

# 陵水一男子付30万元买地建房因土地性质不符落空 卖家被判连本带息退还

■法治时报全媒体记者 李成沿

胡某30万元(叁拾万元整),还款日2019年5月底”,落款签名为李某。

还款期限已过,但李某并未如约还款。胡某多次催讨未果,于2025年11月将李某诉至陵水黎族自治县人民法院。胡某主张该款项为借款,要求李某返还本金30万元,并支付自2019年5月31日起,按高利率计算的利息25万余元,合计55万余元。

## 法院判决:实为合同纠纷,卖方违约须还本付息

李某在庭审中辩称,30万元根本不是借款,而是当初土地买卖的定金。根据原合同书,胡某因土地性质问题无法继续交易而违约,因此他有权不退定金。如果他主动退款,反而构成违约,需要赔偿对方双倍定金60万元。他出具欠条只是一种妥协,钱不该退。

陵水法院经审理认为,双方均承认30万元来源于土地买卖定金。由于交易的建房目的因土地性质问题无法实现,原合同事实上履行不能。在此情况下,李某出具欠条承诺还款,应视为双方对合同履行不能后的退款事宜达成了新的协议。因此,该案基础法律关系是合同纠纷,而非民间借贷。欠条是李某同意退还定金的承诺凭证。而且,李某关于“买方违约故定金不退”的抗辩不能成立。合同无法履行的根本原因在于标的物(土地)本身不符合合同约定的用途(建房),这属于卖方李某未能提供符合交易目的的标的物的瑕疵,责任在卖方。因此,李某依据欠条返还30万元定金的义务是明确的,其未按期退还,构成违约。

法院指出,欠条并未约定利息。因该案定性为合同纠纷,而非民间借贷,逾期付款的损失计算标准应根据现行司法解释。陵

水法院最终酌定,利息以30万元为基数,分段计算。2019年6月1日至8月19日,按中国人民银行同期贷款基准利率计算;2019年8月20日之后,按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)计算。这与胡某主张的金额有较大差距。

陵水法院判决,李某向胡某支付30万元本金及相应利息(按上述标准计算),并驳回胡某关于高利率的其他诉讼请求。

## 律师说法:合同目的落空,定金应当返还

海南瑞伊律师事务所律师陈积祯表示,“欠条”不等于“借条”,借条的基础法律关系是借贷合同关系,它直接证明双方之间存在借贷合意(一方愿借,一方愿贷)和借款事实。简单来说,“借条”的核心是“借”,通常发生在借款交付之时或之后。欠条,其基础法律关系可能是买卖、承揽、劳务、损害赔偿等多种合同关系或侵权之债。它是对过往已发生的债权债务关系的确认和结算凭证。“欠条”的核心是“欠”,证明欠款事实,但未必直接反映欠款的具体原因,如货款、工资、赔偿款等。

陈积祯分析,该案的核心在于土地性质导致建房目的无法实现。在这种情况下,无论原合同如何约定“定金不退”,卖方都因无法提供符合约定用途的标的物而构成根本性违约,定金条款失去适用基础,收取方应当返还定金。

陈积祯提醒,农村土地、宅基地等交易涉及复杂的法律和政策限制,如土地性质、规划用途、流转资格等。买方在支付大额款项前,务必通过当地资规部门核实清楚土地的权属、性质、规划条件等关键信息,切勿轻信口头承诺,避免陷入“钱地两空”的困境。



海  
小  
文  
普  
法

## 法律咨询

17608998460

邮箱:fzsb888@163.com



## 购买房屋遭断水断电 房东失联怎么办?

海口孟先生咨询:我经中介公司买了套房,在准备入住时被一手房东断水断电,导致无法入住。我找中介公司解决问题,到现在两年了也没解决,我让中介公司联系二手房东,他也联系不上。现在二手房东失联了,请问,我该怎么办?

