

全国房地产经纪人执业资格考试用书

房地产 基本制度与政策 考试指南

胡清波 编著

 **机械工业出版社**
CHINA MACHINE PRESS



全国房地产经纪人执业资格考试用书

房地产基本制度与政策考试指南

胡清波 编著



机械工业出版社

本书是针对全国房地产经纪人执业资格考试中《房地产基本制度与政策》科目编写的一本辅导书。该书对考试重点部分深入到每一节从考试要求、历年出题情况统计、考点整理、知识关联和精编试题及参考答案五个方面进行了梳理,思路清晰,内容严谨。

另外,书后还附有历年试题和全真模拟题,以便考生考前演练。

本书可作为参加全国房地产经纪人执业资格考试人员的复习用书,也可作为房地产及相关专业师生的学习参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产基本制度与政策考试指南/胡清波编著. —北京:机械工业出版社, 2006.6

全国房地产经纪人执业资格考试用书

ISBN 7-111-19322-9

I. 房... II. 胡... III. ①房地产业—经济制度—中国—资格考核—自学参考资料②房地产业—经济政策—中国—资格考核—自学参考资料 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 061465 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:闫云霞 版式设计:霍永明 责任校对:刘志文

封面设计:鞠杨 责任印制:李妍

北京地质印刷厂印刷

2006 年 7 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·20.25 印张·459 千字

0001—4000 册

定价:38.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

本社购书热线电话(010)68326294

编辑热线电话(010)68327259

封面无防伪标均为盗版

前 言

为了帮助报考人员全面、系统、准确地掌握 2006 年全国房地产经纪人执业资格考试《房地产基本制度与政策》科目的内容，顺利通过考试，作者根据多年培训授课的经验对考试内容进行了精心提炼，遂有此书。

本书严格按照全国房地产经纪人执业资格考试大纲和教材编写，按照章节从考试要求、历年考试情况统计、考点整理、知识关联和精编试题及参考答案五个方面进行了梳理，并充分考虑了该科目的考试特点及要求。

在使用本书时，您在“考试要求”部分中会了解到细化了的考试大纲要求；在“历年考试情况统计”部分中可以了解到该章节往年出题情况；在“考点整理”部分，您能惊喜地发现思路清晰的考试要点提炼和必要的解释；在“知识关联”部分，可以透过框图等形式了解到该章节知识的内部系统和外部相关系统，从而从总体上理解和把握考点；在“精编试题”部分，您可以操练作者精心打造的题库，该题库的目标是不放过任何一个重要考点。

由于时间仓促，书中难免出现不足之处，衷心希望有关专家及广大读者批评指正。作者信箱：hu-qb@126.com。

编 者
2006 年 5 月

考试分析与复习思路

一、考试结果分析

全国房地产经纪人执业资格考试分为四个科目《房地产基本制度与政策》、《房地产经纪概论》、《房地产经纪实务》、《房地产经纪相关知识》(表中依次简称为“制度”、“概论”、“实务”、“相关知识”),以下是2002~2004年该考试的全国通过人数对比分析表:

考试年份	全科通过人数	“制度”保留成绩	“概论”保留成绩	“实务”保留成绩	“相关知识”保留成绩
2002年	11867	4486	11058	7070	2351
2003年	4078	2374	6873	2456	1484
两年平均	7973	3430	8966	4763	1918
2004年	3506	10050	7368	6249	265
三年平均	6484	5637	8421	5258	1367

通过对往年考试结果的分析,我们可以看出《房地产基本制度与政策》在四科考试中属于较难通过的一科,实质是出题者根据教材内容可以将考题出得很难,如2003年全国只有2374位考生保留成绩,也可以出得简单,如2004年有10050位考生保留成绩,而且往往某年通过率较高时,下一年又会增加难度。不过,万变不离其宗,对于制度与政策内容的考试,只要我们思路清楚、理解透彻、对考点把握准确到位,就能以不变应万变。本书安排的复习环节,就是为了让大家在复习时能有清晰的思路,全面透彻地理解课程内容,准确到位地把握考点。

二、考试重点章节分析

全书共十一章,其中第十一章是2005年增加的一章;每章又分若干节,其中第三章的第三节、第四节,第四章的第九节为新增内容。下表是2003年、2004年各章的分值情况统计:

