

2015 年度第 5 期

(企业版)

总第 16 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 法律解读

1.1 “立案难”或成历史

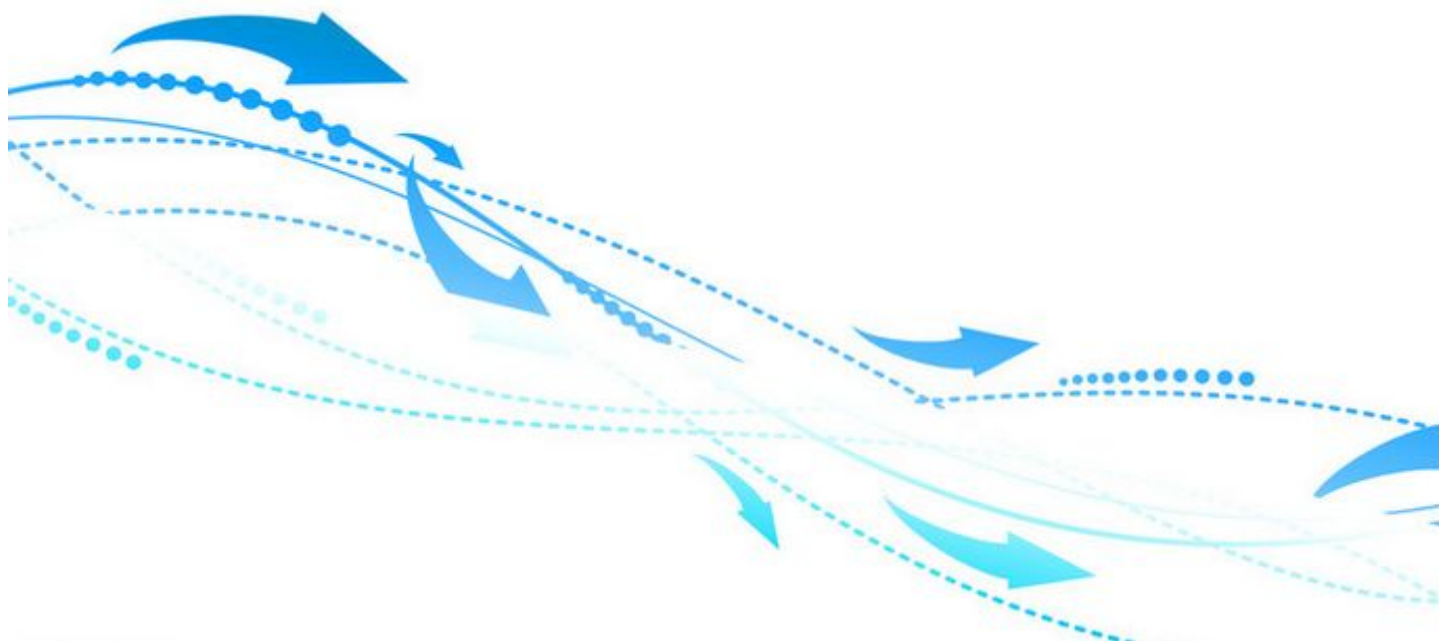
02 以案说法

2.1 商品房预约合同非商品房买卖合同，购房者合同权利有差别

2.2 离职员工以企业名义订货，企业应承担责任

03 有问必答

04 法律谚语



1 法律解读

1.1 “立案难”或成历史

发布机关：最高人民法院

实施日期：2015 年 5 月 1 日

2015 年 4 月 1 日, 中央全面深化改革领导小组第十一次会议审议通过《关于人民法院推行立案登记制改革的意见》(以下简称“《意见》”)。这次立案改革的总体思路是, 以群众需求为导向, 从解决实际问题入手, 对依法应该受理的案件, 做到有案必立、有诉必理, 切实保障当事人诉权, 从制度上、源头上、根本上解决“立案难”问题。现将《意见》的主要内容进行法律解读如下:

