

2016 年度第 10 期

(企业版)

总第 33 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

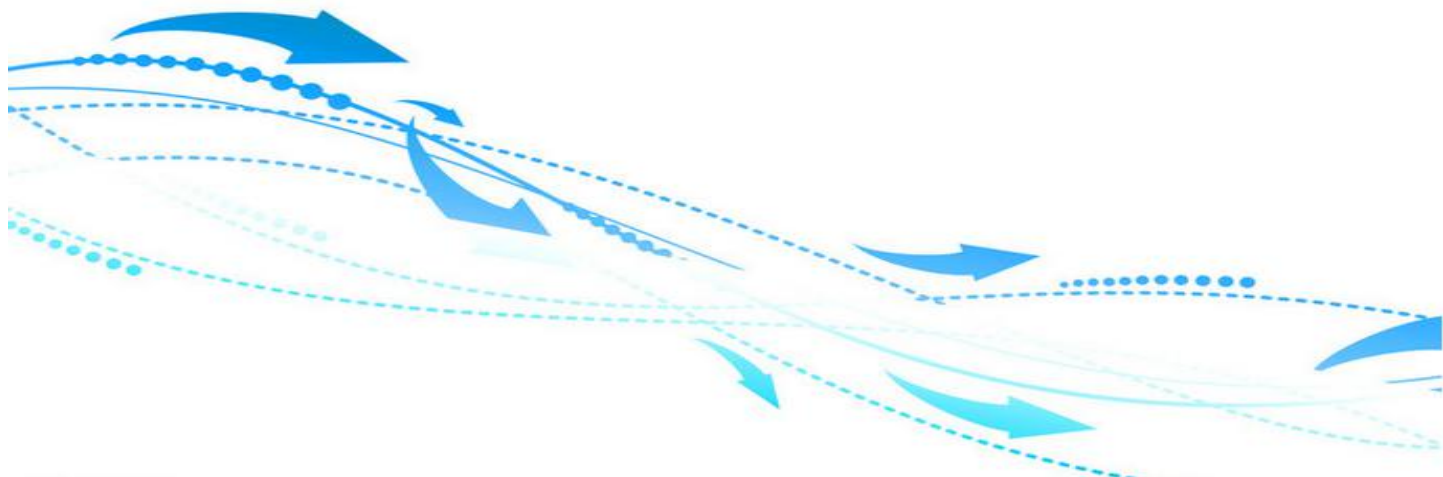
- 1.1 《中华人民共和国电影产业促进法》
- 1.2 《市政公共资源有偿使用收入管理办法》
- 1.3 《广告发布登记管理规定》
- 1.4 《广东省人民政府办公厅关于进一步促进科技成果转移转化的实施意见》

02 以案说法

- 2.1 明知购房者属限购对象致使房屋无法过户，责任由谁承担？
- 2.2 在债权置换股份中，需注意及时依约履行转让义务

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《中华人民共和国电影产业促进法》

发布机关: 全国人大常委会

实施日期: 2017 年 03 月 01 日

全国人大常委会第二十四次会议于 2016 年 11 月 7 日通过上述《促进法》。主要包括:

(1) 法人、其他组织经国务院电影主管部门批准, 可以与境外组织合作摄制电影; 但是, 不得与从事损害我国国家尊严、荣誉和利益, 危害社会稳定, 伤害民族感情等活动的境外组织合作, 也不得聘用有上述行为的个人参加电影摄制; 境外组织不得在境内独立从事电影摄制活动; 境外个人不得在境内从事电影摄制活动;

(2) 电影不得含有下列内容: 违反宪法确定的基本原则, 煽动抗拒或者破坏宪法、法律、行政法规实施; 危害国家统一、主权和领土完整, 洩露国家秘密, 危害国家安全, 损害国家尊严、荣誉和利益, 宣扬恐怖主义、极端主义; 诋毁民族优秀文化传统, 煽动民族仇恨、民族歧视, 侵害民族风俗习惯, 歪曲民族历史或者民族历史人物, 伤害民族感情, 破坏民族团结; 煽动破坏国家宗教政策, 宣扬邪教、迷信; 危害社会公德, 扰乱社会秩序, 破坏社会稳定, 宣扬淫秽、赌博、吸毒, 渲染暴力、恐怖, 教唆犯罪或者传授犯罪方法等;

(3) 未取得电影公映许可证的电影, 不得发行、放映, 不得通过互联网、电信网、广播电视网等信息网络进行传播, 不得制作作为音像制品;

(4) 企业、个人从事电影流动放映活动, 应当将企业名称或者经营者姓名、地址、联系方式、放映设备等向经营区域所在地县级人民政府电影主管部门备案;

