

2020 二级建造师《建设工程法规及相关知识》

2Z201000 建设工程基本法律知识

2Z201010 建设工程法律体系

法的形式	名称特征	制定单位
宪法		全国人大
法律	《xx 法》	全国人大及其常委会
行政法规	《xx 条例》	国务院
地方法规	《地名 xx 条例》	省级、设区的市级人大常委会
部门规章	《xx 办法》《xx 规定》	国务院各部
地方政府规章	《地名 xx 办法》《地名 xx 办法》	省级、设区的市级政府

一、【只能制定法律的事项】 (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；

二、【法的效力层级】

- (一) 宪法至上
- (二) 上位法优于下位法：《安全生产法》优于《安全生产管理条例》
- (三) 特别法优于一般法
- (四) 新法优于旧法
- (五) 特殊情况：制定机关裁决、共同上级裁决、家长裁判。

三、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章应当在公布后的 30 日内依照有关规定报有关机关备案。

2Z201021 法人应具备的条件

【法人的分类】

	分类	具备法人资格条件
法人	营利法人	有限责任公司、股份公司、企业法人 营业执照签发日
	非营利法人	事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构 需要登记的，登记取得 不需要登记的，成立取得
	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日取得法人资格

【企业法人与项目经理部的法律关系】

一、项目经理部的概念和设立

项目经理部是**一次性的**具有弹性的现场生产组织机构。对于大中型施工项目，施工企业应当在施工现场设立项目经理部；小型施工项目，可以由施工企业根据实际情况选择适当的管理方式。施工企业应当明确项目经理部的**职责、任务和组织形式**。

项目经理部**不具备法人资格**，而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。

二、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

三、项目经理部行为的法律后果由企业法人承担

2Z201030 建设工程代理制度

【代理的法律特征】

- (一) 代理人必须在**代理权限范围内**实施代理行为
- (二) 代理人应该**以被代理人的名义**实施代理行为
- (三) 代理行为必须是具有**法律意义**的行为
- (四) 代理行为的法律**后果归属于被代理人**

【代理制度】

1、转代理

转委托代理经被代理人同意或者追认的，被代理人可以就代理事务直接指示转委托的第三人，**代理人仅就第三人的选任以及对第三人的指示承担责任**。转委托代理未经被代理人同意或者追认的，代理人应当对转委托的第三人的行为承担责任，但是在紧急情况下代理人为了维护被代理人的利益需要转委托第三人代理的除外。

2、无权代理

表现形式：(1) 自始未经授权 (2) 超越代理权 (3) 代理权已终止

效力：代理行为是否有效，在于被代理人是否予以**追认**

3、表见代理

构成要件：(1) 客观要件：须存在足以使相对人相信行为人具有代理权的事实和理由；(2) 须本人存在过失；(3) 主观要件：须相对人为善意。

效力：**无权、有效**

2Z201040 建设工程物权制度

一、物权的种类

物权包括**所有权、用益物权和担保物权**。

所有权是所有人依法对**自己**财产（不动产或动产）所享有的占有、使用、收益和处分的权利。

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。用益物权包括**土地**承包经营权、建设用**地**使用权、宅基**地**使用权和**地**役权。

担保物权是权利人对**他人**所有的，用于担保其债务履行的物，在他人债务到期未履行时，依法享有**优先受偿**的权利。

二、地役权

地役权是按照当事人通过**合同约定设立**的用益物权。

地役权自地役权**合同生效时设立**。（可以登记，可以不登记。未经登记，不得对抗善意第三人）。

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。

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。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，地役权对受让人具有约束力。（简记为：**地役权是从权利，主权利转让，从权利一并转移。**）

三、物权效力和合同效力

(1) 效力：物权效力由《物权法》评价；合同效力有《合同法》评价

(2) 不动产

不动产物权，自**登记**时生效（未办理物权登记的，不产生物权效力）。

不动产合同，自**成立**时生效（未办理物权登记的，不影响合同效力）。

(3) 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合并适用。

2Z201050 建设工程债权制度

1. 《民法总则》规定，债权是因合同、侵权行为、无因管理、不当得利以及法律的其他规定，权利人请求特定义务人**为或者不为**一定行为的权利。

2. 债是**特定当事人**之间的法律关系。债权人只能向特定的人主张自己的权利，债务人也只需向享有该项权利的特定人履行义务，即债的相对性。

3. 债的相对性表现为三个方面：(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。

4. 侵权，是指公民或法人**没有法律依据而侵害他人的财产权利或人身权利**的行为。侵权行为一经发生，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侵权之债。在建设工程活动中，也常会产生侵权之债。如施工现场的施工噪声，有可能产生侵权之债。

搁置物、悬挂物发生脱落、坠落（广告牌）	除非证明自己无过错	所有人、管理人或者使用人
	其他责任人原因	其他责任人
倒塌		建设单位和施工单位连带
	其他责任人原因	其他责任人
抛掷或坠落	难以确定具体侵权人，除非证明自己不是侵权人	可能加害的建筑物使用人

2Z201060 建设工程知识产权制度

种类	保护对象	取得条件	期限	起点	展期
著作权	文字、建筑、作品、软件	独创性	自然人：作者死后 50 年，	作品完成日	不予展期
			单位：50 年	首次发表	
专利权	发明创造	新颖性 创造性 实用性	发明 20 年 实用新型、外观设计 10 年	申请日	不予展期
商标权	注册商标	显著性	10 年	核准注册日	可以展期 (12+6 个月)

2Z201070 建设工程担保制度

【担保制度】

1、担保合同的从属性

担保合同属于**从合同**，主合同无效，相应的担保也无效，但合同另有约定的除外。

2、主要担保方式比较

人的担保	保证	第三人提供		
物的担保	抵押	可能是 债务人本人 ，也可能是 第三人提供	不转移占有	动产、不动产
	质押		转移占有	动产、权利
	留置	债务人本人提供	转移占有	动产
金钱担保	定金		转移占有	

3. 保证方式

(1) **一般保证**：债务履行期届满后，债务人**不能**履行债务时，债权人才能要求**保证人**在保证范围内承担保证责任。

(2) **连带责任保证**：债务履行期届满后，债权人**既可以**要求债务人承担履行债务，**也可以**要求保证人在其保证范围内承担保证责任。

4、担保人和担保物的资格

(1) 保证人应具有代为清偿能力的组织和个人（但国家机关、公益性事业单位和社会团体、企业职能部门与分支机构不得为保证人）；

(2) 担保物应具有**可处分性**（可以买卖=可以担保，不能买卖=不能担保）

5、定金

定金合同应当书面约定，自定金交付时生效。定金数额不得超过主合同标的额的**20%**，否则**超过的部分无效**。

2Z201080 建设工程保险制度

【保险制度】

1、人身险：

人身保险包括**人寿保险**、**伤害保险**、**健康保险**三种。保险人对**人寿保险**的保险费，不得用诉讼方式要求投保人支付。

2、一切险

保证范围：保**自然灾害**或**意外事故**，因被保险人疏于管理而发生的损失（如设计错误、施工方法不当、材料不合格、停电断电造成的）不保。

保险期限：在保险合同中列明的保险生效日或者终止日**范围内的**，保险工程动工或者用于保险工程的材料、设备运抵工地之时或者工程所有人或者全部工程签发完验收证书或验收合格，或工程所有人实际占用或者使用或者接收该部分或全部工程，以**先发生者**为准。

