

前不久,随着我市房地产市场交易量增加,相关纠纷也在增多。司法界人士分析后发现,无论在交易的哪个环节发生纠纷,关于定金的争议总是“如影随形”——

那些房产交易 纠纷中的 定金……

靳司派



冯女士在2015年8月与被告某房地产开发有限公司签订了《商品房认购书》,总房款为60多万元。当日冯女士向开发商交了定金1万元,一周后,又交了首期购房款5万元,之后,冯女士因为个人原因不想买房了,于是向开发商提出解除合同,退还6万元。开发商拒绝了冯女士的请求。经人指点,冯女士于去年12月向法院起诉。

今年1月初法院开庭进行了审理。被告开发商辩称,原告签订商品房认购书属实,原告按协议约定交付10%的购房款即6万余元,其中包括定金1万元,后期,原告并未按认购书履行自己的义务,因此,不同意退还定金和首付款。

法院认为,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》第四条规定,出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同

同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理。本案原、被告签订了《商品房认购书》,但是原告明确表示不想购买认购的房屋,符合该法律规定的情形,根据定金罚则,其交纳的定金不予退还。现双方签订正式《商品房买卖合同》目的已经不能实现,预约合同自然解除,根据法律规定,对违约方适用定金罚则之后,被告应将原告交纳的首期房款退还给原告。

此案,冯女士只拿回了首付款,而定金不能退还。但也有些情形,定金是可以要回来的。

去年底,高某与某公司签订房屋认购书一份,并交付定金5万元,约定双方于某日订立商品房买卖合同;若逾期,则视为高某放弃该房屋的认购权,其交纳的定金不予退还。但在高某按约去签《商品房买卖合同》时,却无法就房产证办理时间及违约责任与某公司达成一致意见,无法如期签订《商品房买卖合同》,高某起诉至法院要求某公司退还定金。

法院经审理认为,涉案定金能否返还,取决于未能订立正式商品房买卖合同的原因。此案双方未订立合同的原因:未能对合同主要条款达成一致意见。故法院认为高某的请求具有合理性。双方无法签订合同系不可归责于当事人双方的原因,对此互不承担违约责任,某公司退还定金。

补充协议没达成,亦可退还定金。马先生与某公司签订了一份《商品房买卖合同》,并交定金1万元。后双方在协商签订正式商品房买卖合同时,某公司单方面拟定了一份合同补充协议,对商品房买卖合同进行补充,马某对该补充协议内容不认可,双方协商未成,故未能签订正式的商品房买卖合同。马先生诉至法院,要求解除房屋认购合同,退还定金。法院经审理认为,如果双方在平等、诚信的原则下继续进行了磋商,只是基于各自利益考虑,无法就其他条款达成一致的意思表示,致使本约不能订立,则属于不可归责于双方的原因,不在预约合同所指的违约情形内。最终,法院判令被告方退还定金。

此外,遇政府政策调整时,定金可退还。近几个月,我市及周边地区先后

出台房地产市场相关新政。而就在此前后,雷先生与某公司签订《房屋认购协议书》一份并交付了购房定金人民币2万元。正在雷先生积极准备提供按揭材料配合办理按揭贷款时,相关政策有了变化,他未能成功办理按揭贷款,因此要求解除协议,退还定金。双方协商未果,因此成讼。法院审理认为,由于政府出台新政策,使雷某在购房时无法取得银行按揭购房贷款,认购书也无法继续履行。据此,法院判决解除双方签订的房屋认购协议书,同时,某公司也应将收取的定金退还给雷某。

关于定金退还的相关法律规定,京口区四牌楼司法所律师梳理后认为,对于《商品房买卖合同司法解释》第四条“不可归责于双方当事人的事由”的适用情形,主要包括两点:一是当事人均无违约行为,只是就相关条款协商不一致,二是不可抗力和其他当事人意志以外的因素,符合上述情形,双方就互不承担责任,定金应予退还。

环保管控要防止 “逆向淘汰”

顾立林

打好大气污染防治攻坚战,既是政治任务、民心工程,也是促进企业转型升级、实现清洁生产的助推器。某省级工业主管部门日前调研发现,一些地方执行环保管控措施,不论企业是否环保达标,一律实行错峰停产,有的达标企业因此被关停4个月。

