

2012

房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书

《房地产基础知识》

命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

- ◆ 围绕考试大纲 搜索命题重点
- ◆ 精选热点试题 夯实解题能力
- ◆ 解析历年考题 拓展解题思路
- ◆ 精选热点试题 夯实解题能力

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2012 房地产经纪人员协理
从业资格考试辅导用书

《房地产基础知识》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2012年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《房地产基础知识》命题点全面解读/建筑考试
培训研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2012. 2
2012 房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-14210-0

I. ①房… II. ①建… III. ①房地产业—经纪人—
资格考核—中国—自学参考资料 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第020664号

书 名: 2012 房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书
《房地产基础知识》命题点全面解读
作 者: 建筑考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 曹艳芳

责任编辑: 徐 艳

电话: 010-51873065

电子信箱: xy810@eyou.com

封面设计: 冯龙彬

责任校对: 张玉华

责任印制: 陆 宁

出版发行: 中国铁道出版社(100054,北京市西城区右安门西街8号)

网 址: <http://www.tdpress.com>

印 刷: 北京新魏印刷厂

版 次: 2012年3月第1版 2012年3月第1次印刷

开 本: 787mm×1092mm 1/16 印张: 15.5 字数: 387千

书 号: ISBN 978-7-113-14210-0

定 价: 35.00元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书,如有缺页、倒页、脱页者,请与本社读者服务部联系调换。

电 话: 市电(010)51873170, 路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话: 市电(010)63549504, 路电(021)73187

编写委员会

组织编写:建筑考试培训中心

参加编写:(排名不分先后)

学慧教育(www.xuehuedu.com)

中华培训教育网(www.wwbedu.com)

编写人员:(以汉语拼音为序)

郝鹏飞	黄贤英	刘 龙	梁 燕
李芳芳	李同庆	李仲杰	李中其
彭美丽	乔改霞	孙欢欢	孙 静
宋迎迎	孙占红	施殿宝	魏文彪
武旭日	王凤宝	薛孝东	谢文婷
杨自旭	张春霞	张福芳	曾 韶
周 胜	郑赛莲	张学宏	张正南

前 言

建筑考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求，组织了一批执业资格考试辅导名师组成房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书编写委员会，利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验，在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上，科学安排知识体系架构，以独特方法全方位剖析试题的真实含义，采用多维的解题方法拓展解题思路的编写理念编写了《2012 房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书》。

《2012 房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是：

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对房地产经纪人协理从业资格考试的命题规律的准确定位，深度透视命题规律，帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点，一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将房地产经纪人协理从业资格考试的命题要点作了深层次的剖析和总结，帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中，遵循考试大纲，结合考试教材，经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题，帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2012 房地产经纪人协理从业资格考试辅导用书》系列丛书的特点是：

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞；

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏；

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

建筑考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队，所有应试者都可以通过专家答疑 QQ（1742747522）和答疑网站（www.wybedu.com）提出问题，专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见，以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

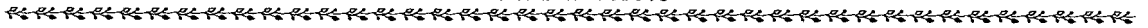
进入考场的那一瞬间，你可能会感到有点紧张，这很正常。放松你的心情，增加信心，我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

建筑考试培训研究中心

2012 年 1 月



考试相关情况说明

一、报考条件

凡中华人民共和国公民，遵守国家法律、法规，具有高中以上学历，愿意从事房地产经纪活动的人员，均可申请参加房地产经纪人协理从业资格考试。

二、考试成绩管理

考试成绩实行非滚动管理办法，参加考试的人员必须在一个考试年度内通过全部应试科目。

三、证书管理

考试合格，由各省、自治区、直辖市人事部门颁发人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部统一格式的“中华人民共和国房地产经纪人协理从业资格证书”。

备考复习指南

2012 年房地产经纪人协理从业资格考试临近，你准备好了吗？下面是为你研究制定的一套备考方略：

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容，用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中作好标记，以备在学习中随时掌控。

2. 收集近几年的考试真题——在教材中将每一题的出处找到，并标记是哪一年的考题，当把近几年的考题全部标记好后，你就会恍然大悟，原来考试的命题规律也就这么几招。

3. 总结命题考点——根据你在教材中标记的历年考题，统计各章各节在历年考题所占的分值，一定要统计出来，圈定考试命题点，为以后有重点地学习，做到心中有数。

4. 全面通读教材——通读教材需要一定的时间和精力投入，应试者宜早作安排。强调对教材的通读，是要突出全面理解和融会贯通，并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义，通读教材还要注意不同章节的内在联系，能够从整体上对应考试科目进行全面系统的掌握。

5. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上，应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点，这些知识点在每年的试卷上都会出现，只不过是命题形式不同罢了，可谓万变不离其宗。对于重要的知识点，应试者一定要深刻把握，能够举一反三，做到以不变应万变。

6. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习，好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容，以“考题”的形式进行归纳整理，并附有一定的参考价值的练习习题，但复习资料不宜过多，选一两本就行了，多了容易眼花，反而不利于复习。

7. 实战模拟——我建议应试者找三套模拟试题。一套在通读教材后做，找到薄弱环节，在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做，判断一下自己的水平，针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做，按规定的考试时间来完成，掌握答题的速度，体验考场的感觉。

8. 胸有成竹，步入考场——进入考场后，排除一切思想杂念，尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后，要听从监考老师的指令，填好姓名、准考证号和科目代码，涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

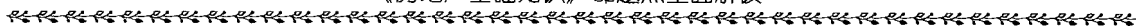
9. 通过考试，领取证书——应试者按上述方法备考，一定可以通过考试。

答题方法解读

1. 单项选择题答题方法：单项选择题每题 1 分，由题干和 4 个备选项组成，备选项中只有 1 个最符合题意，其余 3 个都是干扰项。如果选择正确，则得 1 分，否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法，一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉，可以直接从备选项中选出正确选项，以节约时间。当无法直接选出正确选项时，可采用逻辑推理的方法进行判断选出正确选项，也可通过逐个排除不正确的干扰选项，最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确选项时，可以凭感觉进行猜测。当然，排除的备选项越多，猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答，不要空缺。单项选择题必须保证正确率在 75% 以上，实际上这一要求并不是很高。

2. 多项选择题答题方法：多项选择题每题 2 分，由题干和 5 个备选项组成，备选项中有 2~4 个最符合题意，其中，至少有 1 个是干扰项。因此，正确选项可能是 2 个、3 个或 4 个。如果全部选择正确，则得 2 分；只要有 1 个备选项选择错误，该题不得分。如果答案中没有错误选项，但未全部选出正确选项时，选择的每 1 个选项得 0.5 分。多项选择题的作答有一定难度，应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目，在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的选项，对没有把握的备选项最好不选，宁“缺”勿“滥”，除非你有选择正确选项的绝对把握，不然最好不要选择 4 个选项作为答案。当对所有备选项均没有把握时，可以采用猜测法选择 1 个备选项，得 0.5 分总比不得分强。多项选择题中至少应该有 30% 的题你是可以完全正确选择的，这就是说你可以得到多项选择题的 30% 的分值，如果其他 70% 的多项选择题，每题选择 2 个正确答案，那么你又可以得到多项选择题的 35% 的分值。这样你就可以稳妥地过关。

3. 综合分析题答题方法：综合分析题实际上也是选择题，只不过是背景资料的选择题，根据以上两点的答题方法来解答。



答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是填涂不规范，以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖，应将铅笔削磨成马蹄状或直接削成方形，这样，一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好，既快又标准。

在进入考场接到答题卡后，不要忙于答题，而应在监考老师的统一组织下将答题卡表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂，即用蓝色或黑色钢笔、签字笔填写姓名和准考证号，用2B铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。

在填涂选择题时，应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行：

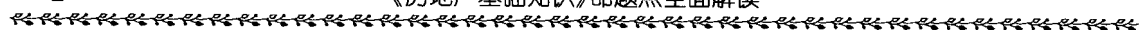
先答后涂法——应试者接到试题后，先审题，并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁，或直接在自己认为正确的备选项上作标记。待全部题目做完后，经反复检查确认不再改动后，将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时，需要在最后留有充足的时间进行答案移植，以免移植时间不够。

边答边涂法——应试者接到试题后，一边审题，一边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。采用这种方法时，一旦要改变答案，需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

边答边记加重法——应试者接到试题后，一边审题，一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录，待审定确认不再改动后，再加重涂黑。需要在最后留有充足的时间进行加重涂黑。

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	2
答题方法解读	3
答题卡填涂技巧	4
第一章 相关法律制度	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
热点试题全解	23
热点试题答案	33
第二章 房地产基本制度和物业管理	34
命题规律解读	34
命题点解读	34
热点试题全解	67
热点试题答案	78
第三章 房地产交易管理基本制度与政策	79
命题规律解读	79
命题点解读	79
热点试题全解	93
热点试题答案	98
第四章 房地产登记制度与政策	100
命题规律解读	100
命题点解读	100
热点试题全解	115
热点试题答案	119
第五章 建筑基本知识	120
命题规律解读	120
命题点解读	120
热点试题全解	152



