

签订卖房协议又反悔 双倍返还定金40万?

本报记者 谢勇
本报通讯员 陈怡 马驹

随着居民生活水平不断提高,置换更大的房屋成了许多人追求生活质量的方式之一。小钟也有这样的美好期待,但他签订买房协议后,房主却因其他原因不能办理相关手续。无奈之下,小钟只能诉诸法律渠道。日前,丹徒法院审理了这样一起房产交易纠纷。

2021年1月,在中介的撮合下,小钟敲定了丹徒区的一处别墅,与房主小美签订了房地产买卖合同并支付定金20万元。但4个月后,小美迟迟不按照合同约定配合办理贷款、交房等手续。小钟认为小美的行为已构成违约,遂诉至法院,要求双倍返还购房定金40万元及利息。小美则辩称,合同无法履行是因房屋共有人被羁押无法出具经公证的书面委托,自己并无过错。买卖协议是由中介提供的格式条款,对其中的定金条款并未提示说明,自己也未实际收到定金,不应按照定金罚则双倍返还。

法院经审理查明,原告小钟与被告小美签订的买卖合同,原告小钟已实际支付定金20万元,被告小美出具了定金收条,原告小钟亦出具了收款收据。被告小美辩称,其未收到定金,且买卖合同中定金条款并未提示说明,原告小钟也未实际收到定金,不应按照定金罚则双倍返还。

交易结束,由中介转交给被告。被告配合原告办理网签、贷款审批等,房款付清后10日内交付房屋。被告签订本协议时已征得房屋产权人及其共有人的同意,否则应承担一切法律后果及违约责任,协议签订后若被告中途悔约应及时通知原告,并在二十日内双倍返还定金。因案涉房屋登记在被告及其配偶小强两人名下,被告还出具《承诺书》一份,载明如因其无权代理而导致房屋买卖合同无效,愿意承担一切违约责任。

协议签订当日,原告小钟按照约定支付定金20万元,被告小美出具了定金收条,中介向小美出具了收款收据。后续三方还签订了《补充协议》,载明因产权人小强不能到现场签字过户,需要公证委托,现疫情原因不能及时公证,双方友好协商延期交易时间至2021年4月30日之前办理过户手续。但之后中介多次与被告联系到监狱办理委托公证的事项,均未果。到了5月,小美在与中介交涉时称“我也约不到(公证处),那就不卖了,抱歉!”“你别烦我了,这件事现在没法搞,我不卖了”。

法院经审理认为,依法成立的合同,自成立时生效。本案中,原告小钟与被告小美签订的买卖合同,原告小钟已实际支付定金20万元,被告小美出具了定金收条,原告小钟亦出具了收款收据。被告小美辩称,其未收到定金,且买卖合同中定金条款并未提示说明,原告小钟也未实际收到定金,不应按照定金罚则双倍返还。

示,不违反法律规定,对双方具有约束力。协议中双方约定了保障合同履行的定金条款以及定金罚则,且原告按照协议约定缴纳了购房定金20万元,现被告明确表示不再履行合同,原告有权要求解除合同并要求被告双倍返还定金。

关于被告辩称的该定金条款系格式条款,其未实际收取定金20万元,不应按照定金罚则双倍返还。原告虽未将该款项直接支付给被告,而是按照交易惯例将款项支付给中介,对此被告亦明知,且未提出异议,还向原告出具了定金收条,应视为定金条款成立并生效,被告的辩解主张没有事实和法律依据,法院不予采纳。

关于被告小美辩称的因疫情无法办理委托公证的问题。首先被告并无充分证据证明其系由于疫情等不可抗力原因无法办理,且即使有此原因,也仅能表明被告在签订该房屋买卖合同时,并未取得其配偶的委托授权,进而导致无法办理产权过户交易手续。根据《民法典》相关规定,因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的,买受人可以解除合同并请求出卖人承担违约责任,故被告亦不能据此免除自己的违约责任。

