

■ 全国二级建造师执业资格考试辅导教材

大礼包
扫码领取



建设工程法规及相关知识 教材精编

全国二级建造师执业资格考试辅导教材编写组 编

本书送480元大礼包
(视频课程、电子书、题库)
详情见封底

中国石化出版社

[HTTP://WWW.SINOPEC-PRESS.COM](http://www.sinopec-press.com)

教·育·出·版·中·心

全国二级建造师执业资格考试辅导教材



建设工程法规及相关知识 教材精编

全国二级建造师执业资格考试
辅导教材编写组 编



中国石化出版社

内 容 提 要

本书是全国二级建造师执业资格考试科目《建设工程法规及相关知识》的教材精编。本书根据最新考试大纲、法律法规的要求,按照现行全国二级建造师执业资格考试用书《建设工程法规及相关知识》的内容编写而成,共分为八章。每章由三部分组成:第一部分为知识框架,清晰勾勒出每章的知识脉络;第二部分为考情分析,剖析历年真题命题规律,指明考试重难点;第三部分为考点难点归纳,在考情分析的基础上,对现行考试用书的内容进行了图表式归纳总结,并用波浪线标明了重点,以突出考试的高频核心考点。随书赠送配套3D题库【历年真题(视频讲解)+章节题库+考前押题】,涵盖知识点全面,解答详细。

圣才学习网(www.100xuexi.com)提供二级建造师等各种工程类考试辅导方案【视频课程、3D电子书、3D题库等】。购书享受大礼包增值服务【360元视频课程+30元3D电子书+30元3D题库+60元手机版电子书/题库】。本书提供名师考前直播答疑,手机电脑均可观看,直播答疑在考前推出(具体时间见网站公告)。手机扫码(本书封面的二维码),或者登录圣才学习网首页的【购书大礼包】专区(www.100xuexi.com/gift),免费领取本书大礼包。

图书在版编目(CIP)数据

建设工程法规及相关知识教材精编/全国二级建造师执业资格考试辅导教材编写组编. —北京:中国石化出版社,2016.7

全国二级建造师执业资格考试辅导教材
ISBN 978-7-5114-4221-5

I. ①建… II. ①全… 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(2016)第 159364 号

未经本社书面授权,本书任何部分不得被复制、抄袭,或者以任何形式或任何方式传播。版权所有,侵权必究。

中国石化出版社出版发行

地址:北京市东城区安定门外大街 58 号

邮编:100011 电话:(010)84271850

读者服务部电话:(010)84289974

<http://www.sinopec-press.com>

E-mail:press@sinopec.com

武汉市新华印刷有限责任公司印刷

全国各地新华书店经销

*

787×1092 毫米 16 开本 9 印张 224 千字

2016 年 9 月第 1 版 2016 年 9 月第 1 次印刷

定价:48.00 元

全国二级建造师执业资格考试辅导教材

编写组

肖娟	娄旭海	李如玉	侯蒙雨	陈旖旎
谢菲	张慧	陈爱玲	蒋云霞	李依依
余小刚	段瑞权	赵薇莎	倪彦辉	李昌付

序 言

为了帮助考生顺利通过全国二级建造师执业资格考试,我们根据最新考试大纲和指定教材编写了全国二级建造师执业资格考试辅导教材:

1. 建设工程施工管理教材精编
2. 建设工程法规及相关知识教材精编
3. 建设工程管理与实务教材精编
4. 市政公用工程管理与实务教材精编
5. 机电工程管理与实务教材精编

本书是全国二级建造师执业资格考试科目《建设工程法规及相关知识》的教材精编。本书根据最新考试大纲、法律法规的要求,按照现行全国二级建造师执业资格考试用书《建设工程法规及相关知识》的内容编写而成,共分为八章。每章由三部分组成:第一部分为知识框架,清晰勾勒出每章的知识脉络;第二部分为考情分析,剖析历年真题命题规律,指明考试重难点;第三部分为考点难点归纳,在考情分析的基础上,对现行考试用书的内容进行了图表式归纳总结,并用波浪线标明了重点,以突出考试的高频核心考点。

