

2017 年版

| 全国二级建造师执业资格考试导学宝典 |

2Z200000

建设工程法规及相关知识 导学宝典

龙本教育（鲁班培训）◎组织编写



扫码送网课

中国建筑工业出版社



2017 年版全国二级建造师执业资格考试导学宝典

建设工程法规及相关知识导学宝典

龙本教育（鲁班培训） 组织编写

中国建筑工程工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

建设工程法规及相关知识导学宝典/龙本教育(鲁班培训)组织编写. —北京: 中国建筑工业出版社, 2017.1

2017 年版全国二级建造师执业资格考试导学宝典

ISBN 978-7-112-20347-5

I. ①建… II. ①龙… III. ①建筑法-中国-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 (2017) 第 009556 号

《2017 年版全国二级建造师执业资格考试导学宝典》是北京龙本教育科技有限公司(鲁班培训)教学团队精心编纂的一套考试复习参考书。丛书共分 5 册, 分别为《建设工程施工管理导学宝典》、《建设工程法规及相关知识导学宝典》、《建筑工程管理与实务导学宝典》、《市政公用工程管理与实务导学宝典》、《机电工程管理与实务导学宝典》。

本套丛书在编写过程中, 注重并突出以下几点: 1. 严格按照最新考试用书和考试大纲的知识能力要求, 以 2017 年考试要求和最新的命题信息为导向, 对考点变化、考查角度、考试重点、题型设计进行了全面的评价和预测。2. 参考近 3 年试题分值分布, 精选近几年典型试题及模拟题, 全面涵盖历年考试重点、难点。3. 编写体系科学合理。每一章节分为两部分内容: 一是“重要知识点”, 以文字、图表等形式对各个考点加以梳理, 重点突出、直观形象, 便于考生理解和记忆; 二是“真题/同步练习”, 精选历年真题及典型模拟题, 便于考生在较短的时间内把握命题规律及考试重点, 获得事半功倍的学习效果。

责任编辑: 李璇 牛松 张国友 赵梦梅

责任校对: 王宇枢 赵颖

2017 年版全国二级建造师执业资格考试导学宝典

建设工程法规及相关知识导学宝典

龙本教育(鲁班培训)组织编写

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京海淀三里河路 9 号)

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

北京市密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 12 $\frac{3}{4}$ 字数: 307 千字

2017 年 2 月第一版 2017 年 2 月第一次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 978-7-112-20347-5

(29252)

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)

2017 年版全国二级建造师执业资格考试导学宝典 编写委员会

主 任：李转良

委 员：（按姓氏笔画排序）

王 杰	朱云龙	朱学佳	任建敏	关爱梅	李 萍
李雪玲	杨霖华	张珂峰	武海峰	苗晋艳	罗维娜
季洪涛	宠美荣	赵于文	段绪君	徐英杰	黄秉英
董 海	董 祥	蔡卫红	潘 艳	潘星晨	

《建设工程法规及相关知识导学宝典》

主 编：武海峰

前言

二级建造师考试试卷的难度逐年提高，考试的通过率逐年下降。过去大部分考生单靠考试大纲和考试用书备考，在今天已经是行不通了，这已经成为共识。

市场上的教辅书五花八门，其中真题集、知识点解析类教辅书对考生复习备考还是起到作用，有一定价值，但也有不少教辅书内容不精炼，且与考试用书结合不紧密，因而难以给考生带来较好的备考价值。

作为全国建筑培训领军机构的鲁班培训，所有辅助备考行为都以能给考生提供实实在在的帮助为导向，所以这几年一直在研究什么样的教辅书是适合考生的。经过多年的推敲和剖析，精心编写了《2017年版全国二级建造师执业资格考试导学宝典》辅导丛书。本套丛书的目的在于解决考生备考中的几大需求：

一、知识体系的整体建立。建造师考试涉及的知识点很多，内在关联性也很强，加之考试用书篇幅较大，这给考生在有限时间内把握整体知识体系带来了难度，也给记忆造成了障碍。本套丛书每章的第一部分是以“知识树”形式呈现的，目的就是能让考生一览考纲和知识点，短时间内就能厘清课程的脉络，并有利于强化记忆。

