

□ 通讯员 刘善熠 记者 徐荔

买房是一件大事，购房者一般都要看了再看才做最终决定。但是，有的购房者看房时匆匆忙忙，只看了一次就决定购房并订立合同，付款后心怀忐忑，再次看房后发现墙壁有渗漏水的痕迹，于是以对方没有如实告知为由主张欺诈，想要撤销合同退房退款。这样的诉请，会得到法院支持吗？

日前，上海市松江区人民法院审理的这起案件给出了答案。

案件回顾 >>>

想要买房的李先生夫妇在看中一处房源后，在朋友及房屋中介的陪同下，一起去看房。因房屋出租，看房时，房东不在场，授权中介全程带看。看完后，李先生夫妇感觉满意，当晚即与房东签订了房屋买卖合同，并支付了 10 万元定金。

据李先生的说法，因看房时一位租客不在，一间卧室房门上锁，他们没有联系租客或房东开门，只看了其他房间。经询问中介，中介表示“房屋很好，没有问题”，夫妻俩当即决定购房。付款后，李先生总觉得心里不踏实，一个月后，再次来到房里，这才发现之前没看的卧室内有一面墙有渗水的痕迹。李先生夫妇顿时觉得“被骗了”，认为房东欺诈，于是要求解除合同退还定金。协商未果后，诉至法院。

李先生夫妇认为，中介方及房东在他们看房期间、购房洽谈期间、签订合同前后，隐瞒了房屋漏水的事实，存在严重的欺诈情形，因此要求撤销合同，退还钱款。

被告房东则表示，李先生夫妇在购房前，实地查看了房屋，对房屋满意，于是双方签约。签约前，房东曾口头告知过李先生夫妇，小区在进行整体翻新及外墙修复，屋内有渗漏水的痕迹。

而第三人中介公司则表示，涉案房屋之前确实存在外墙漏水问题，但签订合同时，该问题已修

复。李先生夫妇看房时，只有内墙还有之前渗水的痕迹。而且，房东已将内墙重新粉刷，渗漏水问题完全修复。作为第三人，中介公司提供了正确全面的居间服务。

松江法院经审理认为，此案的争议焦点在于李先生夫妇能否以欺诈为由撤销合同。

首先，构成第三人欺诈需要交易相对方知道或者应当知道第三人存在欺诈行为，该案中并无证据证明中介人员明确知晓房屋渗漏水而故意隐瞒，或房东授意、默许中介故意隐瞒真实情况或做出虚假陈述。

其次，该案中也确无证据证明房东主动向李先生夫妇披露过房屋存在渗漏水及墙面脱落的情形。但李先生夫妇购房前应尽必要的注意义务，审慎查看房屋的状况，对房屋有全面的认知后再做决定。而据李先生夫妇的陈述，他们疏于查看，没有尽到必要的注意义务。现并无证据证明房东对房屋状况有过虚假陈述，或在李先生夫妇询问时故意隐瞒真相，渗漏水问题也已修复。

因此，李先生夫妇主张房东欺诈进而要求撤销合同，依据不足，法院不予支持。

说法 >>>

民法上的“欺诈”包括故意告知虚假情况和负有告知义务的人故意隐瞒真实情况，导致对方陷入认识错误从而做出错误的意思表示。

购房者以欺诈为由要求撤销合同未获法院支持 付款后发现渗水痕迹 购房时匆匆忙忙

隐瞒真实情况构成欺诈的也被称为消极欺诈，能否构成消极欺诈，要从以下几点分析：

●构成消极欺诈的前提是一方负有告知义务

一般而言，交易的双方原则上均无主动告知的义务，只有在特定情况下才有，主要限于：基于法律的明确规定，如《中华人民共和国消费者权益保护法》第十八至第二十一条规

定的经营者对消费者的告知义务，《中华人民共和国保险法》第十七条规定的保险人的说明义务；基于交易习惯或当事人的明确约定，在一方明确询问时，另一方至少不能虚假陈述；基于诚信原则，对于一些隐藏的、不易发现的、重大的瑕疵，交易方负有告知义务。

具体到该案，二手房买卖的双方是平等的民事主体，不同于新房买卖，不存在优先保护某一方的问题，法律也未特别规定任何一方有特殊的告知义务。

●告知的内容主要限于足以影响当事人是否缔约的重要信息

“重要信息”即如果对方了解这个事实就不会签约了，判断的标准应当相对客观，以一个理性的交易主体在交易环境中的考虑为准，不排除特殊情况下交易主体的个体差异。可以修复且已经修复好的渗漏水问题，一般而言并不属于足以影响二手房缔约的重要信息。

