

试卷代号:2224

座位号

国家开放大学(中央广播电视大学)2016年秋季学期“开放专科”期末考试

## 物业管理法规 试题(半开卷)

2017年1月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。

每小题4分,共20分)

- 国务院制定的《物业管理条例》是哪一年颁布的( )。  
A. 2003  
B. 2004  
C. 2005  
D. 2007
- 下列说法错误的有( )。  
A. 行政诉讼可以进行调解  
B. 送达是指人民法院将诉讼文书交给被告人的行为  
C. 法院调解有开始、进行和结束三个阶段  
D. 仲裁是以不公开审理为主,公开审理为补充的
- 依据相关法律规定,妥善处理好物业相邻关系,一般应遵循以下哪些原则( )。  
A. 公平合理  
B. 方便生活  
C. 团结互助  
D. 有利生产
- 物业服务企业在业主拒交物业管理费时,不能采取的措施有( )。  
A. 停水、断电  
B. 罚款  
C. 按合同约定收取滞纳金  
D. 限制业主出入小区
- 下列属于物业管理法律责任的归责类型的有( )。  
A. 过错责任  
B. 无过错责任  
C. 公平责任  
D. 违法责任

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;可以因放弃权利而不履行义务。( )

7. 我国《物权法》规定,建筑区划内,规划用于停放汽车的车位、车库的归属,由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。( )

8. 交付订金的一方不履行合同约定的义务时,订金将归合同另一方所有,不得要求返还。( )

9. 按照利益载现形式的不同,可将物业管理法律关系的客体分为物和行为两大类。( )

10. 物业管理民事纠纷具有易发性和普遍性。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述物业管理法律关系的特征。

12. 简述业主委员会的职责。

13. 简述业主自治自律的基本原则。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 试述物业服务合同的内容。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 刘先生购买了某小区的一套住宅,购买时地产开发商承诺物业管理费为 2 元/平方米,且五年不变,并有管道煤气、24 小时热水供应等配套设施,且写进了购房合同中。但刘先生入住 2 年后,非但相关的配套设施没有落实,物业管理费反而涨到了 3 元/平方米。刘先生找到理论,物业公司说“开发商说的不算数”,收费是依据有关标准,并得到了物价部门的批准。而发展商则称物业管理已移交,自己无权过问。

问题:(1)本案涉及到哪些法律关系?

(2)刘先生是否应当按照 3 元/平方米交纳物业管理费?

(3)刘先生应如何维护自己的合法权益?

试卷代号:2224

国家开放大学(中央广播电视大学)2016年秋季学期“开放专科”期末考试

## 物业管理法规 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2017年1月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. A                  2. ABD                  3. ABCD                  4. ACD                  5. ABC

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 错                  7. 对                  8. 错                  9. 对                  10. 对

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述物业管理法律关系的特征?

答:物业管理法律关系性质的多重性;(2分)物业管理法律关系基本主体的特定性;(2分)物业管理法律关系中业主居于主导地位;(1分)物业管理法律关系的客体有特殊性;(1分)物业管理法律关系的国家干预程度比较大;(2分)物业管理法律关系的产生、变更、终止有严格的程序性和要式性。(2分)

12. 简述业主委员会的职责。

答:(1)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;(2分)(2)代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同;(2分)(3)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业管理企业履行物业服务合同;(2分)(4)监督业主公约的实施;(2分)(5)业主大会赋予的其他职责。(2分)

13. 简述业主自治自律的基本原则。

答:(1)依法自主原则;(1分)

(2)积极自治原则;(1分)

(3)规范自治原则;(1分)

(4)民主管理原则;(2分)

(5)接受监督原则;(2分)

(6)尊重私权,公益优先原则。(3分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述物业服务合同的内容。

答:物业服务合同的内容一般包括以下条款:

- (1)业主委员会和物业服务企业的名称、住所;
- (2)物业管理区域的范围和管理事项;
- (3)双方权利义务;
- (4)物业管理服务的服务质量;
- (5)物业管理费用的收取;
- (6)物业管理服务的期限;
- (7)合同提前终止的条件;
- (8)违约责任;
- (9)其他事项。

以上每一项内容 2 分,答出 5 个或以上事项得 10 分。

物业服务合同中约定的管理服务具体事项一般包括以下几项:

- (1)物业共用部位的维修、养护和管理;
- (2)物业区域内公共设施、设备的使用运行、管理、维修和更新;
- (3)市政公用设施的维修、养护和管理;
- (4)保洁及园林绿化服务;
- (5)物业区域秩序的管理服务;
- (6)物业档案资料的管理;
- (7)物业维修、更新费用的帐务管理等。

约定的管理服务事项中每一项内容 2 分,答出 5 个或以上事项得 10 分。两部分合计共 20 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. 答案:(1)本案涉及物业管理(2 分)与房屋买卖(2 分)是两种法律关系。物业管理公司与开发商是两个独立的民事主体,相互之间不应为对方承担民事责任。(1 分)

(2)应当(1 分),因为开发商无权承诺物业管理费的收费标准,(2 分)物业管理收费标准的依据是有关物业服务的委托合同,业主必须按规定交纳物业管理费。(2 分)

(3)刘先生应当通过法律途径追究开发商的违约责任。(2 分)由于开发商没有完全履行合同所约定的义务,依据《合同法》第一百零七条规定:“当事人一方不履行合同的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。(3 分)

试卷代号:2224

座位号

国家开放大学(中央广播电视大学)2017 年春季学期“开放专科”期末考试

物业管理法规 试题(半开卷)

2017 年 6 月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。  
每小题 4 分,共 20 分)

1. 下列哪几项反映了“物业”具有的独特的属性?( )
- A. “物业”属于不动产
- B. “物业”具有单元性
- C. “物业”具有空间性
- D. “物业”具有环境性
2. 下列哪几项体现了物业管理应遵循的基本法律原则?( )
- A. 尊重和维护业主财产权利的原则
- B. 自治管理、民主协商原则
- C. 契约自由、平等自信原则
- D. 政府适度监管原则。
3. 下列说法错误的有( )。
- A. 行政诉讼可以进行调解
- B. 送达是指人民法院将诉讼文书交给被告人的行为
- C. 法院调解有开始、进行和结束三个阶段
- D. 仲裁是以不公开审理为主,公开审理为补充的
4. 业主的建筑物区分所有权由下列哪些部分组成?( )
- A. 专有所有权
- B. 共有所有权
- C. 特有权
- D. 成员权
5. 下列属于物业管理法律责任的归责类型的有( )。
- A. 过错责任
- B. 无过错责任
- C. 公平责任
- D. 违法责任

得 分	评卷人

二、判断题(内容正确的请在括号中写“√”;内容不正确的请在括号中写“×”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)

6. 宪法是我国的根本大法,也是制定各层级物业管理法律规范的基本依据。( )
7. 业主委员会是业主大会的执行机构,向业主大会负责并报告工作。( )
8. 物业服务企业管理物业的基础是委托授权和合同约定。( )
9. 物业管理服务必须遵循权利与义务相适应的原则。( )
10. 业主手册是指由全体业主承诺的,并对全体业主具有约束力的,有关业主在物业使用、维修及其他管理服务活动等方面的行为规范。( )

得 分	评卷人

三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)

