

编者按：

每有引人关注的社会事件、法律问题发生，律师往往能在第一时间给出提示、提供服务。我们为读者采集律师对这些身边事的法律解析，让您不用出家门就可享受“律师服务”。

到海南代购牟利将受处罚

律师：通过网络转售也已纳入监管

据《每日经济新闻》报道，近日，随着海南离岛旅客免税购物新政策落地实施，新政免税品种类从 38 种增加到 45 种，其中新增加了手机、平板电脑等电子消费产品以及酒类、茶叶等。

这一波政策除了实打实让游客享受到优惠之外，还在代购圈里掀起了一波“海南热”。众所周知，由于疫情在全球的蔓延，不少代购出国采购的行程都受到了影响，而如此“史无前例”的离岛免税政策一推出，就吸引了不少代购涌向海南免税店。

只是代购们还没高兴上几天，国家海关总署就出手了。

海关调整监管办法

7 月 6 日，为规范对海南离岛旅客免税购物的监管，促进海南自由贸易港建设，根据国务院调整海南离岛旅客免税购物政策的决定，海关总署发布重新修订的《中华人民共和国海关对海南离岛旅客免税购物监管办法》。根据《监管办法》，离岛旅客可在任意离岛免税商店购买免税品，采用线上方式购买的，购物人、支付人应当为同一人。旅客购买免税品后，搭乘运输工具携运免税品离岛记为 1 次免税购物。

值得注意的是，《监管办法》规定，离岛旅客有下列情形之一的，由海关按照相关法律法规处理，且自海关作出处理决定之日起，3 年内不得享受离岛免税购物政策，并可依照有关规定纳入相关信用记录：（一）以牟利为目的为他人购买免税品或将所购免税品在国内市场再次销售的；（二）购买或者提取免税品时，提供虚假身份证件或旅行证件、使用不符合规定身份证件或旅行证件，或者提供虚假离岛信息的；（三）其他违反海关规定的。

《监管办法》同时规定：组织、利用他人购买离岛免税品的资格和额度购买免税品谋取非法利益构成违反海关监管规定或者走私行为的；离岛免税商店有违反海关监



资料照片

管规定行为或者走私行为的，由海关依照《海关法》和《海关行政处罚实施条例》的有关规定予以处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

除了对购物者，《监管办法》还对免税商店的销售行为进行了规范：离岛免税商店如果存在将免税品销售给规定范围以外对象，超出规定的品种或者规定的限量、限额销售免税品，出租、出让、转让免税商店经营权等行为海关将责令其整改，并可给予警告。

对于在一个公历年度内被海关警告超过 3 次的，海关可暂停其从事离岛免税经营业务，暂停时间最长不超过 6 个月；情节严重的，海关可以撤销离岛免税商店注册登记。同时，离岛免税商店还应当按照进口货物补缴相应税款。

除此之外，为了防止代购行为，此前的《关于海南离岛旅客免税购物政策的公告》还对免税商品的件数进行了规定。对于代购尤为青睐的化妆品和电子商品做出了限购措施，规定化妆品只能每次购买最多 30 件，酒类每次不超过 1500ml，手机每次最多 4 件。

转售牟利将受处罚

也有网友提出了疑问：该如何

界定是不是代购？

北京市炜衡律师事务所律师张宇浩表示，根据海南离岛免税购物新政，如当年没有免税店购物记录，一次性购买 10 万元货物的行为并未超过新规的额度限制，因此该行为本身并不违反规定。

但如果背回的货物在国内市场重新被投放销售，将违反相关规定。“此次海南免税政策调整，主要目的是通过释放政策红利，让利与消费者，促进海南国际旅游消费中心建设，增强各界对海南自贸港建设的信心。而倒卖、代购、走私免税商品的行为，将违背‘惠民’这一政策调整的本意。”

