

会计证辅导：定金、订金、押金之大不同会计从业资格证考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E4_BC_9A_E8_AE_A1_E8_AF_81_E8_c42_647601.htm id="news_con"

class="mar10"> 为了让您能分清定金、订金、押金这三金的区别,发个说明给大家看一下。一、“定金”与“订金”所谓定金，是指合同当事人为了确保合同的履行，依据法律规定或者当事人双方的约定，由当事人一方在合同订立时或者订立后履行前，按照合同标的额的一定比例（不超过20%），预先给付对方当事人的金钱或其替代物。定金合同是从属于主合同的从合同，其成立的前提是主合同已经成立生效。“定金”在法律上有明确的概念：它既是履约的保证，又是一种支付，同时还是一种赔偿，即通过支付一定数额的金钱来表明合同双方有意并要真诚履行签订的合同，如果购房者违约，定金不退，如果开发商违约，就要向购买方双倍返还定金。在法律上有明文规定定金的灵敏额不能超过合同总价的20%。“我爱我家”置业顾问表示，在房产交易过程中，订金只是预付款性质的一种支付，不具有定金的性质。因此，在购房者签订《认购临时协议》时，真正的认购房屋正式合同—主合同是否能够成立，还处于一种不确定状态，这与定金合同有着重大差别。因此，认购订金不是定金，定金罚则也就当然不能适用。订金与定金的最基本的区别就是定金适用定金罚则，一方违约应当双倍返还定金或无权要求返还定金，而订金适用这样的罚则，只会存在返还或冲抵价款的作用。“订金”在法律上没有明文规定。出现在房屋认购书中的“订金”，其业主或赔偿仅仅是单方的，是购房者对开

发商的保证。在开发商如果违约是否双倍返还的问题上并不明确。如果开发商违约，只要退还订金即可。来源：考试大
本文来源:百考试题网百考试题论坛 “定金”是规范的法律概念，是一种担保形式；而“订金”并非法律语言，没有明确的法律规定，在审判实践中一般被视为预付款。两者的法律效力也是完全不同的；如果买方交付的是“定金”，那么买方违约则定金将卖方没收，卖方违约则必须向买方双倍返还定金；如果买方交付的是“订金”，那么不论哪一方反悔，卖方都只须原数退还“订金”。根据法律的规定，开发商必须持有《预售商品房许可证》才能卖楼花，而且不管是预售商品房还是正式的商品房买卖，都必须签订书面合同。比如：开发商收取了2万元钱后，并没有与客户签订书面合同，那么两者之间的房屋买卖关系并没有形成。而《担保法》规定“定金应当以书面形式约定”，定金条款又只能是主合同的从合同，那么在房屋买卖合同没有形成的情况下，客户向开发商交的2万元钱就可能是“定金”，也就不存在开发商可以“没收”这2万元的问题。那么客户交付的只可能是“订金”，而“订金”是应当退还的。但是，如果当时双方签订了书面的预售商品房合同，则可以在合同中约定“定金条款”，那么买方反悔不买时，开发商就完全有权没收定金。“我爱我家”提请广大客户必须注意的是，消费者与开发商即使签订了书面商品房预售合同，实际上也还只是一种意向书。在房屋实际交付时，双方须另行签订正式的房屋买卖合同。购房者只有在与开发商签订房屋买卖合同，交付了购房款、拿到开发商开具的发票后，才能向主管部门申办产权证。二、“定金”与“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。押金担保，在本质上属于质押的范畴。其与定金的区别主要表现在：

- 1.性质不同：定金担保所产生的只有债权，不具有物权的效力；押金则属于担保物权的范围。定金是法定的担保方式，押金只是民间交易形式，我国法律并没有承认押金这种担保方式。
- 2.设定人的范围不同：定金担保的设定人限于被担保的主合同之当事人，定金不得由合同债务人以外的第三人设定，定金担保是合同债务人的自己担保；押金的设定人可以为合同债务人，也可以为债务人以外的第三人。
- 3.约定限额法律规定不同：定金的数额由合同当事人约定，但其约定的数额不得超过主合同标的额的20%，超过部分不产生定金效力；而押金的数额由当事人自由约定，无数额上的限制，当事人约定的押金，可以高于或者低于主合同的标的额。
- 4.制裁后果不同：定金罚则适用于合同的双方当事人，在当事人违约时，定金启动其罚则功能，具有明显的惩罚性。而押金仅具有担保合同义务人履行合同的效果，制裁违约方以押金为限，给付押金的人不履行合同义务的，无权收回押金，但接受押金的人不履行合同义务的，不承担双倍返还的押金义务，惩罚效果较弱。

定金是在书面合同中明确以“定金”字样，所约定的一种债的担保形式。而其他的一些诸如订金、押金、预付款之类的，不能认定其性质为定金，不能适用法律规定的定金罚则。

多智网校诚招各地市独

家代理!!! 咨询工程师在线考试系统,海量题库! 咨询工程师历年真题回顾 2009年咨询工程师考试大纲 2009年咨询工程师考试趋势分析 100Test 下载频道开通,各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com