理论与方法三

**单项选择题**

1.参考答案：C

【答案解析】用益物权人除依据法律规定还可以根据合同的约定正确行使权利，应当按照设定权利时约定的 用途和使用方法，不得损害所有权人的权益。

2.参考答案：C

【答案解析】担保物权中的最高额抵押权可以先于主债权而设定；在我国法律中，并没有规定典权。

3.参考答案：B

【答案解析】根据最高人民法院《关于贯彻执行<中华人民共和国行政诉讼法>若干问题的意见》第七条的规 定，公民、法人或者其他组织对人民政府或者其他主管部门有关土地、矿产、森林等资源所有权或者使用权 归属的处理决定不服的，依法向人民法院起诉的，人民法院应该作为行政案件受理。

4.参考答案：B

【答案解析】《物权法》第一百二十九条规定，土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让，当事人要 求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记；未经登记，不得对抗善意第三人。

5.参考答案：B

【答案解析】由于物权是直接支配物的权利，因而物权又称为“绝对权”；物权的权利人享有物权，任何其他人都不得非法干涉，物权的义务人是物权的权利人以外的任何其他的人，物权又称为“对世权”。

6.参考答案：D

【答案解析】所有权是对抗一切人的权利，即要求一切人不行为以及排斥他人对标的物的不法占有、使用、收益和处分行为的权利，所有权是一个具有绝对性和排他性的权利。

7.参考答案：D

【答案解析】土地登记是土地权利变动的公示原则的具体体现，是保证交易安全的必要法律手段。

8.参考答案：B

【答案解析】永佃权是按年向土地所有权人交付租金而长期或永久地使用、收益其不动产的权利。地役权是 指为自己土地的便利在他人土地上所设定的权利。地上权是指以支付租金为代价在他人土地上建筑房屋的权 利。典权是指支付一定典价，在一定期限内占有他人的不动产，从而取得使用、收益的权利。

9.参考答案：D

【答案解析】土地权属争议是指土地所有权或者使用权归属争议，它是特定范围内有关土地权利归属的民事 纠纷。土地权属争议的内容主要包括：土地所有权争议；土地使用权争议；其他土地权利争议。土地侵权纠 纷是指在土地权属明确的情况下，有关土地权利受到侵犯而引起的民事纠纷。

10.参考答案：A

【答案解析】土地承包经营权的期限一般都是比较长的，比如根据《农村土地承包法》规定，耕地期限为三十年，草地为三十年至五十年等。

11.参考答案：C

【答案解析】土地作为一种自然资源，是人类最基本、最重要的生存条件，具有不可替代性；土地作为人类 社会中最基本的生产资料，具有稀缺性。

12.参考答案：B

【答案解析】一般说来，质权包括动产质权和权利质权，质权的标的为权利或者动产，用益物权属于不动产物权，只能在不动产上设立。

13.参考答案：D

【答案解析】AC两项都属于只能在动产上设定的担保物权；B项属于在土地上设立的用益物权，只能在国有土 地上设立，属于不动产物权。

14.参考答案：A

【答案解析】农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设 用地使用权。单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

15.参考答案：C

【答案解析】我国的物权包括所有权、抵押权和用益物权三类，其中用益物权是他物权，而且只能在不动产上存在，是以使用收益为目的的，包括宅基地使用权、建设用地使用权、土地承包经营权、地役权等，C项属于所有权。

16.参考答案：C

【答案解析】根据《物权法》的相关规定，房屋抵押时应当办理抵押登记手续，否则抵押无效。而质权自质 物移交于质权人占有时生效，本题中当事人未移交占有，质权也无效。

17.参考答案：D

【答案解析】引起土地权属争议的主要原因有：①历史上行政建制变化遗留的权属未定、权属不清；②因过 去的土地开发、征地退耕、兴办或停办企事业、有组织移民形成的权属不清；③因过去无偿占用或“一平二 调”造成的权属争议；④地界不明。

