

2019 年度第 5 期

(企业版)

总第 62 期

法律月报

广东陈梁永钜律师事务所

Guangdong Chen,Liang & Co.

中国广东东莞市城区莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼 邮政编码: 523009

9/F, Honghei Commercial Bldg, 23Guantai Rd, Dongguan 523009, Guangdong, P.R.C.

电话 (T) : +86-769-22498518, 22498528

传真 (F) : +86-769-22491241

网址 (U) : www.gdclco.com.cn

电邮 (E) : info@gdclco.com.cn



目录

Contents

01 新法速递

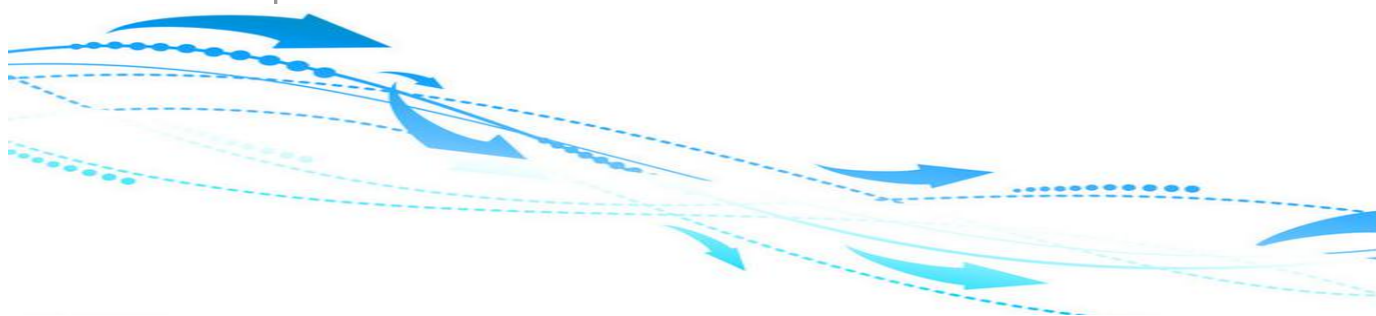
- 1.1 《中华人民共和国消防法（2019 修正）》
- 1.2 《广东省人民政府关于贯彻落实企业职工基本养老保险基金中央调剂制度的实施意见》
- 1.3 《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》
- 1.4 《关于全面推行企业登记实名验证的公告》

02 以案说法

- 2.1 买受人已经支付标的物总价款的百分之七十五以上，出卖人主张取回标的物的，
人民法院不予支持
- 2.2 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件的强制性规定情况，导致租
赁房屋无法使用，承租人有权要求解除租赁合同

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《中华人民共和国消防法（2019 修正）》

发布机关：全国人大常委会

实施时间：2019 年 4 月 23 日

全国人大常委会通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》对《中华人民共和国消防法》作出修改，于 2019 年 4 月 23 日实施，有以下内容值得关注：

(1) 根据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国建筑法》相关条款的修改，落实“谁审批，谁负责”的行政许可规则，建筑工程消防设计审核、备案，消防验收的监督检查、处罚权移交给住建部门。

(2) 对按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建设工程（除国务院公安部门规定的大型的人员密集场所和其他特殊建设工程外），将消防设计文件的备案制改变为审查验收制。

(3) 依然保留消防救援机构对公众聚集场所开业使用前的消防安全检查制度。根据《中华人民共和国消防法》第十五条，公众聚集场所在投入使用前，其建设单位或使用单位应当向所在地县级以上人民政府消防救援机构申请消防安全检查。

1.2 《广东省人民政府关于贯彻落实企业职工基本养老保险基金中央调剂制度的实施意见》

发布机关：广东省人民政府

发布日期：2019 年 4 月 2 日

广东省政府发布的《广东省人民政府关于贯彻落实企业职工基本养老保险基金中央调剂制度的实施意见》于 2019 年 4 月 2 日发布，有以下内容值得关注：

(1) 资金来源。根据国家下达的任务编制广东省企业养老保险基金预决算，按净上解额（中央调剂基金净上解额=中央调剂基金上解额-中央调剂基金下拨额）筹集资金。中央调剂基金从 2018 年 7 月 1 日后广东省企业职工基本养老保险当期结余基金中调取；当期结余基金不足时，从省级统筹累计结余基金中调取。



