■有问必答

## 房价上涨后开发商恶意违约,“诚意金”为何得不到双倍返还

**编辑同志:**

我于今年1月与一家房地产开发公司签订了一份《房屋购销意向书》。约定由我购买公司住房一套,同时交纳10万元诚意金(公司出具发票上载明的收费项目为“认购诚意金”),需在4个月内与公司签订正式《房屋购销合同》。我于5月份按期到公司签约时,得知因房价上涨,公司已将该套住房高价卖给了他人。我遂要求公司双倍赔偿诚意金,但公司认为,意向书只是说明双方有此“意向”,并非已经确定,而诚意金也不是定金,故其无需如此担责。对吗? (读者:高 敏)

**高敏读者:**

尽管公司在收取你的“诚意金”后,恶意毁弃《房屋购销意向书》,但其的确无需双倍返还。

一方面,“诚意金”不是定金。定金是通过书面约定,一方向对方预先支付一定数额的金钱,作为履行合同的担保。《担保法》第八十九条规定:“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。”即定金具有双重性:是合同的担保方式,对违约的一方具有惩罚性质。而“诚意金”只是一个商业上的概念,不仅没有定金所需的明确的担保、惩罚性质,甚至在我国法律上尚无明确规定,充其量属于预付款或订金,是买家和开发商之间就商品房买卖问题达成初步意向的证明。另一方面,你无权要求公司双倍返还“诚意金”。《最高人民法院关于适用〈担保法〉若干问题的解释》第一百一十八条规定:“当事人交付留置金、担保金、保证金、订约金、押金或者订金等,但没有约定定金性质的,当事人主张定金权利的,人民法院不予支持”。而你和公司签订的意向书并没有明确约定“诚意金”为定金,也就无法得到支持。

值得提醒的是,常有一些不法开发商利用购房者的法律知识欠缺,有意混淆“定金”、“诚意金”,使其一旦违约也得不到应有的惩罚。为此,作为购房者应区分它们并非同一“金”,在签订购房合同时应当明确所交款项的性质,以便维权。

(本刊编辑部)

■大千絮语

## “短信评警”值得推广

□孟嗣贵

通过手机短信,回复数字“1”、“2”、“3”,市民就可以对公安机关的工作好坏作出评判,这一全国首创的“短信评警”服务平台4月29日在南昌市公安机关正式全面启用。(据《南昌日报》)

这无疑是一项有利于公安机关权力监督和有利于案件解决的大好举措。的确,公安机关工作怎么样,群众最有发言权。群众满意度短信测评服务平台将110接处警、受理案件、户口办理、身份证办理等17项与群众直接打交道的公安业务纳入短信测评范围,平台运用后,群众到公安机关办理任何一项业务,系统都会自动发出一条征询群众意见的短信,让当事人回复短信对民警工作进行满意度测评。对回复不满意的,由公安机关督察部门第一时间回访当事人,调查了解情况,及时督促整改;对一个月内出现2次群众测评不满意的民警给予黄牌警告,通报批评;对一年内受到2次黄牌警告的民警,给予效能训诫,公务员考核为不称职。

公安机关真心实意地把警务工作评判权交给群众,得到了群众的认可。市民刘先生说:“过去我们到公安机关和民警打交道,遇到民警服务态度不好、执法不规范、办事效率低等问题,往往很难反映和申诉,现在这些问题一条短信就可以解决了。”

其实,权力只有得到了及时有效的监督,才能为群众发挥最大的效益,“短信评警”恰好印证了这么一个真理。公安机关能够从银行或者移动、电信等窗口,服务完后顾客都可以当场给服务人员打分这样的活动中汲取成功经验,率先运用短信的方式来评警,这为群众监督、反馈打通了一条绿色通道,这无疑必将是社会法治的一大进步,意义深远。所以,各地公安机关都可以引进相关的短信平台,这样的好举措,理应大力推广。

■图说天下

## 广东打掉近三年来最大制贩枪支犯罪团伙

警方缴获的手枪、子弹等(8月10日摄)。8月23日,广东省茂名市警方披露,该市公安部门近期摧毁一个专门制造、贩卖枪支、子弹的特大犯罪团伙,经过连续追捕,截至目前共抓获犯罪嫌疑人17名,缴获涉案枪支31支、子弹350发。这是广东近3年来打掉的最大制贩枪支犯罪团伙。

