

一考通命题预测测试卷系列

全国土地登记代理人职业资格考试

命题预测测试卷

土地登记代理实务

一考通命题预测专家组 编写

- 最新预测** 由一考通命题预测专家根据考试大纲及教材，精心编写而成
- 考题分析** 深度剖析教材与大纲，把握考试动向，全面预测考题设置情况
- 全真模拟** 全真模拟全国土地登记代理人职业资格考试标准试卷

特 别 提 示

本书提供多种增值服务，敬请登录一考通在线获取！

中国建材工业出版社

全国土地登记代理人职业资格考试命题预测试卷



- ◆ 土地登记相关法律知识
- ◆ 土地权利理论与方法
- ◆ 地籍调查
- ◆ 土地登记代理实务

本书由具有多年命题研究经验的一考通命题预测专家依据2007年全国土地登记代理人职业资格考试大纲、培训教材和考试实践的要求编写而成,是以全国土地登记代理人职业资格标准试卷形式设置的命题预测试卷。每套试卷的试题都是专家组成员在认真剖析考试大纲与教材的基础上精心设置的,因此本书具有极高的预测和模拟价值,考生通过本书的练习,能迅速提高应试能力,从而在众多考生中脱颖而出。

购买和使用一考通命题预测试卷系列丛书,可以让您在最短的时间内掌握命题规律和答题技巧,全面提高应试能力,使考前冲刺真正做到优质高效!

友情提示:

1. 本书提供多种增值服务,读者登录一考通在线(www.yikaotong.com),即可轻松拥有!
2. 本套丛书及相关产品,读者登录广通科技书店(www.kejibook.com),即可轻松购买!

一考通命题预测试卷系列

全国土地登记代理人职业资格考试命题预测试卷

土地登记代理实务

一考通命题预测专家组 编写

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地登记代理实务/一考通命题预测专家组编写.

—北京:中国建材工业出版社,2007.1

(全国土地登记代理人职业资格考试命题预测试卷)

ISBN 978-7-80227-150-0

I. 土... II. 一... 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(2007)第 010809 号

全国土地登记代理人职业资格考试命题预测试卷

土地登记代理实务

一考通命题预测专家组 编写

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京通州京华印刷制版厂

开 本:850mm×1168mm 1/16

印 张:16

字 数:507 千字

版 次:2007 年 1 月第 1 版

印 次:2007 年 1 月第 1 次

书 号:ISBN 978-7-80227-150-0

定 价:60.00 元(全四册)

网上书店:www.kejibook.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:111652@vip.sina.com

前言

为了帮助考生在激烈的竞争中胜出,顺利通过各种注册执业资格考试,一考通在线(www.yikaotong.com)组织国内知名高校、行业协会、龙头企业中一些具有丰富注册资格考试教学、科研、培训、考试等经验的专家学者以及一批在各类考试中脱颖而出、深悉考试特点的同志组成编写组,编写了《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》,本套教材包括土地登记代理人、监理工程师、注册咨询工程师(投资)、造价工程师、注册设备监理师、房地产估价师、注册安全工程师、投资建设项目管理师、房地产经纪人、注册城市规划师等科目。辅导教材推出后,得到了广大读者及培训辅导老师的认可,读者反响热烈,并给予了高度评价,认为此系列教材对于考生参加考试,提高成绩起到了重要的作用。

应广大读者的强烈要求,我们在成功推出《全国注册执业资格考试指定用书配套辅导系列教材》之后,又专门成立一考通命题预测专家组,编写了《一考通命题预测试卷系列》丛书。

本书是《一考通命题预测试卷系列》之《全国土地登记代理人职业资格考试命题预测试卷》。本书共有四个分册,分别为《土地登记相关法律知识》、《土地权利理论与方法》、《地籍调查》、《土地登记代理实务》。

本书依据2007年全国土地登记代理人职业资格考试的考试大纲、培训教材、命题规律和考试实践的要求编写,在编写过程中严格按照最新的考试大纲,结合最权威的考试信息,以全国土地登记代理人职业资格考试标准试卷形式编写的命题预测试卷。每套试卷之后均附有参考答案。建议考生严格遵照考试时间模拟答题,以真正发挥试卷的模拟功能,体现试卷的模拟价值,从而提前进入应试状态。

