

2023 年\_\_级建造师执业资格考试专业辅导用书

# 建设工程法规及相关知识

高频考点速记手册

嗨学网考试命题研究委员会 组织编写



## 命题考点1 法的形式和效力层级

法的形式(了解制定部门,掌握判定形式和颁布程序)

法的形式		判定形式	举例
法律		XX法、民法总则	建筑法、合同法
“法规”	行政法规	XX条例	建设工程质量管理条例
	地方性法规、自治条例和单行条例	XX地方XX条例	北京市建筑市场管理条例
“规章”	部门规章	XX规定、办法、实施细则	招标公告发布暂行办法
	地方政府规章	XX地方XX规定、办法、实施细则	重庆市建设工程造价管理规定

法的形式	制定部门	颁布程序	
法律	全国人大及常委会	国家主席签署主席令予以公布	
行政法规	国务院	总理签署国务院令公布	
地方性法规、自治条例和单行条例	省级人大	大会主席团	发布公告予以公布
	省级人大常委会	常委会	
	设区的市级人大及常委会	常委会发布公告予以公布	
部门规章	国务院各部委	部门首长签署命令予以公布	
地方政府规章	省级、设区的市级人民政府	省长或者市长签署命令予以公布	

法的效力层级(重点关注上位法优于下位法)

- (1) 宪法至上。
- (2) 上位法优于下位法。
- (3) 特别法优于一般法(劳动法、劳动合同法)。
- (4) 新法优于旧法。
- (5) 需要由有关机关裁决适用的特殊情况。

新的一般与旧的特别不一致：谁制定谁裁决(法律、行政法规等)。

分类	同一事项冲突	处理	
同一系统	部门规章之间	国务院裁决	
	部门规章与地方政府规章之间		
不同系统	地方性法规与地方政府规章	高于同级及下级地方政府规章	
	地方性法规与部门规章之间	国务院提出意见	应当适用地方性法规的，直接适用
			否则，应当提交全国人大常委会裁决

## 命题考点2 法人的分类

法人分为营利法人、非营利法人和特别法人三大类。

营利法人经依法登记成立。营业执照签发日期为营利法人的成立日期。

非营利法人(事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等):经依法登记成立，取得事业单位法人资格；依法不需要办理法人登记的，从成立之日起，具有事业单位法人资格。

特别法人(机关法人、农村集体经济组织法人、城镇农村的合作经济组织法人、基层群众性自治组织法人):有独立经费的机关和承担行政职能的法定机构从成立之日起，具有机关法人资格。

### 命题考点3 企业法人和项目经理部的法律关系

项目经理是受企业法人的委派，对建设工程施工项目全面负责的项目管理者，是一种施工企业内部的岗位职务。

项目经理部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。

由于项目经理部不具备独立的法人资格，无法独立承担民事责任。所以，项目经理部行为的法律后果将由企业法人承担。

### 命题考点4 建设工程代理行为的设立和终止

建设工程代理行为的终止(掌握委托代理终止的情形，重点关注)有下列情形之一的，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)代理人丧失民事行为能力；(4)代理人或者被代理人死亡；(5)作为被代理人或者代理人的法人、非法人组织终止。

转托他人代理应当事先取得被代理人的同意。

情形		法律后果	
被代理人	同意或者追认	被代理人	对第三人的代理行为承担责任
		代理人	对第三人的选任及对第三人的指示承担责任
	不同意或者不追认	被代理人	不承担责任
		代理人	对第三人的行为承担责任

无权代理和表见代理(了解无权代理，熟悉表见代理责任的承担)

表见代理：表见代理的本质仍然为无权代理，但是后果等同于有效的代理，当中的代理人和第三人所签的合同是有效的合同，造成的后果由被代理人承担，被代理人承担责任后可以向表见代理中的代理人追偿。【记忆：无权、有效、被代理人担责】

(代理)不当或违法行为应承担的法律责任(3条)记忆：一人有错，一人承担；俩人有错，俩人连带。

## 命题考点5 物权的法律特征和主要种类

### 物权的法律特征



### 物权的种类(关注定义和用益物权的种类)

所有权	对自己的物的权利。含占有、使用、收益、处分四项权能			
用益物权	对他人的物的占有、使用、收益权			
	建设用地使用权、宅基地使用权、土地承包经营权、地役权 只有4个，都带了“地”字			
担保物权	对他人的物的优先受偿权(只有3个)	抵押权	不转移占有	约定(需对方同意)
		质权	转移占有	约定(需对方同意)
		留置权	转移占有	法定(无需对方同意)

## 命题考点6 土地所有权、建设用地使用权和地役权

土地所有权(熟悉)



建设用地使用权(掌握)

概念(只能存在于国家所有的土地上);设立(登记设立);设立方式(出让和划拨);流转(1. 书面合同, 使用期限剩余期限; 2. 变更登记; 3. 房随地走(房地一体);续期(住宅自动续; 非住宅依规定);消灭(出让人办理)。

地役权(掌握)

概念(需役地、供役地);设立(书面合同, 生效设立);变动(需役地转让, 同时享有地役权; 供役地转让, 受到约束)。

## 命题考点7 物权的设立、变更、转让、消灭和保护

不动产物权的设立、变更、转让、消灭

不动产物权	不动产物权的合同
登记设立	合同成立生效

不动产物权特例: 1. 依法属于国家所有的自然资源, 所有权可以不登记; 2. 地役权自合同生效设立。

## 命题考点8 债

债的概念(权利人请求特定义务人为或者不为一定行为的权利)。

债的内容: 债的主体双方间的权利与义务(主体相对性、内容相对性、责任相对性)。

建设工程债的发生根据(重在理解, 一般举例考察): ①合同(债发生最主要、普遍的依据); ②侵权(例: 施工单位噪声扰民); ③无因管理(“学雷锋做好事”); ④不当得利(“天上掉馅饼”, 例: 误打款)。

## 命题考点9 建设工程知识产权的常见种类

建设工程知识产权的常见种类

种类		起点	期限	续展
专利权	发明	申请之日	20年	不予延期
	外观设计		15年	
	实用新型		10年	
商标权		核准注册	10年	可以续展(期满前期12个月, 满后6个月)
著作权		作品完成	自然人: 作者终生及死后第50年12月31日 单位: 首次发表后第50年12月31日	不予延期

著作权主体(单位作品、职务作品、委托作品。掌握著作权都归谁所有)。

计算机软件属于著作权。

## 命题考点10 建设工程保证担保的方式和责任

考点	规定	
保证合同	债权人与保证人签订，是主合同的从合同	
保证人资格	国家机关不行，以公益为目的的非营利法人、非法人组织不行	
保证合同内容	有约定	无约定或约定不明
保证方式	按约定	按一般(保证方式分为一般保证和连带责任保证)
保证期间		主债务履行期限届满之日起6个月内
保证范围		主债权及利息、违约金损害赔偿金和实现债权的费用
保证责任		债权人转让主债权，保证人原范围保证
	债权人许可债务人转让债务	要保证人书面同意

## 命题考点11 抵押权、质权、留置权、定金的规定

抵押的概念(抵押人：债务人或者第三人；不转移占有)。

可以抵押的财产和不得抵押的财产(考察属于不属于，能够判断出来)。

可以抵押的财产：有权处分；不得抵押的财产：无权处分。

抵押的效力(范围、出让抵押物：通知抵押权人并告知受让人)。同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：(1)抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；(2)抵押权已经登记的先于未登记的受偿；(3)抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

质押的定义(债务人或第三人、动产或权利、转移占有)。

留置的定义(法定担保、留置适用的范围、留置权人的义务)。

定金应当以书面形式约定。当事人在定金合同中应当约定交付定金的期限。定金合同从实际交付定金之日起生

效。定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的20%。（超过20%的部分不具有定金的效力）  
 五种担保方式的总结。

担保方式	担保类型		谁提供	转移占有
保证	人提供担保		第三人	
抵押	物的担保	不动产或动产	债务人第三人	不转移占有
质押		动产或权利		转移占有
留置		动产	债务人	转移占有
定金	金钱担保			转移占有

