



1Z301040 建设工程物权制度

1Z301042 土地所有权、建设用地使用权和地役权

类别	内容
1、土地所有权	即全民所有制和劳动群众集体所有制。 城市市区的土地属于国家所有。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；宅基地和自留地、自留山，属于农民集体所有。



1Z301040 建设工程物权制度

2、建设用地使用权	概念	只能存在于国家所有的土地上，不包括集体所有的农村土地。
	设立	(1) 可以在土地的地表、地上或者地下分别设立。 新设立的建设用地使用权，不得损害已设立的用益物权。
		(2) 出让或者划拨等方式。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。
		(3) 自登记时设立。
	流转、续期和消灭	建设用地使用权人将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，应：(1) 应当采取书面形式订立相应的合同。使用期限由当事人约定，但不得超过建设用地使用权的剩余期限。 (2) 应当向登记机构申请变更登记。 (3) 附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。
		建设用地使用权消灭的，出让人应当及时办理注销登记。 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。



1Z301040 建设工程物权制度

3、地役权	概念	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他人不动产的权利。	
		供役地	他人的不动产
		需役地	自己的不动产
	性质	1) 按照当事人的约定设立的用益物权	
	设立	2) 应当采取书面形式订立地役权合同。	
		3) 自合同生效时设立。当事人要求登记的，可以向登记机构申请地役权登记；未经登记，不得对抗善意第三人。	
		4) 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	未经用益物权人同意，土地所有权人不得设立地役权。
	转让 (地役权与其他用益物权同时转移)	1) 需役地以及需役地上的土地承包经、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，地役权对受让人具有约束力。



1Z301040 建设工程物权制度

【2017年真题】97.关于地役权，下列表述正确的是()。

- A.当事人应当采用书面形式订立地役权合同
- B.地役权合同应包括解决争议的方法
- C.地役权自地役权合同签订时设立
- D.地役权自地役权合同生效时设立
- E.未经登记，不得对抗善意第三人

【答案】 ABDE



1Z301050 建设工程债权制度

1Z301052建设工程债的产生和常见种类

一、建设工程债的产生

建设工程债产生的根据有合同、侵权、无因管理和不当得利。

依据	含义	
合同	是债发生的最主要、最普遍的依据。合同产生的债被称为合同之债。	
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。 如施工现场的施工噪声，有可能产生侵权之债。	
	脱落、坠落	所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任
	倒塌	建设单位与施工单位承担连带责任
	抛掷物品或者坠落物品	由可能加害的建筑物使用人



1Z301050 建设工程债权制度

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，自觉为他人管理事务或提供服务。
不当得利	指没有法律上或者合同上的依据，有损于他人利益而自身取得利益的行为。



1Z301060 建设工程知识产权制度

1Z301061 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。知识产权是权利人依法就下列客体享有的专有的权利：（一）作品；（二）发明、实用新型、外观设计；（三）商标；（四）地理标志；（五）商业秘密；（六）集成电路布图设计；（七）植物新品种；（八）法律规定的其他客体。



1Z301060 建设工程知识产权制度

法律特征	含义
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，只有知识产权具有财产权和人身权的双重属性
专有性	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必须经过权利人同意，否则构成侵权。
地域性	空间上的效力只及于确认和保护知识产权的一国法律所能及的地域内。
期限性	知识产权仅在法律规定的期限内受到法律的保护，一旦超过法定期限，这一权利就自行消灭。该智力成果就成为整个社会的共同财富。



1Z301060 建设工程知识产权制度

1Z301062建设工程知识产权的常见种类

一、专利权

对象	授予的条件	期限
发明	新颖性、创造性和实用性	20年
实用新型		10年
外观设计	新颖性外、富有美感和适于工业应用	
专利申请日 (专利期限自申请日起计算)	国务院专利行政主管部门收到专利申请文件之日为申请日。 如果申请文件是邮寄的，以寄出的邮戳日为申请日。	
专利权的授予	自公告之日起生效	



1Z301060 建设工程知识产权制度

二、商标权

概念	(1) 指企业、事业单位和个体工商业者对其注册的商标依法享有的专用权。 (2) 不以使用为目的的恶意商标注册申请，应当予以驳回。 (新)
内容及保护对象	(1) 同其他知识产权不同，商标专用权的内容只包括财产权，商标设计者的人身权受著作权法保护。 (2) 商标专用权包括使用权和禁止权两个方面。 (3) 保护对象是经过国家商标管理机关核准注册的商标。
有效期	有效期为 10年 ， 自核准注册之日起计算 。
续展	(1) 可以无数次提出续展申请，需要继续使用的，应当在期满前12个月内申请续展注册；在此期间未能提出申请的，可以给予6个月的宽展期。 (2) 每次续展注册的有效期为10年。

