理论与方法一

**单选题**

1.参考答案：B

【解析】B项，所有权随着标的物的存续而永久存续，不罹于时效而消灭，当事人也不得预定其存续期限。所有权的永久性是相对标的物的存在而永久存在，并非指所有权绝不消灭，而是指不同于使用权、质权等他物权，可约定一定的存续期限。

 2.参考答案：C

【解析】A项，由于土地用途的多样性与土地数量的不增性并存，引起不同用途之间的竞争与改变，例如农业用地转变为住宅用地、工业用地、交通用地，又如在一定的地区既有住宅用地，也有林地、农地、工业用地等，这种多用途的并存随处可见；

B项，同样一块土地，既可作为住宅用地、工业用地、商业用地使用，也可作为交通用地、农业用地、旅游娱乐用地等使用，这就是土地的多用途性；

D项，在不动产登记过程中，必须依法审查、记载不动产的法定用途。

3.参考答案：A

【解析】《民法典》第二百零九规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。第二百一十五条规定，当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。

本题中，甲、乙签订了买卖合同，虽然未办理物权登记，但是不影响合同效力，甲、乙之间的合同是有效的。因为未办理房屋产权过户登记，物权不发生转移，故房屋的所有权依然属于甲，甲有权进行处分。所以甲、丙之间的买卖合同也是有效的。

4.参考答案：D

【解析】《民法典》第三百零五条规定，按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。第三百零六条规定，按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。两个以上其他共有人主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。本题中，甲、乙、丙三人按份共有该平房，乙、丙要求以同等条件购买时，应当由乙、丙按所持份额比例购买。

5.参考答案：A

【解析】财产权是指民事权利主体享有的具有经济利益的权利，它具有财富的内容，一般可以货币进行计算。财产权内容广泛，包括：物权、准物权、债权、继承权以及知识产权等。所有权是唯一的自物权种类。

6.参考答案：A

【解析】A项，根据《民法典》的相关规定和理论，由于甲在乙院内堆放建材并非基于对不动产最低限度的利用，甲不在乙院内堆放建材并不影响其正常生活，所以乙有权拒绝甲在其院内堆放建材。

B项，《民法典》第二百九十一条规定，不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。因此乙无权拒绝甲搬运建材须从其家门前经过。

CD两项，甲应当按约定履行与丙订立的合同。

7.参考答案：C

【解析】C项，土地所有权和自然资源所有权是可以分开的。在法律有特别规定的情况下，地表或地下的某些自然资源可以脱离土地权利而成为单独的权利即自然资源所有权或自然资源开发权、使用权的客体。

8.参考答案：C

【解析】A项，建设用地使用权在期限届满前，因公共利益需要土地所有权人可以提前收回建设用地使用权；

B项，通过出让、转让等方式取得的建设用地使用权均为有期限的物权。期限届满，建设用地使用权随之消灭；

D项，土地全部灭失或者部分灭失导致建设用地使用权设定目的无法实现，建设用地使用权消灭。

9.参考答案：B

【解析】根据《民法典》第三百三十条规定，农村集体经济组织实行双层经营体制，即以家庭承包经营为基础、统分结合。

10.参考答案：B

【解析】权利人去世的，宅基地使用权可以作为遗产继承。抚恤金具有人身性质，不能作为遗产继承。

11.参考答案：A

【解析】我国《民法典》中规定的居住权具有如下特征：①居住权属于物权中的他物权；②居住权的主体范围是限定的；③居住权的客体范围是限定的；④居住权的用途是限定的。A项表述错误，居住权是在他人所有的住宅上设定，属于物权中的他物权。

12.参考答案：B

【解析】B项，地役权的不可分性属于地役权的特征，而不属于地役权的取得方式。

13.参考答案：A

【解析】土地所有权是设定于土地之上的各种权利中最核心的一种财产权利。土地所有权是土地所有人依法对自己财产所享有的占有、使用、收益和处分的权利，它是土地物权中最重要也最完全的一种权利，土地上其他的物权都是在所有权基础之上成立的，所以土地所有权是设定于土地之上的各种权利中最核心的一种财产权利。

