

2016 年度第 7 期

(企业版)

总第 30 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

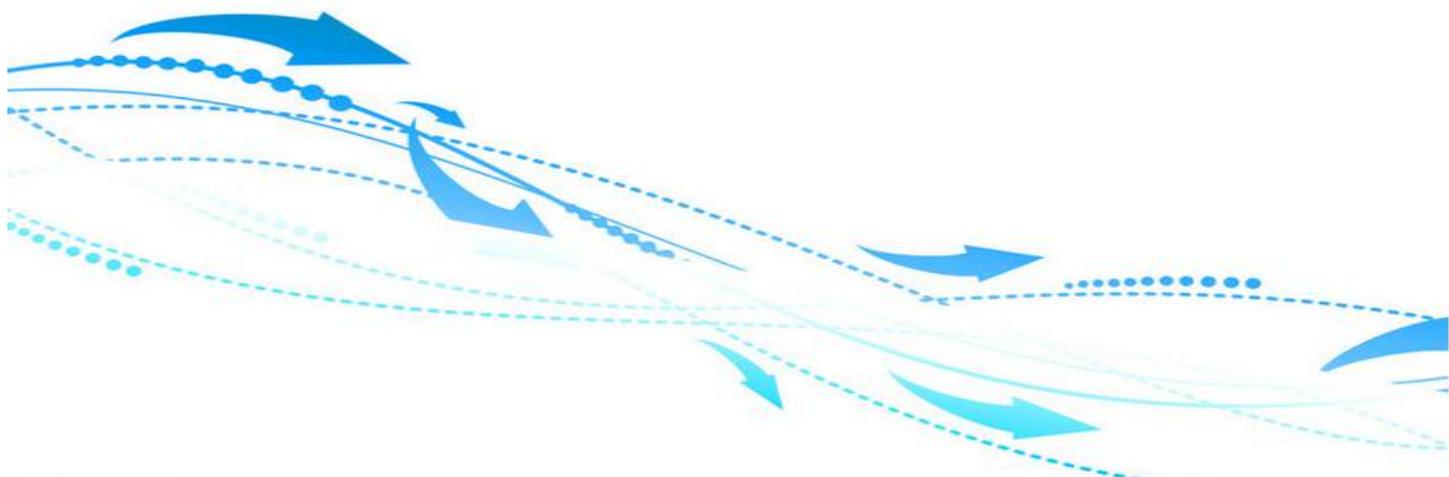
- 1.1 《“十三五”国家科技创新规划》
- 1.2 《涉税信息查询管理办法》
- 1.3 《广东省市场监管条例》
- 1.4 关于发布修订后的《出口退（免）税企业分类管理办法》的公告

### 02 以案说法

- 2.1 消费者的自主选择权与“跳单”行为的认定
- 2.2 房屋贷款未能办理不必然导致购房合同解除

### 03 有问必答

### 04 法律谚语



## 1. 新法速递

### 1.1 《“十三五”国家科技创新规划》

颁布机关：国务院

颁布时间：2016 年 8 月 8 日

国务院于 2016 年 8 月 8 日发布上述《规划》。主要内容包括：

(1) 发挥科技创新合作对共建“一带一路”的先导作用，打造发展理念相通、要素流动畅通、科技设施联通、创新链条融通、人员交流顺畅的创新共同体；

(2) 鼓励外商投资战略性新兴产业、高新技术产业、现代服务业，鼓励国外跨国公司、研发机构、研究型大学在华设立或合作设立高水准研发机构和技术转移中心。深化科技人员国际交流，吸引海外杰出青年科学家来华工作、交流等；

(3) 推进科研设施向港澳台开放，支持港澳台青年科学家到内地开展短期合作研究。充分发挥海峡西岸经济区、中国（福建）自由贸易试验区、平潭综合实验区、福厦泉国家自主创新示范区等先行先试作用，打造科技创新合作平台。加快构建大陆与台湾、内地与港澳联合研发、人文交流、智慧财产权、技术转移转化等综合性合作平台。以高新区和大学科技园等为载体，深化和拓展与港澳台地区高等学校、科研院所、企业间科技研发和创新创业的合作等。