解答:建议根据房屋目前的权属状态,分别与一手房东、二手房东及中介进行协商或采用相应的诉讼方案维护自身合法权益。

根据你的描述,建议首先明确房屋的权属状态,该房屋是在一手房东还是二手房东名下。如房屋仍在一手房东名下,房屋所有权仍属一手房东,你与二手房东之间的房屋买卖合同无法得到履行。建议向二手房东及中介追究其违约责任,解除房屋买卖合同,要求返还购房款并赔偿损失。

如房屋在二手房东名下,一手房东断水断电的行为影响了房屋的正常居住使用,而二手房东作为与你签订房屋买卖合同的相对方,应完全履行对你的交付义务,即向你交付的房屋能满足正常居住条件。如经催告后二手房东仍未履行,你可以选择解除合同,并可要求二手房东承担违约责任。如你选择继续履行买卖合同,但无法联系二手房东配合办理过户,建议可以向法院起诉要求确认房屋权属,通过法院的确权判决书办理房屋过户手续。

## 业主拿走业主大会选举票箱 是否涉嫌违法?

海口吴先生咨询:我所住小区最近召开业主大会,设置在会场的投票箱却被一名业主私自拿走。请问,该业主的行为违法吗?

解答:业主私自拿走业主大会投票箱的行为,破坏了小区的正常自治管理活动,属于扰乱公共秩序的违法行为。

治安管理处罚法第二十六条第五款规定,有破坏依法进行的选举秩序行为的,处警告或二百元以下罚款;情节严重的,处五日以上十日以下拘留,可并处五百元以下罚款。聚众实施前款行为的,对首要分子处十日以上十五日以下拘留,可并处一千元以下罚款。因此,遇到这种情况,其他业主可以报警,要求公安机关依法进行处罚。

## 网络兼职被欠薪 如何起诉外地企业?

三亚覃女士咨询:我给一家网络平台做兼职,相关待遇在微信上已经谈妥。然而,对方现在拖欠了我近2万元的报酬。对方平台所在地在外省,请问,我该如何讨回自己的报酬?如果要起诉维权,我能否在本地起诉?

解答:民法典第五百七十九条规定,当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息或不履行其他金钱债务的,对方可请求其支付。你据此规定向法院起诉,要求对方支付拖欠你的报酬。同时,你应保存好你和平台方达成并存在劳务关系的证明,如工作内容、工作对接记录、薪资待遇等聊天记录、电话录音或录像等证据材料。

就管辖法院问题,民事诉讼法第二十四条规定,因合同纠纷提起的诉讼,由被告住所地或合同履行地人民法院管辖。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第十八条规定,合同约定履行地点的,以约定的履行地点为合同履行地。合同对履行地点没有约定或者约定不明确,争议标的为给付货币的,接收货币一方所在地为合同履行地。

因此,在你与对方未明确约定合同履行地的情况下,你可主张以接受货币一方所在地(合同履行地),即你住所地所在的法院提起诉讼。

## 卖掉婚前住房 夫妻如何分割房款?

琼海周先生咨询:我在婚前购买了一套二手房,最初办理了贷款,后来,在结婚前一次性还清了所有贷款。去年,我将这处老房子卖掉了,共卖得近400万元。现在我跟妻子由于感情不和准备离婚,但对这处卖房款如何处理分歧很严重。我认为这笔钱应归我个人所有,而妻子则认为这笔钱是婚后收入,应该平分。请问,这笔钱依法该如何分割?

解答:民法典第一千零六十三条规定,一方的婚前财产;一方因受到人身损害获得的赔偿或补偿;遗嘱或赠与合同中确定只归一方的财产;一方专用的生活用品;其他应当归一方的财产,为夫妻一方的个人财产。据你所述,这笔卖房款是你婚前房产的形式转化,是将婚前的“房产”转化为“房款”,这只是形式上的转化,并不能改变财产的所有权性质。因此,这笔卖房款属于你的婚前个人财产,离婚时无需进行分割。

同样,婚前其他财产的形式转化,也不影响其作为婚前财产的性质。另外,婚前财产产生的孳息,如婚前存款的利息等财产,也属于婚前财产。

(法治时报全媒体记者 李成沿整理)

