



全国房地产经纪人执业资格

考试攻略

紧扣考试大纲 紧扣考试试题
完全预测2009考试命题方向

(内附2004~2008年房地产经纪人考试试题)

海韵升 主编



中国电力出版社

www.cepp.com.cn

全国房地产经纪人执业资格 考试攻略

海韵升 主编



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书完全按照2009年全国房地产经纪人执业资格考试最新大纲要求、基于对历年考试及其变化情况的分析与总结编写而成,是注册房地产经纪人专业考试实战性很强的参考用书。全书紧扣考试大纲,紧扣考试题型及其变化趋势。全书共分两篇。第一篇为房地产经纪人四个考试科目的考试要点精讲及仿真练习题,并且练习题都给出了参考答案,供考生检查复习效果;第二篇为2004~2008年的房地产经纪人各科考试试题,供备考者进一步巩固和检查复习效果。

图书在版编目(CIP)数据

全国房地产经纪人执业资格考试攻略/海韵升主编. —北京:中国电力出版社, 2009

ISBN 978 - 7 - 5083 - 8850 - 2

I. 全… II. 海… III. 房地产业 - 经纪人 - 资格考核 - 中国 - 自学参考资料 IV. F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第075599号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路6号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:梁瑶 电话:010-58383355 邮箱:zhiyezige2008@163.com

责任印制:陈焊彬 责任校对:李楠 闫秀英

北京丰源印刷厂印刷·各地新华书店经售

2009年6月第1版·第1次印刷

787mm×1092mm 1/16·48.5印张·1209千字

定价:98.00元

敬告读者

本书封面贴有防伪标签,加热后中心图案消失

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

本社购书热线电话:(010-88386685)

前 言

随着中国经济的发展，中国的房地产业已经成为国家的支柱产业之一，房地产业在国民经济中的地位越来越突出，为房地产业提供中介咨询服务的房地产经纪业的重要性也日益突出，成为重要的高端行业。能够成为一名房地产经纪人已经成为很多人的梦想，它可以综合体现个人在房地产市场和房地产本身相关理论和实践的综合能力。因此，全国房地产经纪人执业资格考试成为能够进入这一领域的一座桥梁。但是考试内容涉及的面广而专，往往使得很多人望而生畏。

为了帮助广大有志之士尽快掌握学习方法，理解考试内容，达到事半功倍的效果，我们组织具有丰富的房地产执业资格考试辅导及其他与考试工作相关的经验，并且多年来一直从事房地产经纪人执业资格考试的辅导工作的专家编写了本书，以使读者更准确把握考试方向。本书最早于2006年第一次出版，当时的书名为《全国房地产经纪人执业资格考试经典》，出版后深受广大考生的好评。2007年，我们结合《全国房地产经纪人执业资格考试经典》的特点，将书名改为《全国房地产经纪人执业资格考试攻略》一套四册，2008年该套书销量占全国参加考试人数的50%以上。在用好书参加考试的同时，一些通过考试的读者还在考试之后经常来电咨询有关实战问题，对本书的有关内容也提出了建设性意见，这对本书的修订具有参考性价值，在此表示感谢。本书出版以来，编者根据每年的大纲和教材的变化，已经进行多次修订，每年都增加了上年的考试试题，便于读者研读考试思路，帮助读者提高复习的效率。

本书的出版得到广东国众联资产评估公司的鼎力支持，在此表示感谢。在编写过程中，王芳、王硕、闫瑾、谢武、马志军、林红霞、王鹏、马军霞、梁卫强、姚宇、刘富玲、马琳、王宇曦、范淑珍、王清林、郭兰兰等在文字处理、编排上对本书给予了一定帮助，在此一并表示感谢。

