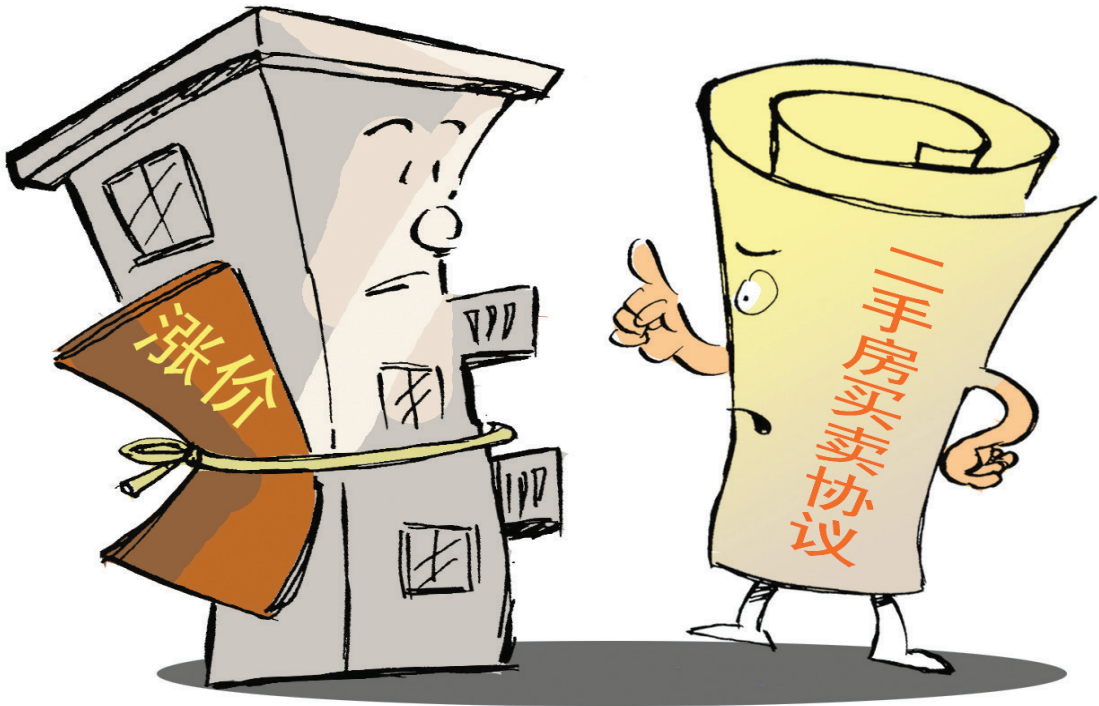


在房屋买卖中，交易双方一般会先签订一份房屋买卖协议，规定买方需交付一定数额的购房定金，作为签订网签版房屋买卖合同的担保。

但是，当房价上涨，特别是房价涨幅较大时，相比于双方在原合同中约定的定金，上涨的数额要比定金高出不少，在这种情况下，很可能出现卖方违约的情况：有人宁愿双倍返还定金，也拒绝出售房屋，这样的案例在现实生活中屡屡发生。



房屋转让， 卖方违约只需双倍返还定金？

本报记者 董小军

房价上涨，卖方宁愿
赔偿定金也拒绝过户

近日，鄞州的胡先生遭遇了一件烦心事。2016年春节过后，胡先生与高某签订了一份二手房买卖协议，双方约定的主要内容为：高某以150万元的价格将其所有的一套商品房转让给胡先生，胡先生首付20万元作为定金，其余款项在半年内付清。但一个让双方都没有想到的情况发生了，合同签订后不到三个月，房价开始上涨，高某准备出售的这套房子的价格升到约200万

元。面对50万元的差价，高某心里产生了强烈的不平衡感。而胡先生看到房价上涨，也担心夜长梦多，屡屡催促高某要求马上完成交易，但遭到高某的拒绝。最后，高某放出话，宁愿把20万元定金退还，再按照定金罚则支付20万元作为赔偿，撤销双方签订的那份房屋买卖合同。胡先生则认为，即使高某赔偿20万元，但如果自己再去购置一套相同的房子，就要比原先多支付30万元，因此，高某的违约行为，会给自己造成重大损失。

买方可以实际损失要求对方赔偿

让胡先生感到困惑的是，自己虽然占理，但法律上确实有这样一

个定金罚则，因此，如果自己向法院起诉要求对方赔偿，能否获得支持呢？

记者采访了我国著名房地产法律专家吴取彬律师，请他就相关问题作了详细分析。吴取彬律师首先对此作出一个明确的回答，在这个与房屋定金有关的纠纷中，胡先生除了可以要求高某双倍返还定金之外，还可以主张实际的损失赔偿。

