

2018 年度第 11 期

(企业版)

总第 56 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

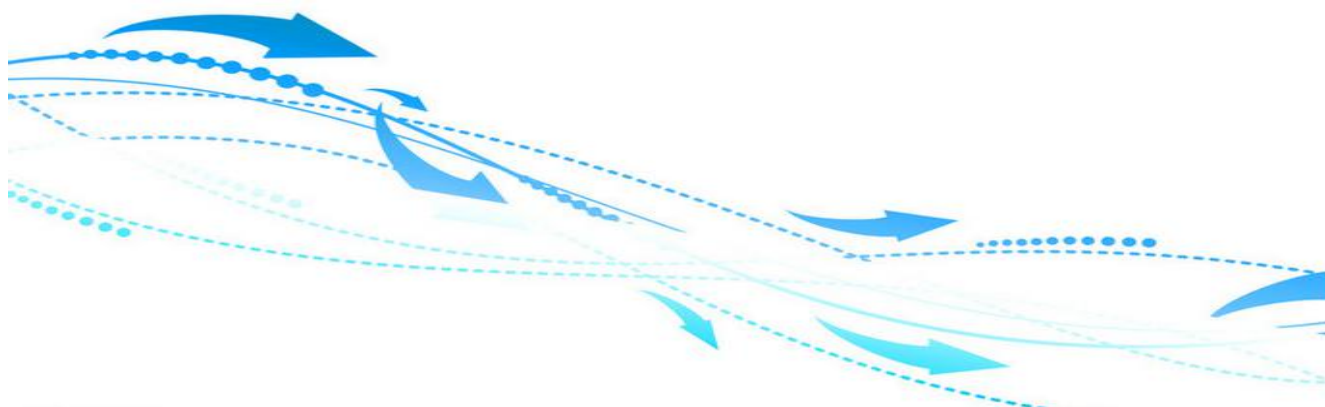
- 1.1 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定(2018)》
- 1.2 《中华人民共和国国际刑事司法协助法》
- 1.3 《关于支持上市公司回购股份的意见》
- 1.4 《东莞市企业集群注册登记管理办法》

02 以案说法

- 2.1 开发商故意隐瞒未取得商品房预售许可证的，应承担惩罚性赔偿责任
- 2.2 签订以他人名义购买房屋的委托合同是否有效？

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定(2018)》

发布机关：全国人民代表大会常务委员会

实施日期：2018 年 10 月 26 日

全国人民代表大会常务委员会于 2018 年 10 月 26 日公布上述《决定》，自公布之日起施行。主要包括：

(1) 对原《公司法》第一百四十二条进行修改，修改内容如下“公司不得收购本公司股份，但有下列情形之一的除外：（一）减少公司注册资本；（二）与持有本公司股份的其他公司合并；（三）将股份用于员工持股计划或者股权激励；（四）股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份；（五）将股份用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券；（六）上市公司为维护公司价值及股东权益所必需；……属于第（三）项、第（五）项、第（六）项情形的，公司合计持有的本公司股份数不得超过本公司已发行股份总额的百分之十，并应当在三年内转让或者注销。”并增加“公司不得接受本公司的股票作为质押权的标的”；

(2) 对公司法有关资本制度的规定进行修改完善，赋予公司更多自主权，有利于促进完善公司治理、推动资本市场稳定健康发展。国务院及其有关部门应当完善配套规定，坚持公开、公平、公正的原则，督促实施股份回购的上市公司保证债务履行能力和持续经营能力，加强监督管理，依法严格查处内幕交易、操纵市场等证券违法行为，防范市场风险，切实维护债权人和投资者的合法权益。