为了让更多的考生顺利通过考试,一考通在线(www.yikaotong.com)在推出本系列丛书的同时,还通过网站为考生提供多种增值服务,考生注册登录即能轻松拥有。

数以万计的考生走过了难忘而艰苦的日日夜夜,我们承载了太多太多考生的厚爱,这些就是我们精益求精地做好每一本书的原动力;顺利通过考试是考生的梦想,也是我们策划出版本书的初衷,让我们共同祈祷梦想成真。

前言不过是个引子,真正丰富的是书中的内容。相信我们的努力,一定能给您带来好运,助您考试轻松过关。

一考通命题预测专家组

目 录

命题预测试卷 (一)	(1)
参考答案	(5)
命题预测试卷 (二)	(8)
参考答案	(13)
命题预测试卷 (三)	(16)
参考答案	(21)
命题预测试卷 (四)	(24)
参考答案	(29)
命题预测试卷 (五)	(32)
参考答案	(36)
命题预测试卷 (六)	(39)
参考答案	(43)
命题预测试卷 (七)	(46)
参考答案	(50)
命题预测试卷 (八)	(54)
参考答案	(58)

命题预测试卷(一)

一、单项选择题(共10题,每题1分。每题的备选项中,只有1个最符合题意)

1. 土地登记的内容主要包括()。
 - A. 土地权属的性质和来源
 - B. 土地权利主体
 - C. 土地权利客体
 - D. 土地权属性质来源、土地权利主体、土地权利客体等
2. 关于土地登记程序的正确排序是()。
 - A. 土地登记申请 地籍调查 注册登记 权属审核 核发证书
 - B. 土地登记申请 权属审核 注册登记 地籍调查 核发证书
 - C. 土地登记申请 地籍调查 权属审核 注册登记 核发证书
 - D. 土地登记申请 权属审核 地籍调查 注册登记 核发证书
3. ()不属于土地初始土地登记的特点。
 - A. 随机性
 - B. 集中性
 - C. 全域性
 - D. 阶段性
4. ()是关于出让土地使用权的转让的不正确说法。
 - A. 出让合同和登记文件中所载明的义务和权利随之转移
 - B. 未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发利用土地的,不得转让
 - C. 转让后用途不得改变
 - D. 其使用期限为出让合同规定的期限减去原使用者已使用的期限后的剩余年限
5. ()不是自然人住所构成的三个要件之一。
 - A. 房屋产权证书
 - B. 须经法律确认
 - C. 须属固定住所
 - D. 须是自然人的经常居住地
6. 农村集体经济组织不能收回土地使用权的是在()情形下。
 - A. 因撤销迁移等原因而停止使用土地的
 - B. 在法定容许下将土地转让他人使用的
 - C. 不按照批准的用途使用土地的
 - D. 为乡村公共与公益事业需要使用土地的
7. 在土地登记公开查询中, ()不是土地原始登记资料。
 - A. 土地登记申请书
 - B. 地籍调查表
 - C. 宗地图
 - D. 土地权属来源文件
8. ()不包括在土地登记代理人和代理机构违规执业的法律责任范围内。
 - A. 社会责任
 - B. 民事责任
 - C. 刑事责任
 - D. 行政责任

命题
预测

9. ()合同是关于土地登记代理合同的错误说法。

- A. 土地登记代理合同一般为书面
- B. 土地登记代理合同为非要式
- C. 土地登记代理合同是双务
- D. 土地登记代理合同是有偿

10. ()是世界多数国家土地登记大体都经历了的阶段。

- A. 法律地籍——税收地籍——多用途地籍
- B. 产权地籍——税收地籍——现代地籍
- C. 法律地籍——产权地籍——现代地籍
- D. 税收地籍——产权地籍——多用途地籍

二、多项选择题 (共 10 题, 每题 2 分。每题的备选项中, 有 2 个或 2 个以上符合题意, 至少有 1 个错项。错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得 0.5 分)

11. ()是关于土地登记统一性的表述。

- A. 有统一的管理人员进行管理
- B. 依据统一的实体法律规范
- C. 在统一的登记机关进行
- D. 有统一的部门进行监督
- E. 遵循统一的登记程序