### 命题考点12 保险与保险索赔的规定

保险的概念(投保人、保险人、被保险人、受益人)。

保险制度上的危险具有损失发生的不确定性，包括发生与否的不确定性、发生时间的不确定性和发生后果的不确定性。

财产保险合同：在财产保险合同中，保险合同的转让应当通知保险人，经保险人同意继续承保后，依法转让合同。

人身保险合同：保险人对人寿保险的保费，不得以诉讼方式要求投保人支付。保费可以一次性支付或者分期支付。

保险索赔：多家公司承保，按约定的比例分别索赔。

### 命题考点13 建设工程保险的主要种类和投保权益

保险种类	保险责任范围	保险期限
建筑工程一切险	自然灾害或意外事故(火灾、爆炸)而引起的一切损失	起: 工地动工, 运抵工地; 止: 验收合格, 实际占用。 先发生者为准; 任何情况下不得超出保单列明的保险生效日或终止日安装工程一切险的保险期内, 一般应包括一个试车考核期(一般包括三个月), 旧机器设备不适用。
安装工程一切险		
第三者责任险	工地上发生意外造成工地及邻近地区第三者伤亡或财产损失	

### 命题考点14 企业所得税

纳税人: 个人独资企业、合伙企业不适用。

征税对象: 居民企业——全球所得25%; 非居民企业——与境内机构有关的全球所得25%, 除此外20%。

不征税收入(考察属于与不属于): 国家给的; 代国家征收的。

### 命题考点15 个人所得税

纳税人: 居民个人——有住所/一年内居住累计183天; 非居民个人。

税率: 适用超额累进税率和比例税率情形区分。

减征个人所得税(免征个人所得税、征收个人所得税区分): (1) 残疾、孤老人员和烈属的所得;  
(2) 因自然灾害遭受重大损失的。

### 命题考点16 车辆购置税

车辆购置税实行一次性征收。购置已征车辆购置税的车辆, 不再征收车辆购置税。车辆购置税的税率为

10%。

下列车辆免征车辆购置税：

- (1) 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华机构及其有关人员自用的车辆；
- (2) 中国人民解放军和中国人民武装警察部队列入装备订货计划的车辆；
- (3) 悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆；
- (4) 设有固定装置的非运输专用作业车辆；
- (5) 城市公交企业购置的公共汽电车辆。

### 命题考点17 契税

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照规定缴纳3%~5%的契税。

### 命题考点18 法律责任的基本种类和特征

法律责任	分类	承担方式
民事责任 (民~民)	违约责任	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；继续履行；赔偿损失；支付违约金；消除影响、恢复名誉；赔礼道歉
	侵权责任	
行政责任	行政处罚 (官罚民)	警告；罚款；没收违法所得，没收非法财物；责令停产停业；暂扣或者吊销许可证，暂扣或者吊销执照；行政拘留
	行政处分 (官罚官)	警告；记过；记大过；降级；撤职；开除
刑事责任 (国家~罪犯)	主刑	管制；拘役；有期徒刑；无期徒刑；死刑
	附加刑	罚金；剥夺政治权利；没收财产；驱逐出境

注意继续履行是民事责任的承担方式。

警告既是行政处罚的承担方式也是行政处分的承担方式。罚款与罚金；没收违法所得，没收非法财物和没收财产；行政拘留和拘役三对概念的区分。

工程中常见的四种犯罪(抓关键词，注意区分)。

常见犯罪类型	犯罪主体	内容
工程重大安全事故罪	建设、设计、施工、监理单位	违反国家规定，降低工程质量标准，造成重大安全事故
重大责任事故罪	自然人犯罪	在生产、作业中违反有关安全管理规定，造成重大伤亡或其他严重后果(违章操作或违章指挥、强令冒险)
重大劳动安全事故罪	单位犯罪 (处罚直接责任人员和直接主管人员)	安全生产设施或安全生产条件不符合国家规定，造成重大伤亡或其他严重后果
串通投标罪	投标人和招标人投标人和投标人	投标人相互串通投标报价；投标人和招标人串通投标

### 命题考点19 施工许可证和开工报告的适用范围

不需要办理施工许可证的建设工程[口诀：小林(临)军开枪(抢)]。

情况	工程	
适用《建筑法》可以不申请	小型工程	建筑面积<300或 投资额<30万元
不适用《建筑法》	抢险救灾工程、临时建筑及农民自建低层住宅	
不重复	应办理开工报告的工程	
另行规定	军用房屋建筑	

## 命题考点20 申请主体和法定批准条件

施工许可证的申请主体：建设单位。

施工许可证的法定批准条件(重点关注细节，判断正误)。

- ①依法应当办理用地批准手续的，已经办理该建筑工程用地批准手续；(有地)
- ②在城市、镇规划区的建筑工程，已经建设工程取得规划许可证；(有规划)(出让-先拿地后领证；划拨-先领证后拿地)
- ③施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求；(地能用)
- ④已经确定施工企业；(通过招标或直接发包)(有人干活)
- ⑤有满足施工需要的技术资料，施工图设计文件已按规定审查合格；(有图且图过审)
- ⑥有保证工程质量和安全的具体措施；(有安全质量措施)
- ⑦建设资金已经落实，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书；(有钱)
- ⑧法律、行政法规规定的其他条件。(消防：需要审核的，审核合格发证；其他工程取证后需要消防抽查，不合格的停止施工)

## 命题考点21 延期开工、核验和重新办理批准的规定

施工许可证与开工报告期限对比。

	开工期限	延期及核验	后果
施工许可证	3个月内开工	可以延期两次，每次不超过3个月	过期：自行废止
	中止施工，建设单位1个月内报告发证机关	中止施工不满1年复工	向发证机关报告后复工
		中止施工满1年复工	发证机关核验
开工报告	6个月内开工	不予延期	过期：重新办理
	中止施工，及时向批准机关报告		

## 命题考点22 企业资质的法定条件和等级

施工企业资质的法定条件(净资产、主要人员、工程业绩、技术装备)。

建筑业企业资质分为施工总承包资质、专业承包资质、施工劳务资质三个序列。

施工企业资质证书的申请、延续和变更。

变更	手续	有效期内,企业名称、地址、注册资本、法定代表人变更,在工商部门办理变更手续后1个月内办理资质变更手续
	更换、遗失补办	资质许可机关应当在2个工作日内办理完毕;遗失补办的,由申请人告知资质许可机关,由资质许可机关在官网发布信息。
	合并、分立、改制	需承继原资质的,应当申请重新核定资质

不予批准企业资质升级申请和增项申请的规定(违法违规;重点关注(6)、(11)条,注意程度)。

资质证书的撤回、撤销和注销:撤回——原先符合,现在不符合;撤销——资质许可机关违法发证/施工企业违法取证;注销——程序性行为。

## 命题考点23 建造师考试、注册和继续教育的规定

一级建造师的注册。

注册类型	有效期	申请
初始注册	3年	资格证书签发之日起3年内提出申请
延续注册	3年	有效期届满30日前申请
变更注册	延续原注册有效期	1.通过新聘用单位申请(申报不及时导致工程损失,新聘用单位担责) 2.解除劳动关系的,应当及时申请办理注销注册或变更注册
增项注册	3年	

不予注册的情形(11种,注意第3、5、7、8、10条;执5非3吊2重3)。

#### 命题考点24 建造师的受聘单位和执业岗位范围

原则上	例外
不得身兼两个及以上项目负责人	(1)同一工程相部分段发包或分期施工的 (2)合同约定的工程验收合格的 (3)因非承包方原因致使工程项目停工超过120天(含),经建设单位同意的
不得更换	(1)发包方与注册建造师受聘企业已解除承包合同的 (2)发包方同意更换项目负责人的 (3)因不可抗力等特殊情况必须更换项目负责人的
注册建造师担任施工项目负责人,在其承建的建设工程项目竣工验收或移交项目手续办结前,除以上规定的情形外,不得变更注册至另一家企业	

