

山东司杰律师事务所简介

山东司杰律师事务所,是经山东省司法厅批准成立,并由多名资深律师依法设立的合伙制律师事务所。律所现拥有一批高等法律院校毕业并具有丰富实践经验的专职律师队伍,其执业信誉良好。能

严格遵守职业道德、恪守执业纪律,运用丰富的法律知识,为社会各界提供专业、高效、方便、快捷的法律服务,并以“超前、务实、至诚、优质”为服务宗旨,以深厚的文化底蕴和良好的职业素养树立好律

师个人形象和律师事务所的服务品牌形象。

在业务方面,律所不仅承办了大量的刑事、民事、商事等案件,还在办理这些传统诉讼案件的基础上,努力开拓非诉讼等新的法律服务市场,为企

业和当地经济发展提供优质法律服务。在积极开展上述业务的同时,律所还热心公益法律服务事业,积极参加我市的法律援助工作,为创造和谐、稳定的社会大环境做出了突出贡献。



刘鑫律师

毕业于烟台大学法学专业,现执业于山东司杰律师事务所。在执业过程中,刘鑫律师一直秉承“想当事人之想,急当事人之急,最大限度地维护当事人的合法权益。”

联系电话:
13563209095

购房定金能退吗? 如何处理才能成功?



汤涛律师

毕业于山东大学法律专业,现执业于山东司杰律师事务所。在长期的办案过程中积累了丰富经验,能够充分把握案件的法律关系,抓住案件的核心焦点,其代理的案件得到了当事人的广泛好评。汤律师尤其擅长处理婚姻继承、人身损害赔偿、房产买卖、刑事辩护以及刑事附带民事诉讼等领域的法律纠纷。

联系电话:13563218619

李先生看中一处在建楼盘,于2014年5月20日与开发商签订《商品房定购协议书》,李先生于当日向开发商交付了所约定的定金20000元,协议书中约定的时间即2014年6月1日至6月10日期间到开发商处商谈购房合同,因双方就某些合同条款未能达成一致意见,合同未能签成。李先生现要求开发商退还已交付的定金,遭到开发商的拒绝,其理由是:李先生交的20000元是购房定金,即使李先生在约定时间与其商谈合同,但最终未能签成,也构成违约,定金依约也应予以没收。

【律师意见】最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第4条:出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的,如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同,应当按照法律关于定金的规定处理;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,出卖人应当将定金返还买受人。

根据以上法律规定我们可以看出,购房者交付给开发商的定金从法律性质上讲是

作为其在约定时间与开发商订立购房合同的一个担保,只要购房者在约定的时间去和开发商商谈具体的购房合同,他就已经履行了合同义务,至于双方因合同条款未能协商一致导致不能签订正式的购房合同,这属于司法解释中所说的“不可归责于当事人双方的事由”,因此上述开发商以没有签订购房合同为由不退还购房者的定金的理由不能成立,购房者李先生可以诉求人民法院要回自己的定金。

在现实生活中有很多购房者认为如果不签订购房合同,就表明自己违约也就不能要回定金,其实这种认识是错误的。那如果我们在现实中遇到了这种情况该怎么办呢?所交的购房定金还能不能要回呢?

当购房者碰到这种情况,首先要约定的时间去和开发商商谈合同,即履行了你在认购合同中的合同义务。在谈合同的过程中可以要求修改合同,要求合同内容符合自己的要求,开发商肯定不愿意。这样你就可以根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第四条“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,出卖人应当将定金返还买受人。

实。欠条产生的原因很多,可以基于多种事实而产生,任何能以金钱为给付内容的债都能产生欠条。

第三、在案件审理过程中所起的作用不同:举证时,借条持有人一般只需向法官简单的陈述借款的事实经过即可;欠条持有人必须向法官陈述欠条形成的事由。如果对方否认,欠条持有人必须进一步举证证明欠条形成的事由,否则法院很可能不予支持其诉求。

第四、诉讼时效不同:对于注明了还款期限的借条和欠条,诉讼时效均从其注明的还款期限之日起两年。没有注明还款期限时,两者的诉讼时效是有区别的:对于没有注明还款期限的借条,出借人可以随时向借款人要求还款,诉讼时效从权利人主张权利之时开始计算,时间为两年。权利人再次主张权利的,诉讼时效中断。但是如果出借人在借款人出具借条的20年内不主张权利,则丧失胜诉权;没有注明还款期限的欠条,出借人也可以随时要求返还,诉讼时效从权利人主张权利之日起两年,同样适用诉讼时效中断的规定。

第一、性质不同:借条证明借款关系,欠条证明欠款关系。借款肯定是欠款,但欠款不一定是借款;