二、命题方式及趋势把握。考试用书知识点的叙述是以学科体系为脉络，而考题对知识点的呈现方式却恰恰相反，基本上以打乱原有叙述方式为命题原则。考生只有对考试命题的方式有了基本了解，才能够应对变化莫测的考题。本套丛书结合历年真题分析，告诉考生每个知识点的命题方式，让考生更全面、完整地掌握知识点，灵活应对考试。同时，对各章重要知识点模块的命题频度和分值分布进行了统计，让考生能快速把握命题的基本趋势。

三、应试技巧掌握。建造师考试的目的是提高考生的知识储备及实操能力，但考试结果导向又决定了考生必须对考试技巧有相当的掌握。特别是对于备考时间紧、基础知识薄弱、记忆力衰退、学习时间零碎、缺乏大型高难度考试经验的考生，更要加强对考试技巧的掌握。本套丛书对重要知识点做出了相应的应试技巧指导，以提高考生的应试能力，帮助考生顺利通过考试。

四、适度练习和高效练习。备考必须通过做练习题以提高应试能力，这是基本规律。但因备考时间有限，很多考生拿不准该练习什么样的题目，结果掉进了“题海”、荒废了时间。也有考生走向另一个极端，以为在课堂上听明白了就可以应付考试，而不去做练习题。鲁班培训在所有课程授课中都强调“当堂练习，当堂掌握所学”。本套丛书参考历年试题核心考点，按每一个知识点精选了典型例题，考生基本不需要再去找其他练习题，把这些题消化后即可全面扎实掌握考试重点。

另外，本套丛书内容及使用方式与鲁班培训的面授、网课是紧密结合一起的，既可单独使用，也可与面授课堂和网络课堂配套使用。同时，我们领先于同行在业界率先推出了“考生备考分析”、“鲁班知识树”、近3年“真题解析”、“模拟题解析”、考前1个月发布的“在线模考”、考前一周发布的“鲁班考前通”等系列考辅产品。这些产品是鲁班培训历经数年研发的结晶，对考生的备考也特别有价值。

目 录

2Z201000 建设工程基本法律制度	1
2Z201010 建设工程法律体系	2
2Z201020 建设工程法人制度	4
2Z201030 建设工程代理制度	5
2Z201040 建设工程物权制度	8
2Z201050 建设工程债权制度	11
2Z201060 建设工程知识产权制度	13
2Z201070 建设工程担保制度	15
2Z201080 建设工程保险制度	20
2Z201090 建设工程法律责任制度	21
2Z202000 施工许可法律制度	24
2Z202010 建设工程施工许可制度	24
2Z202020 施工企业从业资格制度	27
2Z202030 建造师注册执业制度	31
2Z203000 建设工程发承包法律制度	35
2Z203010 建设工程招标投标制度	35
2Z203020 建设工程承包制度	49
2Z203030 建筑市场信用体系建设	54
2Z204000 建设工程合同和劳动合同法律制度	57
2Z204010 建设工程合同制度	58
2Z204020 劳动合同及劳动关系制度	71
2Z204030 相关合同制度	78
2Z205000 建设工程施工环境保护、节约能源和文物保护法律制度	86
2Z205010 施工现场环境保护制度	86
2Z205020 施工节约能源制度	90
2Z205030 施工文物保护制度	93
2Z206000 建设工程安全生产法律制度	96
2Z206010 施工安全生产许可证制度	97