18.参考答案：D

【答案解析】根据《农村土地承包法》第四十六条的规定，荒山、荒沟、荒丘、荒滩等可以直接通过招标、 拍卖、公开协商等方式实行承包经营，也可以将土地承包经营权折股份给本集体经济组织成员后，再实行承包经营或者股份合作经营。

19.参考答案：C

【答案解析】在有些情况下，权能之间会发生吸收和竞合，如占有权能就经常会被使用权能吸收。

20.参考答案：B

【答案解析】土地所有权的取得须依法律规定，而不得约定。这意味着，首先，土地所有权的原始取得，必 须依法律规定，经政府确认。其次，土地所有权具有不可交易性，国有土地的所有权是不可出让、不可改变 的；集体土地除了被依法征收而成为国有土地外，其所有权性质也是不能改变的。

21.参考答案：D

【答案解析】土地登记不需要国家主管机关进行实地调查，只需要权利登记人提交相关的材料，登记机关对 该材料进行审核即可。

22.参考答案：B

【答案解析】建设用地使用权的特征主要体现在以下几个方面：①权利内容的特定性；②权能的差别性 ;③可以分层设立。在设立建设用地使用权时，应当有一个空间的范围限制。

23.参考答案：D

【答案解析】侵犯国有土地所有权，无人使用的国有空地、荒地使用权不按土地侵权纠纷处理。因为无具体利益主体行使救济权，可以由政府有关部门用行政手段查处，而不用民事方法。

24.参考答案：D

【答案解析】2007年《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》规定，农村住 宅用地只能分配给本村村民，城镇居民不得到农村购买宅基地。禁止城镇居民在农村取得宅基地。

25.参考答案：C

【答案解析】集体土地的所有权性质在一般情形下是不会改变的，但是我国法律中规定了集体土地的征用制 度，在征用制度下，集体土地的所有权性质可能会发生变化。

1. 参考答案：B

【答案解析】台湾的土地权利体系有所有权、典权、抵押权、地上权、永佃权、地役权等。

27.参考答案：D

【答案解析】土地抵押权的权利客体具有限制性：土地所有权不得抵押；土地使用权可以抵押，但必须是法律允许转让的土地使用权。

28.参考答案：A

【答案解析】土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内 ,向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。

29.参考答案：D

【答案解析】划拨国有建设用地使用权作为国有土地建设用地使用权的一种，具有以下特征：①划拨国有建 设用地使用权通过行政划拨方式无偿取得；②划拨国有建设用地使用权没有期限的限制；③划拨国有建设用 地使用权交易受到严格限制。

30.参考答案：C

【答案解析】土地所有权属于国家，其他任何组织和个人都不享有土地的所有权。根据《城镇国有土地使用 权出让和转让暂行条例》第四十五条的规定，划拨土地使用权和其地上的建筑物抵押的，需领有国有土地使 用证，而不是国有土地所有证。

31.参考答案：C

【答案解析】A项最新修订于2004年；B项是在1995年颁布的；D项是在2007年颁布的。

32.参考答案：A

【答案解析】根据相关规定，农村居民接受转让，购买房屋取得的宅基地，与原有宅基地合计面积超过当地 政府规定标准，按当地政府规定的用地面积标准确定其集体建设用地使用权，超过面积部分予以收回。

33.参考答案：C

【答案解析】隋朝和唐朝实行的是均田制，明朝实行屯田制。

34.参考答案：B

【答案解析】建成区内或边缘的农村集体经济组织在其所拥有土地全部转为国有后，国家可以将农村集体所 有成员转为城镇居民，用地者对该幅土地享有划拨国有土地使用权。

35.参考答案：C

【答案解析】根据《城市郊区土地改革条例》第十七条的规定，城市郊区土地改革完成后，对分得国有土地 的农民，由市人民政府发给国有土地使用证，保障农民对该项土地的使用权。对私有农改土地者发给土地所 有证，保障其土地所有权。土地制度改革以前的土地契约，一律作废。

