

全国高等教育自学考试指定教材辅导用书（法律专业）

中国发展出版社

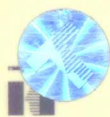
房地产法

模拟考试题库

主编 / 冯哲



181.4



655

D922.18/.6

F.66

房 地 产 法 模 拟 考 试 题 库

(法律专业)

全国高等教育自学考试指定教材辅导用书

主编 / 冯哲
编者 / 刘品

杨平娟
张凤杰
梁新军

中国发展出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产法模拟考试题库/冯哲主编. —北京:中国发展出版社, 2002. 5

全国高等教育自学考试指定教材辅导用书

ISBN 7-80087-572-5

I. 房… II. 冯… III. 房地产业—法规—中国—
高等教育—自学考试—试题 IV. D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 026720 号

中国发展出版社出版发行

(北京市西城区赵登禹路金果胡同 8 号)

邮政编码:100035 电话:66180781

北京新华印刷厂印刷 各地新华书店经销

2002 年 5 月第 1 版 2002 年 5 月第 1 次印刷

开本:1/32 880×1230mm 印张:9.25

字数:240 千字 印数:1—10000 册

定价:14.00 元

本社图书如有印装差错,可向发行部调换

出版说明

本套模拟题库是全国高等教育自学考试法律专业的配套辅导用书。

为了使法律专业的自考生学好法律专业的各门专业课,正确理解和掌握各法的基本概念、基本理论、基本知识,正确理解并熟悉各法常用法律、法规的基本内容,学会运用所学法学理论知识和法律规范分析、解决常见的一般的法律问题,我们特邀请长期从事法律专业自学考试辅导的专家、教授编写了这套模拟考试题库。

本书以全国高等教育自学考试指导委员会组编的指定教材《房地产法》[附:房地产法自学考试大纲](程信和主编,北京大学出版社出版)为依据编写的。

本书的特点:

1. 书前讲述《房地产法》自学考试特点及答题技巧。

2. 本书以教材章节为顺序,按照自学考试的要求,编写了大量模拟考试题,并在每章后面附有参考答案。

3. 每章的模拟考试题均以最近一次全国统一命题考试题型为样本,同时针对本门课程的特点及考试要求,特增设了论述题供学生进行模拟训练。

4. 书的最后附有 2000 年下半年和 2001 年下半年高等教育自学考试全国统一命题考试试卷和参考答案及评分标准。让学员了解最近、最新的统一命题考试动态,增加备考经验,增强备考信心。

本套模拟考试题库的主编、编者,大部分是长期从事全国高等教

育自学考试教学、考生辅导及命题考试工作的专家、教授,有着丰富的教学、辅导及指导考生考试的经验。

本套模拟考试题库与其他自学考试辅导材料相比,其特点是最贴近考试,按照法律专业各门课程自学考试的要求,直接指导考生进行考试的模拟训练,因而对自学考生来说,最具有实用性。

一分耕耘,一分收获,祝有志于自学成才的朋友在考试中取得优异的成绩。

2002 年 4 月

《房地产法》自学考试 特点及答题指导

房地产法是重要的法学分支学科,是调整房地产关系的法律规范的总称,是与国家建设、人民生活紧密相连的不可忽视的法律学科。房地产法是全国高等教育自学考试法律专业、律师专业和房地产经营管理专业独立本科段的一门专业课。这门课程与国家建设、人民生活密切相关,又涉及行政、司法工作中常常遇到的问题,因而具有重要的现实意义和广阔的发展前景。

根据 1998 年修正过的《中华人民共和国土地管理法》和 1994 年制定的《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定,我们必须了解房地产法的基础理论,同时又要灵活运用基础知识解决日常生活中的实际问题。这是对每一个房地产法学习者提出的基本要求。对于一些既非从事法律工作又非从事房地产工作的自学者来说,学好房地产法,通过国家的考试是应当首先解决的问题。但是如何学好房地产法,怎样进行房地产法的自学,而争取通过国家考试并取得高等教育的相应学历呢?笔者根据个人多年的经验与体会,提出一些看法,供自学考试的考生们参考。

