

· 国家“十三五”重点出版图书 ·



金砖国家法律报告

BRICS LAW REPORT

西南大学 金砖国家法律研究院 主办
西南政法大学

Sponsored by
Academe of BRICS Laws
Southwest University
&
Southwest University of Political Science and Law



主编 邓瑞平

2017年
第1卷
VOL.1, 2017



厦门大学出版社 国家一级出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS 全国百佳图书出版单位

· 国家“十三五”重点出版图书 ·

金砖国家法律报告

BRICS LAW REPORT

西南大学
西南政法大学

金砖国家法律研究院 主办

Sponsored by
Academe of BRICS Laws
Southwest University
&
Southwest University of Political Science and Law

主编 邓瑞平



2017年·第1卷
VOL.1, 2017



厦门大学出版社 国家一级出版社
XIAMEN UNIVERSITY PRESS 全国百佳图书出版单位

图书在版编目(CIP)数据

金砖国家法律报告. 第1卷/邓瑞平主编. —厦门:厦门大学出版社, 2017. 8

ISBN 978-7-5615-6445-5

I. ①金… II. ①邓… III. ①法律-研究报告-世界 IV. ①D910.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 044690 号

出 版 人 蒋东明

责任编辑 邓 臻

封面设计 李嘉彬

技术编辑 许克华

出版发行 厦门大学出版社

社 址 厦门市软件园二期望海路 39 号

邮政编码 361008

总 编 办 0592-2182177 0592-2181406(传真)

营销中心 0592-2184458 0592-2181365

网 址 <http://www.xmupress.com>

邮 箱 xmup@xmupress.com

印 刷 厦门集大印刷厂

开本 720mm×1000mm 1/16

印张 37

插页 2

字数 645 千字

印数 1~3 300 册

版次 2017 年 8 月第 1 版

印次 2017 年 8 月第 1 次印刷

定价 98.00 元

本书如有印装质量问题请直接寄承印厂调换



厦门大学出版社
微信二维码



厦门大学出版社
微博二维码

金砖国家法律报告 专业顾问委员会

(以姓名英文字母先后为序)

一、中国委员

陈高山	陈 敏	丁 丁	丁丽柏	伏 军
冯 果	何 力	孔庆江	兰才明	李 钦
刘建民	刘想树	刘 颖	卢代富	慕亚平
屈三才	邵景春	孙长永	沈四宝	石静霞
唐忠民	王 瀚	王洪涛	汪 力	王玫黎
汪 鑫	谢石松	杨国华	杨 松	杨 旭
岳彩申	张步文	张庆麟	张晓君	张新民
张 怡	赵万一	赵学刚	郑文琳	周余云

二、外国委员

Alexandre Gossn Barreto (Brazil)
Berzin Olga (Russia)
Bordunov V D (Russia)
Evandro Menezes de Carvalho (Brazil)
Ivana Amorim de Coelho Bomfim (Brazil)
Kapustin A Ya (Russia)
Karamkarian R A (Russia)
Kartashkin V A (Russia)
Kumbayava Aigerim (Kazakhstan)
Reinaldo Guang Ruey Ma (Brazil)
Rodrigo do Val Ferreira (Brazil)
Santosh Pai (India)
Stardubtzev G S (Russia)
Tang Wei (Brazil)
Zhdanov N V (Russia)

BRICS LAW REPORT

Professional Counselor Commission

I.Chinese Members

Chen Gaoshan	Chen Min	Ding Ding
Ding Libai	Fu Jun	Feng Guo
He Li	Kong QingJiang	Lan Caiming
Li Qin	Liu Jianmin	Liu Xiangshu
Liu Ying	Lu Daifu	MuYaping
Qu Sancai	Shao Jingchun	Sun Changyong
Shen Sibao	Shi Jingxia	Tang Zhongmin
Wang Han	Wang Hongtao	Wang Li
Wang Meili	Wang Xin	Xie Shisong
Yang Guohua	Yang Song	Yang Xu
Yue Caishen	Zhang Buwen	Zhang Qinglin
Zhang Xiaojun	Zhang Xinmin	Zhang Yi
ZhaoWanyi	ZhaoXuegang	Zheng Wenling
Zhou Yuyun		