购买本书享受大礼包增值服务!手机扫码(本书封面的二维码),或者登录圣才学习网首页的【购书大礼包】专区(www.100xuexi.com/gift),免费领取本书大礼包。具体包括:①视频课程(24小时教材精讲+19小时真题解析,价值360元);②本书3D电子书【视频讲解】(价值30元);③3D题库【历年真题(视频讲解)+章节题库+考前押题】(价值30元);④手机版【电子书/题库】(价值60元)。本书提供名师考前直播答疑,手机电脑均可观看,直播答疑在考前推出(具体时间见网站公告)。

与本书相配套,圣才学习网提供全国二级建造师执业资格考试网络课程、3D电子书、3D题库(免费下载,送手机版)。

圣才学习网(www.100xuexi.com)是一家为全国各类考试和专业课学习提供名师网络课程、3D电子书、3D题库(免费下载,送手机版)等全方位教育服务的综合性学习型视频学习网站,拥有近100种考试(含418个考试科目)、194种经典教材(含英语、经济、管理、证券、金融等共16大类),合计近万小时的面授班、网授班课程。

资格考试: www.100xuexi.com(圣才学习网)

考研辅导: www.100exam.com(圣才考研网)

全国二级建造师执业资格考试辅导教材编写组

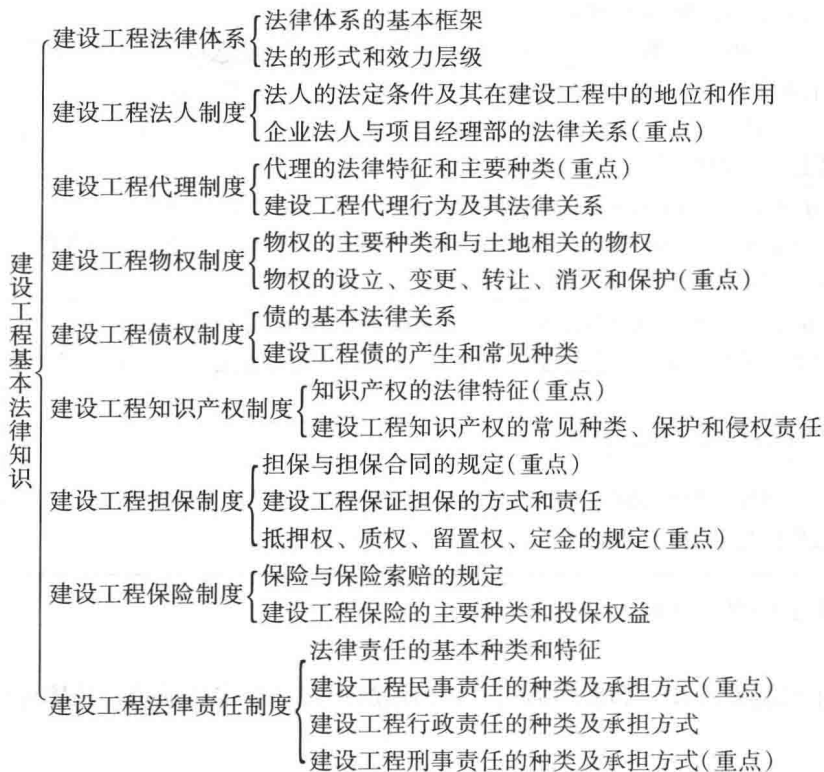
目 录

2Z201000	建设工程基本法律知识	(1)
2Z201010	建设工程法律体系	(1)
2Z201020	建设工程法人制度	(3)
2Z201030	建设工程代理制度	(4)
2Z201040	建设工程物权制度	(6)
2Z201050	建设工程债权制度	(8)
2Z201060	建设工程知识产权制度	(9)
2Z201070	建设工程担保制度	(11)
2Z201080	建设工程保险制度	(14)
2Z201090	建设工程法律责任制度	(17)
2Z202000	施工许可法律制度	(19)
2Z202010	建设工程施工许可制度	(19)
2Z202020	施工企业从业资格制度	(22)
2Z202030	建造师注册执业制度	(27)
2Z203000	建设工程发承包法律制度	(32)
2Z203010	建设工程招标投标制度	(32)
2Z203020	建设工程承包制度	(42)
2Z203030	建筑市场信用体系建设	(46)
2Z204000	建设工程合同和劳动合同法律制度	(49)
2Z204010	建设工程合同制度	(49)
2Z204020	劳动合同及劳动关系制度	(58)
2Z204030	相关合同制度	(67)
2Z205000	建设工程施工环境保护、节约能源和文物保护法律制度	(74)
2Z205010	施工现场环境保护制度	(74)
2Z205020	施工节约能源制度	(77)
2Z205030	施工文物保护制度	(79)
2Z206000	建设工程安全生产法律制度	(83)
2Z206010	施工安全生产许可证制度	(83)
2Z206020	施工安全生产责任和安全生产教育培训制度	(84)
2Z206030	施工现场安全防护制度	(90)

2Z206040	施工安全事故的应急救援与调查处理	(95)
2Z206050	建设单位和相关单位的建设工程安全责任制度	(97)
2Z207000	建设工程质量法律制度	(101)
2Z207010	工程建设标准	(101)
