

买房付的定金，到底该不该退？

本报记者 张君蓉

以案说法

YIANSHUOFA

有过买房经验的人都知道，无论是买新房还是买二手房，出于约束交易行为的目的，买卖双方一般都会以定金的形式将事情先定下来。交了定金，卖方就会把房子给买方留着，买方也不必担心房价浮动。但是，日常生活中，也经常会遇到因为各种原因，买卖行为在交了定金后没有继续进行下去的情况。一旦出现这种情况，定金该如何处置？我们一起来看两个案例。

买方违约，购房定金不予退还

2020年9月25日，王女士和婆婆经中间人尉先生介绍，相中了任先生的一座小院，并达成口头买卖协议，约定价款36万元。当天，王女士支付给任先生购房定金5000元，任先生也给她出具了一份收款收据，载明收到王女士购房定金“伍仟元整”，并将钥匙交付给王女士。一周后，王女士的婆婆来到尉先生家，称儿子从国外回来想去太原买房，不想购买任先生的房屋了。尉先生表示自己只是牵线人，让他们自行解决。过了一段时间，王女士的婆婆又来到尉家，要求退房，当时任先生也在现场，双方因为定金问题不欢而散。2021年2月，任先生将该房屋卖与他人。双方就定金退还问题多次协商无果，2024年1月，王女士诉至芮城县人民法院，请求任先生双倍返还定金1万元。

法院经审理认为，定金系作为债权的担保而由债务人向债权人作出的给付。违约金是以定金担保债务的履行，如果给付定金的一方不履行债务，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金；收受定金的一方不履行债务，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。本案中，原、被告经中间人介绍就房屋买卖达成口头协议，系双方的真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，原、被告之间房屋买卖合同成立并有效。原告给被告购房定金5000元，被告给原告出具收款收据一份，双方之间定金合同成立并有效。

定金该不该退还，退还多少，主要是看任先生在履行其与王女士的案涉房屋买卖合同中是否存在违约。对此，王女士与任先生双方对案涉房屋买卖合同履行过程中谁违约导致合同目的不能实现说法不一，王女士称双方达



成口头协议第六天，其想找任先生签订书面合同，对方一直推脱，并将房屋卖与他人，系任先生违约，应双倍返还定金；任先生辩称系买方违约在先，并申请案涉房屋买卖的中间人尉先生出庭作证。尉先生证实王女士的婆婆即本案的委托诉讼代理人魏女士说不要任先生的房屋了，之后任先生才将房屋卖与他人。法院认为，尉先生系案涉房屋买卖的中间人，参与了房屋买卖协议履行的整个过程，系案件情况的知情人，对尉先生的证言予以采纳。王女士又提出，其婆婆的行为不能代表自己的意思，即使其婆婆提出退房，任先生也应与她本人核实。任先生认为，王女士的婆婆从始至终参与房屋买卖的协议、履行、退房，及发生争议后的处理，包括此次案件的诉讼，王女士的婆婆也是一直作为王女士的代理人，所以他认为，王女士婆婆的意思可以代表王女士的意思。法院认为，任先生觉得王女士婆婆的行为能够代表王女士的意思，符合常理，故王女士主张任先生违约，理据不足。

根据法院查明的事实，系原告因故不积极履行房屋买卖合同义务，导致合同目的不能实现，后被告才将房屋卖与他人，其无权要求被告退还定金。故对原告请求被告双倍返还定金10000元的主张，法院不予支持。

宣判后，王女士提出上诉，二审法院判决驳回上诉，维持原判。

法官说法：本案中，定金条款形成的时间、定金的交付时间均在房屋买卖合同订立之后，双方约定的定金是为了担保房屋买卖合同义务的履行，系约定定金，如果给付定金的一方不履行债务，致使不能实现合同目的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行债务，致使不能实现合同目的，应当双倍返还定金。判断双方在房屋买卖合同履行过程中谁违约导致合同目的不能实现，双方说法不一，在一方申请证人出庭作证时，人民法院应根据证人的身份、状况对证人证言综合分析作出判断。另一方不认可证人证言，应提供相应的证据支持自己的主张，否则，应承担不利后果。判断是否构成表见代理，应根据行为人的身份、参与程度、相对人是否是善意且无过失的等进行判断。另外需注意，根据《担保法司法解释》规定，如果购房定金超过了房价总额的百分之二十，那么超过的部分，人民法院不予支持。也就是说，超出20%的部分就不属于购房定金，不适用法律关于定金的规定。