建造师的基本权利(8条)和义务(7条)。(权利可以享受,也可以放弃,但是义务必须履行;注意接受继续教育既是权力也是义务。)

#### 命题考点25 建设工程法定招标的范围、招标方式和交易场所

建设工程必须招标的范围(重点关注)

范围+规模,两条件同时具备才必须招标,任一不满足,可招标可不招标		
范围【外国公基】	+	规模
公用事业+基础设施		施工400万
全部或部分使用国有资金		货物200万
外国政府、国际组织援建		服务100万

同一项目中可以合并进行的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，合同估算价合计达到前款规定标准的，必须招标。

全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目包括：(1)使用预算资金200万元人民币以上，并且该资金占投资额10%以上的项目；(2)使用国有企业事业单位资金，并且该资金占控股或者主导地位的项目。

可以不进行招标的建设工程项目(保密、抢险救灾、没有其他选择、自己能做)。

可以邀请招标的项目(注意与可以不进行招标的情形的区分，容易混搭出题)。

### 命题考点26 招标基本程序和禁止肢解发包、限制排斥投标人的规定

编制招标文件、标底及工程量清单计价(注意时间)

标底	自行决定是否编制。一个招标项目只能有一个标底。标底必须保密	
最高投标限价	设有最高投标限价的，应当在招标文件中明确最高投标限价或者最高投标限价的计算方法	
	国有资金投资的	应当设有最高投标限价
	非国有资金投资的	可以设有最高投标限价
最低投标限价	不得规定最低投标限价	
工程量清单	应当作为招标文件的组成部分	
	全部使用国有资金或者以国有资金为主的	应当采用工程量清单计价
	非国有资金投资的	鼓励采用工程量清单计价

招标人发出(第一份)招标文件	提交投标文件截止时间20日前
招标人发售资格预审、招标文件	≥5日
招标人澄清、修改招标文件	提交投标文件截止时间15日前
中标候选人公示	三3日
签订合同	当发出中标通知书后30日

### 评标

评标	招标人依法组建的评标委员会负责
评标委员会成员	招标人代表和有关技术、经济等方面的专家；总数5人以上单数且技术、经济等方面的专家不得少于总数的2/3
保密	中标结果确定前，成员名单应当保密
澄清	投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，应当书面通知该投标人。评标委员会不得接受投标人主动提出的澄清、说明。
中标候选人	应当不超过3个，并表明顺序
评标报告	评标委员会全体成员签字，不同意见书面说明，既不签字又不说明意见视为同意
否决其投标	经评审，认为所有投标都不符合招标文件要求的，可以否决所有投标

中标和签订合同(招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。合同以备案为准，不得再订立背离合同的其他协议)。

禁止限制、排斥投标人的规定(7条；口诀：区别对待)。

### 命题考点27 投标人、投标文件和投标保证金

投标人(投标无效情形)。

投标文件的修改与撤回(提交投标文件的截止时间前、修改的内容为投标文件的组成部分)。

投标文件的拒收情形(逾期送达、未通过资格预审、未按招标文件要求密封)。

投标保证金

金额	《条例》规定不得超过招标项目估算价的2%
	《办法》规定不得超过招标项目估算价的2%,且不得超过80万
有效期	与投标有效期一致
两阶段招标	第二阶段提出
终止招标	(已收取)及时退还保证金及银行同期存款利息
撤回投标文件	(已收取)书面撤回通知之日起5日内退还
撤销投标文件	可以不退还
退还投标保证金	最迟书面合同签订后5日内向中标和未中标的投标人退还保证金及银行同期存款利息

### 命题考点28 禁止串通投标和其他不正当竞争行为的规定

禁止投标人相互串通投标(注意视为与属于的区分;属于:投标人之间和协同投标;视为:不同投标人)。

以其他方式弄虚作假骗取中标的情形(侧重于“假”)。

### 命题考点29 联合体投标的规定

组成	两个以上法人或者其他组织
身份	一个投标人的身份(非法人)
资质	同一专业按较低
内部	共同投标协议,约定各方责任,与投标文件一并提交招标人
合同	各方共同与招标人签订
外部	就中标项目向招标人承担连带责任
竞争	①不得强制投标人组成联合体;②不得限制投标人竞争;③招标人应在(资格预审公告、招标公告或者投标邀请书)载明是否接受联合体
变化	资格预审后联合体增减、更换成员的,其投标无效
一标不二投	联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的,相关投标均无效

### 命题考点30 工程总承包项目的发包和承包

工程总承包单位应当同时具有与工程规模相适应的工程设计资质和施工资质,或者由具有相应资质的设计单位和施工单位组成联合体。

鼓励设计单位申请取得施工资质,已取得工程设计综合资质、行业甲级资质、建筑工程专业甲级资质的单位,可以直接申请相应类别施工总承包一级资质。

鼓励施工单位申请取得工程设计资质,具有一级及以上施工总承包资质的单位可以直接申请相应类别的工程设计甲级资质。完成的相应规模工程总承包业绩可以作为设计、施工业绩申报。

### 命题考点31 建设工程分包的规定

分包工程的范围(非主体、非关键性工作)。

分包单位的条件与认可(总包合同约定或经建设单位认可)严禁个人承揽分包工程业务。建设单位不得直接指定分包工程承包人。对于建设单位推荐的分包单位,总承包单位有权作出拒绝或者采用的选择。接受分包的人不得再次分包。

分包单位不得再分包。

转包、违法分包、挂靠情形的区分(举例能够判断)。

### 命题考点32 建筑市场施工单位不良行为记录认定标准和诚信行为的公布

不良行为记录的认定标准

分类		具体内容
资质不良	资质证书问题	(1)未取得资质证书承揽工程的,或超越本单位资质等级承揽工程的 (2)以欺骗手段取得资质证书承揽工程的 (3)未在规定期限内办理资质变更手续的 (4)涂改、伪造、出借、转让《建筑业企业资质证书》的
	借出资质	(5)允许其他单位或个人以本单位名义承揽工程的
	技术工种持证上岗	(6)按照国家规定需要持证上岗的技术工种的作业人员未经培训、考核,未取得证书上岗,情节严重的
承揽不良	不正当手段	(1)利用向发包单位及其工作人员行贿、提供回扣或者给予其他好处等不正当手段承揽业务的 (2)相互串通投标或与招标人串通投标的,以向招标人或评标委员会成员行贿的手段谋取中标的
	借入资质	(3)以他人名义投标或以其他方式弄虚作假,骗取中标的
	违约	(4)不按照与招标人订立的合同履行义务,情节严重的
	发承包违法	(5)将承包的工程转包或违法分包的

质量不良	未按设计	(1) 在施工中偷工减料的，使用不合格建筑材料、建筑构配件和设备的，或者有不按照工程设计图纸或施工技术标准施工的其他行为的 (2) 未按照节能设计进行施工的
	未检验	(3) 未对建筑材料、建筑构配件、设备和商品混凝土进行检测，或未对涉及结构安全的试块、试件以及有关材料取样检测的
	保修问题	(4) 工程竣工验收后，不向建设单位出具质量保修书的，或质量保修的内容、期限违反规定的 (5) 不履行保修义务或者拖延履行保修义务的
安全不良		24条， 一般有明显的安全字样，利用排除法选择
拖欠工程款或工人工资不良		恶意拖欠或克扣劳动者工资

### 命题考点33 合同的分类



### 命题考点34 合同的要约与承诺

要约邀请：没有法律约束力。如：寄送的价目表、拍卖公告、招标公告等。

要约：“我想和你签合同”。如：投标文件。到达受要约人生效，之前可以撤回，之后可以撤销。

要约不得撤销的情形：(1) 要约人确定了承诺期限或者以其他形式明示要约不可撤销；(2) 受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同作了准备工作。