11. 简述承担物业管理法律责任的一般构成。
12. 简述物业服务企业的职责范围。
13. 简述物业服务合同的法律特征。

得 分	评卷人

四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述在物业管理过程中的民事侵权和违约行为的表现。

得 分	评卷人

五、案例分析题(本题 15 分)

15. 2012 年 4 月的一天,何帆到佛山市南海区的顺境花园住宅小区看望住在这里的父母。何帆开车到该小区后,发现地下停车位已经没有位置了,他在物业服务公司人员的指引下将车辆停在了小区的空地上。小区是封闭式管理,进出的外来人员和车辆都要进行登记,何帆领取了停车卡,并在物业服务人员的要求下交纳了 5 元的停车费。何帆离开小区时,发现车辆丢失了,何帆和物业公司人员一起报了警,但车辆一直都没找到。在此情况下何帆向物业服务公司进行索赔,这时他发现政府有关部门并未批准物业公司在此部位停车收费,物业公司也以自己并无收费资格,车辆保管合同无效为由,拒绝承担赔偿责任。

- 问题:(1)本案涉及到法律关系主要有哪些?
- (2)物业公司是否有权利用小区公共部位进行营利,为什么?
- (3)在本案中物业公司以自己并无收费资格,车辆保管合同无效的意见能否成立,为什么?

试卷代号:2224

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年春季学期“开放专科”期末考试

## 物业管理法规 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2017年6月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABCD      2. ABCD      3. B      4. ABD      5. ABC

二、判断题(内容正确的请在括号中写“√”;内容不正确的请在括号中写“×”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. ×      7. √      8. √      9. √      10. ×

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述承担物业管理法律责任的一般构成。

答:(1)行为本身具有可非难性;(3分)

(2)损害结果;(2分)

(3)因果关系;(2分)

(4)行为人心理主观过错状态。(3分)

12. 简述物业服务企业的职责范围。

答:(1)物业的验受接管义务;(2分)

(2)对共用物业的维护、管理义务;(2分)

(3)建筑物及其设施的保养、维修义务;(2分)

(4)环境清洁、美化义务;(1分)

(5)安全保障义务;(1分)

(6)合同约定的其他义务,比如提供小区的交通便利等。(2分)

13. 简述物业服务合同的法律特征。

答:物业服务合同属于无名合同;(2分)物业服务合同是一种以物业管理关系为标的的合同;(2分)物业服务合同实现了所有权与管理权的分离;(3分)物业服务合同既是诺成、双务、有偿合同。(3分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述在物业管理过程中的民事侵权和违约行为的表现:

(1) 房地产发展商未按销售合同规定的期限和质量交付物业设施。

(2) 物业管理公司未按物业管理合同约定的范围和标准为住户提供服务。

(3) 物业管理公司未按管理合同约定使用物业管理费和物业维修基金。

(4) 业主或非业主的合法住户无正当理由拒交有关物业管理费用,如低层住户拒交电梯费和高压水泵费,业主因小孩无法入读附近重点中小学校而拒交管理费,这是住户最常见的违约行为。

(5) 业主委员会不按照《物业管理委托合同》的约定,协助物业管理企业进行物业管理工作。

侵权的表现:(1) 物业管理公司及其工作人员执行职务造成侵权损害的民事责任。

(2) 因物业维修施工而产生的侵权责任。

(3) 建筑物以及其搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的,其所有人或管理人也应承担责任,但能够证明自己没有过错的人除外。

(4) 因妨碍行为而产生的侵权责任。

(5) 破坏、污染环境的侵权责任。

(6) 无行为能力人、限制民事行为能力人致人损害的民事责任。

(7) 因妨害行为而产生的侵权责任。

每个小点 2 分,只要能够答出 10 个小点即可给满分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. (1) 本案主要涉及到两类法律关系:一是物业公司与车主形成的车辆保管合同关系;(2 分)另一个是物业公司与收费主管部门形成的行政法律关系。(2 分)(2) 无权,(2 分)因为小区公共部位已经摊入到业主所购房屋的建筑面积中,所以小区全体业主拥有该部分的使用权,物业公司在没有征得业主同意的情况下,无权使用小区公共部位进行牟利。(4 分)(3) 不能成立,(2 分)因为行政法律关系和民事法律关系性质不同,不能混淆在一起处理,有关物业公司对车主的民事责任问题,只要运用合同法中的相关规则即可处理。(3 分)



试卷代号:2224

座位号□□

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理法规 试题(半开卷)

2018年1月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。

每小题4分,共20分)

1. 下列哪些主体可以成为物业管理法律关系的主体?( )
- A. 广州市越秀区规划局

B. 15岁中学生李某

C. 蓝天物业公司

D. 在美国的中国留学生 andy
2. 下列说法正确的有( )。
- A. 目前我国已经有专门的法律对物业管理行为进行规范

B. 仲裁是解决物业管理纠纷的重要途径

C. 撤职是常见的一种行政处罚

D. 行政调解是诉讼调解的一种
3. 物业服务合同应当对以下哪些内容进行约定( )。
- A. 服务费用

B. 合同期限

C. 物业管理事项

D. 违约责任
4. 可以承接各种物业管理项目的是( )物业服务企业。
- A. 一级资质

B. 二级资质

C. 三级资质

D. 没有
5. 属于业主和物业服务企业共同的义务的是( )。
- A. 不弃管义务

B. 保密义务

C. 通知义务

D. 协助义务

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“√”;内容不正确的请在括号中写“×”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 我国的《物业管理法》是 2003 年 5 月 28 日由国务院制定的。( )
7. 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放私家车的车位,属于业主共有。( )
8. 经过 40%以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主临时会议。( )
9. 罚款是物业管理行政处罚中的一种。( )
10. 不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述物业管理法律关系的特征。
12. 简述业主大会的职责。
13. 简述物业管理民事责任的免责条件。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 试论物业管理纠纷的起因及其防范。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 陈军喜欢养花,经常把花盆放置在其外窗台上。一天,天气预报称今日台风来临,让市民做好防台风准备。陈军因赶时间上班,未将放在窗台上的花盆搬进屋内。中午台风来临,住在同楼的黄佳放学回家,恰好走到陈军家的楼下,被台风刮落的花盆砸中头部,当即昏倒在地,长平物业公司的巡逻保安员见状,忙将其送往医院抢救。经医院抢救治疗痊愈,但花费数万元。见到黄佳被砸伤的保安员证实花盆是从六楼陈军家掉下来的,另一位邻居也证实,自己前几天去陈军家玩,陈军曾向其炫耀过这盆花如何名贵。于是,黄佳父母找到陈军要求其赔偿

损失,陈军则称花盆不是他的,即使是他的,也是台风刮下来的,属不可抗力,不同意赔偿。为此,黄佳的父母向人民法院起诉,要求陈军赔偿损失,并以管理不善为由将长平物业公司告上法庭。

问题:(1)本案的原告和被告分别是谁?

(2)本案应由谁来承担赔偿责任?为什么?

(3)台风将花盆刮落是否属于不可抗力?为什么?

