

土地登记代理实务

过关必做习题集

主编：圣才学习网

www.100xuexi.com

赠

圣才学习卡20元

中华工程资格考试网 www.100gczg.com

圣才学习网 www.100xuexi.com

中国石化出版社

HTTP://WWW.SINOPEC-PRESS.COM

教·育·出·版·中·心

全国土地登记代理人职业资格考试辅导系列

土地登记代理实务 过关必做习题集

主编：圣才学习网

www.100xuexi.com

中国石化出版社

内 容 提 要

本书是全国土地登记代理人职业资格考试科目《土地登记代理实务》的过关必做习题集。本书遵循指定教材《土地登记实务》的章目编排,共分为9章;根据最新《全国土地登记代理人职业资格考试大纲》的考试内容和要求精心编写而成。所选习题基本覆盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选用常考重难点习题,并对大部分习题进行了详细的分析和解答。

圣才学习网/中华工程资格考试网(www.100gczg.com)提供各类工程资格考试名师网络班与面授班(随书配有圣才学习卡,网络班与面授班的详细介绍参见本书最后内页)。本书和配套网络班与面授班特别适用于参加全国土地登记代理人职业资格考试的考生,也适用于各大院校土地资源管理专业的师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

土地登记代理实务过关必做习题集/圣才学习网主
编. —北京:中国石化出版社,2010.1
(全国土地登记代理人职业资格考试辅导系列)
ISBN 978-7-5114-0222-6

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 240610 号

未经本社书面授权,本书任何部分不得被复制、抄袭,或者
以任何形式或任何方式传播。版权所有,侵权必究。

中国石化出版社出版发行

地址:北京市东城区安定门外大街 58 号

邮编:100011 电话:(010)84271850

读者服务部电话:(010)84289974

<http://www.sinopec-press.com>

E-mail:press@sinopec.com.cn

河北天普润印刷厂印刷

全国各地新华书店经销

*

787×1092 毫米 16 开本 9.75 印张 222 千字

2010 年 1 月第 1 版 2010 年 1 月第 1 次印刷

定价:20.00 元

《全国土地登记代理人职业 资格考试辅导系列》

编 委 会

主编：圣才学习网(www.100xuexi.com)

编委：程传省 肖 娟 娄旭海 何艳丽 李 斐
 张艳红 周永伟 王 琳 李春月 倪彦辉
 陈绪艳 段瑞权 段辛雷 张 帆 段 丽
 刘丁玲 李昌付 张润喜 查 慧 谢国立

前 言

为了帮助考生顺利通过全国土地登记代理人职业资格考试,我们根据最新《全国土地登记代理人职业资格考试大纲》和相关考试用书编写了全国土地登记代理人职业资格考试辅导系列:

1. 《土地登记相关法律知识过关必做1500题》
2. 《土地权利理论与方法过关必做1000题》
3. 《地籍调查过关必做1000题》
4. 《土地登记代理实务过关必做习题集》

本书是全国土地登记代理人职业资格考试科目《土地登记代理实务》的过关必做习题集。本书遵循指定教材《土地登记实务》的章目编排,共分为9章;根据最新《全国土地登记代理人职业资格考试大纲》的考试内容和要求精心编写而成。所选习题基本覆盖了考试大纲规定需要掌握的知识内容,侧重于选用常考重难点习题,并对大部分习题进行了详细的分析和解答。

需要特别说明的是:如果相关法律法规、考试大纲以及其他考试资料发生变化,我们会及时根据最新法律法规和考试大纲对本书进行修订和说明,读者可以登陆中华工程资格考试网(www.100gczg.com)查看并下载相关修订部分。本书参考了众多的配套资料和相关参考书,书中错误、遗漏不可避免,敬请指正和提出建议。

圣才学习网(www.100xuexi.com)是一家为全国各类考试和专业课学习提供名师网络班与面授班、历年真题详解等各类复习资料的综合性大型网站,包括中华工程资格考试网、中华英语学习网、中华管理学习网、中华证券学习网等48个子网站。

