这笔定金能双倍返还吗？

法援故事

任先生一直想在有动迁安置房源的小区买套房。在中介的居间介绍下，任先生和上家签订了《房屋买卖意向书》，约定由上家将房屋出售给任先生，任先生向上家支付定金8万元，双方在期限内签订《上海市房地产买卖合同》。因上家拿来的产权证上产权人一栏写了三个人的名字，按上家朱女士的讲法，三个产权人，除了她，还有她妹妹和她父亲，家人都同意她把房子卖了。

为保险起见，在中介建议下，朱女士出具了一份承诺，写明，她是经母亲和妹妹授权出售这套房，并代为签订《房屋买卖意向书》，代为收取买方定金。如果由于朱女士的代理身份而导致《房屋买卖意向书》无效，或因卖方的原因造成不能顺利签订买卖合同并顺利过户交易、交房，由她承担双倍返还定金的责任。

当天，任先生向朱女士支付了8万元定金，朱女士给任先生写了一张定金收条。中介也拿了《房屋买卖意向书》和定金收条，由朱女士带着让她妹妹签了字。朱女士称，其父去外地了，回来再签。有了这份承诺，任先生觉得等于是买了保险，等签了合同，付了房款，房子就是自己的了。然而，当中介约双方签订《上海市房地产买卖合同》时，朱女士改了口，她说8万元的定金，不是她让任先生付的，是任先生自己要付，当时让她妹妹签字时，她妹妹以为是朱女士在外面欠钱了，所以才签的字，现在妹妹和父亲都不同意卖房，她自己吃低保，也没钱还给任先生。无奈之下，任先生提起了诉讼，要求解除已签订的《房屋买卖意向书》，同时双倍返还定金。

本案中，朱女士与任先生签订了《房屋买卖意向书》，朱女士的妹妹作为产权人之一，事后也在该意向书和定金收条上补签了名字。这说明，朱女士的妹妹对该意向书的内容和定金收条的内容是确认的。因此，任先生与朱女士及其妹妹之间存在定金合同关系。

《房屋买卖意向书》除了存在任先生与中介方的居间关系外，还表明了任先生与朱女士及其妹妹之间的定金合同关系。而朱女士和其妹妹未能依约与任先生签订《上海市房地产买卖合同》，构成违约，故该意向书中定金条款应予以解除，朱女士及其妹妹依约，应当向任先生双倍返还定金。

法院采纳了我方的观点，判决解除了签订的《房屋买卖意向书》中的定金条款，朱女士和其妹妹双倍返还任先生定金共计16万元。

上海市申房律师事务所主任 **孙洪林** 律师

申房律师事务所
法律咨询热线：
021-63546661

你讲我评

婆媳小误会竟变大矛盾

武女士与宁先生两年前相识，武女士有一女儿，宁先生有两儿子，两人都是再婚。婚后，夫妻俩与宁先生的母亲和小儿子一起生活。宁先生婚前一直跟武女士说自己是二婚，婚后她才知道，宁先生其实是三婚，跟第一任妻子有个大儿子，宁先生每月还得支付大儿子的抚养费。宁先生的工作是保安，工资不高，经济比较拮据，武女士就找了一份工作补贴家用。

起初，一家人和和气气的。婆婆还让儿媳把女儿接来同住，令武女士很感动。但之后一连串误会，使婆媳有了矛盾，最后竟到水火不容地步。

事情的起因是武女士怀孕，因夫妻俩已有三个孩子，再生育不仅不符合国家政策，同时两人的经济条件也不允许，夫妻俩决定去做人流，婆婆亲自陪同。虽说是小月子，婆婆还是很关心武女士，叮嘱她好好养身体，不让她做家务，自己忙里忙外。因为武女士付了医药费，加上恰逢过年买年货、请客送礼花了不少钱，所以本应每月交给婆婆的500元生活费没钱交，武女士也没跟婆婆打招呼，结果婆婆把水电账单放在武女士床头，武女士立即把生活费补上了，但对婆婆的做法不满，这次两人没发生口角，却渐渐疏远。

