
不动产登记代理人《不动产权利理论与方法》近年考试真题 题库汇总（200 题）

一、单选题

1. 中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由（ ）确定。

- A、国务院
- B、国土资源部
- C、省级人民政府
- D、市级以上人民政府

答案：A

解析：根据《土地管理法》第十一条的规定，中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关，由国务院确定。

2. 空闲（ ）以上未恢复使用的宅基地，不确定土地使用权。

- A、半年
- B、一年
- C、两年
- D、三年

答案：C

解析：《确定土地所有权和使用权的若干规定》第五十二条规定，空闲或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，不确定土地使用权。已经确定使用权的，由集体报经县级人民政府批准，注销其土地登记，土地由集体收回。

3. 在农村，一户村民最多可以拥有（ ）处宅基地。

-
- A、一
 - B、两
 - C、三
 - D、四

答案：A

解析：《土地管理法》第六十二条规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地。

4. 因住房制度改革出售公有住房引起的划拨国有土地使用权变更登记中，下列不属于申请人应当提交的权属证明文件的是（ ）。

- A、公房出售批准文件
- B、原《国有土地使用证》、《房屋所有权证》
- C、售房单位和购房职工签订的售房合同
- D、《国有土地使用权出让合同》

答案：D

解析：根据《土地管理法》和《土地登记办法》规定，出售公有住房，售房单位与购房职工应当在县级以上地方人民政府房产管理部门登记房屋所有权之日起30日内，申请划拨国有土地使用权变更登记。申请人应当提交下列权属证明文件：①公房出售批准文件；②原《国有土地使用证》；③《房屋所有权证》（权利人为购房职工）；④售房单位和购房职工签订的售房合同；⑤其他证明文件。

5. 作为部门规章，（ ）不但是土地行政主管部门进行土地确权、土地登记、解决土地权属争议的重要依据，同时也是人民法院审理土地权属案件的依据。

- A、《农村土地承包法》
- B、《土地管理法实施条例》

C、《土地管理法》

D、《确定土地所有权和使用权的若干规定》

答案：D

解析：《确定土地所有权和使用权的若干规定》印发全国执行后，在土地确权、土地登记和土地权属争议调处工作中发挥了积极和非常重要的作用。目前，该《规定》不但是土地管理部门进行土地确权、土地登记、解决土地权属争议的重要依据，同时也是人民法院审理土地权属案件的依据。AC 两项属于国家法律，B 项属于国务院制定的行政法规，只有 D 项属于部门规章。

6. 下列有关土地权属争议调解的说法中，错误的是（ ）。

A、调解应当符合自愿、合法的原则

B、调解达成协议的，应当制作调解书

C、为了社会公共利益的需要，国土资源行政管理部门也可以强制当事人达成调解协议

D、经调解不能达成协议的，国土资源行政管理部门应及时提出处理意见，报人民政府做出处理决定

答案：C

解析：调解应当符合自愿、合法原则，不得强迫，对经过调解不能达成协议的，应当及时提出处理意见，下达处理决定，避免久拖不决。

7. 下列关于乡镇建设用地使用权的抵押，理解不正确的是（ ）。

A、乡镇建设用地使用权只能随厂房一起抵押

B、乡镇企业的土地使用权不得单独抵押

C、在抵押权实现后，未经法定程序不得改变土地集体所有和土地用途

D、乡镇建设用地使用权经乡级人民政府土地行政主管部门登记的，可以随厂房一起抵押

答案：D

解析：乡镇企业建设用地使用权经县级人民政府土地行政主管部门登记的，可以随厂房一同抵押，但法律对此有两点限制：一是乡镇企业的土地使用权不得单独抵押，而只能随地上建筑物一同抵押；二是在抵押权实现后，未经法定程序不得改变土地集体所有和土地用途。

8. 当事人要设定地役权，必须以（ ）的方式订立地役权合同。

A、书面

B、口头

C、口头或者书面

D、推定方式

答案：A

解析：地役权的设立属于要式法律行为，当事人设立地役权，应当采取书面形式订立地役权合同，否则，地役权不成立。

9. 下列各项中可以设定质权的是（ ）。

A、土地

B、房屋

C、不转移占有的汽车

D、电脑

答案：D

解析: 动产质权是指债务人或者第三人将其动产交由债权人占有, 当债务人不履行债务时, 债权人就该动产依法享有优先受偿的权利。据此定义可知, 质权不可能存在于不动产上, AB 两项错误; 成立质权, 必须转移标的物, 标的物不发生转移, 质权就不成立, C 项错误。