综上,法院判决被告小美支付原告

小钟定金罚款20万元;某中介服务中心将收取的款项20万元返还给原告。判决后,被告小美不服提起上诉,二审法院维持原判。

人应以诚信为本

□ 花蕾

自古以来,诚信是一个公民道德的一个基本规范。拥有诚信品质是人在社会上立足的根本,不守诚信的人,不仅是个人的社会形象受损,还可能因为不守信用付出更大的经济代价,甚至受到法律的惩罚。

从上面案件中不难看出,小美本该获得出售别墅的利益,却因自己无权代理,失信于买主导致房屋买卖合同无效,因此,承担违约责任赔偿了20万元。这也提醒大家,人无信不立,无论是在生活中还是工作中,都应注重契约精神,一定要评估自己的履约能力,严格遵循诚信原则,按照约定的条款履行义务,否则可能承担相应的违约责任,给自己或他人造成损失。



“赠”福书春

日前,市军休二所书画兴趣小组的老干部们来到万达广场,参加由黎明社区主办的“让我们一起向未来”赠福书春活动。活动期间,军休干部书法爱好者和黎明社区书画爱好者齐聚一堂,挥毫泼墨,将美好的祝福倾注笔端,广大市民热情高涨,许多老人纷纷写“福”,以寄托对子孙晚辈成长中的美好愿望。

杨洋 摄影报道

到超市购物 轮胎被戳破

本报记者 谢勇
本报通讯员 吴未未

梅某夜晚驾车进入某超市购物时,经指引,将爱车停在某待开发车位。逛完返程准备驶离时不慎被停车位一钢管墩子戳破轮胎。经修理,梅某共计花费2000余元。车主向超市索赔;超市辩称是梅某自己疏忽于观察所致,可以考虑折价赔偿。双方多次协商,但始终未能达成一致意见。为此,梅某遂一纸诉状将某超市诉至法院,要求赔偿修理费。日前,句容市人民法院审结了这起财产损害赔偿纠纷一案。

法院经审理查明,2020年11月某日晚上7点30分许,原告梅某驾驶汽车进入某超市停车场购物,经现场工作人员指引,将车辆停放在某超市指定停车位。8点30分许原告购物完毕准备返程,驾车驶离停车位时被左侧一钢管墩子戳破后左侧轮胎。翌日,原告方驾车前往4S店修理,更换后左侧轮胎,共产生维修费2000余元。经双方多次调解未果,故起诉请求判令如所请。

另查明,案涉停车场尚处于开发状态,受损车辆案发时系停在车位上,但该车位不是标准车位,而是开发预留的车位。车辆撞到的案涉钢管墩子系开发预留的消防管道。

一家长在校外培训班处摔伤

本报记者 谢勇
本报通讯员 吴未未

江女士2021年暑假接送外甥上校外辅导班,途经隔壁辅导班门口时摔伤,经医院诊断为髌骨骨折。江女士要求培训班承担责任,而培训班则认为江女士穿凉鞋走在瓷砖上本身容易摔倒,摔倒责任方应为物业公司。经多次协商未果后,江女士遂将某培训服务部诉至句容法院要求赔偿其人身损害各项损失合计5万余元。

法院经审理查明,原告江女士的外甥在被告某培训服务部隔壁辅导班学习。2021年8月15日,因被告空调外机排水问题,致使被告门店前通道有积水。当日15时许,原告在接小外甥途中被被告门店前摔伤,被告的工作人员和原告的亲戚将原告扶起,原告受伤后随即被送往句容市人民医院住院治疗,经诊断为右髌骨骨折。因双方对赔偿问题未能达成一致意见,遂诉法院。

法院经审理认为,公民的身体健康权受法律保护。原告江女士在被告某培训服务部门店前因受伤所造成的损失,依法应得到相应的赔偿。依照《中华人民共和国侵权责任法》第三十七条规定,宾馆、商场、银行、车站、娱乐场所等公共场所的管理人或者群众性活动的组织者,未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。《最高人民法院关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》第六条规定,从事住宿、餐饮、娱乐等经营活动或者其他社会活动的自然人、法人、其他组织未尽到合理限度范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害,赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的,人民法院应当支持。

该谁埋单?

