

# 签了定金协议后,却拒签租赁合同 说不租就不租了? 民法典给出答案

本报记者 张宇洲 通讯员 金真法 钟法

本报讯 签了定金协议,也付了定金,宁波的黄先生按约去签商铺租赁正式合同时,却被对方告知签不了了。说不租就不租了,近日,气愤的他将对方告上法庭。

2018年1月,黄先生与宁波某企业管理有限公司签订一份某商城商铺出租定金协议,约定公司将商城的8间商铺租赁给黄先生,并写明之后双方要签正式的商铺租赁合同。事后,黄先生向该公司支付了2万元定金。

谁知,之后对方却以客观原因为由,拒绝与他签订商铺租赁合同。于是,黄先生将该公司诉至宁波市镇海区法院,要求公司继续履行之前的定金协议。

法院审理认为,本案中的定金协议虽然约定了承租商铺的位置、面积、价格、租期等,但协议中多个条款都提及双方未来要签正式商铺租赁合同,而且明确“甲乙双方约定事项最终以商铺租赁合同和经营物业服务合同为准”。因此,可以认定定金协议是预约合同,而非本约合同。

什么是预约合同、本约合同呢?

人们在经济往来中,尤其在从事大宗贸易时,往往会经历一个谈判过程,一时还无法订立最终协议。为了固定磋商过程中取得的一些意向性成果,当事双方往往会签订一个简单的协议,并约定在将来一定期限内签订正式合同。这种初步意向性的合同就是“预约合同”,现实中常常表现为认购书、订购书、预订书等形式,也包括本案中的定金协议,而以后签订的正式合同则相应地



被称为“本约合同”。

民法典中,关于“预约合同”的规定是新增条款,从立法层面认可了预约合同是一种独立合同,并扩大了适用范围,不再限于买卖合同。民法典第四百九十五条规定,当事人约定在将来一定期限内订立合同的认购书、订购书、预订书等,构成预约合同。当事人一方不履行预约合同约定的订立合同义务的,对方可以请求其承担预约合同的违约责任。本案中,定金协议作为预约合同,对双方具有约束力,被告明确表示不再继续履行定金协议,原告可以要求被告承担违约责任,但不能强制要求当事人缔结本约合同。

近日,法院向黄先生释明后,他仍坚持要求签订商铺租赁合同,法院一审判决驳回了黄先生的诉讼请求。

判决后,双方当事人法官主持下,对违约责任承担进行协商并达成一致,被告宁波某企业管理有限公司适当提高了赔付金额,而且主动履行完毕。

制造销售假冒“杜蕾斯”

## 获刑并被 从业禁止3年

通讯员 芮萱 本报记者 王小云

本报讯 非法制造、销售假冒“杜蕾斯”品牌的避孕套,涉案20余万元。1月21日,瑞安市法院公开开庭宣判这起非法制造商标标识案件,两名被告人获刑,且被从业禁止3年。这也是温州地区首例判令给予从业禁止的知识产权犯罪案件。

据悉,自2018年以来,王某杰在未取得“杜蕾斯”注册商标所有人授权的情况下,陆续委托王某赞在龙港制造带有“杜蕾斯”注册商标的避孕套包装盒172万余个。

后来王某杰又雇佣他人在河南省某村的一处加工点生产、销售带有“杜蕾斯”注册商标的避孕套。期间,由王某杰负责购进原材料、封膜、销售等事宜。

2020年8月7日,王某杰被抓获。公安机关查扣到带有“杜蕾斯”注册商标的避孕套17万余盒,以及包装盒2万余个、裸套25万余个、铝膜若干。经查,王某杰非法经营数额为20余万元。17天后,同伙王某赞也被抓获。

由于被告人王某杰、王某赞结伙伪造他人注册商标标识,构成非法制造注册商标标识罪,被法院分别判处有期徒刑3年6个月、4年6个月,并处罚金9万元、11万元。

法官表示,假冒避孕套没有质量保证,使用之后可能增加意外怀孕几率,或感染性疾病,甚至有癌变风险。两名被告人的行为还侵害了群众的身体健康甚至生命安全,所以除了判处有期徒刑和罚金之外,同时被禁止从事计生产品生产销售活动3年。