在任何情况下，保险期限不得超出保险单明细上面列明的保险生效日或保险终止日。

2Z201090 建设工程法律责任制度

【法律制度】

1、三种法律责任

民事责任：①**违约责任**：继续履行；采取补救措施；赔偿损失；违约金；定金

②侵权责任：停止侵害；排除妨碍；消除危险；返还财产；恢复原状；修理、重做、更换；消除影响恢复名誉；赔礼道歉

行政责任：①行政处罚：警告；罚款；没收违法所得；责令停产停业；暂扣或吊销许可证；取消投标资格

②行政处分：警告；记过；记大过；降级；撤职；开除

刑事责任：①主刑：管制；拘役；有期徒刑；无期徒刑；死刑

②附加刑：罚金；剥夺政治权利；没收财产；驱逐出境

2、三种犯罪事故

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（ 违章 操作或 违章 指挥、 强令 冒险）	强令他人违章冒险作业：（1）利用组织、指挥、管理职权，强令他人违章作业的；（2）采取威逼、胁迫、恐吓等手段，强令他人违章作业的；（3）故意掩盖事故隐患，组织他人违章作业的。
重大劳动安全事故罪	单位犯罪 (处罚直接主管人员和其他直接责任人员)	安全生产设施 或者 安全生产条件 不符合国家规定 (单位安全保障体系失控)	发生安全事故，具有下列情形之一，应当认定为“造成重大安全事故”：（1）造成死亡1人以上，或者重伤3人以上的；（2）造成直接经济损失100万元以上的；
工程重大安全事故罪	建设设计施工监理单位犯罪 (处罚直接责任人员)	违反国家规定， 降低工程质量标准 、永久工程 (单位质量保证体系失控)	

2Z202000 施工许可法律制度

2Z202010 建设工程施工许可制度

【施工许可证】

1、施工许可证的适用范围

不需要领取施工许可证的工程（ 国军临时抢救小民宅 ）		
不适用建筑法	抢险救灾工程	不适用建筑法，开工自然不需要经过行政机关审批
	临时建筑	
	农民自建低层住宅	
适用建筑法但不领取施工许可证	小型工程	建筑面积<300 m ² 或投资额<30 万元
	国务院规定应办理开工报告的工程	由国务院另行规定其范围、权限、程序
	军用房屋建筑	是否实行施工许可由国务院和中央军委另行商定

2、施工许可证与开工报告的对比

	施工许可证	开工报告（官~民）
--	-------	-----------

开工期限	领证后 3 个月内（3 个月外未申请延期，证书 自行废止 ）	获批后 6 个月内（6 个月外 重新申报 ）
不能按期开工	申请延期（可申请两次，每次 3 个月，超出时限 自行废止 ）	不予延期
开工后在建项目停工	停工 1 个月内 报告，停工<1 年，报告后即可复工	停工、复工应报告（无核验程序）
	停工 1 个月内 报告 ，停工≥1 年， 核验 后方可复工	

建设单位申请领取施工许可证的条件《建筑工程施工许可管理办法》

- （一）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**；
- （二）在城市、镇规划区的建筑工程，已经取得**建设用地规划许可证和建设工程规划许可证**；
- （三）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**；
- （四）已经**确定施工企业**；
- （五）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**；
- （六）有保证工程**质量和安全的具体措施**；
- （七）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**；
- （八）法律、行政法规规定的其他条件；

【消防法规定】**特殊**工程，领取施工许可证前需事先通过消防设计审查。

上述条件必须同时具备，缺一不可。发证机关应当自收到申请之日起**7 日内**，对符合条件的申请颁发施工许可证。不符合条件的，应当自收到申请之日起**7 日内**书面通知建设单位，并说明理由。

2Z202020 施工企业从业资格制度

【施工单位企业资质的撤回、撤销、吊销、注销】

撤回：**合法取得**后，不再具备相应资质条件（比如因公司拆分，不再满足资质条件，相关单位主动采取的措施）

撤销：原本不具备相应资质条件而**非法取得**（比如**虚假资料骗取资质证书的**）

吊销：**合法取得**后，因违法而受到吊销处罚（由于施工单位犯错，相关部门主动采取的一种措施）

注销：被撤销、吊销、关闭后，或到期后未及时办理续期手续，为确保证书失效而办理注销手续（施工单位自主办理）

2Z202030 建造师注册执业制度

【建造师注册和执业】

1、建造师执业

大中型项目的项目负责人必须由注册建造师担任。

注册建造师**不得同时担任**两个及以上建设工程施工项目负责人。发生下列情形之一的除外：

- （一）同一工程**相邻分段发包或分期施工**的；
- （二）合同约定的工程**验收合格**的；
- （三）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。

注册建造师在担任项目负责人期间**不得更换**。发生下列情形之一的除外：

- （一）承包合同已经**依法解除**；

- (二) 发包方同意更换;
- (三) 不可抗力等特殊原因必须更换的。

2Z203000 建设工程发承包法律制度

2Z203010 建设工程招标投标制度

1. **必须招标的范围:** 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。
2. **必须招标的规模标准:** (1) 施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上; (2) 重要设备、材料等货物的采购, 单项合同估算价在 200 万元人民币以上; (3) 勘察、设计、监理等服务的采购, 单项合同估算价在 100 万元人民币以上。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。
3. **不适宜招标但可直接发包情形:**
 - ① 涉及国家秘密、国家安全、抢险救灾而不适宜招标的;
 - ② 属于利用扶贫资金实行以工代赈、需要使用农民工等;
4. **本该招标但不进行招标的特殊情况:**
 - ① 施工主要技术采用不可替代的专利或专有技术 (只有一家能做)
 - ② 已通过招标方式选定的特许经营项目投资人依法能自行建设;
 - ③ 采购人依法能够自行建设;
 - ④ 需要向原中标人采购工程、货物或者服务, 否则将影响施工或者功能配套要求;
5. **本该公开招标但不适宜公开招标的项目, 可以邀请招标的情况:**
 - ① 技术复杂、有特殊要求, 只有少量潜在投标人可供选择;
 - ② 受自然环境限制, 只有少量潜在投标人可供选择;
 - ③ 采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。
6. 招标分为公开招标和邀请招标。公开招标, 是指采购人依法以招标公告的方式邀请非特定的供应商参加投标的采购方式。邀请招标, 是指采购人依法从符合相应资格条件的供应商中随机抽取 3 家以上供应商, 并以投标邀请书的方式邀请其参加投标的采购方式。

9. 【招投标相关时间要求】

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	≥ 3 日
签订合同	≤ 发出中标通知书后 30 日
潜在投标人对招标文件有异议	潜在投标人提交投标文件截止时间前 10 日, 招标人收到异议起 3 日内答复

投标人对开标有异议	当场提出、当场答复
-----------	-----------

10. 【招标投标文件内容对比】

招标文件内容：(1) 招标公告或投标邀请书、(2) 投标人须知、(3) 评标办法、(4) 合同条款及格式、(5) 工程量清单、(6) 技术标准和要求、(7) 投标文件格式

投标文件内容：(1) 投标函及投标函附录；(2) 法定代表人身份证明或附有法定代表人身份证明的授权委托书；(3) 联合体协议书；(4) 投标保证金；(5) 已标价工程量清单；(6) 施工组织设计；(7) 项目管理机构；(8) 拟分包项目情况表；(9) 资格审查资料；(10) 投标人须知前附表规定的其他材料。