卖方违约，购房定金双倍退还

今年9月，当孩子们都高高兴兴地步入校园时，作为家长的李先生却因孩子上学的事情陷入了一场纠纷，究竟是怎么回事？

李先生的孩子今年9月“小升初”。为让孩子接受到更好的教育，李先生想让孩子到县城某中学上学，便与妻子商量在该中学附近购置一套房屋。今年7月，经过多方打听，李先生得知王先生在附近有套房子准备出售，于是联系其了解相关事宜。经过协商，双方很快签订了房屋买卖合同，李先生将2万元定金支付给王先生，约定8月16日前签订房屋买卖合同。

临近开学，李先生联系王先生协商房屋买卖事宜，王先生却一直推脱，直到过了约定的期限，都没与李先生签订合同。故此，李先生的孩子只能在另外一所学校报名就读。现孩子已在其他学校上学，李先生也不需要购买该房屋，便联系王先生要求退还购房定金，但遭到拒绝。多次协商无果后，李先生将王先生诉至新绛县人民法院，要求其双倍返还购房定金。

收到案件后，法院立即联系原、被告了解情况。原来，王先生兄弟四人，这个房屋并非王先生单独所有。房屋是其父母的，父母过世后因该房屋比较破旧，一直无人居住，故兄弟几人也未就该房屋进行分割。在与李先生签订房屋买卖合同后，王先生才开始与其他兄弟协商房屋的分割问题，但协商过程中几人生生分歧，导致其未能按期过户给李先生。

在了解了原、被告双方的意愿后，法院经过双方同意，安排对案件先行进行调解。调解员认为再促成房屋买卖已无可能，只能在定金的返还金额上着手。于是调解员先与王先生进行沟通，告知其确实存在违约行为，依据双方签订的合同其应双倍返还定金。同时劝解李先生，事情因其签订合同时审查不严所致，如进入诉讼程序耗时耗力，不妨适当让步。经过数次的耐心沟通，双方达成调解协议，王先生一次性退还李先生2.3万元。

法官说法：定金是债的一种担保方式，是指合同当事人一方为了保证合同履行而预先向对方支付一定数额的金钱。《中华人民共和国民法典》第五百八十七条规定，债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金。同时，也提醒购房者，在签订合同时务必注意核实房屋所有权人、房屋是否被人占用等相关信息，并在签订合同时明确关于交付的具体时间、地点，以防履行合同时双方产生争议。

《人民公安从这里走来——全国“公安楷模”发布厅特别节目》首播 我市公安机关组织广大民辅警实时观看

本报讯(记者 张君蓉)为全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，庆祝新中国成立75周年，深入推进“人民公安从这里走来”主题宣传活动，大力学习宣传公安先进典型事迹，弘扬优良革命传统，《人民公安从这里走来——全国“公安楷模”发布厅特别节目》于11月18日上午10时，通过“学习强国”学习平台、央视网、中国警察网、全国公安新媒体矩阵同步首播，全市公安机关组织广大民辅警通过多种方式，实时观看了此次特别节目，楷模们的先进事迹在我市公安民辅警中引发热烈反响。

节目通过“红色基因代代传”“警民鱼水情谊深”“新征程上建新功”3个篇章，生动讲述了河北省平山县公安局西柏坡派出所、浙江省嘉兴市南湖分局七一派派出所、福建省上杭县公安局古田派出所、江西省井冈山市公安局茨坪派出所、贵州省遵义市公安局红花岗分局遵义会议派出所等6个红色圣地优秀公安基层单位发展历史、感人故事和优秀经验做法，诠释了人民公安捍卫政治安全、维护社会安定、保障人民安宁的坚定决心，展现了人民警察穿越时空、历久弥新的忠诚信仰和人民至上的一腔赤诚。

英雄的事迹感人肺腑，榜样的力量催人奋进。通过观看节目，我市公安民辅警纷纷表示，在履行党和人民赋予的新时代职责使命中，坚持以人民为中心，循着“公安楷模”的脚步，汲取奋进力量，坚守初心使命，敢于担当作为，为全方位推动运城高质量发展，创造持续安全稳定、政治社会环境。市公安局民警刘伟杰说，这是一次特别深刻的观影体验，“公安楷模”的事迹平凡而又伟大，充满了对人民深深的爱和对公安工作的执着。他将以此次观看节目为契机，以“公安楷模”为榜样，传承红色基因，坚定理想信念，时刻牢记“对党忠诚、服务人民、执法公正、纪律严明”的总要求，不忘初心，砥砺前行，为守护社会安宁、保障人民幸福而努力奋斗，续写人民公安的光荣篇章。永济市公安局蒲州派出所民警王辉表示，通过观看特别节目，经历了一场穿越时空的精神洗礼，深受教育与鼓舞。作为一名基层派出所民警，在今后工作中要向“公安楷模”看齐，勇于担当，无私奉献。