II.Foreign Members

Alexandre Gossn Barreto (Brazil)
Berzin Olga (Russia)
Bordunov V D (Russia)
Evandro Menezes de Carvalho (Brazil)
Ivana Amorim de Coelho Bomfim (Brazil)
Kapustin A Ya (Russia)
Karamkarian R A (Russia)
Kartashkin V A (Russia)
Kumbayava Aigerim(Kazakhstan)
Reinaldo Guang Ruey Ma (Brazil)
Rodrigo do Val Ferreira (Brazil)
Santosh Pai (India)
Stardubtzev G S (Russia)
Tang Wei (Brazil)
Zhdanov N V (Russia)

金砖国家法律报告

编辑委员会

(以姓名英文字母先后为序)

主任委员:崔延强 樊 伟 付子堂 黄蓉生 沈四宝

岳彩申 张卫国

成 员:曹兴权 高维俭 管光承 胡仁智 刘建民

梅传强 潘国平 任惠华 盛学军 孙 鹏

谭宗泽 唐 力 汪 力 汪太贤 许明月

徐 泉 徐以祥 杨丽艳 袁 林 张步文

张晓君 张新民 赵学刚

主 编:邓瑞平

副 主 编:张建文 刘 新 刘 畅

编 辑:陈咏梅 段小松 冯静如 郝春来 蒋亚娟

刘 彬 刘 苇 田 路 徐 鹏 杨 旭

岳树梅 张春良 张 华 张剑波 张芷凡

郑达轩 周 卉 周 江

本卷编辑:邓瑞平 郝春来 周 卉

通讯单位:金砖国家法律研究院《金砖国家法律报告》编辑部

通讯地址:重庆市北碚区天生路2号,邮政编码:400715 或

重庆市渝北区宝圣大道301号,邮政编码:401120

电子邮箱:bricslawreport@126.com,bricslegalreport@126.com

BRICS LAW REPORT

Editorial Committee

Chief Commiteemen:

Cui Yanqiang	Fan Wei	Fu Zitang
Huang Rongsheng	Shen Sibao	Yue Caishen
Zhang Weiguo		

Members of Committee:

Cao Xingqian	Gao Weijian	Guan Guangcheng
Hu Renzhi	Liu Jianmin	Mei Chuanqiang
Pan Guoping	Ren Huihua	Sheng Xuejun
Sun Peng	Tan Zongze	Tang Li
Wang Li	Wang Taixian	Xu Mingyue
Xu Quan	Xu Yixiang	Yang Liyan
Yuan Lin	Zhang Buwen	Zhang Xiaojun
Zhang Xinmin	Zhao Xuegang	

Chief Editor: Deng Ruiping

Vice-Chief Editors: Zhang Jianwen Liu Xing Liu Chang

Managing Editors: Chen Yongmei	Duan Xiaosong	Feng Jingru
Hao Chunlai	Jiang Yajuan	Liu Bin
Liu Wei	Tian Lu	Xu Peng
Yang Xu	Yue Shumei	Zhang Chunlian
Zhang Hua	Zhang Jianbo	Zhang Zhifan
Zheng Daxuan	Zhou Hui	Zhou Jiang

Editors of This Volume: Deng Ruiping Hao Chunlai Zhou Hui

E-mail: bricslawreport@126.com, bricslegalreport@126.com

Address: No.2, Tiansheng Ave., Beibei District, Chongqing, 400715, China; or
No.301, Baosheng Ave., Yubei District, Chongqing, 401120, China