第一、与立案审查制区别

一是诉讼起点不同。立案审查制下, 诉讼起点是法院决定立案时。立案登记制下, 诉状提交给法院时, 诉讼就开始了。

二是立案条件不同。立案审查制下, 各级法院对当事人起诉能否立案的审查尺度存在标准不一的问题。立案登记制下, 当事人只要提供符合形式要件的诉状, 法院应当一律接收, 并在规定期限内依法处理。

三是对当事人起诉权的保障不同。立案登记制下, 法院一律接收诉状, 当事人依法无障碍行使诉权, 体现了对当事人起诉权的充分保护。

第二、登记立案的范围

登记立案针对的是初始案件, 包括民事起诉、行政起诉、刑事自诉、强制执行和国家赔偿申请。对上诉、申请再审、申诉等, 法律另有规定, 不适用登记立案的规定。此外, 对违法起诉和不符合起诉条件的, 涉及危害国家主权和领土完整、危害国家安全、破坏国家统一和民族团结、破坏国家宗教政策的, 以及其他不属于人民法院主管的所诉事项, 不在登记范围之内。

第三、登记立案的时间要求

当事人到法院起诉、自诉或者申请强制执行、国家赔偿, 法院要一律接受诉状。当场能够判定起诉、自诉和申请符合法律规定条件的, 当场登记立案。当场不能判定是否符合法律规定条件的, 应当在法律规定期限内决定是否立案。法院



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



如果认为申请材料不符合形式要件的, 当场应当及时释明, 以书面形式一次性全面告知应当补正的材料和期限。

第四、防止虚假诉讼、恶意诉讼、无理缠诉行为

起诉是当事人的基本权利, 应当予以充分保障。但同时要引导当事人依法行使诉权, 理性表达诉求, 诚信维护权益。对当事人之间恶意串通, 或者冒充他人提起诉讼, 企图通过诉讼、调解等方式侵害他人合法权益的虚假诉讼, 人民法院一经发现, 都将驳回其请求, 并给予司法处罚。情节严重构成犯罪的, 还将依法追究其刑事责任。

此外, 对扰乱法庭、阻碍司法工作人员执行职务以及编造事实、侮辱诽谤审判人员的, 依法进行处罚。对聚众围攻、缠访闹访、冲击法院等干扰人民法院审判工作的行为, 人民法院将加大与公安机关的协调配合力度, 依法予以制裁, 维护正常立案秩序。

第五、加强立案监督力度, 全面落实立案登记制改革

《意见》专门对加强立案监督, 强化责任追究进行了规定, 具体如下:

一是加强法院内部监督。包括法院加强自查和上级人民法院依法进行监督。如果发现有关案不立、拖延立案、人为控制立案、“年底不立案”、干扰依法立案等违法行为, 对有关责任人员和主管领导, 依法依规严肃追究责任。造成严重后果或者恶劣社会影响, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

二是依靠人大、政协、检察机关的监督。

三是自觉接收社会监督。通过全面推行立案公开, 将立案活动晒在阳光下, 规范立案行为, 接受社会监督。

2 以案说法

2.1 商品房预约合同非商品房买卖合同, 购房者合同权利有差别

2009 年 4 月, 耿某与 A 公司签订招商协议, 约定耿某预选 A 公司开发的 B



商铺。随后 A 公司取得该商铺预售许可证, 通知耿某签订商品房买卖合同, 售价为 9500—10000 元/平方米。耿某认为该售价与其签订招商协议时 A 公司员工口头承诺的价格存在差异, 遂拒绝签订商品房买卖合同。2011 年 5 月, 耿某未经 A 公司许可, 自行进入 B 商铺并开始经营。A 公司诉至法院, 要求耿某返还商铺并支付占有使用费。耿某辩称, 招商协议即为双方合意的商品房买卖合同。