编 者

目 录

前言

第一篇 要点精讲及仿真练习题

第一部分 房地产基本制度与政策	1
第一章 法律基础知识	1
第二章 房地产法律法规概述	21
第三章 建设用地制度与政策	35
第四章 房地产开发建设经营管理制度与政策	57
第五章 房地产交易管理制度与政策	96
第六章 房地产权属登记制度与政策	117
第七章 房地产中介服务管理制度与政策	133
第八章 房地产税收制度与政策	145
第九章 住房公积金制度与政策	156
第十章 物业管理制度与政策	162
第十一章 房地产违法行为和查处	172
第二部分 房地产经纪概论	176
第一章 房地产经纪概述	176
第二章 房地产经纪人员	189
第三章 房地产经纪机构	198
第四章 房地产经纪交易	207
第五章 房地产经纪基本业务	222
第六章 房地产经纪相关业务	236
第七章 房地产经纪信息	255
第八章 房地产经纪合同	261
第九章 房地产经纪企业管理与发展	269
第十章 房地产经纪职业规范与诚信体系	286
第十一章 房地产经纪行业管理与发展	293
第三部分 房地产经纪实务	309
第一章 市场营销概述	309

第二章	房地产市场调研	318
第三章	房地产市场细分	332
第四章	房地产项目定位	345
第五章	房地产市场推广	357
第六章	新建商品房经纪实务	368
第七章	二手房经纪实务	375
第八章	房地产经纪人基本素质与礼仪	389
第九章	房地产经纪实务技巧	394
第四部分	房地产经纪相关知识	397
第一章	建筑知识	397
第二章	房地产测绘知识	424
第三章	城市和城市规划知识	438
第四章	环境知识	455
第五章	房地产市场和投资知识	462
第六章	房地产价格和估价知识	482
第七章	金融知识	509
第八章	保险知识	527
第九章	统计知识	536
第十章	心理学知识	546

第二篇 历年考试试题 (2004 ~ 2008)

2004 年房地产基本制度与政策考试试题	562
2005 年房地产基本制度与政策考试试题	572
2006 年房地产基本制度与政策考试试题	582
2007 年房地产基本制度与政策考试试题	593
2008 年房地产基本制度与政策考试试题	605
2004 年房地产经纪概论考试试题	615
2005 年房地产经纪概论考试试题	626
2006 年房地产经纪概论考试试题	638
2007 年房地产经纪概论考试试题	651
2008 年房地产经纪概论考试试题	663
2004 年房地产经纪实务考试试题	676
2005 年房地产经纪实务考试试题	686
2006 年房地产经纪实务考试试题	695
2007 年房地产经纪实务考试试题	706

2008 年房地产经纪实务考试试题	715
2004 年房地产经纪相关知识考试试题	724
2005 年房地产经纪相关知识考试试题	734
2006 年房地产经纪相关知识考试试题	743
2007 年房地产经纪相关知识考试试题	752
2008 年房地产经纪相关知识考试试题	761

2008 年房地产经纪实务考试试题	715
2004 年房地产经纪相关知识考试试题	724
2005 年房地产经纪相关知识考试试题	734
2006 年房地产经纪相关知识考试试题	743
2007 年房地产经纪相关知识考试试题	752
2008 年房地产经纪相关知识考试试题	761

(2005 - 2008) 年房地产经纪实务考试试题

2008 年房地产经纪实务考试试题	715
2004 年房地产经纪相关知识考试试题	724
2005 年房地产经纪相关知识考试试题	734
2006 年房地产经纪相关知识考试试题	743
2007 年房地产经纪相关知识考试试题	752
2008 年房地产经纪相关知识考试试题	761

第一篇

要点精讲及仿真练习题

第一部分 房地产基本制度与政策

第一章 法律基础知识

一、法的概述

1. 法的概念

法是由国家制定或认可，以权利义务为主要内容，体现国家意志并以国家强制力为后盾的人们行为规范的总称。

2. 法的渊源

中国现行法的渊源包括：宪法、法律、行政法规、地方性法规（自治条例）、行政规章、特别行政区法和国际条约等。各种法的概念及法律效力见表 1-1。

表 1-1 法的概念及法律效力

法的渊源	概 念	法律效力
宪法	宪法是国家的根本大法，是由国家最高权力机关按照特别程序制定和修改的，综合性地规定国家、社会和公民生活根本问题，是具有最高法律效力的法	一切法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章都不得同宪法相抵触
法律	这里是指狭义的法律，是指由全国人民代表大会及其常务委员会制定的，规定和调整国家、社会和公民生活中某一方面根本性的社会关系或基本问题的一种法	其地位和效力低于宪法而高于其他法。法律解释权属于全国人民代表大会常务委员会
行政法规	行政法规是由国务院依法制定的，有关行政管理和管理行政事项的规范性文件的总称	行政法规的效力低于宪法、法律，高于地方性法规、规章法律有以下情况之一的，由全国人民代表大会常务委员会解释：一是法律规定所规定的需要进一步明确意义的；二是法律制定后出现的新情况，需要明确法律适用依据的