12. ()属于当事人自产权发生变化之日起 15 日内必须申请土地登记的事项。

- A. 土地抵押权的决定
- B. 集体土地使用权的变更
- C. 国有土地使用权的设定
- D. 国有土地承租权的终止
- E. 国有土地承租权的变更

13. 不需要进行初始土地登记的情形有()。

- A. 从未进行过土地登记的地区
- B. 原有登记需要全面更新
- C. 集体土地使用权权利人发生变更
- D. 国有土地租赁时需要设定租赁权
- E. 土地抵押过程中需要设定抵押权

14. 下列()不是划拨国有土地使用权设定登记的法律特征。

- A. 划拨国有土地使用权是依国家行政行为而获得的权利
- B. 划拨国有土地使用权的取得没有范围限制
- C. 划拨国有土地使用权一般都有明确的期限
- D. 城镇范围内的划拨土地使用权人不用缴纳土地使用税
- E. 划拨国有土地使用权的处置受法律限制

15. 不发生划拨国有土地使用权变更的情况有()。

- A. 划拨国有土地使用权补办土地出让手续
- B. 划拨集体土地使用权补办土地出让手续
- C. 因实现抵押权而引起的划拨国有土地使用权变更
- D. 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
- E. 因住房制度改革出售经济适用房引起的划拨国有土地使用权变更

16. ()是关于地址变更登记的正确叙述。

- A. 申请人是地址变更前的土地权利人



- B. 申请人应当在地址发生变更之日起 15 日内申请名称变更登记
- C. 申请人可以为自然人、法人或者其他组织
- D. 申请人应当向土地登记机关提交由土地登记机关发出的土地证书
- E. 申请人应当向土地登记机关提交地上建筑物的权属证明和地址变更证明文件
17. 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批准权的人民政府批准, () 是可以收回国有土地使用权的情形。
- A. 为实施城市规划进行旧城区改建, 需要调整使用土地的
- B. 为房地产开发需要使用土地的
- C. 公路、铁路、机场、矿场等经核批准报废的
- D. 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
- E. 因单位撤销、迁移等原因, 停止使用原划拨的国有土地的
18. () 是对土地登记查询申请的正确叙述。
- A. 对于不予受理的土地登记查询申请, 土地登记机关应当在 10 个工作日内给予答复
- B. 申请查询内容不得超过规定查询的范围
- C. 查询申请人提交的证明文件必须齐全并合法有效
- D. 申请查询的土地必须在本登记区内
- E. 对符合规定的土地登记查询申请, 土地登记机关应当准予查询和签证
19. 土地登记代理人应注销登记的情况有 ()。
- A. 脱离土地登记代理工作岗位连续 1 年以上 (含 1 年)
- B. 同时在两个以上土地登记代理机构执业代理业务
- C. 允许他人以本人名义执行业务
- D. 严重违反职业道德和土地登记代理行业管理规定
- E. 不具有完全民事责任能力
20. () 是关于土地登记代理人权利和义务的不正确叙述。
- A. 土地登记代理人有获取劳务报酬的权利
- B. 土地登记代理人有依法开展土地登记代理业务的义务
- C. 土地登记代理人有按照委托人指示处理代理事务的权利
- D. 土地登记代理人有及时告知的义务
- E. 土地登记代理人有维护委托人权益的义务

三、综合分析题 (共 4 题, 共 70 分)

(一) B 县第一机械厂, 1995 年 5 月在城郊以协议出让方式取得一宗地国有土地使用权, 面积为 18000 平方米, 用途为工业, 使用年限为 50 年, 未办理土地登记。1998 年 8 月该厂进行技术改造, 又在原宗地紧购置了 8000 平方米工业用地, 使用年限 50 年。现为抵押贷款之需要, 该厂急来办理土地登记。

命题
预测

问题

1. 应当如何申请土地登记?
2. 如何确定土地使用期限?
3. 在权属审核中应该注意什么?

