，1个国籍法，1个区域自治法）
2	民法商法 (民商合一)	合同法、物权法、公司法、招标投标法、侵权责任法、民法通则
3	行政法	行政处罚法、行政复议法、行政许可法、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	税收征收管理法、预算法、审计法、政府采购法、反垄断法、统计法、标准化法、节能能源法、土地管理法
5	社会法	残疾人保障法、职业病防治法、安全生产法、矿山安全法、劳动法、劳动合同法
6	刑法	刑法
7	诉讼与非诉讼程序法	三大诉讼法：民事诉讼法、行政诉讼法、刑事诉讼法 一个非诉讼法：仲裁法

【典型例题2】

下列法律中，属于经济法的是（ ）。

- A. 环境影响评价法
- B. 城市房地产管理法
- C. 土地管理法
- D. 标准化法
- E. 建筑法

【正确答案】 CD

【答案解析】 ABE 均属于行政法。

考点 2 法的形式和效力层级

1. 法的形式

狭义上的法律指全国人大及其常委会制定的规范性文件，而广义上的法律不局限于此，还包括行政法规，行政规章等。我国法的形式是制定法的形式，具体可以分为 7 类，除宪法外，其他 6 类如图 1-1 所示。

		制定者	名称特点	例
广义上的法律	法规	法律（狭义）	全国人大	《××法》 《合同法》
		行政法规	国务院	《××条例》 《质量管理条例》
		地方性法规	地方人大	《××地区××条例》 《北京市招标投标条例》
	行政规章	部门规章	国务院各部委	《××办法》 《××规定》 《房屋建筑工程质量保修办法》 《建筑业企业管理规定》
		地方政府规章	地方人民政府	《××地区××办法》 《××地区××规定》 《北京市建筑工程 施工许可办法》
		国际条约		《建筑业安全卫生公约》

图 1-1 建设工程法律法规体系的内容

【典型例题 1】 《建筑业企业资质管理规定》属于（ ）。

- A. 行政法规
- B. 地方规章
- C. 司法解释
- D. 部门规章

【正确答案】 D

【答案解析】 一看到规定两个字，就可能是部门规章，或是地方规章，同时又发现名称中没有出现××地，说明不是哪一个地方政府制订的，则一定是由国务院部委制订的在全国范围内适用的，所以是部门规章。看头看尾。

2. 法的效力层级（表 1-2）

法的效力层级

表 1-2

序号	法律效力	相关解释
1	宪法至上	宪法是具有最高法律效力的根本大法，具有最高法律效力，任何法律均不可与之抵触
2	上位法优先于下位法	1. 法律>法规>规章（法>法规>规） 2. 上级政府的制定的规章优于下级政府制定的规章 3. 部门规章、地方性规章之间具有同等法律效力
3	特别法优先于一般法	特别法与一般法不一致时，优先适用特别法（同一机关制定）
4	新法优先于旧法	新规定与旧规定不一致，适用新的规定（同一机关制定）

3. 需要由有关机关裁决适用的特殊情况（表 1-3）

需要由有关机关裁决适用的特殊情况

表 1-3

序号	法	情况	裁决者
1	法律	新法规定与旧法特别规定之间不一致时	由全国人大常委会裁决（制定者裁决）
2	法律与行政法规之间	根据授权制定的法规与法律规定不一致，不能确定如何适用时	由全国人大常委会裁决
3	行政法规	新的一般规定与旧的特别规定之间不一致时	由国务院裁决（制定者裁决）
4	地方性法规、规章之间	同一机关制定的新规定与旧的特别规定不一致	由制定机关裁决
		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	若为适用地方性法规，则应由国务院决定；若为适用部门规章，则应提请全国人大常委会裁决
		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（规章之间）	由国务院裁决

【典型例题 2】 不同行政法规对同一事项的规定，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（ ）裁决。

- A. 国务院主管部门 B. 最高人民法院 C. 国务院 D. 全国人大常委会

【正确答案】 C

【答案解析】 根据表 1-2 我们知道，新法优于旧法，特别法优于一般法，但是本题中的“新法的一般法”与“旧法的特别法”之间又应该如何处理呢？这应由其制定机关裁决，详情参考表 1-3。

第二节 建设工程法人制度

考点 1 法人的法定条件及其在建设工程中的地位和作用

1. 法人的概念及成立条件（表 1-4）

法人的概念及成立条件

表 1-4

	内 容 要 点
概念	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
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
其他	注意： 法人不是自然人而是组织，法人代表则是自然人 法人不是人，法人代表才是人
例如	周某依法成立了某个人独资有限公司，此处该独资有限公司是法人，周某是自然人，周某同时为公司的法定代表人（简称法人代表）

