

2021 年度第 9 期

(企业版)

总第 90 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](http://www.gdclco.com.cn)

电邮 (E): [info@gdclco.com.cn](mailto:info@gdclco.com.cn)



# 目录

Contents

## 01 新法速递

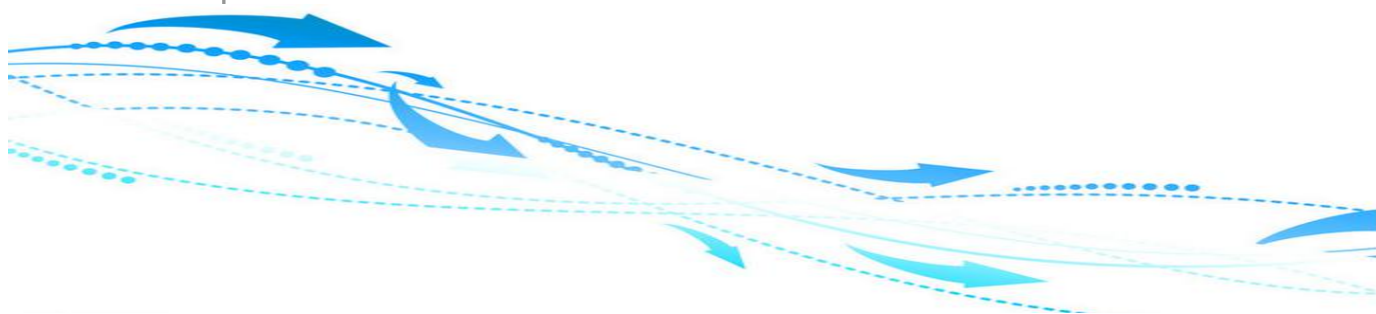
- 1.1 《中华人民共和国契税法》
- 1.2 《广东省数字经济促进条例》
- 1.3 《民办教育促进法实施条例》
- 1.4 《东莞市跨境电商新业务专项资金管理暂行办法》

## 02 以案说法

- 2.1 承租人经出租人同意后装修，租赁期满后无权请求出租人补偿装修费用
- 2.2 仅凭房款收据孤证，不足以证明购房人已支付全款

## 03 《民法典》小贴士

## 04 法律谚语



## 1. 新法速递

### 1.1 《中华人民共和国契税法》

发布机关: 全国人民代表大会常务委员会

施行时间: 2021 年 9 月 1 日

2020 年 8 月 11 日, 全国人大常委会发布了《中华人民共和国契税法》, 自 2021 年 9 月 1 日起施行, 其中有以下内容值得关注:

(1) 新法明确, 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属, 承受的单位和个人为契税的纳税人。转移土地、房屋权属是指土地使用权出让; 土地使用权转让, 包括出售、赠与、互换(不包括土地承包经营权和土地经营权的转移); 房屋买卖、赠与、互换。新法明确以作价投资(入股)、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的, 应当依照本法规定征收契税。

(2) 新法规定, 契税税率为 3%-5%, 契税的具体适用税率, 由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出, 报同级人民代表大会常务委员会决定, 并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

(3) 新法对土地使用权出让、出售, 房屋买卖、土地使用权互换、房屋互换、土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为设定了不同的计税依据。

(4) 新法规定了婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属; 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属等六种情形可免征契税; 省、自治区、直辖市可以决定对因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用, 重新承受土地、房屋权属, 因不可抗力灭失住房, 重新承受住房权属的两种情形免征或者减征契税。

### 1.2 《广东省数字经济促进条例》

发布机关: 广东省人民代表大会常务委员会

施行时间: 2021 年 9 月 1 日

广东省人大常委会于 2021 年 7 月 30 日发布了上述《条例》, 自 2021 年 9



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



月 1 日起实施。当中有以下规定值得关注：

(1) 在推动广东数字产业化方面，《条例》指出，省政府及有关部门应当统筹规划软件产业发展，培育具有自主知识产权的软件产业，构建安全可控、共建共享的软件产业生态。在推动产业数字化方面，《条例》则分为工业数字化、农业数字化、服务业数字化三章，充分体现了广东数字经济发展的重点和特色。

(2) 数据资源如何开发利用保护，是数字经济发展的重点之一。《条例》提出，鼓励对数据资源实行全生命周期管理，挖掘数据资源要素潜力。另外，《条例》提出，探索数据交易模式，有条件的地区可以依法设立数据交易场所。

