

### 买房不成，申请“双倍返还”定金被法院驳回

# 签订了定金合同≠高枕无忧

**民生关切**  
Min Sheng Guan Qie

记者 董小芳 通讯员 姚法

买房前向卖家支付了20万元定金，最后购房合同没签成，买家拿着之前的“约定”，起诉要求卖家双倍返还定金40万元。不料，却被法院驳回。这到底是怎么回事？关于“定金”，我们需要注意些什么？昨日，记者围绕此案进行了深入采访。

## 房屋买卖“告吹” 买家要求双倍返还定金

去年年底，陆先生通过房屋中介，了解到一处位于余姚丈亭镇的厂房。多次现场看房后，陆先生决定购买。2020年12月，陆先生就购买厂房的细节与林某进行磋商后，付了20万元定金。林某在《厂房买卖定金收条》上作为收款人签名，其中载明，“若买方不想买此厂房，此定金归卖家；如卖方不愿意卖此厂房，定金将双倍返还买方。双方约定一周内签订厂房买卖合同。”

然而，因厂房出售范围、付款

方式等未能达成一致意见，房屋买卖合同迟迟未能签订。几天后，林某将20万元定金退给了陆先生。

好不容易看中的房子，定金交了，房款也准备好了，卖方却不卖了，这让陆先生既无奈又愤怒。为此，陆先生将林某起诉至余姚法院。他认为，双方已就合同签订的条款达成一致意见，并支付了定金，收条上载明了一周内签订正式合同，现林某拒不签订，存在过错，故要求林某双倍返还定金40万元。

林某则辩称，自己只是洽谈厂房买卖时的代表人，不是产权所有人。且双方一直未谈妥厂房价格、付款方式、交房手续三个重要条件，无法签订购房合同。因此，定金收条也应该无效。

## 定金收条有效 但不适用定金罚则

法院经审理认为，《厂房买卖定金收条》系当事人的真实意思表示，其法律效力自当事人实际交付定金时就产生。

那么，被告是否应当根据约定双倍返还定金？

“根据相关法律规定，定金罚则应当适用于一方当事人存在过错

且有违约行为的情形。就本案来说，不足以认定被告存在违约行为和单方过错。”法官解释。

首先，双方未就合同主要条款达成一致意见，合同最终未能正式签订，无法证明是因被告存在违约行为和单方过错造成的。如果此情况下适用定金罚则，显然违背了合同的自愿、公平原则。原告提供的证据，仅能说明双方对合同主要条款存有争议。

其次，在磋商过程中，原告没有尽到审慎注意义务，双方均有过错。原告作为一个具备常识和理性的市场交易主体，在交易过程中理应知晓被告并非房产权利人，且被告的行为也不足以使原告有充分理由相信其有代理权。

综上，双方最终未能签订正式合同，不能仅归责于被告，应合理推定为磋商不成，故本案不应适用定金罚则，被告无需承担双倍返还定金的违约责任。

一审判决后，原告提起上诉。近日，宁波中院二审维持了原判。

## 适用定金罚则 需要具备一定条件

作为一项普遍适用的金钱担保，定金在促进双方当事人信守承

诺、提高交易效率方面具有积极意义，广泛运用在日常买车、买房等交易过程中。

“区别于保证、抵押、质押、留置等确保债权人一方利益的担保，定金对双方当事人均提供了履行保障。换句话说，定金惩罚性的法律效果，可能发生在给付定金的一方，也可能发生在收受定金的一方。”法官解释，因此，在日常经营、生活中，不能简单地认为签订了定金合同便可以高枕无忧，其实并不然。

法官提醒，定金罚则的适用是有条件的。作为合同当事人，双方对合同的订立均有积极、诚信磋商的义务，尽快促成合同。如果怠于履行相应义务，导致合同未能订立，即使签订了定金合同也不一定就能适用定金罚则。

如果要适用定金双倍返还罚则，这些细节一定要注意，包括定金须已经完成实际交付、定金罚则中主合同须有效、合同未订立系单方违约等。

当然，在签订合同时，买方一定要尽到必要的审慎注意义务，比如，核实房屋所有权人信息、房屋是否被人占用等相关信息，并在合同中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。

### 陶泥制成的红船、草鞋、军帽……

## 他们用陶艺语言讲述中国故事



学生在制作陶艺作品。

(蒋炜宁 励彤 摄)

记者 蒋炜宁  
通讯员 励彤 池瑞辉

觉醒年代的8位“先锋人物”、解放时期的“医药箱”、爷爷珍藏着的“军服”……昨日，海曙外国语学校五江口校区的线上“红色陶艺作品展”在朋友圈刷屏了，一件件富有年代气息的陶艺作品让观众们回到激情燃烧的革命年代，圈了不少“新粉”。