热点试题答案·····	163
第六章 城市规划和环境·····	165
命题规律解读·····	165
命题点解读·····	165
热点试题全解·····	189
热点试题答案·····	199
第七章 金融和税收基本知识·····	201
命题规律解读·····	201
命题点解读·····	201
热点试题全解·····	221
热点试题答案·····	236

第一章 相关法律制度

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

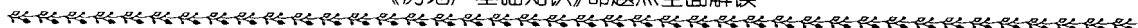
- 1. 掌握物权的概念、分类、法律效力以及物权的保护,经常作为命题点来考核。
- 2. 掌握民事责任、诉讼时效以及民事代理,这些是重要的内容,注意掌握。
- 3. 掌握合同的主体、内容、格式条款、法律效力、变更、转让以及违约责任,这些都是本章的重点内容,很容易在考试中出现,一定要把握。
- 4. 熟悉民事主体、法律行为和民法基本原则,合同的履行、解除和订立合同程序以及消费者权利和义务,这些都是很好的命题素材,留意出现多选题。
- 5. 了解不正当竞争的概念及法律责任等相关内容。

命题点解读

命题点1 民法的概念和调整对象(表1—1)

表1—1 民法的概念和调整对象

项 目	内 容
概 念	人们在社会生活中必须从事社会交往,相互之间要发生各种社会关系,如财产关系、买卖关系、婚姻关系等。为了使社会关系形成安定、和平、有序的状态,使人与人之间形成正常的交往关系,需要由法律对各种社会关系进行规范。其中,民事法律关系是由民法规范调整的社会关系,即由民法确认和保护的社会关系
调整对象	民法是调整平等民事主体的公民之间、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之总称。 财产关系是指在生产、分配、交换、消费过程中形成的财产所有权关系和财产流转关系。 人身关系包括人格权关系(如姓名、名称、名誉等)和身份权关系(如收养、监护等)
调整范围特征	民法是调整平等民事主体之间的法律关系。当公民与政府部门因为政府采购而发生合同纠纷的时候,就适用民法来调整,因为基于采购合同发生纠纷的时候,公民和政府都是平等的民事主体。这不同于税法,因为税法调整的是国家与纳税人之间的征税纳税关系,纳税人与国家的关系就不属于平等的民事主体。 民法是调整平等民事主体之间的财产关系。财产关系是指权利义务的客体为可以以金钱来衡量其价值的社会关系。 民法是调整平等民事主体之间的人身关系。人身关系是与民事主体的人身密切相关、不可分割的社会关系,比如姓名权、商号的字号和商誉等



命题点2 民法的基本原则(表1—2)

表1—2 民法的基本原则

项 目	内 容
平等原则	该原则是指民事主体在法律地位上是平等的,其合法权益应受到法律平等保护。平等原则不仅是民法的基本原则,而且是民法的首要原则
自愿原则	该原则是指民事权利义务的发生、变更和消灭都应出自于当事人自己的意愿,民事主体有决定自己行动的自由,有权根据自己的意志享有权利和承担义务。自愿原则在合同法上体现得尤为明显。具体而言,只要不违反法律的强制性规定,当事人在明辨利弊的基础上达成一致(合意),即可以使他们之间的合同具有法律效力,受到法律保护
公平原则	该原则是指民事主体在进行民事活动时,相互之间应公平对待。恶意串通,坑害对方,把自己的意志强加给对方,霸王合同等,都是违反公平原则的。利用他人急需而进行的显示公平的民事行为,也是违反公平原则的
诚实信用原则	诚实信用是一切正当社会行为所应遵守的道德准则,是道德规范在法律上的表现。它强调人在行为时应讲究信用、恪守诺言、诚实不欺,在不损害他人和社会合法权利的前提下追求自己的利益
公序良俗原则	公序良俗是公共秩序和善良风俗的简称。民事行为除了不得违反法律的禁止性规定,还不得违反一般观念上的公共秩序和社会的善良风俗
禁止滥用权利原则	禁止滥用权利的目的在于更好地保护私权。滥用权利会产生对权利人不利的法律后果。一般来说,滥用权利的行为不受法律保护,行为人的目的因此就不能实现

