

□ 记者 季张颖 通讯员 赵美臣

签订购房合同后，意外得知曾有工人在房屋外的院子晕倒，后经送医抢救无果而过世，买房人就此以房屋是“凶宅”为由主张撤销合同，还告上了法院。

上海市崇明区人民法院审理后，认为涉案房屋并非“凶宅”，不过还是判决撤销了双方的合同，这是为什么呢？

案件回顾 >>>

原告施某与被告马某、朱某曾签订《房屋买卖合同》，约定施某以 520 万元的价格购买马某、朱某的房屋。在合同签订之前，施某曾主动询问马某、朱某及他们的女儿“房屋有没有出过什么事情”，对方称“没有”。施某基于对对方的信任，签署了《房屋买卖合同》，并支付定金。

然而，后来施某意外得知，房屋过去在装修期间，曾有一名装修工人猝死。施某便向马某方核实，他们此时才告知确有其事。施某当即表示无法接受这样一间“凶宅”，也无法接受对方的恶意欺瞒，不愿再购买该房屋，要求马某方返还已支付的款项。

而马某方则表示房屋并非“凶宅”，当时装修工人是因营养不良等原因引发疾病，在院子里晕倒，送到医院后不治身亡，而且原告也事先知道装修工人在院内晕倒的事件，不存在意思表示的误认，原告无权撤销案涉合同。

法院经审理后认为，首先，装修工人在房屋外的院子晕倒，后经送医抢救无果而过世。该事件的起因是装修工人的自身疾病或身体原因，而非恶性事件，且其过世并未发生在房屋内，因此该房屋不应认定为“凶宅”。

其次，由于案涉房屋并非“凶宅”，原告主张的事件并非房屋的关键交易信息，被告并没有主动向

购房人进行披露的特定义务。但原告在签约前主动询问“装修时是否发生过事情”，在知晓、核实该事件后经过慎重考虑仍要求退还定金，表明原告对该情况较为在意，属于影响其购房决策的重要因素之一，在原告主动询问的情况下，被告有义务将相关情况如实告知原告。然而，被告未能如实全面告知相关情况，致使原告存在重大误解而作出瑕疵意思表示，原告依法享有撤销权。

最后，原告是在法定期限内行使了撤销权，所以合同依法撤销，被告应当返还已收取的定金。

据此，法院判决撤销双方的《房屋买卖合同》，被告退还原告定金。

说法 >>>

● 妥善看待“凶宅”问题，维护自身合法权益

“凶宅”并非法律概念，属于善良风俗的范畴。根据传统风民俗和公众一般心理，“凶宅”一般是指在房屋内发生过非正常死亡事件或短期内多次发生死亡事件，致使普通民众在正常交易情形下通常不愿购买的房屋。

如果相关房屋确实存在上述情况，则属于房屋买卖的关键交易信息，作为出卖人需承担主动向购房人进行披露的特定义务，若故意隐瞒相关事实，致使购房人基于错误认识作出了购房的错误意思表示，签订并履行了房屋买卖合同，则出

法院：未如实全面告知致使存在重大误解
要求撤销购房合同
认为买到了『凶宅』

卖方构成欺诈，受欺诈方有权请求法院或者仲裁机构予以撤销。

● 秉持诚实信用原则，防范化解矛盾纠纷

房屋买卖交易中标的物是房屋，标的额较大，且大部分买受人购买房

屋是为居住使用，是关乎民生的大事。若在房屋买卖交易中不遵守诚实信用原则，极易影响合同目的的实现。

因此，在房屋买卖交易中，买卖双方都要遵守诚实信用原则。比如，购房人如果在择房过程中有特别在意的相關情形，并将该情形作为购房时考虑的主要因素，在购房人主动询问出售方的情况下，基于诚实信用原则，出卖人理应全面、真实地予以告知。

若出卖人未能如实全面告知相关情况，致使购房人存在重大误解而作出瑕疵意思表示，则购房人依法享有撤销权。

● 合理评估己方情况，审慎支付合同定金

出卖人与买受人在签订房屋买卖合同前，就房屋买卖有关事宜进行初步确认，并收取一定数量的定金作为订立房屋买卖合同的担保，是当前房屋买卖中常常出现的形式。

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。

《民法典》中对适用定金罚则的条件有明确规定，给付方不履行或未按约定履行，致使合同目的无法实现的，不得请求返还定金；收受方不履行或未按照约定履行，致使合同目的无法实现的，应当双倍返还定金。

