

地产公司收了定金拒签合同起纷争

李沧法院:被告双倍返还定金

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 张少艾

万某与青岛某房地产有限公司签订了《商品房认购书》，并交纳定金5万元，后该公司迟迟未与万某签订《商品房买卖合同》被告上法庭。此案经过一审、二审，最终法院判决：该公司双倍返还万某定金10万元。近日，青岛市李沧区人民法院收到一封感谢信，万某在信中表达了对法官公正、暖心化解纠纷的感激之情。

据了解，2022年9月11日，万某看中某小区的房屋，并与青岛某房地产有限公司签订《商品房认购书》，并约定，双方应自认购书签订之日起3日内签订《商品房买卖合同》。当天，万某交纳定金5万元。该公司工作人员要求万某先支付10%首付款，再签订《商品房买卖合同》。万某则

认为，双方应先签订《商品房买卖合同》，再支付首付款。双方多次协商未达成一致意见，万某将该公司诉至李沧法院，要求该公司双倍返还其定金10万元。

本案争议的焦点是该公司是否构成根本违约并应承担双倍返还定金的责任？

根据《中华人民共和国民法典》第四百九十五条规定，当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等，构成预约合同。当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的，对方可以请求其承担预约合同的违约责任。《中华人民共和国民法典》第五百八十七条规定，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。

李沧法院经审理认为，双方签订的《商品房认购书》中明确约定，万某应自认购书签订之日起3日内即2022年9月14日前，持本认购书及定金收条与该公司签订《商品房买卖合同》以及补充协议。根据双方提交的证据及法院查明的事实，万某在签订《商品房认购书》的当天即交纳定金5万元，完成了于2022年9月14日前签订《商品房买卖合同》所需具备的条件，万某也多次要求该公司签订《商品房

买卖合同》。该公司工作人员答复称，《商品房认购书》就是《商品房买卖合同》，不存在另外签订合同的问题，导致万某无法在认购书约定的期限内实现合同目的，从而也无法继续按照约定履行首付款、办理贷款等后续事宜。该公司的行为属于根本性违约，万某有权依法解除合同，并要求该公司承担违约责任。

据此，李沧法院对这起房屋买卖合同纠纷作出一审判决：被告该公司双倍返还原告万某定金10万元。一审宣判后，被告该公司不服，并提起上诉。青岛市中级人民法院经审理作出终审判决：驳回上诉，维持原判。判决生效后，该公司履行义务。

黄岛法院与青岛电影学院携手共建两个基地

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 李晓燕

为更好服务青岛西海岸新区“影视之都”建设，进一步激发影视产业创新创造活力，深化影视产业复合型高端人才培养，近日，青岛市黄岛区人民法院与青岛电影学院共建影视产业司法保护教研基地和人才实训基地签约仪式在黄岛法院举行，青岛电影学院董事长、执行校长周玉晓，黄岛法院党组书记、院长曹伟共同为基地揭牌(右图)。

当天，青岛电影学院副院长柴巍，黄岛法院党组副书记、副院长余云高签署合作协议。根据协议，黄岛法院在青岛电影学院挂牌成立青岛市黄岛区人民法院影视产业司法保护教研基地，青岛电影学院在黄岛法院挂牌成立青岛电影学院人才实训基地，双方将结合各自优势，在加强影视产业司法保护、联合拍摄法治微电影、搭建影视知识产权产学研平台、共享司法及教学研究资源等方面达成战略合作。

随后，黄岛法院聘任青岛电影学院8名校领导和资深教师担任影视纠纷特邀调解员，根据法院委派或委托依法进行调解。青岛电影学院聘任黄岛法院8名审判领域专家作为特聘专家，根据电影学院教学需求进行授课。座谈会上，双方



单位教师代表和法官代表分别发言，分享了合作感想和围绕基地建设开展具体工作的计划，与会人员还通过远程视频系统集体观摩了一起涉影视知识产权纠纷案件庭审。

青岛电影学院校长王宏民，黄岛法院二级高级法官李德海，黄岛法院党组成员、政治部主任谢永喜，黄岛法院审委会专职委员赵卿等参加上述活动。

一公司拖欠工资玩“失踪”