10. 下列有关征地土地补偿、安置费用归属的表述, 错误的是 ()。

- A、土地补偿费归土地所有权人
- B、地上附着物补偿费归其所有权人
- C、青苗补偿费归其所有权人
- D、安置补助费只能直接支付给被安置人

答案: D

解析: 安置补助费可发放给被安置人员个人或征得被安置人员同意后用于支付被安置人员的保险费用。

11. 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
- D、国家以土地使用权作价入股

答案: C

解析: 国有企业改革中, 涉及划拨国有建设用地使用权处置的, 根据企业的不同形式和具体情况, 可分别采取保留划拨国有建设用地使用权、国有土地出让、国有土地租赁、国家以土地使用权作价出资(入股)或国有土地使用权授权经营等

方式处置。征收适用于将集体土地转变为国有土地，不能将国有土地征收为集体土地。

12. 对农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决不服的，当事人可以在收到裁决书之日起（ ）日内向人民法院起诉。

A、十五

B、二十

C、三十

D、四十

答案：C

解析：《农村土地承包法》第五十二条规定，当事人对农村土地承包仲裁机构的仲裁裁决不服的，可以在收到裁决书之日起三十日内向人民法院起诉。逾期不起诉的，裁决书即发生法律效力。

13. 甲将房屋一间作抵押向乙借款 20000 元。抵押期间，知情人丙向甲表示愿以 30000 元购买甲的房屋，甲也想将抵押的房屋出卖。对此，下列表述正确的是（ ）。

A、甲有权将该房屋出卖，但须事先告知抵押权人乙

B、甲可以将该房屋出卖，不必征得抵押权人乙的同意

C、甲可以将该房屋卖给丙，但应征得抵押权人乙的同意

D、甲无权将该房屋出卖，因为房屋上已设置了抵押权

答案：C

解析: 我国《物权法》第一百九十一条规定, 抵押期间, 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。抵押期间, 抵押人未经抵押权人同意, 不得转让抵押财产, 但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

14. 在土地侵权纠纷中, 当事人 ()。

A、应适用行政程序

B、应适用司法程序

C、可以选择行政程序或者司法程序

D、应先适用行政程序, 如果对行政决定不服, 则适用司法程序

答案: C

解析: 土地权利纠纷不同于一般民事权利纠纷之处在于, 土地确权应先通过行政程序处理, 而侵权纠纷的处理可以由当事人选择行政程序或者司法程序。

15. 国土资源行政主管部门接到申请, 经过审查后, 认为属于本部门管辖范围的, 应当自受理土地权属争议之日起 () 内提出调查处理意见。

A、6 个月

B、3 个月

C、15 个月

D、10 个月

答案: A

解析: 根据《土地权属争议调查处理办法》第二十八条的规定, 国土资源行政主管部门应当自受理土地权属争议之日起 6 个月内提出调查处理意见。

16. 以下对土地所有权的理解中，错误的是（ ）。

A、土地所有权与自然资源所有权可以分开

B、集体土地所有权的性质在某些情况下可以改变

C、空间所有权包含在土地所有权范围内

D、集体土地所有权具有绝对性

答案：D

解析：在我国集体土地所有权受到比国外私有土地所有权更多的限制，集体土地所有权不具有绝对性。

17. 对于地役权的抵押，下列说法不正确的是（ ）。

A、地役权不得单独抵押

B、地役权可以单独抵押

C、土地承包经营权抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让

D、建设用地使用权抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让

答案：B

解析：《物权法》第一百六十五条规定，地役权不得单独抵押。土地承包经营权、建设用地使用权等抵押的，在实现抵押权时，地役权一并转让。

18. 对于乡镇企业使用建设用地的用地标准由（ ）规定。

A、国务院

B、省、自治区、直辖市

C、市

D、县

答案：B

解析: 根据《土地管理法》第六十条的规定, 兴办乡镇企业的建设用地, 必须严格控制。省、自治区、直辖市可以按照乡镇企业的不同行业和经营规模, 分别规定用地标准。

19. 下列不属于乡镇企业建设用地使用权的特征的是 () 。

- A、权利取得的基本程序是依法审批
- B、权利取得的方式是集体经济组织以土地使用权作为投资
- C、土地的用途是从事农业生产经营活动
- D、权利主体是乡镇企业

