

2020 年度第 3 期

(企业版)

总第 72 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

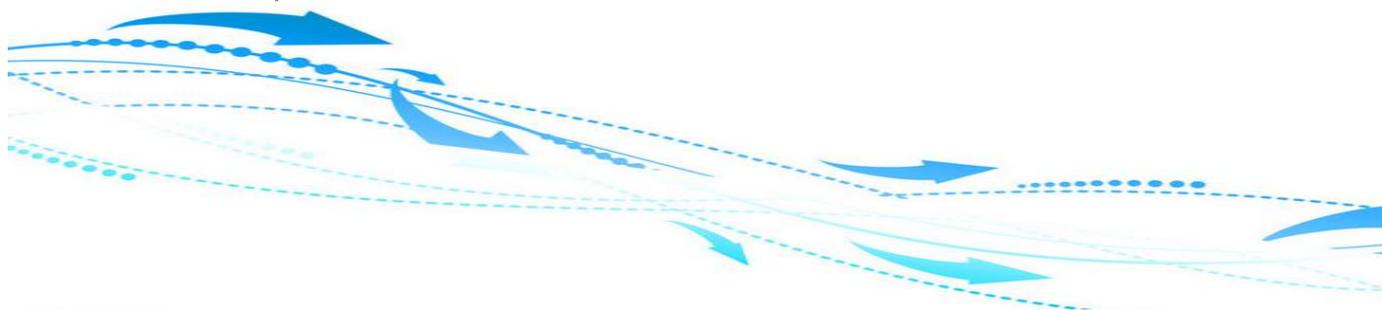
- 1.1 《中华人民共和国证券法（2019 修订）》
- 1.2 《网络信息内容生态治理规定》
- 1.3 《关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念的意见》
- 1.4 《广东省住房和城乡建设厅关于建筑废弃物跨区域平衡处置协作监管暂行办法（试行）》

02 以案说法

- 2.1 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋并依法履行通知义务后，如承租人未参加拍卖的，将被视为放弃优先购买权
- 2.2 按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议之后，若拆迁人将补偿安置房出卖给第三人，被拆迁人有权主张优先取得补偿安置房

03 有问必答

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《中华人民共和国证券法（2019 修订）》

发布机关：全国人大常委会

施行时间：2020 年 3 月 1 日

2019 年 12 月 28 日, 全国人大常委会发布了 2019 年修订的《中华人民共和国证券法》, 自 2020 年 3 月 1 日起实施, 其中有以下内容值得关注:

(1) 全面推行证券发行注册制度。按照全面推行注册制的基本定位, 对证券发行制度进行了系统的修改完善, 新证券法也授权国务院对证券发行注册制的具体范围、实施步骤进行规定, 为有关板块和证券品种分步实施注册制留出了必要的法律空间。

(2) 显著提高证券违法违规成本。新证券法大幅提高对证券违法行为的处罚力度。如对于欺诈发行行为, 加大罚款力度。同时, 新证券法对证券违法民事赔偿责任也进行了完善。如规定了发行人等不履行公开承诺的民事赔偿责任, 明确了发行人的控股股东、实际控制人在欺诈发行、信息披露违法中的过错推定、连带赔偿责任等。

(3) 强化证券发行中的信息披露。按照注册制“以信息披露为核心”的要求, 增加规定发行人报送的证券发行申请文件, 应当充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息, 内容应当真实、准确、完整。

(4) 完善投资者保护制度。包括区分普通投资者和专业投资者, 有针对性地作出投资者权益保护安排; 建立上市公司股东权利代为行使征集制度; 规定债券持有人会议和债券受托管理人制度; 建立普通投资者与证券公司纠纷的强制调解制度; 完善上市公司现金分红制度。尤其值得关注的是, 为适应证券发行注册制改革的需要, 新证券法探索了适应我国国情的证券民事诉讼制度, 规定投资者保护机构可以作为诉讼代表人, 按照“明示退出”、“默示加入”的诉讼原则, 依法为受害投资者提起民事损害赔偿诉讼。

1.2 《网络信息内容生态治理规定》

发布机关：国家互联网信息办公室



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



施行时间: 2020 年 3 月 1 日

国家互联网信息办公室于 2019 年 12 月 15 日发布上述《指导意见》, 自 2020 年 3 月 1 日起施行, 其中有以下内容值得关注:

(1) 明确网络信息内容服务使用者发布信息 and 参与网络活动时应当文明互动, 理性表达, 不得发布违法信息, 防范和抵制不良信息。鼓励通过投诉、举报等方式对网上违法和不良信息进行监督。

(2) 明确网络群组、论坛社区板块的建立者和管理者应当履行管理责任, 依法依规规范群组、版块内信息发布等行为。明确网络信息内容服务使用者和生产者、平台不得开展网络暴力、人肉搜索、深度伪造、流量造假、操纵账号等违法活动。

(3) 网信部门根据法律、行政法规和国家有关规定, 会同有关主管部门建立健全网络信息内容服务严重失信联合惩戒机制, 对严重违反本规定的网络信息内容服务平台、网络信息内容生产者和网络信息内容使用者依法依规实施限制从事网络信息服务、网上行为限制、行业禁入等惩戒措施等。

1.3 《关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念的意见》

发布机关: 最高人民法院

施行时间: 2020 年 1 月 2 日

2019 年 12 月 16 日, 最高人民法院发布上述《意见》, 当中有以下内容值得关注:

(1) 严禁超标的查封和乱查封。被执行人有多项财产可供执行的, 人民法院应选择对被执行人生产生活影响较小且方便执行的财产执行。查封被执行企业厂房、机器设备等生产资料的, 被执行人继续使用对该财产价值无重大影响的, 可以允许其使用。

(2) 依法适当采取财产变价措施。执行过程中, 人民法院应当按照规定合理确定财产处置参考价。在坚持网络司法拍卖优先原则的基础上, 综合考虑变价财产实际情况、是否损害执行债权人等因素, 适当采取直接变卖或强制变卖等措施。最大限度实现财产真实价值。



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

(3) 严格规范纳入失信名单和限制消费措施。采取纳入失信名单或限制消费措施，必须严格依照民事诉讼法等规定的条件和程序进行。各地法院根据案件具体情况，可以决定纳入失信名单或者采取限制消费措施的被执行人给予一至三个月的宽限期。

1.4 《广东省住房和城乡建设厅关于建筑废弃物跨区域平衡处置协作监管暂行办法（试行）》

发布机关：广东省住房和城乡建设厅

施行时间：2020 年 1 月 1 日

2019 年 12 月 31 日，广东省住房和城乡建设厅发布上述《办法》，自 2020 年 1 月 1 日起开始施行，有效期 3 年，其中有以下内容值得关注：

(1) 建筑废弃物排放项目施工总承包单位或水运中转设施经营单位应当在在建筑废弃物跨区域平衡处置前填写《广东省建筑废弃物跨区域平衡处置登记表》，经消纳场所经营单位同意并加盖公章后，向地级以上市接收地和排放地主管部门进行跨区域排放建筑废弃物登记。

(2) 从事建筑废弃物跨区域平衡处置的运输单位应当向途经城市主管部门备案。运输企业、运输车辆（船舶）及驾驶员（船员）应严格执行途经城市的陆路或水路交通运输管理规定及城市管理规定，不得沿途撒漏、偷排乱倒。

(3) 对于建筑废弃物通过陆路运输跨区域处置的，由地级以上市排放地和接收地主管部门按市域范围分别监管；通过水路运输的，由地级以上市排放地主管部门向水路运输主管部门抄送排放清单，由排放地水路运输主管部门负责跟踪监管至接收地装卸点，地级以上市接收地主管部门负责本市域范围内的监管。

2. 以案说法

2.1 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋并依法履行通知义务后，如承租人未参加拍卖的，将被视为放弃优先购买权

2012 年 7 月 17 日，A 百货公司与姜某签订《房屋租赁协议书》，约定 A 百货公司将案涉房屋出租给姜某经营，租期自 2012 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 30



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



日。租期届满时,因涉及企业改制问题,A百货公司未与姜某续签合同,而是委托拍卖公司对案涉房屋进行拍卖。拍卖公司在当地报纸上刊登了拍卖公告事宜,A百货公司亦在公开拍卖 5 日前将拍卖处置情况告知了姜某。而后,案外人杨某参与拍卖活动并竞得案涉房屋。现姜某认为 A 百货公司未通知其参加拍卖、损害了其对于案涉房屋的优先购买权,遂诉至法院要求 A 百货公司承担损害赔偿责任。

法院经审理认为,A百货公司委托有资质的拍卖机构对其资产面向社会进行公开拍卖,系其对自有资产的处分权利,拍卖公司在当地报纸上刊登拍卖公告事宜,系对不特定公众的通知,拍卖公司已完成对案涉房屋拍卖的通知义务;同时 A 百货公司亦在公开拍卖 5 日前将通知张贴在姜某的工作场所,将案涉房屋拍卖处置情况告知了姜某,但姜某均未在规定时间内参加拍卖。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十三条之规定,出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋,应当在拍卖 5 日前通知承租人。承租人未参加拍卖的,人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。据此,法院认定姜某已经丧失对案涉房屋的优先购买权,基于此,法院判决驳回姜某的诉请。

结合上述案例提醒各承租人,出租人出卖租赁房屋时,承租人享有同等条件下的优先购买权,出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋,应通过张贴拍卖公告等方式送达承租人。通知送达后,如承租人未参加拍卖的,将被视为放弃优先购买权。

2.2 按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议之后,若拆迁人将补偿安置房出卖给第三人,被拆迁人有权主张优先取得补偿安置房

2009 年 8 月 21 日,赵某和 A 房地产开发公司签订购房协议书,约定 A 公司将案涉房屋作为回迁房屋安置给赵某,同时赵某向 A 公司支付剩余房款 35027 元。2012 年 4 月 15 日,赵某依协议书约定向 A 公司支付了剩余房款,A 公司亦将案涉房屋交付给赵某使用。现赵某拟办理案涉房屋的不动产权证,却发现案涉房屋已被 A 公司另行出卖给马某并于 2014 年 10 月 20 日办理了商品房买卖合同网上备案手续。赵某遂诉至法院,主张优先取得案涉房屋,并要求 A 公司继续履行购房协议书以及协助赵某办理不动产权证。

法院经审理认为,案涉购房协议书的签订属于双方的真实意思表示,且合同



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



内容未违反法律、行政法规的强制性规定，应属合法有效。结合案涉购房协议书的内容以及双方的履约行为，足以认定赵某和 A 公司之间存在真实的拆迁补偿安置关系。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》第七条规定，拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。据此，法院认定本案中赵某有权优先取得案涉补偿安置房屋，马某已办理的商品房买卖合同网上备案登记并不能阻碍赵某实现对案涉房屋的物权，基于此，法院支持了赵某的诉请。

结合上述案例提醒各被拆迁人，与拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议之后，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人有权主张优先取得补偿安置房屋。

3. 有问必答

问一：为经营者与消费者的交易提供支撑的网络交易平台提供者，对经营者的违法行为是否需要承担责任？

答：判断网络交易平台提供者是否需要承担责任需要区分以下两种情形：

1、自营类网络购物平台——权责自负

自营类网络购物平台直接从事商品经营活动的，则其在网络购物合同中即为标的物的卖方，是合同的直接当事人。故对其法律责任的认定应按照经营者的权利义务进行判断。对于其出售的商品存在假冒伪劣情形的，其应当按照《食品安全法》及《消费者权益保护法》的规定，依法承担惩罚性赔偿责任。

2、非自营类网络购物平台——缺管有责

从形式上来说，此时的网络交易平台仅作为交易双方的撮合着而不属于网络购物合同的当事人，但根据《消费者权益保护法》第四十四条的规定，消费者通过网络交易平台购买商品或者接受服务，合法权益受到损害的，网络交易平台在三种情况下可能需要向消费者承担赔偿责任。第一，网络交易平台提供者不能提供销售者或者服务者的真实名称、地址和有效联系方式。第二，网络交易平台提



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

供者向消费者做出过全场正品、先行赔付等有利于消费者的承诺。第三, 网络交易平台提供者明知或者应知销售者或服务者利用其平台侵害消费者合法权益, 未采取必要措施的。

问二: 因疫情影响导致合同暂时不能履行的, 合同双方应如何处理?

答: 因疫情影响导致合同暂时不能履行的, 合同双方依然要按照相关法律规定履行相应义务。一是通知、止损的义务。受疫情影响暂时不能履行合同的, 受影响方应当及时通知对方, 以减轻可能给对方造成的损失, 并应当在合理期限内提供证明, 包括但不限于政府部门发出的各类文件、出行车票、机票被退票的证据材料、个人感染新冠肺炎的就医材料等证据材料。未受疫情影响的一方, 在接到受影响方的通知后, 应积极采取措施防止双方损失的扩大。此外, 如果双方在疫情防控期间存在协商沟通的, 应保留相关往来函件、邮件、聊天记录等, 必要时可通过公证的方式予以固定。二是疫情解除后及时履行合同的义务, 当阻碍合同义务履行的相关因素排除后, 双方应当及时、继续履行合同。

【法律谚语】

一切违背人的自然感情的法律的命运, 就同一座直接横断河流的堤坝一样, 或者被立即冲垮和淹没, 或者被自己造成的漩涡所侵蚀, 并逐渐地溃灭。

——[意]贝卡里亚

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