针对这种现象,业内专家认为,环保管控要精准施策,营造良好的管控导向。

以产业划线、以区域设界,实行环保管控“一刀切”,是最简单、最省事的办法,对于缓解突发雾霾天气也很见效;但对于推进环保与经济协同发展来说,对于开展一场治理大气污染的持久战和攻坚战而言,其措施还需要进一步完善。

好的环保管控措施,是企业转型升级的风向标。要通过严格执行国家环保标准,引导推动企业淘汰落后工艺和产能,实现清洁生产、达标排放。对环保达标企业,给予大力支持,促进其健康发展,抢占市场先机;对环保不达标企业,要坚决予以整治,促其改造升级,否则予以关停。如果不加区别地执行同等管控措施,则难以起到优胜劣汰的作用。

不少地方提出“一年确保一半以上优良天气的奋斗目标”,自然是件好事。但是,不改变高能耗、高污染的企业生产方式,没有区域的协同治理,没有严厉的督查问责,要实现大气质量的根本好转,恐怕也是一种奢望。

治理大气污染人人有责,公众要参与,企业要担当,政府管理部门的责任更加重大,不仅要有中期目标和短期目标,而且要有奖优罚劣的具体措施,防止出现“失责者宽,尽责者严”的逆向淘汰。



市文广新局开展“双随机”抽查

本报讯 近日,市文广新局为进一步提升监管效能,再次开展“双随机”抽查工作。

抽查中,该局工作人员通过文化行政执法综合随机抽取软件,现场随机抽取3名执法人员和镇江华翔票证印务有限公司等5家印刷企业之后,组织执法人员前往上述5家印刷企业开展现场执法检查。执法人员向企业现场负责人出示执法证件后,对企业的证照、五项制度落实情况、现场印刷的物品等情况进行了执法检查,并对现场检查全过程进行了拍照取证。经检查,未发现有违法违规经营行为。

市文广新局相关负责人表示,近两年来,镇江市文广新局按照市政府《关于建立双随机抽查机制加强事中事后监管的实施方案》(镇政办发〔2015〕223号)要求,对照行政权力清单和事中事后监管责任清单,建立了文化市场随机抽查事项清单、随机抽查对象和执法检查人员名录库,通过文化市场监管信息平台,大力健全“双随机”抽查工作机制。在坚持依法监管,规范行政权力运行,实行“阳光执法”和坚持优化服务,改善市场环境,保障市场主体权利的过程中,注重加强对随机抽查工作的指导和督促,加大对执法人员的培训力度,不断提升文化市场事中事后监管效能,促进了“双随机”抽查工作的常态化、规范化、程序化。

目前,该局共开展了10次“双随机”抽查,对网吧、娱乐场所、文保单位、印刷企业等8个领域的44家经营单位进行了随机检查。(付廷海)

镇江试行“律所一对一”工作法 参与信访积案化解

本报讯 日前,由镇江市司法局选派的7家较大规模律师事务所主任齐聚市人民来访接待中心,就化解信访积案任务进行商议研讨,最终确定首批选择7件积案分别交由7家律师事务所进行一对一化解。

据介绍,上述7件积案涉及归还祖产、违建强拆赔偿、宣告失踪、劳动用工等内容,信访事项责任单位既有本市多家政府职能部门,也有外地县政府,时间跨度长,处理难度大;同时,信访人要求过高或缺乏法律依据,也是其成为积案的重要原因。

市司法局律管处相关负责人表示,引入律师参与化解积案将重点发挥律师的专业优势,以法治思维和法治方式来促进法治信访和阳光信访建设,争取用法律打开信访人的心结。按照分工,7家律师事务所各负责1件积案化解,律师事务所主任将作为第一责任人,同时配备1-2名所内骨干律师共同参与,确保化解信访积案人员配强、工作得力。(徐金伟 谢勇)

“站外托养”检查整改将展开

本报讯 日前,我市对救助管理机构及站外托养机构检查整改工作展开紧急部署,在全面梳理既有政策落实情况的基础上,重点围绕托养机构承接资质、设施条件、服务质量、安全管理、招投标程序、经费来源及标准等方面开展调查和检查整改,对不符合条件的托养机构立即解除托养协议,对发现的违纪违法行为,严肃查处、追究责任。