法院审理后认为,《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》第一条第二款规定,民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件,适用当时的法律、司法解释的规定,但是法律、司法解释另有规定的除外。

因该案事实发生在民法典施行前,故该案适用民法典施行前的法律、司法解释的规定。公民的合法财产权受法律保护。原告梅某在被告某超市停车场所遭受的车辆损失,依法应得到相应的赔偿。

关于原、被告的过错责任问题。本案中,原告梅某至被告某超市处购物将车辆停放在停车场,因某超市将尚未开发好的停车位投入使用,对停车场内预留的消防管道未设置安全隐患隔离带或警示标志,致原告车辆受损,被告未能尽到合理限度范围内安全保障义务,存在过错,应承担赔偿责任。

同时,原告在启动车辆时,疏于观察,未能尽到注意自身安全的义务,存在一定的过错,可适当减轻被告的责任。综合本案实际情况以及双方的过错程度,酌定由被告某超市承担90%的赔偿责任。案涉损害赔偿的项目和标准应按法律和司法解释的有关规定计算确定。

谁该担责?

本案中,原告江女士途经被告门店前,因被告店面空调外机排水不畅致门店前公共通道有水,路面变得湿滑,且未设置安全隐患隔离带或警示标志,致原告摔伤,被告未能尽到合理限度范围内安全保障义务,存在过错,应承担赔偿责任。对于被告提出的事发地点是开放区域,只要下雨就会有水飘进来;紧邻被告左侧也有数家空调外机;有公共厕所,小孩夏天经常玩耍打水枪,都会导致事发地面有水的辩解意见,具有一定的可能性,但并无相应的证据予以佐证,不予采信。

同时,原告江女士作为完全行为能力人,在经过涉水面时,疏于观察,未能尽到注意自身安全的义务,存在一定的过错,可适当减轻被告的责任。综合实际情况以及双方的过错程度,酌定由被告某培训服务部承担80%的赔偿责任。案涉损害赔偿的项目和标准应按法律和司法解释的有关规定计算确定。经审核,确认江女士的损失合计4万余元,法院判决由被告某培训服务部承担80%即3万余元。

某培训服务部不服一审法院判决,向镇江中院提起上诉。最终,经二审法院主持调解,某培训服务部同意一次性赔偿江女士2万余元。承办法官指出,一些校外培训由于缺乏安全保障意识和安全保障工作的不完善,尤其在接送未成年上下学时,陪同人员在培训机构受到损害的事件也屡见不鲜。希望通过本案能提醒广大家长,在选择校外培训机构时,应选择安全优质的教学场所,除了审查培训机构的办学许可、备案登记情况外,还要重点了解培训机构在防疫、消防、食品、上下学接送等方面存在的安全隐患,做到防患未然,确保孩子在受教育的同时,陪同人员人身安全亦得到有益保障。

镇江公证处为赴豫 医护人员免费办理公证

本报讯(宣伟 张晓婷)“事情可以解决,交给我们不用担心,您安心出发!”近日,镇江公证处为支援河南医护人员陈女士免费出具了公证书。

1月19日,市民陈女士来到镇江公证处寻求帮助。公证员询问得知,陈女士是我市某医院的一名护士,因河南疫情严重,我市组建医疗队前往支援,陈护士也是支援医疗队的其中一员,不日便要动身出发。但此前她和丈夫共同购买的房屋手续未办妥,买卖双方原本定于下周正式办理过户。根据购房合同约定,陈护士一方若未能及时办理过户将构成违约,预支的几万元定金便不能拿回。陈护士坦言,丈夫为支持自己的抗疫事业作出独自在家带年幼女儿的决定本就让她很感动,若此次未能成功过户,女儿的上学问题也会被耽误。公证员耐心安抚陈护士,表示委托公证可以解决眼前的难题。因将来办理房产过户登记需要提供买卖双方的身份证,但陈护士身份证要用于外出交通、住宿、核酸检测等,必须随身携带,建议同时办理身份证以替代原件。