中华工程资格考试网(www.100gczg.com)是一家为各类工程资格考试与学习提供最新全套考试资料的专业型网站。工程资格考试包括建筑师、建造师、咨询工程师(投资)、投资建设项目管理师、结构工程师、土木工程师、造价工程师、监理工程师、公用设备工程师、电气工程师、设备监理师、安全工程师、安全评价师、房地产估价师、房地产经纪人、土地登记代理人、土地估价师、资产评估师、招标师、拍卖师等,每种考试类型都设置有为考生和学习者提供一条龙服务的资源,包括:网络班与面授班、在线测试、历年真题详解、专项练习、笔记讲义、视频课件、学术论文等。

圣才学习网/中华工程资格考试网(www.100gczg.com)提供各类工程资格考试名师网络班与面授班(随书配有圣才学习卡,网络班与面授班的详细介绍参见本书最后内页)。工程类资格考试名师网络班与面授班、历年真题、在线测试、考试题库等增值服务。详情请登录网站:

圣才学习网 www.100xuexi.com

中华工程资格考试网 www.100gczg.com

圣才学习网编辑部

特别说明：与本书相关的网络课程的详细介绍参见本书书后内页！

圣才学习网名校名师

赵彬	清华大学副教授、博士生导师、博士、博士后	周永强	首都经贸大学副教授、博士，获美国 PMP 认证
王志诚	北京大学副教授、博士、博士后	彭一江	北京工业大学副教授、硕士生导师、监理工程师
林新奇	中国人民大学教授、全国企业人力资源管理师 国家职业资格考试专家委员会委员	陶友松	武汉大学教授、建筑学家、国家一级注册建筑师
杨栋	中国人民大学讲师、博士、注册金融分析师	刘幸	武汉大学教授、博士生导师、博士
肖羽堂	南开大学教授、博士生导师、博士	叶燕青	武汉大学教授、主任医师、科主任
王亚柯	对外经济贸易大学副教授、博士	田翠蛟	湖北省内科护理专业委员会副主任委员
杨万荣	北京理工大学副教授、留法理学博士	吴小燕	武汉大学教授、医学博士，中国医师协会肾脏 病分会委员
聂利君	中央财经大学副教授、硕士生导师、博士	熊福生	中南财经政法大学教授、硕士生导师
黄锐	中央民族大学副教授、博士	熊卫	中南财经政法大学副教授、博士后，湖北省职 业技能鉴定指导中心注册高级考评员
童行伟	北京师范大学副教授、留美博士后	陈金洪	华中科技大学副教授、高级工程师
田宝	首都师范大学副教授、博士、博士后		更多名师介绍请登陆： www.100xuexi.com
朱振荣	北京工商大学副教授、硕士生导师、博士		

圣才学习网面授班与网络班

☐ 中华英语学习网 www.100yingyu.com · 大学英语四级、六级 · 英语专业四级、八级 · 考博英语 · 成人英语三级 · 全国大学生英语竞赛 ☐ 中华证券学习网 www.1000zq.com · 证券业从业人员资格考试 · 期货从业人员资格考试 · 保荐代表人胜任能力考试 · 基金销售人员从业考试 · 证券经纪人专项考试 ☐ 中华金融学习网 www.100jrx.com · 中国银行业从业人员考试 · 金融英语证书考试 (FECT) · CFA 考试 ☐ 中华保险学习网 www.1000bx.com · 保险代理人 · 保险公估人 · 保险经纪人 ☐ 中华精算师考试网 www.1000jss.com · 中国精算师 · 北美精算师 (ASA/FSA) ☐ 中华财会学习网 www.1000ck.com · 注册会计师 (CPA) · 会计职称 (会计师) 考试 · 会计从业资格考试 · 注册税务师 (CTA) · 注册资产评估师 (CPV) · 全国审计专业技术考试	☐ 中华统计学习网 www.1000tj.com · 统计从业资格考试 · 全国统计专业技术资格考试 ☐ 中华外贸学习网 www.100waimao.com · 报关员 · 报检员 · 外销员 · 外贸跟单员 · 国际商务单证员 ☐ 中华管理学习网 www.100guanli.com · 企业人力资源管理师 · 营销师 · 质量专业技术人员资格考试 · 同等学力工商管理 · 中物联认证 (物流师) ☐ 中华教育学习网 www.1000jy.com · 教师资格考试 · 教育学考研 · 教育硕士 · 同等学力教育学考试 ☐ 中华心理学习网 www.100xinli.com · 心理咨询师 · 心理学考研 · 同等学力心理学考试 ☐ 中华工程资格考试网 www.100gczg.com · 建筑师 · 建造师 · 结构工程师 · 土木工程师 · 监理工程师	☐ 中华 IT 学习网 www.100itxx.com · 计算机考研 · 全国计算机等级考试 ☐ 中华医学学习网 www.100yixue.com · 执业医师 · 执业药师 · 助理医师 · 卫生专业资格考试 · 医学考研 · 同等学力医学考试 ☐ 中华法律学习网 www.1000fl.com · 司法考试 · 企业法律顾问考试 · 法律硕士考试 · 同等学力法学考试 ☐ 国家职业资格考试网 www.100zyzg.com · 全国出版资格考试 · 出版物发行员职业资格考试 · 全国广播电视编辑记者播音员主持 人资格考试 · 国家秘书职业资格考试 · 导游资格考试 · 社会工作者 · 营养师 ☐ 其他网站网络课程 中华自考网 www.1000zk.com 中华成考网 www.100chengkao.com 中国公务员考试网 www.100gwy.com 中小学学习网 www.100zxx.com 中华竞赛网 www.100jingsai.com 圣才学习网网络课程不断添加、更新中， 更多网络课程请登陆 www.100xuexi.com
--	--	--

