

## 海口一房主收10万元购房定金后将房屋卖给他人

# 构成根本违约被判双倍返还定金

■法治时报全媒体记者 王巍

购房是老百姓最关注的主题之一，但房屋买卖这样的大事，却往往容易“出岔子”。近日，海口市中级人民法院审理了一起因“一房二卖”引发的买卖合同纠纷案，认定卖房者构成根本违约，判决其双倍返还定金并赔偿中介费等损失。



AI制图

### 案件详情：市民支付10万元购房定金却遭遇“一房二卖”

2024年11月，海口市民梁某通过某房产中介公司，看中了位于秀英区某小区的一套197.65平方米的房屋。经中介撮合，梁某与男房主陶某签订了《房屋买卖合同》，约定房屋总价360万元。按照合同约定，梁某当日向陶某支付了10万元购房定金，陶某也出具了《定金收据》予以确认。

支付定金后，梁某积极履行合同约定义务，向银行申请了购房贷款，并与中介公司签订了《中介及交易服务合同》，支付了5.4万元中介服务费。然而，就在梁某等待办理过户手续期间，意外情况发生了。

2024年12月初，陶某突然向梁某表示“约定的房屋买卖价格太低”，暗示想要解除合同。梁某明确表示不同意解除，要求继续履行合同。但梁某没想到的是，陶某在未通知他的情况下，已于12月12日将该套房屋出售给案外人，并办理了不动产登记。陶某通过银行转账向梁某退还了10万元定金，但拒绝承担其他违约责任。

梁某认为，陶某的行为构成根本违约，应当双倍返还定金并赔偿损失，于是将陶某诉至海口市秀英区人民法院。

### 法院判决：陶某“一房二卖”构成根本违约

庭审中，梁某表示，陶某收取定金时出具了《定金收据》，对定金性质有明确认知。陶某辩称，双方在合同中并未明确约定定金的性质，根据我国相关法律规定，未约定定金性质的，不适用定金罚则。其已退还10万元定金，不应再承担双倍返还责任。

秀英法院经审理认为，梁某、陶某及中介公司签订的《房屋买卖合同》合法有效。梁某依约支付定金并申请贷款，已履行合同约定义务。陶某在未通知其他合同方的情况下，擅自将房屋出售给案外人并办理过户，其行为存在主观恶意，违反诚信原则，导致合同无法继续履行，构成根本违约。

法院认为，合同第三条、第七条对定金性质及违约责任有明确约定，陶某收取定金时出具收据，对定金性质有明确认知。陶某“一房二卖”导致合同目的无法实现，应当适用定金罚则。陶某已退还10万元，还应退还剩余10万元。关于中介费，法院认为梁某支付中介费是履行自身义务，但考虑到中介公司未完全履行服务义务，酌定陶某承担50%的中介费损失即2.7万元。

秀英法院判决解除《房屋买卖合同》；陶某向梁某返还购房定金10万元；赔偿中介服务费2.7万元。陶某不服判决，向海口市中级人民法院提起上诉。

海口中院经审理认为，合同明确约定定金性质及违约责任，陶某收取定金时出具收据，对定金性质有明确认知。陶某“一房二卖”构成根本违约，应当适用定金罚则。判决驳回上诉，维持一审原判。

### 律师说法：合同未明确但能认定定金性质，可适用定金罚则

针对该案，海南终峰律师事务所律师胡亚男表示，根据民法典第五百八十七条规定，适用定金罚则主张双倍返还定金需要同时满足三个条件：一是双方明确约定了定金性质；二是定金已实际交付；三是对方根本违约导致合同目的无法实现。该案中，合同明确约定“购房定金”，陶某出具收据确认，且“一房二卖”导致合同无法履行，完全符合定金罚则适用条件。即使合同未明确使用“定金”二字，但根据合同条款、履行情况等综合判断，能够认定定金性质的，法院也会支持适用定金罚则。