目录

CONTENTS

南非 2014 年《房地产估价法》简介	谢镇远/1
南非 2014 年《房地产估价法》	/6
南非 2014 年《经济特区法》简介	朱 茜/15
南非 2014 年《经济特区法》	/21
南非 2014 年《雇佣服务法》简介	郝春来/41
南非 2014 年《雇佣服务法》	/49
南非 2014 年《调整拨款法》简介	周柳含/71
南非 2014 年《调整拨款法》	/77
南非 2013 年《知识产权法律修正法》简介	唐 垚/119
南非 2013 年《知识产权法律修正法》	/129
南非 2014 年《旅游业法》简介	陈培玲/168
南非 2014 年《旅游业法》	/175
南非 1997 年《南部非洲开发银行法》及其 2014 年修正法简介	周 卉/202
南非 2014 年《南部非洲开发银行修正法》	/206
附：南非 1997 年《南部非洲开发银行法》	/211
南非 2014 年《劳动关系修正法》简介	胡海燕/219
南非 2014 年《劳动关系修正法》	/228
附：南非 1995 年《劳动关系法》	/254
印度 2013 年《国家食品保障法》简介	吴梦云/390
印度 2013 年《国家食品保障法》	/397



印度 2011 年《保理业务监管法》简介	刘 星 / 416
印度 2011 年《保理业务监管法》	/ 423
印度 2013 年《公司法》简介	周 卉 / 437
印度 2013 年《公司法》(上)	/ 447
印度 2015 年《双边投资条约范本》简介	邓瑞平 / 547
印度双边投资条约范本	/ 559

南非 2014 年《房地产估价法》简介

南非基于历史原因自 20 世纪 90 年代以来,一直致力于消除因过去种族歧视性做法而遗留的问题。此次颁布的《房地产估价法》对土地改革中的估计主体、估计标准等方面进行了明确的规定,并根据本法成立了总估价师办公室,这为公平、合理地实施估价行为提供了法律保障。该法对我国正在制定的《资产评估法》有参考价值。

一、立法背景

为了配合新一轮土地改革,为改革中的估价标准和管理提供明确的法律依据,南非于 2014 年 7 月 1 日颁布了《房地产估价法》,主要对房地产估价主管部门、估价主体以及估价行为规范进行规定。本法体现了两项基本精神:一是完善房地产估价管理制度,以促进土地改革;二是通过公正合理的补偿来落实宪法中关于保护房地产的规定。

南非历史上出现过多次土地改革,由于所处历史时期和国际国内环境不同,每一次改革都呈现出各自鲜明的特征。总的来说,根据相关改革是否明显包含歧视性因素大致可以将其分为两个阶段。自 17 世纪以来,荷兰、英国相继对南非实行殖民统治,而种族隔离制度在 1934 年南非获得独立后很长一段时期内仍然存在,故而这一阶段的土地改革带有浓厚的歧视色彩,具有代表性

* 谢镇远(1990—),男,四川武胜人,西南政法大学国际法学院国际法专业 2012 级硕士研究生,四川中赞律师事务所律师。



的法律有 1894 年《格兰格里法》(Glen Grey Act)、1913 年《土著土地法》(The Native Land Law)等。^①

第二阶段的土地改革以 1994 年《土地权利补偿法》(The Restitution of Land Rights Act)的颁布为开始标志。该法致力于消除由于过去种族歧视性做法而导致的不良后果。还有大量与土地改革相关的法律,如 1996 年《土地改革法》(Land Reform Act)和 2014 年修订的《土地权利补偿法》(Restitution of Land Rights Act)等,都旨在解决上一阶段所遗留下来的问题。《房地产估价法》在这一历史背景下应运而生,正如该法序言所述,其目的之一在于为补偿因不平等条款而造成的损失创造必要的条件。

二、主要内容和特点

《房地产估价法》全文共分为 4 章、21 条。第 1 章对有关概念进行界定,规定了该法的宗旨和适用;第 2 章对估价机构及其员工的权限和职责进行了规定;第 3 章规定了房地产估价的具体方法;第 4 章就财政和权限的委托等问题作出了规定。

综观该法,其主要特点如下:

(一)与土地改革配套实施

明确将促进土地改革作为该法的立法宗旨,^②将其适用对象限定为因土地改革而被认定的房地产以及为行政部门所取得或处置的房地产,^③并对如下事项作出规定:南非农村发展和土地改革部部长(以下简称部长)拥有对房地产估价进行管理、审批和监督的权力,如部长有权制定房地产估价条例,任命主要负责人,批准估价机构的人员编制和财政预算。^④可见该法所采用的是行政主导型的管理模式,与通过行业自律来对房地产估价进行管理相比,这类模式虽然减少了估价主体的自主性,但能在最大限度上引导估价行为符合特定的政策目标。

① 杨舟双:《南非土地改革的法律变迁探析》,湘潭大学硕士论文,2013 年,第 7~9 页。

② Act No. 17 of 2014: Property Valuation, 2014, Article 2.

③ Id. Article 12(1).

④ Id. Article 7(a) 8(1) 10(1) 17(2) 20(1).

(二) 设立了总估价师办公室

在国家层面设立总估价师办公室作为估价机构,对部长负责,具有法人资格。主要职能有三:一是作为估价行为的实施主体对本法规定的房地产进行估价;二是就房地产价值计算的标准以及相关程序、职责和监督体系向部长提出建议;三是决定须反映在估价报告中的具体事项。^① 故总估价师办公室除了承担对房地产进行估价的职责外,对相关管理制度本身无较大权限。此规定排除了选择民间估价机构作为估价主体的余地,一旦相关财产被认定为土地改革的对象,就必须按照法律的要求由总估价师办公室对其价值进行计算。

(三) 建立了规范的估价管理制度

根据该法对职位的设置,总估价师办公室的员工可分为三类。第一类是总估价师,作为机构的首席执行官,主要负责其职能的履行,并授权估价师及其助理实施估价,同时作为机构的会计主管担任管理其财政的职责;第二类是首席运营官,主要负责员工管理和纪律维护;第三类是被授权的估价师,是具体估价行为的实施者。总估价师和首席运营官需由部长任命,且必须是南非公民,被授权的估价师除了总估价师办公室的员工以外,还可以是房地产从业者。^②

该法在权责的分配上,既对总估价师办公室各类员工的权利义务范围进行了详细规定,又允许员工将相关职能和权限委托他人行使,包括总估价师向首席运营官或其他员工的委托以及首席运营官向其他员工的委托。^③ 此规定既明确了各自的分工,又体现了管理的灵活性。

在对估价资格的规定上,该法根据 2000 年《房地产估价师职业法》(*Property Valuers Profession Act*)(2000 年第 47 号法)的规定,将注册估价师定义为专业估价师、专业联合估价师或者在指定类别被注册为公共部门专业联合估价师的个人。除此之外,不具有相关资质和经验的人虽然不能被授权为估价师,但出于估价的需要,可以作为助理协助实施估价。此规定既有利于保障估价的专业性,又兼顾了现实需求。

^① Id. Article 6.

^② Id. Article 8(2) 10(2) 11(2).

^③ Id. Article 19(1) (2).



(四)建立了多元化的估价体系

根据本法规定,总估价师办公室在对房地产的价值进行计算时需要考虑五个因素,即该项财产的市场价值、当前使用状况、取得目的、取得和使用历史以及政府直接投资和补贴的程度。其中市场价值是估计时需主要考虑的因素,指在有意愿的买卖双方之间于估价日达成的对房地产进行公平交易的估算数额,一般不包括政府为取得财产所支付的价格,除非缺少其他可靠的数据,否则不予考虑。^①这有利于保证房地产征收在给予公平公正赔偿的前提下进行。取得目的、取得和使用房地产的历史是影响土地估价的重要因素,通过建立多元化的估价体系,可以尽可能地反映出公共利益与因此受到影响者利益间的平衡。