章序号	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一
2003年各章分值	15	22	14	34	27	13	0	10	8	7	0
2004年各章分值	17	15	12	43	32	9	0	12	5	5	0
平均各章分值	16	18.5	13	38.5	29.5	11	0	11	6.5	6	0

通过上表可知,前六章两年平均分值为126.5分,占卷面总分的84.3%。但前六章内容相对庞杂,有一定难度,应作为重点、难点复习。第七章由于与《房地产经纪概论》内容重叠,而《房地产经纪概论》内容相对单薄,所以该章内容主要在《房地产经纪概论》试卷中出题。第十一章是2005年新增的章节,所以暂时还没有出题。第八章、第九章、

第十章和第十一章内容相对简单，要求深入理解的内容少，考前再看，也不迟。

三、题型分析

《房地产基本制度与政策》的考试题型有三种：单项选择题、多项选择题、综合分析题。

单项选择题 50 题，每题 1 分，只有一个正确答案，一定要作答。

多项选择题 30 题，每题 2 分，有两个以上正确答案，错选不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分。要谨慎作答。

综合分析题 20 小题，每小题 2 分，分布在三~四道大题中，每小题有一个或一个以上正确答案，错选不得分；少选且选择正确的，每个选项得 0.5 分。要谨慎作答。

综合分析题的每道大题的题面有一小段情景描述，下面有若干小题，各小题都围绕该情景和相关法规政策组织题干和备选答案。综合分析题一般跨章节出题，而从答案形式上看，综合分析题仍是单项选择题或多项选择题。因此，本书在各章节之后并未单列综合分析题，在模拟试卷中，读者可以练习综合分析题。

以下是 2003~2004 年这三种题型在各章中的分布情况统计：

2003 年题型分布

章序号	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一
单项选择题/个	7	6	4	14	5	5	0	4	4	1	0
多项选择题/个	3	5	1	7	5	1	0	3	2	3	0
综合分析题/个	1	3	4	3	6	3	0	0	0	0	0

2004 年题型分布

章序号	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	十一
单项选择题/个	9	5	2	13	8	5	0	4	1	3	0
多项选择题/个	4	3	3	7	5	2	0	3	2	1	0
综合分析题/个	0	2	2	8	7	0	0	1	0	0	0

通过以上两个表格，我们可以看到，综合分析题主要在第二章、第三章、第四章、第五章、第六章中出现。另外，在第一章和第八章曾各出过 1 道小题。同时，这几章与房地产代理和居间业务密切相关，因此，在复习这几章时应联系实际进行思考。

需要提醒的是，该考试，无论是选择题还是综合分析题，出题形式都是选择填空，选择填空实质上都是判断。选择填空题的最大特点就是，标准答案就在卷面上，只需要您迅速作出判断，将它找出来。而能迅速作出判断的前提是您对考点把握准确，思路清晰，理解透彻，能在广泛联系中作出正确的区分。这也正是本书编写的指导思想和希望达到的目的。

最后，希望大家在复习时，能沉静下来，讲究科学的记忆方法，按章节各个击破；考试时，沉着应战，运用科学的思维方法，争取超水平发挥。

目 录

前言

考试分析与复习思路

第一章 法律基础知识	1
第一节 法的概述	1
第二节 民法	3
第三节 行政法	15
第二章 房地产法律法规概述	30
第一节 房地产法律体系	30
第二节 物权与债权	32
第三节 合同法	38
第四节 消费者权益保护法与反不正当竞争法	45
第三章 建设用地制度与政策	50
第一节 我国现行土地制度概述	50
第二节 集体土地征收	53
第三节 国有建设用地和集体所有建设用地	58
第四节 国有土地使用权出让	64
第五节 国有土地使用权划拨	75
第六节 闲置土地的处理	81
第四章 房地产开发建设经营管理制度与政策	85
第一节 城市规划管理	85
第二节 勘察设计管理	94
第三节 城市房屋拆迁管理	98
第四节 建设工程招投标与监理	111
第五节 建设工程施工与质量管理	118
第六节 房地产开发企业	127
第七节 房地产开发项目管理	131
第八节 房地产经营管理	138
第九节 外商投资开发经营成片土地管理	145
第五章 房地产交易管理制度与政策	149
第一节 房地产交易管理	149
第二节 房地产转让管理	152
第三节 商品房销售管理	158
第四节 城市房屋租赁管理	174
第五节 房地产抵押管理	181