两个月后的一天，婆婆突然对武女士发难，声称有人看到武女士和陌生男人在工作场所搂搂抱抱，让武女士说个明白。对这子虚乌有的栽赃，武女士矢口否认，但婆婆一口咬定儿媳有外遇。丈夫开始还力挺妻子，当听到此言论并非空穴来风，是自己姐姐告诉母亲的，丈夫也开始动摇了。武女士气愤地叫来姐姐，提出与传话者对质，但姐姐死也不肯提供对方的联系电话，无奈之下选择报警，警察到场后只是劝劝，双方就不了了之。从此，婆媳关系开始恶化。

一天，武女士下班回家洗澡洗到一半没水了，原来，不知是谁把电闸拉掉了，武女士认为是婆婆所为，目的是想赶她出门。最近婆婆又与武女士的女儿闹不快。武女士当着婆婆的面骂了女儿，婆婆觉得儿媳是故意骂自己。从此，婆婆开始不喜欢这个孙女，甚至对母女下“逐客令”，丈夫也开始对武女士冷淡。俗话说，冷粥冷饭好吃，冷言冷语难受，一连串误会，让武女士十分痛苦，便找我评评理。

听了武女士的哭诉，我分析他们实际上并没有原则性的矛盾，主要是发生误会没有及时消除。二是一味任凭误会发展，使一家人矛盾从量变到质变。首先婆婆对有关儿媳的传言，不加思考就轻信，伤害了武女士。单凭传言就横下定论，这是婆婆和丈夫的不对。对母女下“逐客令”，又伤害了孩子。但武女士应看到婆婆平时对自己好的地方，可以用实际行动证明自己的清白。也许大家的内心都不愿拆散这个家，加之宁先生毕竟已是三婚。在我的劝慰下，大家都表示，以后好好过日子。

人民调解员 **青云**

【律师点评】

误会，在日常生活中并不少见，同一件事，有人就会有不同的、错误的看法，而当事人又没有及时消除这些看法，这就产生了误会。人与人交往中，时常因为没有坦诚相待，误会不但没有解开，反而加深，导致一连串问题。本次纠纷中的婆媳即是如此。希望一家人能在调解员的开导下，解开小误会，回归幸福家。

这里我们来谈一下再婚的法律知识。再婚，顾名思义指的是再次结婚，即当事人之前与他人有过婚姻关系，在离婚或配偶死亡后，再次结婚的行为。目前，对老年人再婚，很多子女持抵触态度，他们会认为老年人再婚的目的不纯，会有财产流失的风险。当然，维护父母的合法权益，对于子女们来说应该是义不容辞的事，但子女应当尊重父母的婚姻权利，不得干涉父母再婚以及婚后的生活。子女对父母的赡养义务，不因父母的婚姻关系变化而终止。

还有一种情况是如果夫妻一方死亡，另一方再婚，死亡一方的家人常会以另一方再婚为由，提出其已出嫁，不再是他们家的人，无权以配偶的身份继承死亡一方的遗产。这种说法肯定是错误的，夫妻一方死亡后另一方再婚的，有权处分所继承的财产，任何人不得干涉。还有一类“夫妻”是两人结婚后离婚，离婚后，两人没有履行复婚登记手续，没有再次登记结婚，又以夫妻名义共同生活，如果一方起诉“离婚”的，一般应解除其非法同居关系。要注意的是，当事人起诉请求解除同居关系的，人民法院不予受理。但当事人请求解除的同居关系，属于婚姻法规定的“有配偶者与他人同居”的，人民法院应当受理并依法予以解除。当事人因同居期间财产分割或者子女抚养纠纷提起诉讼的，人民法院应当受理。

李峭 律师

放弃遗产继承的公公反悔了

律师手记

宋女士和丈夫是大学同学，婚后第二年，就有了可爱的女儿。和和美美的生活，却因丈夫去世一去不复返。最悲痛的除了宋女士和女儿，就是宋女士的公公。宋女士的婆婆早就过世，公公最疼爱宋女士的丈夫。白发人送黑发人，公公几天待在家里不出门。