36.参考答案：B

【答案解析】1988年9月27日，国务院发布的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，是关于“合理利 用城镇土地，调节土地级差收入，提高土地使用效益，加强土地管理”的一个重要法规。城镇土地使用税的 征收，标志着对国有土地无偿、无期限使用，无土地市场的不合理土地使用制度的突破，是我国土地管理史 上具有划时代意义的大事，对巩固土地社会主义公有制，加强土地管理，增加财政收入具有积极的促进作用。

37.参考答案：C

【答案解析】争议一方为中央国家机关直属单位，且涉及面积较大的案件由省、自治区、直辖市国土资源行政主管部门受理。

38.参考答案：A

【答案解析】乙家门前是甲进出的必经之路，若不允许其通行，则甲无法行使对自己土地和房屋的权利，因 此二者是相邻关系，乙必须容忍甲的通行，不得阻拦或收取费用。甲与丙的约定是地役权的合同，双方均应 受合同约束，甲应当向乙支付费用，并受期限的限制，在期满时清理现场，恢复原状。

39.参考答案：C

【答案解析】根据《物权法》第四十二条的规定，为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以征 收集体所有的土地和单位、个人的房屋及其他不动产。第四十四条规定，因抢险、救灾等紧急需要，依照法 律规定的权限和程序可以征用单位、个人的不动产或者动产。两者之间的区别体现在征收改变的是物的所有 权，征用仅仅改变物的使用权。

40.参考答案：C

【答案解析】1990年5月19日，国务院发布的《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》明确提出了土地使 用权可以“出让、转让、出租、抵押”。这一条例的颁布，使地权内容迅速丰富起来。

**多项选择题**

41.参考答案：ABCD

【答案解析】根据《物权法》第一百三十五条规定，建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使 用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。根据《城市房地产管理法》规定，以 划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当报有批准权的人们政府审批。

42.参考答案：CD

【答案解析】根据《土地权属争议调查处理办法》第八条的规定，国土资源部调查处理下列争议案件：（一 )国务院交办的；（二）在全国范围内有重大影响的。

43.参考答案：ABDE

【答案解析】《物权法》第一百二十七条规定，土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。县级以 上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证，并登记造册，确 认土地承包经营权。第一百二十八条规定，土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定，有权将土地承包 经营权采取转包、互换、转让等方式流转。第一百二十九条规定，土地承包经营权人将土地承包经营权互换 、转让，当事人要求登记的，应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记；未经登记，不得 对抗善意第三人。第一百三十条、 一百三十一条规定，承包期内发包人不得调整、收回承包地。

44.参考答案：ABE

【答案解析】由于土地的基本特性，土地所有权相对于一般财产所有权而言具有特殊性。首先，土地作为一 种自然资源，是人类最基本、最重要的生存条件，具有不可替代性；其次，土地作为人类社会中最基本的生

产资料，具有稀缺性。由此导致土地的归属和利用对于一国经济制度、政治制度的确定和运行具有极其重要 的影响，国家对私人土地所有权或地产权的限制远远超过对其他私人财产权的限制。

45.参考答案：CE

【答案解析】事实上的处分，是指对土地进行实质上的改造等物理上的事实行为；法律上的处分，是指使土 地权利发生变动的法律行为，如土地使用权的转让、抵押等。CE两项都属于对土地的物理上的改造，不会导 致土地权利的变动，属于事实行为。

46.参考答案：AC

【答案解析】质权是为了确保债务履行而设立的一种担保物权，包括动产质权和权利质权。质权只能在动产 上设立，不存在不动产质权；质权属于约定的担保物权，不能由法律直接规定，不存在法定质权。

47.参考答案：AC

【答案解析】城市土地国有化原则是确定国家所有权客体必须坚持的基本原则。城市土地国有化是随着城市 资本主义工商业的社会主义改造进行的，它包含以下两方面的含义：①城市市区即建成区的土地属于国家所 有；②城市郊区中已经国家依法没收、征收、征购、征用为国有的土地属于国家所有。

48.参考答案：AC

【答案解析】根据《物权法》第一百四十三条的规定，建设用地使用权人有权将建设用地使用权转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律另有规定的除外。因此东城公司办理了登记手续，依法取得土地使用权。《 物权法》第一百四十条的规定，建设用地使用权人应当合理利用土地，不得改变土地用途；需要改变土地用 途的，应当依法经有关行政主管部门批准。东城公司不得擅自变更土地的使用用途。

