

2015 年度第 6 期

(企业版)

总第 17 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

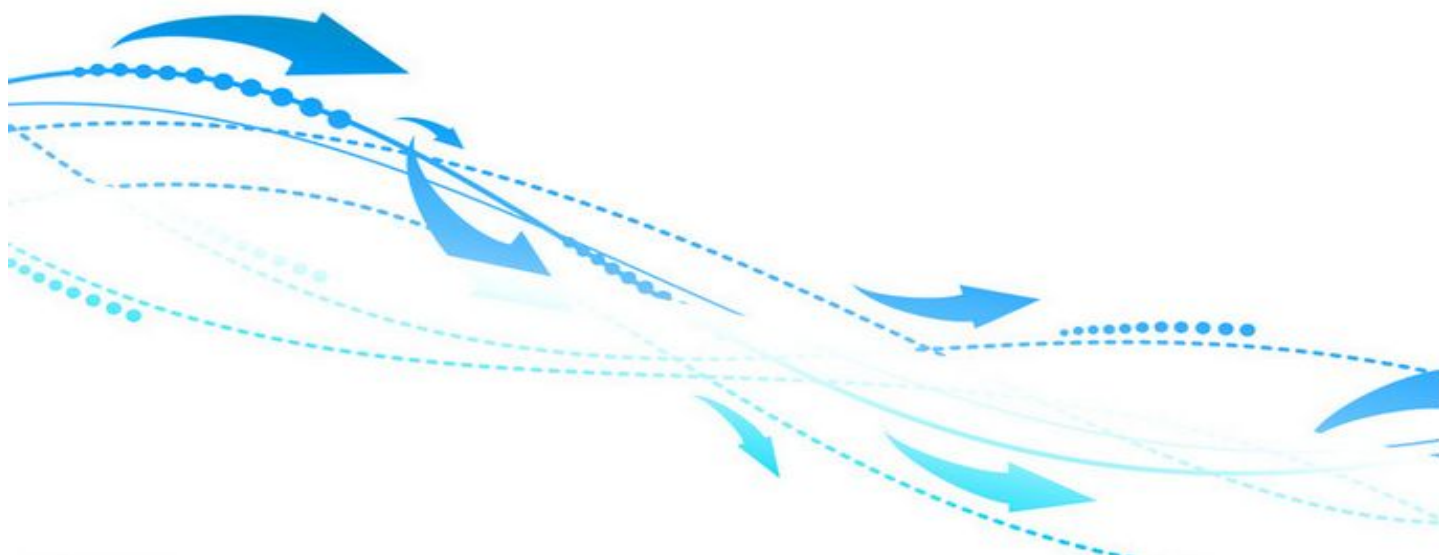
- 1.1 外贸竞争新优势的培育进度加快
- 1.2 国务院落实税收优惠政策
- 1.3 发展电子商务成为经济新动力
- 1.4 东莞引导民营资本发展实体经济