(二) 某宗地系国有土地, 使用权人刘某, 于 1993 年 8 月 8 日经登记取得该宗地的出让国有土地使用权, 面积 80 平方米, 土地用途为住宅, 使用期限 40 年。依据 1996 年 1 月 8 日江规 (96) 字第 13 号文, 1996 年 1 月 20 日江都市土地管理局和楚南重新签订的江土合 (96) 字第 6 号《国有土地使用权出让合同》以及土地使用权出让金补交收据, 土地用途变更为商业服务业, 使用期限不变。经地籍调查和初步审核, 该土地用途改变的行为及过程符合法律规定, 楚南已按合同规定期限补交了出让金。

问题

1. 根据《土地登记规则》的规定, 刘某应办理何种登记?
2. 目前我国土地用途变更登记的主要情形有哪几种?
3. 土地用途变更登记的申请时限有何规定?
4. 刘某应当提交哪些权属文件资料?

(三) 2005 年 8 月某市甲公司拟与乙公司合资成立新的股份有限公司, 根据甲、乙双方初步达成的协议, 甲公司拟以其所使用的位于该市的土地使用权作价出资, 乙公司以设备作价出资, 根据甲公司提供的资料, 其所使用的土地为出让土地, 用途为工业, 但甲公司尚未办理土地登记手续, 乙公司委托某土地登记代理公司欲查证甲公司所使用的该宗土地的权属状况。

问题

1. 该土地登记代理公司查证甲公司所使用的该宗土地的权属状况的具体操作步骤有哪些?
2. 该土地登记代理公司需要从哪些方面着手验证土地使用权的归属问题?
3. 该土地登记代理公司对于验证用地手续是否合法应从哪些方面入手?
4. 该土地登记代理公司主要应从哪些方面收集资料?

(四) 某集团 2000 年在某市工业区以出让方式取得一宗面积为 18000 平方米的国有土地使用权, 批准用途为工业用地, 使用年限为 50 年, 登记时间为 2000 年 8 月 20 日。为筹集资金进行技术改造和产品创新, 2005 年 6 月 12 日集团以该宗土地使用权作为担保向某银行申请贷款, 双方签订了抵押贷款合同。

问题

请你谈谈应如何申请办理土地使用权抵押登记。

参考答案

一、单项选择题

1	D	2	C	3	A	4	C	5	A
6	B	7	C	8	A	9	B	10	D

二、多项选择题

11	BCD	12	ADE	13	CDE	14	BCD	15	BC
16	AB	17	ACDE	18	BCDE	19	BCDE	20	BC

命题
预测

三、综合分析题

(一)

1. 应当按以下申请土地登记:

(1) B县第一机械厂应该分别申请两宗地的出让国有土地使用权设定登记。申请人为该厂法人及法人代表。

(2) 申请时限规定:

1) 按出让合同约定, 受让方一次支付全部土地使用权出让金的, 应该在支付出让金 30 日内;

2) 成片开发用地采取一次出让、分期付款、分期提供出让土地使用权的, 应该在每期付款后 30 日内申请国有土地使用权设定登记。B县第一机械厂未按规定及时申请土地登记, 应进行处理后再予以办理出让土地使用权设定登记。

(3) 应该提交的材料:

1) 土地使用权登记申请表;

2) 该企业法人证明、法人身份证明;

3) 建设用地批准书;

4) 《国有土地使用权出让合同》;

5) 出让金支付凭证;

6) 委托代理的还应该提交土地登记委托书及代理人身份证明等。

2. 土地使用期限应该按照出让合同的规定来推定终止日期, 而不能从现在土地登记之日起按 50 年计算。

3. 出让土地使用权设定登记权属审核要点:

(1) 对申请人的审核。要注意土地登记申请人与国有土地使用权出让合同中受让人是否一致。

(2) 对土地权属来源资料的审核。一是国有土地使用权出让合同的出让方，依法是市、县人民政府土地管理部门；二是出让合同出让的只能是经依法批准的国有土地使用权。

(3) 对使用期限的审核。要注意出让年限是否符合最高出让年限。

(4) 对土地面积的审核。要注意地籍调查结果是否与出让合同中的面积一致。

(5) 对出让金支付情况的审核等。

(二)

1. 根据《土地登记规则》的规定，刘某应办理土地用途变更登记。

2. 目前我国的土地用途变更登记主要有以下三种情形：

(1) 国有土地的用途发生变更的土地用途变更登记。

(2) 农村集体所有土地进行农业结构调整涉及已登记地类变化的土地用途变更登记。

(3) 集体土地建设用地的用途发生变更的土地用途变更登记。

3. 土地用途变更登记的申请时限的规定是：

国有土地的用途发生变更的，土地使用者应当在批准变更之日起 30 日内申请土地用途变更登记；农村集体所有土地进行农业结构调整涉及已登记地类变化的，集体土地所有者应当在农业结构调整之后 30 日内申请土地用途变更登记；集体土地建设用地的用途发生变更的，土地使用者应当在接到有批准权的地方人民政府批准文件之日起 30 日内申请土地用途变更登记。

