

「 21世纪建筑工程实用技术丛书 」

建筑工程法律法规

纪 婕 编著

清华大学出版社

「 21世纪建筑工程实用技术丛书 」

建筑工程法律法规

纪 婕 编著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书以建设工程法律法规为基础,分为建筑法、建筑许可法规、建筑工程发包与承包法则及招标投标法规、合同法、建筑工程安全和质量法规、验收和保修法规以及建筑法律责任等部分。基础知识结合案例分析,讲述当前建筑工程法律法规相关政策和分析方法。

本书可作为高职、高专职业技术学院土建专业教材,也可供设计、施工、监理等技术人员学习参考。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

建筑工程法律法规/纪婕编著.--北京:清华大学出版社,2012.8

(21世纪建筑工程实用技术丛书)

ISBN 978-7-302-29587-7

I. ①建… II. ①纪… III. ①建筑法—基本知识—中国 IV. ①D922.297

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第175441号

责任编辑:秦娜 庄红权

封面设计:常雪影

责任校对:王淑云

责任印制:沈露

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址: 北京清华大学学研大厦A座 邮 编: 100084

社总机: 010-62770175 邮 购: 010-62786544

投稿与读者服务: 010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈: 010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者: 三河市春园印刷有限公司

经 销: 全国新华书店

开 本: 185mm×260mm 印 张: 15 字 数: 362千字

版 次: 2012年8月第1版 印 次: 2012年8月第1次印刷

印 数: 1~3000

定 价: 32.00元

产品编号: 044051-01

编 委 会

顾 问：郭继武

主 编：纪士斌

副主编：张福成

编 委：杨金铎 边 境 柳素霞 赵立新

闫立红 纪 婕 于英武

丛 书 总 序

本套丛书是根据国家提出的《面向 21 世纪教育振兴行动计划》，实施加强职业技术教育，提高高等职业和高等专科人才的培养质量，尽快满足建设类专业基层高素质技术管理干部的需要，本着建筑工程实用性原则而编写的。

为适应我国建筑类高等职业技术教育的发展，培养建筑工程高级技术型人才的需要，清华大学出版社组织多年从事建筑类高等职业技术专科教育，有丰富教学和实践经验的北京建筑工程学院、北京市建设职工大学等院校的教师和施工单位的工程技术人员编写了一套《21 世纪建筑工程实用技术丛书》，供高职、高专和职业技术学院建筑类专业教学应用，也可作为建设行业工程技术人员提高建筑专业知识的参考书。

本套丛书包括《建筑制图与识图》、《房屋构造》、《建筑力学》、《建筑材料》、《建筑工程测量》、《混凝土结构基本构件》、《房屋地基基础》、《建筑结构抗震》、《建筑施工技术》、《建筑施工组织与管理》、《建筑工程造价》和《建筑工程法律法规》共 12 本，均按国家现行标准并采用我国法定计量单位编写。本套丛书的主要特点是内容丰富、深入浅出、重点明确、理论联系实际，并编入新材料、新技术、新工艺和新设备四新的内容。书中附有必要的例题、案例，每章后还有思考题和习题，供读者参考。

由于时间紧迫，又限于编者水平，书中难免有疏漏之处，恳请业内同仁和读者提出批评指正。

《21 世纪建筑工程实用技术丛书》编委会

2012 年 3 月

前言

随着建筑行业的飞速发展,建筑工程相关的法律、法规和规范已经深入到建筑领域各项工作当中,国家政策的日臻完善也引导工程建设企业必须并入正规化、法制化轨道。各高等院校和职业院校已将建筑法规课程纳入教学计划,成为学生在就业前应当学习的一门重要课程;同时,各资格考试和上岗取证也将法规考试列为必不可少的一项。本书正适应了此种趋势,适合即将进入建筑行业或需要学习建筑法规基础知识的读者学习。