试卷代号:2224

国家开放大学(中央广播电视大学)2017年秋季学期“开放专科”期末考试

物业管理法规 试题答案及评分标准(半开卷)

(供参考)

2018年1月

一、选择题(在所给的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABCD      2. B      3. ABCD      4. A      5. BCD

二、判断题(内容正确的请在括号中写“√”;内容不正确的请在括号中写“×”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. ×      7. ×      8. ×      9. ×      10. √

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述物业管理法律关系的特征。

答:物业管理法律关系性质的多重性;(2分)物业管理法律关系基本主体的特定性;(2分)物业管理法律关系中业主居于主导地位;(1分)物业管理法律关系的客体有特殊性;(1分)物业管理法律关系的国家干预程度比较大;(2分)物业管理法律关系的产生、变更、终止有严格的程序性和要式性。(2分)

12. 简述业主大会的职责。

答:召开业主大会或业主代表大会是业主团体运行的主要途径。业主大会将对事关小区物业管理有关事项作出决议。业主大会主要职责应包括以下事项:

(一)制定、修改业主公约和业主大会议事规则;(1分)

(二)选举、更换业主委员会委员,监督业主委员会的工作;(2分)

(三)选聘、解聘物业管理企业;(1分)

(四)决定专项维修资金使用、续筹方案,并监督实施;(2分)

(五)制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;(2分)

(六)法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。(2分)

13. 简述物业管理民事责任的免责条件。

(1)不可抗力;(2分)

(2)正当防卫;(2分)

(3)紧急避险;(2分)

(4)受害人自己的过错致使损害发生的;(2分)

(5)第三人过错致使损害发生的。(2分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试论物业管理纠纷的起因及其防范。

##### 一、物业管理纠纷的起因分析(8分)

(1)立法工作滞后,物业管理法规立法层次低,内容混乱,缺乏权威性。(2)开发商前期遗留的问题引发了后来物业管理的矛盾。(3)缺乏完善的市场竞争机制。(4)物业管理的服务概念没有建立。

##### 二、物业管理纠纷的防范措施(10分)

(1)完善相关立法工作。(2)加大行业规范化管理力度。(3)培育和完善物业管理市场,把物业管理纳入市场运行的轨道。(4)业主和物业公司通过签一份具体明确、内容详尽的物业管理合同来规范双方的行为。(5)进一步规范政府行为。

以上内容应当结合实际展开一定的阐述,每要点 2 分,共 18 分。卷面清洁度 2 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. (1)原告是黄佳(1分),被告是陈军和长平物业公司。(2分)

(2)应由陈军承担赔偿责任,(2分)因为损害是由于陈军放置在窗台上的花盆掉下来造成的,陈军未能妥善管理自家窗台上的花盆存在着过错;(3分)花盆是放在业主的专有权的范围,物业公司没有管理义务。(2分)

(3)台风将花盆刮落不属于不可抗力,(2分)因为不可抗力是指不能预见,也不能避免的事件,在本案中台风来临前是有通知的,陈军将花盆放在屋内等地方是完全可以避免悲剧的发生。(3分)

试卷代号:2224

座位号 

--	--

国家开放大学(中央广播电视大学)2018 年春季学期“开放专科”期末考试

物业管理法规 试题(半开卷)

2018 年 7 月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。  
每小题 4 分,共 20 分)

- 下列哪几项反映了“物业”具有的独特的属性( )。  
A. “物业”属于不动产  
B. “物业”具有单元性  
C. “物业”具有空间性  
D. “物业”具有环境性
- 下列哪几项体现了物业管理应遵循的基本法律原则( )。  
A. 尊重和维护业主财产权利的原则  
B. 自治管理、民主协商原则  
C. 契约自由、平等自信原则  
D. 政府适度监管原则。
- 下列说法错误的有( )。  
A. 行政诉讼可以进行调解  
B. 送达是指人民法院将诉讼文书交给被告人的行为  
C. 法院调解有开始、进行和结束三个阶段  
D. 仲裁是以不公开审理为主,公开审理为补充的
- 业主的建筑物区分所有权由下列哪些部分组成( )。  
A. 专有所有权  
B. 共有所有权  
C. 特有权  
D. 成员权
- 下列属于物业管理法律责任的归责类型的有( )。  
A. 过错责任  
B. 无过错责任  
C. 公平责任  
D. 违法责任

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 宪法是我国的根本大法,也是制定各层级物业管理法律规范的基本依据。( )
7. 业主委员会是业主大会的执行机构,向业主大会负责并报告工作。( )
8. 物业服务企业管理物业的基础是委托授权和合同约定。( )
9. 物业管理服务必须遵循权利与义务相适应的原则。( )
10. 业主手册是指由全体业主承诺的,并对全体业主具有约束力的,有关业主在物业使用、维修及其他管理服务活动等方面的行为规范。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述承担物业管理法律责任的一般构成。
12. 简述物业服务企业的职责范围。
13. 简述物业服务合同的法律特征。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 试述在物业管理过程中的民事侵权和违约行为的表现。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 2011 年赵先生在天环花园购买了一套三房二厅的住宅,但一直没有入住。2014 年物业公司多次发出通知,催他补交物业服务费,赵先生以未居住为由拒交。赵先生是通过银行贷款购买的住宅,因生意失败,从 2015 年 3 月开始停止向银行供款。银行随即向法院起诉,法院判决将房产拍卖来还贷款,张女士通过拍卖取得了该房产。2016 年赵先生下落不明,物业公司要求新入住的张女士补交赵先生欠下的物业费。

- 问题(1)赵先生以未居住为由拒交物业服务费是否成立,为什么?
- (2)物业公司向张女士追索以前业主欠下的物业服务费的做法是否成立,为什么?
- (3)你认为物业公司在此情况下如何维护自己的权益?

试卷代号:2224

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年春季学期“开放专科”期末考试

## 物业管理法规 试题(半开卷)答案及评分标准

(供参考)

2018年7月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABCD      2. ABCD      3. B      4. ABD      5. ABC

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 错      7. 对      8. 对      9. 对      10. 错

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述承担物业管理法律责任的一般构成。

答:(1)行为本身具有可非难性;(3分)

(2)损害结果;(2分)

(3)因果关系;(2分)

(4)行为人心理主观过错状态。(3分)

12. 简述物业服务企业的职责范围。

答:(1)物业的验受接管义务;(2分)

(2)对共用物业的维护、管理义务;(2分)

(3)建筑物及其设施的保养、维修义务;(2分)

(4)环境清洁、美化义务;(1分)

(5)安全保障义务;(1分)

(6)合同约定的其他义务,比如提供小区的交通便利等。(2分)

13. 简述物业服务合同的法律特征。

答:(1)物业服务合同属于无名合同;(2分)

(2)物业服务合同是一种以物业管理关系为标的的合同;(2分)

(3)物业服务合同实现了所有权与管理权的分离;(3分)

(4)物业服务合同既是诺成、双务、有偿合同。(3分)



#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述在物业管理过程中的民事侵权和违约行为的表现。

答:(1)房地产发展商未按销售合同规定的期限和质量交付物业设施;

(2)物业管理公司未按物业管理合同约定的范围和标准为住户提供服务;

(3)物业管理公司未按管理合同约定使用物业管理费和物业维修基金;

(4)业主或非业主的合法住户无正当理由拒交有关物业管理费用,如低层住户拒交电梯费和高压水泵费,业主因小孩无法入读附近重点中小学校而拒交管理费,这是住户最常见的违约行为;

(5)业主委员会不按照《物业管理委托合同》的约定,协助物业管理企业进行物业管理工作。

侵权的表现:

(1)物业管理公司及其工作人员执行职务造成侵权损害的民事责任;

(2)因物业维修施工而产生的侵权责任;

(3)建筑物以及其搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的,其所有人或管理人也应承担责任,但能够证明自己没有过错的人除外;

