www.shfzb.com.ci

# 房客母亲跳楼 房屋变"凶宅"?

### 房东状告房客要求赔偿房屋贬损80万元未获支持

□记者 陈颖婷

因为房客患有精神疾病的母亲 "一跃而下",房东张先生认为自己 的房子变成了"凶宅",并在后期 房产出售中产生了损失。为此,他 将房客林女士告上法院,要求其赔 偿房屋贬值损失 80 万元。张先生 的诉求是否有法律依据呢? 林女士 需不需要为此担责呢? 日前,法院 对此案作出了一审判决。

#### 房东:房产出售时才得 知房子成"凶宅"

张先生名下有套房屋,从 2016年起,以每月7000元的价格 出租给林女士。张先生说,租赁关 系存续期间,林女士于2019年3 月接其母亲同住,6个月后,林女 士的母亲从房屋的阳台跳楼轻生。 事发后,林女士故意向他隐瞒该情 况,并在当月解除租赁关系。

张先生表示,在2021年4月, 他将上述房屋出售给李先生,约定转让价款为900万元。然而李先生 在与保洁员攀谈过程中,意外得知 2019年曾有人从房中跳楼自杀。 李先生认为,张先生在明知其准备 将该房屋作为婚房使用的前提下, 非但未披露系争房屋发生过自杀事件,反而刻意隐瞒,该行为违反诚实信用原则构成欺诈,导致他基于重大误解的前提下购买了房屋,因此将张先生告上法院。双方经过庭外调解,张先生最终以降低房屋转让价款80万元的条件与李先生达成和解。

张先生表示, 他是在与李先生 的诉讼中才知悉了发生在自己房子 中的坠亡事件。他认为, 林女士承 租房屋后, 在未告知他的情况下将 患有精神疾病的母亲接来居住, 讳 反了合同的约定。在此期间其母亲 坠楼, 林女士作为实际承租人没有 尽到对房屋的保管义务, 也未尽到 对其母亲的看管责任, 而事发后林 女十又加以隐瞒未将该情况告知 导致他之后出售房屋产生了直 接损失,以及两次诉讼的律师费。 因此, 林女士对上述房屋构成"凶 宅"负有责任,应当赔偿他所遭受 的损失。于是, 张先生将林女士告 上法院,要求赔偿房屋贬值损失 80 万元以及律师费 14 万余元。

#### 房客:事发后已告知房 东并处理了租房事宜

对于张先生的说法, 林女士并

不认同。她表示,首先,就损害事实而言,张先生所谓的损害结果是对李先生降价80万元出售,而该80万元并非基于法院的生效判决,而是双方庭外私下商议的金额,她无法确认该金额的真实性与合理性,因此,张先生没有充分证据证明损害结果。

其次,即使有80万元损失存在,但该赔偿是基于李先生因为张先生的刻意隐瞒行为而主张,因此张先生损失的直接原因是张先生自身隐瞒了房屋状况而买卖房屋,李先生的请求以及张先生所谓的损失均与她毫无关联。

林女士强调自己并未故意隐瞒 母亲的死亡。她表示,李先生买受 房屋仅一个月便知晓房屋的具体情况,而张先生作为房屋所有人,在 事发两年之后却说自己毫不知情,显然有悖常理。事实上,她在事发 后就将此事告知张先生,并以房屋 押金和另行支付 3100 元的方式与 张先生就租房事宜全部处理完毕, 双方此后再无争议。

最后,张先生所谓对"凶宅" 的恐惧是基于社会习惯、风俗的生 活禁忌,不属于法律渊源。现张先 生基于"凶宅"主张损失,相当于 把个人生活禁忌上升到公序良俗的 高度,完全没有法律依据。

#### 法院:房客无过错,自愿 补偿10万元

浦东新区法院审理后认为,本 案系财产损害赔偿纠纷,应适用过 错责任归责原则,须具备四个构成 要件即行为人实施了某一行为、行 为人行为时有过错、受害人的民事 权益受到损害、行为人的行为与受 害人的损害之间有因果关系。关于 是否有损害事实。虽然"凶宅"并 非法律概念,只是一种生活禁忌, 但在现实房屋交易实践中,房屋内 有非正常死亡确实会对买受人的购 买意愿或对出售价格产生影响,本 案中确可认定房屋因林女士母亲坠 亡而有部分降价损失。但张先生主 张的降价 80 万元并非直接损失, 且是张先生与买房人庭外协商的结 果. 具体的损失需综合相应举证和 过错情形等案情进行认定。

至于林女士是否存在过错,法院表示,首先,张先生主张林女士 承租房屋后擅自将其患有精神疾病的母亲接来居住违反合同约定,但 无论是合同约定抑或是法律规定均 未对此有禁止性条款,故张先生该 主张并无依据。 其次,张先生主张林女士因其母亲自房屋阳台坠亡而未尽到对房屋的保管义务,也未尽到对其母亲的看管责任,但林女士母亲坠亡一事非林女士所能控制,该行为也大大超出了林女士所应承担的合理注意义务的限度范围。且过错作为可归贵的事由,在于其本质上的不正当性或不良性,且应以客观的行为标准衡量行为本身是否应受非难性。就林女士母亲坠亡及给张先生带来的影响而言,林女士对此并不具有不正当或不良的心理状态和客观行为,不具有受非难性。

