

2024 年土地登记代理人之土地权利理论与方法能力 测试试卷 A 卷附答案

单选题（共 45 题）

1、某工厂原属于国有企业，始建于1982年，工厂占用土地是通过划拨的方式获得的，1995年，由于工厂效益不好，决定进行改革，工厂由国有转变为私营企业，同时通过出让方式获得了土地使用权，土地使用年限为40年。2009年该工厂要购买先进设备，向银行申请贷款，以土地使用权进行抵押，并办理了抵押登记，根据规定，其土地抵押权的期限最长不得超过（ ）。

- A.13 年
- B.26 年
- C.30 年
- D.40 年

【答案】 B

2、（ ）是为了确定土地权利的归属、变更以及土地权利状态有无负担等，对土地上权利的确立、变更、转移、消灭所作的记录。

- A.土地登记
- B.土地转让
- C.土地备案
- D.土地变更

【答案】 A

3、土地承包经营权证由（ ）负责发放。

- A.乡人民政府
- B.村委会
- C.县级以上人民政府

D.县土地局

【答案】 C

4、（ ）是社会进步的象征和社会稳定和经济可持续发展的基础。

A.物权

B.财产权

C.所有权

D.土地产权

【答案】 D

5、住在 A 市的甲和住在 B 市的乙就 C 市的一座房屋的所有权发生争议，诉诸法院，根据规定，该案件应当由（ ）的人民法院管辖。

A.A 市

B.B 市

C.C 市

D.A.B 或者 C 市

【答案】 C

6、下列关于划拨国有建设用地使用权的抵押，说法正确的是（ ）。

A.有无地上建筑物不影响抵押

B.土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人

C.应当办理抵押登记，不办理登记的，不得对抗第三人

D.抵押人无需领有国有土地使用证

【答案】 B

7、国有土地使用权受让人基于土地使用权出让合同而享有的土地交付请求权，与其依登记而取得的土地使用权分别属于（ ）。

- A.对世权和对人权
- B.债权和物权
- C.自物权和他物权
- D.人身权和财产权

【答案】 B

8、不属于财产权的是（ ）。

- A.物权
- B.债权
- C.名誉权
- D.准物权

【答案】 C

9、下列不属于土地基本特性的是（ ）。

- A.不可替代性
- B.稀缺性
- C.社会资源
- D.最基本的生产资料

【答案】 C

10、周某向吴某借款 20 万用于开办企业，将自己享有的一块土地的使用权作抵押。合同约定，如果周某到期不能偿还借款，该土地使用权直接归吴某所有。根据法律，此约定（ ）。

- A.无效
- B.有效
- C.可撤销
- D.效力待定

【答案】 A

11、下列土地权利中，（ ）不得抵押。

- A.所有权
- B.地役权
- C.建设用地使用权
- D.土地承包经营权

【答案】 A

12、甲由于忙于经商，无暇顾及土地，于是将其土地租给乙种，后甲向银行贷款，又以该土地使用权设定抵押。如果届时甲不能还清贷款，银行可以就（ ）优先受偿。

- A.土地使用权
- B.土地上的建筑物
- C.土地上种植的农作物
- D.土地所有权

【答案】 A

13、下列对用益物权的表述中，不正确的是（ ）。

- A.用益物权是对标的物的有形支配
- B.用益物权中的地役权不属于主物权
- C.用益物权属于所有权
- D.土地承包经营权属于用益物权

【答案】 C

14、下列不属于转让房地产时应具备的条件的是（ ）。

- A.属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 30%以上
- B.属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件
- C.按合同支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书
- D.转让时房屋已建成的，还应持有房屋所有权证

【答案】 A

15、香港的土地租用是（ ）。

- A.有偿的
- B.无偿的
- C.除约翰大教堂以外，都是有偿的
- D.可以是有偿的，也可以是无偿的

【答案】 D

16、下列关于收益权的说法，不正确的是（ ）。

- A.收益权是所有权四项权能之一
- B.收益权是一项独立的权能

- C.收益权是一项附属的权能
- D.收取地租的权利属于收益权

【答案】 C

17、立法宜规定空间使用权证书中明确记载空间使用权人享有的使用权的（ ）。

- A.空间六至
- B.期限
- C.主体
- D.用途

【答案】 A

18、关于出让土地使用权的抵押，下列说法不正确的是（ ）。

- A.出让土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押
- B.地上建筑物、其他附着物抵押时，其适用范围内的土地也随之抵押
- C.应签订抵押合同，合同不得违反国家法律法规和土地使用权出让合同的规定
- D.因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当办理抵押登记

