

国家开放大学

期末考试考前复习资料

2224

《物业管理法规》

伯仲教育出品



伯仲教育 国开期末 复习资料

请直接打印，已按题目首字拼音字母排版

2224《物业管理法规》国家开放大学期末考试笔试题库（按字母）(127)

适用：【国开电大】【期末笔试】

题型： 简答(23) 论述(8) 判断(39) 案例分析(18) 不定项选择题(39)

简答(23)一电大资源网： 1、简述承担物业管理法律责任的一般构成。...
2、简述承担物业管理法律责任的一般构成。...
3、简述我国承担民事责任的方式。...
4、简述我国民事证据的概念及种类。...

5、简述我国物业管理法律规范的表现形式。...
6、简述物业的构成。...
7、简述物业服务合同的法律特征。...
8、简述物业服务合同终止的原因。...

9、简述物业服务企业的职责范围。...
10、简述物业管理法的作用。...
11、简述物业管理法律关系的特征？...
12、简述物业管理法律关系的特征。...
13、简述物业管理法律关系的特征。...
14、简述物业管理民事责任的免责条件。...
15、简述物业管理民事诉讼的基本原则。...
16、简述物业管理民事责任的免责条件。...
17、简述业主大会的共同决定事项。...
18、简述业主大会的职责。...
19、简述业主委员会的职责。...
20、简述业主自治自律的基本原则。...
21、简述业主自治自律原则。...
22、简述在物业管理过程中民事侵权行为的表现。...
23、物业服务合同的法律特征。...

1、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；
(2) 损害结果；
(3) 因果关系；
(4) 行为人心理主观过错状态。

2、简述承担物业管理法律责任的一般构成。

答案：一是行为本身具有可非难性；二是损害结果；三是因果关系；四是行为人心理主观过错状态。

3、简述我国承担民事责任的方式。

答案：简述我国承担民事责任的方式答：一是停止侵害。二是排除妨碍。三是消除危险。四是返还财产。五是恢复原状。六是修理、重作、更换。七是赔偿损失。八是支付违约金。九是消除影响、恢复名誉。(10) 赔礼道歉。每个要点 1 分，本题共 10 个要点

4、简述我国民事证据的概念及种类。

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。证据的种类包括：当事人陈述、书证、物证、视听资料、电子证据、证人证言、鉴定意见、勘验笔录。

5、简述我国物业管理法律规范的表现形式。

答案：宪法；法律；行政法规；地方性法规；行政规章。

6、简述物业的构成。

答案：一是物业的物理属性构成，包括四个方面：建筑物本体、附属设备、公共设施和建筑地块。分)。二是物业的法律区分，包括四个方面：专有部分、共有部分、约定公共部分和约定专用部分。

7、简述物业服务合同的法律特征。

(1) 物业服务合同属于无名合同；
(2) 物业服务合同是一种以物业管理关系为标的的合同；

(3) 物业服务合同实现了所有权与管理权的分离；

(4) 物业服务合同既是诺成、双务、有偿合同。

8、简述物业服务合同终止的原因。

答案：物业服务合同终止的原因主要包括以下几个方面：一是基于法律规定的事实发生而终止。二是基于当事人的意思而终止。三是因合同目的的实现而终止。四是基于合同的更新而终止。

9、简述物业服务企业的职责范围。

(1) 物业的验收接管义务；
(2) 对共用物业的维护、管理义务
(3) 建筑物及其设施的保养、维修义务；
(4) 环境清洁、美化义务；
(5) 安全保障义务；
(6) 合同约定的其他义务，比如提供小区的交通便利等。

10、简述物业管理法的作用。

答案：第一，维护物业管理市场秩序。第二，保障物业管理权利人合法权益。第三，为优质服务创设保障，为解决纠纷提供依据。

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；物业管理法律关系基本主体的特定性；物业管理法律关系中业主居于主导地位；物业管理法律关系的客体有特殊性；物业管理法律关系的国家干预程度比较大；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。

12、简述物业管理法律关系的特征。

答案：物业管理法律关系性质的多重性。物业管理法律关系基本主体的特定性。物业管理法律关系中业主居于主导地位。物业管理法律关系的客体有特殊性。物业管理法律关系的国家干预程度比较大。C：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。

13、简述物业管理法律关系的特征。

物业管理法律关系性质的多重性；物业管理法律关系基本主体的特定性；物业管理法律关系中业主居于主导地位；物业管理法律关系的客体有特殊性；物业管理法律关系的国家干预程度比较大；)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。

14、简述物业管理民事责任的免责条件。

答案：一是不可抗力。二是正当防卫。三是紧急避险。四是受害人自己的过错致使损害发生的。五是第三人过错致使损害发生的。

15、简述物业管理民事诉讼的基本原则。

答案：一是当事人诉讼权利平等原则；二是同等原则与对等原则；三是法院调解自愿和合法原则；四是辩论原则；五是处分原则；六是检察监督原则。

16、简述物业管理民事责任的免责条件。

(1) 不可抗力；
(2) 正当防卫；
(3) 紧急避险；
(4) 受害人自己的过错致使损害发生的；
(5) 第三人过错致使损害发生的。

17、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；
(二) 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；
(三) 选聘、解聘物业管理企业；
(四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
(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；
(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。