承诺：我同意。受要约人对要约的内容作出实质性变更的，为新要约。

### 命题考点35 建设工程施工合同的法定形式和内容

当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。建设工程合同应当采用书面形式。

发包人义务和承包人义务的区别。

### 命题考点36 建设工程工期和价款的规定

对实际竣工日期有争议的处理(注意前后对应)。

合同条款空缺：合同约定→协议补充→其他条款或交易习惯→合同法62条。

垫资和工程欠款的利息支付规定(利息从应付工程价款之日计付)。

	有约定	未约定
欠款利息	按约定，约定利率不得低于合同订立时1年期贷款市场报价利率	按照每日利率万分之五支付逾期利息
	欠款利息从应付工程款之日计付。无约定或约定不明：①实际交付：交付日；②没有交付：提交竣工结算文件之日；③未交付也未结算：当事人起诉之日	
垫资利息	按约定	不予支持
其他规定	当事人对垫资没有约定的，按照工程欠款处理	

### 命题考点37 承包人工程价款的优先受偿权

1. 发包人未按约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。
2. 发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外：
  - ① 承包人可以与发包人协议将该工程折价；
  - ② 也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。

施工合同的承句人	就工程折价或者拍卖的价款	优先受偿
装饰装修工程的承包人	就装饰装修工程折价或者拍卖的价款	优先受偿
	但装饰装修工程的发包人不是该建筑物所有人的除外	
建设工程质量合格	就工程折价或者拍卖的价款	优先受偿
未竣工的建设工程质量合格	就工程折价或者拍卖的价款	优先受偿

3. 承包人就逾期支付建设工程价款的利息、违约金、损害赔偿金等主张优先受偿的，人民法院不予支持。
4. 承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为6个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。

### 命题考点38 无效合同和效力待定合同的规定

合同效力类型	特征	具体事由
无效合同	违法	无民事行为能力人实施的民事法律行为
		以虚假的意思表示实施的民事法律行为
		违反“法律、行政法规强制性”规定
		违背公序良俗
		“恶意串通”，损害他人利益

可撤销合同	违心	重大误解
		显失公平
		欺诈
		胁迫
效力待定合同	无交易资格	(自然人)超越民事行为能力订立
		无权代理

建设工程无效施工合同的主要情形(违法违规)。

无效施工合同的工程款结算(关键看建设工程是否竣工验收合格)。

### 命题考点39 合同的履行、变更、转让、撤销和终止

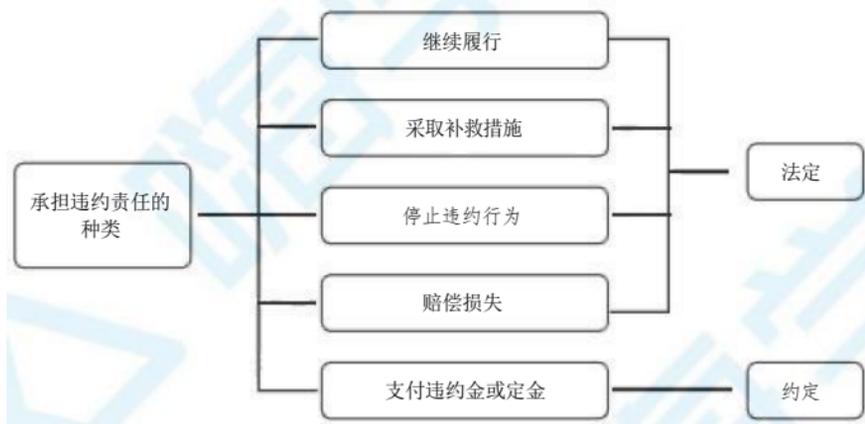
合同的变更(当事人对合同变更约定不明的,推定为未变更)。

合同权利义务的转让(重在理解,举例考察)。

变动	债权人	债务人
合同权利转让	通知债务人	
合同义务转让		经债权人同意
权利义务一并转让(概括转让)		经对方当事人同意

施工合同的解除(发包人解除与承包人解除施工合同的情形:承包人解除要经过催告)。

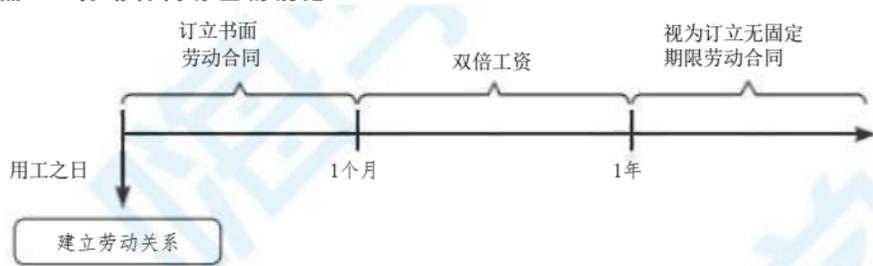
#### 命题考点40 违约责任及违约责任的免除



当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。（掌握违约金和定金的计算）

我国的《合同法》仅承认不可抗力为法定的免责事由。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。（举例考察，能够判断）

#### 命题考点4.1 劳动合同订立的规定



劳动合同种类(重点关注无固定期限劳动合同的情形)。

建立劳动关系即应订立劳动合同。

劳动报酬和试用期。

劳动合同	试用期	试用期工资	次数	其他
一定工作任务为目标或不满3个月	0	不得低于本单位相同岗位最低档工资或合同约定工资的80%,且不得低于当地最低工资标准	0	试用期包含在劳动合同期限内,劳动合同仅约定试用期的,试用期不成立
3个月以上不满1年	1个月		1次	
1年以上不满3年	2个月			
3年以上固定期限和无固定期限	6个月			

### 命题考点42 劳动合同的履行、变更、解除和终止

用人单位发生变动不影响劳动合同的履行(变更名称、法定代表人、主要负责人或者投资人等事项以及合并与分立)。

劳动者、用人单位可以单方解除劳动合同的规定(注意区分)。

提前通知解除 (正常辞职)	随时解除(用人单位有错)	
	事先通知	无需通知
①在试用期内提前3日通知用人单位 ②提前30日以书面形式通知用人单位	①未按照劳动合同约定提供劳动保护或者劳动条件的 ②未及时足额支付劳动报酬的 ③未依法为劳动者缴纳社会保险费的 ④用人单位的规章制度违反法律、法规的规定, 损害劳动者权益的 ⑤用人单位以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危, 使劳动者在违背真实意思的情况下订立或者变更劳动合同的 ⑥其他	①用人单位以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动者劳动的 ②用人单位违章指挥、强令冒险作业危及劳动者人身安全的
随时解除 (劳动者严重违纪违规, 有过错)		预告解除(劳动者无过错) 需要提前30天或额外支付1个月工资
①试用期被证明不符合录用条件的 ②严重违反用人单位的规章制度的 ③严重失职, 营私舞弊, 给用人单位造成重大损害的 ④劳动者同时与其他单位建立劳动关系, 对完成本单位的工作任务造成严重影响, 或者经用人单位提出, 拒不改正的 ⑤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订立或者变更劳动合同的 ⑥被依法追究刑事责任的		①劳动者患病或者非因工负伤, 在规定的医疗期满后不能从事原工作, 也不能从事由用人单位另行安排的工作的 ②劳动者不能胜任工作, 经过培训或者调整工作岗位, 仍不能胜任工作的 ③劳动合同订立时所依据的客观情况发生重大变化, 致使劳动合同无法履行, 经用人单位与劳动者协商, 未能就变更劳动合同内容达成协议的

