

2010



执业资格考试丛书

全国土地登记 代理人考试复习题集

(第二版)

张蓬涛 主编



中国建筑工业出版社

封面设计: 兆远书装

2010



经销单位: 各地新华书店、建筑书店

网络销售: 本社网址 <http://www.cabp.com.cn>

网上书店 <http://www.china-building.com.cn>

博库书城 <http://www.bookuu.com>

图书销售分类: 执业资格考试用书 (R)

ISBN 978-7-112-11175-6



9 787112 111756 >

(18462) 定价: 65.00 元

执业资格考试丛书

全国土地登记代理人考试 复 习 题 集

(第二版)

张蓬涛 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

全国土地登记代理人考试复习题集/张蓬涛主编. —2版. —北京:中国
建筑工业出版社, 2010

(执业资格考试丛书)

ISBN 978-7-112-11175-6

I. 全… II. 张… III. 土地登记-代理(经济)-中国-资格考核-习题
IV. F321.1-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 151624 号

本书依据 2010 年最新土地登记代理人职业考试大纲编写而成。全书包括四大部分, 分别对应教材的四个科目: 土地登记相关法律知识、土地权利理论与方法、地籍调查、土地登记理论与实务。由复习要点、复习题和模拟试卷组成。复习题的答案基本都给出了提示和解析。土地登记代理实务部分提供了许多具体的案例。

本书供土地登记代理人职业考试考生使用, 也可供大中专院校师生参考。

* * *

责任编辑: 郭 栋 曲汝铎

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 刘 钰 王雪竹

执业资格考试丛书
全国土地登记代理人考试复习题集
(第二版)
张蓬涛 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京天成排版公司制版
北京密东印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 32 字数: 778 千字

2010 年 4 月第二版 2010 年 4 月第三次印刷

定价: 65.00 元

ISBN 978-7-112-11175-6
(18462)

版权所有 翻印必究
如有印装质量问题, 可寄本社退换
(邮政编码 100037)

编写委员会

主 编 张蓬涛

副 主 编 安惠英 李凤琴 张贵军

成员名单 (以姓氏笔画为序)

马立军	王晓燕	牛丽云	宁 婷	石奉华
代 彬	刘卫东	苏 杭	严学仕	张丽缤
周 智	段 雷	赵 丽	赵君彦	郭凤玉
高 星	柴浩军	章铁军	崔海宁	董玉娟
路秋兰				

前 言

建立土地登记代理制度是规范土地市场中介服务行为,保护土地登记委托人合法权益,提高土地登记申请专业化水平和工作效率的客观要求,是土地市场发展的必然结果。当前,土地登记代理已成为一项专门的中介服务产业,代理业务不断增多,业务领域不断拓展,极大地提高了土地登记申请专业化水平,确保了土地登记工作的质量,促进了土地登记制度的完善。

随着土地登记代理业务的拓展和业务量的增加,社会对具有登记代理人职业资格的人员需求也越来越大。自2004年6月第一次资格考试以来,我国已连续进行了5次土地登记代理人资格考试,截至2008年考试之前,取得土地登记代理人职业资格的人数累计已超过8500人,土地登记代理人队伍不断壮大。

2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议审议通过的《物权法》,确定了包括土地登记在内的不动产登记的基本制度,对不动产统一登记、更正登记、异议登记、预告登记、登记赔偿、登记收费等作了规定,对土地登记程序、方法等提出了新的要求。次年2月1日,为贯彻落实《物权法》中不动产登记有关规定,《土地登记办法》施行,从而取代了1989年颁布实施、1995年修订的《土地登记规则》。《土地登记办法》进一步重申了《物权法》关于土地登记物权公示的民事作用,重新划分了土地登记分类,修订了登记的程序,突出了对土地权利的保护,并进一步强调了土地登记操作的规范性。

