

2016 年度第 2 期

(企业版)

总第 25 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

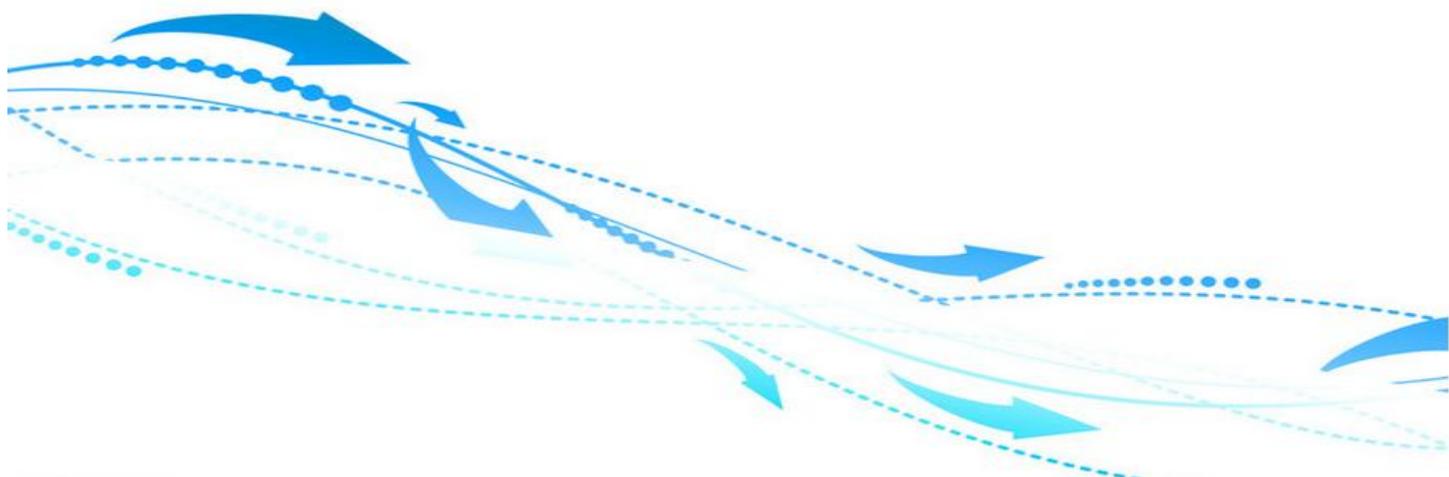
- 1.1 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)》
- 1.2 广东支持内外经贸发展
- 1.3 东莞实施特色人才特殊政策
- 1.4 东莞下调失业保险费率

### 02 以案说法

- 2.1 未按平面图交付车位 法院判决业主胜诉
- 2.2 未经许可盗用商号 混淆消费者被判败诉

### 03 有问必答

### 04 法律谚语



## 1 新法速递

### 1.1 《最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)》

实施机关: 最高人民法院

实施时间: 2016 年 3 月 1 日

2016 年 2 月 22 日, 最高人民发言发布《最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释(一)》(以下简称“《解释》”), 主要内容如下:

#### (1) 关于不动产登记与物权确认或基础关系争议

对于诉讼中不动产登记簿的证明力, 《解释》规定对发生争议的不动产物权归属的最终判断, 应当依赖于对原因行为或基础关系的审查, 故在当事人有证据证明不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为该不动产物权的真实权利人的情况下, 应当支持其诉讼请求。

#### (2) 关于预告登记的效力

《解释》第四条对《物权法》第二十一条所称的不发生物权效力的“处分行为”进行了限缩性解释, 即将其限于未经预告登记的权利人同意而转移不动产所有权, 或者设定建设用地使用权、地役权、抵押权等其他物权的在法律上危及或者妨碍债权如期实现的行为。

#### (3) 关于按份共有人优先购买权的司法保护

《物权法》规定, 按份共有人在转让共有的不动产或者动产份额时, 其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。但《物权法》关于共有人的优先购买权的规定较为简单, 导致司法判断标准不一。为此, 《解释》明确了优先购买权的适用范围、适用条件及程序性事项等, 提升这一制度的可操作性。