2Z207020	施工单位的质量责任和义务	(105)
2Z207030	建设单位及相关单位的质量责任和义务	(108)
2Z207040	建设工程竣工验收制度	(111)
2Z207050	建设工程质量保修制度	(116)
2Z208000	解决建设工程纠纷法律制度	(119)
2Z208010	建设工程纠纷主要种类和法律解决途径	(119)
2Z208020	民事诉讼制度	(121)
2Z208030	仲裁制度	(130)
2Z208040	调解与和解制度	(133)
2Z208050	行政强制、行政复议和行政诉讼制度	(134)

2Z201000 建设工程基本法律知识

【知识框架】



【考情分析】

从近年考试情况来看,本章所占分值约为8~12分,一般考查单项选择题6~9题、多项选择题0~3题。本章主要介绍建设工程的基本法律知识,包括建设工程法律体系、建设工程法人、代理、物权、债权、知识产权、担保、保险及法律责任制度,内容较为基础,且每年考查内容相对稳定。建议考生熟悉本章内容,进行广撒式的记忆,并重点掌握建设工程代理制度、物权制度、债的产生、担保制度以及建设工程法律责任的承担等相关内容。

【考点难点归纳】

2Z201010 建设工程法律体系

法律体系又称法的体系,通常是指由一个国家现行的各个部门法构成的有机联系的统一整体。部门法又称法律部门,是根据一定标准、原则所制定的同类法律规范的总称。

2Z201011 法律体系的基本框架(见表2Z201010-1)

表 2Z201010-1 法律体系的基本框架

法律部门	具体内容
宪法及宪法相关法	①宪法是国家的根本大法,规定国家的根本任务和根本制度。 ②宪法相关法,是指《全国人民代表大会组织法》、《地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》、《全国人民代表大会和地方各级人民代表大会选举法》、《国籍法》、《国务院组织法》、《民族区域自治法》等法律

法律部门	具体内容
民法商法	①民法是规定并调整平等主体的公民间、法人间及公民与法人间的 <u>财产关系和人身关系</u> 的法律规范的总称。 ②商法是调整市场经济关系中 <u>商人及其商事活动</u> 的法律规范的总称。我国采用的是民商合一的立法模式。商法被认为是民法的特别法和组成部分。 ③《民法通则》、《合同法》、《物权法》、《侵权责任法》、《公司法》、《招标投标法》等属于民法商法
行政法	行政法是调整行政主体之间,以及行政主体与相对人之间发生的各种关系的法律规范的总称。 《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》等属于行政法
经济法	经济法是调整在国家协调、干预经济运行的过程中发生的经济关系的法律规范的总称。 《统计法》、《土地管理法》、《标准化法》、《税收征收管理法》、《预算法》、《审计法》、《节约能源法》、《政府采购法》、《反垄断法》等属于经济法
社会法	社会法是调整劳动关系、社会保障和社会福利关系的法律规范的总称。 《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》等属于社会法
刑法	刑法是关于犯罪和刑罚的法律规范的总称
诉讼与非诉讼程序法	诉讼法是规范诉讼程序的法律的总称。我国有三大诉讼法,即《民事诉讼法》、《刑事诉讼法》、《行政诉讼法》。 <u>非诉讼的程序法主要是《仲裁法》</u>