(3) 关于保护数据资源安全方面，《条例》提出，数据的收集、存储、使用、加工、传输、提供、公开等处理活动，应当遵守法律、法规，履行数据安全保护义务，尊重社会公德和伦理，遵守商业道德和职业道德，诚实守信，承担社会责任。开展数据处理活动，不得危害国家安全、公共利益，不得损害个人、组织的合法权益。个人信息受法律保护。

(4) 关于培养数字经济专业人才，《条例》提出，支持高等学校、中等职业学校与企业开展合作办学，培养数字经济专业人才；将数字经济领域引进的高层次、高技能及紧缺人才纳入政府人才支持政策范围，按照规定享受入户、住房、子女教育等优惠待遇；探索建立适应数字经济新业态发展需要的人才评价机制。

### 1.3 《民办教育促进法实施条例》

发布机关：国务院

施行时间：2021 年 9 月 1 日

国务院于 2021 年 4 月 7 日发布了上述《实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行。当中有以下规定值得关注：

(1) 《实施条例》明确规定，坚持社会主义办学方向，坚持教育公益性。这就意味着，民办教育成为教育事业的重要组成部分，不得与“办人民满意教育”的宗旨相背离。为了将坚持公益性原则落到实处，《实施条例》作出一系列制度规定：进一步完善我国民办学校的设立制度，严把入口关：地方人民政府不得利用国有企业、公办教育资源举办或者参与举办实施义务教育的民办学校。



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) 进一步增加了民办教育扶持政策。《实施条例》进一步增加和明确了扶持的政策, 包括财政扶持、税收优惠、用地保障等, 鼓励金融、保险机构为民办学校融资、风险保障等提供服务。同时, 加强规范, 包括完善民办学校招生规则, 规范利用互联网技术等在线办学行为。

在民办学校的资产与财务管理方面。《实施条例》着重依法落实、完善了民办学校收费和管理机制, 健全了民办学校资金和资产的管理使用规则, 新增了对关联交易的规范, 坚决防止以非营利之名行营利之实。

(3) 《实施条例》明确, 实施义务教育的公办学校不得举办或参与举办民办学校, 也不得转为民办学校。

(4) 为限制部分不法教育管理者变相倒卖国有教育资产, 《实施条例》还增加了完善举办者变更机制方面的规定: 民办学校举办者变更的, 应当签订变更协议, 但不得涉及学校的法人财产, 不得影响学校发展, 不得损害师生权益等。

#### 1.4 《东莞市跨境电商新业务专项资金管理暂行办法》

发布机关: 东莞市商务局

施行时间: 2021 年 8 月 24 日

东莞市商务局于 2021 年 8 月 24 日发布了上述《通知》, 自发布之日起施行, 有效期至 2023 年 12 月 31 日, 适用于 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日发生的项目。当中有以下规定值得关注:

(1) 申请支持、奖励的企业(单位)须是在东莞市办理工商税务登记, 具有独立法人资格, 守法诚信经营的企业和机构, 以及符合本办法和相应资金申报指南规定的其他机构;

(2) 企业当年纳入统计的跨境电商 B2B 实际经营规模折合人民币超过 400 万元, 予以 2 万元一次性资金扶持; 超过 850 万元的, 予以 5 万元一次性资金扶持; 超过 1,500 万元的, 予以 10 万元一次性资金扶持; 超过 3,000 万元的, 予以 20 万元一次性资金扶持;

(3) 符合条件的单位向市商务局提出申请支持或奖励, 同一项目不得重复申请, 市财政不重复给予支持或奖励等。



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. 以案说法

### 2.1 承租人经出租人同意后装修，租赁期满后无权请求出租人补偿装修费用

2020 年 6 月 22 日，陈某和黄某签订《房屋租赁合同》，约定陈某将名下房屋向黄某出租，用于日常居住。黄某接收案涉房屋后，为方便使用，经黄某同意后聘请了装修公司对案涉房屋进行了部分装修。后租赁期满，黄某退租时以案涉房屋已经装修为由，请求陈某补偿部分装修费用，遭拒。双方协调无果，黄某遂诉至法院。

法院经审理后认为，双方当事人签订的合同并未违反法律法规的强制性规定，案涉合同应为合法有效之合同，双方应按合同约定履行。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（2020 修正）》第十条规定，“承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满时，承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的，不予支持。但当事人另有约定的除外”。法院查明，本案中双方当事人并未就租赁期满后，装饰费用的承担作任何约定，根据上述规定，承租人黄某请求出租人陈某补偿装修费用的，法院不予支持。据此法院驳回了黄某的诉讼请求。