#### (4) 关于善意取得制度的适用

《物权法》第一百零六条规定了无权处分情况下, 受让人可善意取得所有权或者其他物权的条件, 但实践的理解上存在诸多争议之处。对此, 《解释》以明确物权归属、保护交易安全为旨, 全面细化了善意取得制度。



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



## 1.2 广东支持内外经贸发展

实施机关：广东省商务厅及财政厅                      实施时间：2016 年 2 月 4 日

广东省商务厅及财政厅于 2016 年 2 月 4 日联合发布广东《关于印发 2016 年内外经贸发展与口岸建设专项资金服务贸易发展事项申报指南的通知》。主要内容包

括：  
(1) 支持依法从事跨境服务交易的商业活动；或从事服务外包业务并在服务外包管理资讯系统及时、准确填报业务信息等对象；

(2) 对入选商务部服务贸易创新发展试点城市及特色服务出口基地的，给予资金支援。每个试点城市及特色服务出口基地给予不超过 200 万元的资助；

(3) 对经认定的省级服务外包示范城市和省级服务外包示范园区通过竞争性分配方式择优给予扶持。每家扶持资金不超过 150 万元。

## 1.3 东莞实施特色人才特殊政策

实施机关：东莞市政府                                      实施时间：2016 年 2 月 2 日

东莞市政府于 2016 年 2 月 2 日发布《东莞市特色人才特殊政策实施办法》，自 2016 年 1 月 1 日起正式实施，有效期至 2020 年 12 月 31 日止。主要内容包

括：  
(1) “特色人才”包括在东莞市实施创新驱动发展战略，推进产业转型升级过程中重点发展的行业、产业、领域紧缺急需或做出相应贡献的高层次人才；

(2) 对获得东莞市引进创新科研团队项目立项的团队，市财政将视团队的层次一次性给予 500 万元至 1000 万元的立项资助；

(3) 本办法实施期间，特色人才在东莞市通过银行贷款融资创办企业获得银行贷款的，市财政按其贷款期内实际支付利息最高不超过 70% 的比例给予贴息，贴息时间最长不超过两年，每家企业每年最高贴息 100 万元；

(4) 特色人才按照对东莞市经济社会发展贡献程度按其上一年度所缴个人所得税收入所得税地方留成部分 80% 的标准予以补贴，每人每年最高补贴不超过 50 万元，不超过三年等。



## 1.4 东莞下调失业保险费率

实施机关: 东莞市地方税务局

实施时间: 2016 年 2 月 26 日

东莞市地方税务局于 2016 年 2 月 26 日发布东莞《关于调整我市失业保险费率的通知》。当中明确, 从 2016 年 3 月 1 日起, 将东莞市失业保险费率降至 0.7%, 其中用人单位费率下调至 0.5%, 个人费率下调至 0.2%。政策执行期到 2018 年 2 月底等。

## 2 以案说法

### 2.1 未按平面图交付车位 法院判决业主胜诉

2014 年 12 月, 陈先生与房地产公司签订一份《商品房买卖合同》, 约定陈先生购买该公司开发的某小区 71 号车位, 总价款 23.5 万元, 房地产公司应于 2015 年 8 月 31 日前将验收合格且符合合同约定的商品房交付给陈先生使用。合同附件明确标示了 71 号车位的位置及公共部位, 71 号车位位于两根立柱之间, 其中一侧有一空闲位置。

合同签订后, 陈先生向房地产公司支付了全部款项 23.5 万元。71 号车位所在楼盘于 2015 年 8 月 22 日工程竣工验收合格, 房地产公司向陈先生发出交房通知书。交接车库时, 陈先生认为 71 号车位移位, 与合同附件平面图标示的位置不符, 拒绝接收该车库, 并提起诉讼要求房地产公司要严格按照合同附件标识的方位向陈先生交付 71 号车位及其相应的逾期违约金。

法院审理后认为, 房地产公司交付的车位与合同约定的位置明显不符, 存在严重偏差, 陈先生有权予以拒绝接受。法院最终判令房地产公司交付符合合同约定的车位并承担逾期交付的违约责任。