02 以案说法

- 2.1 格式条款限制购房人合法权利，属无效条款
- 2.2 公司未清算，股东需对公司债务承担连带清偿责任

03 有问必答

04 法律谚语



1 新法速递

1.1 外贸竞争新优势的培育进度加快

发布机关：国务院

实施日期：2015 年 5 月 12 日

国务院于 2015 年 5 月 12 日发布《国务院关于加强培育外贸竞争新优势的若干意见》。主要包括：

第一、加大科技创新投入，支持企业原始创新。鼓励企业以进口、境外并购、国际招标、招才引智等方式引进先进技术；

第二、鼓励企业有计划地针对不同市场、不同产品，采取与国外渠道商合作、自建等方式，建设服务保障支撑体系，完善售后服务标准；

第三、培育一批跨境电子商务平台和企业，大力支持企业运用跨境电子商务开拓国际市场。鼓励跨境电子商务企业通过规范的“海外仓”等模式，融入境外零售体系；

第四、推进广东、天津、福建三个新设自由贸易试验区的建设，做好中国（上海）自由贸易试验区扩区等工作，并逐步扩大试点范围。

1.2 国务院落实税收优惠政策

发布机关：国务院

实施日期：2015 年 5 月 10 日

国务院于 2015 年 5 月 10 日发布《国务院关于税收等优惠政策相关事项的通知》。主要包括：

第一、国家统一制定的税收等优惠政策，要逐项落实到位；

第二、各地区、各部门已经出台的优惠政策，有规定期限的，按规定期限执行；没有规定期限又确需调整的，由地方政府和相关部门按照把握节奏、确保稳妥的原则设立过渡期，在过渡期内继续执行；

第三、各地与企业已签订合同中的优惠政策，继续有效；对已兑现的部分，不溯及既往；



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



第四、各地区、各部门今后制定出台新的优惠政策, 除法律、行政法规已有规定事项外, 涉及税收或中央批准设立的非税收入的, 应报国务院批准后执行; 其他由地方政府和相关部门批准后执行, 其中安排支出一般不得与企业缴纳的税收或非税收入挂钩等。

1.3 发展电子商务成为经济新动力

发布机关: 国务院办公厅

实施日期: 2015 年 5 月 7 日

国务院办公厅于 2015 年 5 月 7 日发布《国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》。主要包括:

第一、全面清理电子商务领域现有前置审批事项, 无法律法规依据的一律取消, 严禁违法设定行政许可、增加行政许可条件和程序;

第二、从事电子商务活动的企业, 经认定为高新技术企业的, 依法享受高新技术企业相关优惠政策, 小微企业依法享受税收优惠政策;

第三、经工商登记注册的网络商户从业人员, 同等享受各项就业创业扶持政策。未进行工商登记注册的网络商户从业人员, 可认定为灵活就业人员, 享受灵活就业人员扶持政策;

第四、按规定将网络从业人员纳入各项社会保险, 对未进行工商登记注册的网络商户, 其从业人员可按灵活就业人员参保缴费办法参加社会保险;

第五、简化电子商务企业境外直接投资外汇登记手续, 拓宽其境外直接投资外汇登记及变更登记业务办理渠道等。

1.4 东莞引导民营资本发展实体经济

发布机关: 东莞市政府

实施日期: 2015 年 5 月 15 日

东莞市政府于 2015 年 5 月 15 日发布《东莞市关于引导民营资本发展实体经济的实施意见》。主要包括:



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



第一、鼓励民营企业与民营资本进行商业模式创新，重点促进以云计算、物联网、大数据为代表的新一代信息技术与现代制造业、生产性服务业等的融合创新，助推传统行业成功转型；

第二、改进完善小额创业贷款扶持政策，对符合条件的东莞市户籍创业人员给予 5 万元或 10 万元的小额创业贷款，在规定贷款期内由市财政给予全额贴息；

第三、鼓励企业向服务型制造转变，逐步引领具备条件的制造业企业利用电子商务网络，开展“个性化、定制化、订单式”制造业务，促进产业模式从以产品制造为核心向产品、服务和整体解决方案并重的服务型制造转变等。

2 以案说法

2.1 格式条款限制购房人合法权利，属无效条款

2009 年，郑某向 A 公司购买某小区房产（以下简称“案涉房屋”），买卖合同约定，如因 A 公司原因造成郑某不能在案涉房屋交付使用之日起 90 日内取得房产证的，每逾期一日，A 公司应向郑某支付总房价万分之四的违约金。合同签订后，郑某按约支付了购房款，并办理了收楼手续。但因 A 公司迟迟未能办理该小区的初始登记，导致郑某未能在约定期限内办理案涉房屋的房产证。郑某遂将 A 公司诉至法院，要求 A 公司支付延期办证违约金。

