

北京安通学校法律硕士民法学知识点大串讲(25) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/233/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_AE_89_E9_c80_233638.htm

民法第八部分 二十一、用益物权 用益物权是指对他人所有物在一定范围内进行占有、使用、收益、处分他物权。用益物权的特征：标的物是不动产；以占有为前提；是他物权、期限物权、限制物权；是以使用、收益为目的的独立物权。例：农民甲因其邻居乙越界建房侵入自己的宅基地，而诉请法院保护，乙的行为侵犯了甲的何种权利（ ） A．相邻权 B．住宅所有权 C．宅基地使用权 D．宅基地所有权 在我国，对于宅基地只存在使用权的问题，而不存在所有权的问题。宅基地的所有权归集体或国家所有。又因为乙侵入的是宅基地，所以不是侵犯相邻权、住宅权的问题。答案：C。

二十二、用益物权的种类 用益物权包括：国有土地使用权、土地承包经营权、宅基地使用权、典权。在民法理论上还有：地上权、地役权。例：下列权利中不属于用益物权的是（ ） A. 土地承包经营权 B. 抵押权 C. 土地使用权 D. 典权 抵押权是担保物权。答案：B。

二十三、国有土地使用权 应掌握国有土地使用权的含义。国有土地使用权的取得方式：（1）原始取得方式：划拨、出让。划拨是无偿的，划拨土地主要用于公益性得用地项目，不得以划拨土地从事赢利性行为。出让是有偿的，出让有两种方式：买卖方式，又称债权方式；投资方式，又称股权方式。（2）继续取得方式：转让；抵押权实现；强制执行。国有土地使用权最长期限是70年。国有土地使用权的转让必须是权利和义务全部转让，且地上建筑物

的所有权一并移转。国有土地使用权的转让不能超过原土地出让合同的期限，不得改变原土地出让合同规定的土地用途，如果要改变的话，要经土地管理部门的同意，并办理相关的手续。国有土地使用权作为使用权来讲，它享有转让、出租、抵押的权利，如果土地使用权是通过行政划拨的方式取得的，转让、出租、抵押是受到限制的，可以转让、出租、抵押只有四种情况： 土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人； 领有国有土地使用权证； 具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明； 签有土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益金抵交土地使用权出让金。国有土地使用权是有期限限制的：工业用地50年；居住用地50年；综合用地50年；娱乐用地40年；最长期限是70年。例：天红房地产开发公司于1995年7月1日以出让方式获得某市一块国有土地的使用权，使用年限为40年。经开发建成商品房后，1999年7月1日将该宗房屋一并转让给大洋公司，大洋公司将其作为职工住宅分配给职工居住，职工李某于2000年1月1日搬入新居，此时，李某对该土地的使用年限为（ ） A . 40年 B . 70年 C . 35年6个月 D . 36年 本题考察：国有土地使用权的年限，不能超过原土地出让合同规定的年限。原土地出让合同规定的年限是40年，从1995年7月1日起算，此时是2000年1月1日，所以使用期限为：35年6个月。答案：C。

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