电话：010-82082161 邮箱：1314jsc@163.com QQ：564948255

地址：北京海淀区中国人民大学文化大厦 10 层

金圣才文化发展(北京)有限公司

目 录

第一章 土地登记概论	(1)
一、单项选择题	(1)
二、多项选择题	(7)
三、综合分析题	(14)
第二章 土地登记的程序	(16)
一、单项选择题	(16)
二、多项选择题	(20)
三、综合分析题	(25)
第三章 土地总登记	(29)
一、单项选择题	(29)
二、多项选择题	(32)
三、综合分析题	(36)
第四章 土地初始登记	(39)
一、单项选择题	(39)
二、多项选择题	(50)
三、综合分析题	(62)
第五章 土地变更登记	(70)
一、单项选择题	(70)
二、多项选择题	(77)
三、综合分析题	(86)
第六章 注销和其他登记	(94)
一、单项选择题	(94)
二、多项选择题	(100)
三、综合分析题	(107)
第七章 土地登记资料公开查询	(112)
一、单项选择题	(112)
二、多项选择题	(114)
三、综合分析题	(117)
第八章 土地登记代理制度	(119)
一、单项选择题	(119)
二、多项选择题	(122)
三、综合分析题	(125)
第九章 土地登记代理的内容与操作	(130)
一、单项选择题	(130)
二、多项选择题	(133)
三、综合分析题	(140)

第一章 土地登记概论

一、单项选择题(每题的备选答案中,只有一个最符合题意)

1. 土地登记的根本目的是()。

- A. 对抗第三人的凭证
- B. 对权利的公示
- C. 对土地管理的完善
- D. 维护国有土地所有权

【答案】B

【解析】土地登记是指将国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地抵押权、地役权以及依照法律法规规定需要登记的其他土地权利记载于土地登记簿公示的行为,是一项法律制度,它的根本目的是对权利的公示。

2. 物权变动必须遵循()原则。

- A. 公示
- B. 登记
- C. 交付
- D. 通告

【答案】A

【解析】物权变动(设立、变更、转让、消灭)必须遵循公示原则,即物权的变动必须通过法定的公示方式才能产生法律效力。公示方式根据不同的标的物可分为交付公示和登记公示两种。

3. 土地等不动产物权变动的公示方式为()。

- A. 交付
- B. 登记
- C. 协议
- D. 协商

【答案】B

【解析】土地等不动产物权以登记公示,即将不动产物权变动的有关情况,通过一定程序记载到国家法定登记机关的簿册上,土地物权的变动才发生效力。

4. 下列关于土地登记的说法,错误的是()。

- A. 国有土地和农民集体所有的土地依法确定给单位或者个人使用并进行土地登记后,对土地权利人依法取得的土地权利可以起到确认保障的作用
- B. 在土地交易过程中,通过土地登记,对土地权属变动关系进行确认,可以有效的促进土地市场规范,维护正常的土地市场秩序
- C. 土地登记是土地管理的基础性工作,是国家掌握土地动态变化的一个主要信息源,是国家收取土地租、税、费的重要依据
- D. 任何土地用途变更均需要进行土地登记,而且土地部门应无条件对其进行登记