鉴于涉及土地登记的法律法规的变化,国土资源部于2008年8月修订了《全国土地登记代理人资格考试大纲》。本书就是参照最新版《全国土地登记代理人资格考试大纲》和2008年9月出版的全国土地登记代理人资格考试指定教材的内容体系编写的。本书分为四个科目:第一科目“土地登记相关法律知识”,第二科目“土地权利理论与方法”,第三科目“地籍调查”,第四科目“土地登记代理实务”。每个科目的前半部分是复习要点,后半部分是复习题和参考答案,对于疑难问题另附有解释。在本书的最后,还汇总了一套模拟试卷,用于考查考生复习的效果。

需要强调的是,复习题集仅仅是对教材学习的一种重要辅助工具,仅供参加资格考试的考生学习参考。它不可能也不能替代对教材的系统学习和实践锻炼,望读者在应试复习时注意。另外,由于时间仓促和水平有限,书中难免会出现这样或那样的疏漏或错误,恳请读者不吝指正。

目 录

第一科目 土地登记相关法律知识

第一部分 复习要点	5
第二部分 复习题	56
第一篇 民法基本知识	56
第一章 民法概述	56
第二章 民事法律关系	61
第三章 民事权利主体	69
第四章 民事法律行为	82
第五章 代理	89
第六章 时效与期限	96
第七章 物权概述	101
第八章 所有权	105
第九章 用益物权	115
第十章 担保物权	119
第十一章 合同的概述	125
第十二章 合同的订立与效力	131
第十三章 合同的变更与解除	148
第十四章 合同的履行与终止	154
第十五章 违约责任	163
第二篇 行政法基本知识	168
第一章 行政法概述	168
第二章 行政主体	171
第三章 行政行为概述	174
第四章 主要的行政行为	176
第五章 行政程序	184
第六章 行政责任	187
第七章 行政复议	189
第八章 行政诉讼	195
第九章 行政赔偿	206
第十章 行政补偿	210

第二科目 土地权利理论与方法

第一部分 复习要点	215
第二部分 复习题	232
第一章 土地权利概述	232
第二章 土地所有权	240
第三章 土地用益物权之一	249
第四章 土地用益物权之二	261
第五章 土地担保物权	270
第六章 确定土地权利政策概述	279
第七章 土地权属争议调处制度	287
第三部分 模拟试卷	292

第三科目 地 籍 调 查

第一部分 复习要点	309
第二部分 复习题	352
第一章 地籍调查概述	352
第二章 初始权属调查	358
第三章 初始地籍测量	365
第四章 变更权属调查	371
第五章 变更地籍测量	375
第六章 成果的整理、归档与验收	380
第七章 地籍调查成果的应用	383
第八章 农村土地调查	386
第九章 土地勘测定界	391
第十章 地籍管理信息系统	396
第三部分 模拟试卷	398

第四科目 土地登记理论与实务

第一部分 复习要点	411
第二部分 复习题	446
第一章 土地登记概论	446

第二章	土地登记的程序	451
第三章	土地总登记	456
第四章	土地初始登记	459
第五章	土地变更登记	466
第六章	注销和其他登记	472
第七章	土地登记资料公开查询	479
第八章	土地登记代理制度	482
第九章	土地登记代理的内容与操作	486
第三部分	模拟试卷	497