2Z206020 施工安全生产责任和安全生产教育培训制度	99
2Z206030 施工现场安全防护制度	104
2Z206040 施工安全事故的应急救援与调查处理	110
2Z206050 建设单位和相关单位的建设工程安全责任制	114
2Z207000 建设工程质量法律制度	120
2Z207010 工程建设标准	121
2Z207020 施工单位的质量责任和义务	124
2Z207030 建设单位和相关单位的质量责任和义务	129
2Z207040 建设工程竣工验收制度	134
2Z207050 建设工程质量保修制度	140
2Z208000 解决建设工程纠纷法律制度	144
2Z208010 建设工程纠纷主要种类和法律解决途径	145
2Z208020 民事诉讼制度	147
2Z208030 仲裁制度	160
2Z208040 调解与和解制度	166
2Z208050 行政强制、行政复议和行政诉讼制度	168
模拟试卷（一）	172
模拟试卷（一） 参考答案	182
模拟试卷（二）	185
模拟试卷（二） 参考答案	195

2Z201000 建设工程基本法律制度

★本章知识树

建设工程基本法律知识	2Z201010 建设工程法律体系	2Z201011 法律体系的基本框架
		2Z201012 法的形式和效力层级
	2Z201020 建设工程法人制度	2Z201021 法人的法定条件及其在建设工程中的地位和作用
		2Z201022 企业法人和项目经理部的法律关系
	2Z201030 建设工程代理制度	2Z201031 代理的法律特征和主要种类
		2Z201032 建设工程代理行为及其法律关系
	2Z201040 建设工程物权制度	2Z201041 物权的主要种类和与土地相关的物权
		2Z201042 物权的设立、变更、转让、消灭和保护
	2Z201050 建设工程债权制度	2Z201051 债的基本法律关系
		2Z201052 建设工程债的产生和常见种类
	2Z201060 建设工程知识产权制度	2Z201061 知识产权的法律特征
		2Z201062 建设工程知识产权的常见种类、保护和侵权责任
	2Z201070 建设工程担保制度	2Z201071 担保与担保合同的规定
		2Z201072 建设工程保证担保的方式和责任
		2Z201073 抵押权、质权、留置权、定金的规定
	2Z201080 建设工程保险制度	2Z201081 保险与保险索赔的规定
		2Z201082 建设工程保险的主要种类和投保权益
		2Z201091 法律责任的基本种类和特征
	2Z201090 建设工程法律责任制度	2Z201092 建设工程民事责任的种类及承担方式
		2Z201093 建设工程行政责任的种类及承担方式
		2Z201094 建设工程刑事责任的种类及承担方式

本章考题分布值

内 容	2014 年		2015 年		2016 年	
	单选题	多选题	单选题	多选题	单选题	多选题
1010 建设工程法律体系	0	0	0	0	0	0
1020 建设工程法人制度	1	0	1	0	0	2
1030 建设工程代理制度	1	0	1	0	1	0
1040 建设工程物权制度	2	0	2	0	1	2
1050 建设工程债权制度	0	0	0	0	0	0
1060 建设工程知识产权制度	1	0	1	0	1	0
1070 建设工程担保制度	2	0	2	0	2	2
1080 建设工程保险制度	0	0	0	0	0	0
1090 建设工程法律责任制度	2	0	1	0	1	0

★重要知识点

(一) 法律体系的基本框架

法律部门	具体法律
宪法及相关法	宪法、组织法、选举法、民族区域自治法、国籍法
民商法	民法通则、物权法、合同法、侵权责任法、公司法、招标投标法
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
经济法	统计法、土地管理法、标准化法、税收征收法、预算法、审计法、节约能源法、政府采购法、反垄断法
社会法	残疾人保障法、矿山安全法、劳动法、职业病防治法、安全生产法、劳动合同法
刑法	刑法(犯罪、刑罚)
诉讼与非诉讼程序法	民事诉讼法、行政诉讼法、刑事诉讼法、仲裁法

(二) 我国法的形式

法的形式	制定单位	名称
宪法	全国人大	《宪法》
法律	全国人大(基本法律) 全国人大常委会(一般法律)	《XX法》 特例:《民法通则》
行政法规	国务院	《XX条例》
地方性法规、自治条例和单行条例	地方人大及常委会	《XX地方XX条例》
部门规章	国务院各部委	《XX办法、规定、实施细则》
地方规章	省级和设区的市级人民政府	《XX地XX办法、规定、实施细则》

(三) 法的效力层级

项 目	重要内容
宪法至上	宪法是具有最高法律效力的根本大法
上位法优于下位法	宪法>法律>行政法规>地方性法规和部门规章。 同级别地方法规>同级别或下级地方政府规章(同级别人大制定的比政府制定的效力大)。 上级地方规章>下级地方规章。 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
特别法优于一般法	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	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	地方性法规、规章不一致时区别对待; (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,应当适用地方性法规;国务院认为应当适用部门规章的,应当提请全国人大常委会委员会裁决。 (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

真题/同步练习

(一) 单项选择题

1. 下列法律中,属于行政法的是()。
A. 《公司法》 B. 《节约能源法》
C. 《合同法》 D. 《建筑法》
2. 《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
3. 下列与工程建设有关的规范性文件中,由国务院制定的是()。
A. 《安全生产法》 B. 《建筑业企业资质管理规定》
C. 《工程建设项目施工招标投标办法》 D. 《安全生产许可证条例》
4. 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
5. 以下关于法律法规效力的说法中,不正确的是()。
A. 法律的效力一定大于行政法规
B. 地方法规效力一定大于地方政府制定的规章
C. 一般情况下,同一事项的特别法,要优先于一般法
D. 法律的效力,一定大于地方法规的效力

(二) 多项选择题

1. 【2010】根据《立法法》,()之间对同一事项的规定不一致时,由国务院裁决。
A. 部门规章
B. 地方政府规章与部门规章
C. 同一机关制定的旧的一般规定与新的特别规定
D. 部门规章与地方性法规
E. 地方性法规与地方政府规章
2. 以下()属于经济法。
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》

参 考 答 案

(一) 单项选择题

1. D; 2. D; 3. D; 4. C
5. B. 注意级别,在同级情况下,地方法规一定大于地方规章,但有可能出现地方法规的级别比地方政府规章的级别低的情况,如较大的市制定的地方法规和省级的政府规章。

(二) 多项选择题

1. AB; 2. CD

★重要知识点

(一) 法人应具备的条件

法人概念	(1)法人不是人,是组织。(2)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。(3)法人以其主要办事机构所在地为住所。(4)法人的法定代表人是自然人,可代表法人行使职权	
法人的条件	(1)依法成立。(2)有必要的财产或经费。(3)有名称、组织机构和场所。(4)能够独立承担民事责任	
法人的分类	企业法人	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
	非企业法人	(1)非企业法人:行政法人、事业法人、社团法人。(2)有独立经费的机关从成立之日起,具有法人资格。具有法人条件的事业单位、社会团体,依法不需要办理法人登记的,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

(二) 法人在建设工程中的地位和作用

法人在建设工程中的地位	(1)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)。(2)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
	(1)施工单位、勘察设计单位、监理单位通常是具有法人资格的组织。(2)建设单位一般也应当具有法人资格。但有时候,建设单位也可能是没有法人资格的其他组织

(三) 企业法人项目经理部的法律关系

企业法人项目经理部的法律关系	(1)项目部不具有法人资格,所以无法独立承担民事责任。(2)项目经理部行为的法律后果由企业法人承担。(3)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。(4)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
----------------	---

真题/同步练习

(一) 单项选择题

1. 【2014】关于施工企业法人项目经理部法律关系的说法中,正确的是()。
- A. 项目经理部具备法人资格
- B. 项目经理是企业法定代表人授权在建设工程施工项目上的管理者
- C. 项目经理部行为的法律后果由其自己承担
- D. 项目经理部是施工企业内部常设机构
2. 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
3. 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

(二) 多项选择题

1. 【2016】关于建设工程施工企业法人资格的说法，正确的是（ ）。
- A. 施工企业分公司不具有法人资格

B. 施工企业的项目经理都不具有法人资格

C. 施工企业法人属于财团法人

D. 施工企业的法定代表人是法人

E. 施工企业的法人资格经工商行政机关核准登记后取得
2. 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

参 考 答 案

(一) 单项选择题

1. B； 2. A； 3. C

(二) 多项选择题

1. ABE。本题考查法人的法定条件及其在建设工程中的地位 and 作用。A 选项正确，分公司不是独立的法人，不具有法人资格；B 选项正确，项目经理部不是独立的法人，不具有法人资格；C 选项错误，施工企业属于企业法人，而非财团法人；D 选项错误，法定代表人是企业授权对外行使一定行为的主体，不是法人本身；E 选项正确，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. ABCD。法人四条件。E 选项能够独立承担民事责任，不要求是无限责任。