几天后,在陈护士出发前,镇江公证处不仅为她快速出具了委托及身份证公证共6份公证书,同时还减免了全部的公证费用,并祝她早日平安凯旋。陈护士一家对公证处高效贴心的服务表示衷心感谢。

制作并传播虚假疫情信息 句容一男子被判刑

本报讯(喻瑞 钟海 谢勇)为引起他人注意,句容市一男子潘某某竟然制作虚假信息,发布到QQ群经网友传播后引起社会恐慌。日前,经句容市人民检察院提起公诉,法院以编造、故意传播虚假信息罪判处潘某某有期徒刑8个月。

潘某某因平时爱好玩滑板结识不少滑板爱好者,并加入了有40余人的滑板爱好者QQ群。2021年8月3日晚,潘某某在玩手机时看到QQ群里大家聊得火热,讨论去哪里玩等,为了引起大家注意,潘某某决定要吓吓他们。

“我想着疫情期间有关疫情的消息都很敏感,编一个句容出现疫情的信息会很火爆!”潘某某于当天晚上8时许自己制作视频,称润州区某王姓男子,8月2日晚从润州区某小区出发至南京市溧水区,其间途经句容城区停留并拜访亲友、外出夜宵。王某次日在溧水区核酸检测中检测结果为阳性,要求与王某轨迹重合人员居家隔离,并尽快与地方医院联系。当晚,潘某某将制作好的虚假疫情视频发到QQ群后被迅速传播扩散,200余个微信群、“今日头条”客户端相继转发。因为该视频信息中涉及句容市帕提亚广场、梅花小区等中心商业地段和居民密集区,又恰逢南京绿口机场出现疫情,引发市民恐慌,严重扰乱社会秩序。

8月4日18时许,潘某某向公安机关投案自首。事关疫情防控,句容市人民检察院高度重视,第一时间派员介入调查,并围绕查清视频制作、社会危害性大小、电子证据搜集等提出补充侦查意见,引导公安机关补充完善证据链。潘某某在自愿认罪认罚,检察机关提出有期徒刑8个月的量刑建议。法院经审理后,采纳检察机关的量刑意见,依法作出上述判决。

租客窃电欠缴巨额电费 供电企业能否拒绝供电?

本报讯(吴安娜 马驹 谢勇)租客在承租房屋内实施违法犯罪行为,窃取国家电力欠缴巨额电费,供电企业能否以电费未退赔为由拒绝再向房主供电?日前,丹徒法院民一庭审结了一起房主起诉供电公司要求恢复供电的案件。

原告某合金公司在丹徒拥有数栋厂房,2017年将其其中一栋出租。2017年5月至2019年5月间,承租人在租赁厂房中通过互感器短接等方式,盗窃国家电力挖取比特币,后被公安机关抓获或投案,并被法院判处刑罚。2020年6月24日,合金公司向供电公司申请恢复供电,但供电公司未予恢复。在协商未果的情形下,合金公司向法院起诉,要求供电公司限期恢复供电。

被告供电公司辩称,由于原告用户涉及刑事案件,当时公安机关为了查清案件事实对该户进行了停电处理,已经生效的刑事判决书能够反映该户欠缴200余万元电费。原告是供电合同的相对方,由于原告在履行合同约定中疏于管理,并且未按合同约定支付欠缴的大量电费,其公司有权不予恢复供电。