【答案】D

【解析】D项,在对土地用途变更登记进行审核时,凡是不符合土地用途管制要求,随意将农业用地转变为非农业建设用地,破坏耕地,非法占用耕地的,均不得办理土地登记。

5. 世界多数国家的地籍资料的发展大体都经历了()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

【答案】D

【解析】世界多数国家的土地登记大体都经历了由最初的为政府税收服务，发展到产权保护，到现代可用于多种用途。为政府税收服务的土地登记对应的是税收地籍；以产权保护为目的的土地登记对应的是产权地籍，又称“法律地籍”；现代的多用途土地登记对应的是多用途多目的地籍，又称“现代地籍”。

6. 下列各项不属于我国土地登记历史成就的是()。
- A. 十二铜表法
B. 鱼鳞图册
C. 赋役黄册制度
D. 方田与首实

【答案】A

【解析】十二铜表法是罗马最古老的成文法，其中第七表为土地权利法；方田与首实为宋代时所实行；鱼鳞图册和赋役黄册制度是我国明朝初期所实行的土地制度。

7. 《物权法》于()在第十届全国人民代表大会第五次会议上审议通过。
- A. 1998年8月29日
B. 2007年3月16日
C. 2007年12月30日
D. 2008年2月1日

【答案】B

【解析】2007年3月16日，十届全国人民代表大会第五次会议审议通过《物权法》，《物权法》的颁布是土地登记工作中的一个重要时点。A项是《中华人民共和国土地管理法》颁布的时间；C项是《土地登记办法》颁布的时间；D项是《土地登记办法》实施的时间。

8. ()是指土地权利变动当事人双方只要意思表示一致，订立了契约，就发生土地权利变动的法律后果，以契约为生效要件。
- A. 权利意思主义制度
B. 采用形式主义立法
C. 权利变更意思主义
D. 采用意思主义立法

【答案】D

【解析】采用意思主义立法是指土地权利变动当事人双方只要意思表示一致，订立了契约，就发生土地权利变动的法律后果，以契约为生效要件。土地登记只是对抗第三人的要件，即未经登记的土地权利不得对抗第三人。

9. ()是指土地登记机关对土地登记申请不进行实质性审查，完全按照土地登记申请人提交的文件资料予以审查，不过问土地权利是否真实等事项。
- A. 非实质性审查
B. 普遍性形式审查主义
C. 形式审查主义
D. 通性审查制度

【答案】C

【解析】采取形式审查主义是契约登记制度的一个特点，即土地登记机构对土地登记申请不进行实质性审查，而只进行形式审查，完全按照土地登记申请人提交的文件资料予以审查，不过问土地权利是否真实等事项。

10. ()是指已经登记完毕的土地权利变动事项，当有第三人主张其权利时，仍应按照实体法律决定该土地权利的归属。

- A. 登记无公信力
B. 登记既定事实
C. 登记公信变更
D. 登记本位主义

【答案】A

【解析】契约登记制度由法国首创，登记无公信力是契约登记制度的一个特点，即已经登记完毕的土地权利变动事项，当有第三人主张其权利时，仍应按照实体法律决定该土地权利的归属。

11. ()是指土地权利变动事项是否登记，依当事人双方意愿，政府无强制要求。
A. 登记自愿原则
B. 登记自主主义
C. 登记自发主义
D. 登记无强制作用

【答案】D

【解析】登记无强制作用是契约登记制度的一个特点，即土地权利变动事项是否登记，依当事人双方意愿，政府无强制要求。

12. 权利登记制度发源于()。
A. 法国
B. 德国
C. 中国
D. 澳大利亚

【答案】B

【解析】权利登记制度发源于德国，故又称“德国主义登记制度”，登记过程中采用形式主义立法。

13. 土地权利变动只有到土地登记机构办理登记后才产生法律效力是指土地登记()。
A. 采用形式审查主义
B. 采用意思主义立法
C. 采用形式主义立法
D. 采取实质审查主义

【答案】C

【解析】权利登记制采用形式主义立法指土地登记是土地权利变动的生效要件，土地权利的取得或变动不经登记不发生效力。土地权利变动只有到土地登记机构办理登记后，才产生法律效力。

