

2021 年度第 12 期

(企业版)

总第 93 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

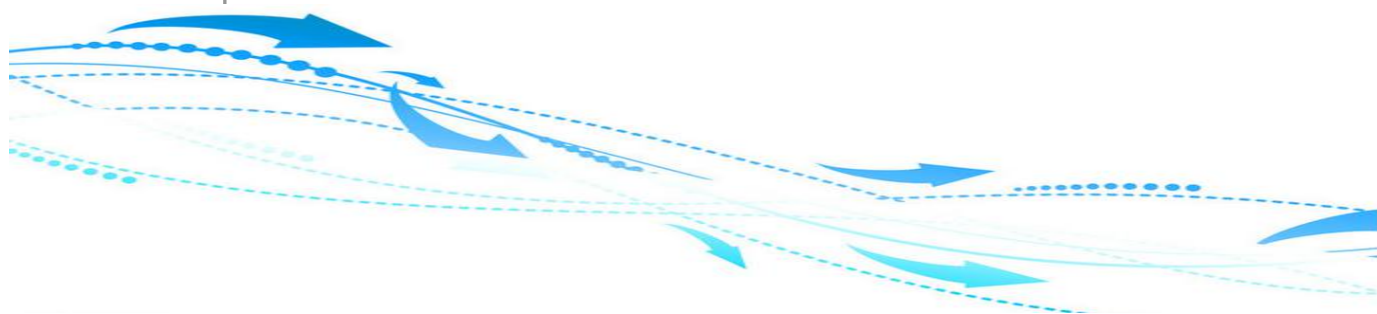
- 1.1 《地下水管理条例》
- 1.2 《市场监管领域重大违法行为举报奖励暂行办法》
- 1.3 《基本医疗保险关系转移接续暂行办法》
- 1.4 《东莞市建设用地规划条件管理暂行规定》

## 02 以案说法

- 2.1 承租人未经出租人同意对租赁物进行扩建，其扩建费用由承租人承担，同时出租人亦有权请求承租人拆除扩建部分，将租赁物恢复原状
- 2.2 房屋出租前已抵押给第三人的，第三人实现抵押权导致房屋所有权发生变动的，承租人无权请求房屋受让人继续履行原租赁合同

## 03 《民法典》小贴士

## 04 法律谚语



## 1. 新法速递

### 1.1 《地下水管理条例》

发布机关：国务院

施行时间：2021 年 12 月 1 日

2021 年 10 月 21 日，国务院发布了上述《条例》，自 2021 年 12 月 1 日起施行，其中有以下内容值得关注：

(1) 《条例》从调查与规划、节约与保护、超采治理、污染防治、监督管理等方面作出规定。

(2) 《条例》提出，除特殊情形外，禁止开采难以更新的地下水，在禁止开采区内禁止取用地下水，在限制开采区内禁止新增取用地下水并逐步削减地下水取水量。建立地下水污染防治重点区划定制度。

(3) 《条例》强化对污染地下水行为的管控，禁止以逃避监管的方式排放水污染物，禁止利用无防渗漏措施的沟渠、坑塘等输送或者贮存含有毒污染物的废水等行为。

### 1.2 《市场监管领域重大违法行为举报奖励暂行办法》

发布机关：国家市场监督管理总局、财政部

施行时间：2021 年 12 月 1 日

2021 年 8 月 20 日，国家市场监督管理总局、财政部发布了上述《暂行办法》，自 2021 年 12 月 1 日起施行，其中有以下内容值得关注：

(1) 《暂行办法》奖励范围锁定为“重大违法行为”，即仅对“重大违法行为”的举报予以奖励，包括涉嫌犯罪或者依法被处以责令停产停业、责令关闭、吊销（撤销）许可证件、较大数额罚没款等行政处罚的违法行为。