14.参考答案：C

【解析】A项，国有建设用地使用权只能建立在国有土地上，本题所涉及的土地并没有被征为国有，电力公司不享有建设用地使用权。

BD两项，只有集体组织成员享有集体建设用地使用权和土地承包经营权。电力公司不属于集体组织成员，不能获得这两项权利。

1. 地役权是指土地权利人按照合同约定，利用他人的不动产，以提高自己的不动产的效益的权利。某县实行“村村通电工程”，按照规划，将一高压电线杆栽在了李楼村的土地上，电力公司对该土地享有地役权。

15.参考答案：C

【解析】处理林权争议应遵循的原则包括：①尊重历史和现实情况。②遵循有利于安定团结，有利于保护、培育和合理利用森林资源的原则。③遵循有利于群众的生产生活的原则。④处理林权争议时，林木、林地权属凭证记载的四至清楚的，应当以四至为准；四至不清楚的，应当协商解决；经协商不能解决的，由当事人共同的人民政府确定其权属。⑤当事人对同一起林权争议都能够出具合法凭证的，应当协商解决；经协商不能解决的，由当事人共同的人民政府结合实际情况确定其权属。⑥土地改革后营造的林木，按照“谁造林、谁管护、权属归谁所有”的原则确定其权属，但明知林地权属有争议而抢造的林木或者法律、法规另有规定的除外。

16.参考答案：B

【解析】A项，对于没有权属来源证明的宅基地使用权，不动产确权承办机构查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体或村委会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告30天无异议，并出具证明，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府审定，属于合法使用的，予以确定宅基地使用权。

B项，对于没有权属来源材料的集体建设用地使用权，不动产确权承办机构应当查明土地历史使用情况和现状，认定属于合法使用的，经所在农民集体同意，并公告30天无异议，经乡（镇）人民政府审核，报县级人民政府批准，予以确定集体建设用地使用权。

CD两项，县级以上地方人民政府统一组织的宅基地、集体建设用地和房屋首次登记，权属调查成果要在本集体经济组织范围内公示。开展农村房地一体权籍调查时，不动产登记机构应将宅基地、集体建设用地和房屋的权属调查结果送达农村集体经济组织，并要求在村民会议或村民代表会议上说明，同时以张贴公告等形式公示权属调查结果。

17.参考答案：C

【解析】广义的不动产确权，既包括对不动产权利主体、客体和权利内容的确定，也包括对不动产权利归属的确定。狭义的不动产确权，仅指在不动产登记之前，由各级政府及其行政主管部门对不动产权利的归属予以确定的行为。

18.参考答案：A

【解析】A项是探矿权人和采矿权人主要权利。BCD三项，探矿权人和采矿权人的义务主要有：①按照国家的有关规定缴纳有关的税费。②严格按照规定的矿区范围勘探和采矿，并按照国家的统一规划和布局进行合理的开采和利用。保护国有矿产资源不受损失和浪费。③保护环境和生态平衡，实现可持续发展。因勘探开采活动给他人的生产、生活造成损失的，应承担赔偿责任。④遵守国家的劳动安全卫生法律规定，保证探矿、采矿活动的安全进行。

19.参考答案：A

【解析】A项，《民法典》第三百四十七条规定，设立建设用地使用权，可以采取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。

20.参考答案：B

【解析】农村集体土地权利制度的历史沿革：第一阶段，“耕者有其田”的农民土地所有制的建立；第二阶段，“三级所有，队为基础”的农村土地集体所有制；第三阶段，农村家庭联产承包经营责任制。

**多项选择题**

1.参考答案：BDE

【解析】A项，我国在土地公有制体系下，实行土地所有权与使用权分离，构成了比较特殊的土地产权结构。C项，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有或共同管理的权利。

2.参考答案：BCD

【解析】建筑物区分所有权，是指权利人对所拥有的建筑物、构筑物等依法享有的占有、使用、收益和处分的权利。《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第一条规定，依法登记取得或者根据公法原因、事实行为等取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主。基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

A项，承租人是房屋的使用人，不属于法律规定的建筑物区分所有权的业主。

B项，依法登记取得建筑物专有部分所有权的人，是业主。

C项，《民法典》第二百二十九条规定，因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。据此，根据人民法院的生效判决取得建筑物专有部分所有权的人，是业主。

