买婚房买到"凶宅"是否欺诈

买到婚房竟是"凶宅"

柏庆出生于 1988 年,原来与父母共同居住在北京市海淀区某小区 305 号房屋内。随着时间的推移,柏庆到了适婚年龄,其父母用。对本小区地势、服务等的认同员,对本小区地势、服务等的认顾,有少少人。 更方便父母子女间的相互照购,柏庆及其父母预备就在本小区购购,在套二手房,并委托北京中介房地介套二手房,并委托北京中介中介。 每一种财留意合适房源,后果然在同一小区选中了贾维春为房主的718 号房屋。

2014年3月26日,柏庆在中介公司居间下,与贾维春就718号房屋买卖事宜签订了《北京市存量房屋买卖合同》,约定由柏庆以628万元的总价购买贾维春名下的718号房屋。同日,柏庆、贾维春、中介公司还就718号房屋事宜签订了《补充协议》,对718号房屋买卖事宜的定金、首付款、权属转移等事项进行了具体约定。后柏庆与贾维春还就718号房屋买卖事宜签署了合同编号为××的网签合同。

合同签订后,柏庆、贾维春均按照合同约定执行。柏庆于 2014年 5 月 28 日取得了 718 号房屋的所有权证书,并为此支付了契税 48600元、土地出让金 1566元、房屋登记费 80元。另,柏庆还向中介公司支付了服务费 138160元,向北京中融信担保有限公司支付服务费 18840元,以上居间代理费共计 157000元,还向北京某大暖费 3012元。截至 2014年 6 月 9 日,柏庆向贾维春付清了 718 号房屋的全部购房款 628 万元。次日,贾维春也如约向柏庆交付了 718 号房屋。

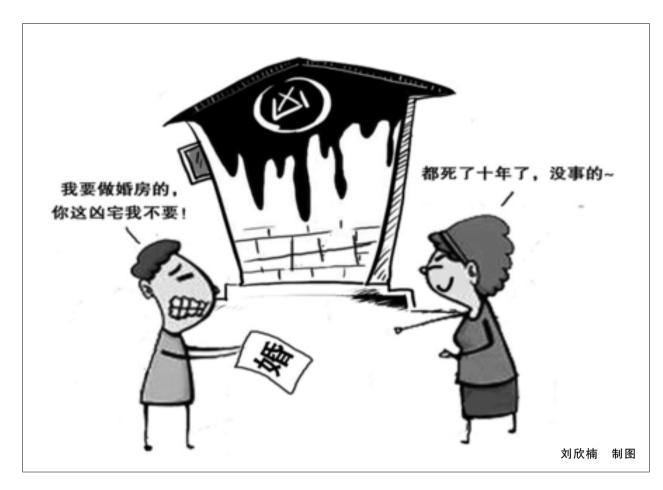
拿到房屋钥匙后,柏庆及其家人十分开心。当他们来到自己已经是房主的718号房屋时,却从邻居口中听到了一个意外的消息:此房曾经发生过自杀事件,不吉!刚刚听闻,柏庆心里有一万个"草泥马"在奔过。后向多位邻居打听,并到北京某大学保卫处了解,确认了贾维春之夫王某某于2005年11月24日凌晨自718号房屋坠楼死亡,排除刑嫌。

718 号房屋确曾发生过非正常 死亡事件!柏庆得知相关情况后, 立即告知了中介公司,中介公司系 贾维春了解相关情况,贾维春了解相关情况, 高贾维春了解相关情况, 高等体的存在。柏庆提出, 自杀事件的存在。柏庆提出人,他是 他事先知道这个房子死过况他是是 他事先知道这个房子就有况他是要 他。这样的房子太的求 作婚房的,他是在不知情,要求 作了。他说,他是在不房屋,同意, 该房主。贾维春死活不完毕, 钱房 原定有效合同已经执行完毕, 两清,没有再退房的道理。

诉欺诈要求退房

此时的 718 号房屋,成了一个 烫手山芋,住了肯定不窝心,不住 不可能一直闲置这么昂贵的房子, 何况有限的钱还要用于购买其他房 屋,只有退房一条路! 僵持了一段 时间,柏庆向海淀法院提起诉讼, 请求判决撤销他与贾维春签署的 《北京市存量房屋买卖合同》,贾维 春返还柏庆支付的购房款 628 万元 并给付利息,贾维春赔偿柏庆已支 □刘爱武 刘文辉

北京小伙柏庆怎么也没有想到,千挑万选花费数百万元买来的二手房,却发生过屋主坠楼事件,而自己是准备做婚房的,柏庆认为卖房者构成欺诈;卖房者贾维春老太也想不通,房屋出售日期和高坠事件发生时间已相隔 10 年,自己不可能主动提起旧日伤心事,怎么就变成欺诈了?是否构成欺诈?钱房已两清该如何处理?北京市海淀区人民法院(以下简称海淀法院)对一起"凶宅"引发的房屋买卖合同纠纷案作出的判决,对上述问题给予了明确的回答。