2Z201012 法的形式和效力层级

一、法的形式

法的形式是指法律创制方式和外部表现形式。我国法的形式是制定法形式,具体可分为7类,见表2Z201010-2。

表 2Z201010-2 法的形式

形式	具体内容	名称(或示例)
宪法	由 <u>全国人大</u> 依照特别程序制定,具有最高的法律地位和法律效力	《宪法》
法律	由全国人大及其常委会制定颁布。分为基本法律(由人大制定)和一般法律(又称非基本法律、专门法,由人大常委会制定)两类	《××法》 《建筑法》、《合同法》
行政法规	由 <u>国务院</u> 制定	《××条例》(不含地名) 《建设工程质量管理条例》
地方性法规、自治条例和单行条例	由 <u>省级人大</u> 及其常委会、 <u>设区的市人大</u> 及其常委会(有条件限制)、 <u>民族自治地方</u> 的人大制定	《××条例》(含地名) 《北京市建筑市场管理条例》
部门规章	由国务院各部、委、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构制定。名称可以是“规定”、“办法”和“实施细则”等	《××规定(办法、实施细则)》(不含地名) 《市政公用设施抗灾设防管理规定》
地方政府规章	由 <u>省、自治区、直辖市和设区的市、自治州</u> 的 <u>人民政府</u> 制定	《××规定(办法、实施细则)》(含地名) 《重庆市建设工程造价管理规定》
国际条约	是我国与外国缔结、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	条约、公约、协议、协定、议定书、宪章、盟约、换文和联合宣言等

【说明】依照 2015 年 3 月修改后公布的《立法法》的规定，下列事项只能制定法律：

- (1) 国家主权的事项。
- (2) 各级人民代表大会、人民政府、人民法院和人民检察院的产生、组织和职权。
- (3) 民族区域自治制度、特别行政区制度、基层群众自治制度。
- (4) 犯罪和刑罚。
- (5) 对公民政治权利的剥夺、限制人身自由的强制措施和处罚。
- (6) 税种的设立、税率的确定和税收征收管理等税收基本制度。
- (7) 对非国有财产的征收、征用。
- (8) 民事基本制度。
- (9) 基本经济制度以及财政、海关、金融和外贸的基本制度。
- (10) 诉讼和仲裁制度。
- (11) 必须由全国人民代表大会及其常务委员会制定法律的其他事项。

二、法的效力层级(见表 2Z201010-3)

表 2Z201010-3 法的效力层级

要点	具体内容	
优先层次	宪法至上	宪法是具有最高法律效力的根本大法，任何法律、法规都必须遵循宪法而产生，不可与之抵触
	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；地方性法规 > (本级和下级) 地方政府规章
	<u>特别法优于一般法</u>	特别法与一般法不一致时，优先适用特别法(同一机关制定)
	新法优于旧法	新法、旧法对同一事项有不同规定时，新法的效力优于旧法(同一机关制定)
特殊情况	①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<u>全国人大常委会</u>裁决。 ②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<u>国务院</u>裁决。 ③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： a. 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<u>制定机关</u>裁决。 b. <u>地方性法规与部门规章</u>之间对同一事项的规定不一致，不能确定如何适用时，由<u>国务院</u>提出意见，国务院认为应当适用地方性法规的，适用地方性法规；认为应当适用部门规章的，应当<u>提请全国人大常委会</u>裁决。 c. 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<u>国务院</u>裁决。 ④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<u>全国人大常委会</u>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 <u>公布后的 30 日内</u> ，依照《立法法》的规定报有关机关备案	