本案的焦点问题在于房地产公司交付的车位是否符合合同约定。陈先生与房地产公司签订的《商品房买卖合同》及其相关附件和补充协议, 意思表示真实, 内容合法有效。陈先生支付了全部房款, 其已全面履行了合同项下的义务。但是房地产公司交付的 71 号车位与合同约定的位置严重偏差、不符, 显而易见的给买受人陈先生停车造成不应有的不便, 陈先生有权予以拒绝接受交付, 并要求房地产公司承担逾期交付的违约责任。



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

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

网址: www.gdclco.com.cn



## 2.2 未经许可盗用商号 混淆消费者被判败诉

业内知名的旅行社 A 在搜索引擎上搜索自己的企业名称时,发现位于搜索结果首位并且标注为赞助商链接的位置显示为 A 旅行社的名称,但点入该链接后却进入了与 A 旅行社名称相近的 B 旅行社的网页,附上了 B 旅行社的联络方式及“版权所有”的字眼。同时, B 旅行社使用了 A 旅行社多年来在经营及推广过程中一直使用的缩写。

A 旅行社诉诸法院,法院经审理,判决 B 旅行社停止侵害行为,在 B 旅行社网页上刊登道歉声明 15 天,并赔偿经济损失三万元。

法院生效裁判认为:根据反不正当竞争法第五条第(三)项规定,经营者不得采用擅自使用他人的企业名称,引人误认为是他人的商品等不正当手段从事市场交易,损害竞争对手,且《最高人民法院关于审理不正当竞争民事案件应用法律若干问题的解释》第六条第一款规定:“企业登记主管机关依法登记注册的企业名称,以及在中国境内进行商业使用的外国(地区)企业名称,应当认定为反不正当竞争法第五条第(三)项规定的“企业名称”。

因此,对于企业长期、广泛对外使用,具有一定市场知名度、为相关公众所知悉,已实际具有商号作用的企业名称简称,也应当视为企业名称予以保护,而经营者擅自将他人的企业名称或简称作为互联网竞价排名关键词,使公众产生混淆误认,利用他人的知名度和商誉,达到宣传推广自己的目的的,属于不正当竞争行为,应当予以禁止。

## 3 有问必答

问一:与二手住宅房产出让方签订房屋买卖合同且已对房产合法占有后,在未办理产权人变更登记时能否将该房产出售?

答:此种情况下,因房屋物权尚未发生变更,应依法不能转让。根据《中华人民共和国物权法》第 9 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。”《城市房地产管理法》第 35 条规定:“房地产转让、抵押,当事人应当依照本法第五章规定办理权属登记。”第 37 条规定:“未依法登记领取权属证书的不得转



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

让。”房屋买卖合同虽然已经生效，但是因为未办理产权人变更登记，即房屋的物权尚未发生变更，应依法不能转让，建议在办理产权人变更登记后再考虑将房屋出售。

问二：被执行人有履行能力但屡次拒绝执行，申请执行人如何捍卫自身合法权益？

答：可通过法定程序向法院提出申请。根据最高人民法院《关于审理拒不执行判决、裁定案件具体适用法律若干问题的解释》第二条规定：对人民法院发生法律效力判决、裁定“有能力执行”，是指根据查实的证据证明，负有执行人民法院判决、裁定义务的人有可供执行的财产或者具有履行特定行为义务的能力。根据该规定，被执行人是否有能力履行而拒不履行，主要是看被执行人在现有资金的情况下，是否积极履行法院的判决书。假如法院判决对方当事人归还您一笔款，对方没有积极履行还款义务，却有钱购买奢侈消费品，如查证属实，你可以申请法院进行强制执行，对其财产进行查封、扣押、冻结等，督促有履行能力的万某自动履行法院生效的法律文书义务。如果对方依然拒不履行义务，法院依法可以扣押其奢侈品，按照法定程序进行司法拍卖，用于偿还其欠款及利息。

### 【法律谚语】

吏不良，则有法而莫守；法不善，则有财而莫理。

——王安石：《度支副使厅壁题名记》

### 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

