2016 年度第 6 期 （企业版）

总第 29 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 加快推进“五证合一、一照一码”登记制度改革

1.2 金融服务创新驱动发展

1.3 《关于东莞市实施不动产统一登记的公告》

1.4 东莞市省市共建发展中小企业设备融资租赁资金操作规程

02 以案说法

2.1 电商利用网络销售货物过程中有欺诈行为，消费者有权主张获偿

2.2 开发商未按商品房预约合同约定履行通知义务，应当承担违约责任

03 有问必答

04 法律谚语

1 新法速递

1.1 加快推进“五证合一、一照一码”登记制度改革

实施单位：国务院办公厅 施行时间：2016 年 7 月 5 日

国务院办公厅于 2016 年 7 月 5 日发布《国务院办公厅关于加快推进“五证合一、一照一码”登记制度改革的通知》，在全面实施工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”登记制度改革的基础上，再整合社会保险登记证和统计登记证，实现“五证合一、一照一码”。主要内容包括：

(1) 全面实行“一套材料、一表登记、一窗受理”的工作模式，申请人办理企业注册登记时只需填写“一张表格”，向“一个窗口”提交“一套材料”；

(2) 已按照“三证合一”登记模式领取载入统一社会信用代码营业执照的企业，不需要重新申请办理“五证合一”登记。取消社会保险登记证和统计登记证的定期验证和换证制度，改为企业按规定自行向工商部门报送年度报告并向社会公示等。

1.2 金融服务创新驱动发展

实施单位：广东省政府 施行时间：2016 年 6 月 14 日

广东省政府于 2016 年 6 月 14 日发布《关于金融服务创新驱动发展的若干意见》，主要内容包括：

(1) 加快推动全国中小企业股份转让系统华南服务平臺落户珠海横琴，为创新型、科技型、成长型中小微企业发展提供综合金融服务；

(2) 运用互联网金融支持创新创业发展。规范发展互联网支付、网络借贷、股权众筹融资等互联网金融新业态；

(3) 建设“广佛莞”地区和深圳市国家级科技金融试点区，鼓励汕头市海湾新区在粤东西北地方率先开展科技金融试点，推动佛山市南海区建设科技金融产业融合创新试验区等。

1.3 《关于东莞市实施不动产统一登记的公告》

颁布机关：东莞市国土资源局、东莞市房产管理局

实施时间：2016 年 6 月 30 日

2016 年 6 月 20 日，东莞市国土资源局、东莞市房产管理局联合颁布了《关于东莞市实施不动产统一登记的公告》，主要内容如下：

（1）2016 年 6 月 30 日起，东莞市的土地、房屋、林地、海域等不动产登记工作由市国土资源局负责，在市国土资源局设立不动产登记局。东莞市房产管理局负责办理全市不动产登记有关具体业务。

（2）各类不动产登记业务统一由东莞市不动产登记中心办理，颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。

（3）国家规定的过渡期内农村土地承包经营权登记仍由原部门办理。

（4）不动产登记业务由各镇街不动产登记窗口受理后移交市不动产登记中心办理。

1.4 东莞市省市共建发展中小企业设备融资租赁资金操作规程

实施单位：东莞市政府 施行时间：2016 年 6 月 24 日

东莞市政府于 2016 年 6 月 24 日发布《东莞市省市共建发展中小企业设备融资租赁资金操作规程》，自发佈之日起实施，有效期三年。主要内容包括：

(1) 对东莞市中小微企业的设备融资租赁业务，根据单个企业当年列入贴息的融资租赁合同设备投资额（指合同融资额部分）的一定比例给予贴息；

(2) 融资性担保公司为东莞市中小企业提供设备融资租赁担保业务并发生坏账损失的，每年度在不超过新增融资担保馀额的 10%额度内，给予风险补偿；

申报条件为在东莞市注册、具有独立法人资格和健全的财务管理制度的中小企业；申报资金前三年内，在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚的重大违法记录等。

2 以案说法

2.1 电商利用网络销售货物过程中有欺诈行为，消费者有权主张获偿

2012 年 8 月 9 日，李先生在淘宝网购买了酒仙公司销售的白酒 6 瓶，网上商品页面描述为［白酒中国名牌 52 度五粮液（1618）500ml 特价］，成交价为