49.参考答案：ABCE

【答案解析】根据《物权法》第二百条的规定，建设用地使用权抵押后，该土地上新增的建筑物不属于抵押 财产。该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权一并处分，但新增 建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿。

50.参考答案：BC

【答案解析】从1950年《土地改革法》到1962年9月27日《农村人民公社工作条例草案》（六十条）的公布实 施。农村土地出现大变革，土地所有制由私有转为集体所有，又由“一大二公”转为“三级所有，队为基础 ”。后一段时期确定土地权属的依据主要是当时的行政命令，现在往往难以找到方案记载。这段时期可以称 为平调土地使用时期。E项是从1982年到1986年的特点。

51.参考答案：BC

【答案解析】依土地管理法及有关规定，宅基地使用权的主体只能是农村集体经济组织的成员，城镇居民不 得购置宅基地，除非其依法将户口迁入该集体经济组织。宅基地使用权实行严格的“一户一宅”制,农村村民 出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。宅基地使用权人有权依法转让房屋所有权，该房屋占用范 围内的宅基地使用权一并转让。《物权法》一百五十四条规定，宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使 用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

52.参考答案：AD

【答案解析】我国城市土地的国有化是在一系列政治运动中逐步实现的。从1953年至1966年，通过对农业、 手工业、资本主义工商业的三大改造和对出租私有房屋的社会主义改造，逐步使城市土地基本国有化。BCE三项属于1949～1952年间城市土地国有化奠基时期的活动。

53.参考答案：BC

【答案解析】土地所有权相对于一般财产所有权而言具有特殊性。首先，土地作为一种自然资源，是人类最基本、最重要的生存条件，具有不可替代性；其次，土地作为人类社会中最基本的生产资料，具有稀缺性。

54.参考答案：ABCD

【答案解析】确定土地权属依照法律规定进行，非法占地必须经过依法处理，使之达到权属来源合法，才能 最后确定土地的所有权和使用权，不能因使用的事实而转为合法。

55.参考答案：BCD

【答案解析】我国土地所有制度包括集体所有和国家所有两种形式。国家土地属于国家所有，权利主体是特 定的，不需要确权，只需要确定国家土地所有权的客体即可。

56.参考答案：AB

【答案解析】《物权法》第一百五十八条规定，地役权自地役权合同生效时设立。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。

57.参考答案：BDE

【答案解析】土地使用权转让登记遵循登记要件主义，未经登记，土地使用权不发生转移。本题中，甲乙之 间签订了土地使用权转让合同，但是没有进行登记，合同有效，但土地使用权不发生转移，甲公司有权要求 乙公司承担违约责任。乙丙之间的土地使用权转让进行了登记，使用权发生了转移，丙享有土地使用权。

58.参考答案：ABCD

【答案解析】根据《物权法》的规定，除法律另有规定外，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法 登记后发生效力。这里的“法律另有规定的除外”，主要包括三种情形：①依法属于国家所有的土地，所有 权可以不登记；②《物权法》第二章第三节规定的司法裁判、继承等特殊情形下发生的物权变动；③对于土 地承包经营权、地役权、宅基地使用权，法律并未规定必须登记才生效。

59.考答案：CDE

【答案解析】《土地管理法》第五十八条规定，有下列情形之一的，由有关人民政府土地行政主管部门报经 原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准，可以收回国有土地使用权：（一）为公共利益需要使 用土地的；（二）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；（三）土地出让等有偿使用合同 约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；（四）因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的；（五）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的。依照前款第（一）项、 第（二）项的规定收回国有土地使用权的，对土地使用权人应当给予适当补偿。

60.参考答案：ABCD

【答案解析】1960年11月3日，中共中央发出了《关于农村人民公社当前政策问题的紧急指示信》，明确规定 劳动、土地、耕畜、农具必须坚决实行‘四固定’，固定给生产小队使用，并且登记造册，任何人不得随便调用。