新华社发(黄剑辉 摄)

# 人民武装警察法公布施行

## 武警权责明确规范

**新华网北京8月27日电** 十一届全国人大常委会第十次会议在完成各项议程后,27日下午在北京人民大会堂闭幕。会议经过表决,通过了人民武装警察法,国家主席胡锦涛分别签署第17号主席令予以公布。

吴邦国说,会议通过的人民武装警察法,对武警部队的性质、领导指挥体制、职责范围、义务和权利以及保障措施等作了明确规定,为武警部队执行国家赋予的安全保卫任务,履行维护国家安全和社会稳定,保护公民、法人和其他组织合法权益的职责,提供了有力的法律保障。

人民警察法共七章三十八条,分别为总则、任务和职责、义务和权利、保障措施、监督检查、法律责任、附则。

法律规定,人民武装警察部队担负国家赋予的安全保卫任务以及防卫作战、抢险救灾、参加国家经济建设等任务。人民武装警察部队是国家武装力量的组成部分。

法律对人民武装警察部队执行安全保卫任务的范围予以明确规定,并指出调动、使用人民武装警察部队执行安全保卫任务,应当坚持严格审批、依法用警的原则。任何单位或者个人不得违反规定调动、使用人民武装警察部队。

法律规定,人民武装警察执行任务,应当服从命令、听从指挥,不得滥用职权,玩忽职守。人民武装警察不得非法剥夺、限制他人人身自由,非法搜查他人的身体、物品、交通工具、住所、场所;不得泄露国家秘密、军事秘密等。

# 中国清理修改141个“过时”法律条文

**本报综合消息** 十一届全国人大常委会第十次会议27日表决通过了关于修改部分法律的决定,对过时的法律条文进行了及时清理修改。

这次修改涉及中国59件法律的141个条文。其中,民法通则有关计划经济和指令性计划的规定,全民所有制工业企业法有关指令性计划的规定,教育法有关教育费附加和集资办学的规定,因明显不适应经济社会发展要求、实际已经不适用而被删除。

根据决定,民法通则第七条即“民事活动应当尊重社会公德,不得损害社会公共利益,破坏国家经济计划,扰乱社会经济秩序。”修改为:“民事活动应当遵守社会公德,不得损害社会公共利益,扰乱社会经济秩序。”

而全民所有制工业企业法中,“企业根据政府主管部门的决定,可以采取承包、租赁等经营责任制形式”“企业必须完成指令性计划”等条款也明显带有计划经济的色彩。这些过时条款在这次法律清理工作中都予以删除。

决定还对计量法、野生动物保护法、铁路法、烟草专卖法四部法律中有关“投机倒把”“投机倒把罪”的规定也予以删去并作出了修改。这意味着“投机倒把”也将成为历史名词,不再出现在中国现有的法律当中。

中国这次法律条文清理工作,还重在解决法律规定之间的对应、衔接问题。

依据2004年宪法修正案有关征收、征用规定,对16件法律和法律解释中关于“征用”的规定进行了修改;1997年现行刑法出台前制定的25件法律中引用原刑法的条文,决定也进行了修改;2005年现行治安管理处罚法出台以前制定的32件法律引用原治安管理处罚条例的条款,决定作出修改,解决了其与现行治安管理处罚法的衔接问题。

有关专家表示,对现行法律中存在的与经济社会发展不相适应,法律之间明显不一致、不衔接的规定作出修改,将使正在形成并不断完善的中国特色社会主义法律体系更加科学、统一、和谐。

(据新华网)

# 抵制职场性骚扰 央视特聘专家为您支招

职场女性对性骚扰勇敢说“不”。

收到骚扰短信要留下作为证据,最好到公证机关作证据保全。

立法保护。

职场性骚扰是一个严峻而现实的话题。早在几年前,中央电视台曾经做了一个调查,当问到“你有没有遭遇或者在自己单位看到过办公室性骚扰”时,回答有的竟占31%。所以,对于一天有三分之一时间在办公室度过的职业女性来说,担心遭受性骚扰将可能成为一大心病。不久前,《北京市实施<中华人民共和国妇女权益保障法>办法(修订草案)》广泛征求市民的意见和建议,草案中涉及性骚扰的相关规定使这一话题再次成为社会热点。广大职业女性如何摆脱性骚扰,将自己从担心、烦躁和恐惧中解放出来?新华网法治频道请CCTV12《法律讲堂》特聘专家、北京市盈科律师事务所资深律师余婧结合相关案例,就制止职场性骚扰,给您支招。