2Z201030 建设工程代理制度

★重要知识点

代理的法律特征和主要种类

代理的概念	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受的民事法律制度。例如，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	
代理的种类	委托代理	又称“意定代理”或“任意代理”，按照被代理人的委托行使代理权
	法定代理	法定代理是指根据法律规定而发生的代理，无民事和限制民事行为能力人的监护人是其法定代理人
	指定代理	指定代理是根据人民法院或有关单位的指定而发生的代理，常发生在诉讼中
建设工程代理行为的设立	不得委托代理的建设工程施工活动	(1)禁止承包单位将其承包的全部建筑工程转包给他人。(2)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。(3)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
	需取得资格方可代理	招标代理应具备的条件：(1)营业场所和相应资金；(2)有编制招标文件和组织评标的相关专业力量；(3)有合法的技术、经济方面的专家库。建设工程项目的招标代理机构，其资格由国务院或省级政府建设主管部门认定

续表

建设工程代理行为的设立	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。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者名称、代理事项、代理权限和期间,并由委托人签名或者盖章。(3)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	
	连带责任的特点(补充)	连带债务人每一方都有清偿全部债务的义务。 债权人可以向任一债务人要求任意比例的债务。 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。 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	
代理行为的终止	委托代理行为的终止	(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终止	
	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	
	建设工程代理行为的终止	(1)代理期间届满或代理事项完成。 (2)被代理人取消委托或者代理人辞去委托。 (3)作为被代理人或者代理人的法人终止	
代理人和被代理人之间的权利、义务及法律责任	一般代理	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	
	转托代理行为	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	
	无权代理	未经授权	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。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
		越权代理	
	表见代理	(1)表见代理是指行为人虽无权代理,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、由本人承担法律责任后果的代理行为。(2)表见代理对本人产生有权代理的效力,即在相对人与本人之间产生民事法律关系。本人在承担表见代理行为所产生的责任后,可以向无权代理人追偿因代理行为而遭受的损失	
默示授权代理	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。由此,他人以其名义实施法律行为的后果应由本人承担		
不当或违法行为应承担的法律责任	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	
	损害被代理人利益	代理人不履行职务而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,损害被代理人利益的,由代理人和第三人负连带责任	
	第三人故意	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	
	代理事项或代理行为违法	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 and 代理人负连带责任	

真题/同步练习

(一) 单项选择题

1. 【2016】建设单位欠付工程款,施工企业指定本单位职工申请仲裁,该职工的行为属于()。

- A. 法定代理 B. 表见代理 C. 委托代理 D. 指定代理

2. 施工企业与保险代理人张某签署了盖有保险公司印章的工程保险合同，并足额缴付了保费，但张某表示需将保费交回公司后才能签发保单，后施工企业发生保险事故要求赔偿时，保险公司称张某已离职，且其未将保险合同和保费交回公司。关于该案中责任承担的说法，正确的是（ ）。

- A. 张某应当向施工企业赔偿损失
- B. 施工企业补缴保费后，保险公司方可赔偿损失
- C. 保险公司找到张某追回保费后，方可给予施工企业赔偿
- D. 保险公司应当支付保险金，并可向张某追偿