第六章 房地产权属登记制度与政策	191
第一节 房地产权属管理概述	191
第二节 房地产权属登记管理	193
第三节 房地产权属档案管理	210
第七章 房地产中介服务管理制度与政策	214
第八章 房地产税收制度与政策	224
第九章 住房公积金制度与政策	238
第十章 物业管理制度与政策	247
第十一章 房地产违法行为和查处	263
2003 年《房地产基本制度与政策》考试试卷	273
2004 年《房地产基本制度与政策》考试试卷	286
2006 年《房地产基本制度与政策》全真模拟题	299
参考文献	313

第一章 法律基础知识

本章在 2003 年的分值共 15 分，占全卷 10%；2004 年共 17 分，占全卷 11.3% 以上；两年平均 16 分，占全卷出题比重的 10.7%。本章共分三节，根据历年出题情况，第二节、第三节为考试重点。

本章内容涵盖法的概述、民法通则、行政法。

第一节 法的概述

一、考试要求

1. 了解法的概念。
2. 了解法的渊源、法的效力关系。
3. 了解法的分类。

二、历年出题情况统计

出单项选择题，年平均分值为 1.5 分。出题点集中在法的渊源和法的效力关系。

2003 年：无。2004 年：3 道单项选择题，共 3 分。

三、考点整理

（一）法的概念

法是国家制定或认可、以权利和义务为主要内容、体现国家意志并由国家强制力保证实施的行为规范的总称。

从以下三方面把握：

1. 法与国家不可分。法由国家制定或认可，体现国家意志，并由国家强制力保证实施。
2. 法的主要内容包括权利和义务两部分。
3. 法是行为规范。

（二）法的渊源及效力关系

法的渊源一般解释为法的形式来源。法的制定者和制定程序不同，效力范围和等级就不同。

1. 我国法的渊源包括宪法、法律、行政法规、地方法规（自治条例）、行政规章（分为部门规章和地方政府规章）等。

注意教材中举例：《房产测绘管理办法》属部门规章。

2. 上位法高于下位法。宪法效力最高，其次是法律，第三是行政法规。地方法规和行政规章的效力低于行政法规。地方法规的效力高于本级和下级地方政府规章。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，在各自的权限范围内施行。

3. 特别法优于一般法。同一机关制定的法，特别规定与一般规定不一致的，适用特别规定。如关于认定合同无效，《合同法》与《民法通则》规定不同，适用《合同法》。

4. 新法优于旧法。同一机关制定的法，新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定。

5. 法一般不溯及既往。法不溯及既往，但为了更好地保护公民、法人或其他组织的权利和利益而作特别规定的除外。

(三) 法的分类

只需了解两种分类。

1. 按法所规定的内容，分为实体法和程序法。

2. 按法的效力范围，分为特殊法和一般法。

四、知识关联

本节内容为基础法理知识，处于制度政策知识链的始端。可与第二章第一节结合出题。

五、精编试题及参考答案

单项选择题

1. 下列关于法的概念表述中，不正确的是（ ）。
A. 法体现国家意志
B. 法的主要内容是义务规定
C. 法属于行为规范
D. 法应由国家制定或认可
2. 部门规章与地方政府规章之间的效力关系为（ ）。
A. 部门规章的效力高于地方政府规章
B. 部门规章的效力低于地方政府规章
C. 部门规章与地方政府规章具有同等效力
D. 两者不可比
3. 下列各法律渊源中，效力等级最高的是（ ）。
A. 行政法规
B. 行政规章
C. 地方法规
D. 法律
4. 下列关于法的表述中，不正确的是（ ）。
A. 法一般不溯及既往
B. 地方性法规的效力高于本级和下级地方政府规章
C. 特别规定与一般规定不一致的，适用一般规定
D. 新的规定与旧的规定不一致的，适用新的规定
5. 《房产测绘管理办法》（建设部、国家测绘局令第83号）属于（ ）。



- A. 行政法规
C. 单行条例
- B. 行政规章
D. 部门法规
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》属于 ()。
- A. 行政法规
C. 行政规章
- B. 程序法
D. 实体法