结合上述案例提醒各承租人，在需要对租赁房屋进行相关装饰装修时，为避免后续不必要的损失。除了需要征得出租人的同意外，亦应注意与出租人对装饰装修费用的补偿进行协商并在租赁合同或补充协议中予以明确。没有约定的，该项主张将存在法院不予支持的风险。

### 2.2 仅凭房款收据孤证，不足以证明购房人已支付全款

2011 年 7 月，信用社起诉开发公司偿还借款。2014 年，信用社依生效判决申请执行开发公司，并申请查封了开发公司名下商品房。王某以其 2011 年 1 月与开发公司签订购房合同为由提出执行异议，并提供了开发公司出具的房款收据。

法院认为，第一、最高人民法院《关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第 29 条规定：“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，



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

人民法院应予支持: (一) 在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同; (二) 所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋; (三) 已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”执行异议之诉不仅涉及案外人和被执行人利益, 还涉及申请执行人利益。法院审理执行异议之诉案件, 应全面考虑不同当事人之间利害关系, 充分保护各方当事人合法权益, 在适用前述规定对案外人权利予以特别保护时, 应从严审查、严格把握。尤其对于购房人已支付价款是否超过合同约定总价款的 50% 事实, 转账支付购房款的, 应对购房款转账凭证予以查实; 现金支付购房款的, 应对购房款来源等事实予以查实, 在保护案外人合法权益时, 亦应防止被执行人与案外人恶意串通损害申请执行人权益。第二、本案中, 开发公司出具房款收据, 王某称系以现场刷卡, 因时间较长, 查不到记录, 但现场刷卡属于通过银行转账支付方式, 即使王某刷卡支付凭证丢失, 亦可由其提供付款账户的银行流水账单, 或由开发公司提供收款账户的银行流水账单, 或从银行调取后台转账记录等来证明王某已支付购房款事实。即使所有转账凭证因客观原因确实已不存在, 亦应对王某所付房款来源予以查实。开发公司未出具正式发票, 交易行为不规范, 王某对其是否索要过正式发票、因何原因未取得正式发票等应作出说明和合理解释。第三、因涉及申请执行人信用社利益, 案涉房屋买卖合同双方当事人自认或默认并不足以认定已支付购房款事实。开发公司系本案当事人、执行程序中的被执行人, 其利益与执行程序中案外人王某、申请执行人信用社均可能存在冲突, 与案件处理结果有直接利害关系, 故其所出具房款收据证明力较低, 在无其他证据补强、形成可靠证据链条情况下, 仅凭该孤证无法认定王某已支付全部购房款, 故王某本案中不足以排除信用社对开发公司的申请执行。

结合上述案例, 如房屋被采取执行措施, 购房者应提供除付款凭证外, 还应尽可能提供其他可予以佐证已经购买了房屋的材料如合同等, 向人民法院提出执行异议。



### 3. 《民法典》小贴士

#### 贴士一：同居期间登记在一方名下的房产，如何认定权属？

双方等额共有。根据《中华人民共和国民法典》第三百零八条规定，共有人对共有的不动产或者动产没有约定为按份共有或者共同共有，或者约定不明确的，除共有人具有家庭关系等外，视为按份共有。《中华人民共和国民法典》第三百零九条规定，按份共有人对共有的不动产或动产享有的份额，没有约定或者约定不明确的，按照出资额确定；不能确定出资额的，视为等额享有。

#### 贴士二：微信群发表不当言论，是否构成侵犯名誉权？

第一，依据《民法典》第一千零二十四条第 1 款的规定，民事主体享有名誉权。任何组织或者个人不得以侮辱、诽谤等方式侵害他人的名誉权。随着信息网络的迅猛发展，微信作为社交工具被广泛使用，在给公众带来很多便利的同时，也引发了一些需要受重视的法律问题。微信聊天已成为人们生活的常态，大家手机里几乎都有几个群聊，微信群虽然便捷，但也不能随意发表言论，特别是由不特定关系人组成的微信群具有公共空间属性，公民在此类微信群中发布侮辱、诽谤、污蔑或贬损他人的言论构成名誉权侵权，应当依法承担法律责任。

#### 【法律谚语】

法律解释者都希望在法律中寻获其时代问题的答案。

——拉伦茨

#### 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