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(见表 2Z201020-1)

表 2Z201020-1 法人的法定条件及其在建设工程中的地位和作用

要点	具体内容
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。法人的法定代表人是自然人，其依照法律或者法人组织章程的规定，代表法人行使职权。法人以它的主要办事机构所在地为住所

要点	具体内容
条件	① <u>依法成立</u> ；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 <u>独立承担民事责任</u>
分类	①企业法人(依法经工商行政管理机关 <u>核准登记</u> 后取得法人资格)。 ②非企业法人，包括行政法人、事业法人、社会团体法人
地位	在建设工程中，大多数建设活动主体都是法人。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。建设单位一般也应当具有法人资格。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
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

2Z201022 企业法人和项目经理部的法律关系(见表 2Z201020-2)

表 2Z201020-2 企业法人和项目经理部的法律关系

要点	具体内容
项目经理部的概念	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，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 <u>一次性的具有弹性的现场生产组织机构</u>
法律地位	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。 <u>项目经理部不具备法人资格</u> ，其是施工企业根据建设工程施工项目而组建的非常设的下属机构。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
责任承担	项目经理部行为的法律后果由 <u>企业法人</u> 承担

2Z201030 建设工程代理制度

2Z201031 代理的法律特征和主要种类(见表 2Z201030-1)

表 2Z201030-1 代理的法律特征和主要种类

要点	具体内容
概念	代理，是指代理人在被 <u>授予的代理权限范围内</u> ， <u>以被代理人的名义</u> 与第三人实施法律行为，而 <u>行为后果由该被代理人承担</u> 的法律制度
法律特征	①代理人必须在代理权限范围内实施代理行为；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；④代理行为的法律后果归属于被代理人
主要种类	①委托代理：按照 <u>被代理人的委托</u> 行使代理权，又称“意定代理”或“任意代理”。 ②法定代理：根据 <u>法律的规定</u> 而发生的代理。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。 ③指定代理：根据 <u>人民法院或有关单位的指定</u> 而发生的代理，常发生在诉讼中

2Z201032 建设工程代理行为及其法律关系

一、建设工程代理行为的设立(见表 2Z201030-2)

表 2Z201030-2 建设工程代理行为的设立

要点	具体内容
不得委托代理的建设工程活动	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。 <u>建设工程的承包活动不得委托代理</u>

要点	具体内容
须取得法定资格方可从事的建设工程代理行为	某些建设工程代理行为必须由具有法定资格的组织方可实施。如从事工程建设项目招标代理业务的招标代理机构,其资格由国务院或者省、自治区、直辖市人民政府的建设行政主管部门认定
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

二、建设工程代理行为的终止(见表 2Z201030-3)

表 2Z201030-3 建设工程代理行为的终止情形

终止类型	具体情形
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
法定代理或指定代理终止	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

三、建设工程代理法律关系

(一)代理人在代理权限内以被代理人的名义实施代理行为

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。

(二)转托他人代理应当事先取得被代理人的同意

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,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,为了保护被代理人的利益而转托他人代理的除外。

代理人为处理代理事务,为被代理人选任其他人进行代理被称为复代理。复代理所基于的代理称为本代理,由本代理中的代理人转托的代理人称为复代理人。

(三)无权代理与表见代理(见表 2Z201030-4)

表 2Z201030-4 无权代理与表见代理

类型	表现形式或构成要件	法律后果
无权代理	行为人不具有代理权,但以他人的名义与第三人进行法律行为。表现形式有三种: ①自始未经授权。行为人自始至终没有被授予代理权,就以他人的名义进行民事行为。 ②超越代理权。行为人超越代理权限进行民事行为。 ③代理权已终止。行为人虽曾得到被代理人的授权,但该代理权已经终止,行为人仍以被代理人的名义进行民事行为	经被代理人追认,无权代理可转化为有权代理,产生与有权代理相同的法律效力;不追认,则由无权代理人承担因无权代理行为给被代理人 and 善意第三人造成的损失

