



专刊电话:18663392801

未经房主同意中介收定金不合法 经法院调解,中介返还购房人1.4万元

本报记者 王裕奎
通讯员 刘娜 王晓

李老汉通过房产中介交了1.5万元定金买房子,后来因为没有就税费等费用和房主达成一致,要求中介退还定金。因为中介收定金前没有经过房主授权,经法院调解,中介返还老李1.4万元定金。

2013年3月28日,60岁的李老汉到日照某房产中介公司查看房源,李老汉看中了该店登记的日照某小区的一套房源,价值113.2万。4月3日,房产中介收取李老汉1.5万元定金,李老汉收到了一份收据,内容为:“今收李某购房日照某小区某室购房定金15000元整。”后因为李老汉和中介没有就房款、过户费及税费承担问题与房屋卖主达成一致意见,双方未签订购房合同。

5月7日,李老汉以合同未订立为由,要求中介返还以

定金名义收取的1.5万元,并自2013年4月3日起按银行同期贷款利率支付利息。“李老汉看完房后,我们的工作人员曾与他达成房屋买卖口头协议,他交完定金后又说税费不应该是自己掏钱,反悔双方交易。”中介说,过错责任在李老汉,因此不同意退还定金。后李老汉将中介告上东港法院,要求退还定金。

法院查明,原、被告双方没有签订书面合同,且中介不能证明收取定金经房主授权,也未提供证据证明其因本次服务额外支出的交通费、通讯费等其他费用。

法官说法

“居间合同是指居间人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务,并由委托人支付报酬的合同。”向他方报告订立合

同的机会或者提供订立合同媒介服务的一方为居间人,接受他方所提供的订约机会并支付报酬的一方为委托人。“本案中,被告中介为原告李老汉提供订立房屋买卖合同的媒介服务,双方之间为典型的居间合同关系。”法官介绍。

定金是在合同订立或履行之前支付的以一定数额的金钱作为担保的一种债权担保方式。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。

本案中,房地产中介作为居间人,并非房屋买卖合同的当事人,其无权与买卖合同双方签订定金合同或向任何一方收取定金,在未取得卖主授权的情况下,其向原告收取

定金是一种越位行为。

“对李老汉而言,其义务是按照预先约定与中介或卖主洽谈购房事宜,该义务其已经履行,即使最终因房款、税费等问题未能协商一致签订正式购房合同,也并不是他的过错。”法官介绍,而属于“不可归责于双方当事人的事由”,因此,无论如何,房产中介都应收取的定金返还。本案中被告也未向法院举证因本次服务实际支出的交通费、通讯费等费用,故被告对所收取的定金15000元,应全额予以返还。

2013年5月,东港法院一审判决房产中介全额退还所收定金,并自2013年4月3日起支付利息。后房产中介公司上诉,二审中双方达成调解协议,李老汉自愿放弃1000元及利息,仅要求对方返还14000元,调解协议现已生效。

干活时受伤 误工费谁承担



【律师简介】

蔡 Canxi, 山东名律师事务所律师主任,擅长办理公司法、劳动人事争议、刑事辩护等业务,担任多家企事业单位法律顾问。

【读者咨询】

我在一家物业公司上班,干活时不小心摔伤住院,单位说是给我误工费,但是迟迟拖着不给,我该怎么办?

【律师解答】

根据你说的情况,你在单位工作期间受伤,应当构成工伤。如果你所在的单位给你投保了工伤保险,你受伤所花费的医疗费、误工减少的收入等损失应当由工伤保险基金支付。如果单位没有投保工伤保险,所产生的损失由单位承担。

你单位迟迟拖延,你可以在受伤之日起1年内向单位所在地的劳动行政主管部门的劳动争议仲裁委员会提出申请,请求支付工伤待遇。

车祸受伤,没有事故认定书也获赔

法院依据证人证言和路况信息确定责任

本报记者 王裕奎
通讯员 许磊 孟庆军

货车经过后骑车人倒地,虽然两车没有相互对应的刮痕,交警也没做出事故认定书,但是法院依据证人证言和路况信息,判决货车车主赔偿受害人损失。

2013年7月15日10点,48岁的陈明(化名)驾驶自己的载三合板的普通货车,给一家装修公司送料,沿334省道行驶至73KM+500M处时,45岁的王红(化名)驾驶电动车从亲戚家往家赶,由西向东行驶至该处向南转弯,双方发生交通事故,此时陈明正靠近路内侧超车道行驶,事故发生时,王红从车上跌下来,头被磕破流血。