## 交代办费10年拿不到证

五指山法院判开发商退款支付利息

■法治时报全媒体记者 李成沿

买房时一次性交清了办证费和维修基金,开发商却拖了整整十年不办事。购房者自己跑腿办下房产证后,向开发商追讨多缴的费用,开发商不仅不退钱,还以“先补缴面积差价款”为由进行阻挠。近日,五指山市中级人民法院审理了一起历时10年的房屋买卖合同纠纷案,判决开发商不仅要退还多收的1.1万余元费用,还要支付从购房者付款那天起算的10年利息。

## 案情经过:购房者交了办证费,等了10年只好自己办证

2015年,五指山市民李某购买了五指山某小区一套住房。付清房款后,开发商表示办房产证的事统一交给公司代办,只需要把办证费和维修基金交齐就行。2015年12月17日,李某向开发商缴纳了办证费13371元、维修基金4669元,合计18040元。开发商出具了加盖公章的收据,收据上清清楚楚地写着这两笔款项的用途。

交了钱,李某安心等着拿证。然而,这一等,就是漫长的10年。10年间,李某和小区其他业主无数次催催,开发商要么推拖说“正在办”,要么干脆不回复。到了2025年,李某决定不再指望开发商,她自己跑腿、掏钱把房产证办了下來。

自己办了证,当年交给开发商的那1.8万多元能不退?李某多次联系开发商要求退款,对方却始终没有明确答复。无奈之下,2026年2月,她一纸诉状将开发商起诉至五指山市中级人民法院,要求退还多缴的办证费和维修基金,并支付从2015年交钱之日起的利息。

## 法院判决:开发商退还11983元,赔偿资金占用期间的利息

庭审中,开发商辩称,钱确实应该退,但金额不是李某主张的1.8万多元,而是11983元。因为当初卖房时是按预测面积计算的房款,现在实测发现房屋实际面积比合同面积多1.49平方米。按照合同约定,面积误差3%以内的,应该据实结算。业主还欠开发商6057元面积差价款,这笔钱应当从退款中扣除。而且,双方合同根本没约定迟延退款的利息,所以一分钱利息都不该给。

面对开发商的抗辩,李某当庭将

诉讼请求从18367元变更为11983元。但对于利息,双方依然针锋相对,李某认为被占用10年的资金理应计息,开发商则坚称合同没约定所以不用给。

五指山法院经审理认为,开发商收钱不办事,退款是必须的。李某向开发商缴纳了办证费和维修基金,开发商未按约定代办,而李某已自行办妥房产证并缴纳了维修基金,开发商继续占用这笔费用没有合法依据,应当退还。开发商占用资金长达10年,给李某造成了实际经济损失,即使合同无约定,也需赔偿利息损失。

最终,五指山法院判决:开发商向李某退还11983元,并支付从2015年12月17日至实际清偿之日止的利息。

## 律师说法:资金占用费,是对“急于履行”的惩罚

海南瑞来律师事务所律师符雯妃表示,很多当事人在诉讼中都会抛出“合同没写利息,所以不用给”的抗辩,这是一个典型的误区。该案中,法院支持利息的法律依据,并非合同约定,而是民法典中的“不当得利”。开发商占用业主的资金长达10年,这笔钱如果当时退还给业主,业主可以存入银行、可以投资理财,必然产生收益。开发商占用期间,相当于剥夺了业主的这部分收益。这种损失,法律上称为资金占用费,是实实在在的损失,是法律对“急于履行”的惩罚,所以应当赔偿。

符雯妃表示,该案判决利息从2015年12月17日交钱之日起算,具有重要的示范意义。开发商主张从起诉之日起算,法院没有采纳。因为开发商的违约行为是持续性的,收了钱却没办成事,这笔钱一直被占用。损失从交钱那一刻就开始了,而不是从起诉才开始。法院支持从交钱之日起息,完全符合公平原则。