18、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；
(二) 选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会的工作；
(三) 选聘、解聘物业管理企业；
(四) 决定专项维修资金使用、续筹方案，并监督实施；
(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；
(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。

19、简述业主委员会的职责。

答案：一是召集业主大会会议，报告物业管理的实施情况；二是代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；三是及时厂解业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同；四是监督物业管理规约的实施；五是业主大会赋予的其他职责。

20、简述业主自治自律的基本原则。

答案：一是依法自治原则；二是积极自治原则；三是规范自治原则；四是民主管理原则；五是接受监督原则；六是尊重私权，公益优先原则。

21、简述业主自治自律原则。

答案：这些原则可以概括为：一是依法自治原则。二是积极自治原则。三是规范自治原则。四是民

主管理原则。五是接受监督原则。六是尊重私权, 公益优先原则。

22、简述在物业管理过程中民事侵权行为的表现。

答案: 一是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。二是因物业维修施工而产生的侵权责任。三是建筑物及其搁置物、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。四是因妨碍行为而产生的侵权责任。五是破坏、污染环境的侵权责任。六是无行为能力人、限制民事行为能力人致人损害的民事责任。七是因妨害行为而产生的侵权责任。本题学员只要答出 5 项或以上内容即可给满分。

23、物业服务合同的法律特征。

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

论述(8)一

- 1、结合实际谈谈承担物业管理民事责任的的方式。...
- 2、结合实际谈谈物业管理活动中行政违法行为的。...
- 3、结合实际谈谈物业管理纠纷的起因及其防范。...
- 4、试论物业管理纠纷的起因及其防范。...
- 5、试述物业服务合同的内容。
- 6、试述物业管理民事责任的免责条件。...

- 7、试述业主大会的职责。
- 8、试述在物业管理过程中的民事侵权和违约行为。...

1、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。

2、结合实际谈谈物业管理活动中行政违法行为的主要表现。

答案: 第一, 非法处置属于业主的物业共有部分及其设施。第二, 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。第三, 挪用专项维修资金的行为。第四, 违法的转委托行为。第五, 妨碍管理行为。第六, 物业管理主管机关及其工作人员违法行使职权行为。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。

3、结合实际谈谈物业管理纠纷的起因及其防范。

答案: 第一, 物业管理纠纷的起因分析。一是立法工作滞后, 物业管理法规立法层次低, 内容混乱, 缺乏权威性。二是开发商前期遗留的问题引

发对后来物业管理的矛盾。三是缺乏完善的市场竞争机制。四是物业服务概念没有建立。第二, 物业管理纠纷的防范措施。一是完善相关立法工作。二是加大行业规范化管理力度。三是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。四是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。五是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。

4、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

(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) 物业服务概念没有建立。

二、物业管理纠纷的防范措施

(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。

5、试述物业服务合同的内容。

答案: 物业服务合同的内容一般包括以下条款: 一是业主委员会和物业服务企业的名称、住所; 二是物业管理区域的范围和管理事项; 三是双方权利义务; 四是物业管理服务的服务质量; 五是物业管理费用的收取; 六是物业管理服务的期限; 七是合同提前终止的条件; 八是违约责任; 九是其他事项。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: 一是物业共用部位的维修、养护和管理; 二是物业区域内公共设施、设备的使用运行、管理、维修和更新; 三是市政公用设施的维修、养护和管理; 四是保洁及园林绿化服务; 五是物业区域秩序管理服务; 六是物业档案资料的管理; 七是物业维修、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。

6、试述物业管理民事责任的免责条件。

答案: 一是不可抗力。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。二是正当防卫。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。三是紧急避险。紧急避险是指为避免较大利益受损, 而不得采取对他人较小的利益的行为。四是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。五是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。

7、试述业主大会的职责。

答案: 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: 一是制定、修改业主公约和业主大会议事规则; 二是选举、更换业主委员会委员, 监督业主委员会的工作; 三是选聘、解聘物业管理企业; 四是决定专项维修资金使用、续筹方案, 并监督实施; 五是制定、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; 六是法律、

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。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。

8、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约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) 元行为能力人、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。

