

试卷代号: 2224

座位号

中央广播电视大学 2004—2005 学年度第一学期“开放专科”期末考试

物业管理专业 物业管理法规 试题

2005 年 1 月

题号	一	二	三	四	五	六	总分
分数							

得分	评卷人

一、填空题(每空 1 分,共 10 分)

- 在我国物业管理法律关系中,自然人不仅可以依法享有物业管理,而且还可以通过平等协商与物业管理公司建立_____。
- 按照利益表现形式不同,可将物业管理法律关系的客体分为_____两大类。
- 物产权行使的法律限制是指对物产权_____的法
定限制规则。
- 业主团体的决策主要通过_____的决议或_____的执行监督等形式来实现的。
- _____是业主委员会活动的规则。其主要内容包括业主委员会成立的宗旨、职责、人员组成情况、任期、会议召开、经费来源等方面。
- _____是由物业管理公司编制的,发给业主、使用人的较为详尽而全面地反映住户应遵守的管理规定,以及物业管理公司所能提供的服务项目而非强制性执行文件。

(2224 号)物业管理法规试题第 1 页(共 8 页)

得分	评卷人

二、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 3 分,共 15 分)

- 下列哪些主体可以成为物业管理法律关系的主体。()
 - 国家
 - 无民事行为能力人
 - 法人
 - 美国人
- 业主作为物业管理法律关系的主体,可享有下列()权利。
 - 监督物业管理公司的权利
 - 依法组建业主管理委员会的权利
 - 选聘或解聘物业管理公司的权利
 - 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
- 根据国务院《物业管理条例》的规定:业主大会分为定期会议和临时会议。业主大会定期会议应当按照业主大会会议事规则的规定召开。经()以上的业主提议,业主委员会应当组织召开业主大会临时会议。
 - 10%
 - 20%
 - 30%
 - 40%
- 当事人申请再审应该在判决生效后()之内提出。
 - 半年
 - 一年
 - 两年
 - 四年

(2224 号)物业管理法规试题第 2 页(共 8 页)

既有
业主
规定
主公
见难以
大会的
六、案
物
业管

得分	评卷人

三、名词解释(每小题5分,共20分)

1. 物业管理法律关系

2. 物业管理收费

3. 物业管理合同

4. 物业管理法律责任

得分	评卷人

四、简答题(每小题8分,共24分)

1. 物业管理登记主要有哪些功能?

2. 简述物业管理合同的终止。

3. 简述承担物业管理法律责任的一般构成

得分	评卷人

五、论述题(本题共 16 分)

业主公约的性质、特点和订立原则

得分	评卷人

六、案例分析题(本题 15分)

1999年10月某住宅小区由开发商通过招标选聘某物业管理公司进行管理。陈某是1999年10月入住某住宅小区的早期住户,在居住过程中,由于某物业管理公司未尽职责,大部分住户意见很大。为此,陈某以未能参与物业管理公司招投标的过程,且物业公司是由开发商招请进来的,陈某对以“物业管理公司没有通过招投标的选择,是开发商请进来的,不是大家选定认可的”为由,对物业管理公司的工作持不合作态度,并提出重新招标选择,否则拒绝物业管理公司的管理。

问题:

- (1)开发商通过招标选聘某物业管理公司进行管理的行为是否有效?
- (2)陈某作为首次入住的业主,在本案中的请求是否合理?为什么?
- (3)对于某物业管理公司未尽职责的不作为行为,业主委员会是否有权解除该委托合同?

同?

(供参考)

2005 年 1 月

一、填空题(每空 1 分,共 10 分)

1. 所有权 物业委托管理合同
2. 物 行为
3. 绝对性 排他性
4. 业主大会 业主委员会
5. 业主委员会章程
6. 住户手册

二、在所给的四个选择项中选出二个以上的正确答案,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 3 分,共 15 分)

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

三、名词解释(每小题 5 分,共 20 分)

1. 物业管理法律关系是法律关系的一种,即由国家物业法律法规规范和调整的,在物业管理和相关活动中的主体相互之间形成的具体的权利义务关系。

2. 物业管理收费指物业管理公司接受物业产权人、使用人委托对房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等项目开展日常维护、修缮、整治服务及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

3. 物业管理合同是接受委托物业管理服务的物业管理企业与委托人之间签定的用以明确双方权利义务关系的协议。

4. 物业管理法律责任是指在物业管理相关活动中,物业管理法律关系主体实施违法行为所必须承担的否定性法律后果。

四、简答题(每小题 8 分,共 24 分)

1. 物业管理法的时间效力;物业管理法对人的效力。

(2224 号)物业管理法规答案第 1 页(共 3 页)

2. 物业管理合同的终止是指当事人终止合同关系,合同确立的当事人之间的权利、义务关系消灭。物业管理合同提前终止的原因主要包括以下各个方面:

(1)约定解除合同的条件成就。物业管理合同、作为一种民事合同,完全可以根据意思自治原则约定一些合同解除的条件。当解除条件成就时,当事人可以解除合同关系。
(2)事后协商解除。在物业管理合同履行过程中,合同双方当事人可以协商解除合同,并且协商因解除合同而产生的损害赔偿问题。

(3)因物业管理企业被解散、撤销、破产等原因注销而终止。当出现前述情形时,物业管理企业的主体资格消灭,一般而言,物业管理合同也就终止。

(4)合同期限届满。当事人双方在物业管理合同中约定的期限届满,且又未约定续延合同期限时,合同关系终止。

(5)其他原因。

3. 行为本身具有可非难性;

损害结果;

因果关系;

行为人为心理主观过错状态。

五、论述题(本题共 16 分)

性质:

(1)业主公约是业主(区分所有权人)之间的非单纯债权债务性质的契约;

(2)业主公约是众多业主(区分所有权)之间的社会化的契约;

(3)业主公约具有合伙性质、集团性质;

(4)业主公约类似于劳动法上的劳动协议;

(5)业主公约是有关区分所有人相互之间权利义务关系的基本规定,属于自治法规或自治规则。

特点:

(1)公约主体是全体业主。在我国,不同地区在业主公约制定方式和产生效力等方面有所不同,但订约人必须是业主或代表全体业主的权益主体——业主(代表)大会。

(2)公约客体是物业使用、维修与其他管理服务活动等方面的行为,是基于物权而派生的客观行为,即可以做什么,不可以做什么,应该怎样做等。

(3)公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,其中(2224 号)物业管理法规答案第 2 页(共 3 页)

既有法律规范的内容,也有社会公德的内容。

(4)公约是经业主签约或业主(代表)大会审议通过而生效,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。

(5)公约的立足点是订约主体的自我意识与行为的把握。

订立的原则

(1)合法性原则。业主公约的内容符合法律、法规、政策有关规定和土地使用权出让合同的规定。业主公约自业主签约或业主(代表)大会审议通过之日起生效。业主委员会应当自业主公约生效之日起15日内,将业主公约报所在地的县级以上房地产管理部门备案。

(2)整体性原则。业主公约的订立是在全体业主自愿和充分协商的基础上进行,当个别意见难以统一的情况下,应当以全体业主的整体利益为目标,个人服从全体,少数服从多数。

(3)民主性原则。业主公约的订立应当采取民主管理的形式,即通过业主大会或业主代表大会的形式,反映全体业主或者大多数业主的利益和要求。

六、案例分析题(本题15分)

(1)开发商的标选行为是合法有效的(2)陈某的请求是合理的(3)业主委员会有权解除与物业管理公司签订的管理合同。