付的各项费用 21 万多元并给付利息损失,中介公司承担连带责任。

海淀法院依法公开开庭进行了审理。

柏庆认为,在看房和签约时, 柏庆都明确告知贾维春购买房屋系 用作婚房,不能有非正常死亡事 件,不能是凶宅。贾维春明确回答 没有发生过非正常死亡事件,不是 凶宅。基于此,柏庆才购买了718 号房屋。贾维春作为718号房屋的 产权人及死者的妻子,是明知该房 屋存在非正常死亡事件的,对于该 重大事项,其应当据实予以告知和 披露,但其故意隐瞒该重大事项, 其行为已构成欺诈,并使柏庆在违 背真实意思的情况下签订了合同, 故双方签署的相关合同应当依法予 以撤销,并由贾维春及中介公司承 担相应法律责任。

贾维春不同意柏庆的全部诉讼 请求,理由是:第一,双方签订的 有关 718 号房屋的合同是双方真实 意思表示,手续齐全,不存在安全 隐患,且合同已经履行完毕,没有 法定可撤销的理由; 第二, 柏庆在 购房时,并未对房屋提出特别要 求,也未主动向贾维春询问房屋的 历史情况,中介公司也没有进行询 问;第三,贾维春主观认为718号 房屋并不属于凶宅范围,高坠事件 发生在室外,不会对人的心理产生 影响,且房屋出售日期和高坠事件 发生时间已隔10年, 贾维春在自 住和出租期间,从未给使用人的正 常生活造成影响,故贾维春认为在 柏庆及中介公司没有主动询问的情 况下, 其对此不具有披露义务, 且 此事件本身对贾维春有心理创伤, 按照常人思维, 也不愿主动向他人 讲述此事件, 贾维春不存在故意不 向柏庆告知该高坠事件的主观意

图,不构成欺诈;第四,柏庆也在

同小区居住,柏庆及其父母对于高 坠事件也应当是明知的,至于柏庆 结婚与否,与此事件也无必然关 系,柏庆不能将不能结婚的责任推 到房屋上来,且柏庆所称的此事件 会影响其心理,这是一种封建迷信 思想,不应得到法律支持。

柏庆自认在购买 718 号房屋之前,其与父母共同居住在与 718 号房屋所在小区为同一小区的 305 号房屋内,但其主张在购买 718 号房屋前并未知晓该房屋所发生的高坠死亡事件,直到接收该房屋后才知晓,且因该房屋系用作婚房,他也并未实际使用该房屋。

中介公司辩称,中介公司对柏 庆要求其承担连带责任的诉讼请求 不予认可,理由是其在提供居间服 务过程中不存在过错。对于柏庆主 张的其他诉讼请求,中介公司没有 异议。

法院查明, 中介公司在中介在 线网站上公开承诺, 经北京中介公 司居间成交的二手房, 如在该房屋 本体结构内曾发生过自杀、他杀、 意外死亡事件,且中介未尽到信息 披露义务的,中介将对购房人进行 补偿,最高至原价回购,其承诺细 则中载明的申请补偿的必备条件 为:1.凶宅事件是在签约前发生 的; 2.适用于经北京中介居间成交 的二手房买卖业务; 3.中介仅对该 宗二手房所涉及的出售人取得该房 屋产权后发生的凶宅事件承担补偿 责任,在其取得产权之前发生的, 中介没有调查能力; 4.该宗二手房 交易中, 北京中介未做到对凶宅信 息向客户的如实披露; 5.客户应在 签约后一年内向北京中介提出补偿 申请; 6.有警方证明交易房屋本体 结构内确曾发生自杀、他杀、意外 死亡的凶宅事件的; 7.如客户对该 凶宅信息已经知情的, 中介将不承 担补偿。同时载明的补偿方案为: 1.全额退还所收的居间服务费; 2. 除全额退还所收居间服务费外, 北京中介最高限度将按照购买时的原价进行回购。柏庆因保全中介公司网页承诺内容,向北京市国信公证处支付了公证费 1000 元。

法院判退房赔款

海淀法院审理后认为, 根据法 律规定,一方以欺诈的手段,使对 方在违背真实意思的情况下订立的 合同,受损害方有权请求人民法院 撤销。本案中, 当事人在订立合同 过程中, 应当遵循诚实信用原则, 如实披露与订立合同有关的重要事 实。而根据本案查明的事实,可以 确认 718 号房屋在柏庆与贾维春签 订《北京市存量房屋买卖合同》等 相关协议之前,确实发生过贾维春 之夫王某某自 718 号房屋坠楼死亡 的事实,王某某虽未在718号房屋 内死亡,但鉴于其系自718号房屋 中坠楼死亡,该非正常死亡事件与 718 号房屋仍存在较大的关联性。 因此,718号房屋属于传统习俗认 知的"凶宅"范畴。虽然"凶宅" 概念并不影响房屋的实际使用价 值,但对于普通民众而言,该情形 却会对居住人的心理产生重大影 响, 此应属与订立合同有关的重要 事实。对该事实, 贾维春作为房屋 出售人, 其在缔约过程中负有向房 屋买受人柏庆如实予以告知的义 务。贾维春有关其对此不负有告知 义务的答辩意见,缺乏法律依据, 本院不予采信。贾维春虽抗辩柏庆 及其父母均在 718 号房屋所在同一 小区内生活,其应当知晓718号房 屋发生过高坠死亡事件的意见,但 鉴于柏庆及其父母所住 305 号房屋 与 718 号房屋在地理位置上并非属 于同一楼宇,在没有其他充分证据 予以佐证的情形下,仅因存有证据 在同一小区的事实,亦不足以死不足以死 有时确定是发生过高坠死亡, 作应为明知状态。综上,在柏庆 有明确意愿表明其愿意购买"凶大官" 的情形下,贾维春未将上述重背之。 的情形下,贾维春未将上述重背 实如实告知柏庆,导致其违了有成 意思表示,与贾维春签订已构成 言思表示,与贾维春的行为已构成 交之, 变合同,贾维春的行为已构成 行。因此,本案所涉合同,符合 定撤销要件,依法应予以撤销。

