

2019 年度第 4 期

(企业版)

总第 61 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

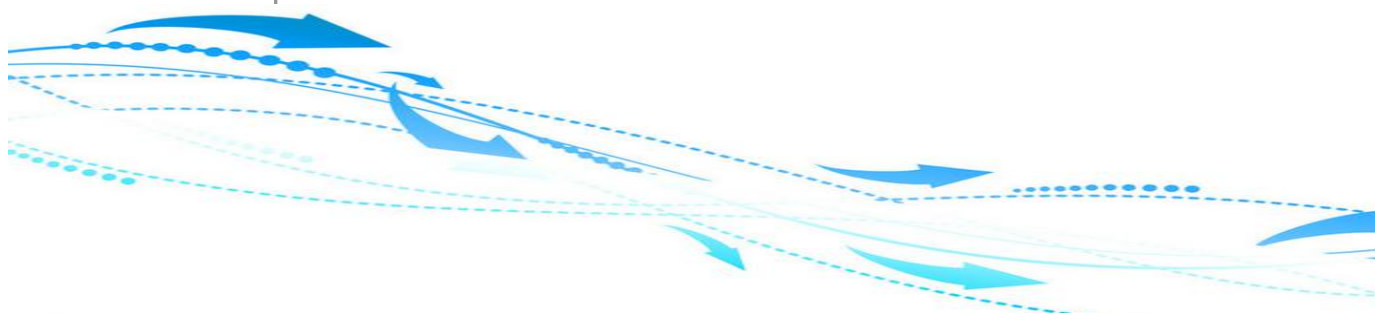
- 1.1 《关于深化增值税改革有关政策的公告》
- 1.2 《降低社会保险费率综合方案》
- 1.3 《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》
- 1.4 《东莞市人民政府关于贯彻落实粤港澳大湾区发展战略全面建设国家创新型城市的实施意见》

02 以案说法

- 2.1 不动产登记方具有法定效力
- 2.2 商品房买卖中，若房屋实际面积与合同约定面积误差比超过 3%，买方有权解除合同并要求返还已付购房款及利息

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《关于深化增值税改革有关政策的公告》

发布机关：财政部、税务总局、海关总署

实施日期：2019 年 4 月 1 日

财政部、税务总局、海关总署于 2019 年 3 月 20 日发布上述《公告》。主要内容包

括：(1) 将制造业适用税率由 16%降至 13%，将交通运输、建筑等行业适用税率由 10%降至 9%。制造业适用税率下调 3 个百分点，是下降幅度最大的行业之一，制造业税负将进一步大幅降低。

(2) 进一步扩大抵扣范围。将国内旅客运输服务纳入抵扣、将不动产由分两年抵扣改为一次性全额抵扣，制造业企业相关支出的总体规模较大，受益尤为明显。

(3) 试行期末留抵退税制度。根据统计数据，制造业期末留抵税额占比最高，将是这项政策的最大受益对象。

具体而言，在进项税抵扣范围方面，会议决定将旅客运输服务纳入抵扣，并把纳税人取得不动产支付的进项税由分两年抵扣改为一次性全额抵扣，增加纳税人当期可抵扣进项税。

对主营业务为邮政、电信、现代服务和生活服务业的纳税人，按进项税额加计 10%抵减应纳税额，政策实施期限暂定截至 2021 年底。

1.2 《降低社会保险费率综合方案》

发布机关：国务院办公厅

发布日期：2019 年 4 月 4 日

2019 年 4 月 4 日，国务院办公厅发布上述《方案》。主要包括：

(1) 降低养老保险的单位缴费比例。从 2019 年 5 月 1 日起，城镇职工基本养老保险，包括企业和机关事业单位的，单位缴费比例高于 16%的省份可降至 16%。



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) 继续阶段性降低失业保险、工伤保险费率。自 2019 年 5 月 1 日起, 实施失业保险总费率 1% 的省, 延长阶段性降低失业保险费率的期限至 2020 年 4 月 30 日。

(3) 调整社保缴费基数政策。各省应以本省城镇非私营单位就业人员平均工资和城镇私营单位就业人员平均工资加权计算的全口径城镇单位就业人员平均工资, 核定社保个人缴费基数上下限, 合理降低部分参保人员和企业的社保缴费基数。个体工商户和灵活就业人员参加企业职工基本养老保险, 可在一定范围内自愿选择适当的缴费基数。