8349 元。交易完成后李先生查询上述网页发现，其购买的白酒在酒仙公司的淘宝店铺中标注的商品“特价和原价”相等，于是向北京市价格举报中心举报。之后，李先生与酒仙公司达成《谅解协议书》，约定双方于协议签订后 5 日内完成退货、退款手续，酒仙公司赔偿李先生 8394 元，如一方违约，承担总金额 20%的违约金。因酒仙公司未履行该协议，李先生诉至法院，请求酒仙公司赔偿 8394 元并承担违约金。

受诉法院认为，在本案网络交易过程中，酒仙公司以网上销售的是特价商品来误导消费者，其行为已构成欺诈，依法应当承担法律责任。李先生在请求赔偿过程中与酒仙公司达成了谅解协议，因酒仙公司未能按照该协议约定义务履行，其行为已构成违约，应当承担违约责任。因此，李先生要求酒仙公司按照协议履行赔偿义务的诉讼请求，符合法律规定，依法应予支持。受诉法院判决酒仙公司给付李先生赔偿款 8394 元，并承担违约金 1678.8 元，共计 10072.8 元。酒仙公司未上诉。

因此，经营者与消费者进行交易，应当遵循自愿、平等、公平、诚实信用的原则。经营者在交易过程中，应当向消费者提供有关商品的真实信息，不得作虚假宣传。若销售者利用他人网络销售货物过程中有欺诈行为，消费者有权请求销售者承担相应的赔偿责任。

2.2 开发商未按商品房预约合同约定履行通知义务，应当承担违约责任

2015 年 3 月，王先生与 A 公司签署《A 小区商铺认购意向书》（以下简称“意向书”），约定王先生向 A 公司支付购房意向金 20000 元作为 A 小区商铺（面积为约 150 平方米，每平方米 10000 元）优先认购权的对价，并明确 A 公司应当在 A 小区正式认购时优先通知王先生前往选择认购商铺。意向书未明确意向商铺的楼号、房型等。意向书签署后，王先生向 A 公司支付了 20000 元的意向金。然而，A 小区未按约定通知王先生前往认购。2016 年 2 月，王先生要求 A 公司按意向书约定的价格向其出售商铺，A 公司却以商铺价格上涨，且商铺已全部销售完毕为由，拒绝履行意向书的义务，并将 20000 元意向金退还王先生。王先生遂诉至法院，要求 A 公司按约定销售商铺，否则，应赔偿其经济损失 50 万元。

审理法院认定，该意向书为预约合同，合法有效，对双方有约束力，A 公司未按意向书约定的义务通知 A 先生认购商铺，构成违约，应承担违约责任。因 A 小区的商铺已销售完毕，意向书无法继续履行。审理法院遂判决王先生与 A 公司签署的意向书解除，并判令 A 公司向王先生赔偿经济损失 5 万元。

根据《中华人民共和国合同法》第一百零七条的规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。结合上述案例，提醒开发商签署意向书后，该意向书即对双方产生约束力，开发商应严格按照意向书约定履行义务，避免带来不必要的法律风险。

3 有问必答

问一：在展销会期间，消费者向个体户买货，但个体户在收到消费者支付的货款后跑路，则消费者能否要求展销会举办者赔偿？

答：消费者在展销会接受服务时权益被损害的，有权要求展销会举办者赔偿。根据《消费者权益保护法》第四十三条规定，消费者在展销会、租赁柜台购买商品或者接受服务，其合法权益受到损害的，可以向销售者或者服务者要求赔偿。展销会结束或者柜台租赁期满后，也可以向展销会的举办者、柜台的出租者要求赔偿。鉴于此，展销会中的个体户在收到消费者的货款后，未按约向消费者交付货物，致使消费者的合法权益收到损害的，应由本次展览会的举办公司承担赔偿责任。

需要特别说明的是，《消费者权益保护法》第四十三条最后还有规定，即展销会的举办者、柜台的出租者赔偿后，有权向销售者或者服务者追偿。

问二：房屋租赁合同能否对抗抵押权的实现？

答：这需视房屋抵押权设立的时间点予以确定。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第六十五条规定，抵押人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有

效。但其中第六十六条规定，抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。

因此，若在房屋设定抵押权之前已承租该房屋，那么抵押权实现后，承租人可继续承租该房屋直至租期届满；但若房屋的抵押权设立是在出租之前，那么租赁合同不能对抗房屋的受让人，而关于承租人的损失，若对于抵押事实原房主未告知承租人，即由原房主赔偿，若已告知，则由自己承担。

【法律谚语】

在民主的国家里，法律就是国王；在专制的国家里，国王就是法律。——【德】马克思

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。