

2016 年度第 8 期

(企业版)

总第 31 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

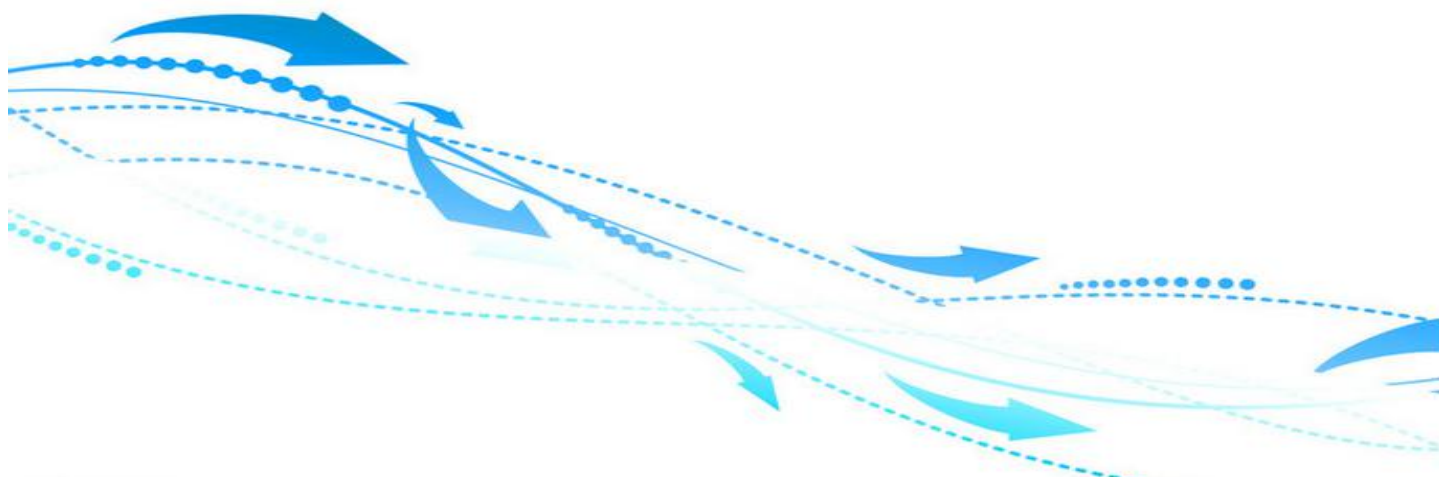
- 1.1 食品生产许可审查通则
- 1.2 关于科技企业孵化器税收政策的通知
- 1.3 食品安全信用信息管理办法
- 1.4 网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法

02 以案说法

- 2.1 低于成本价签订建设工程合同无效
- 2.2 未说明商品房是否与样板房一致，则所交房屋应与样板房一致

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《食品生产许可审查通则》

发布机关：国家食品药品监督管理总局 实施日期：2016 年 10 月 01 日

国家食品药品监管总局于 2016 年 8 月 9 日发布上述《通则》，自 2016 年 10 月 1 日起施行。与现行《食品生产许可审查通则》相比，主要修改内容包括：

（1）食品（含保健食品、特殊医学用途配方食品、婴幼儿配方食品）、食品添加剂通用一个《通则》，对同一企业生产不同类别食品，统一审查基本要求；

（2）将现场核查中发现问题的整改由企业取得许可证后一个月内完成，三个月内监督检查；

（3）简化了延续、变更需要提交的材料和审查要求；简化了对试制产品检验合格报告的要求；简化了对外设仓库的核查要求；以及简化了许可文书等。

1.2 《关于科技企业孵化器税收政策的通知》

发布机关：财政部/国家税务总局 实施时间：2016 年 01 月 01 日

财政部及国家税务总局于 2016 年 8 月 11 日印发上述《通知》。主要包括：

（1）自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，对符合条件的孵化器自用以及无偿或通过出租等方式提供给孵化企业使用的房产、土地，免征房产税和城镇土地使用税；自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征营业税；在营业税改征增值税试点期间，对其向孵化企业出租场地、房屋以及提供孵化服务的收入，免征增值税；

（2）孵化企业应同时符合企业注册地和主要研发、办公场所必须在孵化器的孵化场地内等条件等。

1.3 《食品安全信用信息管理办法》

发布机关：国家食品药品监督管理总局 实施时间：2016 年 08 月 22 日

食品药品监管总局于 2016 年 8 月 22 日印发上述《办法》，自发布之日起施行。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



(1) 食品安全信用信息包括食品生产经营者基础信息、行政许可信息、检查信息、食品监督抽检信息、行政处罚信息。食品生产经营者基础信息包括食品生产经营者名称、地址、法定代表人（负责人）、食品安全管理人员姓名、身份证号码等信息；

(2) 公民、法人或者其他组织有证据证明食品药品监督管理部门公开的信用信息与事实不符或者依照有关法律法规规定不得公开的，可以提出书面异议申请，并提交证据。食品药品监督管理部门自收到异议申请后应当在 3 个工作日内进行核查。经核查属实的，应当立即更正或撤销，并在核实后 2 个工作日内将处理结果告知申请人等。

