

# 房产合同未谈妥 定金能否退回?

## 拍案说法

N海都记者 林雅璇  
通讯员 金晶

《民法典》颁布后,预约合同制度正式确立。买房前签订定金协议并支付定金是常见的房产交易形式。但从认购到签订正式合同期间,如果买卖双方无法就合同内容达成一致,定金能否退回?近日,福州鼓楼法院就审理了这样一起房屋买卖合同纠纷,法院判决双方均无需支付违约金。

## 法官说法: 签订预约合同前 应谨慎评估自身履约能力

法官表示,预约合同处于缔约磋商阶段和本约之间,其目的在于初步选定缔约当事人,并以施加缔约义务的方式,增强交易安全,提高交易成功率。《民法典》将预约合同纳入合同编,体现了鼓励交易、维护市场秩序、强化社会信用的立法目的。

对于不能缔约本约的情况,根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》第七条规定,预约合同生效后,当事人一方拒绝订立本约合同或者在磋商订立本约合同时违背诚信原则导致未能订立本约合同的,人民法院应当认定该当事人不履行预约合同约定的义务。人民法院认定当事人一方在磋商订立本约合同时是否违背诚信原则,应当综合考虑该当事人在磋商时提出的条件是否明显背离预约合同约定的内容以及是否已尽合理努力进行协商等因素。合同订立双方在签订预约合同前,要充分了解双方权利义务,谨慎评估自身履约能力,将达成的合意内容以书面形式体现在预约合同条款中,并遵守诚信原则,如有异议应积极沟通协商,避免草率签约造成不必要的财产损失。

## 案件经过:付定金后合同未谈妥 双方互诉对方违约

2023年2月22日,出售方柳先生与买受方丁女士达成一份《定金协议》,约定柳先生收取丁女士定金30万元,双方约定于2023年3月10日之前签订正式买卖合同并进行交易,双方如不按时签订正式买卖合同并进行交易,则作违约处理。合同还

约定,柳先生若违约,则应退还丁女士已付的定金,并再向丁女士支付违约金30万元;丁女士若违约,丁女士则应放弃收回定金的权利,所付的定金视作违约金。当日,丁女士通过银行向柳先生转账30万元定金。协议签订后,丁女士多次

与柳先生就付款方式通过微信和电话进行磋商,多次就《二手房买卖合同》中的付款方式和交付条件进行修改,但双方始终未达成一致意见。

2023年3月30日,柳先生告知丁女士由于双方无法达成合意,决定解除《定金协议》。丁女士主张按照协议约

定,柳先生应将30万元定金退还丁女士并支付30万元违约金。柳先生同意退还定金30万元,但不同意再支付30万元违约金。丁女士遂诉至法院,请求判令柳先生退还定金30万元并支付违约金30万元,柳先生亦提出反诉,请求判令丁女士支付30万元违约金。

## 法院审理:双方均合理努力协商 不能简单归责任一方

鼓楼法院经审理认为,案涉《定金协议》的性质系预约合同,预约合同的意义,是为在诚信、公平原则下继续进行磋商,最终订立正式的、条款完备的本约合同创造条件。本案争议焦点在于双方未能最终签订房屋买卖合同

的责任归属。本案丁女士与柳先生签订《定金协议》前,虽有对房屋价款支付方式等事项进行磋商,但签订协议时并未对付款方式达成合意。签订《定金协议》后,双方仍对订立房屋买卖合同的条款继续

进行协商,后因对付款方式始终未能达成一致意见,导致合同陷入僵局,最终未能签订房屋买卖合同。在上述协商过程中,柳先生多次与丁女士确认付款细节,丁女士提供不同的付款方式供柳先生选择,多次与柳先生沟

通协调付款条件及贷款情况,双方均已尽合理努力进行协商,未能签订房屋买卖合同不能简单归责于任何一方,故法院判决柳先生退还丁女士定金30万元,双方均无需向对方支付30万元违约金。

# 影院消费免费停车 但市民依然被收费

福州正荣财富中心物业解释,部分商家员工培训不当导致;海都记者介入后,影院愿意退还费用

10日,福州市民夏女士向智慧海都968880平台报料称,福州正荣财富中心对外宣传到影院消费可以免费停车,而她按照指示牌停车,并前往相应影院消费后,却依旧被收取了停车费。

