

签订购房合同时付的四种“金”全解析

购买新房或者二手房,很多人都会被合同中的“金”搞混了,记者了解到,目前买房涉及的四种“金”为:定金、订金、认筹金、诚意金。根据法律界人士的解析,除了“定金”不能退还,后三者都是可以无条件退款的。

定金

是在合同订立或在履行之前支付的一定数额的金钱作为担保的担保方式,又称保证金。《担保法》第八十九条:当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。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的债务的,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。

订金

是在购房者与发展商就房屋买卖的意向初步达成协议后,准备进一步协商签订的临时认购协议,通常的做法是在约定所选房号、面积、房屋单价及总价款后,约定一个期限,买方需在此期限内与卖方签署正式合同。买方支付订金即取得了在此期限内的优先购买权。一般情况下,视作预付款。预付款不具有担保履行的作用,也不能证明合同的成立。预付款在合同正常履行的情况下,成为价款的一部分,在合同没有得到履行的情况下,不管是给付一方当事人违约,还是接受方违约,预付款都要原数返回。

认筹金

“认筹”就是购房者表现出买房的诚意,这个诚意需要通过缴纳“认筹金”来体现。在缴纳“认筹金”后,购房者可以获得房屋的优先购买权,并在房价上享受一定程度的优惠。等到楼盘正式开盘销售时,“认筹”的购房者再以“优先选择”的顺序选房,选中房屋后与开发商签订正式的房屋买卖合同。如果购房者没有选中理想的房屋,开发商将把“认筹金”如数退还给购房者。但是“认筹金”的实质作用是开发商在开盘前得到的大笔资金并在短时期内收回大笔资金,解开发商的燃眉之急。



诚意金

即意向金,这在中介与买房和卖房双方签订的合同中多有体现,其实法律上并没有诚意金之说,中介与买卖双方之所以签订什么诚意金条款,主要是由于我们交易市场的诚实信用体系还不健全,交易主体为了各自的利益往往会违背诚实信用的原则,从而损害一方的利益。

因此,后三者都是可以无条件退款的,即使是这样,签订任何条款也是要看清楚,要留心眼。例如在房产中介门店看房时,如果需要付意向金的话,只要收下房产中介开具的收据即可。对于房产中介人员提出的签订协议的要求,一定要慎重,如果房屋买卖双方仅仅是想建立一个定房关系的话,在签约时,可以要求中介公司将“居间协议”附件“房屋买卖合同”划掉,以保护自己的权益。

(据《南京日报》)

买房要注意定金性质

立约定金对合同起担保作用

定金是我国《担保法》明确规定的债权担保的一种形式,依其性质和效力通常可分为成约定金、证约定金、违约定金、解约定金和立约定金。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第115条规定:“当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的,给付定金的一方拒绝订立主合同的,无权要求返还定金;收受定金的一方违约的,应当双倍返还定金。”

立约定金对合同起担保作用

所谓立约定金是指,为保证主合同的订立而签订的从合同。立约定金生效的时间和效力较其他种类的定金是较为特殊的,它从性质上讲虽然是从合同,但是它并不依赖于主合同的生效而生效,它的生效是独立的,并且是在主合同成立之前就成立的。其效力的发生与主合同是否发生法律效力没有关系。立约定金的上述特点是由它的作用所决定的,即立约定金的主要作用就是保证主合同的签订,当其所担保的约定行为没有发生时,违反承诺的当事人就要受到定金处罚,立约定金也就由此发挥担保作用。值得注意的是,成立立约定金的担保合同中应当对与主合同相关的内容,例如合同标的、价格、质量、履行期限等内容进行明确约定。

在现实中往往存在这样的现象,开发商是在没有取得《商品房预售许可证》的情况下与购房者签订《认购书》并约定立约定金的,并且在《认购书》规定的期限内由于仍然无法取得《商品房预售

许可证》而无法与购房者签订正式的商品房买卖合同;或者由于开发商在与购房者签订商品房买卖合同时对双方在签订《认购书》时承诺的条件进行了变更,购房者无法接受这种变更,从而导致购房合同无法签订。在上述两种情况下,购房者可以依据《认购书》中的立约定金条款要求开发商向其支付双倍定金。

《认购书》中的立约定金条款实际上是一把双刃剑

购房者在签订带有这种条款的《认购书》时应当谨慎行事,应当事先对所购买的商品房相关状况以及开发商所提供的购房合同示范文本(包括补充协议)有一个充分的了解,同时在《认购书》中还应当对房屋价格、交付日期、违约责任等重要内容予以明确。在条件允许的情况下,购房者可以直接与开发商签订正式的商品房买卖合同,以避免在与开发商签订正式商品房买卖合同时由于某些条款达不成一致而无法签订合同,从而损失掉先前向开发商交付的定金。定金是我国《担保法》明确规定的债权担保的一种形式,依其性质和效力通常可分为成约定金、证约定金、违约定金、解约定金和立约定金。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第115条规定:“当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的,给付定金的一方拒绝订立主合同的,无权要求返还定金;收受定金的一方拒绝订立主合同的,应当双倍返还定金。”

(据凤凰网)

购房定金一般交多少

购房缴纳一定金额的定金是用来保证会履行合同承诺的,那么购房定金一般交多少合适呢?购房定金只有在合同成立后,未履行前交付,才能起到担保的作用。定金的性质是由当事人约定的,那定金交付多少怎么确定呢?请大家阅读下面的文章了解!

购房定金的比例不能违反法律的规定。《担保法》规定,当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。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的债务的,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。定金应当以书面形式约定。当事人在定金合同中应当约定交付定金的期限。定金合同从实际交付定金之日起生效。定金的数额由当事人约定,但不得超过主合同标的额的20%。

因此,按照上述法律的规定,购房认购书中规定的购房定金的比例不得超过购房款的20%。比如,购房者要买的商品房的价格是100万元,那么认购书中规定的购房定金就不能超过20万元。

如果购房定金的比例超过了20%的话怎么办?《担保法司法解释》第一百二十一条规定,当事人约定的定金数额超过主合同标的额20%的,超过的部分,人民法院不予支持。也就是说,超过20%的部分就不属于定金,不适用法律关于定金罚则的规定。

所谓定金罚则,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的债务的,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。比如,房屋价格是100万元,但是认购书中的定金是30万元,那么超出的10万元就不能适用定金罚则。如果由于开发商的原因导致购房合同不能签订的,那么开发商应当给购房者双倍返还的定金是40万元,而不是60万元。当然开发商把超出定金的10万元也必须退回给购房者,这样购房者一共可以拿到50万元。(据华律网)