【典型例题 1】

法人应当具备的条件有（ ）。

- A. 依法成立
- B. 有自己的场所
- C. 有必要的财产或者经费
- D. 有自己的名称、组织机构
- E. 能够独立承担无限民事责任

【正确答案】 ABCD

【答案解析】 法人四条件。E 能够独立承担民事责任，不要求无限责任。

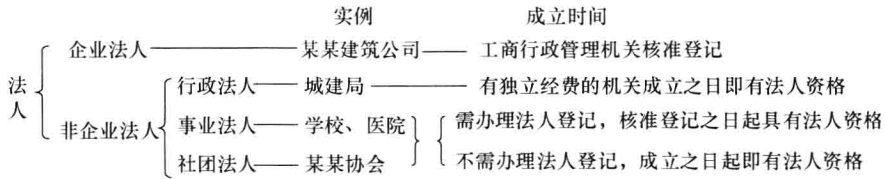


图 1-2 法人的分类及资格取得

2. 法人的分类及资格取得（图 1-2）。

在建设工程中，大多数情况下，建设活动主体都是法人。施工单位、勘察设计单位、监理单位都必须是具有法人资格的组织，且还必须要有相应的资质。建设单位（开发商）一般也应当具有法人资格，但有的时候，建设单位（开发商）也可能是没有法人资格的其他组织。

【典型例题 2】

施工企业取得法人资格的时间为（ ）日。

- A. 注册资金到位
- B. 公司成立
- C. 工商行政管理机关核准登记
- D. 建设行政主管部门颁发资质证书

【正确答案】 C

【答案解析】 施工单位是以盈利为目的的企业法人，则必须经工商行政管理机关核准登记后取得法人资格。工商登记意味着企业法人成立，资质证书意味着技术水平达到要求。

3. 法人在建设工程中的地位

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。大多数活动主体都是法人，但也有没有法人资格的其他组织（如分公司、项目部）

考点 2 企业法人和项目部的法律关系

企业法人与项目部之间的法律关系

企业法人和项目部的关系

表 1-5

	负责人	成立条件	法人资格	民事责任
企业法人	企业法人代表	工商行政管理机关核准登记	有	有
项目部	项目经理	由企业根据项目而组建	无	无 (由企业法人承担)

项目经理部的法律关系是：

(1) 项目经理与施工单位之间是委托代理关系。

(2) 项目部不具有法人资格，所以无法独立承担民事责任。

(3) 项目经理部行为的法律后果由企业法人承担。

(4) 项目经理未按时完成施工任务，责任应由施工企业承担，而不是项目经理本人承担，也不是由项目经理部承担。

(5) 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作为被告，而不能直接告项目经理个人，也不能告项目经理部

【典型例题】 某施工企业在异地设有项目部，项目部与材料供应商订立了采购合同。材料交货后货款未支付，供应商应以（ ）为被告人向人民法院起诉，要求支付材料款。

A. 施工企业

B. 项目部

C. 该项目的建设单位

D. 该项目的监理单位

【正确答案】 A

【答案解析】 法人的分支机构虽然可以作为合同的主体，但不具备法人资格，不能独立承担义务，法律上的权利义务必须由其母公司承担，所以该题中法律责任应由施工企业而非项目部来承担。