## 消费者 地面停车被收费了 标牌存在误导嫌疑

夏女士告诉记者,4日上午,她前往福州正荣财富中心的悦影绘电影院观看电影,并将车辆停在了商场熹·建州闽北会馆前的路面停车场,“停车场的入口还有醒目的标识,称只要在影院消费就可免费停车”。

然而,夏女士观影结束后,影城的工作人员告知她,只有停在商场地下停车

场才能享受免费权益。之后,夏女士自行缴纳了18元停车费离场,并联系商家物业协商,但却被告知是影院的停车券兑换系统异常,导致收取了停车费用,愿意退还她相应的积分,用于后续抵扣停车费。

但夏女士表示,影院的说法与商场物业不同,标牌有误导宣传的嫌疑,希望物业方面退还全部费用。

## 走访 三家商户均表示 免费停车仅限地下停车场

10日,记者实地探访发现,正荣财富中心共有三处设有道闸的停车区域:商场地下停车场、熹·建州闽北会馆前地面停车场及其他路面停车位。在熹·建州闽北会馆前地面停车场,两块蓝底白字的标识牌上写有“购物中心地面停车场”,下方还有一行小字:“指定

商户消费享免费停车”。记者注意到,指定的商户共有4家,分别为是熹·建州闽北会馆、永辉超市、D.TWO健身俱乐部及悦影绘。

走访过程中,超市、健身俱乐部及影院的工作人员均向记者表示,免费停车仅限地下停车场。



熹·建州闽北会馆前的停车场入口有免费停车标牌

## 物业 部分门店员工培训不到位 将协商为消费者退款

那么,为何如此呢?带着疑问,记者来到了福州正荣商业管理有限公司,相关工作人员解释,商场紧邻住宅,所以除了熹·建州闽北会馆前的停车场外,其他路面停车位均属于另一家公司管理,无法免费停车。

同时,商场开业以来,长期有消费积分抵扣地下停车场停车费活动。去年12月后,商场将熹·建州闽北会馆前的区域设为免费停车活动范围。四家商户通过专用账号可为消费者抵扣地面停车费。“我们还

特意通知4个商家这件事,可能是部分员工培训不到位,不知道这个活动,导致停车券没有发放到位。”

上述工作人员表示,后续将加强商铺的培训沟通,并与相关门店协商给夏女士退款。

之后,记者返回悦影绘影院,影院负责人陈女士出面表示,去年12月确实收到物业方面提供的账号,应是4日当天员工与夏女士沟通不当,导致停车券未发放到位。愿意将相应费用退还给夏女士。

# 八旬老人凌晨走失 民警挨家挨户寻回



民警与报警人一同将老人安全送回家中

海都讯(记者 吴诗榕 通讯员 顾君豪 文图)“警察同志,我81岁的母亲凌晨出门后迟迟未归,这么冷的天,我真担心她会出事!”日前,一阵焦急的求助声从福州市公安局义洲派出所的值班大厅内传来。经民警了解,报警人的母亲患有老年痴呆,老人于当天凌晨5点左右独自外出,将近12个小时过去了,老人都没有回到家中,家人苦寻无果后报警求助。

接到报警后,民警陈达森一边安抚报警人,一边根据报警人提供的体貌等特征展开调查。经视频巡查发现,老人离开小区后便一直在附近徘徊,虽然无法确定老人最终的落脚点,但民警凭借着丰富的工作经验,初步断定老人应该没有走远。

“视频巡查有盲区,那就到现场走访摸排!”

考虑到近期福州气温骤降,寒风凛冽,老人长时间独自在外,处境较为危险,民警一刻也不敢耽误,随即动身前往事发地现场搜寻。

“请问有看到一位身穿红色外套、走路不太利索的老人吗……”民警沿着老人走过的路线,逐家店铺进行详细询问,功夫不负有心人,一位餐饮店员工告诉民警,自己曾看见老人走进边上的自助台球店。果不其然,民警在该台球店的独立卫生间内找到老人,此时老人瘫坐在地,身体倚靠在门上,将门堵得严严实实,民警只好一边询问老人的身体状况,一边将门缓慢开启后侧身进入卫生间。经过一番努力,民警将老人搀扶出卫生间,好在老人并无大碍,随后民警与报警人一同将老人安全送回家中。