法律上所谓的定金罚则，实际上是约定一方因对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应该双倍返还定金。在房屋买卖纠纷中，不少当事人认为，如果房屋合同还未完全履行，在此阶段违约就只需承担定金罚则即可。实际上，这是对定金罚则的错误理解。为何这样说呢？吴取彬律师从以下两方面作了解释。

首先，要求进行赔偿的法律依据。

我国《合同法》第一百一十八条规定：合同当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，对方可以选择适用违约金或者定金条款。同时该法第一百四十四条第二款规定：“约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少”。可见，合同法对于违约金和定金的选择，有明确的条文予以规定，只能选择其一。但违约金与损害赔偿金的概念、法律性质实际上是不同的，而且，对于定金和损害赔偿的选择，合同法并无明确的法律规定。因此，在法无明文规定的情况下，应根据《合同法》的“诚实信用”原则与“公平、公正”原则来分析当约定的定

金与实际损害并存时，守约方是否可以在定金罚则之外进一步主张实际损失赔偿的问题。当违约行为产生的损害低于定金罚则的金额时，应当适用定金罚则；当违约行为产生的损害高于定金罚则的金额时，除适用定金罚则外，对于超出部分的损失，守约方可向违约方主张损失赔偿。

据记者了解，在司法实践中，我市法院多次在类似案件的审理中，判决违约的卖方应以买方的实际损失作出赔偿，这样的判决，是对不诚信市场行为的一种惩处。

其次，关于损失赔偿范围的问题。

我国《合同法》第一百一十三条第一款规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失”。这可以说是对损害赔偿范围采取的一种可预见性规则。

在市场经济条件下，在合同履行期间，交易物价格发生波动应该是一种常态，作为买卖双方当事人，在签订合同时对此应有一定的理解或者说预见。因此，如果因一方原因使合同不能履行，导致对方重新购买提高成本，就应当由违约方承担因交易物价格上涨造成的差价损失，这是符合“可预见性规则”的。因此，本案中的买方胡先生，可以就标的物差价来作为其实际损失的依据。

吴取彬律师最后强调，在房屋买卖中，当卖方恶意违约拒绝履行定金协议，而房屋上涨的价格远超交付的定金时，作为买方不应忍气吞声，可采取法律手段，要求卖方返还定金并赔偿因房屋上涨给自己带来的损失。

初登微商平台 就有生意上门

有人利用微商行骗，2000多人中招，涉案金额超千万

近日，慈溪市公安局破获了一起网络诈骗案：几个90后组建了一个公司，利用微商玩“无间道”进行诈骗，全国各地共有2000多人“中招”，初步估计涉案金额超过1000万元。

家住慈溪附海镇的何女士生下孩子不久，趁着在家休养带孩子，想通过网络赚点外快以补贴家用。去年4月，她在一个化妆品微商平台留言，申请成为一名微商。之后，对方向她推荐了一名“指导老师”，何女士上的第一课是学习如何吸引微信好友。按照这个“老师”的方法，何女士将自己的二维码发到朋友圈，一时间好友申请不断，其中一名自称是苏州某美容院的老板直接拍板要买2万元的货。

何女士一看生意上门，非常高兴，她马上按照自己所加入的这个微商平台的规定，将1万元货款打入到“老师”的账户。当天晚上，那个美容院老板称要加2万元的货，何女士再次转账1万元给“老师”。

就在何女士以为自己能轻松赚取2万元利润时，那个神秘的美容院老板突然取消了订单，何女士这才急了，她立即向“指导老师”提出退货请求，对方以不存在质量问题为由予以拒绝。几天后，2万元货送到了家，看着这一堆卖不出去的化妆品，何女士欲哭无泪，找“公司”投诉，却被一再搪塞，最终只能报警。

这个案子看起来似乎只是投资失败，但仔细分析，可以看出是精心设计的套路。于是，慈溪警方着手展开调查。侦查员三上北京、四下广州，发现了一条重要线索：多个报警人不约而同地提到，在事件

整个过程中都曾出现一名言而无信的买家，当他们向微商平台支付货款购货后，买家便以各种理由取消交易。警方据此作进一步的深入调查，最终确认这个所谓的买家其实就是那个“指导老师”。当侦查员厘清诈骗套路，准备采取行动时，该化妆品公司突然人去楼空。不久，警方通过监控发现，这批人换了个地方，重新注册了一家新公司，仍然以老套路“经营”。

就在警方准备收网抓捕时，这家公司再次消失了。去年年底，这家突然消失的公司再次“复活”，而且变身两家，一家在北京，一家在广东。今年1月9日，慈溪警方采取行动，成功抓获40余名涉案人员，其中36人被刑拘。

参与调查此案的民警表示，这是一起典型的利用微商进行诈骗案件，犯罪嫌疑人先是编制轻松赚钱的陷阱，等到有人因轻信入坑，就立即收取入会费。接着，便自导自演“无间道”，设局骗取对方的钱款。如果投诉增加，感觉有危险，立即关门，过段时间又注册新公司。