用人单位不得解除劳动合同的规定(5条, 注意第3、5条)。

终止劳动合同的经济补偿(重在理解, 举例计算)。

### 命题考点43 劳务派遣

劳务派遣单位(申请行政许可; 劳务派遣的岗位)。

被派遣劳动者享有与用工单位的劳动者同工同酬权利, 劳务派遣单位与被派遣的劳动者订立劳动合同(2年以上固定期限)。

被派遣劳动者在用工单位因工作遭受事故伤害的, 劳务派遣单位应当依法申请工伤认定, 用工单位应当协助工伤认定的调查核实工作。

### 命题考点44 劳动保护的规定

女职工和未成年工的特殊保护

女职工	16未成年工18
禁止从事矿山井下、国家规定的第4级体力劳动强度的劳动	
禁止从事有毒有害的劳动	
1. 经期、怀孕期、哺乳期: 不得从事国家规定的第3级体力劳动强度的劳动 2. 经期: 不得从事高处、低温、冷水作业 3. 怀孕7个月以上、哺乳期未满1周岁: 不得延长工作时间和夜班	1. 禁止招用未满16周岁的未成年人 2. 用人单位应对未成年工定期进行健康检查

### 命题考点45 劳动争议的解决

劳动争议的范围(劳动者与用人单位; 与履行劳动合同有关)。

劳动争议的解决方式(调解和仲裁, 重点关注劳动仲裁: 先裁后审。劳动仲裁时效为“知道1年”, 但拖欠劳动报酬, 不受仲裁时效限制)。

### 命题考点46 承揽合同的法律规定

承揽合同的特征。

承揽合同当事人的权利义务(重点关注细节)。

承揽合同的解除(定做人在承揽工作完成前可以随时解除,造成承揽人损失的要赔偿)。

### 命题考点47 买卖合同的法律规定

买卖合同当事人的权利义务(注意出卖人按照合同约定交付标的物的义务)。

交付方式	含义
现实交付	直接交付标的物
简易交付	标的物合同订立前已为买受人占有,合同生效视为完成交付
占有改定	合同生效后标的物仍由出卖人继续占有,但其所有权已转移给买受人
指示交付	标的物为第三人合法占有,买受人取得了返还标的物请求权
拟制交付	交付标的物的权利凭证(如仓单、提单)给买受人

标的物毁损灭失风险的承担(注意买卖在途标的物的承担)

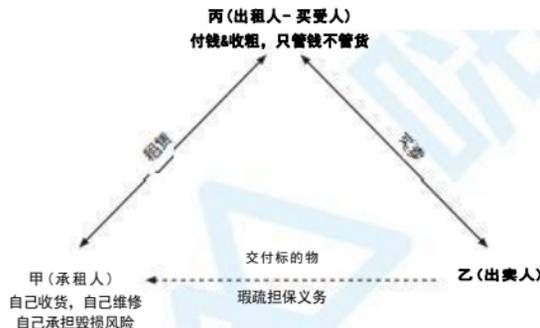
### 命题考点48 借款合同的法律规定

1. 展期: 借款人可以在还款期限届满之前向贷款人申请展期。
2. 生效: 自然人之间的借款合同, 自贷款人提供借款时生效。
3. 利息: 自然人之间的借款合同对支付利息没有约定或者约定不明的, 视为不支付利息。
4. 利息上限: 利率超过合同成立时1年期贷款市场报价利率4倍的无效。

## 命题考点49 租赁合同当事人的权利义务

出租人的义务	承租人的义务
(1) 交付出租物 (2) 维修出租物(因承租人的过错致使租赁物需要维修的, 出租人不承担以上规定的维修义务) 3) 权利瑕疵担保(如果因第三人主张权利, 致使承租人不能对租赁物使用、收益的, 承租人可以要求减少租金或者不支付租金) (4) 物的瑕疵担保(出租人应当担保租赁物质量完好, 不存在影响承租人正常使用的瑕疵。如果承租人在签订合同时知悉某瑕疵存在, 则不应受此约束) (5) 承租人优先购买权和保证共同居住人继续承租的权利	(1) 交付租金 (2) 按照约定使用租赁物 (3) 妥善保管租赁物(承租人经出租人同意, 可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意, 对租赁物进行改善或者增设他物的, 出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失) (4) 有关事项通知(在租赁期间, 遇到租赁物需要维修、第三人主张权利及其他涉及租赁物的相关事项, 承租人应当及时通知出租人) (5) 返还租赁物和赔偿损失

## 命题考点50 融资租赁合同的法律规定



### 命题考点51 运输合同的法律规定

承运人的权利：求偿权、特殊情况下的拒运权和留置权。

货物在运输中因不可抗力灭失，货物损失由货主承担，承运人不得主张运费。

多式联运合同的责任承担。

### 命题考点52 仓储合同的法律规定

仓储合同自成立时生效，不以仓储物是否交付为要件。仓储合同的保管对象是动产。

仓储合同当事人的权利义务。

因仓储物的性质、包装不符合约定或者超过有效储存期造成仓储物变质、损坏的，保管人不承担损害赔偿责任。

存货人或者仓单持有人逾期提取的，应当加收仓储费；提前提取的，不减收仓储费。

### 命题考点53 施工现场环境噪声污染防治的规定

建筑施工场界环境噪声排放标准的规定

昼间	夜间	备注
70dB(A)	55dB(A)	夜间噪声最大声级超过限值的幅度不得高于15dB(A)
6:00-22:00	22:00-次日6:00	

禁止夜间进行产生环境噪声污染施工作业的规定

城市市区噪声敏感建筑物集中区域	一般	禁止夜间进行产生环境噪声污染的建筑施工作业		
	特殊	抢险抢修作业、工艺要求		必须公告附近居民
		特殊需要必须连续作业	县级以上人民政府或者其有关主管部门的证明	

建设项目可能产生环境噪声污染的，建设单位必须提出环境影响报告书，并按照国家规定的程序报环境保护行政主管部门批准。环境影响报告书中，应当有该建设项目所在地单位和居民的意见。

三同时制度：建设项目的环境噪声污染防治设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用。

#### 命题考点54 施工现场水污染防治的规定

一般	未取得排水许可证，排水户不得向城镇排水设施排放污水
申请主体	建设单位
有效期	由城镇排水主管部门根据排水状况确定，但不得超过施工期限
要求	1. 应当按照排水许可证确定的排水类别、总量、时限、排放口位置和数量、排放的污染物项目和浓度等要求排放污水 2. 不得擅自向城镇排水设施施加压排放污水

城镇排水主管部门实施排水许可不得收费。

#### 命题考点55 施工合理使用与节约能源的规定

建筑节能的规定（重点关注新建建筑节能的规定：施工图审查机构、建设单位、设计单位、施工单位、工程监理单位）。

施工节能的规定

节能规定		节能要求
图纸会审	材料损耗率比定额损耗率降低	30%
施工中	就地取材，施工现场500公里以内生产的建筑材料用量占建筑材料总重量	≥70%
	非传统水源和循环水的再利用量	>30%
	满足最低照度为原则，不应超过最低照度	20%
	临时设施占地面积有效利用率	>90%

### 命题考点56 在文物保护单位保护范围和建设控制地带施工的规定

位置	保护的规定		
保护范围	原则上	不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业	
	特殊需要	保证文物保护单位安全	
		经核定公布该文物保护单位的人民政府批准	批准前征得上一级人民政府文物行政部门同意
	全国重点	省级政府批准	批准前征得国务院文物行政部门同意
建设控制地带	不得破坏单位的历史风貌，工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡规划部门批准		

### 命题考点57 申请领取安全生产许可证的条件

申请领取安全生产许可证的条件(12条，注意关键词，常考题型：多选题)

### 命题考点58 安全生产许可证的有效期限和政府监管的规定

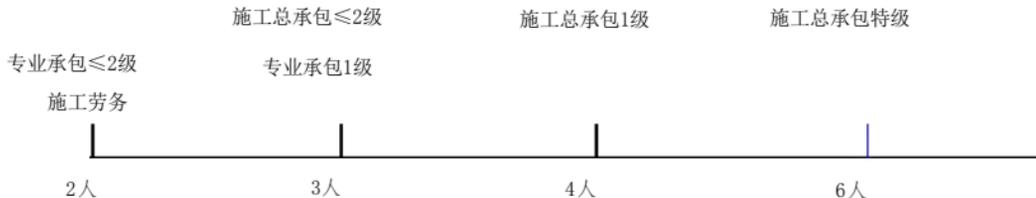
办证单位	施工单位
有效期	3年
延期规定	1. 期满前3个月向原发证机关申请办理 2. 严格遵守有关安全生产的法律法规，未发生死亡事故的，经原发证机关同意，不再审查，延期3年
变更	变更名称、地址、法定代表人等，应当在变更后10日内，到原发证机关办理变更手续
遗失补办	应当立即向原发证机关报告，并在公众媒体上声明作废后，方可申请补办
注销	企业破产、倒闭、撤销的，应当将证交回原发证机关，予以注销。