11. 【拒收（不予受理）、否决投标（废标）、要求澄清说明的区分】

拒收	否决投标	要求澄清、说明
逾期送达的	投标文件未经投标单位盖章和单位负责人签字	含义不明确的内容
未送达指定地点的	投标联合体没有提交共同投标协议	明显的文字计算错误
未密封的	投标人不符合国家或者招标文件规定的资格条件	
未通过资格预审的	同一投标人提交两个以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外	
	投标报价低于成本或者高于招标文件设定的最高投标限价	
	投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应	
	投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为	

12. 【定标】

国有资金占控股或主导地位的依法必须进行招标项目，招标人应当确定**排名第一**的中标候选人为中标人。（其他招标项目不受此约束）

当第一中标候选人**放弃中标**、因不可抗力**不能履行合同**、未按**招标文件规定**的期限提交履约保证金或存在违法行为影响中标结果的情形时，招标人**可以确定第二**中标候选人为中标人，**也可以重新招标**。

当中标候选人经营、财务状况出现较大变化，可能影响其履约能力的，招标人应当在发出中标通知书前通知原评标委员会**重做审查确认**。

13. 【签订合同】

【时间要求】

招标人和中标人应当自中标通知书**发出之日起三十日内**，按照**招标文件和中标人的投标文件**订立书面合同。

【内容要求】

《招标投标法实施条例》规定：招标人和中标人签订书面合同，合同的标的、价款、质量、履行期限等主要条款应当与招标文件和中标人的投标文件的内容一致

【阴阳合同处理】

当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合

同作为结算工程价款的根据

14、【禁止限制、排斥投标人的规定】

招标人有下列行为之一的，属于以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人：

- (1) 就同一招标项目向潜在投标人或者投标人提供有差别的项目信息；
- (2) 设定的资格、技术、商务条件与招标项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；
- (3) 依法必须进行招标的项目以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标条件；
- (4) 对潜在投标人或者投标人采取不同的资格审查或者评标标准；
- (5) 限定或者指定特定的专利、商标、品牌、原产地或者供应商；
- (6) 依法必须进行招标的项目非法限定潜在投标人或者投标人的所有制形式或者组织形式；
- (7) 以其他不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人。

招标人不得组织单个或者部分潜在投标人踏勘项目现场。

15、【投标人】

(1) 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。

(2) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位。不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标。违反以上规定的，相关投标均无效

(3) 投标人发生合并、分立、破产等重大变化的，（投标不一定失效）应当及时书面告知招标人。投标人不再具备资格预审文件、招标文件规定的资格条件或者其投标影响招标公正性的，其投标无效。

16、【投标保证金】

(1) 金额

《招标投标法实施条例》不得超过招标项目估算价的 2%

《工程建设项目招标投标办法》不得超过招标项目估算价的 2%，且不得超过 80 万

(2) 提交

投标保证金有效期应当与投标有效期一致、实行两阶段招标的，招标人要求投标人提交投标保证金的，应当在第二阶段提交。

17、【投标人之间的串通】

【属于投标人相互串通投标：】

- (1) 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；
- (2) 投标人之间约定中标人；
- (3) 投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；
- (5) 投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动。

【视为投标人相互串通投标】

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；

(6) 不同投标人的投标保证金从**同一单位或者个人的账户转出**。

2Z203020 建设工程承包制度

【专业工程分包与劳务作业分包的比较】

专业工程分包 (专业承包资质, 36 个类别)	劳务作业分包 (施工劳务资质, 不再设类别和等级)
相同点: 应分包给有 相应资质 的分包单位, 专业工程或者劳务作业分包之后 不能再分包	
需要建设单位认可 或总承包合同约定	不需要建设单位认可
主体结构不得进行专业分包(钢结构工程除外)	主体结构中的劳务作业可以全部分包
专业分包单位不得再进行专业分包	专业分包单位可以将劳务作业全部再分包

按照合同约定, 建筑材料、构配件和设备由工程承包单位采购的, 发包单位不得指定生产厂、供应商。发包人不得直接指定分包人

2Z203030 建筑市场信用体系建设

一、建筑市场诚信行为的分类

建筑市场信用信息由基本信息、优良信用信息、不良信用信息构成。

二、建筑市场诚信行为的公布

建筑市场各方主体的信用信息公开期限为: (1) 基本信息长期公开; (2) 优良信用信息公开期限一般为 3 年; (3) 不良信用信息公开期限一般为 6 个月至 3 年, 并不得低于相关行政处罚期限。具体公开期限由不良信用信息的认定部门确定。

省、自治区和直辖市建设行政主管部门负责审查整改结果, 对整改确有实效的, 由企业提出申请, 经批准, 可缩短其不良行为记录信息公布期限, 但公布期限**最短不得少于 3 个月**。

招标投标违法行为行政处理决定作出之日起 20 个工作日内对外进行记录公告。**违法行为记录公告期限为 6 个月**。依法限制招标投标当事人资质(资格)等方面的行政处理决定, 所认定的限制期限长于 6 个月的, 公告期限从其决定。

2Z204000 建设工程合同和劳动合同法法律制度

2Z204010 建设工程合同制度

【建设工程施工合同的法定形式和内容】

一、建设工程施工合同的法定形式

《合同法》明确规定, 建设工程合同应当采用**书面形式**(要式合同)。

三、建设工程施工合同的内容

《合同法》规定, 施工合同的内容包括**工程范围、建设工期、中间交工工程的开工和竣工时间、工程质量、工程造价、技术资料交付时间、材料和设备供应责任、拨款和结算、竣工验收、质量保修范围和质量保证期、双方相互协作**等条款。

【开工日期】

当事人对建设工程开工日期有争议的, 人民法院应当分别按照以下情形予以认定: (1) 开工日期为发包人或者监理人发出的**开工通知载明**的开工日期; 开工通知发出后, 尚不具备开工条件的, 以**开工条件具备**的时间为开工日期; 因承包人原因

导致开工时间推迟的，以**开工通知载明**的时间为开工日期。(2) 承包人经发包人同意已经实际进场施工的，以**实际进场施工时间**为开工日期。(3) 发包人或者监理人未发出开工通知，亦无相关证据证明实际开工日期的，应当**综合考虑**开工报告、合同、施工许可证、竣工验收报告或者竣工验收备案表等载明的时间，并结合是否具备开工条件的事实，认定开工日期。

【竣工日期】

当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，按照以下情形分别处理：(1) 建设工程经竣工验收合格的，以竣工**验收合格之日**为竣工日期；(2) 承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人**提交验收报告之日**为竣工日期；(3) 建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以**转移占有建设工程之日**为竣工日期。

【施工合同价款纠纷：合同约定不明的处理】

第一步

第二步

第三步

协议补充（协定）→合同其他条款或交易习惯（推定）→合同法 62 条（法定）

【欠款利息】

发包人拖欠承包人工程款，不仅应当支付工程款本金，还应当支付工程款**利息**。《最高人民法院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》规定，当事人对欠付工程价款利息计付标准有约定的，按照约定处理；没有约定的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息。

利息从**应付工程价款之日**计付。当事人对付款时间没有约定或者约定不明的，下列时间视为应付款时间：(1) 建设工程已实际交付的，为**交付之日**；(2) 建设工程没有交付的，为提交竣工**结算**文件之日；(3) 建设工程未交付，工程价款也未结算的，为当事人**起诉之日**。