4. 刘某应当提交的权属文件资料是：

(1) 《国有土地使用证》。

(2) 地上建筑物、附着物权属证明：凡是地上存在建筑物或附着物的，用途变更登记申请人还应提交地上建筑物、附着物权属证明，如房管部门颁发的房产证等。

(3) 土地用途变更的批准文件：国有土地的用途发生变更的，申请人应提交城市规划部门、土地行政主管部门等有批准权的部门批准用途改变的文件；以出让方式取得国有土地使用权的用途发生变更的，申请人还应提交与政府签订的土地使用权出让合同变更协议或者重新签订的土地使用权出让合同。

(三)

1. 该土地登记代理公司查证甲公司所使用的该宗土地的权属状况的具体操作步骤是：

(1) 通过与乙公司沟通，可以了解到乙公司的委托代理需求主要体现在三个方面：

1) 该宗土地使用权是否为甲公司所有；2) 甲公司有无合法、完整的用地手续；3) 甲公司是否欠缴土地出让金。这样就进一步明确了查证的目标和内容。

(2) 与委托人乙公司签订土地登记代理委托书、土地登记代理合同，明确授权范

围和权限。

(3) 根据委托人乙公司的要求, 进一步分析需要什么材料予以验证, 并可通过哪些途径获得有关产权资料。

(4) 整理资料, 向委托人提交分析结果。

2. 该土地登记代理公司需要从以下方面着手验证土地使用权的归属问题:

(1) 调查目前的实际土地使用者是谁。

(2) 通过对土地登记资料的查询, 了解该宗地的土地登记状况、权属来源情况, 分析土地使用权归谁所有。

(3) 向相邻单位或有关当事人了解该宗地的权属来源及土地使用者的有关情况。

3. 该土地登记代理公司验证用地手续是否合法, 应从以下方面入手:

(1) 土地管理部门有无甲公司缴纳土地出让金的相关证明。

(2) 是否已经全部缴纳土地出让金。

(3) 是否已缴纳相关税费等。

4. 该土地登记代理公司主要应从以下方面收集资料:

(1) 实地调查, 并向有关当事人了解情况。

(2) 向土地登记机关查询土地登记资料, 有原始凭证的, 还应查询有关原始凭证资料。

(3) 向相关政府主管部门如规划部门、建设部门查询有关该宗地的规划审批、建设项目审批情况等资料。

(4) 政府档案馆中的相关文件、材料。

(四)

(1) 登记申请人: 抵押人和抵押权人, 即某集团和某银行共同提出登记申请。

(2) 申请时限: 抵押合同签订之日起 15 日内。

(3) 提交的文件资料: ①土地登记申请书; ②该集团与该银行的法人证明、法定代表人身份证明和个人身份证明; ③抵押土地的《国有土地使用证》; ④地上建筑物、附着物权属证明或产权证书; ⑤贷款合同和抵押合同; ⑥抵押土地地价评估报告; ⑦委托登记的, 还有土地登记代理委托书、土地登记代理人身份证明、资格证书、登记证书以及代理机构营业执照等; ⑧其他要求出示的文件资料。