法院巧冻结直播平台账户倒逼“老赖”还款

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 张淦

青岛某健康管理公司拖欠员工工资玩“失踪”，近日，青岛市市北区人民法院依法冻结了被执行人该公司的平台账户，迫使该公司主动缴纳执行案款4万余元。该案的成功执结，拓展了查控财产和信息范围，精准打击了失信被执行人，为执行类案积累了经验。

据了解，2021年，青岛某健康管理公司拖欠员工工资，唐某离职后申请劳动仲裁。仲裁裁决生效后，该公司仍未履行义务，唐某遂向市北法院申请强制执行。

执行法官第一时间冻结了被执行人该公司的银行账户，经多次网络查控发现，该公司账户分文未进，且该公司负责人手机和座机号码均变成空号，申请执行人唐某也无法提供新的联系方式。随后，执行法官来到该公司住所地走访调查发现，该公司从2022年初因拖欠房租被房东收回

房屋。“这个公司一直往外发快递，我也不清楚是干啥业务，好像是在搞什么直播？”正当执行法官以为该案陷入执行不能的状态时，房东无意中的一句话让法官眼前一亮。而唐某告诉执行法官，他离职前，该公司一直从事线下销售，并未听说该公司有网络直播业务。执行法官抱着试试看的心理，在手机上下载了所有热门直播软件，并逐个搜索。功夫不负有心人，法官终于在一个直播平台上查询到被执行人该公司注册的账户和直播卖货记录。

经多方查找，法官最终联系到直播平台运营公司，向其送达了法律文书，并依法冻结了被执行人该公司的平台账户，根据平台提供的该公司注册账户时预留的电话，向该公司送达了《执行通知书》和《预处罚决定书》。慑于强制措施威力，最终被执行人该公司主动缴纳全部执行案款

4万余元。

近年来，市北法院执行局速执团队以拓宽执行思路、穷尽执行措施为常态，践行“快捷执行、生道执行、谦抑执行、能动执行”等善意文明执行理念的“四度”工作法，即对首执案件的执行重在“速度”，对陷入僵局案件重在“力度”，对矛盾易激化案件重在“温度”，对涉民生案件重在“深度”，为善意文明执行筑起“速执之道”，努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。

网络直播卖货要承担流量市场背后的责任，互联网金融平台账户内的资金同样属于可执行财产。下一步，市北法院将继续加大执行力度，同时注重对直播平台钱包等交易账户进行查询、冻结、划拨，切实限制被执行人消费行为，进一步压缩被执行人逃避执行的空间，以强制力为后盾依法兑现胜诉当事人权益。

出租房漏水殃及楼下邻居 法院判决房东租客均担责

■青岛财经日报/首页新闻 记者 刘瑞东 通讯员 徐晶晶

楼上业主将房屋出租给租客，租客的房屋因内置水管老化漏水，致使楼下业主家中财产受损，相应责任谁来承担？近日，青岛市即墨区人民法院华山法庭妥善调解一起财产损害赔偿纠纷，化解了三方矛盾。

据了解，宫某系某小区一单元302户业主，董某系宫某楼上402户业主，董某将该房屋出租给朱某。2022年11月14日，宫某发现房屋出现漏水情况后，当即联系租客朱某，并在找准漏水点后告知朱某，在维修好之前先不要使用漏水点处的自来水管。但朱某未予理睬仍继续使用，导致漏水加重给宫某造成更大的损失。同时，宫某与房主董某取得联系，反映房屋出现漏水情况，董某称该漏水与其无关，未予处理。无奈，宫某将董某、朱某诉至法院，要求赔偿其损失1万元。

被告董某辩称，其已将房屋出租给朱某，房屋漏水给宫某造成的损失应由朱某承担。被告朱某则辩称，该房屋漏水是因内置水管老化导致，并不是因其用水不当导致，其不应承担赔偿责任，应由房主董某承担。