14. 对土地权利变更的原因和事实等也要进行审查是因为权利登记采取了()。
A. 形式主义立法
B. 形式审查主义
C. 实质审查主义
D. 物的编成主义

【答案】C

【解析】权利登记采取实质审查主义是指土地登记机构不仅审查土地登记申请人提交的文件资料等登记所必备的形式要件，而且对土地权利变更的原因和事实以及是否符合有关法律规定等也要进行实质性审查。

15. 一切土地权利的发生和变更均必须登记的登记制度是()。
A. 契约登记制度
B. 权利登记制度
C. 财产登记制度
D. 托伦斯登记制度

【答案】B

16. 若土地上设有抵押权或其他权利，则作为该块土地的负担登记的登记制度是()。
A. 契约登记制度
B. 权利登记制度
C. 我国的登记制度
D. 托伦斯登记制度

【答案】D

17. 我国土地登记过程中土地登记标的物是指()。

- A. 土地及上面的房屋
- B. 土地及建筑物
- C. 土地及附着物
- D. 土地

【答案】D

【解析】我国土地登记的标的物仅限于最狭义的土地，不包括地面上的房屋和其他建筑物、附着物。这主要是由我国目前不动产管理的体制决定的。这一做法与国际上通行的把地面上的房屋及其他建筑物、附着物作为土地登记内容的一部分的做法不一致。

18. 我国的土地登记实行()原则。

- A. 强制登记
- B. 自愿登记
- C. 依申请登记
- D. 初次登记不强制

【答案】C

19. 土地登记机构一般设在()。

- A. 各级政府
- B. 集体土地管理部门
- C. 人民代表大会
- D. 国土资源行政主管部门

【答案】D

20. 根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，农民集体所有的土地由()登记造册，确认所有权。

- A. 乡(镇)人民政府
- B. 县级人民政府
- C. 乡(镇)土地管理所
- D. 县级土地行政主管部门

【答案】B

21. 根据《中华人民共和国土地管理法》第十一条规定，单位和个人依法使用的国有土地，由()登记造册，核发证书，确认使用权。

- A. 县级人民政府
- B. 县级以上人民政府
- C. 县级土地行政主管部门
- D. 县级以上土地行政主管部门

【答案】B

22. 根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，中央国家机关使用的国有土地由()确定登记发证。

- A. 国务院
- B. 县级人民政府
- C. 省级人民政府
- D. 土地资源管理部门

【答案】A

【解析】《中华人民共和国土地管理法》第十一条规定：①农民集体所有的土地，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认所有权；②农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权；③单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权；④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。

23. 现行最全面、最集中规定土地登记程序的文件是()。

- A. 《土地登记办法》
- 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》

【答案】A

【解析】2007年12月30日由国土资源部40号令颁布的《土地登记办法》是现行最全面、最集中规定土地登记程序的部门规章。在土地登记中，无论土地权利人申请土地权利登记，还是土地登记机构注册登记、颁发证书，土地登记代理机构代理土地登记，都必须严格遵守《土地登记办法》，这是土地登记工作顺利进行的重要保障和依据。

24. 在采用意思主义的立法中，甲把一块土地转让给乙，双方已订立了土地转让合同但并未履行登记手续，当第三人主张该土地权利变动无效时，法律上认定该项土地权利变动()。
- A. 有效
B. 无效
C. 有可能无效
D. 由甲乙双方自行商议解决

【答案】C

【解析】在采用意思主义的立法中，甲把一块土地转让给乙，双方只要订立了土地转让合同，就在法律上产生了土地权利变动效果。但该项土地权利变动是否办理登记，在对抗第三人方面效力不同。双方订立土地转让合同后，到土地登记机构履行了登记手续的，当第三人主张该土地权利变动无效时，法律不予支持；但如果双方未到土地登记机构履行登记手续，当第三人主张该项土地权利变动无效，法律上有可能认定该项土地权利变动无效。

25. 在采用形式主义的立法中，甲把一块土地转让给乙，双方已订立了土地转让合同但并未履行登记手续，当第三人主张该土地权利变动无效时，法律上认定该项土地权利变动()。
- A. 有效
B. 无效
C. 有可能无效
D. 由甲乙双方自行商议解决