(4) 土地登记机关办理土地使用权抵押设定登记。经过土地登记申请、地籍调查、权属审核、注册登记程序, 最后由土地行政主管部门核发土地他项权利证明书给该银行。

命题
预测

命题预测试卷（二）

一、单项选择题（共 10 题，每题 1 分。每题的备选项中，只有 1 个最符合题意）

1. 土地登记公开性的内在要求是（ ）。
 - A. 公开土地登记结果
 - B. 公开土地登记依据
 - C. 公开土地登记程序
 - D. 土地登记资料可公开查询
2. （ ）是土地登记机关进行注册登记的主要依据。
 - A. 土地登记卡
 - B. 土地登记审批表
 - C. 土地共有使用权登记卡
 - D. 土地归户卡
3. 相对于土地登记的一般程序，以下（ ）不是初始土地登记程序的特殊性。
 - A. 增加了登记申请
 - B. 增加了通告
 - C. 增加了公告
 - D. 增加了准备工作
4. （ ）不包括在转让房地产时应具备的条件内。
 - A. 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
 - B. 转让时已经建成的，还应持有房屋所有权证
 - C. 属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 30% 以上
 - D. 属于成片开发土地的，形成工业用地或其他建设用地条件
5. （ ）是关于更名更址申请时限的正确说法。
 - A. 二者均在发生变更之日起 60 日内
 - B. 更名的申请时限应在名称变更之日起 15 日内，而更址则在 30 日内
 - C. 更名的申请时限应在名称变更之日起 30 日内，而更址则在 15 日内
 - D. 二者均在发生变更之日起 30 日内
6. （ ）是关于注销登记程序的正确排序。
 - A. 变更土地登记申请、变更地籍调查、审核、注册登记、注销
 - B. 变更土地登记申请、审核、变更地籍调查、注销、注册登记
 - C. 变更土地登记申请、变更地籍调查、注册登记、审核、注销
 - D. 变更土地登记申请、审核、变更地籍调查、注册登记、注销
7. 土地登记公开查询中，土地登记结果一般是指（ ）。
 - A. 土地证
 - B. 地籍图
 - C. 归户卡
 - D. 宗地图
8. （ ）是关于代理关系法律特征的错误表述。
 - A. 代理主要是实施法律行为
 - B. 被代理人对代理人承担民事责任
 - C. 代理人在代理权限范围内实施代理行为

- D. 代理人以自己的名义进行代理行为
9. () 的权利是土地登记代理人的最基本权利。
- A. 对委托方提出建议 B. 要求委托方提供相关资料
- C. 依法开展土地登记代理业务 D. 获取劳务报酬
10. 现行最全面、最集中规定土地登记程序的文件是()。
- A. 《土地登记规则》
- B. 《确定土地所有权和使用权的若干规定》
- C. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- D. 《土地权属争议调查处理办法》
- 二、多项选择题** (共 10 题, 每题 2 分。每题的备选项中, 有 2 个或 2 个以上符合题意, 至少有 1 个错项。错选, 本题不得分; 少选, 所选的每个选项得 0.5 分)
11. () 的原则是土地登记的原则。
- A. 依法 B. 申请
- C. 公开 D. 审查
- E. 属地管辖
12. () 是法定委托人向土地登记机关申请土地登记时应当提交的文件。
- A. 土地登记委托书 B. 土地登记法定代表人身份证明
- C. 土地权属证明及地上附着物权属证明 D. 村委会或居委会开具的监护人证明
- E. 土地登记申请表
13. () 是初始土地登记程序的特殊性。
- A. 增加了地籍调查工作 B. 增加了准备工作
- C. 增加了通告 D. 增加了公告
- E. 增加了权属审核工作
14. () 是土地登记通告的主要内容。
- A. 土地登记区的划分
- B. 土地权属状况
- C. 土地登记申请人应当提交的有关证明文件资料
- D. 土地登记收件地点
- E. 土地登记期限
15. () 是关于已购公有住房和经济适用住房者的权利内容的错误叙述。
- A. 职工以成本价购买的住房, 产权归个人所有的, 可以随意处置
- B. 职工以标准价购买的住房, 拥有部分产权, 可以继承
- C. 已取得合法产权证书, 但是擅自改变房屋使用性质的不允许上市销售
- D. 已购公有住房和经济适用住房上市不需要有关部门的审核批准
- E. 出租和出售、赠与、继承及其他形式转让的, 应按国家规定缴纳有关税费
16. () 是关于土地用途变更登记的不正确叙述。