续表

法的渊源	概 念	法律效力
地方性法规	地方性法规是由省、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制定的，效力不超出本行政区域范围的规范性文件的总称	其地位和效力低于宪法、法律和行政法规，只在本行政区域范围有效
行政规章	有关行政机关依法制定的事关行政管理的规范性文件的总称，分为部门规章和政府规章两种。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。涉及两个以上国务院部门职权范围的事项，应当提请国务院制定行政法规或者由国务院有关部门联合制定规章。政府规章是指省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府根据法律、行政法规和地方性法规，按法定程序制定的规范性文件，亦称地方政府规章	地位低于宪法、法律、行政法规，不得与它们相抵触

3. 法的分类

按法所规定的内容不同，分为实体法与程序法。实体法一般是指以规定法律关系主体之间权利、义务关系或职权、职责关系为主要内容的法，如《中华人民共和国城市规划法》（以下简称《城市规划法》）、《中华人民共和国建筑法》（以下简称《建筑法》）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）等。程序法通常指以保证主体的权利和义务得以实现或保证主体的职权和职责得以履行所需程序或手续为主要内容的法，如《民事诉讼法》、《行政诉讼法》等。

按照法的效力范围，分为特殊法和一般法。从空间效力看，适用于特定地区的法为特殊法，适用于全国的法为一般法。从时间效力看，适用于非常时期的法为特殊法，适用于平常时期的法为一般法。从对人的效力看，适用于特定公民的法为特殊法，适用于全国公民的法为一般法。特殊法与一般法的关系为，特殊法优于一般法。

► 习题精选

1. 由国务院依法制定的，有关行政管理和管理行政事项的规范性文件的总称是（ ）。
 A. 宪法 B. 法律 C. 行政法规 D. 地方性法规

【答案】C

2. 法律的解释权属于（ ）。

- A. 国务院 B. 全国人民代表大会
 C. 全国人民代表大会常务委员会 D. 最高人民法院

【答案】C

3. 以下法按照法律效力的大小排列的是（ ）。

- A. 宪法 > 法律 > 行政法规 > 地方性法规 > 行政规章
 B. 宪法 > 法律 > 行政法规 > 行政规章 > 地方性法规
 C. 宪法 > 行政法规 > 法律 > 行政规章 > 地方性法规
 D. 宪法 > 法律 > 行政规章 > 行政法规 > 地方性法规

【答案】A

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》属于()。

- A. 实体法 B. 程序法 C. 特殊法 D. 一般法

【答案】A

5. 以下法律中,属于程序法的是()。

- A. 《中华人民共和国城市规划法》 B. 《中华人民共和国建筑法》
C. 《中华人民共和国城市房地产管理法》 D. 《民事诉讼法》

E. 《行政诉讼法》

【答案】DE

6. 由原建设部、国家勘测局联合颁布的《房地产测绘管理办法》属于法律中的()。

- A. 行政法章 B. 法律 C. 行政法规 D. 地方性法规

【答案】A

7. 在以下法律中,具有最高法律效力的是()。

- A. 法律 B. 宪法 C. 行政法规 D. 行政规章

【答案】B

8. 以下关于法律效力范围的说法中,正确的是()。

- A. 按照法的效力范围,分为特殊法和一般法
B. 从空间效力看,适用于特殊地区的法为特殊法
C. 从时间效力看,适用于非常时期的法为特殊法
D. 从对人的效力看,适用于特定公民的法为特殊法
E. 一般法优于特殊法

