

法在身边 房屋交易失败 双倍定金如何确认

近日,上海市虹口区人民法院审理了一起房屋买卖合同纠纷案,就双方争议的定金案要问题进行审理,并判决卖家郑某按照定金2万元向买家支付。

卖家郑某经中介公司介绍与买家朱某达成房屋买卖意向,并且三方共同签署了房地产买卖合同。协议中约定朱某需支付2万元的购房定金。不久后朱某便将定金支付给中介公司,由中介公司代为保管。后因种种事宜,郑某不愿再出售该房屋,三方磋商未果后决定不再交易。

朱某认为协议不能履行的原因在于郑某,且在签署三方协议后由中介公司代收其额外支付的10万元定金。朱某共计支付定金12万元。在郑某不愿出售房屋的情况下,中介公司已将12万元定金退还给朱某。因认定是对方的过错,朱某将郑某起诉至法院,要求解除三

方协议,另要求郑某按照定金罚则的规定,向自己再支付12万元。

郑某称房屋不再出售,同意解除三方协议。其确实要求朱某将2万元定金支付给中介公司,由中介公司代收,但并未要求朱某额外支付10万元定金。因此即使赔付双倍定金,也只同意向朱某再支付2万元。

因本案协议系三方签署,且中介公司作为定金代收方,与本案有利害关系,法院通知中介公司作为第三人参加诉讼。中介公司称,郑某曾多次电话告知己方,要求向朱某另收10万元定金,故中介公司通知朱某并实际累计收取了12万元定金。其后,中介公司已经全额退还定金12万元。同意解除三方协议,并认为应由郑某向朱某支付12万元。

法院审理后认为,各方均同意解除三方协议,故三方协议应予解除。鉴于协议不能继

续履行的原因在于郑某不愿继续出售房屋,郑某应当承担违约责任即向朱某退还定金。但朱某提供给法院的现有证据并不能显示郑某多收10万元定金,据此只能认定房屋买卖的定金应为2万元。鉴于中介公司代收定金并已实际退还,故郑某应再向朱某支付2万元。

法官说法

定金是当事人为保障债权实现,而以给付金钱行为作为债务履行的担保。法律规定,定金合同在完成定金交付时成立,因此定金合同属于实践合同。

定金的数额由当事人约定,如果实际交付的定金与约定的定金数额不一致,则以实际交付的定金作为定金数额。但是,定金数额不能超过主合同标的额的20%。如果合同顺利履行,则关于定金数额的确定不会产生实际意义,毕竟定金最终都落实到合同总价款

中。但如果在合同履行过程中违约,不愿继续履行合同,则定金数额的确定则会对支付的款项产生影响,此处涉及到了定金罚则的应用。

定金罚则是违约责任的表现形态之一。债务人履行债务的,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,无权请求返还定金;收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定,致使不能实现合同目的的,应当双倍返还定金。定金不足以弥补一方违约造成的损失,对方可以请求赔偿超过定金数额的损失。在郑某与朱某的案件中,因为没有证据证明中介公司应郑某的要求额外代收定金10万元,所以定金数额仍为2万元,郑某应向朱某支付的款项也应为2万元。

据《人民法院报》

饮食科学

菌菇吃前晒一晒

蘑菇营养丰富,味道鲜美,含有丰富的膳食纤维、氨基酸、维生素、矿物质以及多糖类化学物质,有促进肠道蠕动、增强机体免疫力等作用。如果在吃之前,先把蘑菇拿到太阳下晒一晒,可以增加其中维生素D的含量,更有助于补钙。

许多研究都表明,紫外线照射可提高蘑菇中维生素D的含量。吃鲜蘑菇前把它放在阳光下晒一晒,补充维生素D的效果堪比膳食补充剂。

晒蘑菇时,最好选择晴天,尽可能增加它在太阳下的暴露面积。可以将蘑菇切片,铺在托盘上,直接放置在阳光下。注意晒的时间不宜过长,30~60分钟即可,否则可能会使蘑菇的水分蒸发过多,影响口感,蘑菇中其他的营养成分也有可能被破坏。干香菇在吃前不妨也晒一晒,让里面的维生素D更有活性。

张晓艳/文



手机拍照 横拍好还是竖拍好

手机拍照片,横拍好还是竖拍好呢?

横拍 横拍的优点是可以拍摄更多的场景,能够更好地展现出景物的广阔和宽敞。比如拍摄风景、建筑时,横拍是一个不错的选择。

竖拍 竖拍的优点是可以更好地展现出高度和纵深感,能够更好地突出垂直的线条和构图。比如拍摄人物、动物或某些细节时,竖拍是一个不错的选择。此外,竖拍也有利于在社交媒体上分享,比如QQ空

间、微信朋友圈等。

其实,横拍和竖拍并没有绝对的优劣之分,具体选择要看个人的需求和拍摄场景而定。

如果想要拍摄广阔的场景,那么横拍是更好的选择;如果想要突出高度和纵深感,或

者在社交媒体上分享,那么竖拍是更好的选择。

总之,用手机拍照片时,不要被固定的思维所束缚,应根据实际情况选择合适的拍摄方向,以拍出更好的照片。

纪影/文

妙招共享

过期口罩的妙用

很多人认为口罩是不会过期的,这种想法是不正确的。口罩也有保质期,过期以后就不要再使用了,因为它的防护效果已经降低了很多。口罩过期以后使用,不仅达不到防护效果,还会对身体健康造成不利的影响。过期的口罩不要扔,还有这些妙用。

口罩都有金属条,将金属条取出来,这根金属条材质柔软,且不易折



断,可以用来绑耳机或数据线,收纳起来,美观又方便。还可以用金属条将零食、调料之类的袋子开口扎起来,防止受潮。

将过期口罩剪开,拿出中间那一层的熔喷布,非常柔软,用它来擦拭起雾的眼镜,擦得干净,且不会划伤镜片。

可擦拭绒面鞋子或者磨砂鞋表面的灰尘,口罩材质柔软,可以擦拭得很干净。

闵旗/文

贴心叮咛

谨防三类养老诈骗陷阱

近日,中国银保监会消费者权益保护局发布2023年风险提示,提醒广大老年消费者谨防三类养老诈骗陷阱。

一类是“代理退保”陷阱。不法分子非法获取保单信息后,通过诋毁保险产品、承诺更高收益等手段,鼓动老年人退保并购买所谓“高收益”理财产品。待老年人陷入圈套后,不法分子不仅收取高额“代理维权”手续费,甚至侵占老年人的退保资金。

二类是“以房养老”陷阱。不法分子打着“以房养老”的旗号,诱骗老年人抵押房产购买所谓“理财产品”,并承诺给付高额利息。一旦资金链断裂,老年人不仅无法收回本金,还面临房产被强制拍卖的风险。

三类是“投资理财”陷阱。不法分子通过虚构投资理财项目或夸大投资收益,以“低风险、高回报”为噱头进行诈骗。

温源/文

跟耳背老人讲话不要“喊”

生活中,很多人在跟耳背老人讲话时,总把声音提得高高的,甚至用“喊”的音量。其实,要让老人听清,最重要的是在讲话时把语速放慢,以便让对方能看清自己的口型,同时将声音稍稍提高,这样就可以与大多数耳背老人正常地交流了。有医学专

家指出,适当而持续的交流可以减缓老人听力下降的速度,因此,建议家人经常和耳背老人说说话。相反,如果因为老人听不见而不与其交流,就会进一步加快老人听觉神经萎缩的速度。如此恶性循环下去,还会产生其他新问题。

乐活/文

