

# 海口一男子付6万元诚意金买房，房子却被司法拍卖 房产中介被判返还诚意金赔偿违约金

■法治时报全媒体记者 李成沿

海口市民秦某看中了一套急着出售的便宜房产，爽快地给房产中介支付了6万元“诚意金”。在申请贷款期间，该房产被法院挂网拍卖并成交。感觉到受骗的秦某将中介张某及其公司告上法庭，要求退钱赔钱。近日，海口市龙华区人民法院审结了这起合同纠纷，判决中介返还6万元诚意金以及违约金。



AI制图

## 案情经过：

支付6万元诚意金后交易失败，买方起诉中介退赔

2024年3月初，在海口市从事房屋买卖中介业务的融某服务有限公司(下称中介公司)负责人张某告诉秦某，海口某花园小区有个业主因担心房产被法院执行，正着急出售一套二层房产，面积1290平方米，价格可谈至950万元。

秦某听后很感兴趣，但因其没有购房资格，便计划以他人名义“代持”购买。中介公司工作人员赵某通过微信指导秦某准备代持人所需的征信、流水等贷款材料。秦某先后找了堂弟、侄儿等多位代持人，但材料均未能通过银行审核。

2024年3月8日，基于促成交易的意向，秦某与张某个人签订了一份诚意金协议，约定秦某支付6万元诚意金，由张某负责与卖方洽谈。协议中有一条写道：若在按揭融资期间，卖方中止交易或私自卖给他人，应退回诚意金并赔偿同等金额。协议落款处，张某个人签名，其100%持股的中介公司也盖了章。同日，秦某向张某个人账户转账6万元。

协议签订后，秦某继续寻找代持人以申请贷款。而另一边，张某方面则多次通过微信催促他尽快准备材料。聊天记录显示，2024年3月18日，赵某告知秦某“房东怕房子被法院弄走，被强制执行就不值钱了”。2024年5月10日，赵某更是直接将“阿里资产”上该房产将于6月7日进行司法拍卖的网页截图发给了秦某，并催促“资料都准备好了吗？”

尽管如此，秦某的贷款事宜仍推进缓慢。直到2024年6月3日，银行审核通过了他以自己公司名义申请的贷款，但他却迟迟未最终确认。最终，涉案房产于2024年6月7日被司法拍卖，以888.8万元成交。交易彻底无望，秦某认为张某最初隐瞒房产已进入司法程序的事实，构成欺诈，遂诉至海口市龙华区人民法院，要求撤销协议、返还6万元并赔偿6万元损失，同时要求中介公司承担连带责任。

## 法院判决：

中介不构成欺诈，但合同目的无法实现应退款

龙华法院经审理认为，结合微信聊天记录，在签订协议前后，张某一方已多次向秦某提及房产可能被法院处置的风险，并在5月明确发送了司法变卖截图。秦某知悉后仍未提出异议，继续配合寻找融资方案，其签订协议并非因受欺骗而违背真实意愿，故不构成法律上的欺诈，不支持撤销合同。而且，协议明确将“诚意金”与“定金”区分，且约定只有卖方完全接受条件后，诚意金才转为定金。交易因房产被拍卖而失败，诚意金并未转化为具有担保性质的定金，因此不适用“定金罚则”。但由于交易已无可能，合同目的无法实现，依据民法典相关规定，张某作为收款方，应当返还该笔诚意金。

法院认为，协议中约定了卖方违约需“赔偿买方诚意金同等金额”。此条款可视为对违约金的约定。现因房产被司法拍卖(可视为卖方无法交易)，张某构成违约。但约定的6万元赔偿额过高，秦某也未证明实际损失有如此之大。因此，龙华法院酌情将违约金调整为以6万元为基数，按每日万分之二的利率，从房产变卖次日(2024年6月8日)计算至实际还清之日止。虽然秦某要求中介公司承担连带责任，可协议双方是秦某和张某个人，中介公司仅在一旁盖章，协议并未明确约定该公司对张某的个人债务承担连带保证责任。尽管张某是该公司唯一股东，但公司具有独立法人资格，不能要求公司为股东个人债务买单。

最终，龙华法院判决张某返还秦某诚意金6万元并支付违约金。

## 律师说法：

诚意金非定金，不具有法律上的担保性质

在房产等大宗交易中，当事人常会支付诚意金。对此，海南瑞伊律师事务所律师陈积斌表示，诚意金和定金在法律性质和用途上有明显的区别。诚意金也称为意向金，通常是在交易过程中，买方向卖方支付的一笔款项，主要用于表达购买诚意。诚意金的主要目的是表达买方的购买意愿和诚意。而定金是合同当事人为确保合同的履行，依据法律规定或者当事人双方的约定，由一方当事人在合同订立时或者订立后履行前，按合同标的额的一定比例预先给付对方的金钱或其他替代物。