【答案】ABCD

二、民法

民法是调整平等主体的公民之间、法人之间以及他们相互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、消费过程中形成的具有经济内容的关系,包括财产所有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、没有直接财产内容的社会关系,它包括人格关系(如姓名、名称、名誉等)和身份关系(如收养、监护等)。

中国民法的基本原则:平等原则、诚实信用原则、公序良俗原则、自愿原则和禁止滥用权利原则。

► 习题精选

1. 以下属于民法调整的关系有()。

- A. 财产所有关系 B. 财产流转关系 C. 人格关系 D. 身份关系 E. 行政关系

【答案】ABCD

2. 中国民法的基本原则包括()。

- A. 平等原则、诚实信用原则 B. 公开原则、客观原则 C. 公序良俗原则、自愿原则
D. 强制原则 E. 禁止滥用权利原则

【答案】ACE

3. 以下属于民法调整的财产关系的有 ()。

- A. 人格关系 B. 身份关系 C. 财产所有关系 D. 财产流转关系 E. 行政管理关系

【答案】CD

1. 民事法律关系

民事法律关系是指由民法确认和保护的社会关系。

(1) 民事法律关系的要素。民事法律包括主体、客体和内容三个要素。

1) 民事法律关系的主体包括自然人和法人在特殊情况下, 国家也是民事法律关系的主体。个体工商户、农村承包经营户、合伙等, 也可以参与民事活动而被视为民事主体。一个民事法律关系中至少有两个主体。

2) 民事法律关系的客体包括物、行为、智力成果等。

① 民法上的物应满足如下条件: 一是有体物, 即应占有一定的空间而有形存在; 二是人力可以支配; 三是不包括人体本身, 即人不能成为民事法律关系的客体, 但人身体的一部分与人体分离后, 可能成为物, 如用于移植的器官。

② 在债的法律关系中, 行为作为法律关系的客体, 如提供服务、保管、运输等合同法律关系的客体的行为。

③ 智力成果是指脑力劳动所创造的精神财富, 如发明创造、文学作品等。智力成果是一种无形资产, 是知识产权法律关系的客体。

3) 民事法律关系的内容是指民事主体所享有的权利和承担的义务例如, 商品房买卖合同法律关系的基本内容是: 买方承担付款的义务, 享有取得商品房所有权的权利; 卖方承担交付商品房并转移所有权的义务, 享有取得商品房价款的权利等。

► 习题精选

1. 以下关于民法中的物的表述错误的是 ()。

- A. 物是有体物, 即应占有一定的空间而有形存在
B. 物不是人力可以支配的
C. 是不包括人体本身, 即人不能成为民事法律关系的客体, 但人身体的一部分与人体分离后, 可能成为物
D. 人可以成为民事法律关系的客体, 但人身体的一部分与人体分离后, 则不能成为民事法律关系的客体

【答案】BD

2. 以下不属于民事法律关系客体的是 ()。

- A. 物 B. 行为 C. 精神 D. 智力成果

【答案】C

3. 在下列实践中, 可以参与民事活动而被视为民事主体的有 ()。

- A. 个体工商户 B. 农村承包经营户 C. 合伙人
D. 企业法人 E. 事业单位法人

【答案】ABC

2. 民事权利

根据有无财产内容, 民事权利可分为财产权和人身权。财产权如物权、债权等。人身权

如生命健康权、姓名权、肖像权等。区分财产权和人身权的意义在于，财产权受到侵害，一般不发生精神损害赔偿的问题；人身权一般不能转让和继承。

根据权利的作用，民事权可分为支配权、请求权、形成权、抗辩权。支配权是指对权利标的直接进行支配而不受他人非法干涉的权利，如物权、知识产权、人身权等。请求权是指权利主体请求他人作为或不作为一定行为的权利。形成权是指权利主体依自己的行为，使自己与他人之间的法律关系发生变动的权利，如撤销权、解除权、追认权、选择之债中的选择权等。抗辩权又称异议权，是指不同意他人的请求，而提出证据以抗辩的权利。

根据权利效力的不同，民事权利可分绝对权和相对权；根据相互联系的几个民事权利中各权利所处的地位不同，可分为主权利和从权利；根据权利是否具有转移性，可分为专属权和非专属权。