### 命题考点59 施工单位的安全生产责任

施工单位主要负责人对安全生产工作全面负责(注意与项目负责人的安全生产责任的区分,单选、多选都是重点考察)。

专职安全生产管理人员的配备要求(注意按照资质等级配备人数)。

#### 【各资质序列配备要求】



施工单位负责人施工现场带班制度(注意与项目负责人的现场带班的区分)。

	施工单位负责人	项目负责人
人员	法定代表人、总经理、主管质量安全和生产工作的副总经理、总工程师和副总工程师	项目经理
时间	本月工作日	本月施工时间
比例	25%	80%
现场带班	①超过一定规模的危险性较大的分部分项工程施工 ②出现险情或重大隐患 ③有分公司(非独立法人)的企业集团,集团负责人因故不能到现场的,可书面委托工程所在地的分公司负责人对施工现场进行带班检查。	
存档备查	分别在企业和工程项目存档备查	

### 命题考点60 施工总承包和分包单位的安全生产责任

总承包单位应当承担的法定安全生产责任(重点关注连带责任)。

### 命题考点61 施工作业人员安全生产的权利和义务

施工作业人员依法享有的安全生产保障权利(重点关注紧急避险权)。

施工作业人员应当履行的安全生产义务(注意权利、义务的区分)。

### 命题考点62 施工单位安全生产教育培训的规定

施工单位“安管人员”和特种作业人员的培训考核。

建筑施工特种作业包括：(1)建筑电工；(2)建筑架子工；(3)建筑起重信号司索工；(4)建筑起重机械司机；(5)建筑起重机械安装拆卸工；(6)高处作业吊篮安装拆卸工；(7)经省级以上人民政府建设主管部门认定的其他特种作业。

### 命题考点63 编制安全技术措施、专项施工方案和安全技术交底的规定

编制安全技术措施、临时用电方案和安全专项施工方案(重点关注危大工程安全专项施工方案的编制和实施)

(1)基坑支护与降水工程	1、编制专项施工方案，并附具安全验算结果	
(2)土方开挖工程	2、经施工单位技术负责人、总监理工程师签字后实施，由专职安全生产管理人员进行现场监督	
(3)模板工程		
(4)起重吊装工程		
(5)脚手架工程	深基坑 地下暗挖工程高大模板工程 记忆：“挖大坑”	施工单位还应当组织专家进行论证、审查
(6)拆除、爆破工程		
(7)国务院建设行政主管部门或者其他有关部门规定的 其他危险性较大的工程。		

施工单位应当在施工现场显著位置公告危大工程名称、施工时间和具体责任人员，并在危险区域设置安全警示标志。

施工单位应当对危大工程施工作业人员进行登记，项目负责人应当在施工现场履职。施工单位应当按照规定对危大工程进行施工监测和安全巡视，发现危及人身安全的紧急情况，应当立即组织作业人员撤离危险区域。

对于按照规定需要进行第三方监测的危大工程，建设单位应当委托具有相应勘察资质的单位进行监测。监测单位应当编制监测方案，监测方案由监测单位技术负责人审核签字并加盖单位公章，报送监理单位后方可实施。

#### 命题考点64 施工现场安全防范措施和安全费用的规定

施工现场安全防范措施(注意安全警示标志的设置；临时设施的卫生要求)。

施工单位安全生产费用的提取和使用管理。

安全防护、文明施工措施费用		
包括	文明施工费、环境保护费、临时设施费、安全施工费	
计提依据	建筑安装工程造价	
限制	≥依据工程所在地工程造价管理机构测定费率计算所需费用总额的90%	
预付、支付计划未作约定或者约定不明的	合同工期<1年	≥该费用总额的50%
	合同工期≥1年	该费用总额的30%,其余费用应当按照施工进度支付

#### 命题考点65 工伤保险和意外伤害保险的规定

工伤认定情形(7条，注意与视同工伤、不能认定为或视同工伤的情形的区分)。

认定为工伤	视同工伤	不得认定为工伤或者视同工伤
①在工作时间和工作场所内，因工作原因受到事故伤害的 ②工作时间前后在工作场所内，从事与工作有关的预备性或者收尾性工作受到事故伤害的 ③在工作时间和工作场所内，因履行工作职责受到暴力等意外伤害的 ④患职业病的 ⑤因工外出期间，由于工作原因受到伤害或者发生事故下落不明的 ⑥在上下班途中，受到非本人主要责任的交通事故或者城市轨道交通、客运轮渡、火车事故伤害的 ⑦其他	①在工作时间和工作岗位，突发疾病死亡或者在48小时之内经抢救无效死亡的 ②在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害的； ③职工原在军队服役，因战、因公负伤致残，已取得革命伤残军人证，到用人单位后旧伤复发的	①故意犯罪的 ②醉酒或者吸毒的 ③自残或者自杀的

### 建筑意外伤害保险的规定

	工伤保险	建筑意外伤害保险
性质	社会保险	商业保险
强制性	强制	非强制性，“鼓励”
范围	施工企业全体员工	施工现场从事危险作业的人员
期限	员工工作期间	开工之日起至竣工验收合格止
缴纳	用人单位缴纳，个人不缴纳	施工单位支付，实行施工总承包的，由总承包单位支付，分包单位合理承担
最低投保金额		不得低于各地建设行政主管部门确定的最低保险金额

### **命题考点66 发生施工生产安全事故后应采取的相应措施**

- (一)组织应急抢救工作
- (二)妥善保护事故现场

《生产安全事故报告和调查处理条例》规定，事故发生后，有关单位和人员应当妥善保护事故现场以及相关证据，任何单位和个人不得破坏事故现场、毁灭相关证据。

确因特殊情况需要移动事故现场物件的，须同时满足以下条件：

- (1)抢救人员、防止事故扩大以及疏通交通的需要；
- (2)经事故单位负责人或者组织事故调查的安全生产监督管理部门和负有安全生产监督管理职责的有关部门同意；
- (3)做出标志，绘制现场简图，拍摄现场照片，对被移动物件贴上标签，并做出书面记录；
- (4)尽量使现场少受破坏。

### **命题考点67 事故调查组的职责**

事故调查组履行下列职责：(1)查明事故发生的经过、原因、人员伤亡情况及直接经济损失；(2)认定事故的性质和事故责任；(3)提出对事故责任者的处理建议；(4)总结事故教训，提出防范和整改措施；(5)提交事故调查报告。