(4)因妨碍行为而产生的侵权责任;

(5)破坏、污染环境的侵权责任;

(6)无行为能力人、限制民事行为能力人致人损害的民事责任;

(7)因妨害行为而产生的侵权责任。

每个小点 2 分,只要能够答出 10 个小点即可给满分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. 答:(1)赵先生的理由不成立。(2 分)因为日常所说的物业服务费严格意义上大多属于公共部位及公共服务的收费,像保安、清洁、绿化和公用维修等,是为整个楼宇、整个小区的服务,赵先生的房产会得到相应保值和增值。(2 分)所以赵先生在收楼和拿到钥匙以后,非因房屋质量问题,就应当缴纳物业服务费;(2 分)

(2)物业公司不应当向张女士追索物业服务费。(2 分)首先物业公司没有积极采取措施维护自己的权益,本身有过错;(1 分)其次张女士通过拍卖取得了房产,自然无须对前手的欠费负责;(2 分)

(3)物业公司先应当直接要求赵先生履行其义务,而不是去消极等待;(2 分)其次,物业公司可以根据其与赵先生所签订的物业管理协议去诉诸法律,以法律的强制力去保护自己的合法权益。(2 分)

试卷代号:2224

座位号 

--	--

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年秋季学期“开放专科”期末考试

## 物业管理法规 试题(开卷)

2019年1月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。

每小题4分,共20分)

1. 下列哪些主体可以成为物业管理法律关系的主体( )。  
A. 某市规划局  
B. 9岁的儿童  
C. 合伙企业  
D. 在华外籍留学生
2. 下列说法正确的有( )。  
A. 目前我国已经有专门的法律对物业管理行为进行规范  
B. 仲裁是解决物业管理纠纷的重要途径  
C. 撤职是常见的一种行政处罚  
D. 行政调解是诉讼调解的一种
3. 下列属于物业管理法律责任的归责类型的有( )。  
A. 过错责任  
B. 无过错责任  
C. 公平责任  
D. 违法责任
4. 可以承接各种物业管理项目的是( )物业服务企业。  
A. 一级资质  
B. 二级资质  
C. 三级资质  
D. 四级资质
5. 属于业主和物业服务企业共同的义务的是( )。  
A. 不弃管义务  
B. 保密义务  
C. 通知义务  
D. 协助义务

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 《宪法》中关于住宅、城市管理等方面的规定和原则是物业管理立法的根本依据。( )
7. 法律关系是法律规范调整一定社会关系过程中所形成的人们之间的权利义务关系。( )
8. 召开业主大会会议应当在会议召开 30 天前通知全体业主。( )
9. 开除是物业管理行政处罚中的一种。( )
10. 广义的法律责任是指违法者对自己实施的违法行为必须承担的责任。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述物业管理法律关系的特征?
12. 简述业主大会的共同决定事项。
13. 简述我国民事证据的概念及种类。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 结合实际谈谈承担物业管理民事责任的方式。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 8 岁的小萌和她外婆准备前往位于天山小区 15 号楼负一层的社区老年活动中心,当两人行至小区 15 号楼东侧地下车库通道门口时,楼顶顶部突然掉下冰块。“啊!”伴随着小萌的一声尖叫,外婆回头看到小萌倒在地上,满头是血,四肢不断抽搐,外婆被眼前这一幕吓坏了,她赶紧拨打急救电话将小萌送往医院救治。

因为此事,小萌的父母多次找到物业要求赔偿,物业实地查看后发现,掉落冰块的屋顶是顶楼居民林某将露台封闭后建成的违章建筑的屋顶,因此物业认为业主林某应该承担全部赔偿责任,与物业无关。业主林某认为冰块坠落属于意外事件,和他也无关。

问题:

- (1)小萌的父母要解决与物业公司的纠纷有哪些途径?
- (2)本案应如何处理?

试卷代号:2224

国家开放大学(中央广播电视大学)2018年秋季学期“开放专科”期末考试

## 物业管理法规 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2019年1月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABCD      2. B      3. ABC      4. A      5. BCD

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 对      7. 错      8. 错      9. 错      10. 错

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述物业管理法律关系的特征?

答:物业管理法律关系性质的多重性;(2分)物业管理法律关系基本主体的特定性;(2分)物业管理法律关系中业主居于主导地位;(1分)物业管理法律关系的客体有特殊性;(1分)物业管理法律关系的国家干预程度比较大;(2分)物业管理法律关系的产生、变更、终止有严格的程序性和要式性。(2分)

12. 简述业主大会的共同决定事项。

答:召开业主大会或业主代表大会是业主团体运行的主要途径。业主大会将对事关小区物业管理有关事项作出决议。业主大会共同决定事项如下:

(一)制定、修改业主公约和业主大会议事规则;(1分)

(二)选举、更换业主委员会委员,监督业主委员会的工作;(2分)

(三)选聘、解聘物业管理企业;(1分)

(四)决定专项维修资金使用、续筹方案,并监督实施;(2分)

(五)制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;(2分)

(六)法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。(2分)

13. 简述我国民事证据的概念及种类。

答:证据是指能够证明民事案件真实情况的各种事实,也是法院认定有争议的案件事实的根据。(2分)证据的种类包括:当事人陈述、(1分)书证、(1分)物证、(1分)视听资料、(1分)电子证据、(1分)证人证言、(1分)鉴定意见、(1分)勘验笔录。(1分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 结合实际谈谈承担物业管理民事责任的方式。

(1)停止侵害;(2)排除妨碍;(3)消除危险;(4)返还财产;(5)恢复原状;(6)修理、重做、更换;(7)赔偿损失;(8)支付违约金;(9)消除影响、恢复名誉;(10)赔礼道歉。

以上内容应当结合实际展开一定的阐述,每要点 2 分,共 20 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. (1)可以通过协商、(2分)调解、(2分)诉讼(2分)等途径维护自己的合法权益。

(2)顶楼业主林某和物业公司承担赔偿责任。(1分)自然人的人身权利受法律保护,因顶楼业主林某私自搭建违法建筑,致使其屋顶结冰砸到小萌,损害了小萌的健康权;(3分)而物业公司作为物业管理方,对业主林某私自搭建行为没有及时制止,未尽到管理注意的义务,也存在一定过错。(3分)两方的过错行为共同导致小萌伤残的损害结果,应当承担相应的赔偿责任。(2分)

试卷代号:2224

座位号

国家开放大学2019年春季学期期末统一考试

物业管理法规 试题(开卷)

2019年7月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。

每小题4分,共20分)

1. 依据相关法律规定,妥善处理好物业相邻关系,一般应遵循以下哪些原则( )。  
A. 公平合理  
B. 方便生活  
C. 团结互助  
D. 有利生产
2. 物业服务企业在业主迟交物业管理费时,可以采取下面的哪些措施( )。  
A. 断水、断电  
B. 罚款  
C. 按合同约定收取滞纳金  
D. 限制业主出入小区
3. 下列哪些情况不属于物业管理法律关系( )。  
A. 某市物业服务公司因长期亏损而破产  
B. 业主陈某因车祸而死亡  
C. 某物业服务公司向市房地产行政主管部门提出颁发《物业管理资质证书》的申请  
D. 某物业服务公司对辖区内人行道路边一棵已枯死倾向路面的大树不采取伐移措施的消极不作为行为
4. 物业管理纠纷的诉讼外调解包括( )。  
A. 人民调解  
B. 行政调解  
C. 立法调解  
D. 法院调解
5. 物业服务合同属于( )。  
A. 有名合同  
B. 无名合同  
C. 典型合同  
D. 非典型合同

