

房地产买卖、土地使用权转让 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/170/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c36_170094.htm 某市人民政府土地管理部门欲出让一幅位于该市北区的土地，华远房地产公司正拟开发商品住宅小区而需用土地。请根据下列各题中给定的条件回答问题：(1)华远房地产公司欲取得该幅土地的使用权，可否通过划拨方式取得？(2)设该幅土地为非耕地，面积为300公顷，有人认为其征地审批程序应通过省级人民政府批准，这种看法正确吗？为什么？(3)设华远公司已取得该幅土地的使用权，土地使用权期限为70年，其将来可采取无偿赠与给乙公司方式处分其土地使用权吗？(4)设华远公司在取得土地使用权3年后与甲公司达成土地使用权转让协议，甲公司受让后，在取得华远公司同意的前提下可否改变土地用途？为什么？(5)设华远公司与甲公司签订土地使用权转让合同，但尚未办理土地使用权变更登记。一年后，在合同约定的转让金支付期到来之前，华远公司又与乙公司签订土地使用权转让协议，双方办理土地使用权变更登记。甲公司提出异议。那么，甲公司应如何主张自己的权利？[答案] (1)不可以通过划拨方式取得。(2)不正确。因为该幅土地征用依法应由国务院审批。(3)可以。(4)不可以改变土地用途。因为改变土地用途应取得原出让方及有关城市规划行政主管部门的同意方可。(5)甲公司可以向华远公司主张违约之债请求权。[解题思路] 本题综合性极强，其考查了土地管理法、城市房地产管理法、物权法、合同法等部门法有关国有土地使用权出让、转让合同、房地产买卖合同的规定。解开本题的关键，

是弄清楚国有土地使用权人的权利、义务具体包括哪些内容。

〔法理详解〕(1)华远公司拟开发商品住宅小区而需用土地，故不符合《城市房地产管理法》第23条关于划拨取得土地使用权的规定。又据第12条规定：“土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、招标方式；没有条件，不能采取拍卖、招标方式的，可以采取双方协议的方式。采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。”我们认为，本题土地使用权取得不应采用划拨方式，可采用拍卖、招标及双方协议的方式。

(2)《土地管理法》第45条第1款：“征用下列土地的，由国务院批准：(一)基本农田；(二)基本农田以外的耕地超过35公顷的；(三)其他土地超过70公顷的。”所以，本题的土地征用应由国务院批准。

(3)《城市房地产管理法》第36条：“房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。”本题中甲的赠与行为即属于第36条所称的“其他合法方式”之一。

(4)《城市房地产管理法》第43条：“以出让方式取得土地使用权的，转让房地产后，受让人改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，必须取得原出让方和市、县人民政府城市规划行政主管部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。”可见，仅取得原出让方华远公司之同意，甲公司还不得改变用途。

(5)我国土地法使用权转让以登记为取得要件，故不经土地使用权变更登记，仅有土地使用权转让合同之签订，并不能发生土地使用权转让的法律效果。故本案中应认定乙

公司取得土地使用权，而甲公司仅能以华远公司违约为由，请求债权保护。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com