**面对职场性骚扰,女性应该采取什么态度?**

**案例回放:**李玉(化名)是重庆市某小学教师,年轻漂亮,性格开朗。从她刚到学校起,就经常受到校长吴某(化名)的言语和动作侵犯,吴校长还经常给她发一些内容十分露骨的短信。因为害怕得罪领导,李玉不仅没有声张,还对吴某的短信作了应付式的回复。如,吴某在短信中说“我需要你”,李玉回复“你的需要让我很满足”;吴某在短信中说“不能让你动情是俺今生最大的悲哀”,李玉回复“女人的悲哀难道你也有吗”。后来,李玉实在忍无可忍,便将吴某告上了法庭,要求他赔礼道歉并赔偿精神损失一万元。在法庭上,李玉提交了吴某发给她的19条有明显挑逗意味的短信。但在案件审理过程中,吴校长却宣称自己和李玉当时通短信是两厢情愿,不是性骚扰,并请求法院从移动公司调取了李玉回复给他的短信。最后,法院根据这些来往短信,认为吴某的行为不构成性骚扰,判决驳回了李玉的诉讼请求。

**余婧律师点评:**这个案例,双方争议的焦点在于吴某发给李玉那些内容十分露骨带有明显挑逗意味的短信是否属于对李玉的性骚扰?那么什么是性骚扰呢?国内目前还没有一个权威的、准确的定义。如今,司法界普遍认为“性骚扰”是指违背对方的意愿故意侵扰对方的性权利的某种作为或不作为,需要满足以下条件:一是骚扰者的行为带有性意识,且明知违背被骚扰者的主观意愿;二是骚扰者在客观上实施了骚扰行为,通常表现为积极主动的言语、身体、眼神或某种行为、环境暗示等;三是被骚扰者心理抵触,很反感。可见,除了骚扰者的主观心态和客观行为之外,是否违背被骚扰者的个人意愿是认定是否属于性骚扰的一个重要标准。我们从李玉给吴某回复的短信中,看不到她对吴某发给她的那些挑逗性的短信表示拒绝与反感,反而看出她表示了一种附和与高兴的心情。在这种情况下,法院认为吴某的行为不构成性骚扰是正确的。

**余婧律师支招:**生活中,一些女性出于面子、害怕报复等因素,常常对遭受的性骚扰选择沉默与隐忍,甚至像李玉那样无奈周旋,授人以柄,难以维权。个中苦衷可以理解,但从法律的角度上说并不明智。在此建议职场女性对性骚扰勇敢说“不”:面对短信型性骚扰,上策是回复对方表达你的反感,中策是置之不理,而回复周旋则是下策。另外,女性朋友要树立高度的防范意识,掌握一定的拒绝技巧,例如,对方动手动脚,你一定要当场制止并离开;对方眼神色迷,你一定不能与之对视;对方邀请共处一室,你要学会找借口不进封闭空间。

**面对性骚扰举证难,女性应该怎么办?**

**案例回放:**案例一,西安市26岁的国企职员郑芳(化名)向法院提出起诉,指其上司对她进行了性骚扰。这是我国首例进入法律程序的性骚扰案。经过近两个月的审理,法院认为原告没有出示足够的证据证明性骚扰事实存在,对起诉予以驳回。

案例二,胡某(化名)是武汉市某学校的教师,其上司教研室主任邓某(化名)乘学校组织外出春游之机对胡某隐私部位进行抚摸并强行亲吻,胡某表示强烈不满,并要求邓某写下今后不再冒犯的保证书。后来,邓某再犯,胡某便以该保证书为证据向法院起诉,法院判决邓某向胡某赔礼道歉,并赔偿精神损失费2000元。