再者,张先生主张林女士向其隐瞒母亲自房屋阳台坠亡的情况且其在售卖房屋时仍不知晓坠亡之事,对此,综合双方在事发后便解除租赁关系、张先生在一年半后出售房屋且期间从未向林女士提出异议或主张赔偿、下家在交易过程中便知晓坠亡之事等具体案情,张先生上述说法不尽合理,张先生亦无相应证据佐证其意见。因此,本案中难以认定林女士具有过错。

据此,本案并不具备侵权责任的构成要件,张先生要求林女士赔偿的诉讼请求缺乏依据,法院实难支持。考虑到意外事件的发生,林女士自愿补偿张先生10万元,是对自身权利的处分,于法不悖,法院予以准许。

# 一边实施"两卡"犯罪一边"黑吃黑"

#### 男子犯下两罪获刑6年3个月

□记者 夏天 通讯员 吕亚南

本报讯 闲置的银行卡出借、出租、出售,还可以赚钱?小伙 关某不仅实施"两卡"犯罪,还 "黑吃黑"截留卡内资金。经奉贤 区人民检察院起诉,奉贤区人民 法院于近日依法对被告人关某作 出了判决。

2020年12月,美某把目己名下的一张银行卡借给曾经的"毒友"蒋某和徐某,当天,蒋某和徐某频繁往关某的银行卡内转账1元钱,以测试这张卡是否好用。测试完毕后的第一天,关某卡内就收到了100万元,过了一个多小时这笔钱就被转走了。由于关某

的银行卡开通了手机短信提醒 所以他知道卡内何时入账、转账 多少金额。关某知道蒋某和徐某 没有正经工作,这些钱肯定来路 不正, 他们要通过他的银行卡洗 钱。第二天,他的卡内又收到了 42万元。这次, 关某动起了歪心 思。他先将其中的5万元转进自己 的微信钱包,又将自己借给蒋某、 徐某的银行卡进行了注销,将卡 内剩下的37万元转入自己补办的 新卡内,部分用于给自己的父亲 看病和买衣服。面对蒋某和徐某 的催讨, 关某将手机关机失联。 然而,剩余的钱还没花完,关某 便被公安机关抓获

经查,市民王某某和孔某某

被电信诈骗,其中王某某的100万元、孔某某的42万元,转入了犯罪嫌疑人关某的银行卡内。

关某明知他人利用信息网络实施犯罪还为其提供帮助,情节严重;以非法占有为目的,秘密窃取他人财物,数额特别巨大,应当以帮助信息网络犯罪活动罪、盗窃罪追究其刑事责任,数罪并罚。今年5月26日,奉贤检察院依法对其提起公诉。法院依法判处被告人关某犯帮助信息网络犯罪活动罪,判处有期徒刑7个月,并处罚金5000元;犯盗窃罪,判处有期徒刑6年,并处罚金8万元,决定执行有期徒刑6年3个月,并处罚金8万余元发还给被害人,不足部分责令继续退赔。

# 网购月饼却收到空包裹 咋办?

□记者 陈颖婷 通讯员 王英鸽

佳节临近,消费者在网店下单 月饼后,竟收到了空包裹。商家坚 称已按约发货,消费者却认为商家 存在欺诈行为,法院会如何认定?

中秋前夕, 小玲在一家网上超 市购买了1件月饼礼盒,花费75元。 第二天快递送达,但包裹仅有手掌 大小,小玲不由心生疑问。她拆开包 裹,发现里面只有一个黑色手提袋, 袋内空无一物。小玲立马联系网店 客服,反馈其收到了空包裹。但客服 回复称,经过核实,确认该包裹在出 库时装有商品,后经小玲多次据理 力争,网店遂提出补偿她50元店内 购物卡。小玲认为,她多次向网店客 服反映情况,对方却一直坚称已经 发货,并对她要求补发、赔偿的诉求 置之不理,其行为已构成欺诈。小玲 于是向浦东新区人民法院起诉,要 求网店全额退款并赔偿500元。

诉讼中,网店提出,因交易过程导致小玲消费体验不佳,同意退款并自愿补偿她500元。

浦东法院经审理认为,小玲从 网店购买月饼礼盒并付款,双方的 网贴合同关系成立生效。关于网店 是否构成欺诈,法院认为,本案中 不存在网店提供虚假商品信息使小 玲产生错误认知,进而作出不真实 购买意思表示的情况,故不能认定 网店存在欺诈行为。事实上,网店 未能按合同约定交付商品,当属违 约行为。因此,对于小玲以欺诈为 由要求网店赔偿 500 元的诉讼请 求,法院不予支持。