1.4 《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法》

发布机关：公安部/工业和信息化部/中国银行业监督管理委员会

实施时间：2016 年 08 月 17 日

中国银行业监督管理委员会、工业和信息化部、公安部和国家互联网信息办公室于 2016 年 8 月 17 日公布上述《办法》，自公布之日起施行。主要内容包括：

(1) 对网络借贷信息中介机构（以下简称“网贷机构”）的业务经营范围采用以负面清单为主的管理模式，明确了包括不得吸收公众存款、不得设立资金池、不得提供担保或承诺保本保息、不得发售金融理财产品、不得开展类资产证券化等形式的债权转让等十三项禁止性行为。允许网贷机构引入第三方机构进行担保或者与保险公司开展相关业务合作；

(2) 规定对客户资金和网贷机构自身资金实行分账管理，由银行业金融机构对客户资金实行协力厂商存管，对客户资金进行管理和监督，资金存管机构与网贷机构应明确约定各方责任边界；

(3) 网络借贷金额应当以小额为主。网贷机构应当根据本机构风险管理能力，控制同一借款人在同一网贷机构平台及不同网贷机构平台的借款余额上限；

规定了借贷决策、风险揭示及评估、出借人和借款人信息、资金保护以及纠纷解决等。



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



2. 以案说法

2.1 低于成本价签订建设工程合同无效

A 学校将教学楼对外招标, 确定投标底价 300 万元, B 公司为确保中标, 压价竞标, 最终以 180 万元中标, 并与 A 学校签订了工程施工合同。施工期间, 当 B 公司完成教学楼一半时, B 公司认为亏损严重, 便要求 A 学校增加工程款, 遭 A 学校拒绝, B 公司遂起诉, 要求确认合同无效, 并支付已完工工程款。A 学校坚持按合同约定结算工程款。

法院经审理认为, B 公司低于成本价与 A 学校签订工程施工合同, 违反了法律强制性规定, 该合同无效。因已完工工程质量合格, 参照合同约定结算工程款, 经鉴定, 造价为 130 万, 故判令 A 学校支付已完工程结算工程款。

综合上述案例所知, 建设单位应严格按照招投标文件确定的投标价与施工单位签订建设工程施工合同, 不要盲目压价投标, 避免合同价款低于成本导致合同无效且承担亏损风险。

2.2 未说明商品房是否与样板房一致, 则所交房屋应与样板房一致

周某在参观了样板房后, 与 A 房地产公司签订了《商品房预售合同》, 约定周某向 A 房地产公司购买某房屋。但房屋交付时, 周某发现交付房屋的入户门是玻璃门而非样板房的防盗门、院落门是仿实木门而非样板房的全实木门。经多次协商, 未达成一致意见, 双方遂起纷争。周某诉至法院要求 A 房地产公司安装符合国家规定的防盗门、安装与样板房一致的全实木门。

原审法院认为, 房地产开发企业销售商品房时设置样板房的, 应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致, 未作说明的, 应当与样板房一致。本案中, A 房地产公司无证据证明其在销售商品房时做过所交付的房屋在质量、设备及装修上将样板房不一致的说明, 因此, 其所交房屋必须与样板房在质量、设备及装修上完全一致, 故支持了周某的诉讼请求。

结合上述案例所知, 房地产开发企业在与购房人签署商品房买卖合同时, 应明确所出售的商品房是否与样板房的质量、设备、装饰装修一致, 以免因所售商品房与样板房不一致而面临向购房人承担违约责任的风险。



3. 有问必答

问一：在法院主持调解下达成的调解协议中的担保人能否直接被强制执行？

答：应能被直接强制执行。根据《最高人民法院关于人民法院民事调解工作若干问题的规定》第十一条规定，调解协议约定一方提供担保或者案外人同意为当事人提供担保的，人民法院应当准许。案外人提供担保的，人民法院制作调解书应当列明担保人，并将调解书送交担保人。担保人不签收调解书的，不影响调解书生效。当事人或者案外人提供的担保符合担保法规定的条件时生效。同时，第十九条规定，调解书确定的担保条款条件或者承担民事责任的条件成就时，当事人申请执行的，人民法院应当依法执行。

因此，如果担保人是出于自愿承担担保责任，且法院调解书也明确列明了其为担保人，那么债务人在调解书确定的还款期限到期仍不还款的情况下，债权人可以向法院申请对债务人及担保人进行强制执行。

问二：借款期限届满后四年，债权人因无法找到债务人，便要求担保人还款，担保人还款后要求债务人偿还，遭债务人拒绝，此时担保人起诉的话能胜诉吗？

答：担保人起诉，债务人若不同意给付借款，法院是不会支持其诉讼请求。首先，我国民法通则规定，“向人民法院请求保护民事权利的诉讼时效期间为二年”，即借款期限届满后 2 年内，债权人需向债务人主张权利，若不主张，债务人就享有对该借款的诉讼时效抗辩权。

《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第二十一条“主债务诉讼时效期间届满，保证人享有主债务人的诉讼时效抗辩权。保证人未主张前述诉讼时效抗辩权，承担保证责任后向主债务人行使追偿权的，人民法院不予支持，但主债务人同意给付的情形除外。”也就是说保证人同样享有主债务人的诉讼时效抗辩权，即保证人可以以该债务已过诉讼时效为由拒绝清偿债务，但是如果保证人在可以主张该抗辩权而没有主张时，向债权人清偿了债务，那么保证人就不能再向债务人追偿。



【法律谚语】

服从法律：无论是我或任何人都不能摆脱法律的光荣的束缚。——卢梭：
《论人类不平等的起源和基础》，第 51 页。

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