“当时货车撞到了我的左肩膀才导致我从车上掉下来的。”王红说。而陈明坚称自己的车没有接触到王红,下车询问伤情是出于人道,后驾车离去。当时路边有王红本村3个证人在场,虽没有看到货车和骑电动车的王红有接触,但能看见是陈明的货车从电动车一侧通过后,王红才倒地的。

交警大队根据对事故涉嫌车辆及事故车辆的检验得出,两车车身上未发现相互对应的损坏痕迹,无法对该事故作出认定书。陈明所有车辆投保了第三者责任强制保险。王红受伤后,住院治疗13天,支付医疗费近1万元。后王红向五莲法院提起诉讼,要求被告陈明及保险公司赔偿其医疗费、误工费等各项损失共计2

万余元。但是被告不承认两车发生交通事故从而拒赔。

法官说法

“交通事故认定书不是确定赔偿比例的依据,根据庭上证人证言、当事人陈述,能够证明被告驾驶的从原告驾驶的电动车左侧通过后原告倒地受伤的事实。”办案法官介绍。

根据山东交院司法鉴定中心的鉴定意见、接受治疗的医疗机构的证明,可以确定如下事实:该事故造成原告左上臂下段后侧瘀青、左肩擦伤、头部左侧手术缝合,左肩擦伤由倒地挫滑形成,头部左侧损伤、左上臂下段后侧瘀青不是与现场路面接触形成,头部左侧损伤包括头部左顶部

损伤;事故现场路段路面清洁平坦,无尖锐突出物。

根据以上事实,能够排除原告与地面擦挫、与地面尖锐突出物接触造成头部左顶部损伤的可能,可以确定原告的头部左顶部损伤是原告头部左顶部与被告驾驶的车辆接触形成,被告的驾驶行为与原告的损伤存在因果关系,被告作为机动车第三者责任强制保险赔偿限额内承担赔偿责任。

“被告未提供原告对事故的发生存在过错的证据,因此应当对原告的机动车第三者责任强制保险赔偿限额外的损失承担赔偿责任。”法官说。2013年9月,五莲法院判决保险公司赔偿原告18825元,陈明赔偿854元。

仲裁办与贸促会就 推行法律制度座谈

本报11月7日讯(记者 王裕奎 通讯员 王孝旭) 1日上午,日照仲裁委员会办公室与日照市贸促会联合举办座谈会,研究在贸易企业推行仲裁法律制度,讨论运用仲裁方式解决经济纠纷的工作机制。仲裁办、贸促会和有关企业的同志参加了座谈会。

会上,仲裁办介绍了近年来仲裁工作在日照的开展情况,讲解了仲裁法律制度的基本特点和工作优势,提出了在贸易企业推行仲裁法律制度、提供“一条龙”仲裁服务的工作思路。

市贸促会向各企业介绍了贸促会的职能特点,就如何为企业提供法律服务方面总结了做法和经验。会上,各方就如何更好地运用仲裁法律制度解决经济纠纷进行了深入的探讨、交流,参会企业分别向仲裁委、贸促会咨询了相关法律问题,提出了对仲裁、贸促工作的意见和建议,表达了落实会议精神、推广仲裁制度、运用仲裁方式解决经济纠纷的积极愿望。

一男子银行门口蹲点专偷开车取款人

获刑五年半,并处罚金四万元

本报11月7日讯(记者 王裕奎 通讯员 肖光霞) 男子专门在银行门口尾随取完钱上车的人,趁车主不注意将其放在汽车储物箱里的钱偷走。最终被法院判处有期徒刑五年半,并处罚金四万元。