根据法律规定,合同被撤销后, 因该合同取得的财产,应当予以返 还,不能返还或者没有必要返还的, 应当折价补偿。有过错的一方应当 赔偿对方因此所受到的损失,双方 都有过错的,应当各自承担相应的 责任。本案中,合同被撤销后,贾 维春应向柏庆返还已收取的购房款, 并协助柏庆将718号房屋权属登记恢 复至其个人名下,且如前所述,贾 维春未尽到相应告知义务,其存在 过错,应当承担赔偿责任。

在此前提下,有关柏庆主张的 损失项目中,购房款所对应的利息 损失、契税、土地出金、产合型 记费、其间代理、取暖费系其契税、 土地出设金、产权登记费、居间 大进进。 大进进。 大进进。 大连校,是随时,但有关契税、 土地出让金、产权登记费、不属产 大型费所对应的利息损失,不属则失之 大型费所。 等上,为一向向柏庆返还, 为一个人,为一个人,为一个人,为一个人。 在履行上述全部义务后十日内,的权属登记恢复变更至贾维春名,因此所是的,因

此所需税费,由贾维春负担。 贾维春不服,向北京市第一中 级法院提起上诉。北京市第一中级 法院审理后认为, 当事人行使权利、 履行义务应当遵循诚实信用原则。 在订立合同过程中双方均应如实将 与订立合同有关的重要事项提供给 合同相对方。在本案的房屋买卖过 程中, 出卖人理应将与房屋有关的 重要信息,特别是对影响房屋买卖 合同订立与否或者对合同订立的条 件产生重大影响的信息真实、及时 地向买受人披露。然而, 贾维春作 为出卖人在订立合同时并未告知柏 庆 718 号房屋曾发生过王某某自该房 屋坠楼死亡的不幸事件。本院认为, 无论从买受人柏庆购买该房屋作为 "婚房"使用的目的分析,还是以一 般购买者的购买心理考量,718号房 屋曾发生过的不幸事件均系影响买 受人订立房屋购买合同的重大事项。 贾维春作为出卖人未将该信息披露 给柏庆, 亦未提供充分证据证明柏 庆在购房时已知悉该信息, 其应承 担相应的赔偿责任。一审法院据此 判令贾维春赔偿柏庆相关利息损失、 契税、土地出让金、房屋登记费、 居间代理费、取暖费损失, 具备事 实及法律依据。法院最终判决:驳 回上诉,维持原判。

,力。 (文中当事人为化名)

你快用91310120MATHLGE948声明作 ●上海遊波貿易有限公司遺失电子 业功期91310120MAINLGENTU声明作 ●上海新蟹商開有限公司還失电子 全款期913101208A1HLBH323月期作 上海丛島建筑科技有限公司遵失的 ●上海示除建筑材料有限公司进失电 上海提供贸易有限公司遗失电子 故题91310120MA1HLBAS3N声明作 上海叙史贸易有限公司遗失电子 块原913101208ATHLB9861声明作 上海怀钢贸易有限公司遗失电子 获规91310120M InLEAASU再现作 上海險及日用品有限公司遵矢电子 張服913101208A1HLANOX1声明作。 上海延療机电工程技术有限公司達 子曾全换版》(310120MAINELS0880作度 上版局智收全科技有限公司遵失电子 1全换版的310120MAINELSK34F周期作度 上海医利电子商务有限公司遵文电子 业技局913101208A1HL5A579美国作品 上海多位生物科技有限公司进失电子 业执册913101208A1HL39,85声明作员 上海平超型防御暴有限公司选生申 實施技術913101208AHAL2855A声明也 上海市风景美有限公司团头电子 (战器)(3)(() 2008年12,2008年16代 - 上海縣準備材料有限公司選失电 計画域 (1991) 2006 1000 2000 2 年 10円 ● 1 高校 20 日 第 有限 公司 (1995 年 子 全域 (1991) 2101 2008 2001 13241 声明行 ● 1 海和 電影線 44項 有限 公司 書文 の 量 20 日 1991 2101 2008 1161 1395 声明行 ●上海器計算贸有限公司遵失电子管 业执照913101208ATHKYXJ18声明作度