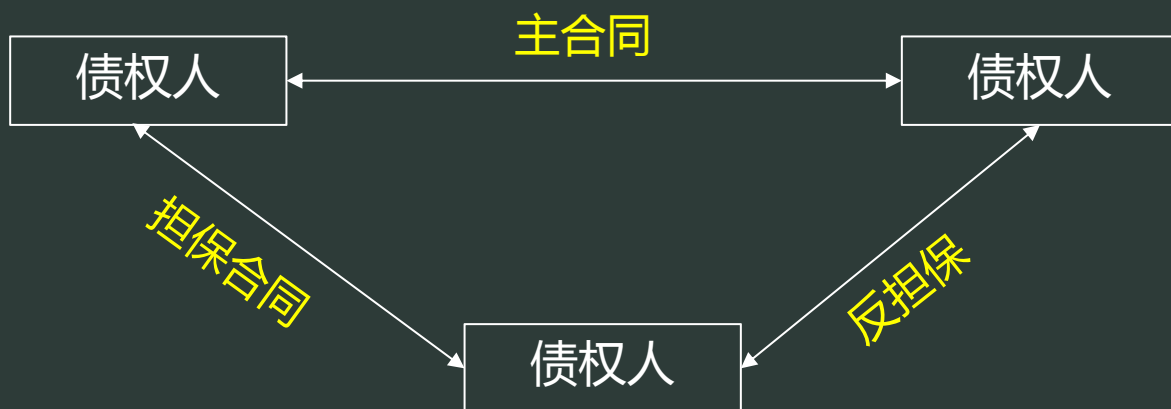


1Z301070 建设工程担保制度

1Z301071担保与担保合同的规定

担保方式为**保证、抵押、质押、留置和定金。**

第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保。反担保适用《担保法》担保的规定。





1Z301070 建设工程担保制度

担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。担保合同另有约定的，按照约定。担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。



1Z301070 建设工程担保制度

1Z301072建设工程保证担保的方式和责任

一、保证的基本法律规定

项目	内容
(二) 保证方式	一般保证 债权人 保证人 债务人 保证期间 起诉并执行 连带保证 债权人 保证人 债务人 保证期间 当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照连带责任保证。



1Z301070 建设工程担保制度

(三) 保证人资格	具有代为清偿债务能力的法人、其他组织或者公民，可以作为保证人。但是，以下组织不能作为保证人： 1. 国家机关不得为保证人，但经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。 2. 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体不得为保证人。 3. 企业法人的分支机构、职能部门不得为保证人。企业法人的分支机构有法人书面授权的，可以在授权范围内提供保证。	
(四) 保证担保的范围	(1) 包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。	
	(2) 对范围没有约定或者约定不明确的，应当对全部债务承担责任。	
	(3) 主债权转让	保证人在原保证担保的范围内继续承担保证责任
	(4) 转让债务	应当取得保证人书面同意，保证人对未经其同意转让的债务，不再承担保证责任。
	(5) 协议变更主合同	
(五) 保证期间	未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起6个月	



1Z301070 建设工程担保制度

1Z301073抵押权、质权、留置权、定金的规定

一、抵押权

类别	内容	
(三) 抵押的 效力	(1) 范围	包括主债权及利息、违约金损害赔偿金和实现抵押权的费用。
	(2) 义务	抵押人有妥善保管抵押物并保证其价值。 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。
		抵押人经抵押权人同意转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。
		转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。
	(3) 抵押权与其担保的债权	同时存在。抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。



1Z301070 建设工程担保制度

(四) 抵押权的实现	(1) 实现	债务履行期届满抵押权人未受清偿的， 可以与抵押人协议以抵押物折价或者以拍卖、变卖该抵押物所得的价款受偿；协议不成的，抵押权人可以向人民法院提起诉讼。
		其价款 超过 债权数额的部分归 抵押人 所有， 不足 部分由 债务人 清偿。
	(2) 清偿顺序（同一财产向两个以上债权人抵押的）	以 登记 生效的，按抵押物 登记的先后顺序 清偿； 顺序 相同 的， 按照债权比例 清偿
		自签订之日起 生效的，按照 合同生效的先后顺序 清偿，顺序相同的，按照债权比例清偿。
		抵押物 已登记 的先于未登记的受偿。



1Z301070 建设工程担保制度

三、留置

项目	内容
含义	是指债权人按照合同约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权依照法律规定留置该财产，以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。
合同类型	因保管合同、运输合同、加工承揽合同发生的债权，债务人不履行债务的，债权人有权留置。



1Z301070 建设工程担保制度

四、定金

项目	内容	
合同形式	应当以书面形式约定	
合同生效	从实际交付定金之日起生效	
合同金额	不得超过主合同标的额的20%	
规则	(1) 债务人履行债务后	定金应当抵作价款或者收回
	(2) 给付定金的一方不履行约定的债务	无权要求返还定金
	(3) 收受定金的一方不履行约定的债务	应当双倍返还定金



1Z301070 建设工程担保制度

总结：

人（或法人）的担保	保证	第三人		
物（或权利凭证）的担保	抵押	债务人或第三人	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	转移占有	动产
钱的担保	定金		转移占有	钱