36岁的于康(化名)原本经营着一家美发店,生意不错,任明(化名)经常到他的店理发,一来二往两人就认识了,并在一起吸毒、唱歌,由于开销逐渐增大,他们的收入承担不起这样的消费,两人便商量一起去盗窃。

2012年7月28日上午,于康和任明到岚山某银行旁

边一家超市,停车守候等待寻找作案目标。于康事先将自己的轿车换上一副假车牌。上午9点多,受害人卢某通过ATM机取款1.2万元,上车后他把放钱的包放在副驾驶储物箱驾车离开。

于康和任明便尾随其后,一直拐进卢某经营的厂子门口,卢某下车后进了厂子没有锁门,于康趁着卢某和别人说话的功夫将车门打开偷走了放在副驾驶储物箱的包。事后,他们把卢某的身份证和银行卡扔掉,把钱分了。

2012年8月2日上午,他们采取同样的手段尾随受

害人刘某,待其停车之后趁无人之机,于康就头戴鸭舌帽,手上戴着手套,用事先准备好的改装螺丝刀撬开车门,偷取车内现金3万多元。

2012年8月20日上午,做水产生意的受害人杨某在银行提取了5万元,他走出银行的时候手里拿着现金,到车上后他将钱装进包里,又把包放到副驾驶的储物盒里锁上,随后开车到附近一修车店补轮胎。这时,于康和任明也跟随他停在了修车店的门口,于康戴着手套偷偷上了杨某车的副驾驶座上,正在他翻腾着找钱的时候,从修理店走出

一个工作人员,看见了就问于康干什么的,慌乱中于康说自己上错车了,接着下车夺门想逃,跑了三四十米的时候,被后面追出来的人抓到了,任明却跑了。

于康被岚山区检察院依法批准逮捕后提起公诉,经法院审理认为,于康以非法占有为目的,秘密窃取他人财物,数额巨大,侵犯了他人的财产权利,其行为构成盗窃罪,鉴于其在案件审理过程中自愿认罪,且盗窃现金已部分退还,可从轻处罚。近日,岚山法院最终判处于康有期徒刑五年半,并处罚金四万元。



帮扶困难群众

近日,东港区人民法院积极落实党群“双向直通”机制要求,全院党员干部纷纷深入基层走访联系困难群众。

图为东港法院党组书记、院长王义宽帮扶陈疃镇西尚沟村困难群众许传海。

本报记者 王裕奎 通讯员 杜红宣 李隆财 摄影报道

多举措提高供电可靠性

本报11月7日讯(通讯员 张轶) 今年以来,为提高供电可靠性,国网莒县供电公司加强计划停电管理。除紧急事故处理、消除重大缺陷工作外,一律不安排停电。正常设备更换和消缺工作则实施带电作业或“零点检修”和“一停多用”,确保客户正常用电。

扎实推进廉洁高效供电所建设

本报11月7日讯(通讯员 于向峰) 日前,国网莒县供电公司寨里供电所认真查找“电价、工程、抄表、收费、抢修服务和客服业扩管理”等岗位存在的问题,并制定措施进行全面整改,为创建廉洁高效供电所打下了扎实的基础。

开展漏电保护器培训

本报11月7日讯(通讯员 宋开亮) 10月25日,国网莒县供电公司洛河供电所开展了漏电保护器知识培训,该所相关人员参加了培训。通过培训,使维修人员能了解漏电保护器的基本知识及运行操作能力,提高了培训人员维修技能,确保农村安全用电。

一天完成两条线路改造

本报11月7日讯(通讯员 张善伟 孟冬青) 10月30日,五莲县供电公司同时开展10千伏市政线、幸福线北段改造工程,当天连续安装环网柜5台、电缆分线箱2台,敷设电缆线路3.5公里,改造主线1.3公里,割接12个用户和支线,有力提高了供电可靠性。

加强基础管理确保安全稳定

本报11月7日讯(通讯员 张善伟) 今年以来,五莲县供电公司通过防范电网破坏,不发生人身重伤、死亡事故,不发生六级及以上电网、设备事件等目标计划,不断完善管理体系,梳理工作流程,夯实基础管理,保障电网安全稳定运行,确保了公司安全发展。