三、评价与借鉴

(一)立法效果

南非自20世纪90年代以来,采取一系列措施逐步废除种族隔离制度,但关于土地占有和使用不平等、不合理的现状未得到明显改善,大量土地仍集中在少数因曾经的歧视性法律而受益的人手中。在政府的领导之下,南非开始了新一轮土地改革,但经过10多年的实践,改革效果不理想,原计划在2000年之前完成30%的农地再分配计划被迫被推迟到2025年。^②导致改革进程缓慢的原因具有多样性,其中最主要的是市场机制和政府干预间的矛盾。^③本法的颁布一方面为房地产价格的计算标准提供了明确的法律依据,另一方面对化解上述矛盾能产生积极的效果,其对土地改革的促进作用值得期待。

但该法存在一些较为突出的问题,如部长不但拥有对估价机构负责人进行任命的权力,还负责估价标准、程序和准则等方面规章的制定,而因土地改革受到影响的人本身又无权对估价机构进行选择,由此容易使人们对估价结果的公正性和客观性产生疑问。房地产估价对保护私有财产具有不可替代的

^① Id. Article 1.

^② 李新烽:《南非土改进展缓慢》,《中国社会科学报》2010年12月2日第13版。

^③ 常伟:《南非农地制度改革前景展望》,《世界农业》2010年第9期。

作用,^①如果只是单纯为了推进土地改革的进度,而忽略房地产估价的质量,则对改革的初衷而言可能适得其反。此外,过分强调政府主导作用,容易引发国际投资者对其国内政治商业环境的忧虑。故该法能否实现其序言和宗旨中所规定的目标,在很大程度上依赖于相关部门和机构的执行情况。

(二)借鉴意义

中国经过 20 余年的发展,资产评估体系已初具规模,但还存在着许多不够完善之处。^② 主要为:一是缺少统一立法,相关条款散见在《公司法》《证券法》《国有资产评估法》等不同法律的条款当中;二是法律层次偏低,集中规定以部门规章为主,如《房地产估价机构管理办法》《注册房地产估价师管理办法》。为此,全国人大常委会于 2013 年 9 月公布了《资产评估法(草案二次审议稿)》(以下简称《草案》)。

虽然南非《房地产估价法》的适用对象仅包括不动产、附属动产及其衍生权利,但其中关于估价制度的有益部分仍然值得我国立法借鉴。例如《草案》第 43 条规定,国务院财政部门会同有关行政管理部门组织制定注册估价师职业道德准则、注册估价师资格全国统一考试办法和执业管理办法、估价机构管理办法。又如《草案》第 57 条规定,委托人违反本法规定,由有关资产评估行政管理部门会同有关部门责令改正。对此,可以借鉴南非《房地产估价法》中关于权限划分的做法,对各自权限的范围、地位进行明确的规定,以防止相互揽权或推诿。另外,该法关于制定管理规章和拟定估价报告的程序制度可供我国借鉴。

① 胡细英:《房地产估价与私有财产权的法律保护》,《“‘估价与财产保护’国际房地产估价论坛”论文集》,江西师范大学,2008 年 10 月 18 日,第 181 页。

② 俞明轩:《资产评估法律制度建设与完善》,《中国资产评估》2013 年第 12 期。



南非2014年《房地产估价法》^①

总统令第 527 号
(2014 年 7 月 1 日)

兹通知总统已批准下列法律,兹公布基本信息如下:
2014 年第 17 号:2014 年《房地产估价法》

(英文文本已由总统签署)
(2014 年 6 月 29 日批准)

为对总估价师办公室的建立、职能和权力进行规定,为对总估价师的任命和责任进行规定,为对已被认定为土地改革内容的房地产和已被认定为由某部门取得或控制的房地产的评估规则进行规定,以及对与此相关的事项进行规定,制定本法。