3. 关于表见代理的说法错误的是（ ）。

- A. 表见代理的行为人没有代理权
- B. 表见代理是无效代理
- C. 表见代理在本质上属于无权代理
- D. 善意相对人有理由相信行为人有代理权

4. 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

5. 甲委托乙代理其出售某处房产。乙与丙串通，以低于市场价格签订房产买卖合同，将该房产卖给丙，乙收取丙回扣3万元。根据代理法律制度，甲遭受的损失应由（ ）承担。

- A. 甲
- B. 乙
- C. 丙
- D. 乙丙连带

（二）多项选择题

1. 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

2. 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

参 考 答 案

（一）单项选择题

1. C. 本题考查建设工程代理行为及其法律关系。施工单位指定本单位职工从事某项工作，属于委托代理。

2. D. 这是表见代理。张某有足够的理由使对方相信。表见代理的后果由被代理人承

担，被代理人可以向无权代理人追偿因表见代理而遭受的损失。

3. B； 4. A； 5. D

(二) 多项选择题

- 1. ACD。连带之债。
- 2. ACDE。B 选项是法定或指定代理关系终止的条件。

2Z201040 建设工程物权制度

★重要知识点

(一) 物权的法律特征及主要种类

物权的种类 (三大类)	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。所有权是物权中最重要也最完全的一种权利
	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未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

(二) 土地所有权、建设用地使用权和地役权

建设用地使用权的设立、流转、续期和消灭	概念	建设用地使用权只存在于国有土地上,取得建设用地使用权,享有占有、使用、收益的权利
	设立	(1)建设用地使用权可地上、地表、地下分别设立。(2)可采用出让或划拨两种方式。(3)设立后应申请登记,建设用地使用权自登记时设立。(4)建设用地使用权的流转、续期和消灭
	流转	建设用地使用权人有权转让、互换、出资、赠与或者抵押的规定:(1)当事人应采用书面形式订立合同,期限不得超过建设用地使用权的剩余年限。(2)应向登记机关申请变更登记。(3)附着其上的建筑物等一并处分
	续期	(1)住宅建设用地期限届满,自动续期。(2)非住宅建设用地期限届满,依照法律规定
	消灭	出让人应及时办理注销登记,登记机构收回建设用地使用权证书
地役权	概念	(1)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。(2)从性质上说,地役权是按照当事人的约定设立的用益物权。(3)他人的不动产为供役地,自己的不动产为需役地
	设立	(1)设立地役权,当事人应当采取书面形式订立地役权合同。(2)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(非强制要求登记)。(3)土地上已设立土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权等权利的,未经用益物权人同意,土地所有权人不得设立地役权
	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。

(三) 物权的设立、变更、转让、消灭和保护

物权的设立、变更、转让、消灭和保护	不动产物权	(1)不动产物权的效力,自登记载于不动产登记簿时生效,未经登记不发生效力,但法律另有规定的除外。(2)依法属于国家所有的自然资源,所有权可不登记。(3)不动产登记与合同效力的关系:一般情况下,物权变动自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力;但法律规定或合同有约定的,必须按其规定或约定(如抵押必须登记生效)
	动产物权	(1)动产物权的设立和转让,自交付时发生效力。(2)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
	物权保护	(1)物权侵害解决方式:调解、和解、仲裁、诉讼。 (2)物权保护方式:物权归属争议保护方式:确认权利;物权占有:返还原物;妨害物权:排除妨害或消除危险;物权损毁:修理、重做、更换或恢复原状;侵害物权:赔偿损失或其他民事责任。以上方式可以单独或合并适用。侵害物权还可能承担行政责任或刑事责任

真题/同步练习

(一) 单项选择题

1. 下列权利中,属于用益物权的是()。

A. 船舶抵押权 B. 房屋租赁权 C. 土地所有权 D. 建设用地使用权

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 B. 地役权 C. 土地出租权 D. 建设用地使用权

3. 甲与乙签订房屋买卖合同,将自有的一幢房屋卖给乙,并约定任何一方违约须向对方支付购房款 25% 的违约金。但在交房前,甲又与丙签订合同,将该房屋卖给丙,并与丙办理了过户登记手续。则下列说法中错误的是()。