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn



(2) 确定调拨比例。由广东省财政厅会同广东省人力资源社会保障厅根据中央调剂基金净上解额和各地级以上市（含省本级）企业职工基本养老保险基金结余情况确定调拨比例。中央调剂基金调拨比例=中央调剂基金净上解额÷当期有结余的地级以上市（含省本级）基金结余总额。

(3) 筹集上解。各级养老保险费征收部门按省核定的比例，在征收环节按月直接将中央调剂基金上解至省级社会保障基金财政专户，省按规定每季度上解至中央社会保障基金财政专户等。

1.3 《广东省自然资源厅关于无居民海岛使用权市场化出让办法（试行）》

发布部门：广东省自然资源厅

施行日期：2019 年 5 月 10 日

2019 年 4 月 10 日，广东省自然资源厅发布上述《办法》，有效期为 3 年，自 2019 年 5 月 10 日起施行。其中有以下内容值得关注：

自然资源主管部门按照无居民海岛使用金征收管理有关规定向中标人、竞得人依法征收无居民海岛使用金。另外，中标人、竞得人应自签订出让合同之日起 2 年内，编制完成《无居民海岛开发利用具体方案》和《无居民海岛开发利用项目论证报告》，并报县级自然资源主管部门组织有关部门和专家评审。

(1) 旅游娱乐、交通运输、工业仓储、渔业等经营性用岛，应当通过市场化方式出让无居民海岛使用权。采用市场化方式出让的，应进入省公共资源交易平台体系进行交易。

(2) 选择市场化出让无居民海岛使用权时，对出让海岛用途、开发目标、生态保护与修复、海岛使用权人资格条件等有特别要求且有三个及以上意向用岛申请者的，采用招标方式；如无特别要求且有三个及以上意向用岛申请者的，采用拍卖方式；以上两种情形之外，可采用挂牌方式出让，且挂牌出让不受用岛申请者个数的限制。

(3) 省级自然资源主管部门按照无居民海岛使用金征收管理有关规定向中标人、竞得人依法征收无居民海岛使用金。另外，中标人、竞得人应自签订出让合同之日起 2 年内，编制完成《无居民海岛开发利用具体方案》和《无居民海岛



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn



开发利用项目论证报告》，并报县级自然资源主管部门组织有关部门和专家评审。

1.4 《关于全面推行企业登记实名验证的公告》

发布机关：东莞市市场监督管理局

实施日期：2019 年 05 月 01 日

东莞市市场监督管理局发布的上述《公告》自 2019 年 5 月 1 日开始实施，有以下内容值得关注：

(1) 需要实名验证的企业类型。需进行实名验证企业、业务：企业为内资、外资、农专等所有企业类型，个体工商户除外。

(2) 需要实名验证的业务类型。涉及业务为企业设立、变更（备案）登记。

(3) 需要实名验证的对象。验证对象为具有中华人民共和国身份证件的自然人，证件类型为身份证，证件号码为身份证号。包括办理注册登记业务过程中需填写的所有自然人，即经办人、股东、合伙人、投资人、委派代表、法定代表人、高管人员（董事、监事、经理）、联络员、法律文书送达接收人等。变更（备案）登记业务涉及变更备案内容中新增的自然人进行查验。

(4) 实名验证要求包括：办理登记注册的企业，相关自然人须通过“登记注册身份验证”APP，录入姓名、身份证号码、身份证有效期起始日期进行注册，通过四级实名认证，将账号管理页面“是否办理企业登记注册”选为“是”并设置办理本次业务截止日期。