如今，各种各样的“微商”不断出现，有些微商推出的商品价格低廉，很有诱惑力。但必须警惕的是，由于微商身份无法审核，存在着较大的网络诈骗风险，一些人通过微商平台进行交易，结果买到的是假货甚至付钱后收不到货，维权难度极大。

此外，一些人存有快速发财的心思，自身却缺乏鉴别力，如果贸然踏入微商营销之门，做别人的下线，很可能成为最终的受害人。

（王晓峰 冯罗鑫 叶吟冷）



象山法院打造“网上法庭” 境外当事人线上参与庭审

“请问原告，视频中的人是否为被告？”日前，在一涉及赡养费纠纷的案件中，象山法院的法官指着法庭上的电视显示屏，向参与庭审的原告方发问。而此时，本案的另一名当事人正在遥远的异国他乡，法庭利用“网上法庭”这一新平台，成功地完成了庭审程序。

据介绍，本案原告彭某因突发疾病，与其两个儿子就赡养费问题发生纠纷并诉至法院。象山法院承办此案的法官在前期审理过程中，发现其中一名被告并不在国内，开庭到场存在一定难度，遂与技术部门沟通协调后，选定了“网上法庭”这一新平台。开庭前一天，法官提前与身处国外的当事人连线，

测试开庭环境，调试庭内设备，尽量减少网络延迟。

在庭审过程中，承办法官先后多次对庭审提纲进行推敲，以适应说话语境和视频传输的延迟问题。法院技术人员也对庭审进行全程跟踪，实时提供技术保障，最终顺利完成了这次应用“网上法庭”的庭审，获得了双方当事人的一致认可。

据了解，在努力完善和积极推广“网上法庭”的前提下，象山法院还在逐步推进“移动微法院”“电子卷宗随案同步生成”等新平台、新技术的运用，以提升法院整体信息化建设和运用水平，应对日趋复杂的司法审理局面。

（骆舒爽 徐如霞）

创新执行， 烂尾楼盘起死回生

我市两级法院在加大信用惩戒力度的同时，不断创新执行手段，以确保社会稳定与企业发展的需求，保障胜诉当事人的合法权益。

宁波某置业公司因资金链断裂，开发的楼盘濒临烂尾，作为申请执行人的银行面临着无法收回贷款、前期500户购房者可能“钱房两空”的风险。为此，鄞州法院充

分与银行沟通，暂不回收贷款，同时对被执行人账号进行监管，对房地产进行查封，然后由被执行人现场销售，实际售出一套，款项进监管账号一笔，法院解封一套。同时，与实际施工人直接对接，促成剩余工程尽快完工。最终，楼盘验收交付。由于上述执行措施，申请执行人领取到执行款1亿余元，共为各方挽回经济损失数亿元。

（钟法）

男子称能帮小孩入学 家长信以为真送钱被骗

孩子的读书问题，是每个家庭的大事，很多家长会为孩子能上一个好学校而奔忙。而一些骗子也利用这一现实情况，从事犯罪活动，家长如果缺乏应有的警惕，极易受骗。慈溪的李女士就天真地把送孩子进学校的希望放在托人“走后门”上，不仅在经济上受了损失，还耽误了孩子的正常开学。

李女士来自安徽，在慈溪经营一家小饭店。去年，李女士的孩子到了上小学的年纪，但由于李女士的孩子没能按时申报材料，因此不符合当年流动人口子女义务段入学资格的相关规定。在这种情况下，正常的做法是把孩子送回原籍入学。但李女士心存侥幸，认为只要找到“门路”，就一定可以让孩子在慈溪上学。去年7月，李女士听开店的老乡郭先生说起，其侄子也不符合在慈溪入读小学的条件，但因托了

一个客户张某找到了“门路”，因此解决了孩子的入学问题，郭先生表示，可以把这个神通广大的张某介绍给她。李女士一听连声说好，并联系上了张某。张某自称认识一所学校的领导，只要李女士愿意花钱打点一下，就能帮她的孩子办理入学事宜。李女士喜出望外，认为孩子入学问题可以因此解决了。

眼看着到了9月开学时间，张某以给学校领导送礼等为由，先后向李女士、郭先生共要了11000元。尽管两人多次催促，但他们的孩子始终没接到入学通知，最后他们到当地教育部门咨询，发现两个孩子并没在当年入学名单中，这才发觉自己上当受骗。

两人报警后，张某很快落网。原来，张某平时好赌欠了不少钱，因听闻郭先生为孩子



溪上学犯愁而萌生行骗念头。案发后，张某对自己的犯罪事实供认不讳，并赔偿了被害人经济损失，取得了对方的书面谅解。最

终，张某因犯诈骗罪被慈溪市人民法院判处有期徒刑6个月，缓刑1年，并处罚金1000元。

（路余 兰箫）

本版制图 庄豪