判断(39)一电大资源网: 1、《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。()。一>对

2、按照利益表现形式的不同, 可将物业管理法律关系的客体分为物和行为两大类。()。一>对

3、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。()。一>错

4、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。()。一>对

5、罚款是物业管理行政处罚中的一种。()。一>错

6、法官主持下的法庭调解是物业管理纠纷民事诉讼的必经程序之一。()。一>错

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。一>错

8、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。()。一>对

9、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。()。一>

10、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。()。一>错

11、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。()。一>错

12、开除是物业管理行政处罚中的一种。()。一>错

13、收取定金的一方不履行合同约定的义务时, 应当双倍返还定金。()。一>对

14、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。()。一>对

15、我国《物权法》于 2007 年 3 月通过, 其中以专章的形式规定了业主的建筑物区分所有权制度。()。一>对

16、我国《物业管理法》于 2007 年 3 月通过, 其中以专章的形式规定了业主的建筑物区分所有权制度。()。一>错

- 17、我国的《物业管理法》是 2003 年 5 月 28 日由国务院制定的。()。-->错
- 18、我国的《物业管理条例》是 2007 年由国务院制定的。()。-->错
- 19、物权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。()。-->错
- 20、物业服务企业管理物业的基础是委托授权和合同约定。()。-->对
- 21、物业管理服务必须遵循权利与义务相适应的原则。()。-->对
- 22、物业管理民事纠纷具有易发性和普遍性。()。-->对
- 23、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。()。-->错
- 24、物业管理同时具有私权和公权的双重法律属性。()。-->对
- 25、物业管理刑事纠纷具有易发性和普遍性。()。-->错
- 26、物业管理刑事责任是指在物业管理活动中,行为人因触犯行政法律法规而应承担的强制性法律义务。()。-->错
- 27、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。-->错
- 28、小区停车位属于小区内全体业主所有,开发商不得自行出售。()。-->错
- 29、业主不能自行管理建筑物及其附属设施,必须委托物业服务企业或者其他管理人管理。()。-->错
- 30、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。()。-->对
- 31、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。()。-->错
- 32、业主就是物业所有权人。()。-->对
- 33、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。()。-->错
- 34、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。()。-->对
- 35、业主委员会是业主大会的执行机构,业主委员会的所有行为都必须征得业主大会的同意。()。-->错
- 36、在物业管理纠纷民事诉讼中允许双方当事人自愿、平等基础上进行调解。()。-->对
- 37、在物业管理纠纷行政诉讼中允许当事人在自愿、平等基础上进行调解。()。-->错
- 38、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。()。-->错

- 39、召开业主大会会议应当在会议召开 30 天前通知全体业主。() -->错
- 案例分析 (18) — 电大资源网:**
- 1、**2000 年 1 月,某小区业主委员会与上海中天物业...**
- 2、**2005 年周先生在顺景花园购买了一套三房二厅...**
- 3、**2009 年 3 月,某小区业主委员会与深圳海天物业...**
- 4、**2009 年 4 月的一天,刘某到广州市天河区的祥景...**
- 5、**2011 年赵先生在天环花园购买了一套三房二...**
- 6、**2011 年 10 月的一天晚上两岁的小女孩彤彤在小...**
- 7、**2011 年 4 月的一天,陈明到广州市黄埔区的富力...**
- 8、**2012 年 4 月的一天,何帆到佛山市南海区的顺境...**
- 9、**2013 年 4 月,某小区业主委员会与广州天天物业...**
- 10、**8 岁的小萌和她外婆准备前往位于天山小区 15...**
- 11、**陈军喜欢养花,经常把花盆放置在其外窗台上...**
- 12、**陈先生去年搬进了新买的商品房,私家车一直就...**
- 13、**河北石家庄市某小区刚入住,部分业主就认为小...**
- 14、**李某住在单位宿舍内,该宿舍小区一直是由原单...**
- 15、**李先生在某一住宅小区购买了一套高级住宅...**
- 16、**刘先生购买了某小区的一套住宅,购买时地产开...**
- 17、**位于新华大厦大堂内侧的富华海鲜餐厅的专用...**
- 18、**中天物业服务公司以弥补经营的亏损为理由,要...**
- 1、**2000 年 1 月,某小区业主委员会与上海中天物业公司签订物业委托服务合同。**
- 2000 年 1 月,某小区业主委员会与上海中天物业公司签订物业委托服务合同。某住宅小区由中天物业公司管理。200 年 8 月,上海的陈先生入住住宅小区之后,一直没有缴纳过物业费。当物业公司催促他缴物业费时,陈先生认为自己买了房子自己住,自己管理,不需物业公司的管理。陈先生拒绝承认物业公司与业主委员会签订的委托服务合同为由拒绝缴纳,并声明他将不会