类型	表现形式或构成要件	法律后果
表见代理	行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。表见代理的构成要件为： ①以本人（即被代理人）名义为民事法律行为。 ②<u>须存在足以使相对人相信行为人具有代理权的事实或理由。</u> ③<u>须本人存在过失。</u>其过失表现为本人表达了足以使第三人相信有授权意思的表示，或者实施了足以使第三人相信有授权意义的行为，<u>发生了外表授权的事实。</u> ④<u>须相对人为善意</u>	无需被代理人追认，直接产生有权代理的效力；被代理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
特殊授权	<u>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。</u>这是一种被称为默示方式的特殊授权。即使本人没有授予他人代理权，但事后并未作否认的意思表示，应视为授予了代理权	他人以其名义实施法律行为的后果由本人承担

(四) 不当或违法行为应承担的法律责任(见表 2Z201030-5)

表 2Z201030-5 不当或违法行为应承担的法律责任

行为类型	法律责任
授权不明	委托书授权不明的， <u>被代理人应当向第三人承担民事责任，代理人负连带责任</u>
损害被代理人利益	代理人 <u>不履行义务</u> 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 <u>串通</u> ， <u>损害被代理人的利益的</u> ，由代理人和第三人 <u>负连带责任</u>
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， <u>由第三人和行为人负连带责任</u>
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 and 代理人负连带责任

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

一、物权的种类(见表 2Z201040-1)

表 2Z201040-1 物权的种类

种类	具体内容
所有权	又称财产所有权，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。其权能包括<u>占有权、使用权、收益权、处分权</u>
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。包括<u>土地承包经营权、建设用地使用权、宅基地使用权和地役权。</u> 因不动产或者动产被征收、征用，致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的，用益物权人有权获得相应补偿
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<u>优先受偿</u>的权利

二、与土地相关的物权

(一) 土地所有权(见表 2Z201040-2)

表 2Z201040-2 土地所有权

要点	具体内容
概念	是 <u>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</u>
土地所有制	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。 <u>城市市区的土地属于国家所有</u> 。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; <u>宅基地和自留地、自留山</u> ,属于农民集体所有
土地用途管制制度	国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为 <u>农用地、建设用地和未利用地</u> 。严格限制农用地转为建设用地, <u>控制</u> 建设用地总量,对耕地实行特殊保护

(二) 建设用地使用权(见表 2Z201040-3)

表 2Z201040-3 建设用地使用权

要点	具体内容
概念	因建造建筑物、构筑物及其附属设施而使用 <u>国家所有的土地</u> 的权利。只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	范围 可以在土地的 <u>地表、地上或者地下</u> 分别设立
	方式 可以采取 <u>出让或者划拨</u> 等方式
	登记 设立建设用地使用权的,应当向登记机构 <u>申请建设用地使用权登记</u> 。建设用地使用权自 <u>登记时设立</u>
流转	建设用地使用权人将建设用地使用权 <u>转让、互换、出资、赠与或者抵押</u> ,应当符合以下规定: ①当事人应当采取 <u>书面形式订立相应的合同</u> 。使用期限由当事人约定,但不得超过建设用地使用权的 <u>剩余期限</u> 。 ②应当向登记机构 <u>申请变更登记</u> 。 ③ <u>附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分</u>
续期	①住宅建设用地使用权期间届满的, <u>自动续期</u> 。 ②非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属,有约定的,按照约定;没有约定或者约定不明确的,依照法律、行政法规的规定办理
消灭	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

(三) 地役权(见表 2Z201040-4)

表 2Z201040-4 地役权

要点	具体内容
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 <u>他人不动产</u> 的权利。他人的不动产为供役地,自己的不动产为需役地
设立	设立地役权,当事人应当采取 <u>书面形式订立地役权合同</u> 。 <u>地役权自地役权合同生效时设立</u> 。当事人要求登记的,可以向登记机构申请地役权登记; <u>未经登记,不得对抗善意第三人</u> 。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