第二、产生的原因不同:借条产生的原因是特定的借款事

卖人应当将定金返还买受人”。因双方就合同条款无法达成一致,不属任何一方原因,所以就可以要求退还定金了。

在现实中也经常有这样的情况,开发商会否认购房者来与其协商过签订购房合同这一事实,据来不予退还定金。对于这个问题,购房者一定要有证据意识,因为一旦发生诉讼,购房者要求退还定金的请求得到支持的前提就是举证证实自己没有违约,也就是在约定的时间曾去和开发商商谈过购房合同。购房人可以通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。

当然要避免定金陷阱最好的方法就是首先不要与开发商签订认购协议书,不要交定金。在商品房的交易过程中在签订商品房买卖合同前签订认购书、交定金并不是签订商品房买卖合同的一个必经程序,双方经协商一致,可以直接签订商品房买卖合同。如果商品房买卖合同签不成,购房者可以全身而退,不留任何后患。另外要注意的就是要将“定金”写成“订金”、“预付款”、“保证金”、“押金”等,这样一旦房屋买卖合同签不成,所交款项能退回。

孩子判给男方 能否变更抚养权

问题:离婚后,孩子跟了男方,可现在男方工作忙,根本就没有时间照顾孩子,孩子跟着爷爷奶奶,不好好上学,经常逃课。我能要回孩子吗?

【律师回复】如果男方不尽抚养孩子的义务,给孩子的学习、生活带来严重的影响,你可以要回孩子。

你可以找男方协商解决。如果男方同意变更抚养关系,只要双方写一个变更协议,孩子抚养关系即可变更。如果男方不同意变更,只能到法院起诉。要求取得抚养权的诉讼请求是否被法院支持,要依据起诉的事实、理由并提供相关证据,这个证据应当充分证明属于法律规定的下列情形之一:(一)与子女共同生活的一方因患严重疾病或因伤残无力继续抚养子女的;(二)与子女共同生活的一方不尽抚养义务或有虐待子女行为,或其与子女共同生活对子女身心健康确有不利影响的;(三)10周岁以上未成年子女,愿随另一方生活,且该方有抚养能力的。

遭单位无故辞退 员工应如何维权

问题:自2012年8月起在一单位工作至今,今年年初又续了3年合同,现在单位无故将我辞退,没有与我协商,也没有什么说法,更没有任何补偿。请问我现在应该怎么办?

【律师回复】单位应该向你赔偿6个月的工资。可以向当地的劳动仲裁部门申请仲裁。

《劳动合同法》第四十七条规定经济补偿按劳动者在本单位工作的年限,每满一年支付一个月工资标准向劳动者支付。六个月以上不满一年,按一年计算;不满六个月的,向劳动者支付半个月工资的经济补偿。劳动者月工资高于用人单位所在地直辖市、设区的市级人民政府公布的本地区上年度职工月平均工资三倍的,向其支付经济补偿的标准按职工月平均工资三倍的数额支付,向其支付经济补偿的年限最高不超过十二年。本条所称月工资是指劳动者在劳动合同解除或者终止前十二个月的平均工资。《劳动合同法》第八十七条规定用人单位违反本法规定解除或者终止劳动合同的,应当依照本法第四十七条规定的经济补偿标准的二倍向劳动者支付赔偿金。

买二手车交完定金 车主反悔如何索赔

问题:我看中了一辆二手车,价值8万元。付了2万元的定金后,双方签订了购车协议。现在卖方又不想卖了,我能要求卖方返还我多少钱?

【律师回复】你能要求卖方返还1.6万元定金的两倍及预付款0.4万元共计3.6万元。

本案中的定金为违约定金,即该定金是作为违约的赔偿。交付定金后,交付定金的一方如不履行合同,则收受定金的一方没收其定金而不予返还;收受定金的一方如不履行合同,应当双倍返还定金。根据我国《担保法》的有关规定,定金的数额不得超过主合同标的额的20%,超过合同标的额20%的部分无效。

在本案中,超过二手车价值20%的部分定金(即0.4万元)无效,不能适用定金罚则。但超过部分,可以看作买方给卖方的预付款,如果合同不成立,买方可以要求卖方返还该部分款项。所以卖方应返还1.6万元定金的两倍及预付款0.4万元共计3.6万元。



胡坤律师

山东司杰律师事务所执业律师。胡坤律师擅长处理交通事故、合同纠纷、人身损害、婚姻家庭等领域的法律纠纷。执业以来胡坤律师始终坚持当事人的合法利益高于一切的宗旨。

胡坤律师电话:
15806329040