

2017 年度第 1 期

(企业版)

总第 35 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

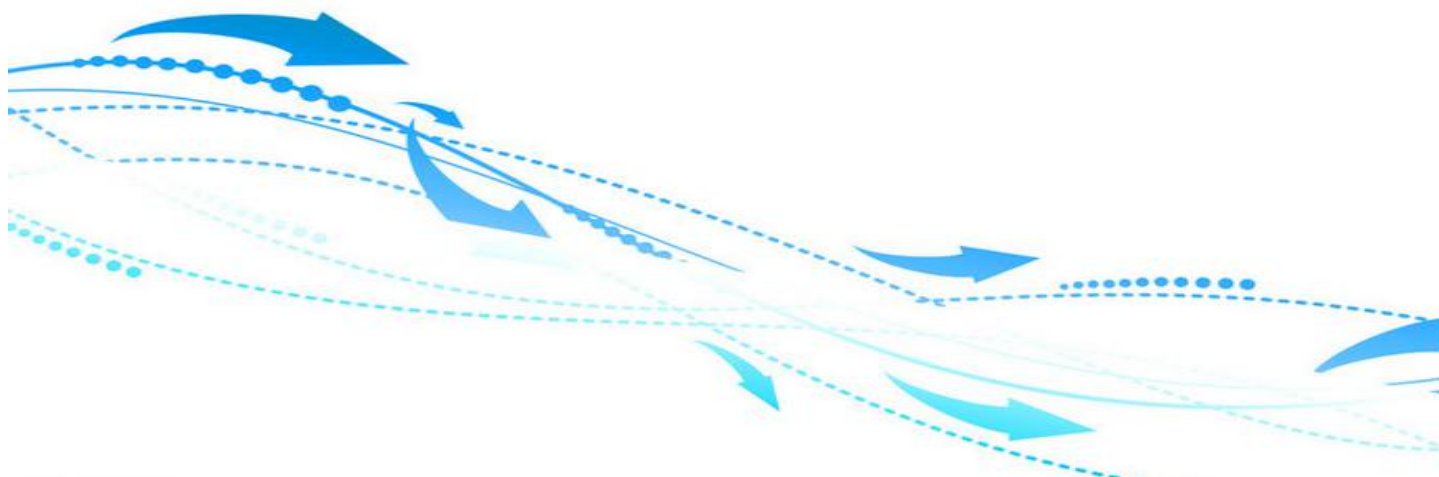
- 1.1 《网络购买商品七日无理由退货暂行办法》
- 1.2 《关于扩大对外开放积极利用外资若干措施的通知》
- 1.3 《关于促进移动互联网健康有序发展的意见》
- 1.4 《东莞市关于进一步加快电子商务发展的实施意见》及《东莞市电子商务专项资金管理办法》

02 以案说法

- 2.1 小区会所功能改变，开发商应承担违约责任
- 2.2 商城擅自变更经营范围，承租人有权行使法定解除权

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《网络购买商品七日无理由退货暂行办法》

发布机关：国家工商行政管理总局

实施日期：2017 年 3 月 15 日

国家工商行政管理总局于 2017 年 1 月 6 日公布上述《办法》，自 2017 年 3 月 15 日起施行。主要包括：

(1) 不适用七日无理由退货规定的商品包括消费者定作的商品；鲜活易腐的商品；线上下载或者消费者拆封的音像制品、电脑软件等数字化商品；以及交付的报纸、期刊；

(2) 选择无理由退货的消费者应当自收到商品之日起七日内向网络商品销售者发出退货通知。七日期间自消费者签收商品的次日开始起算；

(3) 消费者退回的商品完好的，网络商品销售者应当在收到退回商品之日起七日内向消费者返还已支付的商品价款。商品退回所产生的运费依法由消费者承担。经营者与消费者另有约定的，按照约定；

(4) 经营者采用电视、电话、邮购等方式销售商品，依照本办法执行等。

1.2 《关于扩大对外开放积极利用外资若干措施的通知》

发布机关：国务院

实施日期：2017 年 1 月 12 日

国务院办于 2017 年 1 月 12 日发布上述《通知》。主要包括：

(1) 服务业重点放宽银行类金融机构、证券公司、证券投资基金管理公司、期货公司、保险机构、保险中介机构外资准入限制；

(2) 制造业重点取消轨道交通设备制造、摩托车制造、燃料乙醇生产等领域外资准入限制；外商投资企业和内资企业同等适用“中国制造 2025”战略政策措施，鼓励外商投资高端制造、智能制造、绿色制造等；