盐湖区组织130余人参加人民调解工作培训

本报讯(记者 张君蓉)日前，盐湖区司法局组织各乡镇(街道)司法所所长、专职调解员及部分村(社区)调解员代表130余人参加全区人民调解工作培训。这是盐湖区司法局加强人民调解工作，构筑社会和谐稳定“第一道防线”的重要举措之一。

人民调解员具有同人民群众密切联系的特殊优势，是多元解纷的推进者和“枫桥经验”的践行者。培训中，山西方立律师事务所律师车跃立足《法律经纬下的温情调解》，围绕调解的法律规定、常见纠纷及调解所依据的法律原则、调解的原则及限度、调解应注意的法律问题、如何在法治轨道上将调解工作拓深拓实等对调解员进行辅导。省一级人民调解员徐正平结合自身调解经验，系统全面地总结了“三字调查、八法运作”调解技巧，培训中结合此调解技巧，让调解员了解不同类型矛盾纠纷的特点，准确把握矛盾纠纷的焦点、访调对接案件的特点及如何调处，为调解员“充电”。

今年以来，盐湖区司法局不断创新模式，多元施策，闯出一条人民调解的发展新路，构筑起坚固的社会和谐稳定器，为建设平安盐湖、全方位推动高质量发展提供了有力法治保障。截至9月底，共排查矛盾纠纷983件，调处970件，调处率98%以上。下一步，盐湖司法局将坚持和强化“预防在前，调解优先，依法调解、实质调解”的理念，坚持以抓矛盾源头排查化解为主线，以保障和谐稳定为出发点和落脚点，全面畅通排查途径，建立健全案转办机制，推进基层治理由被动响应向主动出击转变，把矛盾纠纷问题化解在基层，消灭在萌芽状态。一是健全“三支”队伍。将具有法律知识和基层工作经验的作为专职调解员，同时建立兼职调解员和人民调解员队伍。二是建立信访案件调处化解机制，压实责任，理顺程序，因案制宜，分类调解。三是建立调解员晋升激励机制。建立专职调解员、兼职调解员、义务调解员晋升、转聘机制。每年对调解员进行等级评定，凡达到一级“高级调解员”等级的，可被授予“金牌调解员”荣誉称号。对优秀调解员也要进行适当的表彰或奖励。同时，落实调解员案件补助按标准发放，并鼓励律师参与调解。

芮城县公安局破获一起盗窃钢材案件

本报讯 自“冬季行动”开展以来，芮城县公安局集中力量，坚持以打开路、以打促稳，全力推进侵财类案件攻坚，切实保障人民群众财产安全。11月16日，芮城县公安局刑侦大队与古魏派出所民辅警密切配合、迅速出击，破获盗窃钢材案件1起，抓获犯罪嫌疑人1名，为群众挽回损失3万余元。

11月15日，芮城县某驾校仓库内价值3万余元的成捆钢材被盗。案发后，该县公安局刑侦大队与古魏派出所民辅警立即赶往现场开展侦查。经过走访调查、综合研判，发现乐某(男，33岁，芮城县阳城镇人)有重大作案嫌疑。在民警的不懈努力下，11月16日将犯罪嫌疑人乐某抓获。

经审讯，乐某对其为了牟利，铤而走险盗窃钢材的犯罪事实供认不讳。民警成功将乐某盗窃的3万余元的钢材悉数找回，并退还受害人。目前，犯罪嫌疑人乐某已被芮城县公安局依法刑事拘留，案件正在进一步侦办中。(王鹏飞)

我市公安机关举行巡特警跨区域拉动比武活动



本报讯(记者 南辽)记者近日从市公安局获悉，为进一步强化我市公安巡特警队伍实战实训水平和跨区域应急拉动协同作战能力，深化实战大练兵工作，根据全市公安实战大练兵工作部署，11月14日至15日，市公安局举行2024年全市公安机关巡特警跨区域拉动比武活动。市局两级17支隊伍共266名巡

特警参加。此次拉动比武聚焦巡特警职业特点和岗位需求，设置了狙击步枪应用射击、92式手枪个人竞速射击、场地识爆、综合体技能、红蓝对抗演训等5个科目。全体参赛民(辅)警以饱满的精神状态、精湛的技能水平和过硬的实战本领，展示了我市公安巡特警忠诚为民、爱拼敢赢、担当

奉献的精气和战斗力。经过激烈角逐，盐湖公安分局、芮城县公安局、天津市公安局获得团体前三名，同时还决出了单项成绩前三名的单位，单项成绩前六名的个人。上图为综合体技能比武现场。刘志刚 摄