张宇浩指出，监管方面面临的难点有两方面。其一，如何判断市面上在售商品为海南的免税商品。代购的转销途径一般是通过网络微商的方式进行，在《电子商务法》出台以后，国家已加大对微信等平台从事微商经营者的管控力度，抱有侥幸心理拟通过新规政策调整而获利的风险依然很大；其二，如何拿捏“再次销售”的尺度。比如，当行为人为亲友无偿代购的情况，其亲友或基于双方之间的情感纽带，回赠以红包，此时双方之间产生的是买卖关系，还是普通的相互赠予关系？在对此类行为的尺度拿捏或存在一定的困难。

长租公寓“高进低出”

律师：房东租客谨防风险

据《经济日报》报道，随着毕业季到来，租赁住房需求集中释放。然而，一些不规范的长租公寓或住房租赁企业采用房租“高进低出”“长收短付”的经营模式，给房东和租客带来一定风险。业内人士提醒，房东和租客要警惕不正常租金的诱惑，增强法律意识。

长租公寓“爆雷”

7 月 7 日，中国房地产估价师与房地产经纪学会（中房学）发布风险提示称，“高进低出”“长收短付”模式不可持续，极易出现资金链断裂，会给房东和租客带来重大经济损失。一些不法企业和个人还利用这种模式形成“资金池”，待积累大量资金后卷款跑路。中房学提醒，务必谨防此类陷阱，免遭经济损失，防止房屋租赁纠纷缠身。

长租公寓近几年在我国的发展风起云涌，从资本的大举进入，到一些长租公寓企业高价抢租赁房源，这个过程中积累了不少风险。业内人士总结，2019 年有 50 余家长租企业爆雷。

今年上半年，受疫情影响，长租公寓出租率下降，长租公寓企业现金流随即吃紧，相继传出企业资金链断裂的消息。

广东连越律师事务所高级合伙人黄罗平认为，长租公寓企业出现资金链断裂跑路情况后，对房东而言，长租公寓经营人不能按时支付租金，房东将直接面临租金损失。对租客而言，则面临着已缴纳的租金被长租公寓经营人挪用、侵占的风险，即使租客已向长租公寓经营人缴纳了租金，但在房东未收到租金而要求收回房屋的情形下，也面临着要向房东交还房屋的风险。

此外，在房屋租赁市场上还存在“租赁贷”的情况。

黄罗平介绍，如果租客以租赁贷款的形式与银行签订合同支付租金，租客与金融机构之间有一层借贷法律关系。一旦长租公寓企业爆雷跑路，租客有可能遭到银行的资金追讨。

租金过高过低应警惕

面对市场的乱象和风险，中房学发出租房提示：房东和租客要谨慎选择住房租赁企业，可通过住房和城乡建设部门网站、住房租赁管理服务平台、国家企业信用信息公示系统等渠道查询企业相关信息，拒绝接受不良企业提供的房屋租赁服务；

租客不要受过低租金或租金打折的诱惑，房东切勿被过高租金所吸引；

租客不宜一次性预付长期租金，防范住房租赁企业在租期未到时便卷款跑路或倒闭；

广大房地产中介机构及其人员要恪守执业准则，对提供非正常高佣金委托收房、出房的住房租赁企业要格外提高警惕。

黄罗平提醒，对于房东而言，要特别注意与长租公寓经营人签订的合同内容，防范对自身不利的霸王条款、格式条款等，增强法律意识。

一旦发生纠纷，则需要及时维权，保留证据，通过法律途径追讨租金和违约金，并拿回房屋，将损失降到最低。

对于租客而言，签订合同时，不仅要询问房屋权属，还要核实长租公寓经营人的权利来源是否合法、有效，如果发现长租公寓经营人存在诈骗、侵占、挪用资金等涉嫌违法犯罪的行为，要及时报警维权。