据悉，此次展览以“弘扬建党精神 赓续红色基因”为主题，展出了海曙外国语学校五江口校区“陶艺工作室”13名同学和1位老师的14件作品，包含革命时期的服装系列、红军时期的生活、医用品系列、反映和歌颂革命岁月系列以及为革命牺牲的先烈肖像作品系列等。

《觉醒年代》系列作品则由海曙外国语学校美术教师俞林创作。俞老师受电视剧《觉醒年代》启发，创作了陈独秀、李大钊、鲁迅、蔡元培等8个陶塑作品，一个个“人物肖像”作品形神兼备，个性鲜明。《“觉醒年代”全景呈现

了对中国产生划时代影响的五四运动和新文化运动，我被这群新文化巨人深深打动，所以想用自己熟悉的陶艺工艺缅怀和致敬革命先烈们。”俞林说。

据悉，“海外五江陶艺工作室”创建于2019年3月，“陶艺工作室”秉承“让孩子们想象变成现实，一切皆有可能”的教学理念，努力打造“真诚、朴素、质朴、大美”的教学环境。“陶艺工作室”除了教授学生基本的陶艺制作方法外，也会在课程中融入当下的时政热点，再结合学生的年龄特点进行创作。

“我们在课程中融入丰富的红色元素。”俞林老师介绍，展览的作品从今年7月份暑期开始创作，经过制作成型、晾干、上釉色、放进窑里烧制、冷却作品出窑等工序，每一件作品粗粝的质感，都包含着师生对于革命先辈的敬重之情，“希望通过创作红色主题陶艺作品，引导同学们用艺术讲述红色中国故事，读懂中国、了解中国、热爱中国”。

## 老人进山不慎摔伤 众人合力抬下山

暖新闻

记者 徐欣 通讯员 王董

前天下午，在余姚市凤山街道六湖水库附近的一座山上有一名老人，因为上山时不慎摔倒在半山腰，结果被困在山上近五个小时，身体动弹不得，情况十分危急。接到市民求助电话后，当地公安、消防和医疗等部门立即赶赴现场营救。

当救援人员来到事发地山脚后发现，事发地山体陡峭，杂草丛生，没有明显的上山路径，救援人员只好携带救生担架和绳索徒步摸索上山。很快，救援人员找到了受伤的老人，当时老人正平躺在半山腰的草丛里，脸色发白，时不时发出痛苦的呻吟。

此时天色已黑，山上气温不断下降，老人身体也不停瑟瑟发抖，救援人员为老人找来衣服盖在身上。经过医护人员现场初步检查，发现老人身体有多处受伤，在对其进行简单处理后，救援人员决定利用担架抬老人下山，并利用安全绳索对其固定。

上山容易下山难，陡峭的山坡让抬着担架的救援人员更加难以行走，救援人员只好一手抬着担架一手扶着地蹲在地上慢慢向下滑动，“慢点慢点，绳子慢慢放”，经过近一个小时的努力，终于将老人抬下了山，并送往医院救治。

事后了解，老人姓叶，今年74岁，余姚本地人，冬至当天，老人吃过午饭就来到附近的山上，家人直到下午近5点也不见老人回家，就出门去附近的山上找，终于在半山腰一处草丛发现了老人，因为老人身体有多处摔伤，不敢贸然移动，于是报警求助。

## 守住舌尖上的健康

郑建钢

据昨日《宁波日报》报道，省文明办日前公布2021年度第三次制止餐饮浪费、推广使用“公筷公勺”专项测评情况。测评结果显示，全省推广使用“公筷公勺”情况较好的是宁波、衢州、温州、舟山，宁波已连续三次名列第一。

从国人的饮食习惯来说，不管是家人聚餐，还是邀请亲朋好友来吃饭，大家都喜欢围坐一张桌子共同进餐，想吃什么菜就直接用筷子夹来吃，不分彼此，其乐融融。

不过，这种看起来貌似没有隔阂、亲密无间的饮食习惯，却很容易惹出大麻烦。幽门螺旋杆菌、甲肝病毒等通过唾液污染筷子、勺子进而污染食物，将疾病传播给一起吃饭的同伴。而使用“公筷公勺”，就没有这个隐患。在疫情防控的非常时期，钟南山院士就多次告诫：

在共餐时，使用“公筷公勺”。倡导使用“公筷公勺”，既是文明餐饮习惯，也是守住舌尖上的健康的需要。从本次专项测评情况来看，各地仍存在一些问题和不足，比如部分地区餐饮单位相关宣传不足、小型餐饮门店未配备“公筷公勺”的现象比较普遍等。

还有一点，使用“公筷公勺”，公共餐饮店相对做得好一些，但在自己家里吃饭时，可能没有特别注意使用“公筷公勺”。也许是因为知道家人没有什么传染性疾病，就不用那么讲究了。这种认知是片面的。推广使用“公筷公勺”的根本目的，就是为了预防病从口入、减少交叉感染风险。无论在餐饮店里，还是在自己家里，没有例外。