参 考 答 案

1. B 2. C 3. D 4. C 5. B 6. D

第二节 民 法

一、考试要求

掌握民法基础知识，代理；熟悉诉讼时效的规定。

具体如下：

1. 掌握民法的概念和基本原则。
2. 掌握民事法律关系的概念、要素。
3. 掌握自然人民事权利能力和民事行为能力的含义，自然人按民事行为能力的分类，监护制度，宣告失踪和宣告死亡的条件和法律后果。
4. 掌握法人的含义、分类和成立条件；合伙的法律特征；合伙与法人的本质区别。
5. 掌握民事权利的分类和保护方法，民事义务的含义和分类。
6. 掌握民事责任的含义和承担方式。
7. 掌握民事法律行为的概念和成立条件。
8. 掌握代理的含义、代理权的产生、代理行为的原则。
9. 熟悉诉讼时效的概念，诉讼时效期间的一般规定和特别规定，诉讼时效中止、中断和延长的规定。

二、历年出题情况统计

出单项选择题、多项选择题和综合分析题，年平均分值为 10 分。

2003 年：4 道单项选择题，3 道多项选择题，1 道综合题，共 12 分。

2004 年：5 道单项选择题，2 道多项选择题，共 9 分。

三、考点整理

(一) 民法的概念

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。财产关系包括财产所有关系和财产流转关系；人身关系包括人格关系和身份关系。

需要把握两点:

1. 民法调整的社会关系的分类: 财产关系和人身关系, 各自又可细分。
2. 民法调整的社会关系的特点: 平等主体之间的关系。区别于某些法律调整当事人之间不平等的关系, 如行政法上当事人之间管理与服从的关系。

(二) 我国民法的基本原则

平等原则, 诚实信用原则, 公序良俗原则, 自愿原则, 禁止滥用权利原则等。复习时请注意以下几点:

1. 基本原则的种类。
2. 各原则的基本含义, 如果书上表述明确, 则可能出题。比如:
 - (1) 一切正当社会行为所应遵守的道德准则是诚实信用原则。
 - (2) 一切民事主体, 都有权根据自己的意志享有民事权利和承担民事义务, 并受法律的保护, 这是民法的自愿原则。

(三) 民事法律关系

1. 民事法律关系的概念

由民法所确认和保护的社会关系。

2. 民事法律关系三要素

- (1) 主体是指参加民事法律关系、享有民事权利、承担民事义务的人。即当事人, 可以是自然人、法人等。一个民事法律关系至少有 2 个主体。
- (2) 内容是指民事主体所享有的民事权利和承担的民事义务。
- (3) 客体是指民事权利和民事义务共同指向的对象。包括物、行为、智力成果等。注意人体不能成为民事法律关系的客体。

(四) 民事法律关系的内容——民事权利与民事义务

1. 民事权利的分类

- (1) 根据有无财产内容, 民事权利可分为财产权和人身权。财产权如物权和债权。人身权如生命健康权、肖像权等。
- (2) 根据权利的作用, 民事权利可分为支配权、请求权、形成权、抗辩权。
 - 1) 支配权是对权利标的直接进行支配而不受他人非法干涉的权利。
 - 2) 请求权是指权利主体请求他人为或不为一定行为的权利。
 - 3) 形成权是指权利主体依自己的单方行为, 就能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。
 - 4) 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。
- (3) 根据权利的效力不同, 可以分为绝对权和相对权。
- (4) 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。
- (5) 根据权利是否具有转移性, 可分为专属权和非专属权。

2. 民事义务

- (1) 民事义务。由民事法律规定或者当事人之间约定而产生的对民事主体为或不为一



定行为的约束。违反民事义务，要承担民事责任。

(2) 民事义务的分类。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；需要义务人以不作为来完成的义务为消极义务。

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。

(五) 民事主体——自然人、法人和合伙

1. 自然人

(1) 自然人的民事权利能力。是指法律赋予自然人享有民事权利和承担民事义务的资格。

注意：自然人民事权利能力是自然人的一种基础资格。在我国，只要是自然人，都有该法律资格。具体规定如下：

1) 在我国，自然人的民事权利能力一律平等。

2) 自然人从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。如婴儿也有民事权利能力，但他们许多权利的实现和义务的承担都须借助法定代理人的行为。