得 分	评卷人

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)

6. 物业管理法律关系的成立和变更可以采用口头形式。( )
7. 一个物业管理区域内可以成立二个或以上的业主大会。( )
8. 在我国,物业服务企业的资质认定不是强制性的。( )
9. 开除是物业管理行政处罚中的一种。( )
10. 物业服务合同是物业企业与相对人签订的一种服务协议。( )

得 分	评卷人

三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)

11. 简述我国房屋所有权的取得方法。
12. 简述业主委员会的职责。
13. 简述物业服务合同终止的原因。

得 分	评卷人

四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述物业管理民事责任的免责条件。

得 分	评卷人

五、案例分析题(本题 15 分)

15. 2010 年年初,李先生买了一套幸福花园的商品房,约定一年后交房。该楼盘的开发商 A 公司、B 物业公司与李先生签订了一份《前期物业管理服务协议》,约定由甲方(即 A 公司)选聘 B 公司对楼盘提供物业服务。

协议中写着:前期物业管理费自甲方通知乙方(即李先生)入伙之日起计算,如乙方未入伙或未入住期间的物业费由乙方全额承担(本条所称入伙,是指业主或使用人收到书面入伙通知并办理完结相应手续,业主或使用人收到入伙通知后在限定期限内办理相应手续的,视为入伙),乙方入伙之日,物业服务公司先预收一年的物业管理费,以后物业管理费每半年收一次。入伙后,属于业主空置房的由业主全额交纳物业管理服务费。

2011年7月8日李先生到幸福花园办理交房手续,A公司确认李先生已按合同约定付清了相关费用,并委托B物业公司办理物业登记及交付手续,但B公司要求李先生必须先预交物业费才能给钥匙。因双方就先交物业费还是先交钥匙的问题产生分歧,故李先生未能取得房屋钥匙。

这样一拖就是5年,2016年李先生实在等不及了,就到B公司打算预交一年的物业管理费,然后收取房屋钥匙,但B公司一定要李先生交2011年7月至今的物业费才能给他房屋钥匙。李先生认为自己一直没有入伙,不同意交2011年7月至2016年房屋空置期间的物业管理费。

问题:

(1)李先生要解决与B公司的纠纷有哪些途径?

(2)物业服务协议中“前期物业管理费自通知被告入伙之日起算,业主收到入伙通知后在限定期限内办理相应手续的视为入伙,乙方入伙之日,物业服务公司先预收一年的物业管理费”的条款效力如何?

(3)本案应如何处理?



试卷代号:2224

国家开放大学2019年春季学期期末统一考试

物业管理法规 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2019年7月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABCD      2. C      3. ABCD      4. AB      5. BD

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 错      7. 错      8. 错      9. 错      10. 对

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述我国房屋所有权的取得方法。

答:(1)依取得时效制度取得;(2分)

(2)因投资兴建房屋取得;(2分)

(3)因接受赠与取得;(2分)

(4)因购置取得;(2分)

(5)因继承、分家析产、分割共有房地产和其他法律规定而取得。(2分)

12. 简述业主委员会的职责。

答:(1)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;(2分)

(2)代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同;(2分)

(3)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业管理企业履行物业服务合同;(2分)

(4)监督业主公约的实施;(2分)

(5)业主大会赋予的其他职责。(2分)

13. 简述物业服务合同终止的原因。

答:物业服务合同终止的原因主要包括以下几个方面:

(1)基于法律规定的事实发生而终止。(3分)

(2)基于当事人的意思而终止。(3分)

(3)因合同目的的实现而终止。(2分)

(4)基于合同的更新而终止。(2分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述物业管理民事责任的免责条件。

答:(1)不可抗力。不可抗力是指不能预见、不能避免也不能克服的客观情况。一般指地震、台风、洪水、战争等。如暴雨在极短时间内致使地下车库内的车辆被淹,造成损失,地下车库的排水系统没有问题的话,物业管理公司是不需要承担责任的。

(2)正当防卫。正当防卫是指当公共利益、他人或本人的权利遭受正在进行的不法侵害时,行为人对侵害人所采取的合法的防卫措施。如物业管理公司的保安人员在捉拿小偷的过程中,将小偷刺伤,此行为属于正当防卫,物业管理公司不需承担责任。

(3)紧急避险。紧急避险是指为避免较大利益受损,而不得已采取的损害另一较小利益的行为。

(4)受害人自己的过错致使损害发生的。按照民法的基本原理,行为人因自己的行为受到损害,应当由自己来承担责任。如业主因自行装修房屋,致使房间的电路受到损害,应由自己承担责任。

(5)第三人过错致使损害发生的。第三人过错致使损害发生有区别不同的情况。如果第三人的过错单独导致损害的发生的话,被告可以免责,由第三人承担全部责任。如果损失的发生是第三人、原告、被告中的两者或多者的过错导致,则在分清责任的基础上,各自承担自己的过错所造成的损失。

以上内容应当结合实际展开一定的阐述,每要点 4 分,共 20 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. (1)可以通过协商、(1 分)调解、(1 分)仲裁,需要李先生与物业公司达成同意仲裁的协议、(2 分)诉讼(1 分)等途径维护自己的合法权益。

(2)该条款无效。(1 分)物业服务协议中有“前期物业管理费自通知被告入伙之日起算,业主收到入伙通知后在限定期限内办理相应手续的视为入伙,乙方入伙之日,物业公司先预收一年的物业管理费”的约定,该约定属于格式条款,按照该约定,不论因为何种原因,只要甲方通知乙方入伙,则乙方就要缴纳物业管理费,该条款免除了己方责任、加重了对方责任,且与《物业管理条例》的相关规定相悖,故该条款应属无效。(3 分)

(3)B 公司应当将房屋钥匙交给李先生,(3 分)并且不能收取李先生 2011 年到 2016 年李先生收到房屋钥匙前的物业管理费。(3 分)

试卷代号:2224

座位号

国家开放大学2019年秋季学期期末统一考试

物业管理法规 试题(开卷)

2020年1月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。  
每小题4分,共20分)

- 物业服务合同属于( )。  
A. 有名合同  
B. 无名合同  
C. 典型合同  
D. 非典型合同
- 在物业管理活动中,业主依法可享有下列( )权利。  
A. 监督物业服务公司的权利  
B. 依法组建业主管理委员会的  
C. 选聘或解聘物业服务公司的权利  
D. 共同使用物业公共设施的权利
- 依据相关法律规定,妥善处理好物业相邻关系,一般应遵循以下哪些原则?  
( )  
A. 公平合理  
B. 方便生活  
C. 团结互助  
D. 有利生产
- 经过( )以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主临时会议。  
A. 10%  
B. 20%  
C. 30%  
D. 40%
- 在物业管理纠纷中可能引发的刑事犯罪有( )。  
A. 诈骗罪  
B. 侵占财产罪  
C. 故意伤害罪  
D. 滥用职权罪

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 在《物权法》颁布实施之前,我们在法律上已经确立起业主的建筑物区分所有权制度。( )
7. 公有是指一定的非家庭式社会经济组织范围内的全体成员聚合形成的一项产权。( )
8. 在我国,物业服务企业的资质认定不是强制性的。( )
9. 开除是物业管理行政处罚中的一种。( )
10. 在物业管理民事诉讼中,原告负主要的举证责任。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述物业的法律区分。
12. 简述能引起物业管理法律关系变化的法律事件情形。
13. 简述业主自治自律的基本原则。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 试述物业服务合同的内容。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 2015 年 6 月的某一天,车主徐某将其小轿车停放于惠州 A 大厦停车场,后发现车被高空坠物砸坏车头盖板。徐某找到该大厦管理处的保安,保安称其为邻近正在施工的 B 大厦坠落的瓷片所砸,并带徐某查看现场。现场为 B 大厦外墙正在拆卸脚手架和防护网,不时有坠物降落,车身上布满灰尘,车旁有瓷片等建筑垃圾,车头盖板上明显的锐物砸痕。随后赶来的管理处工作人员对现场进行了多角度拍照,并将瓷片包装好交给徐某。徐某修车后就修理费用与 B 大厦施工单位交涉未果,遂将 B 大厦的所有权人天力房地产公司和 A 大厦停车场的管理单位中宏物业公司告上法庭。

原告徐某起诉的主要理由是,A大厦管理单位中宏物业公司未对其所停车辆妥善看护,也应承担连带赔偿责任。中宏物业公司向法庭提交了现场照片,辩称损害结果的发生与自己无关,在停车场管理方面没有过错。

问题:(1)解决物业管理民事纠纷的途径有哪些?

(2)本案应如何处理?

试卷代号:2224

国家开放大学2019年秋季学期期末统一考试

物业管理法规 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2020年1月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. BD                  2. ABCD                  3. ABCD                  4. B                  5. ABCD

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 错                  7. 对                  8. 错                  9. 错                  10. 对

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述物业的法律区分。

答:第一,专有部分。(2分)

第二,共有部分。(2分)

第三,约定共有部分。(3分)

第四,约定专有部分。(3分)

12. 简述能引起物业管理法律关系变化的法律事件情形。

答:(1)不可抗力事件的事实和社会意外事件的事实。(3分)

(2)身为自然人的业主死亡的事实。(2分)

(3)身为法人的物业服务公司解散或破产终止的事实。(3分)

(4)时间经过的法律事实。(2分)

13. 简述业主自治自律的基本原则。

答:(1)依法自主原则。(1分)

(2)积极自治原则。(1分)

- (3)规范自治原则。(1分)
- (4)民主管理原则。(2分)
- (5)接受监督原则。(2分)
- (6)尊重私权,公益优先原则。(3分)

#### 四、论述题(本题共20分)

14. 试述物业服务合同的内容。

答:物业服务合同的内容一般包括以下条款:

- (1)业主委员会和物业服务企业的名称、住所;
- (2)物业管理区域的范围和管理事项;
- (3)双方权利义务;
- (4)物业管理服务的服务质量;
- (5)物业管理费用的收取;
- (6)物业管理服务的期限;
- (7)合同提前终止的条件;
- (8)违约责任;
- (9)其他事项。

以上每一项内容2分,答出5个或以上事项得10分。

物业服务合同中约定的管理服务具体事项一般包括以下几项:

- (1)物业共用部位的维修、养护和管理;
- (2)物业区域内公共设施、设备的使用运行、管理、维修和更新;
- (3)市政公用设施的维修、养护和管理;
- (4)保洁及园林绿化服务;
- (5)物业区域秩序的管理服务;
- (6)物业档案资料的管理;
- (7)物业维修、更新费用的帐务管理等。

约定的管理服务事项中每一项内容2分,答出5个或以上事项得10分。两部分合计共

20分。

### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. 答:(1)可以通过协商(1分)、调解(1分)、仲裁,需要徐某、天力房地产公司、中宏物业公司达成同意仲裁的协议(2分)、诉讼(1分)等途径维护自己的合法权益。

(2)天力房地产公司应当承担赔偿责任(2分)。根据我国侵权责任法的规定,建筑物以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害的,它的所有人、或者管理人应当承担民事责任。(3分)从案情来看原告停车——发现被砸——交涉,综合事实,参考现场照片,(3分)可认定原告车辆的损害是B大厦的所有人,应对损害负民事责任。被告二某物业公司不是B大厦的所有人或管理人,且在事后积极采取措施收集证据证明自己没有过错,不须承担责任(2分)。



试卷代号:2224

座位号

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试

物业管理法规 试题(开卷)

2020年7月

题号	一	二	三	四	五	总分
分数						

得分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。  
每小题4分,共20分)

- 下列属于仲裁协议的法定内容的有( )
  - 仲裁事项
  - 仲裁机构
  - 请求仲裁的意思表示
  - 仲裁费用
- 在物业管理活动中,业主依法可享有下列( )权利。
  - 监督物业服务公司的权利
  - 依法组建业主管理委员会的
  - 选聘或解聘物业服务公司的权利
  - 共同使用物业公共设施的权利
- 依据相关法律规定,妥善处理好物业相邻关系,一般应遵循以下哪些原则( )
  - 公平合理
  - 方便生活
  - 团结互助
  - 有利生产
- 业主的建筑物区分所有权由下列哪些部分组成( )
  - 专有所有权
  - 共有所有权
  - 特有权
  - 成员权
- 物业管理纠纷的民事裁定书的适用范围包括( )
  - 财产保全
  - 实体争议
  - 驳回起诉
  - 中止诉讼

得 分	评卷人

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)

6. 按份共有是指两个或两个以上的人对同一项财产按照份额享有所有权。( )
7. 业主委员会是业主大会的执行机构,向业主大会负责并报告工作。( )
8. 物业服务企业管理物业的基础是委托授权和合同约定。( )
9. 物业管理具有双重法律属性,既具有私权性质又具有公权性质。( )
10. 物业管理民事纠纷的法院调解是我国民事诉讼程序的必经阶段。( )

得 分	评卷人

三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)

11. 简述我国房屋所有权取得的方法。
12. 简述物业管理民事诉讼的基本原则。
13. 简述管理规约的特点。

得 分	评卷人

四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述物业管理民事责任的免责条件。

得 分	评卷人

五、案例分析题(本题 15 分)

15. 2017 年 6 月的一天,李军到韶关市的天意花园住宅小区看望住在这里的父母。李军开车到该小区后,发现地下停车位已经没有位置了,他在物业服务公司人员的指引下将车辆停在了小区的空地上。小区是封闭式管理,进出的外来人员和车辆都要进行登记,李军领取了停车卡,并在物业服务人员的要求下交纳了 5 元的停车费。李军离开小区时,发现车辆丢失了,李军和物业公司人员一起报了警,但车辆一直都未找到。在此情况下李军向物业服务公司进行索赔,这时他发现政府有关部门并未批准物业公司在此部位停车收费,物业公司也以自己并无收费资格,车辆保管合同无效为由,拒绝承担赔偿责任。

问题:(1)本案涉及到法律关系主要有哪些?

(2)物业公司是否有权利用小区公共部位进行营利,为什么?

(3)在本案中物业公司以自己并无收费资格,车辆保管合同无效的意见能否成立,为什么?