A 公司辩称，买卖合同附件五已约定，“双方同意本房地产之房产证的办证义务和责任由郑某承担；如办证延期，郑某无权就此向 A 公司主张违约金等款项”，故不应当承担延期办证的违约责任。

法院认为，A 公司辩称的买卖合同附件五之约定，是 A 公司提供的格式条款，排除了 A 公司的延期办证责任和郑某的合法权利，属无效条款。因 A 公司原因导致郑某未能在合同约定期限办理案涉房屋产权证，对此，A 公司应当按照合同约定向郑某支付延期办证违约金。

结合上述案例，对于房地产开发企业而言，在制定商品房买卖合同条款时，



应注意结合目前商品房预售、销售的相关规定, 避免合同条款因违反法律规定, 或是存在排除自身责任, 限制购房人权利等情况而被认定无效。

2.2 公司未清算, 股东需对公司债务承担连带清偿责任

A 公司向法院诉称: 其向 B 公司供应钢材, B 公司尚欠货款 100 万元未付。房某、蒋某和王某系 B 公司的股东, 现 B 公司未年检而被工商部门吊销营业执照, 至今未清算。因房某、蒋某和王某怠于履行清算义务, 导致 B 公司财产灭失, 使得 A 公司的债权得不到清偿, 故请求判决 B 公司偿还货款 100 万元, 房某、蒋某和王某对 B 公司的债务承担连带清偿责任。

蒋某和王某答辩称: 1、两人未参与 B 公司的经营管理; 2、B 公司实际是由大股东房某控制, 两人无法对公司进行清算; 3、B 公司由于经营不善, 在被吊销营业执照前已背负大量债务, 资不抵债, 并非由于蒋某、王某怠于履行清算义务而导致 B 公司财产灭失。因此, 两人不应对 B 公司的债务承担连带清偿责任。

一审法院判决: 一、B 公司需要偿付 A 公司货款 100 万元及相应违约金; 二、房某、蒋某和王某对 B 公司的上述债务承担连带清偿责任。一审判决宣判后, 蒋某和王某不服, 提起上诉。二审法院经审理后, 认为一审法院认定事实清楚, 适用法律正确, 遂判决: 驳回上诉, 维持原判。

提醒: 公司在被吊销营业执照后, 股东应当依法及时组织清算, 若因股东怠于履行清算义务, 导致公司主要财产、账册灭失, 无法进行清算的, 股东将需要对公司的债务承担连带清偿责任。在法律上, 公司全体股东作为一个整体成为公司的清算义务人, 无论各股东占有股权比例是多少, 是否实际参与了公司的经营, 都有义务在法定期限内依法对公司进行清算。

3 有问必答

问一: 出租人在未通知承租人的情况下与第三人签订的房屋买卖合同是否有效?



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



答：有效，因为当出租人将房屋出卖给第三人并办理了过户登记手续后，第三人已经享有了房屋的所有权。根据我国《中华人民共和国物权法》第九条规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力，但法律另有规定的除外。”另根据《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》第二十一条规定：“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。”据此，承租人不能向法院主张房屋买卖合同无效，但可以继续使用该租赁房屋直至租赁期满。

问二：在未约定保证期间的情况下，借款期限届满将近 1 年后债权人才向担保人主张要求承担保证责任的，担保人是否还需要承担连带还款责任？

答：不需承担。根据《中华人民共和国担保法》第二十五条：“一般保证的保证人与债权人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起六个月。在合同约定的保证期间，债权人未对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，保证人免除保证责任……”；第二十六条：“连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自主债务履行期届满之日起六个月内要求保证人承担保证责任。在合同约定的保证期间，债权人未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。”据此，未约定保证期间且过了法定保证期间才要求担保人承担保证责任的，担保人的保证责任已经消失，无需承担连带还款责任。

【法律谚语】

如果我们国家的法律中只有某种神灵，而不是殚精竭虑将神灵揉进宪法，总体上来说，法律就会更好。

——【美】马克·吐温



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



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