胡亚男解释，合同明确约定违约方需承担违约责任产生的合理费用，包括律师费、中介费等，这种约定是有效的。但需要注意的是，守约方主张的费用必须是实际发生、合理且必要的。该案中，法院对中介费进行了酌减，体现了公平原则。购房者在支付中介费时，如果明知合同可能无法履行，仍全额支付，可能被认定为自行扩大损失。建议购房者在发现违约迹象时，及时与中介沟通，暂停支付后续费用。

胡亚男提醒，购房者在房屋交易中应签订规范的买卖合同，明确约定定金性质、违约责任等关键条款；及时办理网签备案，防止“一房二卖”；发现违约迹象时，及时固定证据，必要时申请财产保全；及时寻求专业法律帮助，避免错过维权时机。

## 法律咨询

海小文普法  
17608998460  
邮箱：fzsb888@163.com



### 新办手机号频频受到骚扰 能要求运营商销号或换号吗？

琼中吴先生咨询：我新办的手机号，频繁收到催债电话和短信，均指向原机主。运营商称其已尽到“静默期”义务，无法解决。请问，我能要求运营商无条件销号或换号并赔偿吗？

解答：运营商在处理“二次放号”时，仅设置“静默期”不足以完全免除其责任。根据民法典关于安宁权的保护，您享有免受不当打扰的权利。您可以向工业和信息化部电信用户申诉受理中心(12300)进行申诉，主张运营商在号码重新投入市场前，未彻底清理与原机主的关联信息(如解除与各类APP、网站的绑定)，侵害了您的合法权益，要求其采取有效措施(如提供换号、协助拦截)并予以赔偿。同时，也可将催债方和运营商作为共同投诉对象。

### 承包地被邻居拿去签流转合同 承包方该如何维权？

保亭王先生咨询：我常年在外出打工，将自家承包地口头委托给邻居耕种。现村里进行土地集中流转，村委会在我不知情的情况下，直接与邻居签订了正式流转合同。请问，该合同对我有效吗，我该如何维权？

解答：该合同对您不发生法律效力。土地承包经营权属于您。邻居仅为代耕人，无权处分您的承包地。村委会在未取得承包方书面同意或授权的情况下，擅自与他人签订流转合同，程序严重违法。您应立即向乡镇人民政府或县级农业农村主管部门举报，要求确认该流转合同中涉及您地部分无效，并责令改正。同时，向邻居和现承包方发出书面通知，申明权利，要求其停止在您地块上的经营活动。如行政部门处理不力或对方拒绝退出，可提起民事诉讼，确认合同部分无效并请求返还土地、赔偿损失。

### 快递公司不愿按保价赔偿 该如何维权？

海口白先生咨询：我通过某快递邮寄价值2万元的相机，支付了100元保价费保价2万元。快递丢失后，快递公司承认全责，但以“需提供价值证明”为由，不愿按未保价条款赔付运费的7倍(不到500元)。请问，我该如何维权？

解答：您已支付保价费，成立保价运输合同，应按保价金额赔偿。快递公司的做法是行业常见推诿手段。根据《快递暂行条例》第二十七条，快件延误、丢失、损毁的，对保价快件，应按保价额赔偿。其提出的“折旧”缺乏合同依据。您可以向国家邮政局申诉网站(官网、小程序)进行正式申诉，这是监管快递业最有效的途径。申诉时明确诉求：要求按保价金额2万元全额赔付，并附上保价凭证、购买凭证、沟通记录。监管部门介入后，调解成功率很高。若调解失败，可凭申诉记录向法院起诉。

### 通过平台社区团长买到问题水果 该如何维权？

万宁周女士咨询：我通过社区团长购买的某品牌水果，全家食用后出现腹泻。经查，该批水果是团长从批发市场购入。我要求团长和平台赔偿医药费，团长推给平台，平台称其为“居间方”，应由销售者(团长)负责。请问，谁应承担赔偿责任？