为缓和双方邻里关系，承办法官衣泽远多次组织双方进行调解。起初，双方矛盾尖锐，董某、朱某拒绝赔偿损失。后经法官多次联系，告知可能要承担的法律后果后，董某、朱某同意调解，但二人称各支付1000元赔偿款。宫某不同意该赔偿数额，称其要申请鉴定将官司打到底。

为此，法官耐心劝解，释法明理，一方面引导宫某提出合法合理的赔偿数额并告知继续进行鉴定可能耗费的时间和精力，另一方面向董某、朱某释明了侵权责任的构成要件以及进行原因力鉴定后的法律责任承担。最终，宫某同意对自己的损失作出一定的让步，董某、朱某也表示愿意赔偿宫某的损失。三方就赔偿金额达成一致意见，董某、朱某各赔偿宫某2000元，并当场履行完毕，宫某撤诉。

法官提醒

邻里和睦团结是构建和谐社会的基础。随着城市居住空间的复合化，类似本案中楼上水管漏水导致楼下渗水财产受损的情形经常发生。在日常居住生活中作为业主、租户均有责任履行合理的注意义务，并按时对生活设施进行检查，避免因疏于管理生活设施而给邻居造成损失。邻里之间发生纠纷时应客观冷静面对，学会换位思考，弘扬与邻为善、以邻为伴的中华民族传统美德，互谅互让、互帮互助，妥善解决好邻里纠纷，为缔造美好和谐社区环境贡献力量。

平安市北消防专栏

第 130 期

市北消防大队到海尔世纪公馆开展消防演练

■青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 崔鹏

为切实做好社区消防安全工作，进一步提高居民群众应急素质和应急处置能力，增强居民群众防灾减灾意识，最大限度地预防和减少各种安全事故发生，近日，青岛市市北区消防救援大队在海尔世纪公馆开展以消防宣传、培训、实战演练为主要内容的综合宣传演练活动。

活动现场，通过火场逃生自救、互救、扑救初期火灾等形式有序开展，物业工作人员迅速反应，通知并组织各层住户紧急疏散，大队指挥中心立即调派辖区消防救援站到场处置。整个演练过程中，所有参战力量分工明确、紧张有序。

演练结束后，宣传人员还对小区的物业人员和住户普及消防安全知识及火灾的预防和逃生要点，并以鲜活的火灾案例提醒广大居民关注消防安全，使更多的居民了解此次宣传活动，从而扩大宣传范围，让广大居民及时了解掌握新知识，提高自防自救能力。



消防演练现场。

下一步，大队将加大消防知识宣传力度，为辖区居民生命安全保驾护航。

主办:青岛市市北区消防救援大队 地址:青岛市市北区威海路166号

平安黄岛消防专栏

第 27 期

黄岛消防大队开展2024年森林防火应急演练

■青岛财经日报/首页新闻 记者 蒋世龙 通讯员 李清浩 沈鑫

近日，青岛市黄岛区消防救援大队联合区应急局、各镇街森林防火队伍等开展2024年森林防火应急演练，旨在切实做好冬季辖区森林火灾防控工作，进一步提升队伍应急处置及救援能力，确保辖区森林防火和消防安全形势稳定，保障人民群众生命财产安全。

当天上午10时，随着“火情”警报响起，10支队伍，14辆消防车，80余名队员迅速集结，携带风力灭火机、背负式水枪、二三号工具等扑火工具，驱车前往演练地点——藏马山国际旅游度假区。演练现场，指挥部指挥有序、分工明确，队员们配合默契、处置有力，迅速扑灭了“火情”，演练达到了预期效果，充分检验了辖区各森林火灾救援联动力量对森林火灾的应急处置能力。

演练结束后，现场指挥员组织人员前往周边山林防火点，重点就进出山林地区的人员车辆登记情况、是否设置防火宣传条幅标语、监控系统是否运转正常等情况进行巡查巡视，并强调当前森林防火形势较为严峻，要严格落实防



应急演练现场。

火责任，加大巡查排查力度，确保人员在位、装备齐全，持续保持高度警惕，确保冬季森林防火形势稳定。

主办:青岛市黄岛区消防救援大队 地址:青岛市黄岛区海王路899号