要点	具体内容
变动	①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。 ②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， <u>地役权对受让人具有约束力</u>

2Z201042 物权的设立、变更、转让、消灭和保护

一、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。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。

二、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。

三、物权的保护(见表 2Z201040-5)

表 2Z201040-5 物权的保护

要点	具体内容
概念	通过法律规定的方法和程序保障物权人在法律许可的范围内对其财产行使占有、使用、收益、处分权利的 <u>制度</u>
保护途径	物权受到侵害的，权利人可以通过 <u>和解、调解、仲裁、诉讼</u> 等途径解决
民事责任	①因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求 <u>确认权利</u> 。 ②无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求 <u>返还原物</u> 。 ③妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求 <u>排除妨害或者消除危险</u> 。 ④造成不动产或动产毁损的，权利人可以请求 <u>修理、重作、更换或者恢复原状</u> 。 ⑤侵害物权，造成权利人损害的，权利人可以请求 <u>损害赔偿</u> ，也可以请求承担其他民事责任。 ⑥对于物权保护方式，可以单独适用，也可以根据权利被侵害的情形 <u>合并适用</u>
其他法律责任	违反行政管理规定的，依法承担行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任

2Z201050 建设工程债权制度

2Z201051 债的基本法律关系(见表 2Z201050-1)

表 2Z201050-1 债的基本法律关系

要点	具体内容
债的概念	债是按照 <u>合同约定</u> 或者 <u>按照法律规定</u> ，在当事人之间产生的特定的权利和义务关系。债权人有权要求债务人按照合同约定或者依照法律的规定履行义务。 债是特定当事人之间的法律关系。债权人只能向 <u>特定的人</u> 主张自己的权利，债务人也只需向享有该项权利的特定人履行义务，即 <u>债的相对性</u>

要点	具体内容
债的内容	债的内容，即债权与债务。债权为请求特定人为特定行为作为或不作为的权利。 物权是绝对权，而债权是相对权。债权相对性理论的内涵为：①债权主体的相对性；②债权内容的相对性；③债权责任的相对性

2Z201052 建设工程债的产生和常见种类

一、建设工程债的产生(见表 2Z201050-2)

表 2Z201050-2 建设工程债的产生

产生依据	具体内容
合同	合同引起债的关系，是债发生的最主要、最普遍的依据，即 <u>合同之债</u> 。建设工程债的产生，最主要的也是合同
侵权	指公民或法人没有法律依据而侵害他人的财产权利或人身权利的行为。 <u>侵权行为</u> 一经发生，即在侵权行为人和被侵权人之间形成债的关系。侵权行为产生的债被称为 <u>侵权之债</u>
无因管理	指管理人员和服务人员没有法律上的特定义务，也没有受到他人委托， <u>自觉为他人管理事务或提供服务</u> 。无因管理产生的债被称为 <u>无因管理之债</u>
不当得利	指 <u>没有法律上或者合同上的依据</u> ， <u>有损于他人利益而自身取得利益</u> 的行为。不当得利产生的债被称为 <u>不当得利之债</u>

二、建设工程债的常见种类

建设工程债主要包括：施工合同债，是发生在建设单位和施工单位之间的债；买卖合同债，主要是材料设备买卖合同；侵权之债，最常见的是施工单位的施工活动产生的侵权。

2Z201060 建设工程知识产权制度

2Z201061 知识产权的法律特征

知识产权是权利人对其创造的智力成果依法享有的权利。我国的知识产权包括著作权（版权）、专利权、商标专用权、发现权、发明权以及其他科技成果权。知识产权的法律特征如表 2Z201060-1 所示。

表 2Z201060-1 知识产权的法律特征

法律特征	内涵
财产权和人身权的双重属性	其他的民事权利都只有财产权或人身权的单一属性，只有知识产权具有 <u>财产权和人身权的双重属性</u>
<u>专有性</u>	具有绝对的排他性。权利人对智力成果享有专有权，其他人若要利用这一成果 <u>必须经过权利人同意</u> ，否则构成侵权
<u>地域性</u>	其空间效力只及于确认和保护知识产权的 <u>一国法律所能及的地域内</u>
<u>期限性</u>	仅在 <u>法律规定的期限内</u> 受到法律的保护，一旦超过法定期限，这一权利就自行消灭