- 跟物业公司建立任何物业管理关系。经业委会多次出面调解也没有结果。问题:
- 1 本案的物业公司与小区业主委员会签订的物业委托服务合同能否对陈先生发生法律效力?为什么?
- 答案:该物业服务合同对陈先生产生法律效力。(2 分)
- 业主委员会代表业主签订服务合同对小区内的业主都具有约束力。(3 分)
- 除非经过业主大会讨论终止合同或合同期满等原因出现方可拒交管理费。(3 分)
- 2 如果该委托服务合同对陈先生有法律上的约束力,陈先生应该负有哪些义务?
- 答案:陈先生负有物业服务合同所规定的义务和职责,(2 分)
- 主要是按时交纳物业管理费和在合同约定事项范围内的服从物业服务公司管理的义务。(3 分)
- 3 物业公司能否通过诉讼途径维护自己的合法权益?
- 答案:可以。(2 分)
- 2、**2005 年周先生在顺景花园购买了一套三房二厅的住宅,但一直没有人住。**
- 2005 年周先生在顺景花园购买了一套三房二厅的住宅,但一直没有人住。2006 年物业服务公司多次发出通知,催他补交一年的物业服务费,周先生以未居住为由拒交。周先生是通过银行贷款购买的住宅,因生意失败,从 2006 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,李女士通过拍卖取得了该房产。2007 年周先生下落不明,物业服务公司要求新入住的李女士补交周先生欠下的物业费。问题:
- 1 周先生以未居住为由拒交物业服务费是否成立,为什么?
- 答案:周先生的理由不成立。(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,周先生的房产会得到相应保值和增值。(2 分)
- 所以周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 物业公司向李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?
- 答案:物业公司不应当向李女士追索物业服务费。(2 分)
- (2) 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)
- 其次李女士通过拍卖取得对房产,自然无须对前手的欠费负责。(2 分)
- 3 你认为物业公司在此情况下如何维护自己的权益?

- 答案:物业公司先应当直接要求周先生履行其义务,而不是去消极等待;(2 分)
- 其次,物业公司可以根据其与周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)
- 3、**2009 年 3 月,某小区业主委员会与深圳海天物业公司签订物业委托管理合同,约定该住宅小区自 2009 年 7 月份开始由海天物业公司进行管理。**
- 2009 年 3 月,某小区业主委员会与深圳海天物业公司签订物业委托管理合同,约定该住宅小区自 2009 年 7 月份开始由海天物业公司进行管理。2009 年 12 月,胡先生入住该住宅小区之后,一直没有缴纳过物业费。当海天物业公司催促他缴物业费时,胡先生认为自己买了房子自己住,自己管理,不需物业公司的管理。胡先生以物业公司与业主委员会签订的委托服务合同未经过其允许为由拒绝缴纳,并声明他将不会跟物业公司建立任何物业管理关系。经业主委员会多次出面调解也没有结果,最后物业公司把胡先生告上了法庭,要求胡先生支付物业管理费及滞纳金。问题:
- (1) 本案中物业公司与小区业主委员会签订的物业委托服务合同能否对胡先生发生法律效力?为什么?
- (2) 如果该委托服务合同对胡先生有法律上的约束力,胡先生应该负有哪些义务?
- 答案:(1) 该物业服务合同对胡先生产生法律效力。(3 分)
- (3 分) 业主委员会代表业主签订物业服务合同对小区内的业主都具有约束力。(3 分)
- 除非经过业主大会讨论终止合同或合同期满等原因出现方可拒交管理费。(3 分)
- (2) 胡先生负有物业服务合同所规定的义务和职责(3 分),主要是按时交纳物业管理费和在合同约定事项范围内的服从物业公司管理的义务。(3 分)
- 4、**2009 年 4 月的一天,刘某到广州市天河区的祥景花园住宅小区看望住在这里的父母。**
- 2009 年 4 月的一天,刘某到广州市天河区的祥景花园住宅小区看望住在这里的父母。刘先生开车到该小区后,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,刘先生领取了停车卡,并在物业管理公司的要求下交纳了 5 元的停车费。刘先生离开小区时,发现车辆丢失了,刘先生和物业管理公司人员一起报了警,但车辆一直都没有找到。在此情况下刘先生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?

答案: 本案主要涉及到两类法律关系: 一是物业管理公司与车主形成的车辆保管合同关系。(2分)

另一个是物业管理公司与收费主管部门形成的行政法律关系。(2分)

2 物业公司是否有权利用小区公共部位进行营利, 为什么?

答案: 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 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?

答案: 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)

5、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?

(1) 赵先生的理由不成立。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。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) 物业公司不应当向张女士追索物业服务费。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; 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;

(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; 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。6、2011年10月的一天晚上两岁的小女孩彤彤在小区喷泉池旁玩耍, 不幸掉入池内溺水身亡。

2011年10月的一天晚上两岁的小女孩彤彤在小区喷泉池旁玩耍, 不幸掉入池内溺水身亡。彤彤的母亲胡女士悲痛之余把小区开发商A公司和负责小区物业的B公司告上法庭, 要求赔偿小孩死亡损失a万元。胡女士说, 喷泉池与人行道间未设护栏等任何防护措施, 房产开发商设计不合理, 物业公司作为大型综合社区的管理者, 应全面考虑景观设施的安全问题, 在日常维护、管理过程中应尽到足够的安全保障义务, 而两家公司都疏于防范, 才导致了悲剧的发生。“彤彤的死亡完全是家长未尽到监护人责任所导致的, 应负全责。”开发商A公司和B物业公司辩称, 胡女士作为彤彤的母亲, 是法定监护人, 彤彤年仅2岁3个月, 是无民事行为能力人, “胡女士更应该寸步不离地看护。”孩子当时是跟随胡女士一同出门的, 胡女士没有看好, 让彤彤独自待在街上, 以致孩子跌入喷泉池还仍不知晓, 更谈不上及时救助, 这才是悲剧发生的主要原因。同时, 开发商还称, 他们仅是喷泉的建造者, 而喷泉是根据相关规定建造的, 是无过错的, 无须承担赔偿责任。问题:

1 在本案中, 原告和被告分别是谁?