民事权利的保护方法有：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；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。

3. 民事义务

民事义务是指由民事法律规定或者当事人自己的选择产生的对民事主体的一定行为的约束。违反民事义务，则要承担民事责任。

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。需要义务人以作为来完成的义务为积极义务，如交货或付款义务；需要义务人以不作为来完成的义务为消极义务，如禁止义务。

除了以上分类外，民事义务还可分为主要义务和附随义务、约定义务和法定义务等。

► 习题精选

1. 根据权利所处地位，房地产抵押权属于（ ）。

- A. 主权利 B. 从权利 C. 绝对权 D. 相对权

【答案】B

2. 下列民事权利中，不可以转让的有（ ）。

- A. 物权 B. 债权 C. 生命健康权 D. 肖像权 E. 姓名权

【答案】CDE

3. 下列民事权利中，属于支配权的有（ ）。

- A. 知识产权 B. 撤销权 C. 解除权 D. 物权 E. 人身权

【答案】ADE

4. 根据权利的作用，民事权可分为（ ）。

- A. 支配权 B. 请求权 C. 形成权 D. 抗辩权 E. 人身权

【答案】ABCD

5. 下列权利中，属于形成权的有（ ）。

- A. 物权 B. 撤销权 C. 解除权 D. 追认权 E. 选择权

【答案】BCDE

6. 下列民事权利的保护方法属于公力救济的有（ ）。

- A. 民事诉讼 B. 刑事诉讼 C. 仲裁 D. 留置货物 E. 扣押资方

【答案】AC

4. 自然人、法人和合伙

(1) 自然人。自然人也称公民。自然人既包括本国公民，也包括外国人和无国籍人。具有中华人民共和国国籍的自然人都是中国公民。

1) 自然人的民事权利能力可分为一般权利能力和特殊权利能力。一般权利能力如任何人都享有生命健康权、姓名权。特殊权利能力如遗产分割时，应当为胎儿保留必要的份额；法律在一定期限内保护死者的肖像权、名誉权、著作权等。

2) 根据自然人不同的认知能力，自然人的民事行为能力分为 3 种：完全民事行为能力人、限制民事行为能力人、无民事行为能力人。

在中国，18 周岁以上的公民是成年人，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。16 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。

在中国，10 周岁以上的未成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与其年龄、智力或精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由其法定代理人代理，或者征得其法定代理人的同意。

在中国，不满 10 周岁的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人为无民事行为能力人，需要由其法定代理人代理其民事活动。

无民事行为能力人和限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人。监护主要有：法定监护、指定监护、遗嘱监护、自愿监护。

未成年人的监护人是其父母；父母双方均死亡或者没有监护能力的，由有监护能力的祖父母、外祖父母、兄、姐或关系密切的其他亲属、朋友担任监护人；没有上述监护人的，由未成年人父母的所在单位或者未成年人住所地居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

无民事行为能力或者限制民事行为能力精神病人，由其配偶、父母、成年子女、其他近亲属担任监护人；关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任，经精神病人所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会同意后，也可以担任监护人。没有上述监护人的，由精神病人所在单位或者精神病人住所地居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

► 习题精选

1. 自然人的民事权利能力中，属于一般权利能力的有()。

- A. 生命健康权 B. 姓名权 C. 死者肖像权 D. 死者的名誉权 E. 著作权

【答案】ABE

2. 一个正常人应当具有完全民事行为能力，则其可能的最低年龄是()周岁。

- A. 10 B. 14 C. 16 D. 18

【答案】C

3. 监护的种类主要有()。

- A. 法定监护 B. 指定监护 C. 遗嘱监护 D. 自愿监护 E. 强制监护

【答案】ABCD

4. 下列关于自然人的民事行为能力的说法中，正确的有()。

A. 根据自然人不同的认知能力,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、无民事行为能力人

B. 在中国,18周岁以上的公民是成年人,具有完全民事行为能力,可以独立进行民事活动

C. 10周岁以上不满16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

D. 10周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人,可以进行与其年龄、智力或精神健康状况相适应的民事活动

E. 不满10周岁的未成年人需要由其法定代理人代理其民事活动

【答案】 ABDE

公民下落不明满2年的,利害关系人可以向人民法院申请宣告其为失踪人。宣告失踪的主要意义在于对失踪人的财产进行代管和依法处理。失踪人的财产由其配偶、父母、成年子女或者关系密切的其他亲属、朋友代管。