【答案】B

【解析】采用形式主义的立法，规定不动产物权的变动非经登记不得生效，不动产登记是不动产物权变动的生效要件。土地权利变动当事人签署了土地权利转让协议或让与书，只表示物权行为成立，不直接产生土地权利变动的法律后果。只有经当事人双方到土地登记机构办理了土地登记后，土地权利变动才产生法律效力。

26. 因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，向国土资源部门提出土地变更登记申请后由()依法进行土地权利的变更。
- A. 建设局
B. 县级人民政府
C. 原土地登记机构
D. 接受申请的国土资源部门

【答案】C

【解析】因依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的，必须向土地所在地的县级以上人民政府国土资源行政主管部门提出土地变更登记申请，由原土地登记机构依法进行土地所有权、使用权变更登记。

27. 我国的土地登记原则上采用的是()立法思想。
- A. 意思主义
B. 形式主义
C. 形式审查主义
D. 实质审查主义

【答案】B

【解析】我国的土地登记原则上采用的是形式主义的立法思想，但在特定情况下也采取意思主义的立法思想，如地役权等的设立。

28. 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

【答案】D

【解析】土地登记的实质在于公示，就是将土地权利变动的意思向社会公众显示，让公众知晓土地的权利状况特别是土地权利的变动情况。土地登记的公开包括登记依据的公开，登记程序的公开和登记结果的公开，土地登记资料可公开查询就是土地登记公开性的内在要求。

29. 土地登记的实质是()。

- A. 权利的保护
- B. 公示
- C. 公告
- D. 登记备案

【答案】B

【解析】土地登记的实质在于公示，就是将土地权利变动的意思向社会公众显示，让公众知晓土地的权利状况特别是土地权利的变动情况。

30. 土地登记依法原则的含义不包括()。

- A. 土地登记申请人应当依法向土地登记机构申请
- B. 土地登记机构依法对存有权属纠纷的土地进行处理
- C. 土地权利经登记后的效力由法律、法规和政策规定，任何单位和个人都不能随意夸大或缩小土地登记的效力
- D. 土地登记机构应当依法对土地登记义务人的申请进行审查和在土地登记簿上进行登记

【答案】B

【解析】土地登记依法原则有三方面的含义：①土地登记申请人应当依法向土地登记机构申请，提交有关的证明文件资料等；②土地登记机构应当依法对土地登记义务人的申请进行审查和在土地登记簿上进行登记；③土地权利经登记后的效力由法律、法规和政策规定，任何单位和个人都不能随意夸大或缩小土地登记的效力。

31. 下列关于土地登记的说法中，错误的是()。

- A. 土地权利人可以随意改变土地用途
- B. 同一个登记区内的土地登记资料，只能由一个土地登记机构建档保存
- C. 土地登记工作中要逐步改变部分地区存在的按土地权利归属，由不同级别的国土资源管理部门分级登记的现象
- D. 各地在具体的土地登记实践中，应当坚持属地管辖的原则，涉及土地资产处置时，可将土地资产处置权与土地登记权分离，土地资产处置权按照资产隶属关系确定

【答案】A

【解析】A项，土地权利人任意改变土地用途和闲置土地的行为都是违法的。

32. 土地登记的基本单元是()。

- A. 宗地
- B. 地块
- C. 权属地
- D. 租赁土地

【答案】A

【解析】土地以宗地为单位进行登记。宗地是指土地权属界线封闭的地块或空间，即指一个或几个权利人所拥有或使用的周边权属界线清楚的地块或空间。

33. 下列关于土地登记中权属问题的描述,错误的是()。
- A. 我国只对集体土地所有权登记,而不对国家土地所有权进行登记
 - B. 土地权利人申请土地登记时,应当提交土地权属来源证明文件
 - C. “土地权属性质”栏包括所有权、使用权、抵押权和地役权等
 - D. 只有根据合法的土地权属来源证明,土地登记机构才能确定土地权属的性质和土地使用权类型,并进而在土地登记簿上予以登记