第一科目

土地登记相关法律知识

民法部分	
掌握	1. 民法基本原则、适用范围、民事法律关系三要素在法律实践中的应用。 2. 区分各种民事责任，包括违约责任和侵权责任。 3. 民法中关于时效和期限的有关规定，在土地登记代理实践中正确运用时效制度保护相关主体的权益。 4. 共有制度和相邻关系的基本法律要求及作用。 5. 运用合同的各种担保手段，包括物权担保方式和定金、保证等非物权担保方式解决土地登记代理实践中涉及的合同担保问题。在实践中运用违约责任和免责条款等法律制度保护当事人合法权益
熟悉	1. 自然人、法人、非法人组织等各种民事主体的法律地位，了解不同民事主体的权利义务规定，处理不同主体申请土地登记过程中涉及的各种法律问题。 2. 民事行为的分类，能区分土地登记代理事务中涉及的各种民事法律行为，依据民法相关规定处理附条件、附期限、无效、效力待定、可变更可撤销的民事行为的相关问题。 3. 代理制度的基本法律要求，合理运用代理人、被代理人的各项权能。熟悉代理人行使代理权时必须遵循的各种法律规定，掌握无权代理、表见代理等特殊制度的法律要求。 4. 物权法中与土地登记相关的各种具体制度规定，解决实践中相关的法律问题。例如不动产物权、不动产预告登记、建筑物区分所有权、浮动抵押、最高额抵押制度等。 5. 关于合同缔结、合同履行的各项法律规定，处理在土地登记代理实践中遇到的各种合同法律问题。 6. 合同责任、合同效力、缔约过失责任的有关法律规定，了解合同的变更和解除、双务合同履行中的抗辩权等制度的法律要求，解决土地登记代理实践中相关的合同问题
了解	1. 我国物权制度的基本法律规定，掌握物权的基本分类，在土地登记代理实践中正确运用物权法律规则。 2. 所有权、用益物权、担保物权的作用和各种具体物权种类的不同法律要求，处理在土地登记代理实践中的各种相关案例
行政法部分	
掌握	1. 行政法基本原则在土地登记代理实践中的作用。 2. 根据我国行政法对行政主体种类的界定及公务员法的有关规定，判断各种行政主体行使职权的合法性和合理性，区分各种类别的行政行为，运用行政法相关规定处理土地登记实践中涉及的各种行政纠纷。 3. 根据行政立法、行政许可、行政强制、行政处罚制度的有关法律规定，处理在土地登记代理实践中遇到的相关法律问题。 4. 我国行政程序的基本原则和法律要求，区分不同行政程序的种类，根据各种行政程序的不同法律规定，运用不同方法处理土地登记代理实践中遇到的行政程序违法问题，保护相关主体的合法权益。

行政法部分	
掌握	5. 行政程序中的各种基本制度，运用这些制度规定保护相关主体的合法权益。 6. 根据行政复议参加人制度的有关规定，确定各种行政复议案件的申请人、被申请人和其他复议参加人。根据行政复议基本制度的法律要求，依照合法复议程序保护土地登记相关主体的合法权利。 7. 行政诉讼的基本原则，熟悉行政诉讼法中关于行政诉讼受案范围和管辖的规定，区分可以提起行政诉讼的行政行为 and 人民法院不予受理的事项；选择管辖法院提起诉讼。 8. 根据行政诉讼参加人制度的有关规定，确定各种行政诉讼案件的原告、被告和其他诉讼参加人。熟悉行政诉讼举证责任的负担、行政诉讼一审、二审、审判监督程序和执行程序的法律要求，依照合法诉讼程序保护土地登记相关主体的合法权利。 9. 行政赔偿程序的法律要求，熟悉行政赔偿诉讼和追偿程序的基本内容；了解行政赔偿方式、行政赔偿的计算标准和费用。明确行政诉讼与行政赔偿诉讼的区别，运用相关规定处理土地登记代理实践中涉及的行政赔偿案件
熟悉	行政复议法中关于行政复议范围和复议管辖的规定，区分可以申请复议的行政行为和不可申请复议的事项；根据行政纠纷的实际案情选择复议机关提出复议申请
了解	行政机关承担行政责任的基本原则和主要方式，选择适用的法律救济途径保护土地登记相关主体的合法权益

第一部分 复 习 要 点

民法基本知识

第一章 民 法 概 述

第一节 民法的概念和调整对象

一、民法的概念

民法一词来源于市民法，内容来源于万民法。罗马法是现代民法的基础，近现代大陆法系国家制定民法典也都是以罗马法为蓝本。1988年《民法通则》的颁布，标志着我国民事体系开始建立，1999年《合同法》和2007年《物权法》的颁布，分别代表着我国的民事立法在债权和物权领域的阶段性成果。