被宣告失踪的人重新出现或者确知其下落,经本人或者利害关系人申请,人民法院应当撤销对其失踪宣告。

公民有下列情形之一的,利害关系人可以向人民法院申请宣告死亡:一是下落不明满4年的;二是因意外事故下落不明,从事故发生之日起满2年的。

宣告死亡会引起与生理死亡同样的法律后果。自人民法院宣告死亡判决生效之日,被宣告死亡人即丧失了民事主体资格,其民事行为能力终止;其财产转变为遗产,继承开始;其婚姻关系消灭等。

被宣告死亡的人重新出现或者有人确知其没有死亡,经本人或者利害关系人申请,人民法院应当撤销对其死亡宣告。有民事行为能力人在被宣告死亡期间实施的民事法律行为有效。被撤销死亡宣告的人有权请求返还财产,依照继承法取得其财产的公民或者组织,应当返还原物;原物不存在的,给予适当补偿。

► 习题精选

1. 公民下落不明满()年的,利害关系人可以向人民法院申请宣布其为失踪人。

A. 1 B. 2 C. 4 D. 8

【答案】 B

2. 公民因意外事故下落不明,从事故发生之日起满()年的,利害关系人可以向人民法院申请宣告死亡。

A. 1 B. 2 C. 4 D. 8

【答案】 B

3. 张某因意外事故下落不明,自发生事故之日起满2年,则可宣布张某()。

A. 失踪 B. 死亡 C. 状况待定 D. 继续寻找

【答案】 B

(2) 法人。法人包括机关法人、事业单位法人、企业法人和社团法人等。

要成为法人,需要具备4个条件:依法成立;有必要的财产或经费;有自己的名称、组织机构和场所;能独立承担民事责任。

(3) 合伙。合伙主要的法律特征是:合伙具有团体性;合伙人对合伙承担无限连带责任。

► 习题精选

1. 成为法人需要具备的条件包括 ()。

- A. 依法成立
- B. 有必要的财产或经费
- C. 有自己的名称、组织机构和场所
- D. 能独立承担民事责任
- E. 有两个或两个以上的合伙人

【答案】ABCD

2. 法人包括 ()。

- A. 机关法人
- B. 事业单位法人
- C. 企业法人
- D. 社团法人
- E. 合伙法人

【答案】ABCD

4. 民事法律行为

民事法律行为是指民事主体设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。

民事法律行为的形式主要有口头形式、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。

民事法律行为成立的条件是：行为人具有相应的民事行为能力；意思表示真实；不违反法律或者社会公共利益。

下列民事行为无效：无民事行为能力人实施的；限制民事行为能力人依法不能独立实施的；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；恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的；违反法律或者社会公共利益的；经济合同违反国家指令性计划的；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和显失公平的，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。

► 习题精选

1. 民事法律行为的形式主要有 ()。

- A. 政府令形式
- B. 推定形式、默示形式
- C. 视听资料形式
- D. 书面形式、口头形式
- E. 法律形式

【答案】BCD

2. 下列属于无效民事行为的是 ()。

- A. 无民事行为能力人实施的
- B. 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
- C. 恶意串通的
- D. 违反法律或者社会公共利益的
- E. 以合法形式掩盖非法目的的

【答案】ABDE

3. 无效的民事行为，从 () 起没有法律效力。

- A. 行为开始
- B. 宣布无效
- C. 宣布无效生效
- D. 裁定无效

【答案】A

5. 代理

代理是指行为人根据一定方式的取得，以他人的名义与第三人为一定法律行为，所产生的法律后果直接归于该他人的行为。

根据代理权发生的依据不同，可将代理分为委托代理、法定代理和指定代理。

(1) 委托代理是基于被代理人的委托而发生的代理。

(2) 法定代理是根据法律的直接规定而发生的代理。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，例如由未成年人父母的所在单位、住所地的居民委员会等作为法定代理人。

