

# 价格没谈拢,支付的装修定金能要回吗?

生活中我们经常看到装修公司开展预付定金冲抵工程款优惠活动,但是如果支付了定金,最后却没有谈成,交付的定金还能要回吗?近日,江苏省太城市人民法院首结了一起因预付定金引发的装修合同纠纷,最终法院依法判令被告装修公司退还原告周某“装修定金”8000元,另有4000元款项不予退还。

被告装修公司开展“零风险装修”活动,指明预交12000元定金可以抵工程款24000元,原告周某当场刷卡交了12000元,被告向其出具收据一份,收款单上记载“装修定金”,随后,被告装修公司对原告房屋进行了实地测量并制作了效果图、原始结构图、吊顶图、橱柜布置

图以及装修预算表,周某人为装修公司报价过高,最终双方未能就价格达成一致,原告周某要求装修公司退还12000元定金,但装修公司拒绝退还,原告遂诉至法院。

审理中,被告装修公司称已经给予原告最大限度的优惠和折扣,但原告仍然要求降低价格,导致双方最终未能签订装修合同,而且被告已经完成了签约前期的一切准备工作,故装修定金不应退还。原告则称,装修公司报价太高,自己不能接受,而且装修公司虽然制作了设计图,但当原告提出要按装修图纸和预算表带回去时被告装修公司以未签订合同为由拒绝,既然装修公司并未交付设计图,自己亦无需支付任何费用。

法院经审理后认为,周某与装修公司之间既未能签订书面合同,也未实际履行合同的主要义务,双方的合同关系并未成立,故虽然收据上写的是“装修定金”,但不宜适用“定金罚则”。考虑到被告装修公司已经为原告房屋进行了测量并制作了初步装修设计方,付出了相应的劳动,从公平原则出发,酌定装修公司退还原告8000元。

法官说法:定金是指为担保合同债权的实现,双方当事人通过书面约定,由一方当事人向对方预先支付一定数额的金钱作为担保方式。本案中虽然被告出具给原告的收据上写的是“装修定金”,但双方仅为后续进一步订立装修合同进行了磋商,并未就合同的具体内

容包括装修价款、施工日期、验收标准及违约责任等达成一致,因双方的合同关系未成立,故不存在债权债务的履行、担保及违约的问题,也就不宜适用“定金罚则”,此种情形下,应结合装修公司付出劳务的具体情况,酌定扣留相应的款项。

法官提醒:定金交付容易要回难,因此,消费者在遇到商家开展优惠活动时,要思虑清楚,不要随便向商家交付定金,避免在消费过程中遭受不必要的损失。在交付定金前,消费者应多方面考察清楚商家的信誉和能力水平,再结合自己的需求慎重决定。

(于静 肖佳)

## 一套“真香”房卖出三场官司

“说好五年内不得出售房屋的,这协议才签了半年左右,他转头就把房子卖了,我们的损失当然要他赔了。”“你们的投资款已经全退给你了,房屋登记在被告名下,我有权处置我自己的房屋。”近日,常熟法院首结了一起因投资买房引发投资者之间财产纠纷的案件。

范亚、张婷、杨芳、顾倩、朱伟均系房产中介从业人员。2017年9月,朱伟与他人签订购买了董浜镇某小区房屋协议,因资金问题找到范亚等另外三人协商后达成协议,由乙方(范亚、张婷、杨芳、顾倩)共同出资购买涉案房屋并过户到甲方(朱伟)名下,甲方不得私自抵押

或用作其他用途,房屋成交后甲方分得利润30%,剩余部分乙方按出资比例分成,房屋实际购买价格为92.5万元。2017年11月,朱伟向范亚等四人提出希望该房屋暂时不出售,让其和母亲居住,并将范亚等四人的购房款全部退回,后重新签订协议明确朱伟为代理持证人,同时朱伟承诺五年内不出售此房,2018年6月,范亚等人了解到朱伟已将该房出售,售价166万元,遂分别诉至法院,要求朱伟支付相应的投资损失,诉讼中朱伟解