通常来说，二手房是现状买卖，随着时间的推移，房屋或多或少会存在一定的瑕疵，购买方愿意购买即负担一定的容忍义务。

●告知义务有一定的限度

“告知义务”以期待合理性和披露可能性为限。如果凭借自身能力通过合理的手段即可获取相关信息，信息的获取没有任何难度，则无需寄希望于对方主动公开，即不具有期待合理性。披露可能性要求交易方客观上充分掌握相关信息，具有信息披露的能力，且披露信息不至于对其造成重大不利影响。

二手房买卖是现房买卖，买受人可以实地看房，主动发现房屋是否存在瑕疵以及存在哪些瑕疵，且二手房买卖多数有中介机构的参与，信息的获取并不困难。对于一些显性的轻微瑕疵，只要出售方未刻意遮挡设置障碍，即不应苛求其需主动告知。

法官提醒，类似房屋这样大件物品的买卖，买受人要尽到必要的、审慎的注意义务，轻易以出售方未主动告知相关情况为由主张构成欺诈可能难获支持。

“财富导师”实现“圆梦计划”？八旬老人险上当

崇明警方成功劝阻一起虚假投资理财类诈骗案件

□ 记者 季张颖

“圆梦计划，前所未有的机遇时刻，本次红利发放由政府相关部门负责调控，打造中产阶级宏伟蓝图，赢在行动！”打着所谓官方背景的旗号，承诺给予高额回报，在直播间向被害人讲授“投资理财技巧”，再诱导被害人向“投资理财平台”充值，先让被害人小额获利，待获取被害人信任、加大投资金额后，使被害人无法提现。

近日，崇明警方成功劝阻一起虚假投资理财类诈骗案件，帮一名八旬老人成功避免了损失。

5 月 6 日，上海崇明一名 80 岁独居老人在手机上收到“财富导师”向她介绍的“圆梦计划”，老人交了 168 元学费，听完“财富导

师”的介绍后心动，一心想着要挽回之前投资失败的损失，圆自己的财富梦。当天，操作智能手机不熟练的老人来到手机店，请营业员帮忙安装“财富导师”推荐的一款名为“欧易”的手机软件。

营业员听完老人的讲述，认为她可能遭遇了虚假理财类诈骗，于是告知她不要安装该手机软件，并且要帮忙报警。老人阻拦营业员报警后离开了手机店，营业员担心老人继续上当受骗，还是拨打了新河派出所的报警电话。

民警迅速到店调阅安防视频设备，一眼认出老人是辖区独居老人王老太。来到王老太住处，民警向老人说明来意，表示她可能正在遭受诈骗，经过耐心劝说，老人最终配合民警工作。

在查看王老太手机的过程中，民警发现她安装了多款社交软件，微信中加入了多个投资理财群，并且经常点击收看群内所谓视频课程，同时王老太近期还频繁与一名“财富导师”聊天。

在细致询问下，民警了解到王老太是一名画家，此前投资过一家画室，结果失败，但是老人心中一直保持着开画室的梦想。在接触到“财富导师”介绍的“圆梦计划”后，老人抱着试试的心态向“导师”交了 168 元学费，“导师”便邀请她进群听课。

过了几天，“导师”让王老太下载一款名为“欧易”的手机软件，称可以教她操作赚钱，稳赚不赔。王老太信以为真，便来到手机店要营业员帮她安装软件。

民警详细向王老太介绍了投资理财类诈骗，并把其他类型诈骗也进行了宣传。此后，民警又查看了老人使用的银行卡，确认她最近确实没有给陌生人转账。

最后，经王老太同意，民警帮助她删除了微信内所有涉嫌诈骗的聊天群和好友，成功劝阻了这起虚假投资理财类诈骗案件。

警方提醒，投资理财请选择官方正规的平台和渠道。切勿轻信陌生投资平台，也不要扫描陌生二维码下载“投资理财 APP”。不要轻信“低风险高收益”。不要相信网友所谓的“投资老师”“专家”“内部漏洞”等理由。遭遇可疑情况，要拨打 96110 咨询求助；发现被骗，第一时间保留相关证据并立即拨打 110 报警。