3) 胎儿不具有民事权利能力，不得成为民事法律关系的主体。

4) 已经死亡（包括自然死亡和宣告死亡）的人，不得成为民事法律关系的主体。

(2) 自然人的民事行为能力。是指自然人以自己的行为依法独立取得民事权利、承担民事义务的资格。

注意：自然人的民事行为能力强调自然人的独立行为能力。能完全独立地以自己的行为取得民事权利、承担民事义务的人，还可以成为他人的代理人。具体规定如下：

1) 法律根据自然人不同的认知能力，将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。

2) 在我国，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。

3) 限制民事行为能力人是指具有一定的行为能力，但行为能力受到限制的自然人。在我国，是指 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。

他们可以进行与其年龄、智力或精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动须由其法定代理人代理或者征得其法定代理人的同意。

4) 无民事行为能力人是指不具有独立实施民事法律行为资格的自然人。在我国，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。他们需要由其法定代理人代理其民事活动。

(3) 监护。其要点如下：

1) 监护是指依法对无民事行为能力人和限制民事行为能力人的人身、财产和其他合法权益进行监督和保护的制度。

2) 监护是一种职责（即包含权利，又有义务）。

3) 监护主要有法定监护、指定监护、自愿监护等。



4) 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。

(4) 宣告失踪和宣告死亡。二者的条件和法律后果不要混淆,要点如下:

1) 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。

2) 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。

3) 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。

4) 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:①下落不明满 4 年的;②因意外事故下落不明,从事故发生之日起满 2 年的。

5) 宣告死亡会引起与生理死亡同样的法律后果,如继承发生,婚姻关系消灭等;但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。

2. 法人

(1) 法人是一类民事主体。

(2) 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并承担民事义务的组织。

(3) 在我国,法人包括机关法人、事业法人、企业法人、社团法人等。

(4) 法人成立的条件:①依法成立;②有必要的财产或经费;③有自己的名称、组织机构和场所;④能独立承担责任。

3. 合伙

(1) 合伙也是一类民事主体。

(2) 我国《民法通则》对个人合伙的定义是:个人合伙是指两个以上的公民按照协议,各自提供资金、实物、技术等,合伙经营、共同劳动。

(3) 我国《合伙企业法》对合伙企业的定义是:合伙企业,是指依照本法在中国境内设立的由各合伙人订立合伙协议,共同出资、合伙经营、共享收益、共担风险,并对合伙债务承担无限连带责任的营利性组织。

(4) 合伙的主要法律特征是:①合伙具有团体性。②合伙人对合伙承担无限连带责任。这是合伙与法人的本质区别。

(六) 民事法律行为

1. 民事法律行为的概念和特征

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。其特征如下:

(1) 民事法律行为的目标或法律后果是设立民事关系、变更民事关系或者终止民事关系。

(2) 民事法律行为是合法的民事行为。如合同行为,如果符合民事法律行为成立的条件,即为民事法律行为。

(3) 民事法律行为成立的条件是:①行为人具有相应的民事行为能力;②意思表示真实;③不违反法律或者社会公共利益。

(4) 民事法律行为的形式。主要有口头形式、书面形式、视听资料形式等。法律规定采用书面形式的,应当采用书面形式。

2. 无效的民事行为和可撤销民事行为

(1) 民事行为无效的情形。

- 1) 无民事行为能力人实施的；
- 2) 限制民事行为能力人依法不能独立实施的；
- 3) 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；
- 4) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的；
- 5) 违反法律或者社会公共利益的；
- 6) 经济合同违反国家指令性计划的；
- 7) 以合法形式掩盖非法目的的。无效民事行为从行为开始就没有法律约束力。

(2) 可撤销民事行为的情形。

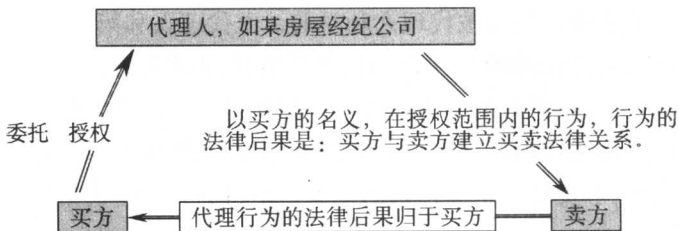
- 1) 行为人对行为内容有重大误解；
- 2) 显失公平。一方有权请求人民法院或者仲裁机关予以变更或者撤销。被撤销的民事行为从行为开始起无效。