陈积斌强调，诚意金不具有法律上的担保性质，而定金则具有明确的法律担保作用。诚意金在交易未达成时通常可以全额退还，而定金在违约情况下则有不同的处理方式。

陈积斌提醒，房地产中介公司向购房者收取诚意金已成为行业普遍现象，购房者在与中介签订协议前，要逐项看清协议所约定的权利与义务内容，切勿轻易向中介支付诚意金等款项。购房者在支付大额诚意金前，务必对房产的产权状况、抵押查封等信息亲自或委托专业人士进行核实，切勿轻信中介单方承诺。如确需支付，购房者应在支付前与中介在协议中明确退还条件，以免因此造成损失。



海小文普法

## 法律咨询

17608998460

邮箱: fzs888@163.com



## 游戏公司封号后拒绝提供检测证据 游戏玩家如何维权？

乐东黄先生咨询：我投入大量时间和金钱的游戏账号，被游戏公司以“检测到使用第三方非法软件”为由永久封停。我坚称从未使用外挂，要求公司提供检测证据，对方以“数据属于商业秘密”为由拒绝。请问，我该如何维权？

解答：您与游戏公司之间是网络服务合同关系。公司封号属于单方解除合同，须有事实依据并履行告知义务。其以“商业秘密”为由拒绝举证，在诉讼中可能面临不利影响。您可以向公司注册地市场综合执法部门或网信部门举报，要求其对公司处罚外挂的行为进行行政监督，并责令其就您的账号封停情况给出合理解释。您还可以提起网络服务合同纠纷诉讼。诉讼中，核心举证责任转移：游戏公司需向法院提交其检测到您使用外挂的初步证据(如异常数据日志)，法庭会进行保密审查。若其无法提供或证据不足，可能承担败诉风险，法院或判令其解封账号或赔偿您的合理损失。这是打破其“商业秘密”壁垒的有效方式。

## 通过代购者买到奢侈品假货 该如何维权？

儋州吴女士咨询：我通过社交平台找个人代购了一款奢侈品包，价格低于专柜。收货后怀疑是假货，送至该品牌中国总部鉴定，被口头告知非正品。我要求代购者“假一赔三”，其以“商品已出境，无法验证我送检商品即其所发商品”为由拒绝。我该如何维权？

解答：个人海外代购法律关系复杂，维权难点在于证据链。您首先应固化现有证据，将品牌方口头鉴定的过程进行录音(注意合法性)，并尽可能要求其出具带有内部编号或特征的说明。保存好与代购者的全部沟通记录、付款记录、包裹面单(显示物流从海外或代购声称地发出)。同时，向平台投诉举报：若通过有实名认证的平台交易，向平台举报其售假，平台可能冻结其资金或披露其信息。另外，您也可以向代购者住所地的市场监督管理部门举报。若涉及金额较大，可提起民事诉讼。如进入诉讼程序，代购者作为销售方，有义务证明其所售商品为正品，若其无法提供清晰的采购凭证、链路，而您能形成“合理怀疑”的证据链，法院可能会支持您“退一赔三”的诉求。

## 电梯广告等小区公共收益 是否归业主共有？

三亚王先生咨询：小区的电梯广告、快递柜入场费等公共收益，从未向业主公示过收支情况，物业管理人员对此也含糊其词。请问，这部分收益到底归谁，业主如何行使知情权和分配权？

解答：根据民法典第二百八十二条，建设单位、物业服务企业利用共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。您可以书面要求物业公司或业委会公示公共收益的收支明细、相关合同。若他们拒绝或敷衍，可向住房和城乡建设局(房管局)物业科投诉，要求行政机关责令其限期整改、公开账目。业主还可以通过业主大会决议，决定公共收益的用途，例如冲抵物业费、补充维修资金或用于社区建设。若物业拒不归还收益，业主大会或业委会有权代表全体业主提起诉讼，要求其返还收益及利息。关键第一步是联合其他业主，依法要求公开信息。

## 家人共用VIP账号在不同城市登录 视频平台有权直接封号吗？

海口利先生咨询：我与家人长期共用某平台视频VIP账号，在不同城市登录。该账号近日因“违反用户协议，检测到多台设备同时播放”被封禁。平台客服表示解封需“证明是家人使用”或充值更贵套餐。请问，平台有权直接封号吗？我如何解封？

解答：平台基于《用户协议》封号，具有一定合同依据。绝大多数视频平台的用户协议都明确规定，VIP账号仅限于“个人使用”或“家庭单位”在限定设备数内使用，禁止分地域、多设备并发使用。您异地多人同时使用的行为，确已违约。平台有权依约采取限制措施。您的解封重点在于沟通与协商，而非法律诉讼。您可以向客服说明是家人使用，提供一些可佐证家庭关系的模糊信息，如姓氏相同、注册手机号归属地等，表达非恶意商业出租的意图，请求给予一次解封机会。您也考虑接受平台提出的升级套餐(如家庭版)的建议，这本质上是将不合规使用“合规化”。

从法律角度看，您主张解封的难度较大，因为您违约在先。最佳结果是达成和解，或交纳一定费用后解封。

(法治时报全媒体记者 李成沿整理)