【答案】 D

19、以下关于土地权属争议处理的说法中，不正确的是（ ）。

- A.我国法律鼓励当事人平等协商解决纠纷
- B.协商不能解决的，可以依法向县级以上人民政府或乡级政府提出处理申请
- C.当事人只有通过行政处理后，才能向人民法院起诉
- D.起诉至法院的案件，作为民事诉讼案件处理

【答案】 D

20、下列关于出让国有建设用地使用权的主体理解，不正确的是（ ）。

- A.出让国有建设用地使用权的主体是一般主体
- B.境内外的法人和其他组织可以成为出让国有建设用地使用权的主体
- C.外商享有国有建设用地使用权的主体条件与境内企业相同
- D.外商享有国有建设用地使用权应当具有“三资企业”的特殊身份

【答案】 C

21、下列选项属于划拨国有土地使用权的特殊之处的是（ ）。

- A.权利的交易不受限制
- B.权利的主体性质
- C.权利的客体性质
- D.权利的无期限

【答案】 D

22、主债权转让时，关于最高额土地抵押权的转让，下列说法错误的是（ ）。

- A.随之转让
- B.最高额土地抵押所担保的主债权确定后，最高额土地抵押权一并转让
- C.最高额抵押担保的债权确定前，部分债权转让的，最高额抵押权一般不得转让
- D.当事人约定在最高额土地抵押担保的债权确定前，最高额土地抵押权随部分债权的转让而转让的，最高额土地抵押权一并转让

【答案】 A

23、对于建设用地使用权，下列选项不得单独抵押的是（ ）。

- A.集体企业建设用地使用权
- B.乡镇企业、村企业建设用地使用权
- C.外资企业建设用地使用权
- D.国有企业建设用地使用权

【答案】 B

24、乡(镇)村办企事业单位和个人多占少用土地的，其闲置部分的土地使用权（ ）。

- A.应予确定，不需缴纳土地闲置费
- B.应予确定，但需按规定缴纳土地闲置费
- C.不予确定，国家收回
- D.不予确定，返还农民集体，另行安排使用

【答案】 D

25、我国土地使用权体系的核心权利是（ ）。

- A.国有土地所有权
- B.集体土地所有权
- C.土地使用权
- D.土地租赁权

【答案】 C

26、下列不属于国有建设用地使用权终止的情形的是（ ）。

- A. 出让国有建设用地使用权年限届满未申请续期
- B. 提前收回出让国有建设用地使用权
- C. 土地灭失
- D. 国有建设用地续期申请获得批准

【答案】 D

27、明确提出了土地使用权可以“出让、转让、出租、抵押”的是在（ ）。

- A. 1988 年
- B. 1989 年
- C. 1990 年
- D. 1991 年

【答案】 C

28、下列关于财产权特征及内容的说法中错误的是（ ）。

- A. 财产权包括物权和债权
- B. 物权是支配型财产权
- C. 所有权是自物权的一种
- D. 债权是请求型财产权

【答案】 C

29、以下关于我国历史上土地权利制度的表述，错误的是（ ）。

- A. 原始社会时实行土地共有制
- B. 奴隶社会时土地归奴隶主和农奴主所有

封建社会时期土地私有制一直盛行，至明清时期达到顶峰

D.半封建半殖民地时土地制度特点是土地私有化更加集中，同时具有地主和殖民地的性质

【答案】 C

30、下列不属于国有土地有偿使用的方式的是（ ）。

A.出让

B.租赁

C.出资

D.划拨

【答案】 D

31、对于土地登记的效力，大陆法系不同国家采取了不同的模式，其中日本采取的是（ ）。

A.登记要件主义

B.登记对抗主义

C.登记对抗主义和登记要件主义

D.意思表示主义

【答案】 B

32、国有企业改革中涉及到划拨国有土地使用权处置不能采用的方式是（ ）。

A.保留划拨国有土地使用权

B.国有土地使用权出让

C.国有土地征收为集体土地

国家以土地使用权作价入股

【答案】 C

33、土地抵押财产被人民法院查封、扣押的，最高额抵押权（ ）。

- A. 仍然享有完全的优先受偿权
- B. 丧失了优先受偿权
- C. 仅对一般债权享有优先受偿权，不得优先于其他担保物权受偿
- D. 消灭

【答案】 A

34、第三人提供担保，债权人允许债务人转移全部或者部分债务的，必须经过担保人书面同意，否则担保人（ ）。

- A. 不再承担相应的担保责任
- B. 减轻其担保责任
- C. 有权请求债权人承担违约责任
- D. 继续承担担保责任，同时有权请求债权人承担违约责任

【答案】 A

35、以土地使用权设定抵押时，对地上建筑物，其他附着物的（ ）同时设定抵押权。

- A. 所有权
- B. 收益权
- C. 使用权
- D. 抵押权

【答案】 A

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/955303224001011330>