

2020 年度第 5 期

(企业版)

总第 74 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

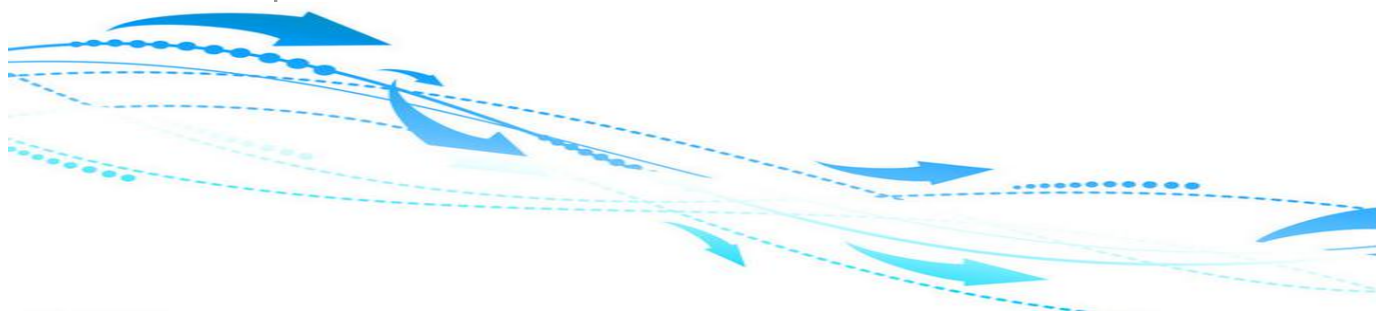
- 1.1 《保障农民工工资支付条例》
- 1.2 《公安部关于修改〈道路交通安全违法行为处理程序规定〉的决定》
- 1.3 《关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（一）》
- 1.4 《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》

02 以案说法

- 2.1 买受人依《认购书》交付定金后，因出卖人单方无故提高房价等原因导致商品房买卖合同未能订立的，买受人有权解除《认购书》，且出卖人应双倍返还定金
- 2.2 质权的有效设立以担保物交付给债权人为前提，若质权未设立，质押人不对质权人承担保证责任

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《保障农民工工资支付条例》

发布机关：国务院

施行时间：2020 年 5 月 1 日

2019 年 12 月 30 日，国务院发布了《保障农民工工资支付条例》，自 2020 年 5 月 1 日起实施，其中有以下内容值得关注：

(1) 落实用人单位主体责任，细化部门监管职责。《条例》提出要坚持市场主体负责、政府依法监管、社会协同监督，压实地方人民政府及其人力资源社会保障、交通运输、财政、公安等部门的监管责任，发挥工会、共青团、妇联、残联以及新闻媒体作用，强化举报投诉，实现多方共治。

(2) 规范工资支付行为，坚持源头治理。《条例》明确以银行转账或者现金形式支付工资，不得以实物或者有价证券等其他形式替代；要求用人单位按照工资支付周期和具体支付日期足额支付工资，编制书面工资支付台账并至少保存 3 年。

(3) 明确工资清偿责任，实行全程监管。《条例》在规定用人单位为工资清偿责任主体的基础上，明确了不具备合法经营资格的单位招用农民工、使用违法派遣的农民工、将工作任务发包等特殊情形下的工资清偿责任。规定政府投资项目所需资金必须落实到位，不得由施工单位垫资建设，对拖欠农民工工资的地方视情况约谈政府和部门负责人，情节严重的给予处分。

(4) 强化监管手段，确保工资支付。明确相关部门监督检查权限，人力资源社会保障行政部门可以查询相关单位金融账户及房产、车辆等情况；建立用人单位劳动保障守法诚信档案和拖欠农民工工资失信联合惩戒制度，对违反本条例的行为设定了相应的法律责任。

1.2 《公安部关于修改〈道路交通安全违法行为处理程序规定〉的决定》

发布机关：中华人民共和国公安部

施行时间：2020 年 5 月 1 日

2020 年 4 月 7 日，公安部发布上述《决定》，自 2020 年 5 月 1 日开始施行，



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



其中有以下内容值得关注：

(1) 交通违法行为人可以跨省异地处理非现场交通违法行为。新规定明确机动车驾驶人对交通违法行为事实无异议的，既可以选择在违法行为发生地处理，也可以选择在地以外的任意地方公安交管部门接受处理，行政处罚按照发生地的处罚标准执行。