解答：您可要求团长与平台承担连带责任。团长作为直接销售者，销售不符合安全标准食品，应负首要责任。平台不能简单以“居间方”免责。根据电子商务法及食品安全法，平台对入驻经营者(团长)有审核义务。若平台不能证明已对团长的经营资质及食品来源进行审核，则需承担连带责任。您应保存就医记录、费用票据、剩余水果及与团长、平台的沟通记录，向市场监督管理部门投诉，同时举报团长销售无合法来源食品及平台未履行审核义务。行政主管部门可对两者进行处罚并组织调解。如调解不成，可将团长与平台列为共同被告提起诉讼，依据食品安全法主张赔偿损失及价款10倍的惩罚性赔偿。

(法治时报全媒体记者 李成沿整理)

## 海口一老人在小区路面排水渠旁摔伤，起诉物业索赔 法院判令各担责50%

■法治时报全媒体记者 陈敏 通讯员 龚健倩 任玥文

### 双方均存过错

日常生活中，业主在小区公共区域内发生意外伤害的情况时有发生。物业公司作为小区公共区域设施的管理者和安全保障义务人，负有管理、维护公共区域设施、排除安全隐患的职责。若业主在小区内不慎受伤，侵权责任该如何界定？近日，海口市中级人民法院审结了一起老人在小区内摔伤向物业索赔的案件，判决物业公司和老人各承担50%的责任。

### 案情：老人在小区内摔伤起诉物业索赔

苏某在某小区内追着骑平衡车的外孙小跑时不慎摔伤。事故发生当日的监控录像显示路面干燥，并无积水湿滑现象，苏某摔倒前沿着小区道路旁的排水渠奔跑，前方并无其他人员或车辆阻挡。但因视频拍摄的角度被沿街商铺的柱子遮挡，通过监控视频无法看清苏某摔倒的全过程。

苏某摔倒后，路过的小区保洁工上前查看，并在排水渠处做出踩踏、拍照等动作。后苏某被外孙拉起，在一旁等待救护车到来。苏某被送往医院后，住院治疗6天，支出医疗费及救护车费用共计1.875万元。

苏某以某物业公司未尽到安全保障义务为由诉至法院，要求物业公司赔偿医疗费、误工费、营养费等各项损失。

### 判决：物业公司和苏某各承担50%的责任

一审期间，某物业公司自认事故发生路段的排水渠属于其管理和维护范畴，会对排水渠设施定期巡查，巡查频率和时间不固定。事故发生时排水渠确实有部分凸起，但其物业公司认为苏某不应在排水渠上行走，且监控视频未显示苏某摔倒的全过程，无法认定苏某的摔倒与排水渠凸起具有因果关系。

一审法院经审理认为，苏某追着儿童骑的平衡车在排水渠旁小跑，未能合理避开排水渠，发生意外，且苏某提供的证据不足以认定某物业公司存在违反安全保障义务的过错，驳回了苏某的诉讼请求。苏某不服，上诉至海口中院。

海口中院经审理认为，虽然监控视频并未显示苏某摔倒的全过程，但结合视频显示的路面情况及摔倒前后过程，在物业公司未提出相反证据予以反驳的情况下，苏某因排水渠凸起而摔倒的事实符合一般逻辑，具有高度盖然性。某物业公司作为对涉案路段的排水渠负有管理义务的物业管理公司，应当对排水渠进行合理的管理和维护，确保安全，避免给他人造成损害。事发时，排水渠有部分凸起，存在安全隐患，导致苏某绊倒摔伤，某物业公司存在过错。

法院认为，苏某作为完全民事行为能力人，其追着骑行的儿童在排水渠旁小跑时，未对自身安全尽到审慎注意义务，其自身对于受伤存在疏忽大意的过失，亦存在过错。海口中院结合双方过错程度，酌定某物业公司承担50%的责任。

