

2019 年度第 10 期

(企业版)

总第 67 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](http://www.gdclco.com.cn)

电邮 (E): [info@gdclco.com.cn](mailto:info@gdclco.com.cn)



# 目录

## Contents

### 01 新法速递

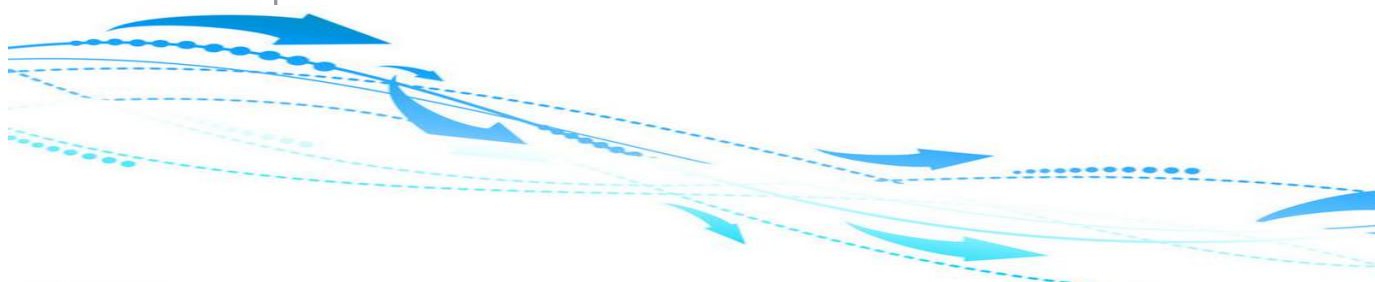
- 1.1 《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》
- 1.2 《国家发展改革委关于建立健全企业家参与涉企政策制定机制的实施意见》
- 1.3 《市场监督管理行政许可程序暂行规定》
- 1.4 关于印发《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》及项目清单的通知

### 02 以案说法

- 2.1 未签订物业服务合同，但形成事实物业服务关系的，物业服务企业有权要求业主交纳相应的物业服务费
- 2.2 国家实行房贷新政，如合同当事人已经预见该购房风险并在合同中对此作出按揭不能承诺的，不属于情势变更

### 03 有问必答

### 04 法律谚语



## 1. 新法速递

### 1.1 《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》

发布机关：财政部、住房和城乡建设部

施行时间：2019 年 8 月 22 日

2019 年 8 月 22 日，财政部及住房和城乡建设部联合发布了上述《管理办法》，自发布之日起实施，其中有以下内容值得关注：

（1）规定专项资金支持范围。一是公租房保障和城市棚户区改造。其中包括租赁补贴、公租房筹集及城市棚户区改造。二是老旧小区改造。主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设和改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的加装电梯支出。三是住房租赁市场发展。主要用于多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务与监管平台等与住房租赁市场发展相关的支出；

（2）规定专项资金分配方式。老旧小区改造资金，采取因素法，按照各地区老旧小区改造面积、改造户数、改造楼栋数、改造小区个数和绩效评价结果等因素以及相应权重，结合财政困难程度进行分配。

（3）规定专项资金重点支持区域。对于发生重大自然灾害等特殊情况的地区，以及党中央、国务院确定需要重点支持和激励的地区和项目，在专项资金分配时予以适当倾斜。省级财政部门分配公租房保障和城市棚户区改造资金、老旧小区改造资金时，可适当向城镇保障性安居工程任务较重的资源枯竭型城市和三线企业比较集中的城市倾斜。

### 1.2 《国家发展改革委关于建立健全企业家参与涉企政策制定机制的实施意见》

发布机关：国家发展和改革委员会

发布时间：2019 年 9 月 12 日

2019 年 9 月 12 日，国家发改委发布上述《实施意见》，其中有以下内容值得关注：

（1）明确分类听取意见建议的规范性要求，充分听取企业家对涉企政策的



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



意见建议, 根据企业的痛点难点有针对性地研究提出政策措施;