法院经审理认为,供用电合同是供电人向用电人供电,用电人支付电费的合同。向社会公众供电的供电人,不得拒绝用电人合理的订立合同要求。案件中,被告辩称判决书能够反映原告欠缴大量的电费,因此不予恢复供电。经认定,原告户所欠的电费系承租人在租赁厂

房时盗窃国家电力挖取比特币的犯罪行为所产生,与原告无关,且法院已责令案涉犯罪人员对被告进行退赔,故被告以原告户欠缴电费为由不予恢复供电无法律依据。

最终,法院判决供电公司向原告恢复供电。供电公司提起上诉,二审法院维持原判。

法官提醒:在日常管理中,电力管理部门应当加强对用户执行电力法律、行政法规情况的监督检查,以便及时发现问题的。对出租方而言,房屋租赁过程中,如发现承租人有从事违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑的,应当及时报告公安机关,对于出租的房屋也应定期进行安全检查,及时发现和排除安全隐患。



金融行业作为反电诈主力军之一,起到了重要防护的作用。近日,农商银行句容宝华支行积极鼓励员工学习反电诈法律知识,并把反电诈中心资料展板放置在业务大厅,供大家学习,提醒市民提高警惕,谨防诈骗。

“熊大”“熊二”“光头强”不能乱用

丹阳法院成功化解系列侵害著作权纠纷案件

本报讯(符向军 谢勇)“熊大”“熊二”“光头强”等卡通形象可谓家喻户晓,但这些形象可不是想用就能用。日前,丹阳市人民法院行政审判庭有效发挥司法能动性,成功化解系列侵害著作权纠纷案件。

据悉,原告华强方特(深圳)动漫有限公司系“熊大”“熊二”“光头强”等美术作品的著作权人,该公司制作发行的动画电影《熊出没》及系列动画电影已成为目前国内最具影响力的国产动画之一。原告发现被告方10家蛋糕店不仅在其店铺展示的蛋糕图册中使用了与上述美术作品高度一致的玩偶形象,还销售了带有上述玩偶形象的蛋糕,侵害了原告享有的著作权,故诉至丹阳法院,请求各被告停止侵权并赔偿损失40000元。

收到法院传票后,10家蛋糕店店主情绪都较为激动,认为原

告方系“钓鱼式取证”,其销售带有“熊大”“熊二”“光头强”等卡通玩偶形象的蛋糕均是原告方指定的人员制作的,属于原告“定制”,并非被告店铺主动销售,不应该承担赔偿责任。

为及时平息矛盾对立情绪,维护社会稳定和谐,承办法官通过电话联系等方式积极与双方沟通交流,充分听取各方诉讼意见,了解各方利益核心与争议焦点,并且告知各被告,不仅是其店铺销售了带有涉案侵权玩偶形象的蛋糕,之前店铺里陈列的蛋糕图册中也展示了上述玩偶形象,同样侵犯到原告享有的著作权。

承办法官多次组织双方进行调解,但各被告对于支付高额赔偿金表示难以理解,无法接受,故该系列案件未能通过诉讼过程中调解成功。法官遂根据涉案美术作品的知名度、侵权行为的性质、各被告店铺的经营规模、经营时间

等因素,判令各被告分别向原告支付经济损失及合理费用共计15000元左右。

在判决作出后,承办法官并没有简单地一判了之,而是根据现行法律规定再次向当事人释法说理,并对各被告心中的疑惑逐一解答,有理有据、耐心细致地释明法律问题,尽量平息被告对抗情绪,让其心中的“疙瘩”逐渐消解,原告也愿意在赔偿金额上让步,促成原、被告双方互谅互让,逐步形成可行性的解决方案,最终双方达成和解协议并由被告当场履行完毕,各被告也不再提起上诉,真正做到案结事了、定分止争。

营造法治化、国际化、便利化和市场化营商环境,知识产权保护是重中之重。承办法官提醒,各类市场主体在诉讼过程中自觉遵守市场秩序和知识产权法律法规,提高知识产权保护意识,共同营造良好的法治化营商环境。