(2) 进一步明确了交通违法行为信息通知要求。新规定缩短了公安交管部门审核录入时限，由原来的十日减少到五日，并拓展了告知渠道，规定公安交管部门应当通过手机短信、移动互联网应用程序等方式通知机动车所有人或者管理人。同时，增加了交通警察在执勤执法时发现机动车有交通违法行为逾期未处理的，当场告知当事人的规定。

(3) 增加了举报交通违法行为的规定。对于经查证属实，单位或者个人提供的违法行为照片或者视频等资料，可以作为处罚的证据。

1.3 《关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（一）》

发布机关：最高人民法院

发布时间：2020 年 4 月 16 日

2020 年 4 月 16 日，最高人民法院发布了上述《指导意见》，当中有以下内容值得关注：

(1) 依法准确适用不可抗力规则。当事人在诉讼中主张适用不可抗力部分或者全部免责的，应当就不可抗力直接导致民事义务部分或者全部不能履行的事实承担举证责任。对于受疫情或者疫情防控措施直接影响而产生的民事纠纷，符合不可抗力法定要件的，适用相关法律法规妥善处理。

(2) 受疫情或者疫情防控措施直接影响而产生的合同纠纷案件，除另有约定外，在适用法律时，应当综合考量因果关系和原因力大小，分情况处理，仅导致合同履行困难的，能够继续履行的，人民法院应当切实加强调解工作，积极引导当事人继续履行。

(3) 依法处理劳动争议案件。审理涉疫情劳动争议案件时，要准确适用相



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



关法律规定。用人单位仅以劳动者是新冠肺炎确诊患者、疑似新冠肺炎患者、无症状感染者、被依法隔离人员或者劳动者来自疫情相对严重的地区为由主张解除劳动关系的, 人民法院不予支持。

1.4 《东莞市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》

发布机关: 东莞市人民政府

发布时间: 2020 年 4 月 22 日

2020 年 4 月 22 日, 东莞市人民政府发布上述《实施意见》, 其中有以下内容值得关注:

(1) 住房租赁企业申请工商登记时, 经营范围统一规范为住房租赁。公安部门要比照酒店业管理方式, 将住房租赁企业登记的非本地户籍租住人员信息接入出租屋治安管理信息系统, 实现对租客信息的有效对接;

(2) 力争在 2020 年底前建立全市专业化住房租赁企业名录, 指导住房租赁企业成立市专业化住房租赁企业管理协会。凡在东莞市从事住房租赁业务的企业, 或者注册登记经营范围包括“住房租赁”“房屋租赁”“公寓管理”等内容的企业(含注册登记在外地的住房租赁企业在本市设立的分公司), 在取得营业执照之日起 30 日内, 应到市住房城乡建设局申请办理住房租赁企业备案手续;

(3) 住房租赁企业运营管理的租赁住房的水电气执行民用价格, 水电气使用存在混合性质情况的, 应分表计量, 未分表计量的, 由供用双方协商混合用量比例, 执行分类价格。将符合条件的市属住房租赁企业的租赁住房项目纳入广东省专项建设基金支持范围;

鼓励金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则, 对住房租赁企业提供金融支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品等。

2. 以案说法

2.1 买受人依《认购书》交付定金后, 因出卖人单方无故提高房价等原因导致商品房买卖合同未能订立的, 买受人有权解除《认购书》, 且出卖人应双倍返还定金



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

陈梁永钜 电话: (86769)22498518 22498528 传真: (86769)22491241

网址: www.gdclco.com.cn



2019 年 5 月 12 日，陈某与某房地产公司签订《商品房认购书》，约定由陈某认购该房地产公司开发的某小区商品房住宅一套，面积为 167.84 平方米，总价 146 万元。《商品房认购书》特别约定，如陈某交定金后某地产公司未能按照认购书约定保留房屋的，某地产公司双倍返还定金。陈某当日支付定金 2 万元。随后因房型问题产生矛盾，双方协商并确认换房，价款调整为 150 万。2019 年 5 月 28 日，陈某前往某地产公司支付房款，某地产公司却通知陈某该房价格调整至 153 万元。陈某认为该房地产公司无故抬价行为损害其权利，导致双方未能如约订立商品房买卖合同，故诉至法院要求某地产公司双倍返还定金并解除《商品房认购书》。