答案: 本案的原告是胡女士(2分); 被告是开发商A公司(1分)和B物业公司(1分)

2 你认为本案应如何处理?

答案: 本案应这样处理: 胡女士负主要责任(2

分), 因其未尽到对未成年人的监护义务是悲剧发生的主要原因(3分); 开发商A公司应负次要责任(1分), 因其喷泉设计有缺陷(2分); B物业公司应负次要责任(1分), 因其未尽到安全保障义务。(2分)

7、2011年4月的一天, 陈明到广州市黄埔区的富力花园住宅小区看望住在这里的父母。

2011年4月的一天, 陈明到广州市黄埔区的富力花园住宅小区看望住在这里的父母。陈先生开车到该小区后, 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, 陈先生领取了停车卡, 并在物业管理人员的要求下交纳了3元的停车费。陈先生离开小区时, 发现车辆丢失了, 陈先生和物业管理公司人员一起报了警, 但车辆一直都没有找到。在此情况下陈先生向物业公司进行索赔, 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, 物业公司也以为自己并无收费资格, 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?

答案: (1) 本案主要涉及到两类法律关系: 一是物业管理公司与车主形成的车辆保管合同关系; (2分)

另一个是物业管理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)

8、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, 但车辆一直都没有找到。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, 物业公司也以为自己并无收费资格, 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?

答: (1) 本案主要涉及到两类法律关系: 一是物业管理公司与车主形成的车辆保管合同关系; (2分) 另一个是物业管理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)

9、2013年4月, 某小区业主委员会与广州天天物业服务公司签订合同, 约定该住宅小区自2013年5月份开始由天天物业服务公司进行管理。

2013年4月, 某小区业主委员会与广州天天物业服务公司签订合同, 约定该住宅小区自2013年5月份开始由天天物业服务公司进行管理。

2013年8月, 赵先生入住该住宅小区之后, 一直没有缴纳过物业费。当天天物业公司催促他缴纳物业管理费时, 赵先生认为自己买了房子自己住, 自己管理, 不需物业服务公司的管理。赵先生以拒绝承认物业服务公司与业主委员会签订的委托服务合同为由拒绝缴纳, 并声明他将不会跟物业服务公司建立任何物业服务关系。经业委会多次出面调解也没有结果, 最后物业服务公司把赵先生告上了法庭, 要求赵先生支付物业管理费及滞纳金。问题: (1) 本案中物业服务公司与小区业主委员会签订的物业服务合同能否对赵先生发生法律效力? 为什么?

(2) 如果该委托服务合同对赵先生有约束力, 赵先生应该负有哪些义务?

答案: (1) 该物业服务合同对赵先生发生法律效力。(3分)

业主委员会代表业主签订服务合同对小区内的业主都具有约束力。(3分)

除非经过业主大会讨论终止合同或合同期满等原因出现方可拒交管理费。(3分)

(2) 赵先生负有物业服务合同所规定的义务和职责(3分), 主要是按时交纳物业管理费和在合同约定事项范围内的服从物业服务公司管

理的义务。(3分)

10、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?

(1)可以通过协商、)调解、诉讼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。自然人的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; 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。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。

11、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,

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?

答: (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)

12、陈先生去年搬进了新买的商品房, 私家车一直就随意停放在小区里。

陈先生去年搬进了新买的商品房, 私家车一直就随意停放在小区里。从上个月开始, 情况出现了变化, 物业公司贴出告示说小区内停车要么购买车位, 要么得交车位费。如果不购买车位, 每月应交 500 元停车费, 物业就给一张门禁卡, 业主开车进小区直接打卡进门。如果不交钱, 从明年 3 月 1 日起就不让开车进小区了。陈先生对物业的做法非常生气, 他认为, 物业公司只应进行一些职责范围内的管理工作, 物业不让业主开车进小区就是“行为越位”。自己作为小区的业主, 有进出小区的自由和权利, 物业公司的做法严重侵害了自己的合法权利。物业公司辩称: 此举主要是为了维护小区的环境, 制止车辆乱停乱放。问题: (1) 物业公司不让未交停车费的业主开车进小区的做法是否合适?为什么?

(2) 陈先生对物业公司的做法不满意, 可以通过哪些途径解决该问题?

