

# 买房交退定金有讲究

在买房过程中,购房者会遇到各种各样的闹心事,比如:购房定金到底能退吗?对购房定金问题法律又是如何规定的?如果定金能退,那么用什么方式退?只有认真了解了关于购房定金规定的相关事项,才能在买房时更好地维护自己的权益。

## 一、定金能不能退

好多购房人认为,购房定金与其他商品交易一样,就像平常买东西,交了定金就是这个东西给我留着,我准备要了,如果东西我不要了,定金就算我给你的赔偿。依此类推到房子上,认为一旦签订了商品房认购书,无论什么原因房子最终没有买成,定金就一定不能返还了,有些人甚至自动放弃取回定金,这是一种误解,其实定金是可以退的。那么在什么条件下定金可以退,什么条件下定金不能退?

## 二、定金的法律规定

到目前为止,涉及定金的法律规定有《合同法》、《担保法》、《担保法司法解释》、《商品房买卖合同司法解释》,部门规章有《商品房销售管理办法》等。

总结起来,法律关于定金的规定中指出,购房者无故不订立合同的,开发商有权不返还定金,开发商不订立合同的,应向购房者双倍返还定金;因不可归责于当事人双方的事由,导致商品房买卖合同未能订立的,开发商应当将定金退还购房者。

## 三、如何退定金才能成功

通过以上的分析,我们知道退定金是有一定条件的,即因合同条款达不成一致意见可以退,另外,必须是在认购书约定的期限内来签合同,要想退定金必须证明这一点。购房人可以通过合同条件谈判时双方修改



的记录来证明,也可以通过双方谈话的录音来证明。有些购房者本身不想要此房,属于违约行为,但也通过增加补充协议的方式达到了退定金的目的。另外,对于内部认购等无销售许可证或产权证的项目,因本身不具备销售条件,因此任何情况下定金都可退,无需做大量的取证工作,直接起诉即可。

## 四、交定金时考虑周全

其实与其在事后多方研究如何让开发商将定金退回,还不如在签订合同时就考虑周全,将问题源头把控好。专家提醒:在签

订商品房买卖合同之前,购房者要对即将签订的商品房买卖合同和补充协议进行阅读和全面了解。

## 五、补充协议需平等协商

市民在与开发商签订商品房买卖合同时,经常被开发商要求签订一个补充文本,有的条款明显是对开发商有利,可又不许更改,其实这一点是没有法律依据的。如果购房者认为开发商提供的商品房买卖合同和补充协议不合理,可与开发商协商要求改正。如购房者与开发商无法协商一致,购房者有权拒绝签订商品房买卖合同或补充协议。

## 六、买卖合同内容要全

现实中大量购房者与开发商只签订了商品房的认购、订购、预订等协议。这些协议是否具有商品房买卖合同的效力,主要看这些认购、订购、预订等协议是否具有《商品房销售管理办法》第十六条规定的《商品房买卖合同》的主要内容,且开发商是否已经按照约定收受购房款,如果具备上述条件,该协议应当认定为商品房买卖合同。

一般商品房买卖合同通常应当具备以下内容:当事人名称或者姓名和住所;商品房基本状况;商品房的销售方式;商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间;交付使用条件及日期;装饰、设备标准承诺;供水、供电、供热、燃气、通讯、道路、绿化等配套基础设施和公共设施的交付承诺和有关权益、责任;公共配套建筑的产权归属;面积差异的处理方式;办理产权登记有关事宜;解决争议的方法;违约责任;双方约定的其他事项。

(据爱房网)

## 以案释法

### 订购协议书 签字要谨慎

2009年4月,陈燕妮与星星公司签订房产订购协议书,约定陈订购一套商品房,并支付定金1万元。协议另载明:陈在签订订购协议时已仔细阅读和了解星星公司在销售现场公示的商品房买卖合同范本、补充协议等购房文本的内容。同年4月19日,陈签订商品房买卖合同时,认为该合同的补充协议有许多不公平条款,两次发函要求修改不公平条款。最后双方扯皮起诉到法院。

判决:该协议明确载明:陈已仔细阅读和了解该商品房买卖合同范本、补充协议等购房文本的内容,故陈应按订购协议约定的合同基本条件与星星公司签订正式的商品房买卖合同,星星公司有权拒退定金,驳回陈的诉讼请求。

### 优惠没兑现 可起诉索赔

2011年8月2日,张亚南与鹏程公司签约购买了一套房屋,交房时间为2011年8月31日。签约当天,张付清全款和契税。同年8月4日,该公司刊登售房广告时承诺“8月1日至31日,购房业主享受免契税优惠”。广告刊登后两三个月,张才知悉广告内容。张认为自己也应享受该优惠,但鹏程公司拒绝,张遂诉至法院。

判决:鹏程公司应遵守诚实信用原则兑现其承诺,向张亚南支付已经缴纳的购房契税。

(张辑)

**旅游导航** 景区宾馆内设有大小型会议厅,娃娃鱼养殖基地,拓展基地。

**山水画廊 卧龙谷**

订票热线: 63232112 63232133

真实性、准确性以及由此产生的后果,由信息提供者负责。您使用这些信息时,请注意查验各种相关文件和手续。

卧龙谷景区——卧龙谷旅游直通车

地址:嵩县车村镇卧龙谷景区 旅游热线: 63503777 66573238

**洛阳中旅** 许可证书:L-HEN-GJ00015

总部:申泰大厦 许昌路1402室

华东5市+乌镇7日游 1050元

昆大丽双飞7日游 1480元

厦门双飞5日游 1680元

九寨沟双飞7日游 1750元

桂林北海德天双卧10日游 2580元

新马泰双飞11日游 3680元

64619368 13603886400(24小时)