2Z201062 建设工程知识产权的常见种类、保护和侵权责任

一、建设工程知识产权的常见种类

(一) 专利权(见表 2Z201060-2)

表 2Z201060-2 专利权

要点	具体内容
概念	指权利人在法律规定的期限内，对其发明创造所享有的 <u>制造、使用和销售</u> 的专有权

要点	具体内容	
客体	发明创造专利权, 发明创造是指 <u>发明、实用新型和外观设计</u>	
授予条件	发明和实用新型	应当具备 <u>新颖性、创造性和实用性</u>
	外观设计	应当具备 <u>新颖性、富有美感和适于工业应用</u>
专利权人的权利	专利权被授予后, 除《专利法》另有规定的以外, 任何单位或者个人未经专利权人许可, 都不得实施其专利	
专利权的期限	发明专利权的期限为 <u>20年</u> , 实用新型专利权和外观设计专利权的期限为 <u>10年</u> , 均自 <u>申请日</u> 起计算	

(二) 商标权(见表 2Z201060-3)

表 2Z201060-3 商标权

要点	具体内容
商标专用权的概念	指企业、事业单位和个体工商户对其注册的商标依法享有的专用权
商标专用权的内容	只包括 <u>财产权</u> , 商标设计者的人身权受著作权法保护。商标专用权包括 <u>使用权和禁止权</u> 两个方面。
商标专用权的保护对象	是经过国家商标管理机构核准注册的商标, 未经核准注册的商标不受商标法保护。使用注册商标应当标明“ <u>注册商标</u> ”或者 <u>注册标记</u>
注册商标的续展	注册商标的有效期为 <u>10年</u> , 自 <u>核准注册之日</u> 起计算。 注册商标有效期满, 需要继续使用的, 应当在 <u>期满前 12 个月内申请续展注册</u> ; 在此期间未能提出申请的, 可以给予 <u>6 个月的宽展期</u> 。宽展期满仍未提出申请的, 注销其注册商标。每次续展注册的有效期为 <u>10年</u>
注册商标的转让	转让注册商标的, 转让人和受让人应当共同向商标局提出申请。受让人应当保证使用该注册商标的商品或服务的质量。商标专用权人可以 <u>将商标连同企业或者商誉同时转让</u> , 也可以将商标单独转让
注册商标的使用许可	指商标注册人通过签订商标使用许可合同, 许可他人使用其注册商标的法律行为。经许可使用他人注册商标的, 必须在使用该注册商标的商品上标明被许可人的名称和商品产地

(三) 著作权(见表 2Z201060-4)

表 2Z201060-4 著作权

要点	具体内容
概念	指作者及其他著作权人依法对文学、艺术和科学作品所享有的专有权。在我国, 著作权等同于版权
客体	著作权保护的客体是作品, 在建设工程活动中主要包括 <u>文字作品、建筑作品和图形作品</u>
主体	指从事文学、艺术、科学等领域的创作出作品的作者及其他享有著作权的 <u>公民、法人或者其他组织</u> 。国家在特定情况下也可以成为著作权的主体
特殊作品著作权归属	<u>单位作品</u> 由法人或者其他组织主持, 代表法人或者其他组织意志创作, 并由法人或者其他组织承担责任的作品, 法人或者其他组织视为作者。单位作品的著作权完全归单位所有
	<u>职务作品</u> 是 <u>公民为完成法人或者其他组织工作任务所创作的作品</u> 。职务作品与单位作品在形式上的区别在于, 单位作品的作者是单位, 而 <u>职务作品的作者是公民个人</u>
	<u>委托作品</u> 受委托创作的作品, 著作权的归属由委托人和受托人通过 <u>合同约定</u> 。 <u>合同未作明确约定或者没有订立合同的</u> , 著作权属于 <u>受托人</u>