(2) 《暂行办法》明确了举报人概念，明确有权利申请举报奖励的举报人“应当为自然人”，并列举排除了“市场监督管理部门工作人员或者具有法定监督、报告义务人员，侵权行为的被侵权方及其委托代理人或者利害关系人，实施违法行为人（内部举报人除外），有任何证据证明举报人因举报行为获得其他市场主体给予的任何形式的报酬、奖励的”等不属于应予以奖励的举报人。



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



(3) 《暂行办法》提高了奖励标准和奖励上限，明确三个等级举报奖励的具体金额分别为罚没款的 5%、3%和 1%，最低奖励金额分别为 5000 元、3000 元和 1000 元，每起案件的举报奖励金额上限为 100 万元。

(4) 《暂行办法》明确了举报奖励工作责任主体为“负责举报调查办理、作出最终处理决定的市场监督管理部门”、启动时间节点为“举报查处结案或者移送追究刑事责任后”、举报奖励实施部门告知义务、举报奖励实施部门认定职责、举报人领取时限、举报人复核申请权利等内容。

### 1.3 《基本医疗保险关系转移接续暂行办法》

发布机关：国家医保局办公室、财政部办公厅

施行时间：2021 年 12 月 1 日

2021 年 12 月 1 日，国家医保局办公室、财政部办公厅发布了上述《通知》，自发布之日起实施。当中有以下规定值得关注：

(1) 《暂行办法》主要适用于职工基本医疗保险参保人员(不含退休人员)和城乡居民基本医疗保险参保人员因跨统筹地区就业、户籍或常住地变动的，按规定办理基本医疗保险关系转移接续；

(2) 参保人员或用人单位提交基本医疗保险关系转移申请，可通过全国统一的医保信息平台直接提交申请；

(3) 办理转移接续的职工医保参保人员，在转移接续前中断缴费 3 个月(含)以内的，可按转入地规定办理职工基本医疗保险费补缴手续等。

### 1.4 《东莞市建设用地规划条件管理暂行规定》

发布机关：东莞市自然资源局

施行时间：2021 年 12 月 15 日

东莞市自然资源局于 2021 年 11 月 15 日发布上述《暂行规定》，自 2021 年 12 月 15 日起施行。当中有以下规定值得关注：

(1) 《暂行规定》在严格遵循上级法律法规的基础上，结合东莞实际提出了管控的层级要求，明明白白向企业讲清楚当前政策哪些调整是鼓励的，哪些是



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



引导的，哪些是禁止的。

(2) 对经营性项目，充分吸收国家、省房地产调整调控相关政策，除设置严格审查条件外，还明确禁止商业办公、商品住宅等经营性项目提高容积率，禁止其他经营性项目调整为商品住宅项目，但符合市轨道 TOD 政策（提倡 TOD 片区内高强度开发）、“三旧”改造政策或有关历史遗留问题处理政策的除外。

(3) 对产业和公益项目，延续“产业立市”、“保障民生”的清晰定位，一方面坚决保障产业空间、补足公共设施短板，另一方面突出调控导向，明确禁止产业和公益“跨界”调整为经营性项目用途（公益项目还禁止其调整为产业项目）；对确实符合新型产业用地政策或国家、省鼓励性政策，比如对符合市政府新型产业用地政策调为 M0 的，符合省停车设施政策调为停车场、增加地下空间的特殊情形，也要履行相应审批程序由市研究决定，并要按规定补缴出让金。

## 2. 以案说法

### 2.1 承租人未经出租人同意对租赁物进行扩建，其扩建费用由承租人承担，同时出租人亦有权请求承租人拆除扩建部分，将租赁物恢复原状

2020 年 3 月 1 日，陈某和黄某签订《房屋租赁合同》，约定陈某将名下自建房向黄某出租，用于日常居住。黄某接收案涉房屋后，擅自于自建房一楼空地处扩建一花圃。陈某发现后，请求黄某拆除该花圃并恢复原状，但黄某以扩建花圃系使用其自有资金为由，除非陈某支付扩建费用，否则拒绝拆除该花圃。双方协调无果，陈某遂诉至法院，诉请黄某拆除花圃并恢复原状。