命题点3 民事法律关系的要素(表1—3)

表1—3 民事法律关系的要素

项 目	内 容
民事法律关系的主体	自然人也称为公民,不仅包括本国公民。还包括外国人和无国籍人。凡是具有中华人民共和国国籍的自然人,都是中国的公民
	法人是相对于自然人而言的一类民事主体,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。法人包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人等
	合伙是指两个以上的自然人、法人或者其他组织,根据合伙合同而共同出资、共同经营,依照合同约定或者法律规定承担责任的组织。 合伙企业有普通合伙企业和有限合伙企业。普通合伙企业由普通合伙人组成,合伙人对合伙企业债务承担无限连带责任。法律对普通合伙人承担责任的形式有特别规定的,从其规定。有限合伙企业由普通合伙人和有限合伙人组成,普通合伙人对合伙企业债务承担无限连带责任,有限合伙人以其认缴的出资额为限对合伙企业债务承担责任

续上表

项 目		内 容
民事 法律 关系 的客体	物	民法上的物是指能够满足人类生活、生产需要,可以为人类所控制,具有一定经济价值的物体。它可以是天然的,也可以是人工创造的。民法上的物应满足的条件:①有体物,即应占有一定的空间而有形存在;②人力可以支配;③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
	行为	是指人的活动以及活动的结果。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
	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
民事法律关系的 内容		民事法律关系的内容是指民事主体之间由法律确定并保证其实现的权利和义务,在违反义务时,还包括民事责任。例如,商品房买卖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

命题点 4 民事权利和义务(表 1—4)

表 1—4 民事权利和义务

项 目		内 容
民事 权利	概念	民事权利是权利的一种形式,是民法赋予自然人或法人在具体的民事法律关系中实施一定行为或者要求他方实施一定行为(或不实施一定行为)的权利
	分类	根据权利的内容和性质,民事权利可分为财产权和人身权。财产权是指以财产利益为直接内容的权利。人身权是指以人身所体现的利益为内容的、与权利人的身份不可分离的民事权利。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,民事权利可分为支配权、请求权、形成权和抗辩权。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。请求权是指权利主体请求他人为或不为一定行为的权利。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。抗辩权也称为异议权,是指不同意他人的请求,而提出证据以抗辩的权利
	取得	民事权利的合法取得方式,可分为原始取得和继受取得两种。原始取得是指根据法律规定,最初取得民事权利或不依赖于原权利人的意志而取得某项民事权利。继受取得是指根据某种法律行为从原权利人那里取得某项民事权利
	变动	导致民事权利变更:①根据当事人的约定而变更民事权利,如通过债权债务关系予以变更;②基于法律规定的原因而发生的权利变更,如所有权因添附而变更
		导致民事权利的消灭:①绝对消灭,如所有权因标的物的灭失而消灭。②相对消灭,即权利主体变更,如所有权转移,对原权利人而言即为所有权消灭

续上表

项 目		内 容
民事权利	保护	民事权利的保护方法有:①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。②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
民事义务	概念	民事义务是指民事法律关系的一方当事人依照法律的规定,必须实施一定行为或不实施一定行为,以满足民事权利主体实现其权利的要求。负有义务的主体应当履行义务,如不履行,就要承担民事责任
	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,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,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

命题点5 民事法律行为(表1—5)

表1—5 民事法律行为

项 目	内 容
概念	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
形式	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
成立条件	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
无效民事行为	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

命题点6 代理的概念及种类(表1—6)

表1—6 代理的概念及种类

项 目	内 容
概念	代理是指在代理权限内,代理人以被代理人的名义进行民事活动,活动结果由被代理人承受的一种法律行为。在代理关系中,被代理人又称为本人,代理他人进行民事活动的人称为代理人,与代理人实施民事行为的人称为相对人
种类	委托代理 是指基于被代理人的委托而产生的代理。委托代理中,代理人称为委托代理人。委托代理是代理中适用最广泛、最普遍的一种形式。委托代理关系成立前,代理人与被代理人之间往往并无一定联系。委托代理通常以完成特定事项为代理内容,事项完成后,代理即告终结。在委托代理中,有时发生转托行为。转托是指在必要时代理人把一部分或者全部受托事项,再委托给其他人办理