【垫资】

当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照**约定**返还垫资及其利息的，应予支持，但是约定的利息计算标准高于中国人民银行发布的同期同类贷款利率的部分除外。当事人**对垫资没有约定的，按照工程欠款处理**。当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，不予支持。

【建设工程价款优先权】

一、人民法院在审理房地产纠纷案件和办理执行案件中，应当依照《中华人民共和国合同法》第二百八十六条的规定，认定建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。

二、消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。

三、建筑工程价款包括承包人为建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出的费用，不包括承包人因发包人违约所造成的损失。

四、建设工程承包人行使优先权的期限为六个月，自建设工程竣工之日或者建设工程合同约定的竣工之日起计算。

【三种合同类型的区分】

合同效力类型	特征	具体事由
无效合同（合同自始至终无效）	违法	欺诈胁迫，损害国家利益
		恶意串通，损害国家、集体或他人利益
		以合法形式掩盖非法目的
		损害社会公共利益
		违反法律、行政法规强制性规定
可变更可撤销合同（受害	违心	重大误解

方可向法院提出变更或者撤销)		显失公平
		欺诈、胁迫（不损害国家）
		乘人之危
效力待定合同（可有当事人追认，不做理会视为拒绝）	无交易资格	（自然人）超越民事行为能力订立
		无权代理
		无权处分

【无效施工合同种类】

司法解释规定了四类无效施工合同：①超越资质②挂靠③中标无效或者该招标未招标④转包、违法分包。

【无效施工合同的结算】

建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应予支持。
建设工程施工合同无效，且建设工程经竣工验收不合格的，按照以下情形分别处理：

- （一）修复后的建设工程经竣工验收合格，发包人请求承包人承担修复费用的，应予支持；
- （二）修复后的建设工程经竣工验收不合格，承包人请求支付工程价款的，不予支持。

【合同变更】

- 1、合同变更需当事人双方①协商一致且②内容明确且③合法。
- 2、合同变更内容约定不明，推定为未变更。

【合同转让】

- 1、债权转让：通知债务人，但无需同意；债务转移：需对方同意
- 2、三种合同转让行为无效：
 - （一）根据合同性质不得转让；
 - （二）按照当事人约定不得转让；
 - （三）依照法律规定不得转让。

【合同的撤销】

重大误解、显失公平、欺诈胁迫、乘人之危合同，撤销权人（误解方、不利方、受害方、违心方）可以与对方协商变更或撤销；协商不成的，可以请求人民法院或者仲裁机构（强行）变更或撤销。

当事人请求变更的，人民法院或者仲裁机构不得撤销。

有下列情形之一的，撤销权消灭：

- （1）具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权；
- （2）具有撤销权的当事人知道撤销事由后明确表示或者以自己的行为放弃撤销权。合同未撤销的，自始有效；合同被撤销的，自始无效

【合同解除】

法定解除（符合法定条件）：通知到达对方时，合同即解除。

协商解除（不符合法定条件）：只有对方同意时，合同才能解除。

交易原则：

- （1）交易自由原则：任何时候，只要双方同意都可以自由订立、变更交易，也可以取消交易；
- （2）鼓励交易原则：只有在对方违约行为或不可抗力原因（不能是自己原因）导致交易无法继续进行或交易变得毫无

意义时，才允许单方面取消交易。

(3) 鼓励交易原则：如对方违约对交易的损害，可以通过补救措施继续实现交易目的，或通过违约责任填补受害人的利益损失，则不支持单方面取消交易。

【责任的免除】

1、**约定免责**：合同中有**约定免除责任**的情形时，依照约定。

- 注： (1) 造成对方**人身伤害**的免责条款无效；
 (2) **故意或重大**过失造成对方财产损失的免责条款无效。

2、**法定免责**：因不可抗力不能履行合同的，根据影响，全部或部分免责。但当事人**迟延履行后**发生不可抗力的，不能免除责任。

2Z204020 劳动合同及劳动关系制度

【“应当订立”与“视为订立”无固定期限劳动合同的区分】

	法定情形	法律后果
应当订立	劳动者在该用人单位连续工作满十年的	用人单位违反规定，不与劳动者订立无固定期限劳动合同的，自应当订立之日起向劳动者支付双倍工资
	用人单位初次实行劳动合同制度或者国有企业改制重新订立劳动合同时，劳动者在该用人单位连续工作满十年且距法定退休年龄不足十年的	
	已连续订立二次固定期限劳动合同，续订劳动合同的	
视为订立	用人单位自用工之日起满1年不与劳动者订立书面劳动合同的	——

【劳动合同条款】

应当约定=不能不约定	可以约定=可以不约定	不得约定
劳动合同期	试用期	担保
工作内容和工作地点	培训	押金
工作时间和休息休假	保守秘密	扣留证件
劳动报酬	福利待遇	
社会保险	补充保险	
劳动保护、劳动条件和职业危害防护		

【劳动合同试用期】

同一用人单位与同一劳动者只能约定一次试用期。

- (1) 以**完成一定工作任务**为期限的劳动合同；(2) 劳动合同期限**不满三个月**的；(3) **非全日制用工合同**不得约试用期。

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，该期限为劳动合同期限。

试用期工资不得低于（1）本单位同岗位最低档工资 80%或者（2）劳动合同约定工资的 80%，并（3）不得低于用人单位所在地的最低工资标准。

【劳动者辞职】

分**提前通知解除**（预告解除）、**随时通知解除**和**无通知解除**三种形式。

【**预告解除**】是指用人单位无过错时，劳动者解除劳动合同应**提前 30 日**以书面形式通知单位（试用期内应**提前 3 日通知**），并且**无经济补偿**。

【**随时通知解除**】是指在用人单位有法定过错行为、侵害劳动者权益的六种情况下，允许劳动者行使**随时解除权**，并且可以**主张经济补偿**。

【**无通知解除**】指的是如果用人单位以**暴力、威胁**或者**非法限制人身自由**的手段强迫劳动者劳动，或用人单位违章指挥强令冒险作业危及劳动者人身安全的，劳动者可以立即解除劳动合同，不需事先告知用人单位。劳动者并可以主张经济补偿。

【用人单位辞退劳动者】

随时解除：

- ①试用期被证明**不符合**录用条件
- ②严重违反单位规章制度
- ③**严重失职，营私舞弊**，给单位利益造成重大损害
- ④与其他单位同时建立劳动关系，**拒不改正**
- ⑤以**欺诈胁迫**手段或**趁人之危**与单位订立劳动合同
- ⑥被追究**刑事责任**

预告解除：

- ①**患病或非因工负伤**，医疗期满不能从事原工作，也不能从事另外工作
- ②**不能胜任工作**，经培训或调岗仍**不能胜任**
- ③客观情况发生重大变化致使劳动合同**无法履行**，经协商仍**不能变更劳动合同内容**。

【用人单位不得解除与优先留用】

不得预告解除或经济性裁员：

- ①职业危害作业劳动者**未做离岗体检**的
- ②在本单位因工负伤或患上职业病，**丧失劳动能力**
- ③**患病或非因工负伤**，在**医疗期内**
- ④女职工在**孕期、产期、哺乳期**
- ⑤在本单位连续工作**满 15 年**，且距退休年龄**不到 5 年**