如果确因疫情导致纠纷发生的，则建议房东、长租公寓经营人、租客或金融机构等相关市场主体先通过友好协商的方式来协调处理租金调整、合同变更或解除等事宜。

无法协商一致时，则通过法律途径维护自身合法权益。

景晖智库首席经济学家胡景晖认为，长租公寓应该通过立法进行规范，在立法的基础上加强行业监管，同时加强政策扶持，才能使行业走上长期稳定健康的轨道。

（元舒）

股东请求撤销董事会决议 律师提醒可申请行为保全

据《证券日报》报道，近期，在小股东杨子平“联合”二股东磐京基金提议罢免公司总经理后，大连圣亚上演了一场爆裂的内斗戏码。记者通过相关渠道了解到，目前相关股东提起的诉讼已经获得法院受理。

股东起诉

请求法院撤销决议

“法院受理了，我们已经看到相关文件。”7 月 6 日，大连圣亚公司一家股东的负责人在电话里向记者表示。记者拿到的一份起诉状截图显示，此次诉讼共有三个原告，均系大连圣亚的股东，被告为大连圣亚公司，诉讼请求为撤销大连圣亚董事会七届十五次会议在 6 月 30 日作出的“关于解聘公司高级管理人员的议案”。据了解，三位原告还将追加诉讼请求。

记者了解到，相关股东是在 7 月 3 日向大连市沙河口区人民法院递交诉状的，法院已向大连圣亚发出传票和应诉通知书。

据大连圣亚公告，6 月 30 日晚经磐京基金提议，大连圣亚董事会以出现紧急情况为由召开临时董事会会议，会上审议通过了关于解聘公司总经理肖峰的议案。不过该次会议召开程序是否合规，各方还有异议，所以相关决议也一直未见披露。“董事会七届十五次会议所审议的内容作为紧急事项的理由也不充分，召集程序也不符合公司章程及董事会议事规则等相关规定，我们也要提请撤销。”前述相关负责人向记者讲道。

大连圣亚董事会七届十五次会议决议已经在 7 月 2 日正式公告，公开披露信息显示，该次会议通过了选举毛崑为公司副董事长的议

案，并选举产生了董事会几个委员会的委员和主任委员。但在会议上，董事吴健、肖峰和独立董事梁爽也就相关问题发表意见，认为公司目前的董事会结构不合理不完善。

律师提醒

可以先申请行为保全

记者从相关人士处了解到，据法院传票上通知的信息，该公司决议撤销纠纷案将在 2020 年 10 月 14 日正式开庭。“6 月 29 日股东大会上才取得董事会控制权，6 月 30 日就要罢免总经理。杨子平一方似乎急于全面取得公司的控制权和经营权。”据一位接近大连圣亚的知情人士透露，虽然监管部门在相关函件中对于董事会召集召开程序是否符合规定都还有疑问，并做了善意的提醒，但相关方执意召

开，并已多次要求对罢免肖峰一事进行公告。

在 4 月 28 日提出罢免王双宏和刘德义的董事职务，以及提名四名董事候选人名单后，杨子平对于 2019 年度股东大会的两次延期均表示不满，并发表反对意见。在 6 月 29 日的股东大会上，杨子平提名的 4 人中有 3 人进入董事会，加上其原来在董事会中的 2 人，已牢牢锁定董事会中的 5 席。自此，持股 4% 的“小股东”杨子平，已拿到了大连圣亚董事会的绝对支配地位。如果再实现对公司总经理的罢免和更替，将对公司经营进一步产生影响。

“人民法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全、责令

其作出一定行为或者禁止其作出一定行为；当事人没有提出申请的，人民法院在必要时也可以裁定采取保全措施。”辽宁同方律师事务所胡明明律师在接受记者采访时表示，“目前距案件开庭还有近三个月的时间，为保证相关当事方利益，可以向法院申请行为保全，申请法院裁定对相关决议暂时不得执行。”

记者关注到，2019 年奥维通信的一次撤销决议纠纷案中也曾涉及行为保全。当时二股东杜方起诉奥维通信，请求判令撤销被告作出的 2019 年第二次临时股东大会决议。杜方于 2019 年 8 月 30 日向法院申请行为保全，法院最后裁定在案件判决生效前，公司不得执行作出的 2019 年第二次临时股东大会决议，不得基于股东大会决议办理董事会成员的工商变更登记、备案。

（李勇）