【答案】C

【解析】C项,对于土地使用权抵押权、地役权,在土地登记簿上一般把它记载在“登记的其他内容及变更登记事项”栏,而不记载在“土地权属性质”栏。

34. 建筑()即允许建筑物的最高高度。
- A. 最高上限
 - B. 高限
 - C. 限高
 - D. 海拔

【答案】C

35. 关于土地登记分类,下列说法正确的是()。

- A. 土地登记仅包括初始登记
- B. 土地登记仅包括变更登记
- C. 土地登记包括初始登记和变更登记
- D. 权利的设定登记属于初始登记

【答案】C

【解析】按照《土地登记办法》,我国土地登记分为土地总登记、初始登记、变更登记、注销登记、其他登记等。权利的设定登记属于变更登记。

36. 对土地总登记之外设立的土地权利进行的登记是()。
- A. 全面登记
 - B. 初始登记
 - C. 设定登记
 - D. 其他登记

【答案】B

二、多项选择题(每题的备选答案中,有两个或两个以上符合题意)

1. 物权按照其标的物的不同可分为()。
- A. 动产物权
 - B. 他物权
 - C. 自物权
 - D. 用益物权
 - E. 不动产物权

【答案】AE

【解析】物权按其标的物的不同可分为动产物权和不动产物权,二者的公示方式不同。动产物权以交付公示,以物的直接的现实的转移来公示,获得社会承认。土地等不动产物权以登记公示,即将不动产物权变动的有关情况,通过一定程序记载到国家法定登记机关的簿册上,土地物权的变动才发生效力。

2. 我国土地登记的作用包括()。
- A. 维护土地的社会主义公有制
 - B. 维护土地权利人的合法权益
 - C. 维护正常的土地市场秩序
 - D. 促进城市化的快速发展
 - E. 为土地管理和经济社会发展提供重要的基础信息

【答案】ABCE

【解析】我国土地登记的作用包括:①维护了土地的社会主义公有制;②维护了土地权利

人的合法权益；③维护了正常的土地市场秩序；④有效地保护了耕地；⑤为土地管理和经济社会发展提供了重要的基础信息。

3. 土地的社会主义公有制包括()。

- A. 企业集体所有制
- B. 全民所有制
- C. 居委会集体所有制
- D. 除犯罪人员的全民所有制
- E. 劳动群众集体所有制

【答案】BE

【解析】我国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。城市的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

4. 随着各项法律法规的颁布，我国土地登记工作开始向依法有序的()的方向发展。

- A. 时效性
- B. 法制化
- C. 客观化
- D. 规范化
- E. 信息化

【答案】BDE

【解析】1998年8月29日，九届全国人大常委会第四次会议通过修订后的《中华人民共和国土地管理法》，进一步明确国家建立土地调查制度和土地统计制度，依法登记的土地所有权和使用权受法律保护。目前，土地登记工作正向依法有序的法制化、规范化和信息化的方向发展。

5. 当今世界不动产登记制度主要包括()。

- A. 契约登记制
- B. 财产登记制
- C. 权利登记制
- D. 义务登记制
- E. 托伦斯登记制

【答案】ACE

【解析】当今世界各国的不动产登记制度，虽在具体做法上不尽一致，但大体可分为契约登记、权利登记和托伦斯登记三种基本制度。

6. 契约登记制度由法国首创，故又称“法国土地登记制度”，目前采用这种土地登记制度的国家有()。

- A. 美国
- B. 英国
- C. 中国香港
- D. 德国
- E. 新加坡

【答案】ABC

【解析】当今世界各国的不动产登记制度，虽在具体做法上不尽一致，但大体可分为契约登记、权利登记和托伦斯登记三种基本制度。契约登记制度由法国首创，故又称“法国土地登记制度”，英国、美国及我国的香港地区均采用这种土地登记制度。德国采用权利登记制度，新加坡采用托伦斯登记制度。

7. 关于权利登记制度，下列说法错误的是()。

- A. 初次登记不强制，但一经登记即进入强制登记状态
- B. 登记机关只在登记簿上登记，不向土地权利人颁发土地权利凭证
- C. 土地登记簿的编成以土地权利人登记的次序为标准编成
- D. 土地登记机构负有赔偿责任
- E. 土地权利人以静态登记为主

【答案】ACD

【解析】AD 两项属于托伦斯登记的主要特点；C 项，土地登记簿以土地为标准，另外按照登记的先后顺序编成。

8. 下列各项属于托伦斯登记制度特点的有()。
- A. 登记机关只在登记簿上登记，不向土地权利人颁发土地权利凭证
 - B. 地籍图可辅助说明登记簿的内容
 - C. 登记簿上的编成采取物的编成主义
 - D. 登记机关对土地登记进行实质性审查，并可要求经公告程序后方准予登记
 - E. 土地经登记后，如有处分或设定负担，以及其他各种法律行为，须依照法定的契约方式，订立契约