经济性裁员时应当优先留用：

- ①**长期**劳动合同
- ②**无固定**期限劳动合同
- ③家庭**无其他**就业人员，有需要抚养的老人或未成年人

【终止劳动合同的经济补偿】

经济补偿的标准，按劳动者在本单位工作的年限，每满 1 年支付 1 个月工资的标准向劳动者支付。6 个月以上不满 1 年

的，按 1 年计算；不满 6 个月的，向劳动者支付半个月工资的经济补偿。劳动者月工资高于用人单位所在直辖市、设区的市级人民政府公布的本地区上年度职工月平均工资 3 倍的，向其支付经济补偿的标准按职工月平均工资 3 倍的数额支付，向其支付经济补偿的年限最高不超过 12 年。月工资是指劳动者在劳动合同解除或者终止前 12 个月的平均工资。

【女职工和未成年工的特殊保护】

一般规定	禁止安排女职工从事矿山井下、第四级强度体力劳动和其他禁忌劳动。	
具体规定	经期	不得安排从事高处、低温、冷水作业和第三级强度体力劳动
	孕期	不得安排从事第三级强度和孕期禁忌劳动。怀孕七个月以上，不得安排加班和上夜班。
	产期	产假不得少于 98 天
	哺乳期	不得安排从事第三级强度和哺乳期禁忌劳动，不得安排加班和上夜班。

【黑名单】

用人单位存在下列情形之一的，人力资源社会保障行政部门应当自查处违法行为并作出行政处理或处罚决定之日起 20 个工作日内，按照管辖权限将其列入拖欠工资“黑名单”：（1）克扣、无故拖欠农民工工资报酬，数额达到认定拒不支付劳动报酬罪数额标准的；（2）因拖欠农民工工资违法行为引发群体性事件、极端事件造成严重不良社会影响的。将劳务违法分包、转包给不具备用工主体资格的组织和个人造成拖欠农民工工资且符合前款规定情形的，应将违法分包、转包单位及不具备用工主体资格的组织和个人一并列入拖欠工资“黑名单”。

【劳动仲裁】

劳动法属于社会法，是独立的法律部门，主要调整的是狮子和兔子的关系，国家积极主动介入，属于有独特的游戏规则，注意区分。

	劳动纠纷	民事纠纷
程序	先裁后审	或裁或审
申请和受理	无需仲裁协议	需书面仲裁协议
管辖	法定	约定
仲裁庭组成	劳动仲裁委依职权	当事人依协议
时效	1 年	适用诉讼时效

2Z204030 相关合同制度

一、承揽合同

1、承揽合同的特征

（一）承揽合同以完成一定的工作并交付工作成果为标的（有成果就买单，无成果不买单）

（二）承揽人须以自己的设备、技术和劳力完成所承揽的工作

未经定作人的同意，承揽人将承揽的主要工作交由第三人完成的，定作人可以解除合同；经定作人同意的，承揽人也应就第三人完成的工作成果向定作人负责。

承揽人有权将其承揽的辅助工作交由第三人完成。承揽人将承揽的辅助工作交由第三人完成的，应当就第三人完成的工

作成果向定作人负责。

（三）承揽人工作具有独立性

承揽人在完成工作过程中，**不受定作人的指挥管理**，独立承担完成合同约定的质量、数量、期限等责任。承揽人在工作期间，应当接受定作人必要的监督检验，但定作人不得因监督检验妨碍承揽人的正常工作。

2、承揽合同当事人的权利义务

（一）承揽人的义务

1.按照合同约定完成承揽工作；2.材料检验；3.通知和保密的义务；4.接受监督检查和妥善保管工作成果；5.交付符合质量要求工作成果

（二）定作人的义务

定作人应当在承揽人**交付**工作成果时支付；工作成果部分交付的，定作人应当相应支付。

除当事人另有约定的外，定作人未向承揽人支付报酬或者材料费等价款的，承揽人对完成的工作成果享有留置权。

3、承揽合同的解除

（二）定作人的**法定**解除权

承揽人将其承揽的主要工作交由第三人完成的，应当就第三人完成的工作成果向定作人负责；未经定作人同意的，定作人可以解除合同。

（三）定作人的**法定任意**解除权

定作人可以随时解除承揽合同，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。

二、买卖合同的法律规定

1. 买卖合同的法律特征

- （一）买卖合同是一种**转移财产所有权**的合同
- （二）买卖合同是**有偿**合同
- （三）买卖合同是**双务**合同
- （四）买卖合同是**诺成**合同

2. 转移标的物所有权的义务

除法律另有规定或者当事人另有约定的外，标的物的所有权自标的物**交付**时起**转移**。出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证，并转移标的物所有权的义务。但是，出卖具有知识产权的计算机软件等标的物的，除法律另有规定或者当事人另有约定的以外，该标的物的**知识产权不属于买受人**。

3. 买卖合同中标的物毁损灭失风险的承担

标的物毁损、灭失的风险，在标的物**交付之前**由**出卖人承担**，**交付之后**由**买受人承担**。因买受人的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当自**违反约定之日起**承担标的物毁损、灭失的风险。

出卖人出卖交由承运人运输的**在途标的物**，除当事人另有约定以外，毁损、灭失的风险**自合同成立时起由买受人承担**。但在合同成立时出卖人知道或者应当知道标的物已经毁损灭失却未告知买受人的，出卖人应当负担标的物毁损灭失的风险。

对于**需要运输**的标的物，当事人**没有约定交付地点或者约定不明确**，出卖人将标的物**交付给第一承运人**后，标的物毁损、灭失的风险由**买受人承担**。

出卖人依约将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自**违反约定之日起**由买受人承担。

三、借款合同的法律规定

借款合同原则上为有偿合同（有息借款），也可以是无偿合同（无息借款）。自然人之间的借款合同如果**没有约定利息**，贷款人主张利息的，人民法院**不予支持**。

自然人之间的借款合同，自贷款人**提供借款**时生效。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确的，视为不支付利息。

四、租赁合同的法律规定

1、租赁合同的法律特征

租赁合同是**转移租赁物使用收益权**的合同，也是**诺成合同和双务、有偿合同**。

2、租赁合同的内容和类型

租赁合同可以约定租赁期限，但租赁期限不得超过**20年**。超过20年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过20年。租赁期限**6个月以上**的，应当采用**书面形式**。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

五、融资租赁合同的法律规定

1、出租人身份的二重性：

出租人是租赁行为的**出租方**，但在承租人选择承租物和出卖人后，出租人与出卖人之间构成了法律上的买卖关系，因而又是**买受人**。

2、融资租赁合同是要式合同

3、融资租赁合同当事人的权利义务

出租人的主要义务是向出卖人支付价金、保证承租人对租赁物占有和使用、协助承租人索赔和尊重承租人选择权。

出卖人的主要义务是向承租人交付标的物 and 标的物的瑕疵担保。

承租人的主要义务是支付租金、妥善保管和使用租赁物、租赁期限届满返还租赁物。

承租人占有租赁物期间，租赁物**损毁灭失的风险**由**承租人承担**，出租人要求承租人继续支付租金的，人民法院应予支持。

六、运输合同的法律规定

1、货运合同的法律特征

（一）货运合同是**双务、有偿合同**

（二）货运合同的标的是**运输行为**

（三）货运合同是诺成合同

托运人提出运输货物的请求为要约，**承运人同意运输为承诺，合同即告成立**。（并不是货物交给承运人合同才成立）

2Z205000 建设工程施工环境保护、节约能源和文物保护法律制度

2Z205010 施工现场环境保护制度

抢修、抢险	申报时 无需 证明	需 公告 附近居民
生产工艺上要求连续作业		
特殊需要必须连续作业	申报时 需持 （有关部门） 证明	

2Z205020 施工节约能源制度

【施工节能】《节约能源法》重在理解和掌握节能的基本思想：

- (一) 任何单位不得对能源消费实行**包费制**；而应当按实际用量取费，以引导使用人节约能源和资源。
- (二) 既有建筑的节能改造主要是**围护结构**和**供热系统**的改造，可以**减少空调**使用。
- (三) 鼓励固体废物再利用。同时推广**数字化、预制化装配式**施工，可以节约建筑材料、减少资源消耗。
- (四) 在用水量大的工艺点上充分**利用中水**（循环处理水），可以节约用水（市政自来水）。
- (五) 建筑物合理设计**采光、通风、朝向**，可以减少空调使用，从而节约用电。
- (六) 合理安排**施工总平面**，缩短**运输距离**，形成**环形**通路，可以节约用地。