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适用法律若干问题的解释（2020 修正）》第十一条规定，“承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持”。法院查明，黄某修建案涉花圃时并未取得陈某同意，根据上述规定，案涉花圃的修建费用应由黄某自身承担，同时，陈某有权请求黄某拆除花圃并恢复原状。据此，法院支持了陈某的诉讼请求。



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



结合上述案例提醒各出租人，在租赁关系存续期间应谨慎关注承租人对租赁物业的使用情况；如承租人存在未经出租人同意擅自装饰装修或扩建的行为，该行为产生的全部费用均由承租人承担，且出租人有权请求承租人将扩建部分恢复原状。

## 2.2 房屋出租前已抵押给第三人的，第三人实现抵押权导致房屋所有权发生变动的，承租人无权请求房屋受让人继续履行原租赁合同

2020 年 2 月 1 日，李某向吴某借款，将自有房屋一幢抵押给吴某，即日双方前往不动产登记部门办理抵押登记；2020 年 4 月 1 日，李某又将该房屋出租给张某使用，双方签署了《房屋租赁合同》。后李某无力偿还吴某借款，吴某遂向一合法拍卖机构申请对案涉房屋进行拍卖，后案涉房屋由莫某拍卖取得。后莫某请求张某搬离案涉房屋，但张某以继续履行原《房屋租赁合同》为由拒绝，莫某遂向法院起诉，诉请张某搬离、交还案涉房屋。

法院经审理后认为，案涉房屋已于出租前设立抵押权，且第三人以合法方式取得了案涉房屋的所有权，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）》第十四条规定，“房租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的”。根据上述规定，虽然李某在出租案涉房屋时并未告知张某房屋已被抵押的事实，但张某亦无权请求房屋受让人莫某继续履行原租赁合同，其应依法向李某主张其违约责任。

结合上述案例提醒各承租人，在承租物业前应当对拟租赁物业的权属情况、是否设立抵押权等现状进行全面了解后再承租案涉物业。否则，如承租物在出租前已设立抵押权，而抵押权人为实现抵押权导致所有权发生变动的，承租人将无权请求房屋受让人继续履行原租赁合同。



### 3. 《民法典》小贴士

#### 贴士一：恋爱期间的赠与能否撤销？

根据《民法典》第六百五十七条规定，赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。第六百六十一条规定，赠与可以附义务。根据该规定，恋爱期间或婚约关系存续期间，男女双方互赠未超过合理范围的财物应认定为一般赠与，该部分赠与一旦将财物交付，赠与合同即成立并生效，非因法定情形赠与人不得撤销赠与而要求受赠人返还赠与的财产；对于金额较大，明显超过双方交往期间正常开支范畴的部分馈赠，不同于一般的财物赠与，双方虽在成立赠与合同当时没有明示，但双方都明白大额度财物的馈赠行为暗含了双方将来缔结婚姻或共同生活的美好愿望，这一愿望是双方当事人成立该赠与法律关系的目的，双方缔结婚姻或共同生活是一种将来可能发生的不确定的事实，即双方的赠与合同实际上附了解除条件，自条件成就（双方不能缔结婚姻或共同生活）时赠与合同失效，受赠人应向赠与人返还赠与的财产。

#### 贴士二：网购快递灭失的风险，责任谁承担？

《民法典》第五百一十二条：通过互联网等信息网络订立的电子合同的标的为交付商品并采用快递物流方式交付的，收货人的签收时间为交付时间；第六百零四条：标的物毁损、灭失的风险，在标的物交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。在签收快递前，快递过程中商品灭失的风险都友商家承担。签收快递后，就完成了交付，标的的损毁、灭失的风险也随之由卖家转移到了买家身上。因此，签收快递需谨慎，最好在快递签收前开箱验货，如有问题，一定要拍照留底。

#### 【法律谚语】

宪法是一个无穷尽的、一个国家的世代人都参与对话的流动的话语。

——劳伦·却伯



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



**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