试卷代号:2224

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试

物业管理法规 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2020年7月

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题后的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABC      2. ABCD      3. ABCD      4. ABD      5. ACD

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 对      7. 对      8. 对      9. 对      10. 错

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 我国房屋所有权取得的方法。

答:(1)依取得时效制度取得。(2分)

(2)因投资兴建房屋取得。(2分)

(3)因接受赠与取得。(2分)

(4)因购置取得。(2分)

(5)因继承、分家析产、分割共有房地产和其他法律规定取得。(2分)

12. 简述物业管理民事诉讼的基本原则。

答:(1)当事人诉讼权利平等原则。(2分)

(2)同等原则与对等原则。(2分)

(3)法院调解自愿和合法原则。(2分)

(4)辩论原则。(1分)

(5)处分原则。(1分)

(6)检察监督原则。(2分)

13. 简述管理规约的特点。

答:(1)管理规约主体是全体业主;(2分)

(2)管理规约客体是物业使用、维修与其他物业管理服务活动等方面的行为;(2分)

(3)管理规约内容是有关物业使用、维修与其他管理服务活动等方面的权利义务的规定;

(2分)

(4)管理规约是经业主签约或业主大会审议通过而生效的,对物业管理区域内的全体业主和非业主使用人都具有约束力;(2分)

(5)管理规约的立足点是订约主体的自我意识与行为的把握。(2分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述物业管理民事责任的免责条件。

答:(1)不可抗力。不可抗力是指不能预见、不能避免也不能克服的客观情况。一般指地震、台风、洪水、战争等。如暴雨在极短时间内致使地下车库内的车辆被淹,造成损失,地下车库的排水系统没有问题的话,物业管理公司是不需要承担责任的。

(2)正当防卫。正当防卫是指当公共利益、他人或本人的权利遭受正在进行的不法侵害时,行为人对侵害人所采取的合法的防卫措施。如物业管理公司的保安人员在捉拿小偷的过程中,将小偷刺伤,此行为属于正当防卫,物业管理公司不需承担责任。

(3)紧急避险。紧急避险是指为避免较大利益受损,而不得已采取的损害另一较小利益的行为。

(4)受害人自己的过错致使损害发生的。按照民法的基本原理,行为人因自己的行为受到损害,应当由自己来承担责任。如业主因自行装修房屋,致使房间的电路受到损害,应由自己承担责任。

(5)第三人过错致使损害发生的。第三人过错致使损害发生有区别不同的情况。如果第三人的过错单独导致损害的发生的话,被告可以免责,由第三人承担全部责任。如果损失的发生是第三人、原告、被告中的两者或多者的过错导致,则在分清责任的基础上,各自承担自己的过错所造成的损失。

以上内容应当结合实际展开一定的阐述,每要点 4 分,共 20 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. 答:(1)本案主要涉及到两类法律关系:一是物业公司与车主形成的车辆保管合同关系;(2分)另一个是物业公司与收费主管部门形成的行政法律关系。(2分)

(2)无权,(2分)因为小区公共部位已经摊入到业主所购房屋的建筑面积中,所以小区全体业主拥有该部分的使用权,物业公司在没有征得业主同意的情况下,无权使用小区公共部位进行牟利。(4分)

(3)不能成立,(2分)因为行政法律关系和民事法律关系性质不同,不能混淆在一起处理,有关物业公司对车主的民事责任问题,只要运用合同法中的相关规则即可处理。(3分)

试卷代号:2224

座位号

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试

物业管理法规 试题(开卷)

2020年9月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题中的括号内。少选、多选、错选均不得分。

每小题4分,共20分)

1. 根据业主对物业享有的不同权限,物业在法律意义上可以划分为如下部分( )。  
A. 专有部分  
B. 共有部分  
C. 约定公共用部分  
D. 约定专用部分
2. 下列说法正确的有( )。  
A. 目前我国已经有专门的法律对物业管理行为进行规范  
B. 仲裁是解决物业管理纠纷的重要途径  
C. 撤职是常见的一种行政处罚  
D. 行政调解是诉讼调解的一种
3. 下列属于物业管理法律责任的归责类型的有( )  
A. 过错责任  
B. 无过错责任  
C. 公平责任  
D. 违法责任
4. 物业服务企业的指导思想是以( )目的。  
A. 经济效益  
B. 社会效益  
C. 环境效益  
D. 以上都不对
5. 下列哪些情况不属于物业管理法律关系?( )  
A. 某市物业服务公司因长期亏损而破产  
B. 业主赵某因生病而死亡  
C. 某物业服务公司向市房地产行政主管部门提出行政复议申请  
D. 某物业服务公司员工利用职务便利侵占业主缴纳的停车费

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 我国的《物业管理条例》是 2007 年由国务院制定的。( )
7. 物业管理法律关系的成立和变更可以采用口头形式。( )
8. 停车场、停车库是构成建筑物或土地使用权的添附物。( )
9. 当事人诉讼权利平等原则是物业管理民事诉讼的基本原则之一。( )
10. 过错可以分为故意和过失两种表现形式。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述我国物业管理法律规范的表现形式。
12. 简述物业服务企业的职责范围。
13. 简述物业管理民事诉讼的基本原则。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 试述业主大会的职责。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 2017 年 10 月美林山住宅小区由开发商通过协商聘金科物业公司进行服务管理。陈某是 2017 年 5 月首期入住该住宅小区的住户,在居住过程中,由于金科物业公司未尽职责,大部分住户意见很大。为此,陈某以“物业公司没有通过招标投标的程序,是开发商请进来的,不是大家选定认可的”为由,对金科物业公司的工作持不合作态度,并提出重新通过招投标程序选择物业公司。问题:

- (1)开发商通过协商方式聘请金科物业公司的行为是否有效?
- (2)陈某作为业主,能否拒绝交物业费 and 不服从物业公司的管理?为什么?
- (3)对于金科物业公司未尽职责的行为,业主委员会是否有权利解除该委托合同?

试卷代号:2224

国家开放大学2020年春季学期期末统一考试

物业管理法规 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2020年9月

一、选择题(在所给的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题中的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABCD      2. B      3. ABC      4. ABC      5. B

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 错      7. 错      8. 错      9. 对      10. 对

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述我国物业管理法律规范的表现形式。

答:宪法(2分)法律(2分)行政法规(2分)地方性法规(2分)行政规章(2分)

12. 简述物业服务企业的职责范围。

(1)物业的验收接管义务。(2分)

(2)对共用物业的维护、管理义务。(2分)

(3)建筑物及其设施的保养、维修义务。(2分)

(4)环境清洁、美化义务。(1分)

(5)安全保障义务。(1分)

(6)合同约定的其他义务,比如提供小区的交通便利等。(2分)

13. 简述物业管理民事诉讼的基本原则。

答:当事人诉讼权利平等原则(2分)

同等原则与对等原则(2分)

法院调解自愿和合法原则(2分)

辩论原则(1分)

处分原则(1分)

检察监督原则(2分)



#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 试述业主大会的职责。

召开业主大会或业主代表大会是业主团体运行的主要途径。业主大会将对事关小区物业管理有关事项作出决议。根据《物业管理条例》规定,业主大会或业主代表大会的主要职责应包括以下事项:

(一)制定、修改业主公约和业主大会议事规则;(3 分)

(二)选举、更换业主委员会委员,监督业主委员会的工作;(3 分)

(三)选聘、解聘物业管理企业;(3 分)

(四)决定专项维修资金使用、续筹方案,并监督实施;(3 分)

(五)制定、修改物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;(3 分)