D项，基于与建设单位之间的商品房买卖合同已合法占有建筑物专有部分的人，是业主。

E项，长期在房屋中居住的人不一定是业主。

3.参考答案：ABD

【解析】ABD三项，森林、林木所有权人对其所拥有的森林和林木，享有的权利主要有：①依法经营、管理和采伐；②对森林资源合理利用并获取经济利益或者其他的利益；③个人林木所有权可依法继承。根据《民法典》的规定，凡是属于公民个人所有的林木，在所有权人死亡以后，其合法继承人有权依照法律的规定予以继承。

C项，采伐林木属于森林、林木所有权人的义务，而非权利。且森林、林木所有权人不能随意采伐林木，需要经过批准。

E项，加强对森林病虫害的防治是森林、林木所有权人的义务，而非权利。

4.参考答案：BDE

【解析】A项，用益物权的依据既可以是民法普通法，也可以是民法特别法。

BD两项，用益物权的特征有：①用益物权以对标的物的使用、收益为目的；②用益物权是他物权、限制物权和有期限物权。

CE两项，根据《民法典》第一百一十七条规定，用益物权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。因此，用益物权的标的物主要是不动产，也可以是动产。

5.参考答案：CD

【解析】A项，最高额抵押担保一定期间内和最高限度内的债权。设定最高额抵押时，债权尚未发生，实际发生的债权额是不确定的，为保证将来债权的安全，抵押权人与抵押人协议商定担保的最高债权额度，抵押人以其抵押财产在此额度内对债权作担保。

B项，最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权不得转让，但当事人另有约定的除外。

CE两项，最高额抵押权是指在预定的债权的最高额度内，为担保将来一定期间内连续发生的债权，由债务人或者第三人提供抵押物而设立的特殊抵押权。

1. 根据《民法典》第四百一十九条规定，抵押权人应当在主债权诉讼时效期间行使抵押权；未行使的，人民法院不予保护。

6.参考答案：ACD

【解析】A项，不动产确权的依据包括法律依据和事实依据，既要依据法律法规政策，又要尊重历史和现实，依据客观事实进行。

BD两项，不动产确权的法律依据散见于法律、行政法规、司法解释、相关政策中，具体包括：法律、行政法规及国务院文件、最高人民法院的司法解释、部门规章、规范性文件及复函。近几年来，全国各地根据《宪法》赋予的职责，根据各地在不动产利用、开发、保护和经营方面的实际情况，制定了有关的地方性法规和地方行政规章。这些地方法规和规章，对合理利用和保护自然资源、保护不动产权利人的合法权益，促进国民经济的发展，发挥了积极的作用，也是各地在不动产确权工作中的重要依据。

CE两项，事实依据是不动产确权工作中不可或缺的重要依据，主要包括下列内容：①当事人依法达成的协议；②县级以上人民政府的批准文件、处理决定；③县级以上自然资源行政主管部门的调解书；④人民法院、仲裁委员会的生效法律文书；⑤生效的遗嘱；⑥土地出让合同、人民政府颁发的有关不动产权属证明；⑦土地调查形成的土地权属界线协议书、认定书；⑧土地利用现状调查资料、城镇地籍调查资料；⑨中华人民共和国成立之后双方签订的土地、山林等权属或界线协议等；⑩法律、法规规定的其他证据。

7.参考答案：BD

【解析】A项，《民法典》规定，农民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

B项，土地承包经营权人是家庭承包方式下的承包方，《农村土地承包法》第十六条规定，农村土地家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。农户是农村中以血缘和婚姻关系为基础组成的农村最基层的社会单位。

C项，农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。

D项，村农民集体所有的土地，由村集体经济组织或村委会代表村农民集体发包。村农民集体所有的农村土地，如果该村有村集体经济组织的，就由该村集体经济组织发包；如果没有村集体经济组织的，则应由村民委员会发包。

E项，土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

8.参考答案：BDE

【解析】不动产确权的法律主要有：《宪法》《民法典》《行政诉讼法》《行政复议法》《土地管理法》《城市房地产管理法》《城乡规划法》《森林法》《草原法》《农业法》《渔业法》《农村土地承包法》《水法》《文物保护法》《海域使用管理法》《高级农业生产合作社示范章程》（1956年6月30日第一届全国人民代表大会第三次会议通过）、《农村人民公社工作条例修正草案》等。AC两项属于国务院制定的行政法规。