宋女士为丈夫办理身后事后，和公公商量起处理丈夫遗产的事。宋女士和丈夫是工薪阶层，所有积蓄都用在丈夫治病上，存款所剩无几。丈夫的遗产主要就是家里的房子。这套房是婚后夫妻俩买的，产权登记在丈夫名下。当时，公公提出，关于房子，他继承的份额送给小孙女。为此，公公和宋女士还写了份协议，写明房子中由公公继承的份额，赠送给小孙女，其他保险等钱款，公公也只要10%即可。宋女士的丈夫还有一妹妹，也在协议上签字，她还特意加了一句话，她本人放弃继承。公公和宋女士也都在协议上签了字。

但还没等宋女士去办理产权变更手续，公公就将她和女儿告上了法庭，要求法院依法继承并分割儿子所留遗产。宋女士和女儿拿着收到的起诉材料找到我们，作为她们的代理人，我们将之前写好的协议作为证据提交给了法院。庭审中，我们提出，因被继承人宋女士的丈夫生前未留有遗嘱，也没有遗赠扶养协议，故对于其所遗房产应按法定继承。夫妻在婚姻关系存续期间所得的共同所有的财产，除有约定的以外，如果分割遗产，应当先将共同所有的财产的一半分出为配偶所有，其余的为被继承人的遗产。该房屋虽然产权登记在丈夫一人名下，但属于夫妻共同财产，本身就应分出一半归宋女士所有，另一半才为丈夫的遗产。对于遗产的处理，双方曾达成过一致意见，公公明为赠与，实为对继承丈夫遗产的放弃。

本案在法院的主持下，宋女士及女儿与公公达成了调解协议，这套房屋由公公享有10%的产权，宋女士享有60%的产权份额，宋女士的女儿享有30%的产权，双方应在期限前配合办理产权变更登记手续，房屋由产权人丈夫变更为宋女士及女儿与公公按份共有。

范晓杭 律师

扫一扫，房产律师在线答疑

线上线下

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“的哥信箱”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询后，得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现，希望大家多多捧场，新民法谭就是您的掌上法律顾问。

更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

再婚老夫妻为房产婚姻亮红灯

丁老伯的前妻因病过世，他和林阿婆是再婚夫妻，如今两人都已近耄耋，按说应该安享晚年了，可谁知家里老房子被征收的事，竟然让老夫妻俩的婚姻亮起了红灯。

老两口住的老房子是丁老伯婚前就有的，是他和前妻一起建造的私房，产权人是丁老伯。林阿婆和丁老伯结婚后，户口也迁了过来。老房子除了有他们两人的户口外，丁老伯大儿子一家三口的户口也在。前些年，林阿婆的小女儿离婚后，户口没有地方迁，也迁进老房子里。如今老房子被征收，林阿婆和她的小女儿就提出来，她们也应有两份征收补偿款。而丁老伯自然不同意，林阿婆和丁老伯结婚前就写好协议，各自名下的房子归各家所有，除了退休工资外，其他的财产对方都没份。而且当时林阿婆的小女儿户口迁进来时，明确说好，不住也不享有任何权利，而且她在外面是有福利分房的。

听了丁老伯的讲述，杨舒婷律师对他遇到的问题进行了法律分析。这套房屋为私有，虽然产权登记在丁老伯名下，但属于丁老伯和前妻的夫妻共同财产，该房屋征收补偿款的分割还涉及对前妻遗产的继承。依据丁老伯和林阿婆关于财产的书面协议，可以确认这套房屋中属于丁老伯产权份额的应为其婚前财产。林阿婆的小女儿只是户籍在被征收房屋处，并不在被征收房屋处实际居住，且他处有福利分房，无权分得征收补偿利益。

（江跃中）

●国内邮发代号3-5／国外发行代号D694／全国各地邮局均可订阅／广告经营许可证号：3100020050030／社址：上海市威海路755号／邮编：200041／总机：021-22899999转各部
●本报印刷：上海报业集团印务中心等，在国内外7个印点同时开印／上海灵石、上海龙吴、上海金桥、上海界龙／北京、香港、美国洛杉矶
●本报在23个国家地区发行海外版／美国、澳大利亚、加拿大、俄罗斯、西班牙、泰国、菲律宾、日本、法国、巴拿马、意大利、荷兰、南非、匈牙利、新西兰、罗马尼亚、尼日利亚、印度尼西亚、阿联酋、英国、德国、希腊等
24小时读者服务热线 962555
本报零售价 每份 1.00元