(4) 稳步推进社保费征收体制改革。妥善处理好企业历史欠费问题, 在征收体制改革过程中不得自行对企业历史欠费进行集中清缴, 不得采取任何增加小微企业实际缴费负担的做法, 避免造成企业生产经营困难。

1.3 《广东省自然资源厅关于明确工业物业产权分割及分割转让不动产登记有关事项的通知》

发布机关: 广东省自然资源厅

实施日期: 2019 年 5 月 1 日

2019 年 3 月 21 日, 广东省自然资源厅发布上述《通知》, 有效期为 5 年。主要包括:

(1) 制造业企业在工业性质国有建设用地上已确权登记的厂房、仓库等物业的国有建设用地使用权及房屋所有权, 可以按照上述《通知》的规定进行分割和分割转让不动产登记。用地批准文件或土地使用权出让合同约定不得分割及分割转让的工业物业, 只有经批准单位或土地使用权出让方审核同意, 并重新签订土地使用权出让合同或补充协议后, 方可按照上述《通知》的规定进行分割、分割转让。

(2) 分割转让工业物业应用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目, 受让方须为经依法注册登记且为转让方的产业链合作伙伴企业。

(3) 分割转让后原权利人自留的工业或仓储功能的建筑面积占分割转让前工业或仓储功能确权登记的建筑面积比例不得低于 40%, 且受让后的工业物业产



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



权自完成转移（分割转让）不动产登记之日起 5 年内不得再次转让。高标准厂房和工业大厦的分割转让可不受上述限制。

1.4 《东莞市人民政府关于贯彻落实粤港澳大湾区发展战略全面建设国家创新型城市的实施意见》

发布机关：东莞市人民政府

发布日期：2019 年 3 月 22 日

2019 年 3 月 22 日，东莞市政府发布上述《意见》。主要内容包括：

（1）加强基础前沿研究，构建源头创新体系。推进重大科技基础设施建设与应用。支持高校开展基础研究。全力争取大湾区大学落户东莞，高起点、高水平、高标准规划建设，力争建设成为融合粤港澳大湾区科教资源、服务国家创新驱动发展战略和“一带一路”建设的以理工科为主的开放型创新型大学。

（2）加强产学研协同创新，构建技术创新体系。加强产学研协同创新，构建技术创新体系，实施新型研发机构“提质增效”计划，聚焦成果转化、产业孵化、市场化运营、行业服务，大力支持新型研发机构提升技术创新能力、人才培养能力、成果转化能力、服务产业能力。

（3）深化科技与经济融合，构建成果转化体系。提升松山湖国家自主创新示范区的建设水平，积极开展个性化政策创新，在集聚创新人才、开展关键技术研发、培育支柱性新兴产业等方面强化对全市创新驱动发展的核心带动作用。

（4）突出企业创新主体地位，构建企业培育体系。深化实施重点企业规模与效益“倍增计划”和高新技术企业“树标提质”行动计划，优化扶持措施，完善财政支持政策，推动高新技术企业整体实现从“数量优势”到“质量优势”的转变。

（5）加快集聚创新资源，营造良好创新创业环境。完善人才流动和评价机制，创新事业单位人才引进激励机制，支持港澳台及外籍人才来莞创新创业。完善科研人员分类考核评价机制，落实将专利创造、标准制定及成果转化等业绩作为高等学校教师和科研人员职称评审、绩效评价、考核激励的重要依据。加大人才安居保障，支持筹建人才住房，采取先租后售、租售结合等模式，解决人才住房难问题。



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



2. 以案说法

2.1 不动产登记方具有法定效力

2017 年 6 月 12 日，执行法院查封登记于被执行人赵某名下的房产一套。2018 年 8 月 22 日，裁定该房产拍卖成功，归买受人闵某所有。10 月 22 日，案外人王某向执行法院提出执行异议，称该房产为其所有，其于 2004 年 7 月 10 日与赵某签订房屋转让协议，虽未办理过户手续，但已缴清全部房款并实际占有房产已逾 10 年。故请求法院撤销拍卖，执行回转。

法院认为：根据《中华人民共和国物权法》第 9 条第 1 款、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 36 条，涉案房产作为不动产，其权属应当以登记为准。案外人王某与被执行人赵某签订房屋转让协议，未办理权属变更登记手续，违反了法律的强制性规定，故王某不具有涉案房产的物权。在本案执行过程中，法院依法查封、拍卖涉案房产具有法律依据，执行程序并无不当。案外人王某既没有在查封公告指定的期间内，也未在拍卖公告指定期间内向执行法院提出任何异议，以致涉案房产已经交付拍卖买受人闵某实际占有，错过甚至丧失了保护自身权益的最佳时机，其责任应由王某独自承担。王某在实际占有涉案房产后的十几年来，一直不曾要求被执行人赵某协助办理房产过户手续，亦显然违背常理，不符合交易惯例。因此，案外人王某向执行法院所提出的执行异议理由不能成立，法院不予支持。