一男子被邻居诈骗200万余元

绛县警方快破一起“杀熟”诈骗案

本报讯(记者 乔植)“平安河东-2024”打击“盗抢骗”等突出违法犯罪“冬季行动”以来，绛县公安局党委深入贯彻市公安局党委“1369”工作思路和警情“日清月结”工作理念，持续发力、攻坚克难，于日前成功破获一起诈骗案，扣押涉案奥迪车、宝马车各一辆，为受害人挽回部分经济损失。

11月13日，绛县安峪镇居民任某某来到绛县公安局刑警二中队报案称：邻居方某某自今年1月至10月，以花

钱找关系解冻银行卡为由，诈骗自己200万余元。接警后，绛县公安局刑警二中队民警迅速行动，组织精干警力对方某某的活动轨迹展开全面摸排，经过周密侦查和不懈努力，办案民警终于在侯马市将方某某成功抓获。

经查，犯罪嫌疑人方某某无固定收入来源，2023年11月，因涉嫌帮助信息网络犯罪活动罪被侯马市公安局取保候审。后来，方某某找到邻居任某

某，以其处理其违法一事开口借钱，利用任某某的同情心，又以各种理由获取任某某信任，还虚构其银行卡内有240万元被公安机关冻结，以需要疏通关系解冻银行卡为由诈骗任某某200万余元。犯罪嫌疑人方某某对其诈骗事实供认不讳，所骗钱财均用于购买高档汽车、游戏充值等日常挥霍。

目前，犯罪嫌疑人方某某已被绛县公安局依法刑事拘留，案件正在进一步侦办中。

加强道路交通安全管理

天津市交通运输综合行政执法总队精准打击非法营运维护客运市场秩序

本报讯(记者 余果 通讯员 赵阳飞)为进一步规范天津市客运市场秩序，保护道路客运经营者和乘客的合法权益，连日来，天津市交通运输综合行政执法总队开展为期15天的打击非法营运车辆专项行动。

行动中，执法人员采取“蹲守”和“流动”相结合方式，加大对西安方向“非法客运”车辆行驶的重点路段、重点区域的监管，于早高峰、晚高峰及重点时段严密布控，严查通行车辆非法营运；综合运用网联联控、ETC通行数据等资源，分析研判政务服务便民热线12345、交通运输服务热线12328、电话举报等投诉信息、历史执法数据，通过全面分析、精准锁定，严打违规违法运营行为；加大联合执法力度，积极与高速交警、韩城市交通运输综合行政执法大队等部门协调沟通，开展跨区域联合执法检查，形成打击“非法营运”合力。专项行动开展以来，累计出动执法人员200余人次，执法车辆50余车次，检查各类疑似非法营运车辆150余辆次，查处未经许可擅自从事道路客运经营车辆3辆。

下一步，天津市交通运输综合行政执法总队将持续打击各类道路旅客运输违法行为，确保客运市场秩序持续向好。同时，提醒广大群众和社会各界充分认识非法营运的危害性，提高自我保护意识，自觉抵制乘坐各类非法营运车辆，确保出行安全。

交通安全知识送进拘留所

本报记者 南辽 通讯员 张卓瑞

“生命无价，拒绝酒驾。希望大家今后珍惜生命，安全驾驶……”11月14日，天津市公安局交通管理大队组织一堂特殊的教育讲座。讲座的课堂设置在当地拘留所里，而听讲座的“学生”，则是近期查获的酒驾、醉驾和无证驾驶交通违法行为在押人员。

今年以来，天津市公安局交通管理大队持之以恒对酒驾、醉驾等严重违法交通违法行为进行严格执法。为使交通违法行为人员充分认识到自己的行为对社会、他人及自身带来的危害，杜绝走出拘留所后再次违法，该大队联合拘留所开展驾驶员交通安全培训讲座，通过进行宣传讲解、观看酒驾警示教育片等方式，以案说法、以案明理，引发了大家的深入思考和深刻反省。

在警示教育活动中，民警详细阐述了酒驾、醉驾的判定标准和要承担的法律后果，解读了相关法律法规。同时，通过实例分析酒精如何影响人的触觉、反应速度、判断力和驾驶操作能力，并强调，酒驾、醉驾不仅威胁道路交通安全，更会给自己、家庭和社会带来沉重负担。

通过这场特殊的讲座，交通违法人员对酒后驾驶机动车的危害性有了更深刻的认识，进一步了解了交通法律法规知识，认识到交通违法行为、交通肇事，尤其是酒驾、醉驾会给家庭及他人带来的严重危害。他们纷纷表示，今后一定要自觉遵守交通法律法规，安全出行。