引 言

鉴于 1996 年《南非共和国宪法》规定,保护房地产,为公共目的或公共利益进行征收且征收以给予公平公正补偿为条件,国家在其力所能及的范围内,采取适当的立法和其他措施,营造有助于土地改革及补偿被旧时歧视性法律或实践剥夺占有的个人或团体的土地的条件;鉴于 1996 年《南非共和国宪法》进一步明确规定,为纠正过去的歧视性做法导致的后果,第 25 节的规定不得阻碍国家采取立法或其他措施实现土地、水资源改革及其他相关改革。

南非共和国国会兹颁布本法,内容如下:

目 录

第 1 章 定义、宗旨和适用

定义

^① 根据《南非共和国政府公报》2014 年 7 月 1 日第 589 卷第 37792 号本法英文文本译出。

宗旨

适用

第 2 章 总估价师办公室

第 1 部分 设立、地位、职能和权限

第 2 部分 总估价师和首席运营官的任命

第 3 章 房地产估价

被授权的估价师和助理

总估价师办公室的估价

一般估价权

被授权的估价师的行为

估价报告

估价费用

第 4 章 财政和其他事项

第 1 部分 财政管理

第 2 部分 其他事项

第 1 章 定义、宗旨和适用

定义

1. 在本法中,除非上下文另有规定,则:

“被授权的估价师”,指根据第 11 节由总估价师授权实施估价行为的注册估价师。

“首席运营官”,指根据第 10 节规定而被任命为首席运营官的个人。

“宪法”,指 1996 年《南非共和国宪法》。

“部门”,具有《公共财政管理法》第 1 节中对其规定的含义。

“土地改革”,指土地再分配、土地补偿、土地开发和土地使用权改革。

“市场价值”,指经适当营销,有意愿的买方和卖方在各自理性、慎重行事并未受强制的情况下,于估价日对房地产进行公平交易的估算数额。在依第 12 节第(1)分节(a)条款的目的而认定市场价值时须排除政府因取得财产而支付的价格,但在没有其他可靠数据的情况下,应当考虑政府因取得财产而支付的价格。

“部长”,指负责农村发展和土地改革的部长。

“总估价师办公室”,指根据第 4 节规定设立的总估价师办公室。

“指定”,指根据第 20 节规定的规章而作出的指定。

“房地产”,指——



- (a)以个人名义登记的不动产；
- (b)被规定与相关不动产一同取得的动产；
- (c)上述财产上之权利，包括为法律所认可和保护的未登记权利。

“房地产估价师职业法”，指 2000 年《房地产估价师职业法》(2000 年第 47 号法)。

“公共财政管理法”，指 1999 年《公共财政管理法》(1999 年第 1 号法)。

“公共服务法”，指 1994 年《公共服务法》(1994 年第 103 号公告)。

“注册估价师”，指根据 2000 年《房地产估价师职业法》(2000 年第 47 号法)而注册登记为专业估价师、专业联合估价师或者在特定类别被注册为公共部门专业联合估价师的个人。

“估价”，指：

- (a)在特定时刻为特定目的而对房地产特定利益的价值进行估算的过程；
- (b)上述条款规定之过程所产生的结果。

为第 12 节第(1)分节(a)条款的目的，“价值”是指为进行土地改革而认定的房地产的价值，该项价值须反映公共利益与因该项取得而受到影响者利益间的平衡，并考虑到所有相关的情况，包括：

- (a)房地产的使用现状；
- (b)房地产取得和使用的历史；
- (c)房地产的市场价值；
- (d)在取得房地产过程中，政府直接投资及补贴的程度以及房地产上有益资本的改善；和
- (e)取得的目的。

“总估价师”，指根据第 8 节被任命为总估价师或如此行事的个人。

宗旨

2. 本法旨在

- (a)实施宪法中关于土地改革的规定，以及通过对房地产估价的管理来促进土地改革；
- (b)对总估价师办公室的设立进行规定；
- (c)对为土地改革而认定的房地产的估价进行规定；
- (d)向部门提供自愿估价服务；
- (e)对估价程序、监督及其标准的设定进行规定。

适用

- 3. 本法的规定适用于第 12 节规定的房地产估价。