# 海口一旅馆租期满后遇拆迁腾退，承租人向房东索要装修补偿款未获法院支持 合同期满承租人无权主张补偿

■法治时报全媒体记者 李成沿

案情：租客经营旅租遇拆迁，因装修补偿与房东起纠纷对簿公堂

2014年9月5日，孙某与房东彭某签订了一份房屋租赁合同，承租彭某名下房屋的3至6层用于经营旅租，租期10年，至2025年2月28日止。合同第九条特别约定：“如遇拆迁，该房3、4、5、6层的装修补偿款，甲乙双方按3:7分配(即甲方30%，乙方70%)。”

2017年6月，孙某将旅租整体转让给了乔某，转让费155万元。乔某随后与房东彭某协商，双方以原合同为模板，重新签订了一份内容完全一致的房屋租赁合同，签约日期仍沿用2014年9月5日。

2024年11月，海口市琼山区政府发布公告，该片区启动城市更新项目，案涉房屋被纳入征收范围。2025年1月，征收补偿结果公示，彭某作为产权人名列其中。2025年3月3日，征收指挥部向彭某发出《腾退告知书》，要求其7日内撤离。

虽然房屋租赁合同约定的到期日是2025年2月28日。但乔某经营的金某旅租一直正常经营至2025年3月31日才最终撤离。

房屋拆迁后，乔某认为，房屋在租赁期间遭遇征收，导致其投入的装修价值受损，且产生了搬迁成本。依据合同第九条的拆迁补偿分配约定，他要求彭某支付装修补偿款83.3万元、搬迁补助费及设备迁移费共计8.5万余元，遭到彭某拒绝，乔某便将彭某起诉至海口市琼山区人民法院，要求彭某支付装修补偿款、搬迁补助费及设备迁移费。

法院判决：合同期满为先，装修补偿无据，仅补偿设备迁移费

琼山法院经审理认为，该案租赁合同于2025年2月28日履行期限届满，双方权利义务关系随之终止。乔某实际撤离房屋的时间(2025年3月31日)在合同期满后，租赁合同已在2025年2月28日已因期限届满而自然终止，政府要求腾退的通知发生在合同终止之后。因此，该条款的适用前提并未成就，属于未生效的约定。同时，“合同期满”与“因征收解除”在法律上后果迥异。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，合同因不可归责于双方的事由(如征收)而解除时，装修残值损失可由双方公平分担；但租赁期间届满时，承租人要求补偿装修费用的，法院一概不予支持(但当事人另有约定的除外)。该案恰恰属于后者。判决明确，政府的征收行为并未影响合同的完全履行，合同是“善终”而非“夭折”，故承租人无权再主张装修补偿。

陈积斌分析，该案基于公平原则判决彭某补偿了乔某的设备迁移费。公平原则是《中华人民共和国民法典》确立的民事活动基本准则之一，是对社会的人身利益、财产利益进行分配，确定权利和义务时，须以社会公共人的公平观念作为基础，维持民事主体之间利益均衡的基本准则，规定于民法典总则编第6条。公平原则旨在实现民事主体在民事活动中利益分配的均衡。民事活动是否违背公平原则的依据在于其是否造成当事人利益失衡。若非当事人自愿，法律应予调整。

陈积斌提醒，对于承租人而言，在签订长期租赁合同，尤其是经营类合同时，若担心合同期满后遭遇征收，应在合同中明确约定“合同期满后一定期限内房屋被征收的，对于征收补偿款中对应的装修残值部分，双方按约定比例结算”。通过设置这样的“缓冲期”条款，可以更周全地保障自身权益。对于出租人而言，则应在合同中明确各类补偿款项的性质与归属，避免使用可能产生歧义的概括性表述。

律师说法：合同是“善终”而非“夭折”，承租人无权主张装修补偿

海南瑞伊律师事务所律师陈积斌表示，合同条款的生效依赖于特定前提条件。该案中，双方约定“如遇拆迁，装修补偿款按比例分配”。这一条款的隐含前提是“在合同履行期限内，因拆迁导致合同无法继续履行”，租赁合同已在2025年2月28日已因期限届满而自然终止，政府要求腾退的通知发生在合同终止之后。因此，该条款的适用前提并未成就，属于未生效的约定。同时，“合同期满”与“因征收解除”在法律上后果迥异。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，合同因不可归责于双方的事由(如征收)而解除时，装修残值损失可由双方公平分担；但租赁期间届满时，承租人要求补偿装修费用的，法院一概不予支持(但当事人另有约定的除外)。该案恰恰属于后者。判决明确，政府的征收行为并未影响合同的完全履行，合同是“善终”而非“夭折”，故承租人无权再主张装修补偿。

陈积斌提醒，对于承租人而言，在签订长期租赁合同，尤其是经营类合同时，若担心合同期满后遭遇征收，应在合同中明确约定“合同期满后一定期限内房屋被征收的，对于征收补偿款中对应的装修残值部分，双方按约定比例结算”。通过设置这样的“缓冲期”条款，可以更周全地保障自身权益。对于出租人而言，则应在合同中明确各类补偿款项的性质与归属，避免使用可能产生歧义的概括性表述。