### 1.2 《涉税信息查询管理办法》

颁布机关：国家税务总局

实施时间：2016 年 6 月 30 日

国家税务总局于 2016 年 6 月 30 日发布上述《管理办法》，自发布之日起施行。主要内容包括：

(1) 适用于社会公众对公开涉税信息的查询，纳税人对自身涉税信息的查询。对于政府信息公开、涉税谘询、向其他具有社会管理和公共服务职能有关部门提供信息等情形；

(2) 纳税人可以通过网站、用户端软件、自助办税终端等渠道，经过有效身份认证和识别，自行查询税费缴纳情况、纳税信用评价结果、涉税事项办理进度等自身涉税信息。纳税人从上述渠道无法自行获取所需自身涉税信息，可以向税务机关提出书面申请，税务机关应当在本单位职责许可权内予以受理等。



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



### 1.3 《广东省市场监管条例》

颁布机关: 广东省人大常委会

实施时间: 2016 年 10 月 1 日

广东省人大常委会于 2016 年 7 月 28 日上述《条例》, 自 2016 年 10 月 1 日起施行。主要包括:

(1) 条例适用于广东省行政区域内各级人民政府及其负有市场监管职责的部门对市场主体及其生产经营行为实施的监督管理活动;

(2) 市场监管部门应当加强对网络交易平台、网络商品和服务经营者以及其他网络交易服务机构的监管, 建立网络交易信用档案, 督促落实网络商品和服务经营者实名登记和身份核实制度, 依法查处网络交易中的违法行为。网络交易平台应当实行网络商品和服务经营者实名登记和身份核实制度, 建立信用评价体系、信用披露制度;

(3) 市场监管部门应当建立市场主体信用承诺制度, 将市场主体的信用承诺纳入其信用记录, 向社会公开, 接受社会监督。鼓励市场主体在经营场所公开信用承诺等。

### 1.4 关于发布修订后的《出口退(免)税企业分类管理办法》的公告

颁布机关: 国家税务总局

实施时间: 2016 年 9 月 1 日

国家税务总局于 2016 年 7 月 13 日发布上述《公告》, 自 2016 年 9 月 1 日起施行, 以出口企业申报退(免)税时间为准。修订的主要内容包括:

(1) 区分不同外贸业态设定一类企业标准。区分生产企业、外贸企业、外贸综合服务企业, 分别设定一类企业的评定标准, 进一步提高了分类标准的针对性;

(2) 在分类管理上进一步强化了对诚信企业的联合激励和对失信企业的惩戒措施。在一类企业的评定标准中, 除考量企业纳税信用等级外, 企业在海关、外汇管理部门的分类管理情况也作为评定标准之一, 营造让守法者一路畅通的良好氛围。同时, 明确被列入部门联合惩戒名单的企业, 直接评定为四类出口企业, 让失信者处处受限;

(3) 进一步加快退税整体进度。将二类、三类企业申报退税的审核办理时



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

限, 由《原办法》的 20 个工作日分别缩短至 10 个工作日、15 个工作日。将一类企业的审核办理时限, 由《原办法》的 2 个工作日延长为 5 个工作日等。

## 2 以案说法

### 2.1 消费者的自主选择权与“跳单”行为的认定

原产权人李某某到多家房屋中介公司挂牌销售涉案房屋。其中, 某房地产经纪有限公司及某房地产顾问公司分别带陶德华及其妻子曹某某看了该房屋, 同时中原公司亦带陶德华前往查看, 并于同日双方签订《房地产求购确认书》。该《确认书》第 2.4 条约定, 陶德华在验看过该房地产后六个月内, 陶德华或其委托人、代理人、代表人、承办人等与陶德华有关联的人, 利用中原公司提供的信息、机会等条件但未通过中原公司而与第三方达成买卖交易的, 陶德华应按照与出卖方就该房地产买卖达成的实际成交价的 1%, 向中原公司支付违约金。当时中原公司对该房屋报价 165 万元, 而某房地产顾问公司积极协商价款且在某房地产顾问公司居间下, 陶德华与卖方签订了房屋买卖合同, 成交价 138 万元。后买卖双方办理了过户手续, 陶德华向某房地产顾问公司支付佣金 1.38 万元。后中原公司将陶德华诉至法院, 请求法院判令陶德华违约, 并按约支付中原公司违约金 1.65 万元。