一、如何搞好房地产法的自学

搞好房地产法的自学是通过房地产法考试的前提和必经途径。只有掌握了房地产法的基础知识、基本理论并学会运用这些基本知识和基本理论解决具体问题,才有可能通过国家的自学考试。在自学的过程中,我们注意到由于房地产是与我们的生活紧密相连的,这也决定了房地产法内容的复杂性和应用的多样性,所以,要学好房地

产法必须保持清醒的头脑,与日常生活联系,这样房地产法知识才能牢固。自学者在学习时应注意以下问题:

(一)在学习房地产法时,要注意正确处理 5 种关系

1. 正确处理教材和自学大纲的关系

教材是学习掌握课程知识的基本内容和范围,自学考试大纲是对教材重点知识的提炼和总结,是进行学习和考核的依据。教材往往是在自学大纲的基础上进行的扩充和发挥,是以大纲为基础的。但需注意的是,由于大纲具有总结性,在大纲内涉及的知识点,一般情况下教材在内容上也都会涉及到,但教材里讲解的内容在大纲中不一定都会有所体现,因此考生在学习的过程中应正确处理二者之间的关系。既要深入理解自学考试大纲所涉及的重要知识点,又要对大纲中未涉及的而教材中却讲到的内容作简要的了解,只有这样才能做到综合、全面地掌握房地产法。考试大纲指明的指定教材是《房地产法》,程信和主编,1999 年版;《全国高等教育自学考试房地产法自学辅导》,全国高等教育自学考试指导委员会组编。参考书是符启林主编的《房地产法》,1997 年版。自学考试者应以上述教材为准。

2. 正确处理教材与各种有关房地产法律法规及政策的关系

房地产法是实用性很强的法律学科,它和我们的日常生活紧密联系,因此具有解决问题的时间性。随着我国经济体制改革的不断深入,房地产关系需要不断调整,为了正确处理日常生活中的房地产纠纷,国家可能会适时地出台各种法律、法规或者行政规章,以及地方政府的有关文件。这就要求我们在学习中,除了注重课本知识的学习以外,应尽可能地关注国家关于房地产方面政策的变化以及地方政府对本地区房地产关系处理的新规定。从实际的角度来讲,按照自学考试的要求,考试之日以前 6 个月颁布的与教材有关的法律和修改有关法律的决定,都在考试范围之内。自学考试的考生在学习时,应注意学习有关的法律和法规,特别是了解教材出版后、考试之前 6 个月颁布的与教材有关的房地产法律和修改有关房地产法律的决定,这样才可能为顺利通过考试创造条件。从应用的角度来讲,这也为我们日后顺利解决日常生活中遇到的各种问题、各种矛盾提

供了方便。

3. 正确处理教材与各种辅导资料的关系

虽然我国房地产法的研究工作起步很晚,但是近几年来,特别是随着我国住房改革的不断深入,房地产法热逐渐兴起。国家自学考试法律专业也设置了房地产法这一科目,与此相适应,各地纷纷出版发行了大量介绍房地产法的辅导资料。其中关于自学考试的资料更为突出。在众多的辅导资料中,如何进行选择是大多数自学者所面临的问题。因此,我们应该明确教材和辅导资料的关系。总的来说,教材是学习的基础,辅导资料是学习的补充,二者在基本观点上没有根本的差异。自学考试教材是针对自学者特点经过专家学者的认真研究而编写的,辅导资料是为适应国家自学考试的需要,并根据自学者学习能力而出版、发行的。因此,在自学的过程中应以学习教材和大纲为主,以阅读和参考各种辅导资料为辅。只有这样才能系统地全面地掌握房地产法的基础知识和基本理论,正所谓“以不变应万变”、“万变不离其宗”。自学者可在认真学习了教材和大纲后,阅读一些辅导资料、习题,用以检查自己掌握知识的程度和水平,从中发现不足之处,并找出自己的薄弱点,只有这样才能使自己在不断探索中求得进步。

