

两份不同的购房协议 到底谁在说谎？



小王把自己的房屋挂到多家中介网站进行售卖，小李在中介的带领下看了小王的房屋，签订了合同，支付了定金，可最后这笔买卖却黄了，双方还对簿公堂。近日，新吴法院开庭审理了这起案件。

一房被二卖

2022年8月5日，小李在甲中介带领下看了小王的房屋。2022年8月7日下午，小李和侄子私下来到小王家，与小王商谈好购房事宜后，小李与小王签订了《购房定金协议》，约定小王以172万元出售案涉房屋，小李支付购房定金5万元，如一方后期拒绝交易，则需向对方支付10万元违约金。协议签订后，小李支付了5万元购房定金。

当天傍晚，小王与小张及乙中介签订了《房屋买卖居间合同》，约定由乙中介提供中介服务，小王以175万元出售案涉房屋，小张支付购房定金3万元，还约定如小王或小张违约，则需要向对方支付总房价20%的违约金、还需向乙中介支付总房价3%的违约金。后在小张的多次催促下，小王于2022年9月19日将案涉房屋过户至小张名下，并于2022年11月向小张交付了案涉房屋。

因小王“一房二卖”，只能遍寻借口说服小李放弃购房。小王以不能跳过中介私下交易为由欲向小李退回定金，又以购买的新房有污染还需居住案涉房屋、愿意负担中介费介绍他姐姐的房子卖给小李等理由拖延交易，并多次向小李发送微信“协议先作废”等。后小李诉至法院，要求小王退还5万元购房定金、支付违约金10万元。

多出“第6条”

诉讼中，小李提供了2022年8月7日下午与小王签订的5条条款的《购房定金协议》(以下简称协议一)，小李称该协议是小王打印的，一式两份，双方各持一份。小王则称协议一确是8月7日下午与小李签订，但只打印了一份交给小李。小王提供了一份6条条款的《购房定金协议》(以下简称协议二)，该协议二前5条内容与协议一完全一致，在第5条和落款之间有第6条：“若双方未在一日内通过甲中介签订购房

合同，则协议无效，双方互不追究违约责任”。小王称协议二是8月7日晚与小李签订，只打印了一份，由自己保存。现双方未在一日内通过甲中介签订购房合同，协议无效，无需承担违约责任。

小李、小王对协议一、二中双方签字、捺印均认可。小李坚持只签订过协议一，协议二是小王在协议一第5条之后添加第6条变造形成，申请对协议二第6条是否与前5条在同一时间打印进行鉴定。

据实作认定

法院经审理后认为，2022年8月7日下午，小王已与小李签订协议一并收取5万元定金。当日傍晚又与小张及乙中介签订了房屋买卖居间合同，收取小张3万元定金。小王就同一房屋收取两份购房定金，势必要向一方违约。协议二中的条款序号“6”肉眼即能够识别出与前5条条款序号的位置相比有轻微偏移，第6条确有可能是在已有5条条款的基础上再行添加形成。

从小李与小王的微信聊天记录可以看出，小王始

终隐瞒已于2022年8月7日将案涉房屋出售给小张的事实，小王愿意承担小李购买其姐姐房屋的中介费也反映出明显心虚。小王的行为均反映出协议二第6条是小王自己迫切想要达到的结果，仅是小王的单方意思表示，小李在微信往来中未同意作废协议，亦拒收小王退回的定金，足见协议二第6条并非小李真实意思表示。

法院最终判决小王返还小李定金5万元、支付违约金10万元。

法官说法

本案主审法官姜丛英介绍，本案中，小王“一房二卖”，为规避违约责任又弄虚作假，要为自己的不诚信行为付出高额代价。

法官提醒，购买二手房手续较为繁琐，非专业人士办理难度大、风险高，建议通过正规中介公司签订合法合规的购房合同，切莫贪图便宜自作聪明。签订合同时要擦亮双眼、多留心眼，合同空白处标注“以下无正文”、加盖骑缝章等，不给他人变造、伪造合同提供可乘之机。也可请第三方见证、视频留证等，更好保障合同的履行。

(晚报记者 晓城)

这些“红袖章”上岗了！ 消防安全员制度进一步推广

本报讯 细心的市民一定见过，在商场、饭店等地方都会有戴着红袖章的工作人员巡逻，这些就是消防安全员，他们有的是专职、有的是兼职，但都担负着维护公共场所消防安全的职责。日前，记者跟随消防部门走访了部分“九小场所”及重点场所，看看消防安全员制度落实情况。

“我们对你八佰伴中心每个月的消防设施维保进行例行检查，现在随机核对7月份的情况。”在锡东八佰伴，记者跟随消防部门工作人员来到消防控制中心，对相关台账进行检查：“在7月份的维保记录里，线型光束感烟火灾探测器的故障和缺失的点位，现在是否已经整改？”锡山区消防救援大队工作人员苏力为告诉记者，维保单位每月都会把当月检测发现的问题记录下来，业主单位在收到每月的维保记录后要对发现的问题及时整改，需要上报的问题及时上报，“在下个月维保记录中，应当将上月的问题消除。”

在检查时，锡东八佰伴的消防安全员孙鑫陪同在旁，对各类问题对答如流。孙鑫告诉记者，他是商场物业管理部的工作人员，目前商场有安全员12人，负责日常消防安全和前期处置，“我们每一至两小时巡查一次，对餐饮业尤其是后厨

等动火场所做到每小时巡查一次，消控室如果发现烟感、警报等情况，需要在3分钟内到达现场处置，如果发生火灾，就立即通知消控室进行报警。”孙鑫告诉记者，他们在上岗前都需要经过培训，了解消防器材如何使用、发生火灾后如何前期处置等，即使上岗后，每个月依然需要进行4次培训，确保熟练掌握消防技能。

记者了解到，按照消防安全整治提升工作的要求，在人员密集场所、“九小场所”等领域遴选从业人员任专兼职消防安全员。专兼职消防安全员需佩戴消防安全员袖章，掌握基本的消防安全自查知识技能。在日常工作期间，专兼职消防安全员负责落实本单位(场所)消防安全管理工作，督促消防安全制度和消防安全操作规程，实施防火检查和火灾隐患整改工作，负责动火作业、临时用电现场监管，检查消防设施、器材和消防安全标志状况，开展消防安全知识、技能的宣传培训，组织微型消防站开展训练、演练。

“目前全市重点场所消防安全员已经全覆盖，今年开始向‘九小场所’推广。”苏力为介绍，以锡山区为例，目前经过培训上岗的专兼职消防安全员已達一万余人，为消防安全保驾护航。

(甄泽)

山水城专项整治“厂中厂”

本报讯 一个大厂子里“冒”出若干个小厂，就是通常称的“厂中厂”，这种“厂中厂”常常不仅安全生产主体责任落实不到位，还存在严重的安全隐患。日前，记者从山水城安委会获悉，为整治“厂中厂”存在的突出问题，从7月底开始，山水城将开展为期一年的最高标准、最严要求“厂中厂”安全生产突出问题联合攻坚行动。

据介绍，根据辖区“厂中厂”地区分布，山水城将其划分为10个

片区，在每个片区设置“厂中厂”安全标准宣传栏，用以公示“厂中厂”标准化管理规定、案例警示和本片区基本安全情况，每家企业安全星级评定等；隐患整治坚持以片区为单位，逐个攻坚，按照“提升一批、规范一批、取缔一批”分类分批治理，并打造一批“厂中厂”可视化示范片区，组织企业现场观摩，通过以点带面，改变山水城“厂中厂”现状，提升本质安全水平。

(甄泽)