本书分为9章,紧扣现行国家法律法规,分别从建筑法、建筑许可法规、工程承包与发包法规、招标投标法、合同法、勘察设计法规、工程安全 and 质量法规等方面阐述了工程建设领域的各项基本制度,同时,为了使读者在工作中更好地分辨和使用法律知识,还配合讲解工程纠纷的解决、证据的应用以及建筑法律责任的相应知识。书中还设置了环境保护、节约能源、消防和档案等相关法律内容,以保证知识体系的完整。本书在阐述基本理论的同时,为便于理解和应用,配备了一定数量的案例分析和课后练习题,在难度上做到阶梯递进,以便使读者扎实掌握基础知识,学会判别和运用重点知识。对于较难的内容,本书提供一个了解的平台,在此基础上读者可以自行查阅并学习其他书籍,获取更多的知识。

本书由纪婕编著,在编写过程中,得到各方面专家和老师的指点,对此表示真诚感谢。由于个人水平有限,不妥之处在所难免,望业内同仁和广大读者批评指正。

作者

2012年5月



第 1 章 绪论	1
1.1 法和法律	1
1.2 民法	3
1.2.1 民事法律关系	4
1.2.2 民事法律行为成立要件	7
1.2.3 代理	9
1.2.4 债	11
1.2.5 物权	13
1.2.6 知识产权	21
1.3 建筑法	26
1.3.1 《建筑法》的立法宗旨、适用范围和调整对象	26
1.3.2 《建筑法》的地位、作用和实施	27
1.4 建筑工程法律关系	28
1.4.1 建筑工程法律关系的概念和构成要素	28
1.4.2 建筑工程法律关系的产生、变更和终止	29
1.4.3 建筑法律事实	30
1.5 工程项目建设程序	31
复习思考题	33
第 2 章 建筑许可法规	34
2.1 建筑工程报建制度	34
2.1.1 建筑工程报建的范围、时间、内容和程序	34
2.1.2 建筑工程报建管理规定	35
2.2 建筑工程施工许可	35
2.2.1 建筑工程施工许可证的申领时间与范围	35
2.2.2 建筑工程施工许可证的申领条件和程序	36
2.2.3 施工许可证的有效期与延期	38
2.2.4 施工许可证和开工报告的管理	39
2.3 从业单位资格许可	40
2.3.1 建设工程企业的必备条件	40

2.3.2 建设工程企业的资质管理	40
2.4 专业技术人员执业资格许可	41
2.4.1 专业技术人员执业资格许可概述	41
2.4.2 注册建造师执业资格	42
复习思考题	49
第3章 建筑工程发包与承包法规及招标投标法规	50
3.1 建筑工程发包与承包法规	50
3.1.1 建筑工程发包与承包的原则	50
3.1.2 建筑工程发包	51
3.1.3 建筑工程承包	53
3.1.4 建筑工程分包	54
3.2 建筑工程招标投标法规	56
3.2.1 建筑工程招标投标概述	56
3.2.2 建筑工程招标	60
3.2.3 建筑工程投标	66
3.2.4 开标、评标和中标	70
复习思考题	76
第4章 合同法	77
4.1 合同概述	77
4.1.1 合同概念及分类	77
4.1.2 订立合同的原则	81
4.2 合同的订立	81
4.2.1 订立合同的形式和程序	81
4.2.2 合同的主要条款	84
4.3 合同的效力	85
4.3.1 合同成立	85
4.3.2 合同生效	85
4.3.3 无效合同和免责条款	86
4.3.4 效力待定合同	88
4.3.5 可变更和可撤销合同	90
4.4 合同的履行	92
4.4.1 合同履行的原则	92
4.4.2 合同履行的抗辩权、代位权和撤销权	93
4.5 合同的变更、终止与解除	96
4.5.1 合同的变更	96
4.5.2 合同的终止与解除	98
4.6 合同的违约责任	99