结合以上案例，认定不动产的所有权人应以登记记载为基准。同时应当对法定权利予以重视，及时主张，以免错过最佳保护时机。

2.2 商品房买卖中，若房屋实际面积与合同约定面积误差比超过 3%，买方有权解除合同并要求返还已付购房款及利息

2018 年 6 月，王某从房地产开发商 B 公司处购买一套商品房，双方签署《商品房买卖合同》，合同约定房屋面积为 128 m²，总价为人民币 150 万元。合同签署后，王某依约支付全部购房款，而后 B 公司交付商品房时，王某经测量发现该套房屋的实际面积仅有 120 m²。双方经协商不成，王某遂起诉至法院，要求解除双方签署的《商品房买卖合同》，并要求 B 公司返还已付购房款及利息。



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



法院经审理认为，案涉《商品房买卖合同》为双方真实签署，应属合法有效，但合同未对房屋面积出现误差情形的处理作出相关约定，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》第十四条第二款规定，在合同未明确约定的情形下，如房屋面积误差比绝对值超出 3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，法院应予支持。因本案中 B 公司交付给王某的房屋面积误差比绝对值已超出 3%，据此，法院判决支持了王某的诉讼请求。

结合上述案例提醒商品房买受人，在接收商品房时应注意核实房屋实际面积与合同约定面积是否一致，若面积误差比绝对值超出 3%，买受人有权主张解除合同并要求出卖人返还已付购房款及利息。

2.3 对自然保护区的采矿权出让的合同无效

湖南省某县水利局对河道砂石开采权进行拍卖。杨某竞得开采权，与水利局签订了《河道砂石开采权出让合同》，并为履行合同做了准备。但杨某在向水利局申请发放许可证时，水利局以杨某未按要求提交资料为由未予办理。杨某以水利局不履行合同为由诉诸法院。

一审法院经审理认为，争议行政协议项下的采砂河段在实施拍卖和签订出让协议时已是自然保护区范围，属于禁止采砂区域，自然保护区管理处在发现水利局的拍卖行为后，已按照职责要求终止拍卖。但水利局未取得有关主管部门同意便实施拍卖，违反禁止性规定，故签订的《出让合同》无效。双方当事人在签订《出让合同》后对采砂许可证的颁发产生误解，最终杨某因不能提交完整申请材料、不符合颁证条件而未取得采砂许可证，《出让合同》没有实际履行与水利局在实施行政许可过程中未尽到公示告知职责有一定的关系。水利局的上述违法行为致使行政协议未能实际履行，造成的经济损失客观存在，应承担赔偿责任。二审法院维持一审判决。

结合以上案例，相关部门在签订涉及环境公共利益的同时应高度重视合同的合法有效性，遵守严禁任意改变自然生态空间用途的行为，防止不合理开发利



用资源的行为损害生态环境的原则，否则就可能面临合同被认定无效及高额的行政赔偿。

3. 有问必答

问一：定金与订金二者有区别吗？

答：“定金”在《合同法》上是承担违约责任的形式之一，它的基本法律性质是违约定金，并具有担保合同履行的性质。当合同不能正常履行时，适用定金罚则。而“订金”在实践中一般被认为是预付款。二者本质的区别在于，订金不具备债的担保性质，收受订金的一方违约，只需返还所收受的订金即可，而无需双倍偿付。

问二：共同饮酒后一方发生交通事故，同桌共饮者是否需要承担过错责任？

答：根据《中华人民共和国侵权责任法》第六条：行为人因过错侵害他人民事权益，应当承担侵权责任。根据法律规定推定行为人有过错，行为人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。第十二条：二人以上分别实施侵权行为造成同一损害，能够确定责任大小的，各自承担相应的责任；难以确定责任大小的，平均承担赔偿责任。当同桌共饮者明知逝者以驾车方式前来，驾车离开时处于酒后状态而没有劝阻时，应当承担相应的赔偿责任。其余同桌者不知道其前往及离开方式，故没有过错，不承担责任。

【法律谚语】

人与人是不相同的，人们不能将法律面前人人平等理解成平等就是一视同仁、人人相等。

——【奥】路德维希·冯·米瑟斯



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



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