因此，定金罚则是对不履行合同一方的制裁，也是一种民事责任方式，而民事责任以过错为原则，只有在拒绝履行合同的一方当事人有过错的情况下，才可适用定金罚则。所以，支付定金要慎之又慎，一定要综合考量自己的实际情况、履约能力等，否则可能承担不利后果。

在本案中，购房人支付定金后并非因其过错导致合同不能履行，而是因重大误解才致合同被撤销，因此不适用定金罚则，由出售方返还定金即可。

持“黄牛票”被拒之门外 “黄牛”也被“黄牛”骗了

□ 通讯员 姜叶萌 陈宇超
记者 徐荔

想看的演出终于来了，苦恼的是“开票即秒光”“手慢则无”。为了到现场给偶像打 call，很多粉丝不惜高价购买“黄牛票”，但“黄牛”靠谱吗？

近期，虹口区人民法院审理了一起“黄牛”骗“黄牛”的合同诈骗案。

案件回顾 >>>

2023 年底，小陈偶然在网上看到有人发布转让某知名歌手演唱会门票的信息，于是主动添加林某某为好友询问。林某某表示自己是某大型票务公司员工，有渠道以低价拿到各大明星的演唱会门票，并表示可以与小陈长期合作。

一开始，小陈从林某某处购买了几张演唱会门票，都顺利出票，因此小陈对林某某很是信任。2024

年 2 月，林某某游说小陈成为他的代理，称“加价售卖门票，每成功一单可获得溢价 50% 的收益”。那时，小陈正失业，便接受了林某某的提议。小陈缴纳了 3000 元“代理费”给林某某后，双方先后签订了演唱会门票购销合同和某票务公司入职合同。

有了“正式身份”的小陈开始放手大干，先收取订票人钱款，再将订票人信息和钱款一起转给林某某。至 2024 年 4 月份案发，小陈已陆续向林某某转账 90 余万元。然而，林某某收到款后或表示没出票成功，或是成功出票后到了演唱会当日，订票人用其所提供的票都进不去演唱会。小陈想找林某某问个明白，却发现他“失联”了。

而同一时间，已有其他受害者向警方报了案。根据相关线索，林某某被抓捕归案。

林某某承认自己不是票务公司员工，只是一个“黄牛”，此前的

真实出票都是靠自己抢票或找人代抢到的。他先以兑现少量门票、低溢价等方式取得别人信任，再谎称签代理合同“一起赚钱”。林某某表示，收到的票款几乎都被他用于个人消费挥霍。订票人收到的电子票据和订票成功短信截图都是他伪造的，眼见露馅，他就干脆“失联”。

经审查，2023 年 12 月底至 2024 年 4 月间，林某某骗取小陈等多名被害人购票款共计 78 万余元。

结合累犯前科及认罪认罚情况，法院最终判决林某某犯合同诈骗罪，判处有期徒刑 7 年 6 个月，并处罚金 20 万元。

说法 >>>

该案中，林某某本身在票务行业长期经营，熟知其中的“套路”和话术，为进一步骗取被害人的信任，将自己“包装”成票务公司的员工，让受害人误以为他有专门的渠道能够获得知名歌星的演唱会门票，同时还以

票务公司的名义伪造合同，让受害人与其“长期合作”，而实际上他并没有内部、特殊的渠道能够获得票源。

与一般民事合同违约不同，本案中，林某某虚构其属于票务公司员工等事实，隐瞒没有真实票源的实情，使被害人陷入错误认识而交付财物。而林某某在收取购票款后也仅将小部分钱款通过其他渠道获取门票，其余则是用于个人开销及资金周转，并进一步通过伪造成功购票的电子凭证、短信截图等行为掩盖没有履约能力的真相，而这能够证明其在签订、履行合同时以非法占有为目的骗取他人财物，构成合同诈骗罪。

法官在此提醒，消费者在购买演唱会门票时务必通过正规网站或官方渠道进行购买。切勿轻信自称“内部人员”或提供“特殊渠道”的卖家。一旦发现被骗，要注意保留聊天记录、转账记录、对方的身份信息等重要证据，及时报警，维护自身的合法权益。