1.2 《中华人民共和国国际刑事司法协助法》

发布机关：全国人民代表大会常务委员会

实施日期：2018 年 10 月 26 日

全国人民代表大会常务委员会于 2018 年 10 月 26 日公布上述法律，自公布之日起施行。主要包括：

(1) 本法所称国际刑事司法协助，是指中华人民共和国和外国在刑事案件



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

调查、侦查、起诉、审判和执行等活动中相互提供协助，包括送达文书，调查取证，安排证人作证或者协助调查，查封、扣押、冻结涉案财物，没收、返还违法所得及其他涉案财物，移管被判刑人以及其他协助；

(2) 对上述有关国际刑事司法协助的各项内容作出详细规定等。

1.3 《关于支持上市公司回购股份的意见》

发布机关：中国证券监督管理委员会

实施日期：2018 年 11 月 9 日

中国证券监督管理委员会于 2018 年 11 月 9 日发布上述《意见》，自公布之日起施行。主要包括：

(1) 依法支持各类上市公司回购股份用于实施股权激励及员工持股计划。上市金融企业可以在合理确定回购实施价格、切实防范利益输送的基础上，依法回购股份用于实施股权激励或者员工持股计划，并按有关规定做好管理。其中，上市证券公司可以通过资管计划、信托计划等形式实施员工持股计划；

(2) 鼓励运用其他市场工具为股份回购提供融资等支持。继续支持上市公司通过发行优先股、可转债等多种方式，为回购本公司股份筹集资金；支持实施股份回购的上市公司依法以简便快捷方式进行再融资；上市公司实施股份回购后申请再融资的，在一定规模内取消再融资间隔期限制，审核中给予优先支持；上市公司以现金为对价，采用要约或集中竞价方式回购股份的，视同上市公司现金分红，纳入现金分红的相关比例计算；

(3) 简化实施回购的程序等。

1.4 《东莞市企业集群注册登记管理办法》

发布机关：东莞市人民政府

实施日期：2018 年 10 月 24 日

东莞市人民政府于 2018 年 10 月 24 日发布上述《管理办法》，自发布之日起施行，有效期至 2023 年 10 月 23 日。主要包括：

(1) 本办法所称集群注册，是指多个有限责任公司以一家企业的住所（经



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



营场所)地址,作为各自的住所登记,并由该企业提供住所托管服务,组成企业集群的登记注册模式;

(2) 在东莞市注册的会计师事务所及经市级以上部门认定的众创空间、孵化器、加速器、港澳台科技创新创业联合培优示范基地等孵化载体建设运营企业,可以申请从事住所托管服务;

(3) 申办集群企业登记注册应当委托托管企业办理,以托管企业出具的住所托管证明文件作为住所使用证明。集群企业住所地址由“托管企业位址”+“(集群注册)”方式组成;

(4) 下列市场主体不得申请登记为集群企业:从事生产加工、餐饮服务、旅业、娱乐服务、人力资源中介服务、再生资源回收和处理、食品(含保健食品)、药品、医疗器械、互联网金融、证券服务、物流等行业的。

2. 以案说法

2.1 开发商故意隐瞒未取得商品房预售许可证的,应承担惩罚性赔偿责任

2017 年 6 月,王某从 A 房地产开发公司处购买一套商品房并签署《商品房买卖合同》,合同签署后,王某依约支付了购房款,但 A 公司迟迟未交付房屋。经多次交涉,王某方得知该商品房一直未取得预售许可证。双方经协商不成,王某遂起诉至法院,要求 A 公司向其返还购房款及利息、赔偿房屋溢价损失,同时王某认为 A 公司故意隐瞒未取得商品房预售许可证,要求其承担已付购房款一倍的赔偿责任。

法院经审理认为,直至本案起诉前 A 公司仍未取得商品房预售许可证,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》(以下简称《商品房买卖合同解释》)第二条规定,案涉《商品房买卖合同》应属无效合同。同时,因 A 公司使用的合同文本故意删减了示范文本中列明的预售商品房批准机关及商品房预售许可证号等重要内容,法院认定 A 公司主观上存在隐瞒未取得商品房预售许可证的故意,根据《商品房买卖合同解释》第九条规定,A 公司除应向王某返还购房款及利息、赔偿房屋溢价损失外,还应向王某承担已付购房款一倍的赔偿责任。据此,法院对王某的诉请予以支持。