(3) 指定代理是根据法院或有关单位的指定而发生的代理。

1) 本代理是指基于被代理人选任代理人而发生的代理。

2) 复代理是指代理人为行使代理权，以自己的名义为本人选任代理人而发生的代理。

代理关系由以下 3 个方面的关系构成：代理人与被代理人之间的关系，为代理的内部关系，因代理人享有的代理权而产生；代理人与第三人之间的关系，为代理的外部关系，因代理人行使代理权即实施代理行为而产生；第三人与被代理人之间的关系，也为代理的外部关系，因代理人代理行为效果直接归属于被代理人而产生。

代理人在行使代理权时应遵循以下两项原则：代理权应为维护被代理人的最大利益而行使；代理权不得滥用。

代理人滥用代理权的行为包括：① 代理人以被代理人的名义与自己进行民事法律行为（如代理他人与自己订立合同）；② 代理人以被代理人的名义与自己同时代理的其他人进行民事法律行为；③ 与第三人恶意串通，损害被代理人的利益；④ 超越代理权限进行代理活动；⑤ 利用代理权从事违法活动。

没有代理权、超越代理权或者代理权终止后的代理行为，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。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。

► 习题精选

1. 下列关于委托代理人为被代理人的利益需要转托他人代理的表述正确的是（ ）。

A. 应当事先取得被代理人的同意

B. 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，任何情况下皆有由代理人对自己所转托的人的行为负民事责任

C. 事先没有取得被代理人同意的，可以不告诉被代理人，但代理人对自己所转托的人的行为负民事责任

D. 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，但紧急情况为保护被代理人的利益而转托他人代理的除外

E. 事先没有取得被代理人同意的，如果没有侵害被代理人的利益，可以不告诉被代理人

【答案】AD

2. 代理人知道被委托代理的事项违法而仍然进行代理活动的，（ ）。

- A. 由被代理人单独承担责任
- B. 由被代理人承担责任
- C. 由代理人和被代理人负连带责任
- D. 代理人和被代理人都不承担责任

【答案】C

3. 诉讼时效期间从()起算。

- A. 权利被侵害时
- B. 损失发生时
- C. 知道或者应该知道权利被侵害时
- D. 知道或者应该知道损失发生时

【答案】C

4. 代理关系的构成包括()。

- A. 代理人与被代理人之间的关系
- B. 代理人与第三人之间的关系
- C. 第三人与被代理人之间的关系
- D. 代理人与政府的关系
- E. 被代理人与其上级主管部门之间的关系

【答案】ABC

6. 诉讼时效

普通诉讼时效期间是指适用于一般请求权的诉讼时效期间。向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为2年,法律另有规定的除外。

下列的诉讼时效期间为1年:身体受到伤害要求赔偿的;出售质量不合格的商品未声明的;延付或拒付租金的;寄存财物被丢失或损毁的。

因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为3年。

诉讼时效期间从知道或者应当知道权利被侵害时起计算。如果权利人不应当知道权利被侵害,诉讼时效期间即不应开始。但是,从权利被侵害之日起超过20年的,人民法院不予保护。有特别情况的,人民法院可以延长诉讼时效期间。

诉讼时效的中断是指在诉讼时效进行中,因发生一定的法定事由,致使已经经过的时效期间统归无效,待诉讼时效中断的法定事由消除后,诉讼时效期间重新计算。引起诉讼时效中断的法定事由有:权利人提起诉讼;当事人一方向义务人提出请求履行义务的要求;当事人一方同意履行义务。

承担民事责任的方式主要有下列10种:停止侵害;排除妨碍;消除危险;恢复原状;修理、重做、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。

► 习题精选

1. 《民法通则》规定,向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为()年,法律另有规定的除外。

- A. 2
- B. 4
- C. 8
- D. 1

【答案】A

2. 因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为()年。

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4

【答案】C

3. 从权利被侵害之日起()年的,人民法院不予保护。

- A. 10
- B. 15
- C. 20
- D. 30