法院认为, 原产权人通过多家中介公司挂牌出售同一房屋, 陶德华及其家人分别通过不同的中介公司了解到同一房源信息, 并通过其他中介公司促成了房屋买卖合同成立。因此, 陶德华并没有利用中原公司的信息、机会, 故不构成违约, 对中原公司的诉讼请求不予支持。

综合上诉案例, 在认定是否属于“跳单”行为的时候, 要紧抓住“是否利用先前与之签约中介公司的房源信息”这一关键点。一般情况下, 当卖方将同一房屋通过多个中介公司挂牌出售时, 买方通过其他公众可以获知的正当途径获得相同房源信息的, 买方有权选择报价低、服务好的中介公司促成房屋买卖合同成立, 其行为并没有利用先前与之签约中介公司的房源信息, 故不构成违约。



## 2.2 房屋贷款未能办理不必然导致购房合同解除

2012 年 10 月 20 日, 王某与 A 公司签订一份《商品房买卖合同》, 约定王某首付房款, 剩余房款向银行申请按揭贷款。10 月 22 日, 王某支付首付房款后 A 公司交付房屋钥匙。2013 年 7 月 18 日, A 公司向王某发出通知, 因国家调整房贷政策, 银行按揭手续已不能办理, 故房屋付款方式需改为由买方一次性付剩余款项, 王某不同意 A 公司提出的变更方案。遂 A 公司于 2013 年 8 月 3 日及 2013 年 11 月 12 日分别向王某发出解除合同通知。王某诉至法院, 请求确认解除合同通知无效。

法院经审理认为, 国家政策调整导致按揭贷款不能实现非当事人任何一方过错, 王某的合同目的已完全实现, A 公司的合同目的已部分实现, 双方对剩余房款的付款方式协商无果的情况下, A 公司可通过追索剩余房款的方式实现合同目的, 故, 判决 A 公司解除合同通知无效。

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》第二十三条之规定, 因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的, 当事人可以请求解除合同。虽上述规定明确可请求解除合同, 但结合上述案例, 王某已入住房屋, 在此情况下解除合同不利于保护交易稳定, 合同解除亦非未能办理房屋贷款的唯一解决途径。故, 开发商应根据实际情况并结合法律法规, 对未能办理房屋贷款的情况灵活处理。

## 3 有问必答

问一: 借款合同中并未明确约定保证条款时, 第三人在前述合同保证人处签字是否承担保证责任?

答: 该第三人应需承担保证责任。根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的解释第二十二条第二款规定, 主合同中虽然没有保证条款, 但是, 保证人在主合同上以保证人的身份签字或者盖章的, 保证合同成立。

由上述规定可知, 主合同中虽未明确约定保证条款, 但以保证人的身份在“保证人”栏下签名或盖章的则推定保证人具有承担保证责任的意思表示, 债权人和



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

债务人在写有保证人的主合同上签名或者盖章，表示其同意主合同条款，也同意该人担任保证人，即保证合同成立，保证人应当承担保证责任。

问二：业主在购买商品房后长期空置，认为物业服务合同是物业公司跟业务委员会签的，其并无享受相应的物业服务，请问这种情况下拒绝缴纳物业费有无法律依据？

答：业主拒绝缴纳物业费没有法律依据，因为《物业管理条例》第四十二条规定，业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。此外，该法第六十七条还规定，违反物业服务合同约定，业主逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

因此，商品房若已经交房了，业主即有义务缴纳物业费。值得提醒的是享受物业服务是全体业主的权利，业主可以选择享受，也可以放弃，这属于其自由处分权。但缴纳物业服务费是作为业主的义务，需依法履行义务，以防被诉至法院。

### 【法律谚语】

安全愈是神圣不可侵犯，主权者所保护的国民的自由愈多，刑罚也就愈公正。  
——贝卡利亚：《论犯罪和刑罚》

### 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