(2) 发挥国家政务服务平台作用, 开通互动交流和信息反馈渠道, 方便企业家和社会公众咨询政策、反映问题、提出建议、表达诉求、监督举报;

(3) 运用网上政务平台、“两微一端”、电子邮箱、电话、手机短信等方式, 将意见采纳情况向社会公布或向企业家反馈;

(4) 完善涉企政策宣传解读和执行监督, 对确需调整的涉企政策, 要听取企业家和有关方面意见建议, 按程序调整。

### 1.3 《市场监督管理行政许可程序暂行规定》

发布机关: 国家市场监督管理总局

施行时间: 2019 年 10 月 1 日

国家市场监督管理总局于 2019 年 8 月 21 日发布上述《暂行规定》, 于 2019 年 10 月 1 日起实施, 其中有以下内容值得关注:

(1) 市场监督管理部门实施行政许可, 适用本规定。市场监督管理部门应当在法律、法规、规章规定的职权范围内实施行政许可;

(2) 申请人可以委托代理人提出行政许可申请。但是, 依法应当由申请人本人到市场监督管理部门行政许可受理窗口提出行政许可申请的除外;

(3) 详细列明市场监督管理行政许可的准入、退出、听证、送达程序及监督管理和法律责任。

### 1.4 关于印发《东莞市城市更新“旧项目”处理措施》及项目清单的通知

发布机关: 东莞市自然资源局

施行时间: 2019 年 9 月 26 日

2019 年 9 月 26 日, 东莞市自然资源局发布上述《通知》, 自公布之日起施行, 其中有以下内容值得关注:

(1) 土地权利人自改“旧项目”继续按“旧办法”完成审批程序, 改造方案、征地方案、收地方案、收储方案、供地方案等相关审批事项合并审批, 并在一年内申请供地, 逾期则相关批复文件不再执行;



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) 村集体作为主体自改但缺乏能力实施的“旧项目”，可以在确定规划建设条件和村集体补偿条件的情况下，申请交由镇街按政府主导或单一主体挂牌招商模式改造，可不受“新办法”中的面积要求限制，两年内申请土地挂牌或挂牌招商，逾期则相关批复文件不再执行；

(3) 在政策规定时间前已确立合作关系的村企合作改造“旧项目”，继续执行村企合作改造模式，按“旧办法”办理，有关项目应于一年内申请确认实施主体，两年内申请供地，逾期则相关批复文件不再执行；

(4) 在政策规定时间前未确立合作关系的村企合作改造“旧项目”，除此前特别批准的两宗试点项目外，不适用村企合作改造模式，但可继续按“旧办法”办理完成有关审批程序，在确定规划建设条件和村集体补偿条件后，按政府主导或单一主体挂牌招商模式改造。

## 2. 以案说法

### 2.1 未签订物业服务合同，但形成事实物业服务关系的，物业服务企业有权要求业主交纳相应的物业服务费

2015 年，A 公司与某小区开发商就该小区的物业服务签订了《物业管理前期委托合同》，合同期限为三年。合同期限届满后，该小区成立了业主委员会，A 公司与业主委员会就物业服务续聘事宜进行协商，但未达成共识，为此，原告仍继续为该小区提供物业服务。期间，大部分业主按时足额缴纳了物业服务费，但何某却以 A 公司在合同期限届满后拒绝退出物业管理区域为由，长期不缴纳物业服务费。双方经协商不成，A 公司将何某起诉至法院。

法院经审理认为，本案中 A 公司与小区业委会就物业服务续聘事宜进行协商但未能达到共识，并不属于 A 公司拒绝退出或移交物业管理区域，现因不可归咎于 A 公司的原因，导致 A 公司在无合同依据的情况下为业主提供了物业服务，何某作为业主也享受了该服务，双方之间形成事实物业服务关系，A 公司以此请求何某支付物业服务费，应予支持，并参照政府规定的收费标准或同类物业服务项目收费标准来确定业主应当缴纳的物业服务费。因 A 公司主张的物业服务费收取标准并不违反当地政府规定的收费标准，据此，法院判决支持了 A 公司的诉请。