大力倡导使用“公筷公勺”，一靠多宣传，二靠勤检查，三靠个人重视。通过全民总动员，最终达成社会的共识。

(欢迎投稿，来稿请发民生邮箱 1871684667@qq.com)



## 镇海港区刷新年度 货物吞吐量历史最高纪录

昨日，记者从宁波镇海港埠有限公司获悉，截至12月22日下午3时，宁波舟山港镇海港区今年以来的货物吞吐量已达5646.2万吨，刷新了年度货物吞吐量历史最高纪录。

(嵇杰 沈孙晖 摄)

## 全力打赢疫情防控歼灭战

### 保障蛟川街道管控区域群众生活

# 清水浦村临时净菜保供点开放

本报讯(记者沈孙晖 通讯员颜宁 李欣)昨天早上，镇海蛟川街道清水浦村一个临时净菜保供点门口，村民们正有序排队进行采购。

据了解，这个由M6生鲜供货的临时保供点于12月21日开放，为周边村民提供生活物资保障。

洋葱2元一斤、小黄鱼18.5元一斤、虾潺7.5元一斤、带鱼16元一斤、新鲜猪腿肉14.9元一斤……临时保供点的摊位上，蔬

菜、水果、海鲜、肉类等供应充足，品种也非常丰富。

根据疫情防控政策，蛟川街道管控区内，每户家庭每两天只能指派1名家庭成员外出采购生活物资。而清水浦村的村民以老年人居多，因此开放实体保供点更为适用。

记者了解到，这个临时保供点原先是清水浦村的“老菜市场”，环境布局呈半开放式。改为保供点后，严格采用“一米线排队”

“一进一出”“分批进出”的管理模式，并增派了村工作人员和志愿者在现场监督管理、维持秩序。

“为了方便老百姓采购，我们每天早上派专用货车把菜品物资装运进来。从采购、存储到售卖，每个环节均严格按照防疫要求，同时现场安排了两名工作人员管理结账。”M6生鲜清水浦临时净菜保供点负责人吴凡表示。

目前，这个临时保供点每天

早上8点开始供应，直至货物卖完关闭。21日开放首日，共供应1.5吨货量，于当日中午12点全部卖完。

“根据首日供应情况，我们对清水浦村民的需求进行了简单调查，发现村民们对海鲜、肉类的需求较大，所以今天增加了相应类别的供应量，今天总的货物供应量增加至2吨。”吴凡表示，后续还将根据村民的需求和反馈，为他们提供更多菜品。

## 镇海出台激励关爱党员干部一线抗疫十条举措

本报讯(记者黄合 通讯员郑超轩 勇超轩)近日，80名来自镇海区各机关单位的党员干部组成第二批支援队伍，赴蛟川街道支援一线防疫工作。作为单位的党支部书记，镇海区委编办副主任陈俊勇第一时间报了名。在此之前，首批支援临江社区的机关干部已连续奋战7天，需要轮流喘口气。

保障防控一线安全健康，这是镇海最近出台的进一步激励关爱党员干部一线抗疫十条举措的其中一条。

“这一次，我们主要从充实防控一线工作力量、加强防控一线

经费保障、保障防控一线安全健康、开展防控一线考察识别、加强防控一线表彰奖励、做好防控一线关爱慰问、落实防控一线各类待遇、选树防控一线先进典型、减轻防控一线工作负担、健全防控一线容错机制等十个方面入手，第一时间送上组织温暖。”镇海区委组织部相关负责人表示。

对于这份冬日里的“组织温暖”，陈俊勇直呼“给力”。临江社区有2000多户居民，每天有800-1000份关于生活物资的需求。如何在确保自身安全的情况下，尽可能高效地将这些物资换

家挨户送到居民手中？面对老旧小区没有电梯、缺乏内部运输车等实际困难，大家想到了向组织反映。

紧急采购的送货三轮车、电动自行车，夜间执勤时用于保温的集装箱，防护服、手机套、充电宝等“作战物资”，行军床、折叠床、被子等生活必需品迅速到位……陈俊勇表示，“个人力量是有限的，但我们有强大的组织后盾，有困难找组织，没错的！”

更让大家心里暖暖的，是组织上第一时间推出的激励举措。12月20日，镇海区解封的消息传遍朋友圈，镇海区委组织部第一

时间发布了《关于表扬镇海区抗疫先进团队和个人的通报》，对第一批次30个抗疫先进团队、130名抗疫先进个人、156个支援镇海的抗疫先进团队予以通报表扬。

“大家都感觉备受鼓舞，也坚定了奋战到底的信念决心。”陈俊勇说。

据悉，镇海区已向基层党组织划拨经费240万元，用于慰问一线党员干部、基层党组织购买防疫防控药品物资、补助生活困难群众。后续第三、四批次132名机关干部也陆续进驻封控区予以支援。