据悉,此次部署后,我市对托养机构日常监管力度将进一步加大,重点对在托养机构的流浪乞讨人员实行“一人一档”“一人一跟踪”的专人负责制;同时,细化完善救助站内部管理制度及查询、寻亲程序,及时采集比对流浪乞讨人员DNA血样,进一步规范我市流浪乞讨人员救助管理工作。

此外,我市还将加强流出地和流入地的救助管理责任落实,确保流浪乞讨人员得到永久安置。(俞镇 谢勇)

我市社会信用体系建设获年度奖项

本报讯 省经信委日前传来好消息:省信用办组织的日常考评、现场考评、第三方测评和综合互评,我市获得2016年度省社会信用体系建设工作考核二等奖。考评组认为,过去一年,镇江市积极推进信用信息平台建设、信用信息归集、信用制度建设、信用联动奖惩、诚信文化宣传教育等工作的开展,收到良好效果,其成熟经验可供其他地区借鉴。(陈劲松)



近日,扬中市检察院检察官担当的“知心姐姐”到该市外国语小学开展图书漂流活动,和同学们一起阅读《呼噜噜与独角兽的幸福生活》等普法插图图书。孩子们读书后会图书尾页签上名字,由“知心姐姐”统一回收,邮寄给山区的孩子们,让图书继续漂流,让法治精神继续传播。
王楠 张莉莉 谭艺婷
摄影报道

“住改商”的宠物医院扰民案

基本案情:

2014年9月,童某某、张某某在征得左右邻居的同意后,以其共同所有的镇江市新区大港街道一处住宅房屋为经营场所,向工商部门申请设立镇江市新区大港宝乐宠物医院有限公司(以下简称宠物医院),并提交《同意住宅作为住所在地(经营场所)证明》。该证明由港中新村居委会盖章确认“已征得利害关系业主同意”。2015年1月,工商部门核准设立宠物医院,张某某作为法定代表人,上述住宅作为住所在地,经营范围为动物疾病预防、诊疗、治疗和绝育手术。为保证宠物医院门前区域环境卫生,童某某作为责任人与行政执法部门签订了《市容环境卫生责任书》。

2015年3月,宠物医院办理了税务登记。宠物医院营业期

间,居住在宠物医院正上方的邻居吴某某认为,宠物医院存在的动物叫声、异味和为动物洗澡时机器的噪音,对其物权行使造成侵害,故诉至法院,请求确认童某某、张某某在住宅从事经营活动违法;童某某、张某某不得将上述住宅变更为经营性用房;宠物医院不得继续在现住所在地从事经营活动。

裁判结果:
经济开发区法院经审理认为,本案宠物医院的“住改商”行为,未征得楼上业主同意,且未报经城乡规划部门批准,也未经住建部门变更住宅规划用途性质,虽由工商部门登记,但不能就此视为该“住改商”合法。宠物医院并未履行完毕全部必经的审批手续即进行经营活动,且张某某在办理工商营业

执照时提供的《同意住宅作为住所在地(经营场所)的证明》存在瑕疵。故童某某、张某某在住宅从事经营活动违法。宠物医院在经营中产生噪音和异味,对吴某某正常生活造成影响,妨害其住宅物权行使,有情况说明、证人证言、视频资料为证,其要求判令童某某、张某某不得“住改商”、宠物医院不得继续在现住所在地从事经营活动,法院予以支持。

童某某、张某某、宠物医院上诉后,镇江市中级人民法院为避免生效裁判文书造成今后童某某、张某某在条件成熟的情况下,仍然无法进行“住改商”活动,故仅维持“宠物医院不得继续在现住所在地从事经营活动”的判决条款。

典型意义:
对该案认定“住改商”行为是否违法、如何处理,曾经存在很大

争议。该“住改商”行为的违法性,是侵权行为的构成要件之一,不构成独立起诉,故原告要求确认被告经营活动违法,虽可由法院审理,但并不能得到支持,为民、行交叉案件的处理提供了参考依据。本案的裁判文书有利于规范、明确“住改商”纠纷背后的行政审批行为。在我国城镇化进程迅猛发展的特殊时期,该案作为典型案例,以司法实践为物权保护发出了掷地有声的法律回音;以判例形式为行政行为规范化划出了作为与不作的红线。
开发区法院 姚震