答案: (1) 物业不让业主开车进小区, 这种做法肯定是不对的。这侵犯对业主的自由出入权。(2分)

理由: 业主购买对商品房, 就是物权所有人, 对小区院落内的空地享有共同使用权; (1分)

如果小区内要收取车位费首先应由业委会通过, 按照物价部门的价格标准, 并报街道办、派出所等有关部门备案。如果小区内没有业主的合法组织, 则需由全体业主协商通过。(3分)

在业主不知情的情况下, 物业公司擅自定价的做法是不合法的。(1分)

(2) 四种途径: 自决与协商; (2分) 调解; (2分) 仲裁; (2分) 诉讼。(2分)

13、河北石家庄市某小区刚入住, 部分业主就认为小区存在着墙体渗漏、供暖不足和停车收费过高等问题, 小区业主们多次找到管理小区的蓝天物业公司及小区的开发商反映和协商未果。

河北石家庄市某小区刚入住, 部分业主就认为小区存在着墙体渗漏、供暖不足和停车收费过高等问题, 小区业主们多次找到管理小区的蓝天物业公司及小区的开发商反映和协商未果。于是部分业主以串联协商、互相选举的方式组建了临时业主委员会。经临时业主委员会开会通过, 决定号召全体业主拒缴物业服务费、解除与现物业公司的服务合同。之后新物业公司也由临时业主委员会以协议方式确定。业主通过新闻媒体, 使事件引起社会的关注和强烈反响, 部分业主还围堵了开发商的售楼处和物业管理处办公室。与此同时蓝天物业公司以不交物业费为理由, 停掉了临时业主委员会几位委员家中的天然气。

问题: (1) 本案中业主的行为有哪些违法违规之处?

(2) 蓝天物业公司停掉业主家煤气的行为有无问题, 为什么? (3) 业主和物业公司之间的纠纷有哪些处理方式?

答案: (1) ①部分业主通过串联协商、互相选举等方式, 自己组建成立的“临时业主委员会”不合法, 不符合《业主大会和业主委员会指导规则》有关业主大会、业主委员会成立程序的规定。(2分)

②业主在享受物业服务企业提供的服务的同时, 必须按合同约定按时交纳物业服务费, 不毛主无故拖延和拒交。“临时业主委员会”做出集体拒交物业费的决定不具有法律效力。(2分)

③“临时业主委员会”以协议方式选聘了新的物业服务企业, 在程序上也不合法。(2分)

(2) 物业公司的做法是不妥当的。(1分)

①业主不交物业服务费的行为与业主使用燃气的行为分别属于两个不同的法律关系, 两者之间没有联系, (2分)

②是否停天然气属于燃气公司的权利, 物业公司的行为是侵害业主权利的行为。(2分)

(3) 业主与物业服务企业之间的纠纷, 应通过协商(1分)、调解(1分)、仲裁(1分)、诉

讼(1分); 等法定程序予以解决, 而不能采取“围堵售楼处、物业管理处办公室”等过激行为。

14、李某住在单位宿舍内, 该宿舍小区一直是由原单位后勤部门(后改制为劳动服务公司, 具有独立法人资格)负责管理, 但未取得物业管理资质。

李某住在单位宿舍内, 该宿舍小区一直是由原单位后勤部门(后改制为劳动服务公司, 具有独立法人资格)负责管理, 但未取得物业管理资质。从 2005 年开始李某拒绝缴纳物业管理费, 理由是劳动服务公司提供的服务不到位, 而且没有管理资质, 根本没有资格和业主签订物业服务合同, 并收取物业服务费。但该小区的许多业主表示, 该劳动服务公司服务还可以, 物业费也比较低廉, 如果引入物业公司来管理, 物业费估计要大幅提升, 因此希望能够继续聘请该劳动服务公司管理小区。问题:

1 为小区提供物业服务的单位是否一定要具有物业服务资质?为什么?

答案: 业主不一定要聘请具有物业服务资质的企业管理小区(2分), 我国《物权法》第八十一条规定: 业主可以自行管理建筑物及其附属设施, 也可以委托物业服务企业或者其他管理人管理。这就意味着不单是物业公司, 其它企业或个人也可以接受委托管理小区。(4分)

与《物权法》相比, 《物业服务企业资质管理办法》只是一个层次比较低的部门规章, 下位法不能违背上位法的规定, 所以业主可以继续聘请劳动服务公司继续管理小区。(3分)

2 李某和劳动服务公司的纠纷可以通过那些途径来解决?

答案: 李某和劳动服务公司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。

15、李先生在某一住宅小区购买了一套高级住宅。

李先生在某一住宅小区购买了一套高级住宅。出于经营需要, 李先生将该套住宅作抵押向某银行进行了贷款。李先生一直未在该小区居住, 所以也没有向物业公司交付物管费。物业公司认为李先生的房子在, 暂时不交物管费也没什么大的关系, 只要房子在, 不怕业主不交费。由于李先生没有及时归还银行的贷款, 银行向法院提起诉讼, 最终法院判决将李先生的房子进行拍卖来偿还贷款。王女士通过拍卖取得了房屋产权, 这时, 物业公司决定正式追讨该房所欠的物管费。结果李先生又不知去向, 致使该房所欠的物管费一直没能收缴。

问题: (1) 如李先生以未居住为由拒交物业服务费是否成立, 为什么?