4. 正确处理重点学习和一般了解的关系

任何知识的学习都有重点与非重点之分,房地产法的自学也不例外。根据考试大纲的要求,自学者在学习的过程中应当掌握教材中的基本概念、基本知识、基本理论及其他有关内容,这样才能为理解和解决疑难问题打下良好的基础,不断地提高和逐渐培养解决实际法律问题的能力。但是在系统学习中,也应抓住重点。《房地产法》自学考试教材对知识点的等级进行了划分,即按照识记、领会和应用三个层次进行了划分。识记要求能知道有关的名词、概念、知识的含义并能正确表达即可;领会要求在识记的基础上,能全面把握基本概念、基本原则、基本方法并能对相似知识点进行区别,这个层次较高;应用要求在领会的基础上,能运用基本概念、基本原理和基本方法等分析和解决问题,这是更高的层次。而在每个层次中也有重点与一般的区别,这要求自学者在实际的学习中应当注意把握其中

的关系,既要知识全面,也要重点突出,无论出现什么样的试题都在自己的学习和掌握之中,只有这样才可能顺利通过国家考试。

5. 正确处理理解与记忆的关系

法学学科的学习,始终都离不开记忆和理解。理解是记忆的基础,记忆可在理解的基础上加深,只有理解的东西才可能记忆。虽然有的时候我们在没有任何理解的情况下,也可以进行记忆,但是这种记忆往往难以经受时间的考验,时间一长,就会在我们的记忆中消失。因此,自学者在学习过程中必须正确处理二者之间的关系,真正做到在理解的基础上实现记忆。就房地产法来说,由于本学科的实用性和操作性很强,有许多问题是不需要靠死记硬背的。比如,在土地的出让和转让中,出让或者转让的只能是土地的使用权,而不是土地的所有权。因为在我国,土地的所有权归国家和集体所有。这既是房地产法的基本知识,也是我们应掌握的常识性知识。当然,有的知识是必须要求识记的,比如,房地产交易的特征,其对象的特殊性、形式的确定性以及数种典型合同的称谓和要式法律行为,这就需要自学者对其特性进行熟记。

(二)掌握正确的学习方法

房地产法的学习是一项艰巨的任务,除了注意以上的问题外,自学者还应当采取适合自己的学习方法。结合自身的学习特点与记忆状况,制定学习计划表。要合理安排作息时间,切不可打疲劳战,也不要打无准备之战。学习是一件很费心神的脑力工作。掌握正确的学习方法,才能做到事半功倍,实现效益学习。学习方法很多,往往因人而异,但总的来说,主要有如下几种学习方法:

1. 理论联系实际

房地产法与其他法律学科的不同之处在于其与实际生活紧密相连,具有极强的操作性,这为我们正确理解房地产理论知识提供了实际的肥沃土壤。学习房地产法应当紧密联系实际,特别是联系近几年来我国改革开放的伟大成就和房地产法制度的发展与研究状况,只有这样,才能深入理解大纲和教材中的观点和内容。随着我国住房体制改革的进一步深入,与当前经济形式相适应的各种房地产纠纷和法律规范也会不断出现,这就要求我们在学习中应当关注现实,

学会运用发展的、变化的观点去学习。

2. 对比分析的方法

没有比较就没有鉴别,只有通过分析比较,才能认识事物的多样性和特殊性。任何事物都不是独立存在的,它总是通过各种关系与其他事物发生联系,这也为我们正确认识事物提供了可能。通过分析比较,我们才能更深入地认识事物的本质。比如,在房地产交易法律关系中,涉及到了房屋出典和房屋抵押的问题。房屋出典和房屋抵押有一定的相似性,都具有一定的担保性质,但是房屋出典不是法定的担保形式。那么二者的区别究竟是什么呢?只有通过二者的区别比较,才可以看出二者在设立的目的、是否转移占有和法律后果等方面都存在着一些差异。这种比较使我们更能正确理解这两对交易行为的异同。