2Z205030 施工文物保护制度

【文物保护单位的保护范围，谁圈保护范围谁批准保护范围内特种作业】

	划定、设立标志、建保护档案
全国重点文物保护单位的保护范围	省、自治区、直辖市政府
省级重点文物保护单位的保护范围	
设区的市重点文物保护单位的保护范围	设区的市政府
县级重点文物保护单位的保护范围	县政府

【文物保护单位的建设控制地带，谁圈控制地带谁负责控制地带设计审批】

	划定、公布机关	批准机关
全国重点文物保护单位的建设控制地带	省级文物保护部门 会同规划部门	省、自治区、直辖市政府
省级重点文物保护单位的控制地带		
设区的市重点文物保护单位的控制地带	市级文物保护部门 会同规划部门	
县级重点文物保护单位的控制地带	县级文物保护部门 会同规划部门	

2Z206000 建设工程安全生产法律制度

2Z206010 施工安全生产许可制度

1. 【安全生产许可证的有效期】

安全生产许可证的**有效期为3年**。安全生产许可证有效期满需要延期的，企业应当于**期满前3个月**向原安全生产许可证颁发管理机关**办理延期手续**。企业在安全生产许可证有效期内，严格遵守有关安全生产的法律法规，**未发生死亡事故的**，安全生产许可证**有效期届满时**，经原安全生产许可证颁发管理机关同意，**不再审查**，安全生产许可证**有效期延期3年**。

建筑施工企业**变更名称、地址、法定代表人**等，应当在**变更后10日内**，到原安全生产许可证颁发管理机关办理安全生

产许可证**变更手续**。建筑施工企业**遗失**安全生产许可证，应当**立即**向原安全生产许可证颁发管理机关**报告**，并在**公众媒体上声明作废**后，方可**申请补办**。

2. 住房城乡建设主管部门在审核发放施工许可证时，应当对已经确定的建筑施工企业是否有安全生产许可证进行**审查**，对**没有取得**安全生产许可证的，**不得**颁发施工许可证

2Z206020 施工安全生产责任和安全生产教育培训制度

【项目总承包单位专职安全员的配备】

≥ 1 人	≥ 2 人	≥ 3 人
1 万平方米	5 万平方米	建筑面积（建筑、装修专业）
5000 万元	1 亿元	合同造价（机电、市政、公路、水利等专业）

【项目专业承（分）包单位安全员的配备】 ≤ 1 人

【劳务分包单位专职安全员的配备】

≥ 1 人	≥ 2 人	≥ 3 人
50 人	200 人	现场施工作业人员

考试攻略：能按面积按面积（建筑、装修工程），记作：15123（面积）；不好按面积（土木、线路、设备安装工程）按造价，记作：51123（按造价）；不按专业工程按单位性质，记作：52123（按人）

2Z206030 施工现场安全防护制度

【危险性较大的分部分项工程施工】

施工单位对下列达到一定规模的危险性较大的分部分项工程①编制**专项施工方案**，并附具**安全验算结果**，②经**施工单位技术负责人、总监理工程师**签字后实施，③由**专职安全生产管理人员**进行**现场监督**。

（一）基坑支护与降水工程；（二）土方开挖工程；（三）模板工程；（四）起重吊装工程；（五）脚手架工程；（六）拆除、爆破工程；（七）其他危险性较大的工程。

对前款所列工程中涉及（1）**深基坑**（2）**地下暗挖工程**（3）**高大模板**工程的专项施工方案，④**施工单位**还应当组织**专家进行论证、审查**。

【安全施工技术交底】

《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》中规定，专项施工方案实施前，编制人员或者项目技术负责人应当向施工现场管理人员进行**方案交底**。施工现场管理人员应当向作业人员进行**安全技术交底**，并由**双方和项目专职安全生产管理人员共同签字**确认。

【工伤保险与意外伤害险】

工伤保险是《建筑法》强制要求施工单位为单位所有人缴纳的一种社会险。

意外伤害险是《建筑法》**鼓励**企业为危险作业人员办理的一种商业险，但是《建设工程安全生产管理条例》则要求，施工单位**应当**为施工现场从事危险作业人员办理意外伤害保险。

【认定工伤与视同工伤】

职工有下列情形之一，应当认定为工伤：

- （一）**工作时间和工作场所内**，因**工作原因**受到事故伤害；
- （二）**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；
- （三）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；（四）患**职业病的**；

- (五) 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；
- (六) 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；
- (七) 法律、行政法规规定应当认定为工伤的其他情形。

职工有下列情形之一的，视同工伤：

- (一) 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；
- (二) 在抢险救灾等维护国家利益、公共利益活动中受到伤害的；
- (三) 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。

【不得认定或视同工伤】 有下列情形之一的，不得认定为工伤或者视同工伤：

- (一) 故意犯罪的；
- (二) 醉酒或者吸毒的；
- (三) 自残或者自杀的。

2Z206040 施工安全事故的应急救援与调查处理

【安全事故等级】

调查：	县	市	省	国		
一般	3 人	较大	10 人	重大	30 人	特别重大（死亡）
	10 人		50 人		100 人	（重伤）
	1000 万		5000 万		1 亿	（直接经济损失）

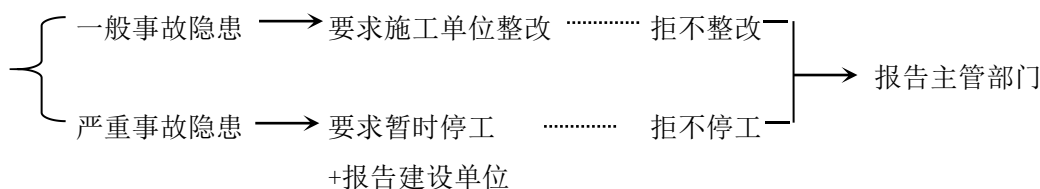
“以上”包括本数，“以下”不包括本数。

【事故报告要求】 (1) 立即（1 小时）；(2) 如实

【事故补报】 一般事故，30 日；火灾车祸，7 日

2Z206050 建设单位和相关单位的建设工程安全责任制

【监理单位事故隐患处理】



【施工设备、机具、配件】

《建设工程安全生产管理条例》规定，出租的机械设备和施工机具及配件，就当具有（1）生产（制造）许可证、（2）产品合格证、（3）检测合格证明。

【施工起重机械和自升式架设设施（现场组装的特种设施设备）】

安装、拆卸施工起重机械，应当由有相应资质的单位承担。

安装单位应当编制拆装方案、制定安全施工措施，并由本单位专业技术人员现场实施全过程监督。

安装完毕后，安装单位应当自检，出具自检合格证明，并向施工单位进行安全使用说明，办理验收手续并签字。

施工单位在使用施工起重机械前，应当组织有关单位（总、分、出、安）验收，也可以委托具有相应资质的检测单位验收。在验收前，应当经有相应资质的检验检测机构监督检验合格。