(六)法律、法规或者业主大会议事规则规定的其他有关物业管理的职责。(3 分)

以上内容应当结合实际展开一定的阐述,每要点 3 分,共 18 分。卷面清洁度 2 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. 答:(1)开发商的协商行为是合法有效的。(2 分)因为我国物业服务合同有协商和招标订立两种方式,这两种方式各有利弊。(2 分)

(2)陈某不应当拒绝交物业费 and 不服从物业公司的管理。(2 分)因为物业服务具有整体性的特性,在司法机关确认物业服务合同违法性前,不能拒绝交物业费 and 不服从物业公司的管理。(2 分)

(3)业主委员会有权解除与物业管理公司签订的物业服务合同。(2 分)因为业主在物业服务合同中最主要的权利是接受符合合同标准的物业服务(2 分),物业公司做不到这一点的话,就构成了根本违约,(1 分)业主委员会对外代表全体业主,当然有权解除物业服务合同。

(2 分)

试卷代号:2224

座位号 

--	--

国家开放大学2020年秋季学期期末统一考试

物业管理法规 试题(开卷)

2021年1月

题 号	一	二	三	四	五	总 分
分 数						

得 分	评卷人

一、选择题(在所给出的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题中的括号内。少选、多选、错选均不得分。

每小题4分,共20分)

1. 物业服务合同的基本原则包括( )。  
A. 订约自由原则  
B. 资质审查原则  
C. 政府指导、行政干预原则  
D. 以上都不对
2. 物业管理法律责任是以( )。  
A. 以民事责任为主,行政责任为辅  
B. 以民事责任为主,行政责任和刑事责任为辅  
C. 以刑事责任为主,行政责任为辅  
D. 以行政责任为主,民事责任为辅
3. 业主大会作出的决定违反法律的,物业所在地的县级人民政府应当责令( )。  
A. 限期改正  
B. 吊销许可  
C. 撤销决定  
D. 以上都不对
4. 添附是指不同的所有权人的财产和劳动成果结合在一起,从而形成另一种新的财产,添附方式的方式主要有( )。  
A. 混合  
B. 附合  
C. 加工  
D. 以上都不是
5. 可以承接各种物业管理项目的是( )物业服务企业。  
A. 一级资质  
B. 二级资质  
C. 三级资质  
D. 没有

得 分	评卷人

**二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题 3 分,共 15 分)**

6. 物业服务企业通过综合管理和全面服务,为业主提供安全、整洁的工作、居住环境。( )
7. 合同双方当事人是否具备主体资格是影响合同效力的重要因素。( )
8. 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权,对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。( )
9. 管理规约应当尊重社会公德,不得违反法律、法规或者损害社会公共利益。( )
10. 物业管理民事纠纷中法院调解是我国民事诉讼程序的必经阶段。( )

得 分	评卷人

**三、简答题(每小题 10 分,共 30 分)**

11. 简述物业管理法律关系的特征。
12. 简述业主委员会的职责。
13. 简述物业服务成本的内容。

得 分	评卷人

**四、论述题(本题共 20 分)**

14. 结合实际谈谈物业管理活动中行政违法行为的主要表现。

得 分	评卷人

**五、案例分析题(本题 15 分)**

15. 管理利和住宅小区的兆龙物业公司由小区的开发商聘请,业主入住后对小区开发商及其聘请的物业公司非常不满意,小区业主们认为该物业公司提供服务不到位,而且未能代表业主利益与开发商交涉,决定解聘兆龙物业公司。但兆龙物业公司称:其与开发商有委托服务合同,且业主买房时与开发商的契约中已订明:“同意开发商委托的物业公司进行管理”,因此业主现在无权解聘物业公司,业主所称服务质量不好,无法举证,且物业服务质量没有统一标准,所以物业公司不存在违约,如果业主坚持解聘,就要承担相应的违约责任。为此业主与物业公司争执不下。

问题:(1)本案所涉及的法律关系有哪些?

(2)业主和物业公司发生纠纷时,解决途径有哪些?

(3)本案应如何处理?

试卷代号:2224

国家开放大学2020年秋季学期期末统一考试

物业管理法规 试题答案及评分标准(开卷)

(供参考)

2021年1月

一、选择题(在所给的四个选择项中选出一个以上的正确答案,然后将其序号填写在题中的括号内。少选、多选、错选均不得分。每小题4分,共20分)

1. ABC            2. B            3. AC            4. ABC            5. A

二、判断题(内容正确的请在括号中写“对”;内容不正确的请在括号中写“错”,无需改正。每小题3分,共15分)

6. 对            7. 对            8. 对            9. 对            10. 错

三、简答题(每小题10分,共30分)

11. 简述物业管理法律关系的特征。

答:物业管理法律关系性质的多重性(2分)物业管理法律关系基本主体的特定性(2分)物业管理法律关系中业主居于主导地位(1分)物业管理法律关系的客体有特殊性(1分)物业管理法律关系的国家干预程度比较大(2分)物业管理法律关系的产生、变更、终止有严格的程序性和要式性(2分)

12. 简述业主委员会的职责。

答:(1)召集业主大会会议,报告物业管理的实施情况;(2分)

(2)代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订物业服务合同;(2分)

(3)及时了解业主、物业使用人的意见和建议,监督和协助物业管理企业履行物业服务合同;(2分)

(4)监督业主公约的实施;(2分)

(5)业主大会赋予的其他职责。(2分)

13. 简述物业服务成本的内容。

答:《物业服务收费管理办法》第十一条规定,物业服务成本或者物业服务支出构成一般包括以下部分:

(1)管理服务人员的工资,社会保险和按规定提取的福利;(1分)

(2) 物业共用部份,共用设施设备的日常运行,维护费用;(1分)

(3) 物业管理区域清洁卫生费用;(1分)

(4) 物业管理区域绿化养护费用;(1分)

(5) 物业管理区域秩序维护费用;(1分)

(6) 办公费用;(1分)

(7) 物业管理企业固定资产折旧;(1分)

(8) 物业共用部分,共用设施设备及公众责任保险费用;(2分)

(9) 经业主同意的其他费用。(1分)

#### 四、论述题(本题共 20 分)

14. 结合实际谈谈物业管理活动中行政违法行为的主要表现。

(1) 非法处置属于业主的物业共有部分及其设施。(3分)

(2) 非法经营行为,主要表现为:无证经营、超范围经营、聘用无资质人员从事物业管理活动。(4分)

(3) 挪用专项维修资金的行为。(3分)

(4) 违法的转委托行为。(3分)

(5) 妨碍管理行为。(3分)

(6) 物业管理主管机关及其工作人员违法行使职权行为。(4分)

以上要点要展开一定的分析和阐述,如无分析和阐述,则酌情扣 2 分。

#### 五、案例分析题(本题 15 分)

15. (1) 本案涉及的法律关系有两个:一个是业主与开发商的法律关系(2分);另一个是业主与物业公司的法律关系。(2分)

(2) 业主和物业公司的民事纠纷可以通过自决与协商(2分);调解(1分);仲裁(1分);民事诉讼(2分)四种途径来解决。

(3) 本案中兆龙物业公司拒绝交出管理权的理由不能成立,业主及业主委员会可以另行聘请物业公司。(2分)因为物业管理法律关系的产生、变更的基础是协议委托。开发商委托的物业公司在完成了过渡期的管理后,物业管理的决定权就随即从开发商手上转移到了业主手上。(3分)