3. 紧抓重点、突破难点、解决疑点

作为一名房地产法的自学者,在学习中,不仅仅要刻苦努力,而且应该遵循专业本身的教育规律,并结合自己的特点,选择运用科学的方法,以便达到最佳的学习效果。在复习中,要正确掌握通读和精读的关系。通读即将所学的课程从头到尾地快速阅读一遍,在阅读过程中,对知识体系、特点等有一个总体了解,并将课程中所涉及的基本概念、原则与特点打上记号,以备下次阅读时注意。精读是在速读的基础上对所学课程进一步研读。在读的过程中应要求自己将课程中的概念、原则、特点等在理解的基础之上逐一记忆下来。最后在速读和精读的基础上,着重复习书本中的重点章节、重点内容,对课程中的难点、疑点做到真正弄懂吃透,达到举一反三、触类旁通的效果。对于一些基础差、文化水平低且自学能力较弱的人,可以考虑选择一个好的社会助学单位,利用晚上或双休日去听课,这样是很有帮助的。

4. 结合自学考试题型与特点进行学习

客观性试题主要测试应考者对所学内容的记忆和熟练程度,主观性试题除测验应考者的记忆能力外,还要测验应考者对所学内容的理解与运用能力。从这两种题型的特点来看,主观性试题题量小、分值高,而客观性试题题量大、分值小。针对题型的特点和要求,自

学者应注意把握好主观性试题的内容,要把每章中的简答题和论述题整理出来,反复学习,加深理解,做到概念准确、要点清楚,理解深刻。

5. 合理分配有限时间

在具体学习的过程中,自考生要注意根据自身学习环境的特点合理地分配时间,提早做好准备,不能等到距离考试前几个星期才开始学习,应付考试。否则,不仅考试难以过关,而且也不利于对基本概念、基本理论的理解。自考生应当把主要的学习时间投放到基本概念、基本理论的理解与掌握上。一般而言,要把70%~80%的时间和精力用在大纲与教材的学习上,把20%~30%的时间和精力用在有关辅导材料、听辅导课和做有关练习题上。当然,自考生通过前一阶段的课程的复习也会积累起一些科学安排学习时间的经验。总之自考生应当根据自身不同的学习和工作环境,结合自身习惯,科学、合理地安排房地产法课程的学习时间。

二、掌握房地产法自学考试的特点

房地产法自学考试是国家对法学自学者实行的以学历考试为主的高等法学教育国家考试的重要组成部分。由于其自身学科特点,决定了它与其他考试的不同之处:

(一)题型的多样性

根据考试大纲的要求,房地产自学考试试题的题型分为6种,即多项选择题、单项选择题、名词解释题、简答题、论述题和案例分析题。不同的题型要求不同的答题方式和应试技巧。这要求自学者在平常的准备中应当注意模拟训练,使自己处于一种考试的状态,以便在考试中能够很快适应下来。

(二)难度设置的层次性

自学考试的试题在难度设置上具有一定的层次性。首先从比例上来看,识记题占30%;领会题占30%;简单应用题占25%;综合应用题占15%。试题的难度分为易、较易、较难和难四个等级。在每份试卷中不同难度的试题的分数比例一般为2:3:3:2。但是,需要注意的是,试题的难易程度和能力等级不是同一个问题,在4个能力

层次中都可能存在不同难易程度的试题。因此,自学者在自学中应当注意知识点的能力等级,并且尽可能对其命题趋势作出估计,做到心中有数。

(三)考试的严肃性

自学考试虽然不同于高考或者研究生的考试,但作为国家举行的考试之一,其也具有严肃性。这种严肃性不仅仅表现在考试出题的严密性、考试纪律的严格性上,而且还表现在对考试时间和分数的严格控制性上。按照考试大纲的要求,房地产法自学考试实行百分制,考试时间是150分钟,60分为及格分。在考试中,考生应当严格遵守考场纪律,不得有任何违反考试纪律的行为。如经发现即可能丧失考试资格,那么考生长时间的准备将付之东流,严重的还会遗憾终生。

(四)考试范围的广泛性

正如前面所言,房地产法自学考试的范围是非常广泛的。其考试范围不仅包括教材和考试大纲中所涉及的内容,而且还包括考试前6个月公布的有关房地产法的法律、法规和地方性规章等各种法律文件。因此,自学者除了应当学好教材的各种基本知识和基本理论外,还应抽出一定的时间来研究、学习新近出台的各种有关房地产法的相关法律法规等司法文件,做到学习全面而又具体。

三、调整应试心态,掌握解题方法与技巧

(一)要做好应试前准备

考生应在考试前两周左右携带身份证及报名时的有关单据到县(区、市)自考办领取准考证和课程考试座位号。同时,考生有必要熟悉一下考试环境,了解乘车路线、考场地点及课程考试的座次等。因为,在比较熟悉的环境下进行考试,往往有助于启发答题思路,而在比较陌生的地方进行考试,在刚开始的时候会影响思维的灵活度、广度和深刻度。

考生经过较长时间的学习之后,考试前脑力和体力极度疲劳,为了保证临考前的精力充沛,必须设法创设最佳的应试条件,决不能“开夜车”、“临阵擦枪”、“临时抱佛脚”,要注意饮食卫生,临考前给大

脑补充足够的营养,并要保证充足的睡眠。

(二)调整好自己的心态

自学者往往是由于各种原因,没能进入正规的学校进行学习。有的人从来都没有接触过法律,有的人虽然也从事一定的法律工作,但是由于各种原因没有充足的时间进行学习。这些情况往往造成自学者学习中急躁、考试中紧张等不良心态,影响学习效果与考试发挥。因此,无论是平时学习还是临场考试,自学者首先应当摆正自己的心态。

在学习中,要合理安排有限的学习时间,采用适合的学习方法,不要心情急躁,一定要稳定心神,心无杂念,专心致志。在应试时,要沉着冷静,不慌不忙,做到战略上藐视,战术上重视。在进行主观题解答的过程中,要做到思路清楚、字迹清晰,切不可因心情紧张导致思路混乱、在试卷上随意涂抹和勾画,影响试卷的视觉效果,从而影响分数;在对客观题的解答中,要三思而后行,对于自己没有把握的试题不要轻易放弃,要尽量做出答案。

考试作为一种对认知行为的测量方式,必然使应考者产生一定的紧张和焦虑,而紧张和焦虑对学业水平的发挥有严重影响,所以,在自学考试中考生要克服怯场的现象。

首先,要获取好成绩,一定要有自信心。考生在进入考场之前,多想一些有把握获取好成绩的条件,如“自己已经全面和系统地复习了”,“考试就像平时测验,无非在这里多做几道题而已”,尽量回忆和憧憬一些美好的事情,设法使大脑皮层产生兴奋中心,产生一种积极的情绪。

其次,要善于利用自我暗示语的强化作用。如考生可以暗示自己“今天精神很好”,“考出好成绩是有把握的”等等。自我暗示语要简短、具体和肯定,这样,可以通过听觉说话运动等渠道,反馈给大脑皮层的相应区域,形成一个多渠道强化的兴奋中心,从而有效抑制怯场。

第三,学会松弛肌肉是控制焦虑和减轻紧张、避免怯场的有效措施。考试时,坐姿要放松,一旦有紧张情绪,可迅速拉紧所有的肌肉,也可马上做深呼吸,反复两三次,这时全身肌肉必会放松,就可避免

生理、心理紧张加剧而引起的恶性循环。

第四,考生一旦出现怯场的预兆,可以暂停答题,闭目养神,全身放松,保持和恢复心理平衡。也可做眼保健操或按摩头部有关穴位,清醒头脑,提高大脑的功能。

(三)答题的一般要求

考试成绩如何,关键在于考生对本课程知识掌握的深度和广度。从认知过程而言,对付考试没有什么技巧,也不鼓励投机取巧,但是,在应试过程中,注意一些具体方法,对提高考试成绩是会有所帮助的。

首先,考生拿到试卷后不要忙于先看题目,要先写好姓名、准考证号、座位号。要按监考老师的提醒,清点一下试卷是否齐全,检查一下卷面印刷是否清楚。如果发现有漏页、错页或印刷字迹模糊的情况,应及时向监考老师提出,以便及时得到调换。

其次,要仔细审题。在考试的过程中,解答每一道题都要先审题。审题时要弄清题意,不要“定题”。不仔细审题,容易答错、答偏。审题时不能粗枝大叶,不能想当然,不能操之过急,特别是对于那些形式上类似以前曾经做过的题目,要特别注意,有的考生将考题匆匆看一眼,认为题目似乎与自己复习中遇到的相同,就按原来的思路下笔解答,结果文不对题,成绩大打折扣。审题不可求快,文字较长的题目要稳下心来仔细阅读。

第三,要认真答题。答题的程序有两种;一是根据答题的时间分配,先易后难;二是按照试卷编排的程序一道一道地往下答,如果遇到难题或一时答不出来的题目,先跳过去往下答。究竟采用哪一种答题程序,可根据自己的习惯进行选择,不管采用哪一种答题程序,在做完全部试题以后,都要认真检查,逐一复核,查漏补缺,检查时最好重新审题,防止误答和漏答。

第四,答题要完整准确,条理清楚,要点突出,书写规范,该说的话要说够,不能丢三落四。切忌不分段、不分点写下来,那样眉目不清,难以取得高分,但也不必过于啰嗦,有关无关的话扯一大通,让评卷老师找要点,这样多花时间还得不到好成绩。答题时字迹清楚,不要过于潦草,让人难以辨认。

同时,考试时应避免提前离开考场和留下空白题。考试时间未终了,考生应对所有答题反复核查。对于那些没有把握的题,应着重从宏观角度去阐述,做到自圆其说,并尽量做完所有题目。

(四)熟悉各种试题的解答特点

在房地产法自学考试中试题类型分为单项选择题、多项选择题、名词解释题、简答题、论述题和案例分析题6种题型。对于不同的题型,解题的思路和方法也要有所区别。

1. 单项选择题

单项选择题是现代考试中经常出现的一种题型。从类型上说,它是一种客观题型测试。按照房地产法自学考试的要求,单项选择题由题干和4个选择项共同组成。单项选择题的解答相对而言比较容易。但是不能因此而对它掉以轻心,在解答时也要认真对待。一般而言,单项选择题的答案在教材中都能找到,这要求我们在平常的自学中必须对教材的内容做到特别熟悉。在有的时候,也会出现这样的情况,题干或者选项中的知识点在教材中从未涉及过。出现这样的情况,不要惊慌。因为在自学考试中,一般是不会出现超出考试大纲内容的知识点。即使有的时候出现了我们不太熟悉的内容,也是从教材中扩展或者与之有联系的内容。这就要求自学者在学习中对知识点能灵活掌握,在考试中静下心来,把所学的内容相联系,就会发现其中的关联之处。当然,由于学习上的疏忽,有的知识点根本就没有阅读到,在这种情况下,可采用排除的方法。即应从排除最明显的错误开始,把接近正确答案的备选项留下,再分析比较加以逐一否定最终选定正确答案。因为,单项选择题是四选一,根据自己所学的知识对四个答案进行判断,在一般情况下,是会做出正确的选择的。

2. 多项选择题

多项选择题也是一种客观题型。按照房地产法自学考试的要求,在考试中多项选择题是由题干和5个选项组成的,并且按照要求至少有2个是正确的,多选、少选或者错选都不得分。因此,多项选择题的要求相对而言比较高,是各种能力的综合测试。虽然多项选择题在应试时比较难以应对,但是在学习中,我们可以做好这种准

备。因为多项选择题考察的往往是某一含有多个条文规定的知识点,也就是说有的知识点只能以多项选择题的形式出现或者可能以多项选择题的形式出现。这要求自学者在学习时要善于把握命题规律,对可能以多项选择题的题型出现的试题作为重点内容进行学习和记忆。