法院经审理认为, 从招商协议内容可见双方在签署招商协议时, 有就选定的商铺达成预约的合意, 故招商协议为预约合同。B 商铺的所有权人为 A 公司, 耿某在双方未签订买卖合同, 亦未支付相应购房款的情况下, 未经 A 公司同意, 擅自强占并使用 B 商铺, 缺乏事实和法律依据。故判决支持 A 公司的诉讼请求。

结合上述案例, 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》之规定, 商品房的认购、订购、预订等协议具备商品房买卖合同的主要内容, 并且出卖人已按约收受购房款的, 协议应被认定为商品房买卖合同。故就开发商而言, 在拟定商品房预约合同时, 应当注意与正式的商品房买卖合同进行区分, 避免商品房预约合同被认定为系商品房买卖合同的风险。

2.2 离职员工以企业名义订货, 企业应承担责任

罗某是生产腊制品的个体工商户, 从 2005 年起, 张某、姜某多次向罗某订货, 声称是 A 公司员工, 并向罗某出示了 A 公司的工作证。每次送货, 罗某均向张某、姜某开具送货单, 而张某、姜某均是以 A 公司的名义签收。2005 年 11 月至 2006 年 3 月期间, 罗某先后 6 次送货到 A 公司, 共计货款 16 万元。其后, 罗某多次到 A 公司讨要货款, 但 A 公司认为张某、姜某已于 2004 年离职, 工作证也早已过期, 故拒绝向罗某支付货款。罗某遂将 A 公司告上法院, 要求 A 公司支付货款。

法院审理认为, 张某、姜某的工作证为 A 公司所做, 罗某的货物亦是送往 A 公司住所并由张某、姜某以 A 公司的名义签收。A 公司未能证明自己已经尽到必



要的披露义务, 亦不能证明罗某明知上述事实而恶意交易。因此, 可以认定张某、姜某与罗某的交易行为具备了代理 A 公司的客观表象, 即为表见代理。故判令 A 公司向罗某支付货款 16 万元。

提醒: 结合上述案例, 对于企业而言, 为有效防止类似于上述表见代理情形的发生, 应当完善企业用工制度, 健全内部管理, 对员工入职、离职手续应当予以重视。

3 有问必答

问一: 若消费者在商家处以预收款的方式, 一次性缴款办卡后不久, 商家因第三方原因被收回停业, 此时消费者应如何维护自己的权益?

答: 消费者可根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第三十九条有关规定, 通过与经营者协商和解、请求消费者协会或者依法成立的其他调解组织调解、向有关行政部门投诉或起诉的方式, 要求商家退回剩余期限的预付款并支付利息, 因为根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十三条的规定, 经营者以预收款方式提供商品或者服务的, 应当按照约定提供。未按照约定提供的, 应当按照消费者的要求履行约定或者退回预付款; 并应当承担预付款的利息、消费者必须支付的合理费用。

问二: 假借他人的名义购房后, 因房产升值, 他人声称为自己购买的情形下, 实际产权人应当如何维权?

答: 作为房屋的实际产权人, 可以申请更正登记或异议登记, 或可搜集相关证据, 如以他人的名义买房时是否有签订相关合同等, 向人民法院提起物权确认诉讼, 证明自己为该套房产的实际所有权人。因为我国《物权法》第十五条规定, 当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同, 除法律另有规定或者合同另有约定外, 自合同成立时生效; 未办理物权登记的, 不影响合同效



力；第十六条规定，不动产登记簿是物权归属和内容的根据；第十七条规定，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明；第三十三条规定，因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利。

【法律谚语】

谁握有国家的立法权或最高权力，谁就应该以既定的、向全国人民公布周知的、经常有效的法律，而不是以临时的命令来实行统治；应该由公正无私的法官根据这些法律来裁判纠纷。

——洛克：《政府论》（下篇）

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

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

网址：www.gdclco.com.cn