2Z207000 建设工程质量法律制度

2Z207010 工程建设标准的分类

标准包括国家标准、行业标准、地方标准和团体标准、企业标准。

国家标准分为强制性标准和推荐性标准，行业标准、地方标准是推荐性标准。

2Z207020 施工单位的质量责任和义务

【送样检测】

见证取样后，样品应送建设单位委托的有相应检测资质的检测单位检测。送样比例不小于应取样数量的 30%。

“涉及结构安全的”试件、试块以及材料。具体包括：

- (一) 用于承重结构的混凝土试块；
- (二) 用于承重墙体的砌筑砂浆试块；
- (三) 用于承重结构的钢筋及连接接头试件；
- (四) 用于承重墙的砖和混凝土小型砌块；
- (五) 用于拌制混凝土和砌筑砂浆的水泥；
- (六) 用于承重结构的混凝土中使用的掺加剂；
- (七) 地下、屋面、厕浴间使用的防水材料；
- (八) 国家规定必须实行见证取样和送检的其它试块、试件和材料。

2Z207040 建设工程竣工验收制度

【竣工总验收组织】建设单位收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

【竣工总验收条件】

1. 已完成设计和合同约定的各项内容；
2. 有完整的技术档案资料 and 施工管理资料；
3. 有工程所用的主要建筑材料，建筑构配件和设备等进场试验报告；
4. 勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量合格文件；
5. 有施工单位签署的工程保修书。

【规划、消防、环保、节能分项工程竣工验收】

规划验收	规划局	竣工总验收	建设单位组织
环保验收	建设单位		
消防验收	特殊工程: 住建部验收; 其他工程: 建设单位验收		
节能分部工程验收(分项工程)	总监理工程师主持		

【质量争议的规定】

承包方过错：因承包人的过错造成建设工程质量不符合约定，承包人拒绝修理、返工或者改建，发包人请求减少支付工程价款的，应予支持。（简记为：拒绝修，才能扣）

发包方过错：

- (1) 提供的**设计有缺陷**；
- (2) 提供或者指定购买的建筑材料、建筑构配件、设备**不符合强制性标准**；
- (3) **直接指定**分包人分包专业工程。

2Z207050 建设工程质量保修制度

【质量保修书的提交时间及内容】

承包单位在向建设单位**提交工程竣工验收报告时**，应当向建设单位出具质量保修书。质量保修书中应当明确建设工程的**保修范围、保修期限和保修责任**等。

最低保修期限（**约定 \geq 法定，按约定；约定 $<$ 法定，按法定**）

法定保修范围	法定最低保修期限
基础设施工程 (房屋建筑工程) 地基基础、主体结构	设计文件注明的合理使用年限
屋面防水工程	5 年
有防水要求的卫生间、房间	
外墙面的防渗漏	
供热系统、供冷系统	2 个采暖期、供冷期
电气管线	2 年
给排水 管道	
设备安装	
装修工程	

【**保修责任构成要件**】保修期内+保修范围内+正常使用中发现的工程缺陷。

注意（1）使用人使用不当或第三方造成损坏，不可抗力造成的损坏，均不属于正常使用条件下发现的工程缺陷，施工单位不承担保修责任。

（2）正常使用下发现的工程缺陷（包括勘察、设计、建设、监理原因造成），施工单位都应当维修，维修后，查明该工程缺陷是非施工原因造成的，该项维修费用可以向建设单位主张。建设单位再向责任方追偿。

【**特殊情况**】《司法解释》规定：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。

【保修期与缺陷责任期】

	保修期（强制的）	缺陷责任期（非强制的）
期限	约定 \geq 法定, 才有效	约定(一般 1 年, 最长不超过 2 年)
起算	竣工验收合格日	工程通过竣工验收之日
		(由于承包人原因) 实际通过竣工验收日
		(由于发包人原因) 提交验收报告 90 日后
性质	违反《条例》规定的, 承担行政处罚	不得作为执法依据, 需合同具体约定, 违反约定的, 承担违约责任

2Z208000 解决建设工程纠纷法律制度

2Z208010 建设工程纠纷主要种类和法律解决途径

民事纠纷解决方式	性质	
生效的法院调解、判决	终局性	可以强制执行
生效的仲裁调解、裁决		
经司法确认的人民调解		
其他任何调解（包括行政调解、争议评审）	非终局性	不可以强制执行

2Z208020 民事诉讼制度

【民事诉讼管辖】

级别管辖	根据争议金额的大小（不是合同额大小）决定审级	
地域管辖	一般管辖	被告住所地（原告就被告）
	协议管辖	仅适用于合同、财产纠纷
	专属管辖★	仅适用于不动产、建设工程施工合同纠纷

建设工程施工合同纠纷适用于**专属管辖**，应按照不动产纠纷确定管辖。不动产**已登记**的，以不动产**登记簿记载**的所在地为不动产所在地；不动产**未登记**的，以不动产**实际所在地**为不动产所在地。

【协议管辖】

合同当事人可以通过书面协议从被告住所地、合同履行地、原告住所地、合同签订地、标的物所在地（5家）法院中选择确定一家管辖法院，并只能在约定的法院起诉。如无约定、约定不明或约定错误，则向被告住所地或合同履行地法院起诉。

【管辖权异议】当事人对管辖权有异议的，应当在提交答辩状期间（即被告收到起诉状副本之日起15日内）提出。

【证据种类】证据是证明案件事实的材料。

民事诉讼证据种类包括⑤当事人陈述、②书证、物证、③视听资料、电子数据、④证人证言、①鉴定意见、勘验笔录。

①②③④⑤是证明力排序

【非法证据和瑕疵证据】

非法证据（应当排除）：不能作为定案的依据。瑕疵证据（应当补正）：不能单独作为定案的依据。

【诉讼时效的期间】

诉讼时效的期间从**权利人知道或者应当知道其权利被侵害之日**起开始计算。但是，从**权利被侵害之日**起超过**20年**的，人民法院不予保护。（诉讼时效为法定期间，不允许当事人双方约定）

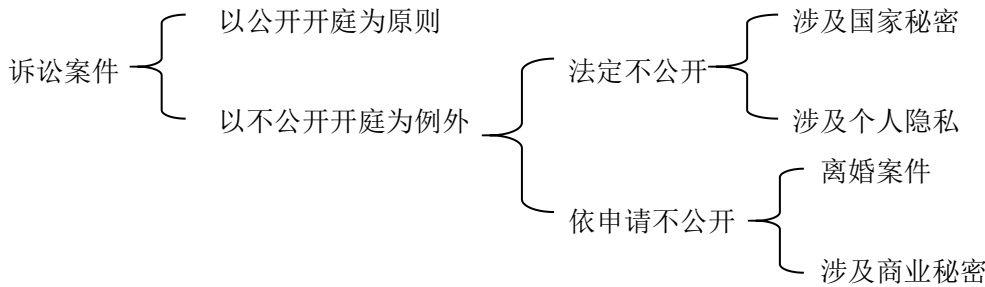
普通诉讼时效	—	3年
特殊诉讼时效	国际货物买卖合同	4年
	海上货物运输	1年
不适用诉讼时效	存款、债券、出资	—