(5) 国家鼓励金融机构为从事电影活动以及改善电影基础设施提供融资服务, 依法开展与电影有关的知识产权质押融资业务, 并通过信贷等方式支持电影产业发展等。

1.2 《市政公共资源有偿使用收入管理办法》

发布机关: 财政部/住房和城乡建设部/国家发展和改革委员会

实施日期: 2016 年 11 月 10 日



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

财政部、国家发展和改革委员会及住房城乡建设部于 2016 年 11 月 10 日联合印发上述《管理办法》，自发布之日起施行。主要包括：

(1) 利用市政公共资源从事面向公众的经营活动并收取费用，按照法律法规规定纳入政府定价目录的，收费标准由价格主管部门确定；

(2) 县级及县级以上地方人民政府应当按照法律、法规和国家有关规定，主要采取公开招标、拍卖等公平竞争方式，对市政公共资源实行有偿使用；

(3) 市政公共资源实行有偿使用，应当符合城市总体规划及其他法定规划，受让方不得擅自改变市政公共资源的基本功能和主要用途；

(4) 受让方利用市政公共资源从事经营活动并向使用人收取费用的行为，由政府价格主管部门依法进行监督检查，对违反《中华人民共和国价格法》等法律法规的不正当价格行为实施处罚等。

1.3 《广告发布登记管理规定》

发布机关：国家工商行政管理总局

实施时间：2016 年 12 月 01 日

国家工商行政管理总局于 2016 年 11 月 1 日发布上述《管理规定》。主要包括：

(1) 办理广告发布登记，应当具备下列条件：具有法人资格；不具有法人资格的报刊出版单位，由其具有法人资格的主办单位申请办理广告发布登记；设有专门从事广告业务的机构；配有广告从业人员和熟悉广告法律法规的广告审查人员；具有与广告发布相适应的场所、设备；

(2) 工商行政管理部门应当自受理申请之日起五个工作日内，作出是否准予登记的决定。准予登记的，应当将准予登记决定向社会公布；不予登记的，书面说明理由；

(3) 广告发布单位应当使用自有的广播频率、电视频道、报纸、期刊发布广告，广告发布登记事项发生变化的，广告发布单位应当自该事项发生变化之日起三十日内向工商行政管理部门申请变更登记；

(4) 广告发布登记事项发生变化，广告发布单位未按规定办理变更登记的，由工商行政管理部门责令限期变更；逾期仍未办理变更登记的，处一万元以上三



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



万元以下罚款；广告发布单位不按规定报送《广告业统计报表》的，由工商行政管理部门予以警告，责令改正；拒不改正的，处一万元以下罚款；

(5) 本办法自 2016 年 12 月 1 日起施行。2004 年 11 月 30 日国家工商行政管理总局公布的《广告经营授权管理办法》同时废止等。

1.4 《广东省人民政府办公厅关于进一步促进科技成果转移转化的实施意见》

发布机关：广东省政府

实施时间：2016 年 11 月 08 日

广东省人民政府办公厅于 2016 年 11 月 8 日发布上述《实施意见》。主要内容包
括：

(1) 鼓励有条件的高校和科研院所建立健全专业化、市场化的科技成果转移转化机构，推动科技成果与企业需求有效对接。支持企业与高校、科研院所联合建立科技成果转移转化机构，开展成果应用推广、标准制定，以及中试熟化与产业化开发等活动；

(2) 鼓励企业牵头、政府引导、产学研协同建立中小微企业创新中试平台，面向中小微企业开展中试熟化与产业化开发，为中小微企业提供科技成果检测检验、集成与二次开发、评估与评价、技术示范推广与交易等服务；

鼓励企业与境外技术先进企业、技术转移机构、高校、科研院所建立战略联盟关系，开展技术交流、技术引进和合作研发。鼓励企业在境外收购、并购高技术企业或初创企业，建立海外研发基地或孵化基地等。

2. 以案说法

2.1 明知购房者属限购对象致使房屋无法过户，责任由谁承担？

2015 年 2 月，某市出台并施行商品房限购政策。同年 6 月，熊某与 A 房地产公司签订了《商品房买卖合同》（以下简称“案涉合同”），约定熊某购买 A 房地产公司开发的位于某市的 B 小区内的两套商品房（以下简称“案涉房屋”），熊某随即支付了案涉房屋的首期款。办理合同备案手续过程中，熊某因违反某市的限购政策，导致无法办理房屋产权登记手续。为此，熊某诉至法院，主张在购



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

房时、与 A 房地产公司在签署合同前, A 房地产公司已知悉其不符合购房条件, 仍与其签署购房合同, 为此, 要求解除案涉合同、A 房地产退还已收取之首期款以及利息, 并要求 A 房地产公司承担相应的违约责任。