(5) 内地个体工商户办理开业登记（网上申请除外），仍须本人到窗口拍照验证等。

2. 以案说法

2.1 买受人已经支付标的物总价款的百分之七十五以上，出卖人主张取回标的物的，人民法院不予支持

2017 年 6 月，河南 A 公司和陈某签订分期购车合同，总价款 294000 元。陈某首次付款 89000 元，余款按 24 个月偿还完毕。2019 年 2 月，陈某未按照合同约定向 A 公司支付月供款，河南 A 公司向法院起诉要求收回汽车。



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn



法院经审理认为，河南 A 公司擅自收车行为侵害了陈某对车辆的占用、使用、收益等权利。且根据合同约定，截至 2019 年 2 月，陈某已经共计支付 251279 元，达汽车总额的 85%。根据《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三十六条第一款，法院判决不予支持河南 A 公司的诉讼请求。

结合上述案例提醒卖方，在分期付款合同中，在买方未支付全部价款的情况下如拟达到收回合同标的效果的，可考虑将最后一期付款的金额设定在合同标的价款的 25%（不含本数）以上。

2.2 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件的强制性规定情况，导致租赁房屋无法使用，承租人有权要求解除租赁合同

2018 年 6 月，张某与李某签订《房屋租赁合同》（以下称“案涉合同”），约定张某将其所有的商铺出租给李某用于经营手机产品的销售。后来，李某发现案涉商铺一直未办理消防验收，且该商铺位于负一层，其建设工程规划许可证附件载明的用途为库房及设备间，不能用于从事经营活动。双方经协商不成，李某遂起诉至法院，要求解除案涉合同。

法院经审理认为，本案张某出租的商铺建设工程规划用途为库房及设备间，且该商铺至今未办理消防验收手续，已违反了《消防法》、《城乡规划法》等法律、行政法规关于房屋使用条件的强制性规定，客观上导致该商铺无法正常使用，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第八条之规定，承租人李某有权要求解除案涉合同。据此，法院支持了李某的诉请。

结合上述案例可知悉，如租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件的强制性规定情形的从而导致租赁房屋无法使用的，承租人有权要求解除租赁合同。无论作为出租方或承租方，事前有必要关注租赁物的法律状况以及对租赁关系的潜在影响。



3. 有问必答

问一：同居期间共同债务如何认定？

答：《关于人民法院审理未结婚登记而以夫妻名义同居生活案件的若干意见》中提出，同居期间为共同生产、生活而形成的债务，可按共同债务处理。同居期间所负的债务，是指双方为共同生活或为履行抚养、赡养义务以及一方或双方治疗疾病等需要所负的债务。在同居期间，借款人只要是为了同居双方的共同利益，目的是为了同居生活的需要并用于同居生活、生产经营的，不管是以双方名义还是以一方名义与他人建立的债务关系，均应视为同居期间的共同之债。

问二：民事责任与侵权责任的区别？

答：民事责任是指民事主体因违反了民事义务（法定义务或约定义务）而应当承担的民事法律后果，可以分为违约责任、侵权责任与其他责任。侵权责任一般是指民事主体因实施侵权行为而应当承担的民事法律后果，可以分为一般侵权责任与特殊侵权责任。需要说明的是，承担民事责任的方式多于承担侵权责任的方式。

【法律谚语】

好的法律应该提供的不只是程序正义。它应该既强有力又公平；应该有助于界定公众利益并致力于达到实体正义。

——[美]诺内特 塞尔兹尼克

声明：

本法律月报为广东陈梁永钜律师事务所为顾问单位提供的法律资讯，仅为提供相关资料信息之用，其内容并不构成法律建议及个案的法律分析，无任何强制指引性质。本所明确排除对月报内容任何性质的担保和法律责任，并不对可从互联网获得的任何第三方内容负责。

此月报版权归广东陈梁永钜律师事务所所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式复制、刊登、发表或者引用。



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：广东省东莞市莞太路 23 号鸿禧商业大厦九楼

电邮：info@gdclco.com.cn

电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn