

2022 年度第 11 期

(企业版)

总第 104 期

法律月报

广东陈梁永钜律师事务所

Guangdong Chen, Liang & Co.

中国广东东莞南城东莞大道 116 号轨道交通大厦 2 号楼 25 楼 邮政编码: 523073
25/F., Tower 2, 116 Dongguan Ave., Nancheng Dist., Dongguan 523073, Guangdong, P. R. China

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

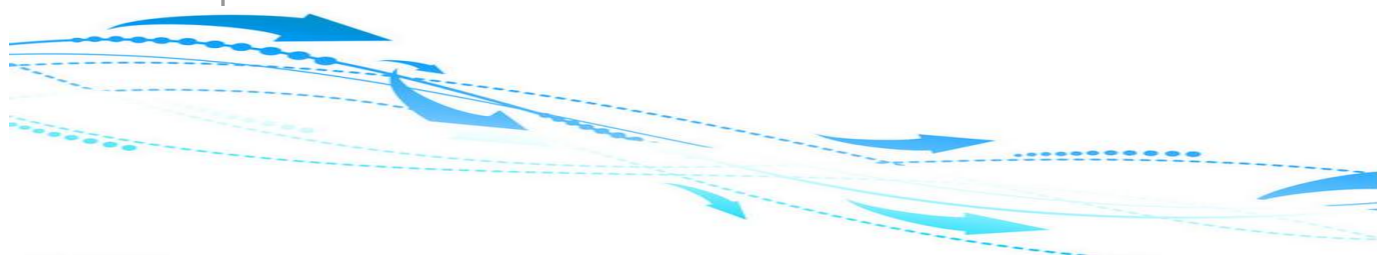
- 1.1 《促进个体工商户发展条例》
- 1.2 《中华人民共和国工业产品生产许可证管理条例实施办法（2022 修订）》
- 1.3 《企业集团财务公司管理办法（2022 修订）》
- 1.4 《企业落实食品安全主体责任监督管理规定》

02 以案说法

- 2.1 因承租人存在改变房屋用途的违约行为而使出租人享有解除权时，出租人在知晓承租人的违约行为后，应在一定期限内积极行使解除权。
- 2.2 在合同目的明确，缔约主体同时具有法定代表人身份的情况下，租赁合同的主体不应局限于签字人本人，而是应当充分考虑合同目的、合同实际的履行人、出租方是否明知等情节进行判断。

03 《民法典》小贴士

04 法律谚语



1. 新法速递

1.1 《促进个体工商户发展条例》

发布机关：国务院

施行时间：2022 年 11 月 1 日

2022 年 9 月 26 日，国务院第 190 次常务会议通过了上述《条例》，《促进个体工商户发展条例》自 2022 年 11 月 1 日起施行，其中以下内容值得关注：

（一）《条例》第四条明确了“个体经济是社会主义市场经济的重要组成部分”，体现了《中华人民共和国宪法》第十一条“在法律规定范围内的个体经济、私营经济等非公有制经济，是社会主义市场经济的重要组成部分”的精神。同时高度概括了个体工商户的重要作用，即“繁荣经济、增加就业、推动创业创新、方便群众生活”，为促进个体工商户发展提供了依据。其中第二款强调了深化“放管服”改革，对个体工商户发展实施“积极扶持、加强引导、依法规范”的原则。

（二）明确了国务院、相关部门、县级以上地方人民政府在促进个体工商户发展方面的职责，强化了各地方的责任，并明确了市场监管总局作为牵头部门的职责任务。《条例》首次提出“县级以上地方人民政府应当将促进个体工商户发展纳入本级国民经济和社会发展规划”，这对于各地更加重视个体工商户发展、从长远考虑个体工商户与本行政区域经济社会发展的关系，都具有推动作用。

（三）《条例》对市场主体登记机关提供依法合规、规范统一、公开透明、便捷高效作出了要求。针对一些个体工商户反映的年度报告内容较为复杂、基层所负担较重等问题，规定了改革完善个体工商户年度报告制度。为解决目前“个转企”和个体工商户变更经营者存在的手续复杂问题，《条例》规定变更经营者可以直接向登记机关申请办理变更登记，不再需要“先注销、再设立”；对“个转企”中涉及的行政许可办理问题，要求行政许可部门简化手续、提供便利。

1.2 《中华人民共和国工业产品生产许可证管理条例实施办法（2022 修订）》

发布机关：国家市场监督管理总局

施行时间：2022 年 11 月 1 日

2022 年 9 月 29 日，国家市场监督管理总局令第 61 号修订发布了上述《办



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：中国广东东莞南城东莞大道 116 号轨道交通大厦 2 号楼 25 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》，《中华人民共和国工业产品生产许可证管理条例实施办法（2022 修订）》自 2022 年 11 月 1 日起施行，其中有以下内容值得关注：

（一）删除了以下行为：企业未在规定期限内提出变更申请的，企业未按照规定要求进行标注的，企业冒用他人的生产许可证证书、生产许可证标志和编号的，企业试生产的产品未经出厂检验合格或者未在产品或者包装、说明书标明“试制品”即销售的，对应的处罚条款。

（二）对于自取得生产许可之日起，企业未按年度向省级市场监督管理部门或者其委托的市县级市场监督管理部门提交自查报告的，责令其改正，删除了“处 1 万元以下罚款”的行政处罚。

1.3 《企业集团财务公司管理办法（2022 修订）》

发布机关：中国银行保险监督管理委员会

施行时间：2022 年 11 月 13 日

2022 年 10 月 23 日，中国银行保险监督管理委员会令 2022 年第 6 号公布了上述《办法》，《企业集团财务公司管理办法（2022 修订）》自 2022 年 11 月 13 日起施行，其中有以下内容值得关注：

（一）《办法》第 9 条规定了申请设立财务公司的企业集团应当具备的条件，从申请设立财务公司之企业集团的资产总额、营业收入、利润总额要求等方面提高了财务公司设立门槛，重申严格准入、优中选优的监管导向，引导企业集团理性申设财务公司。

（二）新文件优化了财务公司的业务范围，进一步强化其主责主业，专注服务集团内部，回归服务实体经济本源。《办法》规定集团母公司应当建立符合财务公司特点的管理体系，明确财务公司在集团资金集中管理中的职责权限，在战略规划、经营计划、风险内控、用人机制、绩效考评、职工薪酬等方面，对财务公司实行差异化管理，支持财务公司更好地服务实体经济、防控金融风险。

（三）明确了股东、实际控制人和集团不得干预财务公司业务经营，增加了公司治理和股东股权监管要求，加强具有财务公司特色的公司治理建设，提升财务公司法人独立性。同时，《办法》提出财务公司应当加强股东股权管理，重点



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：中国广东东莞南城东莞大道 116 号轨道交通大厦 2 号楼 25 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



关注股东行为，发现股东及其实际控制人存在涉及财务公司的违规行为时，财务公司应当及时采取措施防止违规情形加剧，并向银保监会派出机构报告。

1.4 《企业落实食品安全主体责任监督管理规定》

发布机关：国家市场监督管理总局

施行时间：2022 年 11 月 1 日

2022 年 9 月 22 日，国家市场监督管理总局令第 60 号公布了上述《规定》，《企业落实食品安全主体责任监督管理规定》自 2022 年 11 月 1 日起施行，其中有以下内容值得关注：

（一）《规定》第五条明确了应当配备食品安全总监的食品生产经营企业类型。未达到食品安全总监配备要求的企业，应当配备食品安全员。如果企业已配备了符合本规定食品安全总监任职要求的食品安全管理人员，可不必改变原职务称谓，明确其为食品安全总监，履行总监职责。

（二）食品生产经营企业至少配备 1 名食品安全员，根据企业规模、食品类别、风险等级、管理水平、安全状况等，建立健全本企业食品安全责任体系，食品安全总监和食品安全员的数量应根据实际需要确定。对于已建立食品安全管理部门、配备相应食品安全管理人员的企业，可保留企业原有的部门和人员配置，但要确保可以按照《规定》的要求履行食品安全总监、食品安全员相应职责。

（三）食品生产经营者应当建立食品安全自查制度，定期对食品安全状况进行检查评价。此处的自查是指企业根据食品安全有关要求自行组织的定期检查评价。自查工作不能替代日管控、周排查、月调度工作，但可以结合开展。食品生产经营企业可以根据生产经营需要，加大管控、排查和调度频次，但不能低于此要求。如果企业已经有类似工作机制的，可以将原有制度与日管控、周排查、月调度工作机制相结合继续执行。



2. 以案说法

2.1 因承租人存在改变房屋用途的违约行为而使出租人享有解除权时，出租人在知晓承租人的违约行为后，应在一定期限内积极行使解除权。

出租人（甲方）衣某、承租人（乙方）赵某在中介居间下于签订《房屋租赁合同》，合同约定房屋租赁用途为居住接待，乙方擅自改变房屋用途的，甲方有权单方解除合同。但合同签署后，衣某获知赵某将房屋用于民宿日租经营，并不认可赵某擅自将房屋改做民宿日租，7 月，并确告知赵某已违约，要求赵某依约履行合同，否则将解除合同。鉴于赵某仍在网站上对外出租房屋，故 2018 年 9 月 6 日向衣某发函解除合同。后来，衣某现场查验了房屋，也催要下一季度的房租。但后续衣某向法院起诉，以赵某擅自变更租赁房屋用途为由主张解除合同。

法院经审理后认为，赵某主张其系作为公司的代理人 与衣某签订合同，租赁房屋实为公司行为，但赵某所提现有证据仅能证明其租赁房屋并非用于自住，不能证明衣某在签订合同时知晓赵某与公司之间存在代理关系。故赵某应当作为合同相对人，享有合同权利并承担合同义务。合同中约定的租赁用途为居住接待，并约定擅自改变房屋用途的，出租人有权单方解除合同。合同履行过程中，赵某未经衣某同意将房屋用途由居住接待改为用于民宿日租经营，二者显然不同，衣某因此享有合同解除权。但衣某在明知房屋用途改变的情况下，未及时行使合同解除权，反而在察看房屋现状之后催要并接受下一季度租金，衣某以其行为表明放弃了出租人所享有的因承租人改变租赁用途而形成的合同解除权。因此，法院驳回了衣某请求确认合同解除的诉讼请求。

结合上述案例提醒房屋租赁合同双方，解除权作为一项民事权利，当事人可以选择行权，也可以放弃。当解除事由出现时，解除权人应在一定期限内积极行使解除权。对于出租人在了解“违约现状”之后并未继续提出异议，且要求承租人继续支付下一季度租金并予以接受的行为，法院倾向于认为出租人以其行为表明放弃了因承租人改变租赁用途而形成的合同解除权。



2.2 在合同目的明确，缔约主体同时具有法定代表人身份的情况下，租赁合同的主体不应局限于签字人本人，而是应当充分考虑合同目的、合同实际的履行人、出租方是否明知等情节进行判断。

2016 年 6 月 5 日，谢某以承租人（乙方）的名义与某公司（甲方）签订《厂房租赁合同》，合同约定甲方同意将某厂房出租给乙方作为经营生物科技之用，租赁厂房面积 2400 平方米。租赁期限 3 年，从 2016 年 7 月 1 日至 2019 年 7 月 1 日，租金为每月 2.04 万元，半年支付一次。谢某支付租金至 2017 年 12 月 31 日（尚欠 5000 元租金未支付），自 2018 年 1 月 1 日起未再支付租金。2017 年 12 月 26 日 4 时许厂房发生火灾，过火面积约 1600 平方米。2018 年 3 月 19 日，公安消防大队出具《火灾事故认定书》。经鉴定，租赁厂房拆除重建费用为 987416 元。某公司于 2019 年诉至法院，要求解除与谢某签订的《厂房租赁合同》，判令谢某支付拖欠租金 26.74 万元并赔偿某公司拆除重建 987416 元；支付某公司垫付火灾扑救费用及代交电费合计 17535 元；A 公司对上述拖欠租金及赔款承担连带责任。

法院认为：关于本案主体问题，租赁合同抬头部分及落款处记载的承租人为谢某，但是合同中有明确租赁物为厂房且厂房系用于经营生物科技之用。谢某为 A 公司的法定代表人，其以个人名义签订的租赁合同，事后得到 A 公司的追认，从 A 公司的营业执照以及《火灾事故认定书》均可以看出，该公司的经营地址为租赁厂房，可见 A 公司才是租赁合同的实际承租方。谢某关于承租人实际为 A 公司的主张，法院予以认可。

结合本案，虽然《厂房租赁合同》中并无约定由 A 公司履行承租方义务，但谢某承租涉案厂房并非是为了个人使用，而是其作为公司的法定代表人为了公司的经营选择经营场所所做的职务行为，该行为事后也得到恒业公司的追认。在租赁合同履行期间，A 公司享受了使用租赁物的权利，属于租赁合同的责任主体。

3. 《民法典》小贴士

贴士一：业主不交物业费，物业有权断业主水电吗？

水和电力的供应，不属于物业公司提供的服务范围，而是业主和水力、电力



广东陈梁永钜律师事务所 Guangdong Chen, Liang & Co.

地址：中国广东东莞南城东莞大道 116 号轨道交通大厦 2 号楼 25 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



部门缔结的合约关系，断水断电权利是供水供电企业的一项重要合同履行抗辩权，物业公司并非供水供电合同的主体，因此物业公司无权对业主断水断电。

民法典第九百四十四条第三款明确，物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。因此，物业公司擅自断水断电是违法行为，造成业主损失的，甚至还要承担侵权赔偿责任。

贴士二：车停在小区内被划，物业应否承担赔偿责任？

物业公司对小区的财产及人身安全具有安全保障义务。根据民法典有关规定，因第三人的行为造成他人损害的，由第三人承担侵权责任。而公共场所的管理人未尽到安全保障义务的，承担相应的补充责任。因此，物业公司是否承担责任取决于其是否履行了安全保障义务，但该安全保障义务应以物业应履行的物业服务内容为限，不应随意扩大。如果另行与物业公司有签订机动车辆保管合同的，物业即对业主的车辆有看护和保管义务，应当承担赔偿责任。在无签订机动车辆保管合同的情况下，需要结合物业的巡视情况、监控设备安装情况等确定物业是否尽到安全保障义务，从而判断其是否应承担赔偿责任。

【法律谚语】

法律就是秩序，有良好的法律才有好的秩序。

——亚里士多德

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：中国广东东莞南城东莞大道 116 号轨道交通大厦 2 号楼 25 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