法院经审理后认为，原、被告签订商品房认购书，系双方真实意思表示，应按照认购书约定履行自身义务。现原告提出解除与被告签订的《商品房认购书》，被告亦同意解除，本院予以准许。其次，原、被告就换房及房屋价格达成一致意见后，被告又擅自调高价格，导致本案发生。因此，导致《商品房认购书》解除以及《商品房买卖合同》未能签订的责任在于被告。根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条第一款之规定，出卖人通过认购等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理。同时《合同法》第一百一十五条规定，收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。现被告收受原告购房定金 2 万元，但未按《商品房认购书》约定履行自身义务并与原告签订《商品房买卖合同》，应当承担返还双倍购房定金的责任。据此，法院依法判决解除《商品房认购书》，被告双倍返还原告购房定金共 4 万元。

结合上述案例提醒各购房人，在交付购房定金后如因出卖人抬高房价等原因导致双方未能依《商品房认购书》约定订立《商品房买卖合同》的，购房人有权解除《商品房认购书》并要求出卖人双倍返还购房定金。

2.2 质权的有效设立以担保物交付给债权人为前提，若质权未设立，质押人不对质权人承担保证责任



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

陈梁永钜 电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn



案情简介：2015 年，担保公司为米业公司向银行贷款 1000 万元提供担保，米业公司以价值 1000 万余元水稻向担保公司提供反担保并签订质押合同，但未实际交付水稻至其处。同日，与米业公司存在联保关系的其他 4 户水稻生产企业亦向担保公司提供反担保。2016 年，担保公司在代米业公司偿还债务后，向米业公司及其他 4 户保证人起诉追偿。其他 4 户保证人以担保公司与米业公司之间质押合同未实际履行，用于质押水稻已由米业公司私下处置为由，抗辩称免除保证责任。

法院认为：《物权法》第 212 条规定：“质权自出质人交付质押财产时设立。”担保公司作为职业担保人，知道质权设立的相关规定，但始终未请求债务人米业公司交付质物，故本案未设立水稻质权，担保公司负有过错。其次，《物权法》第 176 条规定：“被担保的债权既有物的担保又有人的担保的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，债权人应当按照约定实现债权；没有约定或者约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应当先就该物的担保实现债权；第三人提供物的担保的，债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人保证责任，提供担保的第三人承担保证责任后，有权向债务人追偿。”本案当中无债权实现顺序约定，若债务人米业公司提供的担保物权正常设立，保证人只对物的担保以外债权承担保证责任，故保证人对自己享有法定顺位利益存在一种合理信赖，该信赖利益受法律保护。现债权人担保公司怠于请求交付质物，也未监管质物，致使其被债务人米业公司私自处分，是债权人和债务人共同过错导致本应依法设立的质权不能发挥物的担保效用，故担保公司应对其怠于保障债权利益的消极行为承担不利后果，保证人无过错。法院遂判决：米业公司偿还担保公司 1000 万元本息，其他保证人免责。

结合本案，质权的有效设立以担保物交付给债权人为前提。若债务人提供其所有物给债权人做质押担保的，债权人应当及时要求其交付质物或约定相应的监管措施，以免债权利益受损。

3. 有问必答

问一：针对新型电商，例如社交电商、直播带货，如商品存在问题，应当如



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



何维权？

答：随着互联网产业的迅猛发展，电子商务呈现各种新兴业态，呈现复合、跨界式的电子商务新模式。例如，有的社交软件中镶嵌购物小程序，有的内容直播软件中链接电商平台，有的电商平台中增添直播视频信息，将广告宣传和销售经营行为进行了多维度的融合。应根据商务模式的具体形态判断其法律关系的性质。如果被社交软件、内容信息软件链接的网站符合电子商务平台的特征，也就是说，该被链网站仅提供网络经营场所供众多其他商铺入驻销售货物时，则仍应以平台内商铺作为被告承担销售者责任。

如果在直播或社交软件中，有人员对所链接的商品进行了推介、宣传，行为符合替商家宣传商品并因此获利等要件，则本质上属于商品广告代言人。那么根据广告法的相关规定，广告代言人明知存在虚假广告仍作推荐、证明，造成消费者损害的，应当与广告主承担连带责任。

问二：企业与职工约定不缴养老工伤保险有效吗？

答：根据我国《社会保险法》的规定，为劳动者缴纳养老保险、工伤保险等各项保险费用是用人单位的法定义务，其中养老保险由用人单位和劳动者按比例共同缴纳，工伤保险全部由用人单位缴纳。这属于国家的强制性规定，是不容用人单位和劳动者协商变更的，即使协商变更了也是无效的。

【法律谚语】

自由不是无限制的自由，自由是一种能做法律许可的任何事的权力。

——孟德斯鸠



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

陈梁永钜 电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn



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

陳梁永鉅

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

网址：www.gdclco.com.cn