【答案】BDE

【解析】托伦斯登记制度的主要特点有：①初次登记不强制，但一经登记即进入强制登记状态；②登记有公信力；③土地登记机构负有赔偿责任；④采取实质审查主义；⑤登记簿上的编成采取人的编成主义；⑥地籍图可辅助说明登记簿的内容；⑦土地上如设有抵押权或其他权利，则作为该块土地的负担登记；⑧土地经登记后，如有处分或设定负担，以及其他各种法律行为，须依照法定的契约方式，订立契约。

9. 我国土地登记制度的特点不包括()。
- A. 采用意思主义立法
 - B. 采用实质审查主义
 - C. 登记有公信力
 - D. 登记簿的编成采取人的编成主义
 - E. 颁发权利凭证

【答案】AD

【解析】我国的土地登记制度兼具权利登记制度和托伦斯登记制度的特点，偏重于权利登记制度。其主要特点为：①土地物权变动原则上采取登记生效主义，在特定情况下也采取登记对抗主义；②实践中一般采取以实质审查为主、形式审查为辅的模式；③登记有公信力；④土地登记实行依申请登记原则；⑤登记簿的编成采取物的编成主义；⑥颁发权利凭证；⑦土地登记不仅登记静态的土地权利，而且登记动态的土地权利；⑧土地登记不涉及地上的建筑物和附着物；⑨土地登记机构一般设在国土资源行政主管部门。AD 两项属于由法国首创的契约登记制度的特点。

10. 我国土地登记过程中会颁发的权利凭证有()。
- A. 《国有土地所有证》
 - B. 《国有土地使用证》
 - C. 《集体土地所有证》
 - D. 《集体土地使用证》
 - E. 《土地他项权利证明书》

【答案】BCDE

【解析】土地登记机构将土地权利和权利变动事项登记到土地登记簿上后，还要向土地权利人颁发土地权利证书，主要有《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》、《土地他项权利证明书》，作为由土地权利人持有的享有该土地权利的法律凭证。

11. 土地登记的程序法律依据有()。

- A. 《物权法》
- B. 《土地登记办法》
- C. 《中华人民共和国担保法》
- D. 《中华人民共和国土地管理法》
- E. 《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》

【答案】ABCD

【解析】我国土地登记的程序法律依据主要有《物权法》第十条、第十一条；《中华人民共和国土地管理法》第十一条；《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十条、第六十一条、第六十二条；《中华人民共和国担保法》第四十二条；《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四条、第五条、第六条、第七条，以及国土资源部颁布实施的《土地登记办法》等。

12. 按照民法立法的思想，土地登记所产生的一般效力主要有()。

- A. 采用权利主义的立法
- B. 采用意思主义的立法
- C. 采取实质审查主义的立法
- D. 采取形式审查主义的立法
- E. 采用形式主义的立法

【答案】BE

13. 采用形式主义的立法所进行的不动产登记又称()。

- A. 登记要件主义
- B. 登记的公示主义
- C. 登记的对抗主义
- D. 登记的对抗要件主义
- E. 登记的生效要件主义

【答案】AE

【解析】采用形式主义的立法规定不动产物权的变动非经登记不得生效，不动产登记是不动产物权变动的生效要件。基于这种立法思想的不动产登记，也称为登记的生效要件主义，登记要件主义。

14. 采用意思主义的立法所进行的不动产登记也称为()。

- A. 登记要件主义
- B. 登记的公示主义
- C. 登记的对抗主义
- D. 登记的对抗要件主义
- E. 登记的生效要件主义

【答案】BD

【解析】采用意思主义的立法规定不动产物权的变动只因当事人的意思表示而发生效力，不动产的登记只是对抗第三人的要件。基于这种立法思想的不动产登记，也称作登记的对抗要件主义、登记的公示主义。

15. 土地登记的特点有()。

- A. 统一性
- B. 强制性
- C. 多样性
- D. 连续性
- E. 公开性

【答案】ADE

【解析】土地登记的特点有：统一性、惟一性、连续性、公开性、公信力。

16. 关于土地登记的统一性，下列叙述正确的有()。