3. 名词解释题

名词解释题是主观类试题中比较简单的一种题型。其考察的知识点往往是自学考试大纲中要求识记的各种概念。在对名词解释题进行解答时,一定要注意的,名词解释解决的是“是什么”,没有要求回答“为什么”。因此,考生在答题时,只需答出这个概念的内涵和外延即可。其他的内容不需要解答。答案要做到简明、概括、准确,如分值较大,可简要扩展。

4. 简答题

简答题也是主观性的试题的一种。一般围绕基本概念、原理及其联系进行命题,着重考核考生对概念、原理的掌握、辨别和理解能力。在答题时,既不能像名词解释那样简单,也不能像论述题那样长篇大论,答案要有层次性,列出要点,并加以简要扩展就可以。考生在解答时一般以教材的讲解为准,但也没有固定的模式。

可举例说明。如“房屋出典和房屋抵押的区别”。可从以下几个方面进行回答:房屋出典是指承典人支付典价,占有出典人房屋,并进行使用、收益的行为。房屋出典与房屋抵押相比,主要有如下区别:(1)设立的目的不同。房屋出典对出典人而言是为了取得典价,对承典人而言是为了取得用益物权;设立房屋抵押则是为了担保债务人履行债务和债权人实现债权,债权人取得的是担保物权(房屋抵押权)。(2)房屋是否转移占有不同。房屋出典中出典人须将房屋转移给承典人占有、使用;房屋抵押则无须转移占有。(3)法律后果不同。房屋出典人于典期届满时仍然有权回赎房屋,仅在其不回赎时房屋所有权才转向承典人;房屋抵押中仅在债务人不依约履行债务时,抵押权人才能处分抵押房屋,从变卖所得价款中优先受偿。有的时候涉及名词时,也可以对这个名词进行简单的说明。其他的无须展开。

5. 论述题

论述题是一种主观性的试题。一般涉及的是重点的原理和制度以及与实际相联系等问题的考察,着重考核考生分析、解决实际问题的能力,及考生综合应用能力和创见性。由于论述题占的分值比较重,考生在回答时一定要认真对待。在答题时,要围绕题目的提问,列出答案要点,然后对要点逐一展开叙述,此时考生应发挥自己的真知灼见,在深度、广度上下功夫。如果对某些要点把握不大,时间又不允许多考虑,那就宁可多答一些要点,但应避免把不能说明问题或者与答案相矛盾的东西都写上。

一般来说,对论述题的解答方式应当是:首先,回答题干中涉及的名词,对该名词进行解释,但不要太繁琐;其次,回答题干要求的基本内容和有关的基础知识;再次,回答与该基本知识点相关的有关问题;最后,如果该知识点与实际有所联系,可以进行简略的回答,如果涉及意义或者影响之类的问题也可做一简要回答。但重点应放在基本内容和基础知识的回答上。

可举例说明。如“试述房地产转让合同与土地使用权出让合同的关系”。可回答:房地产转让合同是指房地产原受让人与新受让人之间签订的转让房地产的协议。房地产转让合同依照平等、自愿和有偿的原则,由原受让方与新的受让人签订。与土地使用权出让合同相比,主要体现在:(1)房地产转让合同以土地使用权出让为前提,因而,房地产转让合同必然涉及国家与原受让人之间的关系,以及原受让人与新受让人之间的关系。(2)房地产转让合同约定的土地使用年限通常要受到原土地使用权出让合同约定的制约。《中华人民共和国城市房地产管理法》第42条规定:“以出让方式取得土地使用权的,转让房地产后,其土地使用权年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。”这说明,房地产转让合同约定的土地使用权的使用年限,不得超过原土地使用权出让合同约定的最后使用年限。(3)房地产转让合同较土地使用权出让合同又有其新的内容。房地产转让合同是原受让人与新受让人所签订的转让房地产的协议,房地产转让合同当事人除约定当事人应当承担原土地使用权出让合同约定的权利、义务外,还可约