二、民法的相关概念

民法是调整平等主体之间的财产关系和人身关系的法律规范。公法、私法的划分标准，主要有三种学说：利益说、意思说和主体说。公法、私法的划分，其意义在于：①民事法律是私法而不是公法；②私法神圣；③私法自治。实质意义上的民法指所有调整平等主体的财产关系和人身关系的民事法律规范的总称，而形式意义上的民法仅指成文的、以民法典命名的法律规范。民法典即大陆法系国家形式上的民法，《民法通则》是我国目前相当于民法典的基本民事立法文件。狭义的民法不包括广义民法里的亲属法和传统商法范畴的法律，我们所讨论的主要是狭义的民法。广义的民法包括狭义的民法、商法及婚姻家庭法等内容。从本质上说，商法属于民法范畴。世界各国在立法体例上，有民商分立和民商合一两种主义。

三、民法的调整对象

民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。财产关系，指人们在产品的生产、分配、交换、消费过程中形成的具有经济内容的社会关系。平等主体的财产关系，包括财产所有关系和财产流转关系，它有三个特点：作为民事主体的公民、法人或其他组织地位平等；当事人意思表示自由；等价有偿。人身关系，指没有直接财产内容而具有人身属性的社会关系。平等主体之间的人身关系有三个特征：当事人主体平等；以特定人身利益为内容，不直接具有财产性质；与主体不可分割。民法所调整的人身关系包括人格关系和身份关系两部分。民法有三个功能：是保障市场体制正常运行的有效法律形式；为人权提供基本保障；促进民主政治的实现。

第二节 民法基本原则

民法的基本原则包括平等、自愿、公平、等价有偿、诚实信用、公序良俗和禁止权利

滥用七个原则。它具有四个重大意义：民事立法的指导方针；一切民事主体应遵循的行为准则；解释民事法律法规、补充法律漏洞的依据；发展民事学说的基础。平等原则的具体内容有三点：公民的民事权利能力一律平等；不同的民事主体参加同一民事关系，适用同一法律，具有平等地位；民事权利平等地受法律保护。

第二章 民事法律关系

第一节 民事法律关系在民法中的地位和作用

一、民事法律关系的概念和特征

民事法律关系的自身特征有三个：民事法律关系参加者的法律地位平等；民事法律关系是民法在调整平等主体的财产关系和人身关系的过程中形成的、以民事权利和民事义务为内容的社会关系；民事法律关系的保障措施具有财产性和补偿性。

二、民事法律关系在民法中的地位和作用

民法通过民事法律关系实现其调整社会关系的目的。

三、民事法律关系的分类

按照民事法律关系所调整对象的不同，分为财产法律关系和人身法律关系；按照民事法律关系的复杂程度，分为单一民事法律关系和复合民事法律关系。第一个分类的意义在于：确立的权利性质不同；对两类法律关系的保护方法也不同。

第二节 民事法律关系的要素

民事法律关系的要素为主体、客体和内容三项。

一、民事法律关系的主体

可作为民事主体的有公民、法人、国家(特定情况下)。

二、民事法律关系的内容

民事法律关系的内容，指民事法律关系主体享有的权利和承担的义务。民事权利和民事义务既相互联系又相互对立。

三、民事法律关系的客体

民事法律关系的客体，是指民事权利和民事义务共同指向的对象，可以为物、行为、权利、智力成果和人身利益等。

第三节 民事法律关系的发生、变更和消灭

一、民事法律关系的发生、变更和消灭

民事法律关系的发生，是指在当事人之间形成民事权利义务关系，可以分为绝对的发生和相对的发生。民事法律关系的变更，是指民事法律关系的主体、客体和内容三要素中的一个发生变化，分为主体变更、客体变更和内容变更。民事法律关系的消灭，是指一定

的民事权利义务关系的终结，包括绝对的消灭和相对的消灭。

二、民事法律事实

民事法律事实，是指能够引起民事法律关系发生、变更或者消灭的客观事实。按照其是否直接包含人的意志，分为事件和行为。事件指不直接包含当事人意志的法律事实，一般有：自然人的死亡；发生自然灾害和意外事故的事实；时间的经过的法律事实。行为指受人的意志支配的有意识的活动，可分为合法的行为和违法的行为。引起某一民事法律关系发生、变更或者消灭的几个民事法律事实的总和，称为民事法律事实构成。

第四节 民事权利、民事义务和民事责任

一、民事权利

民事权利，是指民事主体为实现某种利益，依法为或不为某种行为的可能性。

民事权利的分类

分 类 依 据	种 类
其中有无财产内容	财产权、人身权
作用	支配权、请求权、形成权、抗辩权
效力所及范围	绝对权、相对权
相互依赖关系	主权利、从权利
形成特点	原权、救济权
是否已经具备全部成立要件	既得权、期待权

保护民事权利的措施，包括公力救济(又称国家保护)和私力救济(又称自我保护)。私力救济包括自卫行为和自助行为。

二、民事义务

民事义务，指民事主体为满足权利人的某种利益而依法为或不为某种行为的必要性，分为积极义务和消极义务。

三、民事责任

民事责任具有三个法律特征：因为违反民事义务而承担的法律后果；是一种财产责任；与违法行为所造成的损害范围相适应。

民事责任的分类

分 类 依 据	种 类
民事违法行为所侵害的权利不同	违约责任、侵权责任
民事责任的方式	财产责任、非财产责任

承担民事责任的方式主要有十种：停止侵害；排除妨碍；消除危险；返还财产；恢复原状；修理、重作、更换；赔偿损失；支付违约金；消除影响、恢复名誉；赔礼道歉。侵权责任是侵权行为的法律后果，具有补救性和制裁性，分为一般侵权责任和特殊侵权责任

任。侵权责任的归责原则以过错原则为主，同时还辅以无过错责任原则和公平责任原则。一般侵权责任的构成要件有四个：违法行为、损害事实、因果关系和过错。过错的形态有故意和过失。过错有共同过错和混合过错。特殊侵权责任有八种：职务侵权的民事责任；产品责任；高度危险作业致人损害的民事责任；环境污染致人损害的民事责任；地面施工致人损害的民事责任；建筑物致人损害的民事责任；动物致人损害的民事责任；无民事行为能力人、限制民事行为能力人致人损害的民事责任。

第三章 民事权利主体

第一节 自然人

一、自然人的概念

自然人和公民概念不同，内涵和外延不同。

二、自然人的民事权利能力

自然人的民事权利能力有四个特征：平等性、范围及内容的法定性、人身性、民事权利与民事义务的统一性。自然人的民事权利能力始于出生，终于死亡，与自然人的生命存续时间相一致。掌握出生时间如何确认、关于胎儿利益的保护问题。死亡是民事权利能力消灭的惟一原因。自然人的死亡，包括自然死亡和宣告死亡两种。

三、自然人的民事行为能力

自然人的民事行为能力，指法律确认自然人通过自己的行为从事民事法律活动，取得民事权利和承担民事义务的能力。自然人的民事行为能力具有三个特征：由国家法律规定；与自然人的年龄及智力状态相联系；非依法定条件和程序，他人不得限制或者取消，自然人也不得放弃或者转让自己的民事行为能力。自然人的民事行为能力分为三类：完全民事行为能力、限制民事行为能力和无民事行为能力。

四、宣告失踪和宣告死亡

宣告失踪必须具备四个条件：须受宣告人失踪；须失踪达法定期间；须经利害关系人提出申请；须由法院经法定程序宣告。宣告死亡必须具备三个条件：受宣告人下落不明达到法定期间；须经利害关系人申请；须经人民法院依法定程序宣告。

五、监护

监护、监护人和被监护人的定义。监护的设定方式有两种：法定监护和指定监护。监护的具体设定规定了：未成年人的监护人、精神病人的监护人。监护人的职责有五点：保护被监护人的人身权益；保护和管理被监护人的财产；代理被监护人参加民事活动；教育和照顾被监护人；代理被监护人进行诉讼。监护的终止包括自然终止和诉讼终止。

六、证明公民身份的法律文件和住所

户籍是确定作为民事权利主体的公民的身份和法律地位的基本法律文件，居民身份证也是个人身份的有效法律证明。区分住所、居所和经常居住地这三个概念。