续上表

项 目		内 容
种类	法定代理	是指依照法律规定直接产生的代理。法定代理主要是为无民事行为能力人或限制民事行为能力人行使权利、承担义务而设立的制度。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
	指定代理	是指依照法律规定因人民法院或者其他部门的指定而产生的代理
代理权		民事法律行为的委托代理,可以采用书面形式,也可以采用口头形式。法律规定采用书面形式的,应当采用书面形式。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。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
代理行为的原则		代理权应为维护被代理人的最大利益而行使。即代理人应当在代理权限范围内,从被代理人的利益出发,争取在对被代理人最有利的情况下完成代理行为。 代理权不得滥用。根据有关法律的规定,代理人不得有下列滥用代理权的行为: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。但是,理论上认为,如经本人同意,或者专为代理一方履行债务而进行双方代理应为有效,后者如房地产商与购房者签订房屋买卖合同后,房地产经纪入代理双方办理产权转移手续。③与第三人恶意串通,损害被代理人的利益。《民法通则》规定代理人和第三人串通,损害被代理人的利益的,由代理人和第三人负连带责任。④超越代理权限进行代理活动。超越代理权限进行代理的,代理人应根据代理人与被代理人之间的基础关系,承担违约责任或侵权责任。⑤利用代理权从事违法活动。《民法通则》规定,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,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,由被代理人和代理人负连带责任

命题点 7 民事责任的概念与承担方式(表 1—7)

表 1—7 民事责任的概念与承担方式

项 目	内 容
概念	民事责任是民事主体违反民事义务而依法应当承担的民事法律后果。《民法通则》规定,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;由于过错侵害国家、集体的财产,侵害他人财产、人身的,应当承担民事责任;没有过错,但法律规定应当承担民事责任的,应当承担民事责任
主要方式	停止侵害;排除妨碍;消除危险;返还财产;恢复原状;修理、重作、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

命题点8 诉讼时效的概念与诉讼时效期间的情况(表1—8)

表1—8 诉讼时效的概念与诉讼时效期间的情况

项 目	内 容
概 念	诉讼时效是指权利人经过法定期间不行使自己的权利,即丧失了请求人民法院依诉讼程序强制义务人履行义务的权利。也就是说,在诉讼时效这一法定期间内,权利人如果不主张权利,超过了期间,就丧失了胜诉权。 诉讼时效消灭的是一种请求权,而不消灭实体权利。《民法通则》规定,超过诉讼时效期间,当事人自愿履行的,不受诉讼时效限制。履行后,当事人不得以不知诉讼时效期间已过为由而要求返还
诉讼时效期间情况	从知道或者应当知道权利被侵害时起计算,一般诉讼时效期间为2年。《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2年
	从知道或者应当知道权利被侵害时起计算,特殊诉讼时效期间为1年。《民法通则》规定,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延付或者拒付租金的;④寄存财物被丢失或者损毁的
	不知道权利被侵害的,从权利被侵害之日起计算,诉讼时效期间为20年。《民法通则》规定,从权利被侵害之日起超过20年的,人民法院不予保护
	《民法通则》规定,有特殊情况,的,人民法院可以延长诉讼时效期间。至于何为特殊情况,由人民法院确定,这是法律赋予司法机关的一种自由裁量权
	《民法通则》规定,法律对诉讼时效期间另有规定的,从其规定。这就为其他法律规定特殊诉讼时效期间提供了立法依据。如《环境保护法》规定,因环境污染损害赔偿提起诉讼的时效期间为3年
诉讼时效期间的中止和中断	诉讼时效期间的中止也称为暂停,是指在诉讼时效进行中,因不可抗力或者其他障碍不能行使请求权,暂时停止计算诉讼时效期间,以前经过的时效期间仍然有效,待阻碍诉讼时效进行的原因消除后,继续进行诉讼时效期间的计算。阻碍诉讼时效进行的原因为不可抗力和其他障碍。其他障碍是指除不可抗力外使权利人无法行使请求权的客观情况。依据《民法通则》,该原因必须发生在诉讼时效期间的最后6个月内
	诉讼时效期间的中断也称为停止,是指在诉讼时效进行中,因发生一定的法定事由,致使已经过去的时效期间统归无效,不再计算,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。诉讼时效中断的法定事由有:①当事人一方向人民法院提起诉讼;②当事人一方提出请求履行义务;③当事人一方同意履行义务

命题点9 物权的概念及与债权的区别(表1—9)

表1—9 物权的概念及与债权的区别

项 目	内 容
物权概念	物权是一种财产权,是指权利人在法律规定的范围内对一定的物享有直接支配并排除他人干涉的权利,包括所有权、用益物权和担保物权