### **命题考点68 建设单位相关的安全责任**

建设单位相关的安全责任(8条，重点掌握第7条装修工程与拆除工程)。

### **命题考点69 勘察、设计单位相关的安全责任**

设计单位的安全责任(关注大标题，容易与建设、勘察、监理等单位的安全责任混合考察)。

### **命题考点70 工程监理、检验检测单位相关的安全责任**

工程监理单位的安全责任(重点关注1、2条)。

### **命题考点71 机械设备等单位相关的安全责任**

不得出租、使用的情形(5条,注意需要报废、注销的情形)。

### **命题考点72 工程建设国家标准**

#### 1. 工程建设国家标准的制定程序

国务院有关行政主管部门依据职责负责强制性国家标准的项目提出、组织起草、征求意见和技术审查。国务院标准化行政主管部门负责强制性国家标准的立项、编号和对外通报。

#### 2. 工程建设国家标准的审批发布和编号

(1)审批发布:《标准化法》规定,强制性国家标准由国务院批准发布或者授权批准发布。

《强制性国家标准管理办法》规定,国务院标准化行政主管部门应当自发布之日起20日内在全国标准信息公共服务平台上免费公开强制性国家标准文本。

(2)编号:强制性国家标准的编号为“GB”,推荐性国家标准的代号为“GB/T”。由国务院标准化主管部门统一编号。

#### 3. 国家标准的复审与修订

组织起草部门应当根据反馈和评估情况,对强制性国家标准进行复审,复审周期一般不得超过5年。

### **命题考点73 工程建设行业标准**

#### 1、工程建设行业标准的范围

没有国家标准而又需要在全国某个行业范围内统一的技术要求,可以制定行业标准。行业标准在相应的国

家标准实施后，应当及时修订或废止。

## 2、工程建设行业标准的制定、修订程序与复审

(1) 工程建设行业标准的制订、修订程序，也可以按准备、征求意见、送审和报批四个阶段进行。

(2) 工程建设行业标准实施后，根据科学技术的发展和工程建设的实际需要，该标准的批准部门应当适时进行复审，确认其继续有效或予以修订、废止。一般也是5年复审1次。

### 命题考点74 对建筑材料、设备等进行检验检测的规定

施工检测的见证取样和送检制度(见证人员、取样人员、取样材料、送检单位)。

性质	具有独立法人资格的中介机构
委托	由工程项目建设单位委托具有相应资质的检测机构进行检测
检测报告	检测人员签字，检测机构法定代表人或其授权的签字人签署，并加盖公章或检测专用章
归档	建设单位或监理单位确认后，施工单位归档
复检	双方共同认可的检测机构复检，由提出复检方报当地建设主管部门备案
报告	检测机构检测过程中发现建设、监理、施工单位违法违规、违反强制性标准，以及涉及结构安全检测结果的合格情况，及时报告工程所在地建设主管部门
台帐	应当单独建立检测结果不合格项目台帐
人员	检测人员不得同时受聘于两个及以上的检测机构
回避	不得与所检测项目相关的设计、施工、监理有隶属或者其他利害关系
业务	不得转包

### 命题考点75 施工质量检验和返修的规定

建设工程的返修(施工中或者竣工验收中的质量问题，施工单位负责修，费用由责任方承担)。

### **命题考点76 建设单位相关的质量责任和义务**

建设单位相关的质量责任和义务(9条,重点关注第5条强制监理范围和第6条依法办理过程质量监督手续)

### **命题考点77 勘察、设计单位相关的质量责任和义务**

勘察、设计单位相关的质量责任和义务(注意多选题考察大标题)。

设计依据和设计深度(重点掌握)。

设计依据:设计单位应当根据勘察成果文件进行建设工程设计。

设计深度:设计文件应当符合国家规定的设计深度要求,注明工程合理使用年限。工程合理使用年限是指从工程竣工验收合格之日起,工程的地基基础、主体结构能保证在正常情况下安全使用的年限。与《建筑法》中的“建筑物合理寿命年限”“《合同法》中的“工程合理使用期限”等在概念上是一致的。

依法规范设计单位对建筑材料等的选用(一般不得指定;特殊可以指定)。

### **命题考点78 工程监理单位相关的质量责任和义务**

工程监理单位相关的质量责任和义务(回避、监理依据、监理职责和权限)。

### **命题考点79 竣工验收的主体和法定条件**

建设工程竣工验收的主体(建设单位)。

竣工验收应当具备的法定条件(5条,抓关键词,作为多选题备考;口诀:活干完,资料齐全,有保修)。

### **命题考点80 施工单位应提交的档案资料**

施工单位一般应当提交的档案资料(4条)。

### **命题考点81 建设工程竣工消防验收**

国务院住房和城乡建设主管部门规定应当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。

其他建设工程，建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案，住房和城乡建设主管部门应当进行抽查。依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。

### **命题考点82 竣工工程质量争议的处理**

发包方责任的处理(3条，多选题，重点关注第1、3条)。

未经竣工验收擅自使用的处理(举例考察):建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用后，又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的，不予支持；但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

### **命题考点83 竣工验收报告备案的规定**

竣工验收备案的时间及须提交的文件(15日，验收备案应提交的文件注意与竣工验收的法定条件的区别)。

### **命题考点84 质量保修书和最低保修期限的规定**

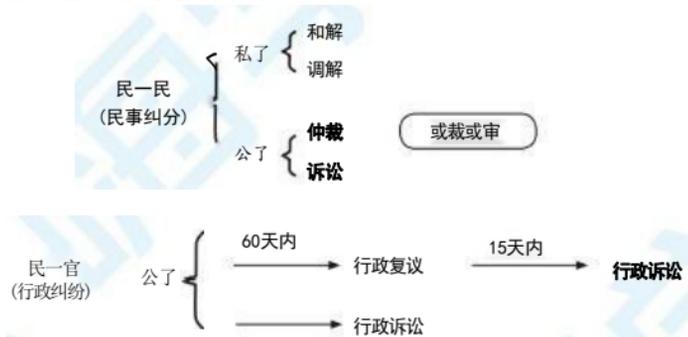
建设工程质量的最低保修期限(约定 $\geq$ 法定，按约定；约定 $<$ 法定，按法定，注意时间规定)。

保修范围和內容	最低保修期(约定 $\geq$ 法定,按约定;约定 $<$ 法定,按法定)
基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程	设计文件规定的该工程的合理使用年限
屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏	5年
供热与供冷系统	2个采暖期、供冷期
电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程	2年
建设工程保修期的起始日是竣工验收合格之日	

### 命题考点85 质量保证金与缺陷责任期

时间	缺陷责任期一般为1年,最长不超过2年,由发、承包双方在合同中约定	
起算	缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计	
	承包人原因	实际通过竣工验收之日起计
	发包人原因	在承包人提交竣工验收报告90天后,工程自动进入缺陷责任期
比例	发包人应按照合同约定方式预留保证金,保证金总预留比例不得高于工程价款结算总额的3%。合同约定由承包人以银行保函替代预留保证金的,保函金额不得高于工程价款结算总额的3%	

### 命题考点86 建设工程纠纷的主要种类



### 命题考点87 仲裁

仲裁（四不裁：不裁劳动；不裁农业；不裁家事；不裁官员）。

### 命题考点88 民事诉讼的法院管辖

级别管辖（每一级均受理一审民事案件）。

地域管辖（一般地域管辖、特殊地域管辖、专属管辖、协议管辖）。

①一般地域管辖

被告	被告住所地
公民	1、户籍地 2、与经常居住地不一致，为经常居住地
法人或者其他组织	主要办事机构所在地或者主要营业地
几个被告住所地、经常居住地不一致	任何一个被告住所地或者经常居住地

### ② 特殊地域管辖和协议管辖

因合同纠纷提起诉讼的特殊地域管辖(法定)	因合同纠纷提起诉讼的协议管辖(约定)
被告住所地	被告住所地
合同履行地	合同履行地
	合同签订地
	原告住所地
	标的物所在地

### ③ 专属管辖

建设工程施工合同纠纷按照不动产纠纷确定管辖。

④ 移送管辖和指定管辖：收错案子要移送，不能审理、争执不下要指定。

## 命题考点89 民事诉讼的当事人和代理人

当事人(举例判断)。

诉讼代理人(重点注意“特别授权”规定)。

授权委托书仅写“全权代理”而无具体授权的情形，不能认定为诉讼代理人已获得特别授权，即诉讼代理人无权代为承认、放弃、变更诉讼请求，进行和解、提起反诉或者上诉。

### 命题考点90 民事诉讼的证据

1、民事诉讼证据(种类、应用)

2、瑕疵证据(证明力小,应当补正):不能单独作为定案的依据。

①未成年人所作的与其年龄和智力状况不相等的证言;②与一方当事人或者其代理人有利害关系的证人出具的证言;③存在疑点的视听资料;④无法与原件、原物核对的复印件、复制品;⑤无正当理由未出庭作证的证人证言;⑥当事人陈述。