除原先的卖房协议,又以低价90万元卖给案外人王云并办理过户手续。

审理中,被告朱伟辩称,原告部分出资是事实,但后来其已将购房款全部退还原告等人,房屋理归其所有,且房屋最后以90万元成交给案,不存在利润分成。

法院经审理认为,根据原被告双方签订的协议,由范亚等四人共同出资购买董浜镇某小区房屋,登记在被告朱伟名下,朱伟并未有任何出售,将房屋登记在其名下系典

型的挂名登记,朱伟只是代理持证人,且原被告均系从事房产中介业务,购房是为赚取利润,房源是被告朱伟发现,故其一人分得30%利润,其余四人按投资比例分成。2017年11月被告朱伟提出该房屋由其和母亲居住,原告等人才同意其将购房款退款,但要求朱伟不得将房屋进行抵押或出售,否则要求将产权过户到原告等人名下,其目的是为了阻止朱伟以首住为名将房屋出售处置,并非原告等人退出投资将房屋出售给被告朱

伟,涉案房屋还是共同投资,共享利益,且被告朱伟也书面承诺五年内不出售该房屋,其应履行承诺,被告与案外人签订合同以166万元的价格将涉案房屋出售,但合同约定并未实际履行,以166万元的价格来计算利润损失没有依据,本院不予支持。现被告朱伟以90万元的价格出售房屋,但被告价格明显低于市场价格,造成原告等人的损失,被告理应承担原告等人的可得利益损失。后经房地产土地估价公司估价,涉案房屋估价结果为164万。最终,法院判决被告朱伟赔偿原告范亚等人各10万元。(文中人物均为化名) (常州 余明)

近日,苏州相城法院首结一起确认劳动关系的案件被苏州中院维持原判。

上海甲公司负责“美团”外卖业务经营,2017年3月,原告乙配送公司与甲公司约定由原告在约定的配送区域内进行美团外卖订单配送的运营工作,包括乙公司按照甲公司要求及配送设施组建专门配送团队,乙公司应对配送人员进行规范管理,保证符合相关要求并保证其人员按照协议约定标准完成配送服务等内容。2017年4月,李某注册美团

## “骑手”与“配送公司”存在劳动关系应依法保护

APP,注册信息显示“服务站点为乙公司(苏州)清塘站,全职员工”。此后,李某在原告处从事餐饮配送服务。2017年4月6日23时30分左右,李某下班回家途中发生交通事故身亡。在认定工伤过程中,双方关于李某与原告之间是否构成劳动关系发生争议。

相城法院经审理认为:李某通

过乙公司管理的系统登记注册为乙公司名下的骑手,乙公司与李某符合法律、法规规定的主体资格。乙公司开展美团外卖经营的上海甲公司签订的《美团外卖配送服务协议》约定乙公司在约定的配送区域内进行美团外卖订单配送的运营工作,应按标准组建配送团队、对配送人员进行规范管理,故可认定乙

公司对作为外卖配送骑手的李某进行劳动管理。李某根据美团外卖APP派发的订单进行外卖配送,劳动报酬由乙公司进行计件发放,按月结算,故李某从事的是乙公司安排的有报酬的劳动,外卖配送服务属于乙公司的主要经营范围,故李某从事的外卖配送是乙公司业务的重要组成部分,李某与乙公司之间的关

系符合一般劳动关系的构成要素。法官点评:劳动者与用人单位之间是否存在劳动关系,主要通过考察劳动者是否接受用人单位日常管理、是否接受劳动报酬、是否系用人单位主营业务范围等因素来确定。“美团骑手”作为互联网时代的新生产物,也应本着规范企业合法用工、依法保护劳动者合法权益的原则,加以甄别和认定,规范“新兴产业”的“新型用工模式”,促进“新兴产业”良性发展,更需要重视劳动者权益的保护。(宁宁 徐佳)

向开发商购买的房屋被查封,即将被法院拍卖,这可急坏了购房人盛某一家。经过法官的释明,盛某遂起了执行异议,最终法院经过审理撤销了对该房产的执行措施,保护了盛某的合法权益。