**余婧律师点评:**这两个案例,一是首例进入司法程序的性骚扰案件,一是首例原告获胜的性骚扰案件,都曾经在全国引起轰动。为什么同是性骚扰,却是一败一胜呢?因为,依据“谁主张谁举证”的原则,你要告他人对你实施了性骚扰,必须举出此人实施性骚扰行为的证据。前一案例中的原告郑芳没有提交充分证据,而后一案例中的胡某却提交了邓某亲笔写的保证书这一证据,从而获得法院支持。但由于性骚扰的隐蔽性,导致取证非常困难,确实是性骚扰受害女性维权的一大障碍。然而,只要在生活中多留个心眼,从人证、物证、书证和视听资料等几方面入手,注意收集,还是可以取证的。

**余婧律师支招:**职场女性一旦遭受性骚扰,建议做到以下几点:第一,事中要尽可能制造动静,使他人知晓,事后也要及时向有关同事或朋友讲述经历,如此“制造”目击者或知情者,在维权时为自己作证;第二,收到骚扰短信、电子邮件、纸条等不要偷偷处理掉,要留下作为证据,最好到公证机关作证据保全;第三,如果有对方写的悔过书、保证书等也可以保存好作为证据;第四,如果长期被骚扰,可以考虑随身携带录音笔和摄像机、照相机进行取证。需要注意的是,不能设陷阱取证,否则违法。

**当你遭遇性骚扰时,如何寻求法律保护?**

**案例回放:**案例一 张小姐(化名)在一家外企工作,遭遇男主管的多次性骚扰,十分痛苦。后在好友的建议下,首先将该主管发给她的含有暗示和挑逗内容的手机信息与电子邮件予以公证保全,接着又用录音笔将男主管对她提出性要求的话录了音。取得这两项证据之后,张小姐便将那位男主管告上法庭,要求他停止侵权、赔礼道歉并赔偿精神损失,获得胜诉。

案例二 陈一(化名)是成都市某高新开发区一家著名企业的部门经理,以询问工作为由,将新录用的女员工王丽(化名)叫进自己办公室对其强行搂抱、亲吻。王丽挣脱后打110报警。结果陈一被法院以强制猥亵妇女罪判处拘役5个月。

**余婧律师点评:**这两起性骚扰案例的受害人一个选择民事诉讼,一个选择刑事报案,结果都得到了法律的保护,使性骚扰者受到了法律制裁。综合来说,作为被性骚扰的对象,可以通过民事、行政和刑事三个方面的途径来进行维权,这是由国家相关法律法规予以保障的。民事方面,《妇女权益保障法》第40条明确规定:“对妇女实施的性骚扰或者家庭暴力,构成违反治安管理行为的,受害人可以提请公安机关对违法行为人依法给予行政处罚,也可以向人民法院提起民事诉讼”;行政方面,除上述《妇女权益保障法》第40条规定外,还有《治安管理处罚法》第44条规定:“猥亵他人的处5日以上10日以下的拘留”;而刑事方面,根据《刑法》第237条规定,性骚扰情况严重的还可能构成强制猥亵妇女罪,处5年以下有期徒刑或拘役。

**余婧律师支招:**受到性骚扰的职场女性可以采取以下手段进行维权:一是可以向法院起诉,要求侵权者停止侵害、赔礼道歉并赔偿相应的经济损失和精神损失;二是向公安机关报案,提请公安机关对性骚扰者给予治安处罚;三是如果性骚扰行为严重到构成犯罪,还可以考虑提请公安机关追究其刑事责任。

(据新华网)

# 用默默的奉献诠释火热的赤诚

## ——记河南省优秀人民调解员、商水县大武乡司法所所长武发兵

□张克华 毛复生

今年53岁的武发兵从事基层司法行政工作已有24个年头,他将自己的人生坐标牢固定位于不计得失、埋头实干、倾心为民。面对艰苦的工作环境和繁杂的工作任务,他的脸上始终挂着热情、真诚而朴实的微笑。“如今都一大把岁数的人了,工作起来好似小伙子,整天骑着自行车一跑就是几十里,就连农忙时都顾不上家。尽管家里去年才还清了外债,可他领了工资不是先补贴家用,而是订些法律书籍、杂志往这儿发往那儿送。自己还每天深更半夜‘啃’那些书本本,并工工整整记了厚厚几大本子笔记。”对于老武,他的老伴有不少怨言。

老武虽在自己家里经常遭嘟囔,却很受群众欢迎。大武街上一位经营烟酒商店的大嫂提起老武,一下子就打开了话匣子:“乡里的老老少少大都认识他,碰上啥磨不开的事情也习惯上司法所找他解决。武所长人实在、和气,事情处理得公道,大伙儿都很敬重他。”她清楚地记得去年春季,有个年轻人在她的商店里买了一件酒和两条烟,可大约两个钟头,又给带了回来,说是想找武所长通融一下,武所长说啥也不让他把东西搁下。年轻人一脸激动地说:“武所长说得在理,打打颠倒,反过来想想,俺想通了,向受害人道个歉、赔偿点钱俺认了!”

