

## 定金、订金、押金、意向金、违约金

## 这“五金”如何区分？

核心  
阅读

如果您对楼盘有兴趣，  
可以先交1万意向金……  
存1万抵5万，全款享  
受97折……  
定金、订金、押金、意向  
金、违约金，如何区分？哪  
个能退？



## 1

## 何谓“五金”

## 定金

定金是一个规范的法律概念，是合同当事人为确保合同的订立、生效或履行等而自愿约定的一种担保形式，是违约责任承担的方式之一。

定金的履行规则是有明确的法律规定的，在给付定金一方原因导致合同不能履行时，其已交付定金是不予退还的；如是因为收受定金一方原因导致合同无法履行，则应双倍返还已收定金。

定金成立必须满足以下要件：(1)最高限额不超过主合同标的的20%；(2)定金以实际交付为成立要件，如果没有交付，则视为没有约定定金；(3)定金约定必须明确，如果约定不明确则视为没有约定。

## 订金

订金，严格而言，并不是一个严谨的法律概念。虽然在日常生活中被广泛运用，但是尚未有明确的法律对订金加以规定。

订金，只是单方行为，一般情况视为交付的预付款，不具有与“定金”相同的担保性质。在房屋买卖过程中，特别是二手房买卖中，订金合同更是常见。

这里不要误解，订金可以全额主张，不代表不承担违约责任，如果给付订金一方给对方造成损失的，对方可以要求承担赔偿责任；反之，支付订金一方不但可以要求对方返还订金，同时还可以要求对方赔偿违约损失。

## 押金

押金是担保物权的一种，具体的讲是质押担保的一种特殊形式，即为了担保债务的履行，债务人或者第三人将一定数额的金钱或者等价物移交债权人占有，在债务人不履行合同的债务的时候，债权人可从押金中优先受偿。

通俗地讲，押金是指押人（掏钱的人）将一定的费用存放在受押人（收钱的人）处，来保证另一方的行为不会使自己利益造成损害。押金与定金的最大区别在于，定金是制约双方，而押金仅制约一方（掏钱的人）。

## 意向金

意向金，严格而言，并不是一个严谨的法律概念。房屋买卖过程中，不仅存在定金和订金，也存在意向金，还可能还被叫做购房预约金或者购房诚意金。

通常，这个购房意向金会约定在房屋买卖合同的预约合同中，根据预约合同约定，如果买方按约签订正式的房屋买卖合同，那么购房意向金就转化为房款，此时该购房意向金的作用相当于预交了订金，假如签订正式房屋买卖合同后，买卖合同因不能归责于双方任何一方的原因，不能履行，那么预付的房款（订金）则应该返还给买方；但是假如买方违约，那么该购房意向金就被抵作违约金归卖房所有，此时购房意向金就转化成了违约金。

相比于二手房交易，在一手房交易市场，开发商往往喜欢用类似“存1万抵5万”等促销手段来刺激购房者认购。这个时候这存的1万可能会被叫做购房预约金或者购房诚意金，那么这个购房预约金或者购房诚意金应该如何处理呢？

根据《商品房销售管理办法》第22条第2款规定：符合商品房销售条件的，房地产开发企业在订立商品房买卖合同之前向买受人收取预订款性质费用的，订立商品房买卖合同时，所收费用应当抵作房价款；当事人未能订立商品房买卖合同的，房地产开发企业应当向买受人返还所收费用；当事人之间另有约定的，从其约定。

实践中房产开发企业也往往秉承了这一规定的意图，一旦房产买卖合同未能正式签订，都会承诺限期退还购房预约金或者购房诚意金的。

## 违约金

违约金，是指由当事人通过协商预先确定的在违约发生后作出的独立于履行行为以外的给付。违约金的约定虽然由当事人自由约定，但这种自由不是绝对的，而是受限制的。约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

## 2

## 是否能退

## 订金，一般能退

订金并非一个规范的法律概念，因此订金的效力取决于买卖双方的约定。如果没有约定，那么订金属于预付款性质，当卖方违约时，可以无条件要求其退回。买方违约时，可以与卖方协商解决并要求对方退款。但如果双方当事人另有约定，则按照约定执行。

## 定金的退还，适用定金罚则

由于定金具有担保性质，其主要功能是担保房屋买卖合同能够顺利履行。如果继续履行房屋买卖合同，那么定金无需退还，将直接作为购房款的一部分。而定金的退还则适用《中华人民共和国民法典》规定的定金罚则。定金的退还需要判断是否存在合同无法履行的情况，同时也需要判断违约方是买方还是卖方：

(1) 买方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使房屋买卖合同无法履行，则无权要求返还定金。

(2) 卖方不履行债务或者履行债

务不符合约定，致使房屋买卖合同无法履行，则需双倍返还定金。

## 押金，一般能退

押金并非一个规范的法律概念，当履行约定完毕，双方法律关系不存在，无违约情况下，押金应予退还，有其他约定的按约定处理；如果履约过程中一方违约造成另一方损害，另一方可拒绝归还押金或按约定处理押金。

## 意向金，一般能退

如果买卖双方缴纳意向金时所签订的《意向书》，只对购房价格、房屋状况等基本情况做了简要约定，双方对房屋买卖合同主要条款产生分歧，导致买卖合同最终未能签订，双方均不存在违约情形，则应当退还意向金。

## 违约金，一般不存在退还情况

违约行为发生后，违约金应当作为违约方的赔偿，由违约方向对方支付。

## 3

## 如何防范风险

定金、订金、押金、意向金、违约金无论是从内容上还是法律后果上都有明显不同，在签订合同时，当事人应对此有充分的理解，并根据自己的实际情况慎重行事。

## 签订协议时，务必仔细阅读协议内容

在房屋买卖过程中，买卖双方签订的认购协议等制作主体通常是开发商或者中介公司，作为购房者，在签署相关协议前务必仔细阅读协议中的内容，注意文本中所注明的“订金”“定金”“押金”或“意向金”是否与双方口头沟通过程中所表达的意思相一致。

## 缴纳相关款项时，完善付款方式及备注信息

在缴纳“订金”“定金”“押金”或“意向金”时，尽可能地采取银行转账的方式，并在转账时对款项项目进行明确的备注，尽量避免双方对款项的性质产生歧义。

## 及时采取必要措施保护自身合法权益

如出现争议时，应当妥善保存必要证据材料（如合同、单据、微信聊天记录等），及时向工商主管部门进行投诉举报，并且可以通过诉讼方式保障自身合法权益。

据《农村大众报》