(2) 物业公司向王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?

答案: (1) 李先生的理由不成立; (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, 李先生的房产会得到相应保值和增值; (2分)

所以李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) 物业公司不应当向王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)

其次王女士通过拍卖取得对房产, 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李先生履行其义务, 而不是去消极等待; (2分)

其次, 物业公司可以根据其与李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)

16、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。

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?

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), 因为发展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)

17、位于新华大厦大堂内侧的富华海鲜餐厅的专用隔油池泄漏, 外溢的油污一直漫延出去使新华大厦大堂地面湿滑。

位于新华大厦大堂内侧的富华海鲜餐厅的专用隔油池泄漏, 外溢的油污一直漫延出去使新华大厦大堂地面湿滑。物管员发现此问题后, 马上向公司报告, 要求清洁工尽快过来清理。但就在清洁工来到前, 大厦的一位年近 60 岁住户陈先生在通过大堂时滑倒在地, 送往人民医院后经诊断为左股骨隆间粉碎性骨折, 前后住院 23 天, 共用去医疗费 1.9 万元。为此陈先生及其家人要求物业公司承担责任, 物业公司认为应当找餐厅索赔, 因为造成陈先生滑倒的油污是餐厅专用隔油池泄漏出来的; 餐厅认为陈先生滑倒的地点属于物业公司负责管理服务的区域, 因此也拒绝赔偿。无奈之下陈先生只好向法院提出诉讼, 请求法院判令富华餐厅和物业公司共同承担责任。问题:

(1) 本案的原告和被告分别是谁?
(2) 在诉讼中王某是否能与物业公司进行和解, 为什么?

(3) 你认为本案应如何处理?
答案: (1) 原告是陈先生 (1 分), 被告是富华餐厅和物业公司。(2 分)

(2) 能和解 (2 分), 因为两者之间的诉讼属于民事诉讼范畴 (2 分), 民事诉讼是以当事人的自主意思表示为基本原则的, 在不违反法律的强制规定的前提下, 当事人一方或双方可以行使或放弃自己的权利, 也可以在诉讼中通过自愿协商来解决他们之间的法律问题, 法院尊重当事人之间达成的和解协议。(3 分)

(3) 陈先生的损失是由富华餐厅和物业公司共同过错所致 (3 分), 各应承担一半的责任且负连带责任。(2 分)

18、中天物业服务公司以弥补经营的亏损为理由, 要求提高“天翔花园”住宅小区业主的物业费和水电费, 对此, 部分业主表示不满, 并拒交物业费和水电费。

中天物业服务公司以弥补经营的亏损为理由, 要求提高“天翔花园”住宅小区业主的物业费和水电费, 对此, 部分业主表示不满, 并拒交物业费和水电费。同时中天物业服务公司采购了一批新的 IC 卡水、电表, 要求小区业主每户出资 1000 元将原来的水、电表替换掉, 此举遭到大部分业主的反对。“于是物业服务公司对拒不交钱换表的业主断水、断电, 并对拒交水电费的业主给予罚款处理。小区业主对物业服务公司的所作所为极为不满, 强烈要求更换物业服务公司。部分业主通过联名签字同意, 请了另外一家物业服务公

司来到小区, 但中天物业服务公司以其与开发商有委托合同为由拒绝交出管理服务权。试析: 中天物业服务公司和业主的做法各有什么不对之处? 为什么?

答案:

1. 物业服务公司的不对之处及分析。

①擅自提高水、电费不对。水、电费是由政府有关部门定价, 物业服务公司只是代收, 不能擅自提价; (2 分)

②强行向业主收取 1000 元的水、电表设备费不对。物业服务公司要更换水、电表应与业主协商, 而不能强行收取费用; (2 分)

③对业主停水、停电的做法不对。只有水、电管理部门才有权利对用户进行停水、停电的处理权。(2 分)

④给业主给予罚款处理的做法不对。根据相关法律规定, 罚款权是有权的国家机关才享有的权力, 物业公司作为企业显然不具有此项权力。(2 分)

⑤以其与开发商有委托合同为由拒绝交出管理权的做法, 是错误的。在小区成立对业主大会和业主委员会后, 物业管理委托权就属于业主大会及其委员会。(2 分)

2. 业主的不对之处及分析:

①部分业主拒交水电费的做法不对。(1 分) 业主对物业服务公司的收费有意见, 可通过协商或法律途径解决, 但不能拒交水电费。(1 分)

②部分业主通过联合签名去聘请新的物业服务公司的做法是错误的。(1 分)