(3) 深化外商投资企业注册资本制度改革。除法律、行政法规另有规定外，取消外商投资公司的最低注册资本要求，落实内外资企业统一的注册资本制度；

(4) 扩大中西部地区、东北地区鼓励外商投资产业范围，对符合条件的



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



西部地区鼓励类产业外商投资企业实行企业所得税优惠政策，向中西部地区、东北地区转移的外商投资企业享受国家支持产业转移与加工贸易的资金、土地等优惠政策；

(5) 推进外资跨国公司本外币资金集中运营管理改革，允许外资跨国公司开展本外币资金集中运营，促进资金双向流动，提高资金使用效率和投资便利化水平；

(6) 推进对外商投资全面实施准入前国民待遇加负面清单管理模式，简化外商投资项目管理程序和外商投资企业设立、变更管理程序，推进审批环节并联办理，缩短海关登记、申领发票环节办理时间等。

1.3 《关于促进移动互联网健康有序发展的意见》

发布机关：中共中央办公厅、国务院办公厅

实施日期：2017 年 1 月 15 日

中共中央办公厅、国务院办公厅于 2017 年 1 月 15 日联合印发上述《意见》。主要包括：

(1) 加强知识产权运用和保护：开展移动互联网领域专利导航工作，鼓励企业充实核心技术专利储备；加快推进专利信息资源开放共用，鼓励大型移动互联网企业共同组建专利池，建立资源分享和利益分配机制；建立知识产权风险管理体系，加强知识产权预警和跨境纠纷法律援助；

(2) 充分运用国家相关政策措施推动中小微互联网企业在移动互联网领域创新发展，支持和促进大众创业、万众创新。进一步发挥国家中小企业发展基金、国家创新基金等政策性基金引导扶持作用，落实好税费减免政策，在信用担保、融资上市、政府购买服务等方面予以大力支持；

(3) 拓展国际合作空间，围绕“一带一路”国家战略，推进网上丝绸之路国际合作，促进移动互联网基础设施互联互通，大力发展跨境移动电子商务；积极参与全球移动互联网治理，深入参与、积极推动移动互联网领域规则和标准制定等；

(4) 扩大社会参与，鼓励社会各界广泛参与移动互联网治理，加快移动



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



互联网社会组织建设, 支持中国互联网发展基金会、中国互联网协会等各方力量积极开展网络公益活动等。

1.4 《东莞市关于进一步加快电子商务发展的实施意见》及《东莞市电子商务专项资金管理办法》

发布机关: 东莞市政府

实施日期: 2017 年 1 月 1 日

东莞市政府于 2017 年 1 月 4 日发布上述《意见》及《办法》, 均自 2017 年 1 月 1 日起施行, 有效期至 2018 年 12 月 31 日。当中, 《意见》的主要内容包括:

(1) 以“让东莞制造插上电子商务翅膀”为核心, 推动生产制造企业应用电子商务转型发展、区域电子商务聚集发展、跨境电子商务创新发展;

(2) 鼓励企业应用电子商务开展网络零售和网络批发业务, 鼓励服务型电子商务企业为企业或个体经营者(个人)提供网络零售、网络批发、网络商铺代运营、营销推广、资料分析、谘询培训、电商物流、电商金融等服务。鼓励面向企业、个体经营者或消费者提供互联网金融、远端教育、医疗、交通、家政、娱乐等服务的创新型电子商务企业发展。对符合条件的上述电子商务企业按规定予以奖励;

(3) 鼓励跨境电子商务企业与境外企业通过规范的“海外仓”、境外体验店、O2O 境外展示厅和境外配送网店等模式, 融入境外零售体系。对东莞企业自建“海外仓”、境外体验店、O2O 境外展示厅和境外配送网店, 按其实际投入建设费用的一定比例予以一次性的奖励等。

而《办法》的主要内容则包括:

(1) 专项资金采取奖励、以奖代补等方式安排使用;

(2) 适用范围包括支持电子商务销售、服务、创新型企业以及传统制造企业应用电子商务做大做强;

(3) 鼓励东莞企业与境外电子商务企业开展合作, 支持企业利用电子商务开展对外贸易, 以及利用跨境电子商务平台开拓国际市场;



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



鼓励在东莞市注册的“触电”企业根据需求购买实训基地相关服务, 并按服务费用的 50%资助购买服务的企业等。

2. 以案说法

2.1 小区会所功能改变, 开发商应承担违约责任

A 小区是由 G 房地产公司开发的住宅小区, 配有具备健身房、棋牌室、台球室、雪茄屋等的会所。小区业主购买 A 小区时, 与 G 公司签署的《商品房买卖合同》的附件约定, A 小区的会所产权属于 G 公司所有, G 公司在不影响会所的功能正常使用的情况下可以转让。2014 年, G 公司因经营不善将会所转让给了个人李某, 李某受让会所后, 将会所改造成办公场所, 小区会所的功能彻底丧失。为此, A 小区的业主诉至法院, 要求 G 公司承担违约责任。