## 女职工孕期拒绝调岗被辞退

海口中院判公司支付违法解除劳动关系赔偿金11.47万余元

■法治时报全媒体记者 陈敏 通讯员 梁晶晶 任玥文

近年来,女职工因孕期、产假、哺乳期合法权益受损害引发的劳动争议时有发生,折射出女性面临的职场困境。近日,在一起女职工孕期不愿接受调岗被用人单位单方面解除劳动合同的案件中,海口市中级人民法院依法认定用人单位系违法解除劳动合同,充分保护孕期女职工合法权益。

## 案件详情:女员工孕期拒绝调岗遭公司解除合同

据了解,2018年4月,阿诗(化名)与某人力资源公司签订劳动合同后,被派遣至某保险公司担任电话客服座席(报单员)一职,该岗位明确为非销售类岗位。此后,双方多次续约,劳动合同期延至2025年1月止。

2024年8月,阿诗因出现先兆流产症状向某保险公司请假休息。同年10月,某人力资源公司以某保险公司业务整合为由,将阿诗调至某保险公司的续保团队(销售岗)。阿诗以岗位无关联、工作内容存在较大差异、薪资约定不明且未经协商为由,书面表示拒绝调岗。某保险公司及某人力资源公司先后发出警告和限期到岗通知后,阿诗仍未到新岗工作。

2024年10月31日,某保险公司将阿诗退回至某人力资源公司。次日,某人力资源公司以阿诗不服从调岗及旷工为由,解除与阿诗的劳动合同。阿诗不服,向劳动仲裁机构申请确认双方存在劳动关系并要求某人力资源公司、某保险公司支付违法解除劳动关系赔偿金等相关款项。劳动仲裁机构确认阿诗与某人力资源公司存在劳动关系,但驳回了阿诗的其他仲裁请求。阿诗不服劳动仲裁结果,起诉至海口市龙华区人民法院。

## 法院判决:公司支付违法解除劳动关系赔偿金11.47万余元

龙华法院在查明案件事实后,依法确认阿诗与某人力资源公司存在劳动关系,并判令某人力资源公司向阿诗支付违法解除劳动关系赔偿金11.47万余元。某人力资源公司对一审判决结果不服,上诉至海口中院。

海口中院经审理认为,某保险公司因经营需要,对阿诗等员工的岗位进行调整,虽然调岗后在工作内容上存在一定的

变更,但某保险公司对此组织了相关培训,并给予一年薪酬保护期等措施,保障了员工调岗后的薪资待遇。工作地点等方面未发生明显不合理变更,符合企业自主经营权的行使范畴,对普通员工的调岗具有合理性。

但因阿诗处于孕期,某保险公司在调岗时虽履行了基本的告知义务,但未考虑续保销售岗位是否符合孕期劳动者保护要求。阿诗原岗位为报单客服岗位,其工作内容相对固定,劳动强度平稳,而其调岗后的续保销售岗位虽在工作内容上仍为拨打电话,但工作强度和履职要求显著高于原报单客服岗位,将无形中增加阿诗的身体负担和心理压力,与减轻孕期女职工劳动负担的要求相悖。在阿诗提出异议后,某保险公司未对阿诗的异议进行回复,也未与阿诗充分协商提供其他符合孕期保护要求的岗位供其选择,未尽到对孕期女职工的特别保护义务,故某保险公司对阿诗的调岗缺乏合理性。

海口中院二审驳回了某人力资源公司的上诉请求,维持原判。

## 法官提醒:调岗应充分考虑女职工特殊时期的身心负担

该案承办法官介绍,该案清晰界定了用人单位对孕期女职工岗位调整的合理边界,对用人单位调岗时的“经营自主权”予以合理限制,有力遏制了用人单位以“经营自主权”为由侵害女职工合法权益的行为,凸显了保障孕期女职工身心健康权益的重要性。

法官提醒,用人单位在岗位调整时应充分考虑女职工孕期、哺乳期等特殊时期的生理状态与心理需求,从是否增加心理压力方面,评估调岗是否加重孕期女职工的身心负担。若需调岗,应与孕期女职工充分协商,合理安排工作岗位与任务,杜绝随意调岗、违法解除劳动合同等乱象,为孕期女职工的生理与心理安全筑起一道坚实的保护屏障。