业主如果对该物业服务公司的服务不满意, 应当通过业主团体按照法定程序选聘、解聘。(1 分)

部分业主不能按照自己的意愿去解聘或选聘物业服务公司。(1 分)

不定项选择题(39)一 1、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。()。一>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. 在美国留学生 andy

2、罚款是物业管理行政处罚中的一种。()。一>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. 在美国留学生 andy

3、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()。一>A. 专有部分 B. 共有部分 C. 约定公共部分 D. 约定专用部分

4、国务院《物业管理条例》主要规定了物业管理()责任一>D. 行政

5、国务院制定的《物业管理条例》是哪一年颁布的?()。一>A. 2003

6、建筑物业区分所有权系由()部分组成。一>B. 专有所有权 C. 共用部分持分权 D. 成员权

、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。()。一>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. 在美国留学生 andy

8、可以承接各种物业管理项目的是()物业服务企业。一>A. 一级资质

9、列哪几项反映了“物业”具有的独特的属性()。一>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

10、我国的《物业管理法》是 2003 年 5 月 28 日由国务院制定的。()。一>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. 在美国留学生 andy

11、物业服务合同应当对以下哪些内容进行约定?()。一>A. 服务费用 B. 合同期限 C. 物业管理事项 D. 违约责任

12、物业服务合同属于()。一>B. 无名合同 D. 非典型合同

13、物业服务企业设立最低标准要求注册资金为()。一>C. 50 万元

14、物业服务企业在业主迟交物业管理费时, 可以采取下面的()措施。一>C. 按合同约定收取滞纳金

15、物业服务企业在业主拒交物业管理费时 9 不能采取的措施有()。一>A. 停水、断电 B. 罚款 D. 限制业主出入小区

16、物业管理纠纷的民事裁定书的适用范围包括()。一>A. 财产保全 C. 驳回起诉 D. 中止诉讼

17、下列哪几项反映了“物业”具有的独特的属性?()。一>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

18、下列哪几项体现了物业管理应遵循的基本法律原则?()。一>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、平等自愿原则 D. 政府适度监管原则

19、下列哪些情况不属于物业管理法律关系。()。一>A. 某市物业服务公司因长期亏损而破产 B. 业主陈某因遭遇车祸而死亡 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物业管理费

20、下列哪些情况不属于物业管理法律关系?()。一>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

一棵枯死倾向路面的大树不采取伐移措施的消极不作为行为

21、下列哪些主体可以成为物业管理法律关系的主体()。一>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

22、下列哪些主体可以成为物业管理法律关系的主体()。一>A. 国家 C. 法人 D. 德国人

23、下列说法错误的有()。一>B. 送达是指人民法院将诉讼文书交给被告人的行为

24、下列说法错误的有()。一>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 D. 仲裁是以不公开审理为主, 公开审理为补充的

25、下列说法正确的有()。一>B. 仲裁是解决物业管理纠纷的重要途径

26、下列属于物业管理法律责任的归责类型的有()。一>A. 过错责任 C. 公平责任 B. 无过错责任

27、下列属于仲裁协议的法定内容的有()。一>A. 仲裁事项 B. 仲裁机构 C. 请求仲裁的意思表示

28、下列属于仲裁协议法定内容的有()。一>A. 仲裁事项 B. 仲裁机构 C. 请求仲裁的意思表示

29、小区的专项维修金属于()。一>C. 业主

30、业主的建筑物业区分所有权由下列哪些部分组成?()。一>A. 专有所有权 B. 共有所有权 D. 成员权

31、依据我国《物权法》的规定, 妥善处理物业相邻关系, 一般应遵循的原则有()。一>A. 公平合理 B. 方便生活 C. 团结互助 D. 有利生产

32、依据相关法律规定, 妥善处理物业相邻关系, 一般应遵循以下哪些原则?()。一>A. 公平合理 B. 方便生活 C. 团结互助 D. 有利生产

33、在我国设立一家物业服务企业的最低注册资本要求为()。一>C. 50 万元

34、在物业纠纷中可能引发的刑事犯罪有()。一>A. 诈骗罪 B. 侵占财产罪 C. 故意伤害罪 D. 滥用职权罪

35、在物业管理活动领域内, 业主依法可享有的权利有()。一>A. 监督物业服务公司的权利 B. 依法组建业主委员会的权利 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

36、在物业管理活动中, 业主依法享有下列()权利 一>A. 监督物业公司服务活动的权利 B. 依法组建业主委员会的权利 C. 选聘或解聘物业公司的权利 D. 使角物业公共设施的权利

37、在物业管理纠纷中可能引发的刑事犯罪有()。一>A. 诈骗罪 B. 侵占财产罪 C. 故意伤害罪 D. 滥用职权罪

38、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。()。一>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. 在中国的美国留学生 andy

39、属于业主和物业服务企业共同的义务的是（ ）。

-->B. 保密义务 C. 通知义务 D. 协助义务

伯仲教育出品