### 法官：物业公司对小区公共区域设施有管理维护职责

看似不起眼的排水渠“小凸起”，却关乎人民群众“脚下”的安全。物业公司应当采取合理措施保护业主的人身财产安全，对小区内存在的安全隐患尽到注意、管理、排除义务，对业主造成损害的，应根据物业公司是否履行了安全管理职责或履行职责时是否存在过错来认定其是否承担侵权责任。

该案依法认定了物业公司对小区公共区域设施的管理维护职责，警示物业公司要重视小区内排水渠等设施的日常管理，督促物业公司积极履行安全保障义务。同时提醒老年人带娃玩耍时，应对自身安全尽到审慎注意的义务，在经过特殊路段时要注意观察路况，增强风险意识，以免发生意外事故发生。该案体现了“小物业大民生”的理念，有助于构建和谐物业服务合同关系，促进和谐小区建设，切实保障了业主及老年人的合法权益。

股东作为公司出资人，享有了了解公司经营情况的法定权利，但实践中该项权利的行使经常受阻。近日，海口市美兰区人民法院审结一起股东知情权纠纷案件，明确股东知情权的行使边界与公司的配合义务，为中小股东权益保护提供了清晰的司法指引。

### 案情：股东起诉公司配合其行使股东知情权获法院支持

某某电子商务公司系某某管理的小股东。某某管理有限公司自2020年8月成立以来，从未向某某电子商务公司披露经营及财务状况，既未按章程召开股东会，也未进行利润分配。

为了解公司运营情况，某某电子商务公司向某某管理有限公司书面申请查阅、复制自公司成立以来的公司章程、股东会会议记录、财务会计报告、会计账簿及凭证等资料，并指定了查阅地点与期限。但某某管理有限公司收到申请后，既未在法定期限内答复，也未提供任何资料供某某电子商务公司查阅。

多次沟通无果后，某某电子商务公司遂起诉至海口市美兰区人民法院，请求判令某某管理有限公司依法配合其行使股东知情权。

美兰法院经审理认为，股东知情权是股东行使资产收益、参与公司治理等权利的基础，依法应予保护。根据公司法第五十七条之规定，股东有权查阅、复制公司章程、股东会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议和财务会计报告，同时可以查阅会计账簿及凭证，但须履行书面申请、说明目的的前置程序。该案中，某某电子商务公司已依法向某某管理有限公司提交书面查阅申请，明确了查阅目的与范围，某某管理有限公司未依法在15日内答复且无正当理由拒绝提供查阅材料，已构成对股东知情权的侵害。遂判决某某管理有限公司将相关公司章程、股东会会议记录、财务会计报告等供某某电子商务公司及其委托的专业人员查阅、复制，同时会计账簿、会计凭证供查阅。

### 法官：公司拒绝查阅须满足法定条件

该案承办法官表示，股东对公司章程、股东会会议记录、财务会计报告等文件，享有查阅、复制的权利；对会计账簿、会计凭证等核心财务资料，仅享有查阅权利，禁止复制，此举旨在平衡股东知情权与公司商业秘密保护的关系。同时，股东可委托会计师事务所、律师事务所等专业机构协助查阅，提升查阅效率与专业性。

法官同时指出，公司并非无权拒绝股东查阅申请，但须举证证明股东查阅具有不正当目的，且可能损害公司合法利益，例如股东存在同业竞争、泄露公司商业秘密等情形。若公司无法举证，不得以任何理由拒绝股东的合法查阅请求，更不能对股东的申请置之不理。

法官提醒，股东行使知情权时，须注意留存书面申请、送达凭证等关键证据，确保已履行法定前置程序。若公司拒绝配合，股东可依法向法院提起诉讼。公司应当尊重股东的法定权利，主动向股东披露经营信息；中小股东在自身权益受侵害时，要学会运用法律武器，通过正规途径维护合法权益，共同营造规范有序的营商环境。

## 海口一公司股东申请查阅公司相关资料被拒起诉 法院判令各担责50%

■法治时报全媒体记者 何海东 通讯员 李娜 陈飞