4.6.1	合同承担违约责任的条件	99
4.6.2	合同承担违约责任的形式	100
4.6.3	合同违约责任的免除	101
4.7	合同的索赔	101
4.7.1	索赔概述	101
4.7.2	建设工程施工合同的索赔	101
	复习思考题	103
第5章	建筑工程勘察设计法规	104
5.1	工程勘察设计法律法规概述	104
5.2	工程勘察设计单位的资质管理	104
5.2.1	工程勘察设计资质的监督与管理	105
5.2.2	工程勘察设计资质的分类和分级	106
5.2.3	工程勘察设计资质的申请和审批	106
5.3	工程勘察设计的发包与承包	107
5.3.1	工程勘察设计发包的方式	107
5.3.2	工程勘察设计招标的方式	108
5.3.3	勘察设计任务委托的模式	109
5.3.4	建设工程勘察设计任务的承包	109
	复习思考题	110
第6章	工程建设施工准备及相关法规	111
6.1	工程建设中的保险制度	111
6.1.1	保险合同的概念及分类	111
6.1.2	保险合同的内容、订立和生效	113
6.1.3	保险合同的履行	114
6.1.4	建筑工程一切险和安装工程一切险	116
6.1.5	建筑意外伤害保险	117
6.2	工程建设中的劳动合同与劳动保护制度	117
6.2.1	劳动合同的概念和订立	117
6.2.2	劳动合同的类别	119
6.2.3	劳动合同的效力	121
6.2.4	劳动合同的履行和变更	121
6.2.5	劳动合同的终止和解除	122
6.2.6	劳动安全卫生	125
6.2.7	劳动争议的处理	126
6.3	工程建设中的环境保护制度	128
6.3.1	环境保护法概述	128
6.3.2	建设工程项目环境影响评价制度	129

6.3.3 环境保护“三同时”制度·····	130
6.3.4 水、大气、噪声和固体废物环境污染防治·····	131
6.4 节约能源法·····	138
6.5 消防法·····	140
6.6 档案法·····	141
复习思考题·····	145
第7章 工程建设管理法规·····	146
7.1 建设安全生产管理法规·····	146
7.1.1 建设安全生产管理的方针和原则·····	146
7.1.2 建设安全生产的监督管理制度·····	147
7.1.3 建设工程安全生产管理制度·····	148
7.1.4 建筑生产的安全责任体系·····	151
7.1.5 生产安全事故的应急救援和调查处理·····	157
7.2 建设工程质量管理法规·····	165
7.2.1 建设工程质量标准化管理制度·····	165
7.2.2 建设工程质量监督制度·····	166
7.2.3 建设工程质量责任制度·····	168
7.2.4 建设工程竣工验收和备案制度·····	173
7.2.5 建设工程质量保修制度·····	176
复习思考题·····	178
第8章 建设工程纠纷处理法规·····	179
8.1 建设工程常见纠纷处理方式·····	179
8.1.1 和解·····	180
8.1.2 调解·····	180
8.1.3 仲裁·····	180
8.1.4 诉讼·····	184
8.1.5 仲裁时效·····	195
8.1.6 诉讼时效·····	195
8.2 证据的种类、保全及应用·····	199
8.2.1 证据的种类·····	199
8.2.2 证据的收集和保全·····	201
8.2.3 证据的应用·····	202
复习思考题·····	205
第9章 建筑法律责任·····	206
9.1 法律责任概述·····	206
9.2 行政法律责任·····	207

9.2.1	行政处罚	207
9.2.2	行政处分	210
9.2.3	行政诉讼	212
9.2.4	行政复议	214
9.3	民事法律责任	217
9.3.1	民事责任的种类	217
9.3.2	承担民事责任的方式	219
9.4	刑事法律责任	220
9.4.1	刑事法律责任的构成要件	220
9.4.2	刑罚种类	221
9.5	工程建设领域犯罪构成	222
9.5.1	重大责任事故罪	222
9.5.2	重大劳动安全事故罪	223
9.5.3	工程重大安全事故罪	223
9.5.4	串通投标罪	223
9.5.5	贪污罪	224
9.5.6	受贿罪	225
9.5.7	行贿罪	226
	复习思考题	227
	参考文献	228