命题
预测

- A. 国有土地用途变更时, 申请人为国有土地使用权人
- B. 农村集体所有土地进行农业结构调整涉及地类变化的, 申请人为集体土地使用权人
- C. 集体土地建设用地的用途发生变化的, 申请人为集体土地所有权人
- D. 国有土地用途发生变更的, 申请人应当在批准变更之日起 15 日内申请土地用途变更登记
- E. 集体土地建设用地的用途发生变更的, 申请人应当在接到有批准权的地方人民政府批准文件之日起 30 日内申请土地用途变更登记
17. () 是关于土地注销登记的不正确叙述。
- A. 集体所有土地依法被全部征用或者农业集体经济组织所有成员依法成建制转为城镇居民的, 申请人为原集体土地使用权人
- B. 县级以上人民政府依法收回国有土地使用权的, 申请人为县级以上人民政府
- C. 国有土地使用权出让或者租赁期届满, 未申请续期或者续期申请未获批准的, 申请人为原国有土地使用权人或原国有土地承租人
- D. 因自然灾害等造成国有土地权利的, 申请人为国有土地使用权人, 因自然灾害等造成集体土地权利的, 申请人为集体土地所有权人
- E. 土地使用权出租终止, 申请人为出租人和承租人, 土地使用权抵押终止的, 申请人为抵押人和抵押权人
18. () 是对土地登记公开查询人员的要求。
- A. 应保持土地登记资料的完好, 不得在登记资料上圈点、画线、注记、涂改或折页等
- B. 查询土地登记资料可以在联网的任何地方进行
- C. 未经过土地登记机关批准, 任何单位和个人都不得将土地登记资料携带出指定场所
- D. 非法使用查询结果, 给当事人造成损失的, 应当依法承担赔偿责任
- E. 查询内容涉及国家机密的土地登记资料, 应按照保守国家秘密法的有关规定执行
19. () 是关于代理关系的法律特征的不正确叙述。
- A. 代理关系的主体是代理人, 客体是被代理人和相对人
- B. 代理人在代理权限范围内实施代理行为
- C. 代理人以被代理人的名义进行代理行为
- D. 代理主要是实施法律行为
- E. 代理人对代理行为承担民事责任
20. () 是关于委托人权利和义务的不正确叙述。
- A. 委托人有规定代理权限的权利
- B. 委托人有监督土地登记代理人代理行为的义务

- C. 委托人有承担后果的义务
- D. 委托人有承担处理事务费用的权利
- E. 委托人有支付代理佣金的义务

三、综合分析题 (共4题, 共70分)

(一) 2003年8月7日, 经登记王某将本人所拥有的国有土地使用权的原地抵押给某银行, 债务履行期限为2年, 贷款金额16万元。2005年8月6日, 王某偿还了该银行的债务, 该银行出具了还贷证明, 王某申请办理土地使用权抵押权的注销登记。

问题

1. 根据《土地登记规则》规定, 注销土地登记的情况主要包括哪几种?
2. 在哪些情形下, 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?

3. 对注销土地登记证明材料的审核应着重从哪些方面进行审核?

(二) 某县某小学在2002年7月10日经批准, 以划拨方式取得一宗国有土地使用权, 用途为教育用地, 随后该校向县土地登记部门提出申请, 要求办理土地登记。

问题

1. 该土地应办理什么登记, 申请人应是谁?
2. 该小学在申请登记的时候是如何规定的?
3. 该小学在申请登记该宗土地时应提交哪些登记资料?
4. 划拨土地使用权设定登记权属审核的要点有哪些?

(三) 该宗土地为国有土地, 江都市新华贸易有限公司于2002年8月20日以出让方式取得该宗地70年土地使用权。2002年8月25日江都市新华贸易有限公司与中国银行江都市支行签订《土地使用权抵押合同》, 江都市新华贸易有限公司以该宗地作抵押物向中国银行江都市支行贷款1000.00万元, 抵押面积14523.00平方米, 贷款期限10年。2002年8月25日以前, 该宗地作过抵押物。根据地籍调查并经初步审查, 该宗地实际界址清楚, 土地面积与抵押面积一致为14523.00平方米, 土地使用权抵押手续符合法律规定。

问题

1. 根据土地登记有关规定, 建议为该宗地办理何种登记?
2. 可以用于抵押的土地使用权有哪些?
3. 该申请人应提交哪些土地权属证明文件?

(四) 某市A商贸公司于2004年3月在该市国土局举行的公开拍卖会上, 竞得位于该市中山路××号一地块的国有土地使用权, 并签订了土地出让合同(东土合字[2004]第8号)。宗地情况如下:

地块编号	规划用途	宗地面积	建筑面积	受让价格	使用期限
2004-8	商业	5807m ²	24700m ²	4500元/m ²	44年

命题
预测