### 命题考点91 民事诉讼时效的规定

诉讼时效的中止和中断

	事由	特征	限制
时效中止 (暂停)	不可抗力	当事人不能行使请求权	最后六个月
	其他障碍		
时效中断 (重新计算)	起诉或仲裁	当事人已经行使请求权	
	债权人请求履行		
	债务人同意履行		

### 命题考点92 民事诉讼的执行程序

执行案件的管辖(第一审人民法院或者与第一审人民法院同级的被执行的财产所在地人民法院)。

执行申请(2年,适用诉讼时效中止、中断的规定)。

执行中止和终结(注意区分:中止是暂停的意思,终结是结束的意思)。

执行中止【暂停】	执行终结【结束】
①申请人表示可以延期执行的 ②案外人对执行标的提出确有理由异议的 ③作为一方当事人的公民死亡，需要等待继承人继承权利或承担义务的 ④作为一方当事人的法人或其他组织终止，尚未确定权利义务承受人的 ⑤其他	①申请人撤销申请的 ②据以执行的法律文书被撤销的 ③作为被执行人的公民死亡，无遗产可供执行，又无义务承担人的 ④追索赡养费、扶养费、抚育费案件的权利人死亡的 ⑤作为被执行人的公民因生活困难无力偿还借款，无收入来源，又丧失劳动能力的 ⑥其他

### 命题考点93 仲裁的基本制度

仲裁的基本制度：(1) 协议仲裁制度；(2) 或裁或审制度；(3) 一裁终局制度。

### 命题考点94 仲裁协议

仲裁协议的形式(书面形式)。

仲裁协议的内容(三项内容同时具备，仲裁协议才能有效)。

仲裁协议合法有效		表现	后果
形式	应当采用书面形式，口头无效。		
内容	请求仲裁的意思表示	条款中应该有“仲裁”两字	既约定仲裁，又约定诉讼
	仲裁事项	必须明确	无效
	选定的仲裁委员会	约定的名称应该准确	

仲裁协议的效力(对当事人、法院、仲裁机构；仲裁协议的独立性)。

仲裁协议合法有效	法律效力
对当事人	只能仲裁，而不能诉讼
对法院	排除法院对约定争议事项的管辖权
	当事人达成仲裁协议，一方向人民法院起诉未声明有仲裁协议，人民法院受理后，另一方在首次开庭前提交仲裁协议的，人民法院应当驳回起诉
对仲裁机构	前提和依据
	只能对约定的争议事项仲裁，超出则无权
独立性	合同的变更、解除、终止或者无效，以及合同成立后未生效、被撤销等，均不影响仲裁协议的效力

#### 仲裁协议效力的确认。

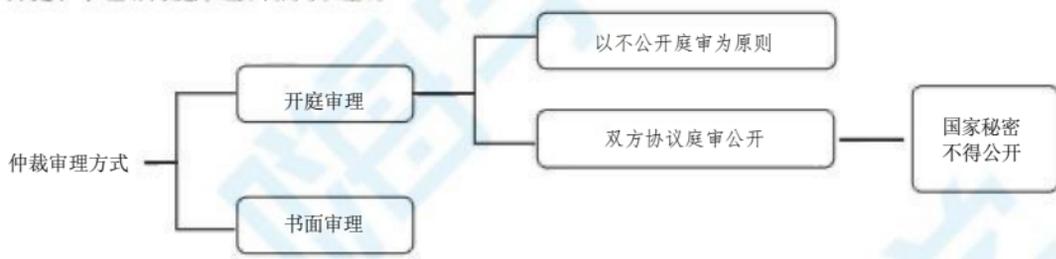
	对仲裁协议效力有异议	
时间	应当在仲裁庭首次开庭前提出	
确认	请求仲裁委员会作出决定	
	请求人民法院裁定	由仲裁协议约定的仲裁机构所在地、仲裁协议签订地、申请人住所地、被申请人住所地的中级人民法院或者专门人民法院管辖
	两方请求对象不一致	

#### 命题考点95 仲裁审理的法定程序

仲裁庭的组成(合议仲裁庭、独任仲裁庭)。

	合议仲裁庭	独任仲裁庭
组成	3(1首席2仲裁员)	1
谁指定	1. 主：双方共同选定或者共同委托 2. 辅：各自选定或者各自委托	双方共同选定或者共同委托；不统一，仲裁委员会主任指定

开庭和审理(开庭审理和书面审理)。



### 命题考点96 仲裁裁决的执行

仲裁裁决的强制执行力。

	仲裁裁决的执行	
期间	2年(适用诉讼时效中止、中断的规定)	
机构	由被执行人所在地或者被执行财产所在地的中级人民法院管辖	在所有《承认和执行外国仲裁裁决公约》缔约国或者地区, 均可以得到承认和执行

仲裁裁决的不予执行和撤销(6条; 口诀: 违法违规)。

## 命题考点97 调解的规定

	阶段	协议效力	处理
人民调解		1. 对当事人双方具有法律约束力	可以向法院提起诉讼
		2. 经调解组织所在地基层人民法院司法确认的调解协议具有强制执行力	可以申请强制执行
行政调解		不具有强制执行力	
仲裁调解	仲裁中	1. 经双方当事人签收后的调解书与裁决书具有同等法律效力 2. 调解书签收前反悔, 应当及时作出裁决	
法院调解	诉讼中	1. 法院调解书经双方当事人签收后, 即具有法律效力, 效力与判决书相同 2. 送达前一方反悔的, 应当及时判决	
和解	任何阶段	不具有强制执行效力	诉讼/仲裁

## 命题考点98 行政强制的种类

行政强制措施与行政强制执行(注意区分)。

行政强制措施	行政强制执行
(1) 限制公民人身自由 (2) 查封场所、设施或者财物 (3) 扣押财物 (4) 冻结存款、汇款 (5) 其他行政强制措施	(1) 加处罚款或者滞纳金 (2) 划拨存款、汇款 (3) 拍卖或者依法处理查封、扣押的场所、设施或者财物 (4) 排除妨碍、恢复原状 (5) 代履行 (6) 其他强制执行方式

### 命题考点99 行政复议范围

行政复议范围(举例考察:官~某民(具体行政行为))。

不能提起行政复议的情形(2条)。

(1)不服行政机关作出的行政处分或者其他人事处理决定的,应当依照有关法律、行政法规的规定提起申诉;

(2)不服行政机关对民事纠纷作出的调解或者其他处理,应当依法申请仲裁或者向法院提起诉讼。

行政复议申请:自知道该具体行政行为之日起60日内提起;该部门的本级人民政府/上一级主管部门。

停止执行具体行政行为的情形(4条)。

### 命题考点100 行政诉讼受案范围

不属于人民法院行政诉讼的受案范围(10条)。

依法进行	公安、国家安全等机关依照刑事诉讼法的明确授权实施的行为
	驳回当事人对行政行为提起申诉的重复处理行为
	行政机关根据人民法院的生效裁判、协助执行通知书作出的执行行为,但行政机关扩大执行范围或采取违法方式实施的除外
	行政机关针对信访事项作出的登记、受理、交办、转送、复查、复核意见等行为
民~民纠纷	调解行为以及法律规定的仲裁行为
不产生直接法律效果	行政指导行为
	行政机关作出的不产生外部法律效力的行为
	行政机关为作出行政行为而实施的准备、论证、研究、层报、咨询等过程性行为
	上级行政机关基于内部层级监督关系对下级行政机关作出的听取报告、执法检查、督促履责等行为
	对公民、法人或者其他组织权利义务不产生实际影响的行为

审理(行政诉讼, 不适用于调解)

行政赔偿、补偿以及行政机关行使法律、法规规定的自由裁量权的案件可以调解。人民法院公开审理行政案件, 但涉及国家秘密、个人隐私和法律另有规定的除外。涉及商业秘密的案件, 当事人申请不公开审理的, 可以不公开审理。

人民法院审理行政案件, 以法律和行政法规、地方性法规为依据。