每年经武发兵调解的群众矛盾纠纷就有几十起,矛盾双方经调解握手言欢的时候,往往也是老武嘴角的微笑最灿烂的时候。2008年7月,大武乡小许行政村有两户村民因宅基地问题发生冲突,其中一方态度很不冷静,要以死相拼,很多人都劝不住。武发兵赶到现场后把情绪非常激动的当事人许某叫到屋里,先给他递上一支烟,又给他倒了杯茶。许某知道他是司法所的武所长,就向他陈述了事情的经过。老武认真做了记录,之后来到现场实地丈量,寻找排房规划时确立的标志,调查周围的邻居收集可靠证据。最后把两户村民叫到一起,和和气气地摆出证据,讲法律、讲政策、讲中华美德,做双方思想工作。终于使一方认识到盖房时侵占了对方的宅基地,并同意重建房时向南移10米,赔偿对方一定的经济损失。至此,一场矛盾纠纷在武发兵的微笑里得到了成功化解。事后许某非常感激地说:“真是多亏了武所长,不然的话,多年的邻居就成了仇家,就是打得头破血流还是啥问题也解决不了。”

2009年6月的一个晚上,乡里的一名临时雇用人员办公事时骑摩托车撞在路边杨树上死亡。死者的家人和亲友因突然失去亲人的痛苦变得很不理智,一起涌进了卫生院要把死者尸体抬到乡政府,乡党委、乡政府电话通知武所长立即赶到乡卫生院。武所长和其他人一起一方面劝住围攻的几十名群众,一方面对死者的家人做了耐心细致的思想工作。给他们讲事情的原委、经过,分析事情的性质、后果,给他们举类似这样事情的例子,充分站在死者家属的立场上与他们进行动之以情的沟通。连续几昼夜的奔波、劝说与开导,死者的家人终于被武发兵等人的真情打动,情绪逐渐稳定了下来,接受了武所长的调解意见。武发兵等人帮死者家属将死者尸体运回安葬,避免了一场大的恶性事件的发生。

2009年3月份,正值大武乡春季植树23万株告捷之时,该乡化庄行政村和堤子王行政村因路沟边植树发生矛盾,化庄的群众说两村之间的一条路应属他们村,堤子王的群众却持与之相反意见,在争执不下的情况下,一场以铁锨相见的恶性群斗事件一触即发。老武知情后及时赶到疏散群众,就地召开两村干部会,帮他们分析事情一旦恶化的严重后果,并向他们保证两天内将这个问题妥善解决,要求两村干部各自做好本村群众工作,坚决杜绝械斗事件发生。两村干部回去后,武发兵顾不上吃饭,立即着手查访收集可靠证据。他把至今健在的土改时期老干部叫到一起,回忆当时情形,弄清了路边沟渠开挖时的宽度、深度、位置。又冒着雨、踏着泥泞,在现存的沟上确定了九个丈量点,通过丈量计算,现存沟的平均宽度为4.15米,经过57年的雨水冲刷,比1952年开挖时增宽了2米。所有证据表明,该沟是在一个村土地上开挖的,另一个村对该沟无权干涉。弄清楚这些问题之后,老武马上主持召开两村群众代表会,在会上学习了相关法律,向群众代表认真讲述沟、路的历史和现状。经过耐心疏导劝解,两个行政村最终达成一致:沟内由化庄植树,路边由堤子王植树。对这样的调解结果,两个村的群众代表感到心悦诚服。如今,沟内、路边的小树已经成活,望着生机盎然的小树,一抹醉人的微笑在老武脸上深深的皱纹里绽开,微笑里洋溢着一名司法老兵的无限赤诚。