## 限量款豪车租来后低价“抵押” 案值超千万, 返赃现场似“豪车展”

本报记者 黄素珍 通讯员 段小鹏

本报讯 阿斯顿马丁、法拉利、宾利、奔驰……9辆价值数百万元的车一字排开,这不是豪车展,而是1月21日,宁波海曙区警方举行的“10.8”专案集中返赃现场。

2020年10月8日,海曙区一家汽车租赁公司向警方报案称,一名男子连续数月从该公司租赁10辆豪车后不知所踪,涉案车辆的GPS定位器基本全部失效,车辆总价超千万元。

警方立即成立专案组开展侦查。重塑涉案车辆的行车轨迹后,民警发现,这些车辆被多次转手,最后的轨迹均在外省。

案发后第5日,民警赶赴江苏宿迁,在某林地养鸡场、某汽车修理厂等地,查获其中6辆涉案赃车,并在当地公安机关的配合下,将车扣押封存。随后,民警又赶赴江苏南京、河南濮阳等地,相继追回另外3辆赃车。在民警办案期间,租车公司也自行寻回1辆轿车。

与此同时,犯罪嫌疑人史某等人也落网。经查,史某是90后,家境殷实,有租用豪车出行的经历。去年开始,史某因家中生意不好,收益变差,便动起了歪脑筋——联合某网络女主播等人,伪造证件,通过非正当途径,将租来的车流转“变现”。

价值数百万的全球限量款阿斯顿马丁轿车、法拉利跑车、宾利轿车等,被史某以几十万甚至十几万元的低价“抵押”,所获的钱财,被他用于支付租车费用、日常花销及偿还外债。

目前,史某因涉嫌诈骗罪被批捕,另有11名涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得的嫌疑人也被采取刑事强制措施,案件正在进一步办理中。

## 守护杭城“金名片”



或驾驶消防艇穿梭于湿地河道,或驾驶全地形山地车穿梭在西湖边小巷,或背负灭火装备徒步于山间游步道,连日来,杭州景区消防救援大队的消防指战员们,开展了冬季防火巡逻,用实际行动守护着西湖、西溪湿地和城隍阁这些杭州的“金名片”。1月21日,记者跟随消防指战员,用镜头记录下他们的工作点滴。

本报记者 陈立波 通讯员 余杨

## 走私猪脚类冻品95吨 船老大租船合伙走私,涉案7人获刑

通讯员 温萱

本报讯 1月21日,温州市中级人民法院宣判一起走私疫区猪蹄案,7名被告人获刑。

公诉机关指控,被告人杨某雇佣其他涉案人员驾驶渔船,于2020年3月18日在温州洞头外海海域过驳猪脚类冻品95吨多,其中来自疫区的45吨多,标识产地为希腊、波兰,非疫区及产地不明冻品净重共49吨多。

庭审时,杨某承认自己是船老大,为了赚钱租了渔船来走私冻品。林某、侯某等6名船员均表示是3月中旬被杨某以7000—8000元的月薪雇用,请求法庭从宽处罚并适用缓刑。

经检验,涉案的猪蹄共计6993件,分别来自加拿大、希腊和波兰。这些货物系非正规渠道进口食品,按照法律规定不得进口且禁止流通。

2020年12月25日,法庭组织了庭审。据疫情防控的需要,对羁押于看守所的两名被告人,法庭均让其通过视频

网络技术链接参加庭审诉讼。取保候审的被告人实际到庭参加诉讼。本案的检验人员就检验报告的专门性问题出庭作证。此外,法庭就其中6名被告人向检察院所作认罪认罚具结的合法性当庭作调查,并就量刑问题纳入法庭调查及引导控辩双方展开辩论。被告人杨某没有达成认罪认罚的具结。

法院审理认为,被告人杨某、林某等7人结伙出海走私国家禁止进出口的货物,情节严重,其行为均已构成走私国家禁止进出口的货物罪。被告人杨某曾因故意犯罪被判处有期徒刑,刑罚执行完毕后,在5年以内再犯应当判处有期徒刑以上刑罚之罪,是累犯,对杨某从重处罚,判处有期徒刑6年6个月,并处罚金20万元。

被告人林某等6人在共同犯罪中起次要作用,是从犯,予以不同程度的减轻处罚。法院根据具体案情,判处林某有期徒刑1年6个月,并处罚金10万元,判处其余5人有期徒刑1年6个月,缓刑2年,并处罚金5万元。