9.参考答案：BCD

【解析】A项，符合当地政府分户建房规定而尚未分户的农村居民，其现有的宅基地没有超过分户建房用地合计面积标准的，可按现有的宅基地面积确定宅基地使用权。符合当地分户建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本农民集体同意并公告无异议的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记。

B项，非农业户口居民（含华侨）原在农村合法取得的宅基地及房屋，房屋产权没有变化的，可依法确定其宅基地使用权。

C项，非本农民集体的农民，因扶贫搬迁、地质灾害防治、新农村建设、移民安置等集中迁建，按照政府统一规划和批准使用宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权。

D项，继承房屋占用农村宅基地的，可按规定确定宅基地使用权。根据有关政策，已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，可按规定确定宅基地使用权。

E项，农村专业户宅基地以外的非农业建设用地与宅基地分别确定集体建设用地使用权和宅基地使用权。

10.参考答案：ABCE

【解析】D项，铁路线路路基两侧依法取得使用权的保护用地，使用权确定给铁路单位。

11.参考答案：ABCD

【解析】下列11项材料，可以作为不动产权属争议调处依据：①依据《土地改革法》及其有关规定取得的土地房产所有证或者发证时的档案清册。②土地改革时期《土地改革法》规定不发证的林木、林地等所属的土地清册。③合作化时期或者实行劳力、土地、耕畜、农具四固定时，确定土地、林地权属归农民集体所有或者归农民个人使用的决议、决定和其他文件材料。④土地改革以后各级人民政府在职权范围内作出的处理决定或者依法生效的调解协议。⑤《土地管理法》《森林法》实施后县级以上人民政府依法核发的土地、

山林权属证书。⑥土地改革以后当事人依法达成的协议。⑦依法没收、征收、征购、征用土地和依法批准使用、划拨土地（含林地）的文件及其附图，依法出让、转让土地使用权的出让、转让合同。⑧国有农、林、牧场设立时经依法批准的确定经营管理范围的总体设计书、规划书、说明书及其附图。⑨人民政府及有关部门依法批准农民建房用地的文件。⑩人民法院、仲裁委员会对权属纠纷作出的生效的判决书、裁定书、调解书和裁决书。法律、法规、规章规定可以作为调处权属纠纷、确定权属的凭证材料和其他证据。

12.参考答案：ABCE

【解析】ABCE四项，省、自治区、直辖市自然资源行政主管部门调查处理下列争议案件：①跨设区的市、自治州行政区域的；②争议一方为中央国家机关或者其直属单位，且涉及土地面积较大的；③争议一方为军队，且涉及土地面积较大的；④在本行政区域内有较大影响的；⑤同级人民政府、自然资源部交办或者有关部门转送的。

E项，国务院交办的土地权属争议案件属于自然资源部的管辖范围。

13.参考答案：AB

【解析】ABC三项，相邻关系，是指相互毗邻的不动产的所有人或使用人因对不动产行使所有权或使用权而发生的权利义务关系。相邻关系实质上是对财产所有人或占有人、使用人行使所有权或占有、使用权的合理延伸和必要的限制。本题中，甲将房屋加高的行为侵害了邻居丙的相邻权，同时，甲是房屋的使用人，乙是房屋所有权人，因此，丙既可以要求甲排除妨碍，也可以要求乙排除妨碍。

DE两项，建筑物区分所有权，是指根据使用功能，将一栋建筑物在结构上区分为各个所有人独自使用的部分和由多个所有人共同使用的共同部分时，每一个所有人享有的对其专有部分的专有权、对共有部分的共有权以及各个所有人之间基于共同关系而产生的成员权的结合。本题中，甲乙房屋为别墅，不是同一栋建筑物，不存在建筑物区分所有权。

14.参考答案：ABCD

【解析】E项，企业以出让方式取得的建设用地使用权，在企业破产后，应依法处置，确定给新的受让人。

15.参考答案：ABCD

【解析】根据《物权法》第一百三十七条规定，设立建设用地使用权，可以采取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。设立公共事业使用权的，可以采取划拨的方式取得。

16.参考答案：ABDE

【解析】经依法批准的乡镇、村公共设施、公益事业使用的农民集体土地，分别属于乡镇、村农民集体所有。