审理法院经审理认定, 案涉会所属于 G 公司所有, G 公司有权处分, 所以 G 公司将案涉会所转让给李某的行为合法, 但是, 依照《商品房买卖合同》的附件约定, 案涉会所在转让时存在前提, 即“不影响会所使用”。但从会所的使用现状来看, 小区业主与 G 公司约定的会所功能已经完全丧失。虽然涉案会所物权发生了转移, 但《商品房买卖合同》中所约定的权利义务并未发生转移, 故 G 公司应当承担违约责任。

结合上述案例, 开发商通常销售房屋时, 对小区内如会所、幼儿园等配套设施加以宣传, 一定情况下, 也会作为《商品房买卖合同》对该等配套设施进行约定, 该等情形下, 如果开发商要转让该等配套设施, 除了注意产权的归属问题外, 还需注意《商品房买卖合同》是否有对开发商就配套设施的提供和维护等作出相应的约束, 以避免出现上述案例中提及的违约风险承担。

2.2 商城擅自变更经营范围, 承租人有权行使法定解除权

2013 年 4 月, A 公司与时某签订《商铺租赁合同》, 约定时某承租 A 公司铺位, 仅用于经营服装之用, 租赁期间未经 A 公司书面同意, 时某不得改变商铺用途, 租赁期限自 2013 年 5 月 31 日起至 2015 年 4 月 30 日止。2013 年 9 月起, A 公司对商铺所在广场进行经营范围调整为鞋业, 且对外宣传并将广场招牌变更为



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



“某某鞋城”。时某认为 A 公司擅自变更广场经营范围, 遂将 A 公司诉至法院, 要求解除合同并返还保证金。A 公司答辩称时某在租赁期内经营不善, 擅自撤离商铺, 构成合同违约。

法院经审理认为, 《商铺租赁合同》是双方真实意思表示, 故 A 公司负有提供与签订合同时相近的经营环境, A 公司擅自变更广场经营范围及更换招牌, 违反了该附随义务, 构成违约, 判令合同中止, A 公司退还时某保证金及部分租金。

根据《中华人民共和国合同法》第九十三条之规定, “解除合同的条件成就时, 解除权人可以解除合同”。结合本案案情, A 公司擅自变更广场经营范围及更换招牌, 导致时某签订《商铺租赁合同》的目的无法实现, 符合《合同法》之法定解除条件。故出租方应遵守租赁合同之约定, 避免擅自变更出租商铺之经营范围, 否则容易承受相应的不利法律后果。

3. 有问必答

问一: 法院调解结案与判决结案有什么区别?

答: 法院调解是双方当事人在人民法院审判人员主持下进行的, 由此达成的协议, 是人民法院的审判职能活动同当事人的处分行为相结合的结果。《民事诉讼法》第八十九条第三款规定, 调解书经双方当事人签收后, 就具有法律效力, 其效力与判决相同。调解协议或调解书生效后, 与生效判决具有同等的法律效力, 且具有给付内容的调解书, 具有强制执行力。如果具有给付内容的调解协议或调解书生效了, 对方仍不履行的情况下是可以申请法院强制执行的。

问二: 钱怎么借出去才安全?

答: 给债务设定担保就是给债权上一份保险。具体有以下三种方式:

1. 设定抵押, 出借人在出借款项的同时, 可以要求债务人提供一定的财产作为抵押物, 抵押物一般是大额的财产, 能够保值增值、不易灭失, 多为房产和土地等不动产, 还可以是船舶、航空器等价值比较大的财产, 以保证能够偿还债务;

2. 设定质押, 《担保法》第六十三条规定, 质押是指债务人或者第三人将其动产移交债权人占有, 将该动产作为债权的担保。债务人不履行债务时, 债权人



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



有权依照本法规定以该动产折价或者以拍卖、变卖该动产的价款优先受偿。实践中质押的财产多是价值较大的动产，比如股票、基金、金银珠宝、古董、名画、名贵家具等；

设定保证，《担保法》第六条规定，保证是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的行为。分为一般保证和连带保证，所谓一般保证是只有在债务人不能履行时，保证人才承担保证责任的保证，连带保证是无论债务人是否清偿，都可以请求保证人承担保证责任的保证。保证人的实质是有更多的人，尤其是有一定身家的人加入进来，与债务人一起承担债务的制度，是债权人得到更多的清偿机会。

【法律谚语】

自然公平的第一个原则是：必须给予诉讼当事人各方充分的机会来陈述本方的理由。这意味着必须将诉讼程序告知他们，并及时通知其任何可能受到的指控，以便于他们行使权利。——【英】彼得·斯坦

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