审理法院认为, 熊某与 A 房地产公司签订案涉合同是为了取得所购房屋的所有权, 但案涉合同签订后, 由于相应住房限购政策的实施, 无法办理房屋产权登记手续, 致使案涉合同的目的无法实现, 合同应当解除, 鉴于此, A 房地产公司应当向熊某返还已支付之首期款, 但基于双方在签订案涉合同时都明知熊某属于限购对象, 双方当事人对于合同目的无法实现均有过错, 且 A 房地产公司在知悉熊某为限购对象后未及时向熊某退还已支付之款项, 所以, 判令解除案涉合同, A 房地产公司退还已收取之款项, 并按照银行同期贷款利率向熊某支付利息。

结合以上案例, 在施行限购政策的地区, 房地产公司与购房人签署商品房买卖合同前, 应注意审查购房者的购房主体资格, 特别是注意审查购买者是否属于限购对象, 避免因违法现行政策而引起相应的法律风险。

2.2 在债权置换股份中, 需注意及时依约履行转让义务

2007 年 11 月, A 公司与 B 公司签订《债权置换股份协议书》, 约定 A 公司将其持有的 5000 余万元的债权, 置换 B 公司持有的 C 公司的 700 万股法人股股权。协议签订后, A 公司将上述债权转让给 B 公司, 但 B 公司没有履行股权转让义务。2013 年双方签订《意向协议》, 约定 B 公司向 A 公司支付 5250 万元股权折现款, 不再履行股权转让义务, 但双方应当签订正式《股权折现协议》。《意向协议》签订后, B 公司没有按照协议约定交纳保证金及折现款。在 A 公司提起本案诉讼后, B 公司认为双方应当履行《意向协议》, 拒绝支付股权的现值, 仅同意支付 5250 万元。

一审法院认为, 虽然双方签订了《意向协议》, 但 B 公司没有据此交纳保证金, 双方也未签订正式的《股权折现协议》。B 公司应当按照《债权置换股份协议书》约定, 向 A 公司支付其股权现值。判决 B 公司赔偿 A 公司 18844 万元; 支付违约金 2941935 元。B 公司不服, 上诉。二审判决驳回上诉, 维持原判。

本庭在审判过程中, 充分尊重当事人意思自治, 注重维护商事交易秩序, 倡



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



导诚实信用原则, 公正作出了裁判。本案中, B 公司在签订《意向协议》后, 没有与 A 公司签订正式的《股权折现协议》, 也没有交纳保证金, 属于违约方。在案涉股权价格大幅度升值(截至二审判决作出时已高达 3 亿多元)的情况下, B 公司又主动要求履行《意向协议》, 显然有悖诚实信用原则。因此, 在既坚持违约方不能因其违约行为而获益的前提下, 又注意充分尊重当事人的意思表示, 将股权升值后的大部分利益判归守约方所有。本案的处理结果, 依法保护了守约方的合法权益, 充分体现了诚实信用原则在司法审判中的准确适用, 对于促进当事人在民事活动中平等协商、诚实守信、遵守规则, 具有重要的指导意义。

3. 有问必答

问一: 民间借贷利率受法律保护的界限是多少?

答: 关于民间借贷利率的界限, 一般不应超过 24%, 但在 24%至 36%之间的, 已支付的可不予返还, 而超过 36%的部分将被认定无效。根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条的规定, “借贷双方约定的利率未超过年利率 24%, 出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的, 人民法院应予支持。借贷双方约定的利率超过年利率 36%, 超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率 36%部分的利息的, 人民法院应予支持。”基于该条规定, 自然人之间约定的未超过年利率 24%的部分, 出借人请求给付, 法院是予以支持的; 对于年利率在 24%至 36%之间的, 借款人没有给付而出借人请求给付的, 法院不予支持, 但对于借款人已经自愿给付了的, 法院也不认定为不当得利, 也不会判决借款人返还; 对于超过年利率 36%的部分, 法院应认定超出部分无效。

问二: 超市销售商品存在虚假宣传, 消费者能否请求赔偿?

答: 消费者可以请求赔偿。根据我国《广告法》第四条规定, “广告不得含有虚假或者引人误解的内容, 不得欺骗、误导消费者。”《消费者权益保护法》第二十条规定, “经营者向消费者提供有关商品或者服务的质量、性能、用途、有效期限等信息, 应当真实、全面, 不得作虚假或者引人误解的宣传”; 第五十



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

五条规定：“ 经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的三倍；增加赔偿的金额不足五百元的，为五百元。”

超市作为经营者，应当对所售商品的质量负责，并依法依规进行宣传。由于其未对所售商品质量进行售卖前的审查义务，并且涉嫌作出不真实的广告促销意思表示以误导消费者，造成了消费者损害。消费者可以通过法律途径向超市请求相关赔偿。

【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