第三节 建设工程代理制度

考点1 代理的法律特征和主要种类

1. 代理的概念

1) 代理：指代理人在代理权限范围内，以被代理人的名义与第三人实施法律行为，行为后果由被代理人承担的民事法律制度。

2) 代理的法律特征：

(1) 代理人必须在代理权限范围内实施代理行为，但在授权范围内可有独立的意思表示。

(2) 代理人应该以被代理人的名义实施代理行为。

(3) 代理行为必须是具有法律意义的行为，不产生法律后果的行为不属于代理。

(4) 代理行为的法律后果归属于被代理人。

3) 三方当事人：(1) 被代理人；(2) 代理人；(3) 代理关系所涉及的第三人。

【典型例题1】

代理人接受了委托，就有义务尽职尽责地完成代理工作。如果不履行或不认真履行代理职责而给被代理人造成损害，则（ ）。

A. 由被代理人承担赔偿责任

B. 由代理人承担民事责任

C. 由行为人承担法律责任

D. 由被代理人承担赔偿责任，代理人承担连带责任

【正确答案】 B

【答案解析】 本题考查的是对代理制度的理解，代理人不履行职责造成的责任，由代理人承担，民事责任。注意：当代理人和第三人串通，由代理人和第三人承担连带责任。

2. 代理的种类

1) 委托代理：根据被代理人的授权而产生。

如：招标代理机构代理建设单位施工招标，销售代理公司代理开发商卖房子。

2) 法定代理：根据法律的直接规定而产生。小孩——父母。

3) 指定代理：根据人民法院或单位指定而产生。孤寡老人——单位指定。

3. 连带责任（债务）的特点

1) 债权人可以向任何债务人要求任何比例的债务

2) 连带债务人每一方都有清偿全部债务的义务

3) 连带债务人在履行了全部债务后，其他债务人与债权人的债务关系结束

4) 履行债务超过其应承担份额的债务人，有权向其他债务人追偿

【典型例题 2】

甲、乙、丙三人向丁借债，约定为连带之债，借款后甲乙各使用了 25%，丙使用了 50%，则以下哪些说法正确（ ）。

A. 丁可以要求甲一人偿还所有的债务

B. 甲最多只应该偿还 25% 的债务，其余部分与其无关

C. 丁有权要求丙偿还 80% 的债务

D. 如果乙一人偿还了所有的债务，则乙可以向其他人索还替对方支付的部分

E. 丁只能向借款份额最多的丙索偿债务

【正确答案】 ACD

【答案解析】 连带之债。

考点 2 建设工程代理行为及其法律关系

1. 委托代理行为的终止条件

1) 代理期满或完成。

2) 取消代理关系。

3) 代理人死亡。

4) 代理人丧失民事行为能力

5) 被代理人死亡代理关系不终止。

2. 法定代理或指定代理终止

1) 被代理人恢复民事行为能力。

2) 被代理人或代理人死亡。

3) 代理人丧失民事行为能力。

4) 指定代理的单位取消指定。

5) 被代理人与代理人之间的监护关系消灭。

【典型例题 1】

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. 被代理人取消委托
- D. 代理事项完成
- E. 代理期限届满

【正确答案】 ACDE

【答案解析】 B是法定或指定代理关系终止的条件，故B项错误。

3. 表见代理

表见代理是无权代理，但是有效代理。表见代理的概念，构成要件和后果如图 1-3 所示。

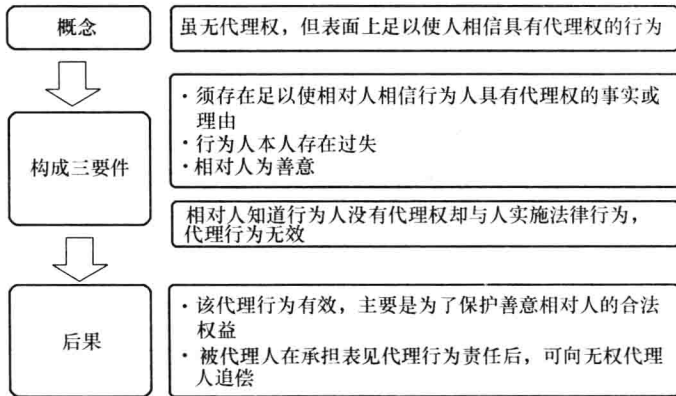


图 1-3 表见代理的概念、构成要件和后果

【典型例题 2】

张某为甲公司的业务员，手中有甲公司的介绍信和盖好公章的合同，后来张某离开甲公司，并未将介绍信与合同交回。之后张某又与客户刘某以甲公司的名义签订了一份合同，而刘某一直以为张某是甲公司的业务员。这份合同的效力应该认定为（ ）。

- A. 无效，属于欺诈合同
- B. 无效，责任应由张某承担
- C. 有效，责任应由张某承担
- D. 有效，责任应由甲公司承担

【正确答案】 D

【答案解析】 属于表见代理。表见代理，该代理行为有效，善意第三人与无权代理人进行的交易行为，其后果由被代理人承担。除非能证明客户刘某知道张某已不是甲公司的业务员，或张某与刘某有串通，则刘某不是善意相对人，则该代理行为无效。但被代理人在承担表见代理行为责任后，可向无权代理人追偿。

4. 特殊情况代理的责任承担

- (1) 委托授权书不明：被代理人承担责任，代理人承担连带责任。
- (2) 代理人不履行职责：代理人承担责任。
- (3) 代理人和第三人串通损害被代理人利益：代理人第三人承担连带责任。
- (4) 代理违法双方都知道的：被代理人和代理人承担连带责任。

【典型例题 3】

被代理人因为向代理人授权不明确而给第三人造成的损失，应（ ）。

- A. 由被代理人向第三人承担责任，代理人承担连带责任

- B. 由被代理人独自向第三人承担责任
- C. 由第三人自己承担损失
- D. 由代理人独自向第三人承担责任

【正确答案】 A

【答案解析】 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。

【典型例题 4】 某施工企业在异地设有分公司，分公司受其委托与材料供应商订立了采购合同。材料交货后货款未支付，供应商应以()为被告人向人民法院起诉，要求支付材料款。