绪 论

1.1 法和法律

1. 法、法律和法律体系的概念

法是由一定物质生活条件所决定的统治阶级意志的反映,它是由国家制定或者认可,并由国家强制力保证实施的行为规范体系;它规定了人们在一定社会中的权利和义务,以此来确认、保证和发展对统治阶级有利的社会关系和社会秩序。

法的概念反映了法的基本特征是:法是调整人的行为的规范;法由国家制定或认可,并具有普遍约束力;法规定了权利和义务,也即职权和职责;法由国家强制力保证实施。

法和法律的概念,严格地讲是有区别的。法是伦理的、抽象的和具体的规范的总和;法律则强调具体而明确的规范,是用来在具体实践中执行的。

法律体系(也称为部门法体系),是指一国的全部现行法律规范,按照一定的标准和原则划分为不同的法律部门而形成的内部和谐一致、有机联系的整体,它不包括国际法和已失效的国内法。所谓法律部门,是指根据一定的标准和原则所划分的调整同类社会关系的法律规范的总称。我国的法律体系通常包括以下法律部门:宪法,民法,商法(例如公司法、保险法、票据法等。我国实行“民商合一”的原则,民法的许多规定也通用于商法),经济法(例如建筑法、招投标法、税法、反不正当竞争法),行政法(包括公务员法、行政许可法、行政复议法、行政处罚法、行政监察法、政府采购法以及治安处罚法等特别行政法律法规),刑法(包括现行刑法及刑法修正案、单行法律法规)。

2. 法律体系在工程建设领域的具体体现

在工程建设领域的主要法律和法规的表现形式有宪法、法律、行政法规、地方性法规、行政规章、最高人民法院司法解释规范性文件及国际公约、国际惯例和国际标准等。

1) 宪法

宪法是整个国家法律体系的基础,主要表现形式是《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)。除此之外还包括主要国家机关组织法、选举法、民族区域自治法、特别行政区基本法、授权法、立法法、国籍法等附属的低层次的法律。

宪法是每一个民主国家最根本的法的渊源,其法律地位和效力是最高的。当代中国法的渊源主要是以宪法为核心的各种制定法。我国的宪法是由我国最高权力机关——全国人

民代表大会(以下简称全国人大)制定和修改的,一切法律、行政法规和地方性法规都不得与宪法相抵触。

2) 法律

广义上的法律,泛指《中华人民共和国立法法》(以下简称《立法法》)调整的各类法律和规范性文件;狭义上的法律,仅指全国人大及其常委会制定的规范性文件。法律的效力低于宪法但高于行政法规、地方性法规等。

按照法律制定的机关及调整的对象和范围不同,法律可分为基本法律和一般法律。

基本法律是由全国人民代表大会制定和修改的,规定和调整国家和社会生活中某一方面带有基本性和全面性的社会关系的法律,如:《中华人民共和国民法通则》(以下简称《民法通则》)、《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)、《中华人民共和国刑法》(以下简称《刑法》)和《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)等。

一般法律是由全国人民代表大会及其常务委员会制定或修改的,规定和调整除由基本法律调整的以外,涉及国家和社会生活中某一方面关系的法律,如《中华人民共和国建筑法》(以下简称《建筑法》)、《中华人民共和国招标投标法》(以下简称《招标投标法》)、《中华人民共和国安全生产法》(以下简称《安全生产法》)和《中华人民共和国仲裁法》(以下简称《仲裁法》)等。

3) 行政法规

行政法规是国家最高行政机关——国务院制定颁布的规范性文件,例如《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《安全生产许可证条例》和《建设项目环境保护管理条例》等。行政法规的效力低于宪法和法律。

4) 地方性法规

地方性法规是指省、自治区、直辖市以及省、自治区人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市人民代表大会及其常委会,在其法定权限内制定的法律规范性文件。例如《内蒙古自治区建筑市场管理条例》、《北京市招标投标条例》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》、《黑龙江省建筑市场管理条例》等。地方性法规只在本辖区内有效,其效力低于法律和行政法规。