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



结合上述案例提醒开发商，如在未取得商品房预售许可证的情形下与买受人订立商品房买卖合同的，届时如进入司法程序，合同存在被认定无效的风险；如开发商故意隐瞒未取得商品房预售许可证的，还可能需向买受人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

2.2 签订以他人名义购买房屋的委托合同是否有效？

熊某因其有贷款记录，贷款数额受到限制，故借侯某名义购房。2011 年 1 月 4 日，侯某（买方）于与案外人郑某（卖方）签订了《房屋转让合同书》，约定侯某购买郑某一套房产，转让成交价 180 万元。熊某共向侯某支付 40 万元以支付首期款（含定金），剩余楼款 140 万元以按揭方式支付。2011 年 2 月 14 日，侯某与银行签订了《借款合同》及《抵押合同》，约定侯某借款 140 万元用于购买涉案房产。按揭期间，熊某一直向侯某转账用于支付涉案房产的按揭贷款等费用，2012 年 6 月 19 日，侯某向银行提前偿还了剩余贷款本息，涂销抵押登记，故熊某向法院提起诉讼，确认涉案房产的产权归其所有。

法院经审理认为，住房问题关系国计民生，既是经济问题，更是影响社会稳定的重要民生问题。房产限购、限贷令作为严格限制各种名目的炒房和投机性购房，遏制部分城市房价过快上涨的重要政策措施，体现了社会公共利益。熊某为了规避当时的限贷政策，借用侯某名义购买了案涉的房屋，并申请了首套购房贷款。这种委托关系，损害了社会公共利益，根据《中华人民共和国合同法》第五十二条第（四）项规定，损害社会公共利益的合同应属无效，故判决对熊某的确权诉求不予支持；且根据《中华人民共和国合同法》第五十八条的规定，合同无效，因该合同取得的财产，应当予以返还，熊某可另行诉请侯某返还其购房所支付的款项。

从上述案例可以看出，如为了规避当时的限贷政策，借用他人名义购买房屋、申请购买贷款，并签订委托合同，该等委托关系因损害了社会公共利益，应属无效合同，故，在此提醒广大人民群众，以免引起不必要的纷争。



3. 有问必答

问一：《民法总则》生效后，目前已经超过二年但未超过三年的债权请求权能否适用新的三年诉讼时效？

答：根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法总则〉诉讼时效制度若干问题的解释》第二条、第三条的规定，民法总则施行之日，诉讼时效期间尚未满民法通则规定的二年或者一年，当事人主张适用民法总则关于三年诉讼时效期间规定的，人民法院应予支持；民法总则施行前，民法通则规定的二年或者一年诉讼时效期间已经届满，当事人主张适用民法总则关于三年诉讼时效期间规定的，人民法院不予支持。故，目前已经超过二年但未超过三年的债权请求权能否适用新的三年诉讼时效应视情况而定，具体需看该诉讼时效期间是否在民法总则施行前已经届满。

问二：死亡赔偿金可以作为遗产抵债吗？

答：《中华人民共和国继承法》第三条规定：“遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产”，根据该条规定，遗产必须符合三个要件：一是属于被继承人的个人财产，二是该财产在被继承人死亡前或死亡时就已存在，三是该财产属合法财产。

死亡赔偿金赔付的对象是死者近亲属，而非死者本人，且发生在死者去世以后，其性质为基于死者未来收入丧失而对其近亲属作的补偿，故死亡赔偿金不符合遗产的构成要件，并非遗产，故要求以死亡赔偿金偿还债务，没有法律依据。

【法律谚语】

法律是显露的道德，道德是隐藏的法律。

——林肯



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



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