- A. 监理单位
- B. 分公司
- C. 建设单位
- D. 施工企业

【正确答案】 D

【答案解析】 (1) 分公司不是独立法人；(2) “分公司受其委托与供应商订立采购合同”，说明施工企业是被代理人，分公司是代理人，属委托代理关系，因此相关责任由施工企业承担。

三种代理的情况对比见表 1-6。

三种代理的情况对比

表 1-6

分类	来源	实 例
委托代理	代理人的委托行为	在建设工程中涉及的代理主要是委托代理，如： ✓ 工程招标代理——被代理人是招标人，代理人是工程招标代理机构。 ✓ 诉讼代理（如请律师） 不属于委托代理的典型事例： × 施工企业法定代表人代表企业参加施工投标。 × 专业监理工程师接受总监的工作分配负责本专业范围内的监理工作。 注意：建设工程的承包活动不得委托代理（实质是转包）
法定代理	法律的规定	《民法通则》规定未成年人的父母为其监护人
指定代理	人民法院和有关单位的指定	《民法通则》规定：未成年人的父母去世后，若无监护人，由有关单位指定某人监护

第四节 建设工程物权制度

考点 1 物权的主要种类和与土地相关的物权

1. 物权的概念与特征

- 1) 物权：是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利。
- 2) 物权的主体：法人、法人以外的其他组织、自然人三大类。
- 3) 物权的客体：不动产和动产两大类。
- 4) 物权的特征：(1) 物权是支配权。(2) 物权是绝对权。(3) 物权是财产权。

(4) 物权具有排他性：一物一权。

2. 物权的种类（三大类）（图 1-4）和定义（表 1-7）



图 1-4 物权的种类

物权的定义

表 1-7

		定 义	实 例
所有权	占有权	对财产的实际掌握和控制	货物运输合同中，承运人对托运人的财产享有占有权
	使用权	对财产的实际利用和运用	自己的房屋自己住，自己的衣服自己穿
	收益权	收取原物生产出来的新增经济价值的权能	农民就自家果树生长果实享有收益权
	处分权	对财产进行处置	对自己的物品可以进行拍卖、转让或出租
用益物权	对他人所有的不动产或动产享有的占有、使用、收益的权利	包括：土地承包经营权、建设用地使用权（所有权属国家或集体）、宅基地使用权和地役权	
担保物权	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		

【典型例题 1】

根据《物权法》，建设用地使用权属于（ ）。

- A. 所有权 B. 用益物权 C. 担保物权 D. 留置权

【正确答案】 B

【答案解析】 建设用地使用权属于用益物权。对他人所有的动产或不动产，用益物权人有依法占有、使用、收益的权利。

3. 地役权的概念

1) 概念：为使用自己不动产的便利或提高其效益而按照合同的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

2) 性质：是按照当事人约定的一种用益物权

3) 地役权的设立：书面的地役权合同

4) 地役权的生效：合同生效时设立，非强制要求登记

5) 地役权的变动：

(1) 需役地及需役地的用益物权转让时，受让人同时享有地役权

(2) 供役地及供役地的用益物权转让时，地役权对受让人具有约束力

(3) 这种权利当变动时要告知转让人。需要登记的，可以去登记

【典型例题 2】

建设单位需要使用相邻企业的场地开辟道路就近运输建筑材料。经双方订立合同，约定建设单位向该企业支付用地费用，该企业向建设单位提供场地。在此合同中，建设单位拥有的权利是（ ）。

- A. 相邻权 B. 地役权 C. 土地出租权 D. 建设用地使用权

【正确答案】 B

【答案解析】 地役权是指为使用自己不动产的便利或提高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。

4. 土地所有权、建设用地使用权

在我国土地所有权始终归国家，土地使用权是用地单位或者个人依法定方式取得的，对国有土地享有的用益物权。

土地所有权、建设用地使用权

表 1-8

土地权利	相 关 要 点
土地所有权	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。我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。 城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由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
建设用地使用权	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。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。 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅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、拍卖等公开竞价的方式出让。 建设用地使用权自登记时设立。登记机构应当向建设用地使用权人发放建设用地使用权证书。附着于建设用地上的建筑物、构筑物及其附属设施应随该建设用地使用权一并处分。 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期

【典型例题 3】 根据《物权法》，建设用地使用权属于（ ）。

- A. 所有权 B. 用益物权 C. 担保物权 D. 留置权

【正确答案】 B

【答案解析】 土地的所有权在国家，对于建设用地只能享有使用权。换言之建设用地都是在“使用国家而非自己的土地”，据此根据用益物权的定义知建设用地使用权属于用益物权。

考点 2 物权的设立、变更、转让、消灭和保护

1. 不动产物权的设立、变更、转让和消灭

- 1) 不动产物权的效力，自记载于登记簿时生效
- 2) 未经登记不发生效力，但法律另有规定的除外
- 3) 属于国家所有的自然资源，所有权可不登记