最终,浦东法院判决网店退还 小玲商品货款75元。网店自愿补偿500元,法院认为于法并无不当,故 予以照准。现该案判决已生效。

#### 法官说法

上海市浦东新区人民法院周浦法庭 副庭长 钱伟兰

-、关于是否构成欺诈行为的认定

情况下实施民事法律行为。消费领域中的欺诈,多表现为经营者在提供商品或服务的过程中,采取虚假或者其他不正当的手段欺骗、误导消费者。 是否构成欺诈行为,一般会考虑:首先,是否存在欺诈故意,即一方告知对方虚假事实或隐瞒真实

情况, 诱使对方在违背真实意思的

欺诈行为,是指一方故意告知 对方虚假情况,或者故意隐瞒真实

虑: 首先,是否存在欺诈故意,即 虑: 首先,是否存在欺诈故意,即 一方告知对方虚假事实或隐瞒真实 情况存在主观故意;其次,对方因 错误认知,即欺诈行为与错 误认知之间具有因果关系;最后, 对方因错误认识而作出不真实的意 思表示,即错误认知与不真实的意 思表示之间具有因果关系。

本案中,并不存在网店故意提供虚假商品信息或隐瞒真实信息, 致使消费者产生错误认知,进而违 背本意购买月饼礼盒的情况,因 此,难言网店构成欺诈。

二、中秋将至,消费者网购月饼应 关注哪些问题?

作为消费者,在挑选"心仪"的月饼时应注意:

一是避免买到"假"月饼。购买品牌月饼、"网红"月饼一定要选择官方渠道或信用评价较好的网店,收到商品后要注意查看包装字迹是否清晰或是否具有防伪标识。

二是避免买到"过期"月饼。 购买前要注意查看商品详情页中的 生产日期、保质期、贮存条件、配 料表等信息,收到商品后要注意查 看内外包装保质期是否一致。

三是谨慎购买"新奇"月饼。 消费者出于好奇或特殊需求购买新 口味月饼,务必认清"SC"开头 的食品生产许可证号,并注意查看 配料标注,以防食用不安全食品影 响身体健康。

此外,如消费者买到不合格月 饼,要第一时间保留有效证据,以备 后续与商家协商、向有关平台投诉, 或通过法律手段维护合法权益。

#### "买家"+"客服"设连环套诈骗平台卖家获得赃款

## 警方根据赃款流向锁定犯罪嫌疑人

□记者 胡蝶飞 通讯员 阮婷

本报讯 冒充"客服"诈骗,是一种较为常见的电信诈骗套路。但近期诈骗手段又现"新花样",出现了专门针对"卖家"的连环套骗局,诈骗分子冒充"买家"做局,通过虚假网站配合"假客服"设套,受骗者从"买家"转为"卖家"……近日,静安区人民检察院办理了一起掩饰、隐瞒犯罪所得案,涉案赃款就是通过上述"连环套"手法骗取的。

今年4月4日,被害人黄女士 在其经营的店铺首页收到了一条来 自网络零售平台买家的信息,对方 称已在店铺内购买并下单某宝贝, 但在支付时订单出现卡单的情况, 并在聊天中发送了一个网址,称需 要卖家登录网页联系平台客服解 决。因为在经营店铺过程中,买家 经常都会咨询订单问题,黄女士也 想做成该单生意,所以在买家提出 有卡单情况时,并未起疑心。

黄女士点击上述网址后直接跳转到了一个客服聊天界面,当其向网页客服询问卡单原因及如何解决问题时,客服表示因网络零售平台有新的限额规则,其店铺额度不够导致该订单失败,需要交纳保证金以解锁限额,并提供了另一个客服的QQ号让其添加。黄女士添加后客服通过语音联系,称解除限额需要向指定账户转账,于是在对方指示下两次转账共计3万元,但仍未解锁,对方还以转账金额不够让她继续转账。黄女士意识到受骗,遂报案。侦查人员根据黄女士被骗

的部分钱款流向锁定了犯罪嫌疑人

郑某某,同年4月8日郑某某主动 至公安机关投案,并如实供述了自 己协助他人转移赃款的犯罪事实。

据郑某某交代,自己在网上寻找兼职时,有人主动联系称只要提供银行卡及密码就可获取好处费,于是郑某某将自己的银行卡提供给对方,并在对方陪同下通过直接到柜台取现或刷脸转账的方式,将自己卡内收到的赃款转出。经审查认定,今年4月,郑某某在明知钱款可能系犯罪所得的情况下,为牟利受他人指使,协助他人转移赃款共计3.2万余元,从中获利1200余元。

静安检察院以被告人郑某某涉嫌掩饰、隐瞒犯罪所得罪提起公诉,静安法院近日以掩饰、隐瞒犯罪所得罪判处郑某某拘役5个月,缓刑5个月,并处罚金5000元。