(3) **注意：**这是《民法通则》的规定，主要适用于遗嘱、婚姻、收养等行为。关于合同的无效或可撤销问题，适用《合同法》的规定。

(七) 代理

1. 代理的概念

代理是指行为人根据一定方式的授权，以被代理人（教材上为“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被代理人的行为。**委托代理示意图：**



对代理的概念应把握三点：代理权，名义，法律后果归属。

2. 代理权的取得

按授权根据不同，代理可分为：

- (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。
- (3) 指定代理。是根据法院或有关部门的指定而发生的代理。

3. 本代理与复代理

- (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

1) 复代理是指代理人为行使代理权，以自己的名义为被代理人重新选任代理人而发生的代理。

2) 复代理的条件。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。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。



3) 未经许可的转委托的责任及责任免除规定。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。

但在紧急情况下,如疾病、通信中断等情形发生时,为保护被代理人利益而转托他人代理的除外。

4. 代理关系

(1) 代理的内部关系:代理人和被代理人之间的关系;

(2) 代理的两种外部关系:代理人与第三人之间的关系;第三人与被代理人之间的关系。

5. 委托代理

(1) 委托代理的授权。可以书面,也可以口头。法律规定应该用书面形式的除外。

(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、权限和期间,并由委托人签名或者盖章。

(3) 代理人行使代理权时应当遵循以下原则。

1) 代理权应为维护被代理人的最大利益而行使,包括为被代理人利益计算、尽适当的注意义务,遵从指示,及时向被代理人报告代理进展,保守秘密等;

2) 代理权不得滥用,如未经被代理人同意,不得自己代理、双方代理。

(4) 委托代理中责任的规定。

1) 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。

2) 代理人不履行职责而给被代理人造成损害的,应当承担民事责任。

3) 与第三人恶意串通,损害被代理人利益的,由代理人和第三人负连带责任。

4) 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而不表示反对的,由被代理人 and 代理人负连带责任。

5) 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。

(八) 诉讼时效

1. 时限规定——诉讼时效期间

(1) 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。

(2) 下列的诉讼时效期间为 1 年:

1) 身体受到伤害要求赔偿的;

2) 出售质量不合格的商品未声明的;

3) 延付或拒付租金的;

4) 寄存财物被丢失或损毁的。

(3) 《民法通则》规定,诉讼时效期间从知道或者应当知道权利被侵害时起计算。但是,从权利被侵害之日起超过 20 年的,人民法院不予保护。

(4) 超过诉讼时效期间,当事人自愿履行的,不受诉讼时效限制。

2. 诉讼时效的中止

(1) 发生诉讼时效中止的条件:

在诉讼时效期间的最后 6 个月内,发生不可抗力的情况和其他阻碍诉讼时效进行的障碍。

(2) 诉讼时效中止的法律效果。

阻碍期间暂停计算诉讼时效期间；从中止时效的原因消除之日起，诉讼时效期间继续计算（因此，剩余诉讼时效期间最长不超过6个月）。

3. 诉讼时效的中断

(1) 发生诉讼时效中断的条件：

在诉讼时效期间的任何时候，发生下列法定事由之一：

- 1) 权利人提起诉讼；
- 2) 当事人一方提出请求履行义务的要求；
- 3) 当事人一方同意履行义务。

(2) 诉讼时效中断的法律效果：

从中断时起，诉讼时效期间重新计算。

4. 诉讼时效的延长

特殊情况下，法院可对已经完成的诉讼时效予以延长，这是法律赋予司法机关的一种自由裁量权。

(九) 民事责任

公民、法人违反合同或者不履行其他义务的，应当承担民事责任。承担民事责任的方式主要有以下10种，可以单独适用，也可以合并适用。

①停止侵害；②排除妨碍；③消除危险；④返还财产；⑤恢复原状；⑥修理、重作、更换；⑦赔偿损失；⑧支付违约金；⑨消除影响、恢复名誉；⑩赔礼道歉。

注意区别于行政和刑事责任的承担方式。罚金、罚款、扣押、查封、冻结、拘留等都不是民事责任的承担方式。

四、知识关联

本节内容为民事领域的基础法律知识，是处理平等主体之间关系（如房地产经纪人处理与客户关系）必须遵循的基本法律规定，属于房地产经纪人应当掌握的内容。其法律依据为《中华人民共和国民法通则》。由于内容庞杂，将考点知识列关系图如下，以帮助读者从整体上把握和理解本节内容。