答案: C

解析: 乡镇企业建设用地使用权的土地用途是从事非农业生产经营活动而不是农业生产经营活动。

20. 下列对于已经取得的宅基地超标的做法中, 错误的是 () 。

- A、如果该房屋和宅基地使用权可以分割, 超过的部分可由农村集体经济组织收回
- B、如果农村集体经济组织收回, 按照房屋重置价格对原使用权人给予全面赔偿
- C、如果该房屋和宅基地使用权不可分割, 应在土地登记卡和土地证书内注明超过标准面积的数量
- D、如果该房屋和宅基地使用权不可分割, 在政府依法实施规划重新建设时, 按照当地政府规定的面积标准重新确定使用权, 其超过部分退还集体经济组织

答案: B

解析: 已经取得的宅基地面积超标的, 如果该房屋和宅基地使用权可分割的, 超过的部分可由农村集体经济组织收回, 按房屋重置价格对原使用权人给予适当的补偿, 而不是全面的赔偿。

21. 原始社会的共有制主要存在于 () 。

- A、虞夏之前
- B、商纣之前
- C、周代初期
- D、春秋战国时期

答案: A

解析: 我国虞夏以前, 农业技术落后, 人们多用烧田法开垦农田。当时商人处在父系氏族社会发达时期, 按血缘关系组成村落, 群聚而居; 同时依靠村落旁的土地生存和生产, 生产成果公平分配, 而且排斥其他村落人进入使用; 耕地以外的牧场、原野、山林等, 由村民共同使用。

22. 李某将其 3 万元的定期存款单出质给王某, 借款 2 万元, 双方签订了质押合同, 但李某未按约定交付存款单。下列说法正确的是 () 。

- A、质押合同成立但不生效
- B、质押合同不成立
- C、质押合同生效, 质权也生效
- D、质押合同生效, 但质权未生效

答案: D

解析:《物权法》第二百二十四条规定,以存款单出质的,出质人和质权人应当以书面形式订立质权合同,出质人应当在合同约定的期限内将权利凭证交付给质权人,质权自权利凭证交付之日起生效。质押合同的生效和质权的生效不同,前者只要满足一般合同的生效要件即可,而质权的生效要求质物的实际交付。

23. 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

解析: 转让房地产时,属于房屋建设工程的,应当完成开发投资总额的 25%以上。

24. 集体经济组织以外的单位和个人要取得土地承包经营权的,必须经 () 批准,才取得土地承包经营权。

- A、乡(镇)人民政府
- B、县人民政府
- C、村民委员会
- D、居民委员会

答案: A

解析:《农村土地承包法》第四十八条规定,发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包,应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府批准。

25. 下列不属于集体土地所有权主体的是 ()。

A、乡农民集体

B、村农民集体

C、县农民集体

D、村民小组农民集体

答案：C

解析：集体土地所有权的主体包括三层：乡农民集体、村农民集体和村民小组农民集体。

26. 地役权人的利用权按照不同的权利内容可分为（）。

A、占有状态的利用和非占有状态的利用

B、独占状态的利用和非独占状态的利用

C、占有状态的利用和独占状态的利用

D、独占状态的利用和非占有状态的利用

答案：A

解析：地役权人的权利，可分为积极权利和消极权利。其中，积极权利即对供役地的利用权。这种利用权，按不同的权利内容，可分为占有状态的利用和非占有状态的利用。例如，在他人土地上建设并维持水渠，是占有状态的利用；在他人土地上通行，是非占有状态的利用。

27. 国有土地使用权授权经营不适用于（）。

A、经国务院批准设立的国家控股公司

B、作为国家授权投资机构的国有独资公司

C、中外合资企业

D、作为国家授权投资机构的集团公司

答案：C

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/425113332143011220>