5) 行政规章

行政规章指国务院各部委以及各省、自治区、直辖市的人民政府和省、自治区的人民政府所在地的市以及国务院批准的较大市的人民政府根据宪法、法律和行政法规等制定和发布的规范性文件。国务院各部委制定的称为部门行政规章,例如《工程建设项目施工招标投标办法》、《评标委员会和评标办法暂行规定》、《建筑业企业资质管理规定》等,部门规章的效力低于法律、行政法规;其余的称为地方行政规章,例如《北京市建设工程施工许可办法》。《规章制度程序条例》第六条中规定:规章的名称一般称“规定”、“办法”,但不得称“条例”。

《中华人民共和国立法法》第85条规定,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:

(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或不能确定如何适用时,由国务院提出意见,国务院认为应当适用地方性法规的,应当决定在该地方适用地方性法规的规定,认为应当适用部门规章的,应当提请全国人民代表大会常务委员会裁决;

(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。

6) 最高人民法院司法解释规范性文件

最高人民法院司法解释规范性文件是指最高人民法院对法律的系统性解释文件和对法律适用的说明,对法院审判有约束力,有关司法机关在办案中应当遵照执行,因此具有法律规范的性质,在司法实践中具有重要的地位和作用。在民事领域,最高人民法院规定的司法解释文件有很多,例如,《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》、《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》等。

7) 国际公约、国际惯例和国际标准

国际公约是指国际间有关政治、经济、文化、技术等方面的多边条约。公约通常为开放性的,非缔约国可以在公约生效前或生效后的任何时候加入。有的公约由专门召集的国际会议制定。

国际惯例指在国际实践中反复使用形成的,具有固定内容的,未经立法程序制定的,如为一国所承认或当事人采用,就对其具有约束力的一种习惯做法或常例。

国际标准是指国际标准化组织(ISO)、国际电工委员会(IEC)和国际电信联盟(ITU)制定的标准,以及国际标准化组织确认并公布的其他国际组织制定的标准。国际标准在世界范围内统一使用。

1.2 民法

民法是调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系的法律,主要由《民法通则》和单行民事法律组成,单行民事法律包括合同法、担保法、专利法、商标法、著作权法、婚姻法等。

民事法律是我国法律体系中最基本和最重要的法律部门之一。民法包括的范围较广,本书将就《民法通则》、《中华人民共和国著作权法》(以下简称《著作权法》)、《中华人民共和国专利法》(以下简称《专利法》)、《中华人民共和国商标法》(以下简称《商标法》)等法律规范的部分内容作讲解。

《民法通则》是为了保障公民、法人的合法的民事权益,正确调整民事关系,适应社会主义现代化建设事业发展的需要,根据宪法和我国实际情况,总结民事活动的实践经验而制定的,自1987年1月1日起施行,共9章,156条。《民法通则》是我国对民事活动中一些共同性问题所作的法律规定,是民法体系中的一般法。所谓民事活动是指:公民或者法人为了一定的目的设立、变更、终止民事权利和民事义务的行为。如买卖、运输、借贷、租赁等。进行民事活动时,应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用、守法的原则。

《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)是为了维护国家基本经济制度,维护社会主义市场经济秩序,明确物的归属,发挥物的效用,保护权利人的物权,根据宪法,制定的法规。由第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行。

保护知识产权的三部主要法律为《著作权法》、《专利法》、《商标法》。

1.2.1 民事法律关系

法律关系是指由法律规范确定和调整的人与人或者人与社会之间的权利和义务关系。法律关系包括法律关系主体、法律关系客体和法律关系内容三个要素,这三个要素统一存在于某一个特定的法律关系中,其中任何一个要素发生了变化,就必然导致这个特定的法律关系发生变化。