地址:南昌路申泰大厦813室

**欢乐假期旅行社** 许可证书:L-HEN-GN02075

洛阳包机直飞厦门

厦门鼓浪屿、南普陀、集美、炮台、土楼包机双飞4日游 1580元

10月20日、25日、27日发团

厦门包机半自助游 1380元派全陪

电话: 64387108 15637931868

地址:创展国际贵都14楼

**康辉国旅** 许可证书:L-HEN-GJ00016

北京夕阳红6日游 950元

张家界双卧5日游 880元

华东5市+乌镇7日游 1050元

昆大丽双飞7日游 特惠

海南双飞5日游

24小时热线: 62279563 13838862760

地址:西工小商品唐宫大厦720室

**河南中旅洛阳分社** 许可证书:L-HEN-GJ00012

**澳大利亚包新西兰机**

郑州起止,全程领队

电话: 65596558 春蕾大厦10楼

**河南人民国旅** 许可证书:L-HEN01194

北京夕阳红6日游 980元

华东5市+乌镇7日游 1080元

(10月19日、26日发团,全程导游)

厦门、武夷山双卧6日游 1780元

昆、大、丽双飞7日游 1680元

张家界天子山纯玩5日游 980元

报名电话: 62353806 63195986

地址:洛阳中央百货大楼14楼1402室

**洛阳青旅** 许可证书:L-HEN-GJ00005

节后特价促销

北京纯玩6日游 880元

成都九寨沟7日游 1580元

桂林纯玩5日游 1080元

云贵夕阳红10日游 1780元

欧洲11日14国 9500元

电话: 68620956 68620965

地址:南昌路创展国际贵都总部9楼

**洛阳国旅** 许可证书:L-HEN-GJ00003

10月21日夕阳红专列

A 昆大丽+西双版纳+贵阳黄果树+重庆武隆 13日游 2580元起

B 昆明大理+腾冲瑞丽+中缅边境+黄果树+重庆 13日游 2780元

电话: 64325061 64612278

地址:九都路国旅大厦5楼国内部

**洛阳中旅** 许可证书:L-HEN-GJ00015

总部:申泰大厦 许昌路1402室

南宁北海下龙湾越南8日游 1880元

欧洲6国12日游 12800元

泰、新、马高品10日游 特价

港、澳双飞5日游 特价

电话: 63333009 63937333

报名地点:数码大厦B座1203室

**河洛旅行社** 许可证书:L-HEN-GN02106

**王莽岭**

1日游 168元 2日游 298元

电话: 60105818 18623754110

地址:涧西区太原南路14号

**河南康辉** 许可证书:L-HEN-GJ00016

港、台专列10日游 特价中

昆、大、丽双飞7日游 1380元

海南双飞5日游 时价

北京双卧6日游 860元

龙潭峡1日游 特价

白云山2日游 220元

报名电话: 63636011 60152267

地址:火车站宝龙大厦507室

**洛阳青旅** 许可证书:L-HEN-GJ00005

港、澳双卧7日游每周六发,含全陪

新、马、泰10日游 3680元

九寨沟、黄龙双卧 1980元

厦门、武夷山双卧6日游 1880元

电话: 63636880 18638886189

地址:中州中路数码大厦B座1413室

**康辉国旅** 许可证书:L-HEN-GJ00016

北京纯玩6日游 980元

海南超值5日游 1780元

昆大丽双飞7日游 1780元

网址: www.lykhy.com 企业QQ: 800037966

咨询热线: 65260321 18903790257

地址:九都路亚威金港9楼(广播电视台西)

**洛阳青旅** 许可证书:L-HEN-GJ00005

黄山双卧5日游 800元

张家界、凤凰古城双卧5日游 830元

昆、大、丽双飞7日游 1480元

港、澳双飞5日游高品团 1580元

巴厘岛4晚6日游 4680元

电话: 63305111 63305799

地址:金谷园路72号滨江大厦

**大自然旅行社** 许可证书:L-HEN-GN02781

**养子沟** 1日游 138元

养子沟+龙溪2日游 238元

地址:涧河桥东星河国际大厦908室

电话: 15896642626 60863353

**洛阳中旅** 许可证书:L-HEN-GJ00015

海南北海南宁桂林单飞 2520元

海南北海南宁单飞7日游 2120元

黄果树昆大丽单飞8日游 2320元

凤凰黄果树昆大丽单飞 2620元

电话: 13949299790

报名地点:数码大厦B座717室

**洛阳华龙旅行社** 许可证书:L-HEN03073

西安精品3日游 550元

西安、法门寺3日游 540元

西安单高2日游 560元

延安、壶口单高3日游 630元

华山、兵马俑单高3日游 798元

电话: 68622292 15803796111

地址:七里河牡丹大酒店2楼

**洛阳中旅** 许可证书:L-HEN-GJ00015

北京汽卧4日游 特价

苏、沪、杭汽卧4日游 特价

凤凰、苗寨汽卧4日游 特价

报名电话: 63193259 13303885500

报名地点:中州中路数码大厦B座1515室

**欢乐假期旅行社** 许可证书:L-HEN-GN02075

洛阳直飞厦门包机

厦门鼓浪屿、南普陀、集美、土楼等双飞5日游 1680元

10月23日发团

武夷山、厦门等包机双飞5日游 2180元

10月23日发团 派全陪

电话: 64387128 18903797118

地址:南昌路创展国际贵都14楼

**洛阳中旅** 许可证书:L-HEN-GJ00015

北京双卧6日游 特惠

桂林双卧5日游 特惠

海南双飞5日游 特惠

报名地点:玻璃厂南路中旅门市部

电话: 18737991115 63626875