2012年,盛某在吴江的某处楼盘购买了一套三室一卫的商品房,当时开发商承诺2013年年底交付,盛某老两口盘算着儿子也要成家了,正好用来做婚房使用,转眼到了交房的时间,开发商却迟迟未能交房,盛某

## 开发商涉诉房产被查封 业主提起执行异议获支持款

和同批购房的人只好一起去“耍个说法”,开发商回说因为资金链断了,这批房屋要到明年交房,盛某一家陷入了漫长的等待。

到了2016年年底,开发商终于交了钥匙,盛某老两口领了钥匙后赶忙张罗着装修入住,谁知,烦心事还远不止这些,当初交钥匙时,盛某按照开发商要求交纳了代办产证的

契税和手续费,因为种种原因,开发商一直没有为盛某办理房屋的产证,近期,一张法院拍卖房屋的公告贴在了自家门口,这可急坏了老两口,想着攒了一辈子辛苦钱买来的房子就要被法院拍卖,他们像热锅上的蚂蚁急得团团转。根据拍卖公告上留下的法官联系方式,盛某找到了吴江法院的执行法官了解情况,

指悉,开发商因为拖欠建筑公司高达千万元的工程款,被法院判决败诉,在执行过程中,法院根据建筑公司的申请,查封了登记在开发商名下的房屋准备进行拍卖偿还债务,盛某的房屋就在其中。“但这个房屋我已经买了,首付款交了,房贷每个月我都在按时交,我应该怎么办呢?”盛某也着急了,执行法官安抚了盛某的情

绪后,建议他可以通过提起执行异议程序来维护自己的权利。法院经审理认为,盛某在法院查封之前购买并实际入住该房屋,且已经支付了全部的购房款,不动产权证也是因为开发商的原因迟迟没有办理成功,非因盛某自身的原因,因此,法院裁定撤销了拍卖房屋的执行行为,解除了查封措施,执行裁定生效后,盛某立刻办理了房屋的产证,一颗悬着的心总算安定下来。(徐佳)

“一分钱不花,新车开回家”……如今,通过担保公司按揭贷款购车成为许多消费者的首选,由此引发的纠纷也相应增多,诱人广告背后,可能暗藏陷阱,一旦出现违约,车辆就会被扣押,担保公司变身成为“地下收车队”的同时,新车主人只能感叹“车”兴叹。近日,苏州工业园区人民法院对一起追偿权纠纷案依法判

## 车贷套路深,担保公司变身“地下收车队”

决,在借款人贷款逾期的情况下,担保公司以采取“自助行为”为由,要求将借款人的车子留置的行为不合法,这也是法院针对此类纠纷首次作出如此判决。

2017年10月,大华夫妇通过某

担保公司向银行申请贷款11万余元购买一辆轿车,后者提供担保。双方签订了一份《担保协议》,其中载明:因抵押车辆流动性较强,借款人未能在约定还款日及时还款造成逾期(特别是借款人首期,即第一个月

月供还款出现逾期的),借款人应自愿将所购车辆存放于担保公司,借款人不予配合的,保证人可自行拖车或各用钥匙将借款人的车子留置,由保证人自行处理抵押车子,以便保证人通过合理、合法途径实现债权。借款

人未按期归还贷款,保证人履行担保责任同时,有权依法向借款人追偿。之后,担保公司向银行出具《担保承诺书》,为大华向该行办理的信用卡汽车消费分期还款业务项下全部债务提供连带责任保证。到2018年,因大华在还款过程中未能按约履行,银行要求担保公司履行担保义务。(下转中缝)

**ZARA 全场秋装新款上市**

原久泰商厦一楼至三楼

天文眼镜城:超轻时尚架+非球抗辐射镜片98元,老花眼镜36元,暴龙眼镜398元,欢迎选购!

地点:观前街久泰商厦四楼

**欢迎新老客户光临**

**乾 泰 祥**

**秋季丝绸面料 丝绸服饰展**

汇江、浙、沪精品丝绸面料,几十个品种、上千只花型

真丝围巾、披肩、领带、绣品、品种齐全,花式多,欢迎选购。

苏绣被面、织锦缎被面、桑蚕丝被、真丝被套等婚庆用品热销。

**百年老字号 姑苏丝绸王**