民事法律关系是由民法规范和调整的以权利义务为内容的社会关系,主要包括人身关系和财产关系。

1. 民事法律关系主体

民事法律关系主体简称民事主体,是指民事法律关系中享有权利并承担义务的当事人或参与者。

民事法律关系在什么人之间发生,谁是权利义务的承受者,都涉及民事主体问题。民事主体参与民事法律关系还取决于能力,民法将此能力分解为民事行为能力和民事权利能力。民事行为能力是通过自己的行为取得民事权利和负担民事义务的资格;民事权利能力是能够参加民事活动,享有民事权利和负担民事义务的法律资格。民法承认的民事法律关系的主体主要是自然人和法人。自然人是因出生而获得生命的人类个体,是与法人相对应的概念;法人是法律拟制的“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。国家有时也直接参与民事活动,但基于民事主体的平等性,国家出现在民事活动中时,其身份只是公法人。另外,在一些特定的民事法律关系中,其主体也可以是不具有法人资格的其他社会组织。

1) 自然人

自然人是指有生命的人,所涉及的范围非常广泛,包括公民、外国人和无国籍人,他们都可以成为法律关系的主体。

公民是指具有一国国籍的公民。我国《宪法》规定,凡具有中华人民共和国国籍的人都是中华人民共和国公民;不具有中华人民共和国国籍的人不是我国的公民,但是依然属于自然人的范畴。

自然人作为民事主体中广泛存在的一类人,能否通过自己的行为取得民事权利并承担民事义务,取决于其是否具有民事行为能力。所谓民事行为能力,是指民事主体通过自己的行为取得民事权利、承担民事义务的资格。自然人按照民事行为能力可以分为三种:完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人。

(1) 完全民事行为能力人。根据《民法通则》第 11 条规定:①18 周岁以上的公民(成年人),具有完全的民事行为能力,可以独立进行民事活动;②16 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。

(2) 限制民事行为能力人。根据《民法通则》第 12 条第 1 款规定:①10 周岁以上的未成年人,他们可以进行与其年龄、智力相适应的民事活动,其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的代理人同意;②不能完全辨认自己行为的精神病人,可以进行与他的精神状况相适应的民事活动,其他民事活动由他的法定代理人代理,或者征得他的法定代理人同意。

(3) 无民事行为能力人。根据《民法通则》第 13 条第 2 款规定:不满 10 周岁的未成年

人；同时《民法通则》第13条第1款还规定：不能辨认自己行为的精神病人，由他的法定代理人代理民事活动。

各国法律对成年人年龄、构成限制民事行为能力的条件的规定是不同的。对于此种情形，我国《民法通则》第143条规定：“中华人民共和国公民定居国外的，他的民事行为能力可以适用定居国法律。”最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》进一步做出了补充：

定居国外的我国公民的民事行为能力，如果其行为是在我国境内所为，适用我国法律；如果是在定居国所为，可以适用其定居国法律。

外国人在我国领域内进行民事活动，如果依照其本国法律为无民事行为能力，但依照我国法律为有民事行为能力，应当认定为有民事行为能力。

无国籍人的民事行为能力，一般参照其定居国法律适用；如未定居的，适用其住所地国法律。

2) 法人

法人是指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。

根据《民法通则》第37条规定：法人应当具备下列4个条件：

- (1) 必须依法成立；
- (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) 能够独立承担民事责任。

《民法通则》把法人分为企业法人和非企业法人两大类。企业法人以赢利为目的；非企业法人是指不直接从事生产和经营活动，以国家管理和非经营性社会活动为内容的法人。非企业法人又可分为机关法人、事业单位法人、社会团体法人，例如建设行政主管部门、学校、消费者协会等。

3) 其他组织

根据我国《合同法》及相关法律规定，法人以外的其他组织也可以成为民事法律关系的主体，称为非法人组织。根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第40条规定，其他组织是指合法成立、有一定的组织机构和财产，但又不具备法人资格的组织。在实践中，较为常见的其他组织主要包括：

- (1) 法人依法成立并领取营业执照的分支机构；
- (2) 依法登记领取营业执照的私营独资企业、合伙组织；
- (3) 依法登记领取营业执照的合伙型联营企业；
- (4) 依法登记领取我国营业执照的中外合作经营企业、外资企业。