【诉讼时效中止和中断】

	事由	特征	限制
时效中止	不可抗力	客观的、外界的 不能行使请求权	最后六个月
	其他障碍		
时效中断	权利人向义务人提出履行请求	主观的、当事人之 间发生的 已行使请求权	—
	义务人同意履行义务		
	权利人提起诉讼或者申请仲裁		
	与提起诉讼或者申请仲裁具有同 等效力的其他情形		

自中止原因消除之日起**满6个月**，诉讼时效期间届满。

【诉讼审理方式】



【当事人不到庭或中途退庭（原告不到庭按撤诉，被告不到庭缺席判）】

【审判监督程序（再审程序）】

当事人申请再审，应当在裁定、判决生效后六个月内提出；

四个例外：(1)发现新的证据，(2)原判决主要证据为伪造；(3)据以作出原判决、裁定的法律文书被撤销或者变更，以及(4)发现审判人员在审理该案件时贪赃枉法的，自知道或应当知道之日起六个月内提出。

【执行管辖】

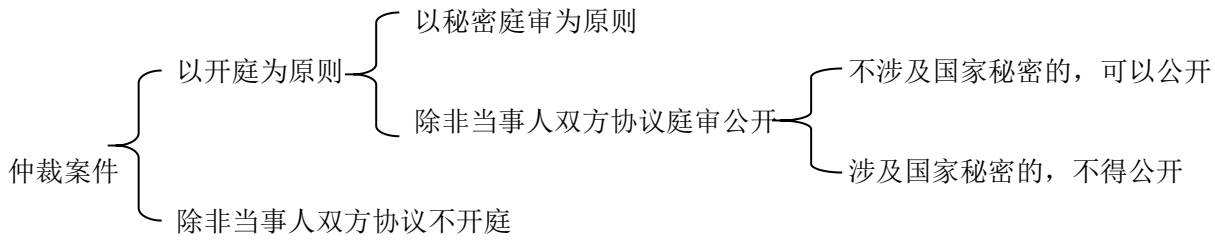
生效法院调解、判决	一审法院 或（同级的）被执行 财产 所在地法院
生效仲裁调解、裁决	被执行人 住所 地 或被执行 财产 所在地 中级 人民法院 执行案件符合基层法院一审民商事案件受理范围的，经上级法院批准，可由被执行人 住所 地或被执行 财产 所在地 基层 人民法院管辖。

2Z208030 仲裁制度

【仲裁协议的内容】

仲裁协议的必要内容	必要内容欠缺的后果
请求仲裁的意思表示	意思表示必须明确，要不要仲裁，既约定仲裁又约定诉讼的，仲裁协议无效
仲裁事项	约定不明的，可以协议补充。达不成补充协议的，仲裁协议无效。
选定的仲裁委员会	

【仲裁审理】



申请人不到庭或中途退庭，视为撤回申请；被申请人不到庭或中途退庭，可以缺席裁决

【仲裁和解与仲裁调解】

仲裁和解	请求根据和解协议作出裁决 (但不能做调解书)	裁决作出即终局，不能再申请仲裁
	撤回仲裁申请	反悔的，可根据原仲裁协议重新发动仲裁(但不能起诉)
仲裁调解	制作仲裁调解书	双方 签收 生效
	制作仲裁裁决书	作出 生效
	调解不成或调解书签收前反悔	仲裁庭 及时裁决

【仲裁裁决】

仲裁庭组成	双方当事人协商确定	协商不成的, 主任定
仲裁实体问题	仲裁庭裁决	两种意见: 按多数 仲裁员意见
		三种意见: 按首席 仲裁员意见

2Z208040 调解与和解制度

1. 人民调解

双方达成调解协议的，可以制作调解协议书。当事人认为无需制作调解协议的，可以采取口头协议的方式，人民调解员应当记录协议内容。经人民调解委员会调解达成的调解协议具有法律约束力，当事人应当按照约定履行。自调解协议生效之日起 30 日内共同向调解组织所在地基层人民法院申请司法确认调解协议。经司法确认后具有强制执行力。

2. 行政调解

行政调解是指国家行政机关应纠纷当事人的请求，依据法律、法规和政策，对属于其职权管辖范围内的纠纷进行的调解。行政调解属于诉讼外调解，行政调解达成的协议不具有强制力。

5. 专业机构调解

专业调解机构进行调解达成的调解协议对当事人双方具有合同约束力，可以通过法院的司法确认或者申请仲裁机构出具和解裁决书获得强制执行力。

2Z208050 行政强制、行政复议和行政诉讼制度

【行政强制措施和行政强制执行的区分】

行政强制措施（静态）：行政机关为制止违法行为、防止证据损毁、避免危害发生、控制危险扩大，对公民人身或财产进行暂时性控制。

行政强制执行（动态）：行政机关（自己或者申请法院）对拒不履行行政决定的公民或单位，依法强制履行义务的行为。

【行政强制执行的设定权】只能由法律设定。

有强制执行权的行政机关，自己执行；无强制执行权的，请求法院执行。

【行政复议、行政诉讼受理范围】

可以复议 可以诉讼	行政处罚	官-某民
	行政强制	
	行政许可	
	侵犯经营自主权	
	行政征收、摊派	
不可复议 不可诉讼	行政批复、行政处分	官-官
	行政机关对民间纠纷的调解	民-民

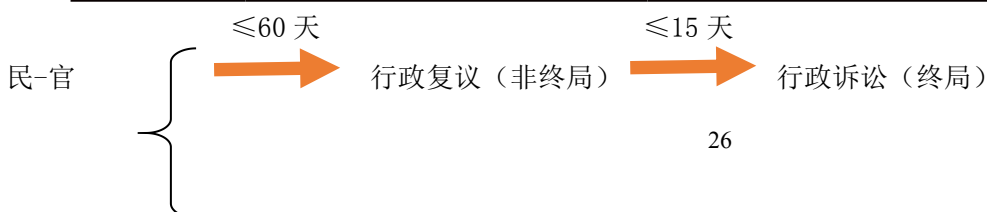
行政复议期间，具体行政行为不停止执行。但是，有下列情形之一的，可以停止执行：

- （一）被申请人（官）认为需要停止执行的；
- （二）行政复议机关（官）认为需要停止执行的；
- （三）申请人（民）申请停止执行，行政复议机关（官）认为其要求合理，决定停止执行的；
- （四）法律规定停止执行的。

【行政复议管辖】本级政府或上级行政机关

【行政诉讼管辖】

地域管辖	一般原则	最初做出具体行政行为的行政机关所在地人民法院
	经复议的案件	可以由复议机关所在地法院（可以以复议机关为被告）
	限制人身自由案件	被告所在地或原告所在地法院
	不动产案件	不动产所在地法院



行政执法纠纷

或

≤6 个月



行政诉讼（终局）

【行政复议和行政诉讼的区别】

行政纠纷 解决方式	管辖	审查特点	性质
行政复议	本级政府或 上级主管部门	书面审查	非终局（一般）
行政诉讼	法院	公开开庭， 不调解	终局