A. 若乙要求甲支付约定的违约金,甲可以请求法院或仲裁机构予以适当减少

B. 甲必须收回房屋并向乙方交付

C. 丙取得该房屋的所有权

D. 乙不能要求甲实际交付该房屋,但可以要求甲承担违约责任

4. 关于国有土地建设用地的说法,错误的是()。

A. 国有土地建设用地使用权属于用益物权

B. 国有土地建设用地使用权可以通过出让或划拨方式设立

C. 国有土地建设用地使用权期间届满前,因公共利益需要可以征收

D. 国有土地建设用地使用权期间届满的,自动续期

5. 下列关于不动产物权的设立、变更、转让和消灭的叙述,正确的是()。

A. 经依法登记,发生效力

B. 合同签字盖章,发生法律效力

C. 公证时,发生效力

D. 属于国家所有的自然资源,所有权也必须登记

6. 下列物权中,不属于用益物权的是()。

A. 土地所有权 B. 土地承包经营权 C. 建设用地使用权 D. 地役权

7. 国有建设用地使用者依法对土地享有的权利不包括()。

A. 占有权 B. 使用权 C. 收益权 D. 所有权

8. 物权变更自登记时发生法律效力的是()。

A. 船舶所有权 B. 土地抵押权 C. 机动车所有权 D. 地役权

9. 甲将闲置不用的工程设备出售给乙,双方约定 3 天后交付设备,次日,甲又将该设备卖给丙,并向丙交付了该设备。经查,丙不知甲与乙之间有合同关系。关于甲、乙、丙之间的合同效力的说法,正确的是()。

A. 甲与乙、丙之间的合同均有效

B. 甲与乙之间的合同无效,甲与丙之间的合同有效

C. 甲与乙、丙之间的合同均无效

D. 甲与乙之间的合同先生效后失效,甲与丙之间的合同有效

(二) 多项选择题

1. 【2016】关于建设用地使用权的说法,正确的是()。
 - A. 建设用地使用权只可以在地上设立
 - B. 建设用地使用权因出让合同生效而设立
 - C. 住宅建设用地使用权期满自动续期
 - D. 建设用地使用权只能存在于国家所有的土地
 - E. 设立建设用地使用权可以采取出让或划拨的方式
2. 【2014】甲从自己承包的土地上出入不便,遂与乙书面约定在乙承包的土地上开辟一条道路供甲通行,但没有进行登记。关于该约定性质和效力的说法,正确的有()。
 - A. 该约定属于有关相邻关系的约定
 - B. 该约定属于土地承包合同
 - C. 该约定属于地役权合同
 - D. 没有进行登记不影响该约定的合同效力
 - E. 如果甲将其承包的土地转移给他人,受让人有权在乙承包的土地上通行
3. 根据《物权法》,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,除法律另有规定或合同另有约定外,该合同效力为()。
 - A. 合同自办理物权登记时生效
 - B. 未办理物权登记合同无效
 - C. 合同生效当然发生物权效力
 - D. 合同自成立时生效
 - E. 未办理物权登记不影响合同效力

参 考 答 案

(一) 单项选择题

1. D; 2. B
3. B. 甲虽然与乙签订合同在先,但是并没有办理房屋登记手续,乙并没有获得房屋所有权;而甲、丙之间则进行了登记,丙取得了房屋所有权,甲无权收回房屋,只能向乙承担违约责任,故 CD 选项正确。约定的违约金过分高于造成的损失,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少, A 选项正确。
4. D. 自动续期的是住宅用地,不是所有的用地都能自动续期。
5. A. 合同生效与不动产登记是两个不同的事件。合同生效后,当事人可能进行了不动产登记而使不动产物权的设立、变更、转让和消灭行为生效,也可能没有进行不动产登记而使得不动产物权的设立、变更、转让和消灭行为不生效。此时,当事人需要为未能履行合同约定义务而承担违约责任。
6. A; 7. D; 8. B
9. A. 首先,甲与乙之间的合同是有效的;其次,丙对甲乙之间的合同并不知情,因此是善意第三者,出于保护善意第三者的依赖利益,甲与丙之间的合同也是有效的;最后,依据《物权法》动产物权的设立和转让,自交付时发生效力,因此设备归丙所有。