4) 建筑法律关系主体

在建筑法律关系中，主要涉及的主体范围是指参加建筑业活动、受建筑法律规范调整，在法律上享有权利和承担义务的当事人。它包括政府相关部门、业主方、承包方、相关中介组织、中国建设银行以及公民个人等。

(1) 政府相关部门。政府相关部门主要有国家权力机关和国家行政机关。

国家权力机关是指全国人民代表大会及其常务委员会和地方各级人民代表大会及其常务委员会。其职能主要是审查批准国家建设计划和国家预决算，制定并颁布建筑法律，检查

并监督国家各项建筑法律制度的执行状况。

国家行政机关是指依照国家宪法和法律设立的依法行使国家行政职权、组织管理国家行政事务的机关,主要涉及国务院及其所属各部、委、地方各级人民政府及其相关职能部门,包括国家计划机关、建设主管机关、建设监督机关、建设各业务主管机关以及审判机关、检察机关等。

(2) 业主方。业主方可以是房地产开发商,也可能是学校、医院、工厂以及各级政府委托的资产管理部门,个人也可以成为业主方。业主方获得参与工程建设权利主体的资格,是从建设项目可行性研究报告获得批准之后开始的,在我国建筑市场中,业主方一般被称为甲方或者建设单位。建设单位是建设投资的支配者,也是工程的组织者和监督者。

(3) 承包方。承包方是指具备承包建筑工程任务的各项相应条件,并且能够满足业主方和合同的要求,提供符合条件的建筑产品并最终获取相应报酬的建筑企业。按照生产形式的不同可以分为勘察、设计单位,建筑安装施工企业,建筑装饰施工企业,混凝土构配件生产厂家,商品混凝土供应单位,劳务作业企业等。我国建筑市场中,一般承包方被称为乙方或建筑企业,国际上习惯称为承包商。

(4) 中介组织。中介组织是指具有相应专业服务资质,在建筑市场中受发包方、承包方或者政府管理机构的委托,对工程建设进行高智能服务,从而获取服务费用的咨询机构和其他中介服务组织。中介组织是衡量一个建筑市场中市场体系是否完善、市场经济是否发达和政府与企业之间在市场经济中关系是否成熟的重要指标。从中介组织的工作内容和作用划分,可以分为建筑业协会和其下属的各分会,为建筑业企业服务的各种会计师事务所,律师事务所,资产评估机构,公证机构,仲裁调解机构,招标代理机构,技术咨询公司,质量检查、监督、认证机构,产品检测、鉴定机构等。

(5) 中国建设银行。中国建设银行是我国专门办理工程建设贷款和拨款、管理国家固定资产投资的专业银行,主要管理国家工程建设支出预、决算,制定财务管理制度,审批各地区、各部门工程建设财务计划和清算,经办各相关企业的工程建设贷款及行政事业单位和国家指定的基本建设项目的拨款,办理工程建设单位等的收支结算,经办有关固定资产的各项存款,发放技术改造贷款,管理和监督企业的挖掘、改造资金的使用等。

(6) 公民个人。作为建筑业领域的主体也可以是公民个人,例如建筑施工企业的技术人员和执业人员,在签订合同的过程中,即为该法律关系的主体。

2. 民事法律关系客体

民事法律关系客体是指民事法律关系主体之间权利和义务所指向的对象。因为法律关系的建立,总是为了保护某种利益,获得某种利益或者转移、分配某种利益。因此,任何外在的客体一旦承载了某种利益价值,就可能会成为法律关系的客体。

法律关系客体的种类包括:

(1) 表现为财的客体。财一般指资金及各种有价证券。在建筑法律关系中表现为财的客体主要是建设资金。如工程建设贷款合同的标的,即一定数量的货币。

(2) 表现为物的客体。法律意义上的物是指法律关系主体支配的、在生产 and 生活上需要的客观实体。例如施工中使用的各种材料、机械设备都属于物的范围。

(3) 表现为行为的客体。作为法律关系客体的行为是指义务人所要完成的能满足权利人要求的结果。这种结果表现为两种,即物化结果和非物化结果。