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



结合上述案例提醒物业服务企业, 如因不可归咎于物业服务企业的原因, 未与小区业主签订物业服务合同、且形成事实物业服务关系的, 物业服务企业有权要求业主交纳符合当地政府规定标准的物业服务费。

## 2.2 国家实行房贷新政, 如合同当事人已经预见该购房风险并在合同中对此作出按揭不能承诺的, 不属于情势变更

2018 年 6 月, 邓某与房地产开发商 A 公司签署《商品房买卖合同》, 约定购买 A 公司开发的某小区一套商品房, 合同对购房价款作了相应约定, 并约定如因银行放贷政策影响按揭额度, 不足部分由邓某在三天内补足。合同签署后, 邓某支付了 10 万元定金。2018 年 8 月, 因政府实施房贷新政策, 导致邓某的按揭额度受影响, 邓某以构成“情势变更”为由, 通知 A 公司解除合同, 并要求 A 公司退还已付定金。双方经协商不成, 邓某将 A 公司起诉至法院。

法院经审理认为, 案涉《商品房买卖合同》的签署系双方真实意思表示, 且未违反法律、行政法规的强制性规定, 应属合法有效, 双方均应按约履行。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》第二十六条规定, 情势变更是指合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化。而根据案涉合同约定, 当事人已经预见国家可能实行房贷新政以及由此存在的购房风险, 并在合同中对国家房贷政策变化导致按揭不能作出了自己的承诺。因此, 案涉情形并不属于情势变更, 亦非邓某贷款不成、拒绝履行合同的法定事由, 邓某未按约履行付款义务, 应承担违约责任。据此, 法院判决驳回邓某要求 A 公司向其返还定金的诉请。

结合上述案例提醒购房人, 国家实行房贷新政, 如合同当事人已经预见该购房风险并在合同中对此作出按揭不能承诺的, 则该情形不属于情势变更, 若购房人以此拒绝履行合同义务的, 可能构成违约。



### 3. 有问必答

#### 问一：未约定先还本金还是利息，如何确定还款顺序？

答：《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十一条规定，债务人除主债务之外还应当支付利息和费用，当其给付不足以清偿全部债务时，并且当事人没有约定的，人民法院应当按照下列顺序抵充：（一）实现债权的有关费用；（二）利息；（三）主债务。按照该条规定及交易习惯，借款合同中，还款时未约定先还借款本金还是支付借款利息时，应先充抵借款利息，再充抵主债务即借款本金。

#### 问二：哪些情况下，申请财产保全，可以不用提交担保？

答：按照《最高人民法院关于人民法院办理财产保全案件若干问题的规定》第 9 条规定，当事人在诉讼中申请财产保全，有下列情形之一的，人民法院可以不要提供担保：

- （一）追索赡养费、扶养费、抚育费、抚恤金、医疗费用、劳动报酬、工伤赔偿、交通事故人身损害赔偿的；
- （二）婚姻家庭纠纷案件中遭遇家庭暴力且经济困难的；
- （三）人民检察院提起的公益诉讼涉及损害赔偿的；
- （四）因见义勇为遭受侵害请求损害赔偿的；
- （五）案件事实清楚、权利义务关系明确，发生保全错误可能性较小的；
- （六）申请保全人为商业银行、保险公司等由金融监管部门批准设立的具有独立偿付债务能力的金融机构及其分支机构的。

法律文书生效后，进入执行程序前，债权人申请财产保全的，人民法院可以不要提供担保。

#### 【法律谚语】

法不阿贵，绳不绕曲。

——韩非子



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

陈梁永钜 电话：(86769)22498518 22498528 传真：(86769)22491241

网址：www.gdclco.com.cn

