房地产法 **模拟试卷D**

**一、不定选择题（每道题目或是单项或是多项符合题目意思，错选、多选、漏选均不得分。）（每题2分，共20分）**

1．单位与单位之间的土地权属争议案件处理机关为（ ）。

A、县级以上人民政府

B、县级以上人民政府土地管理部门

C、国家土地管理部门

D、省、自治区、直辖市以上人民政府土地管理部门

2．房地产开发企业设立的必备条件有（ ）。

A、固定的经营场所 B、资质证书

C、规定的注册资本 D、足够的专业技术人员

3．房地产买卖的形式（ ）。

A、商品房的销售 B、“二手房”的买卖

C、房地产项目的转让 D、划拨和转让

4．房地产转让时，不属转让范围的是（ ）。

A、地下资源 B、地上附着物

C、埋藏物 D、市政公用设施

5. 根据我国《物权法》所设定的用益物权包括（ ）。

A、土地承包经营权 B、建设用地使用权

C、宅基地使用权 D、地役权

6．房屋产权登记通常分为（ ）。

A、初始登记 B、变更登记

C、申报登记 D、租赁登记

7．建筑物区分所有权包含了哪几项权利（ ）。

A、专有部分的所有权 B、共有权部分的所有权

C、共有权部分的持分权 D、住宅所有人共同管理的成员权

8．划拨建设用地使用权的范围（ ）。

A、国家机关用地和军事用地 B、城市基础设施用地和公益事业用地

C、商品房建设用地 D、国家重点扶持的能源项目用地

9．处分抵押房地产时，可以依法将抵押关系设定以后土地上的新增的房屋与抵押财产一同处分，对处分新增房屋所得，抵押权人（）。

A、有权优先受偿

B、未经抵押人同意，可以作为处分财产受偿

C、无权优先受偿

D、无权受偿

10．拆迁人委托拆迁的单位应当取得：

A、房屋拆迁许可证 B、营业执照

C、房屋拆迁资格证书 D、房屋拆迁计划

**二．判断题（每题2分，共20分）**

1．城市规划区内的集体所有的土地，经依法办理征用转为国有土地后，该幅土地的使用权就可以无偿划拨。

2．在土地所有权和使用权争议解决前，可以改变土地利用状况。

3．商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地的土地使用权出让，必须采取出让或划拨的方式。

4．以划拨方式取得的土地使用权进行房地产转让时，只能办理土地使用权出让手续，交纳土地使用权出让金。

5．商品房预售合同签订并登记后生效。

6．我国土地所有制是全民所有性质。

7．土地增值税税率采用的是超额累进税率。

8．房屋拆迁主管部门可以接受拆迁的委托。

9．安置用房不能一次解决的，可以在协议中明确过渡期限。

10．农村和城市郊区的土地，属于农民集体所有。

**三．问答题（每题10分，共20分）**

1．试述共同共有人的权利义务是什么？

2．试述按份共有人的权利义务

**四．论述题（20分）**

《房地产管理法》第五十条规定“设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。”

请阐述该条文的法律要点，及其在法律适用中应注意的问题。

**五．案例题（20分）**

1995年甲与乙签定了一份租房合同，租期五年。1998年甲又与丙达成协议，将该房屋出卖给丙，合同签定后，丙付清了全部房屋价款，并办理了房屋产权的过户手续。于是，丙以该房屋所有人的身份，要求终止甲与乙的租约，限乙3个月内搬出。乙不服，丙纠集数人，强行将乙逐出。乙向法院起诉。

问：此案法院应如何处理，为什么？