

天井房里藏“窖井” 卖家“忘了说”能免责？

法院：卖家未主动披露须承担赔偿责任

□ 记者 季张颖 通讯员 常忻 斯梦娜

花了310万元购买的“天井房”，本以为能拥有梦想中的惬意庭院，却没想到因一次下水道检修，意外发现院子里暗藏公共窖井！买家直指卖家“揣着明白装糊涂”，卖家却一脸无辜地表示“确实忘了说”。一句“忘了说”，能成为免责的理由吗？近日，上海市闵行区人民法院审结了这一起房屋买卖合同纠纷案件。

房屋院子里暗藏公共窖井？

2023年9月，张某与徐某签订《上海市房地产买卖合同》，约定徐某将其名下位于上海市闵行区的一套房屋出售给张某，房屋价款310万元。同年11月，系争房屋变更登记至原告名下。

同年12月，因二楼下水道堵塞，物业工作人员进入房屋的天井内进行维修，直到此时张某才得知天井内存在两个下水道窖井。

张某很快就这一情况与徐某进行沟通，徐某表示是其敏感度不够高，这个事情确实是忘记说了。然而，双方却未能就赔偿事宜达成一致。

张某诉称，窖井存在异味，可能产生沼气从而发生危险，且会降低房屋价值。徐某为出售房屋向其隐瞒了这一情况，违背诚实信用原则，遂起诉要求徐某赔偿其违约损失18.6万元。

对此，徐某辩称：张某在签合同之前便已经发现窖井盖，不存在其隐瞒的情况，且系争房屋的售价本就低于同期其他房屋。另外，窖井盖是备用的维修渠道，其居住期间基本未打开过，对居住没有影响，因此不同意张某的诉讼请求。

法院：未主动披露须担责

法院经审理认为，《中华人民共和国民法典》第七条规定：“民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。”二手房交易中，房屋的各种环境情况是影响房屋交易及价格的因素之一，根据诚信原则，出卖人负有告知房屋真实、完整情况的义务，应当将可能妨碍房屋购买或正常使用的情况如实告知买受人，不得刻意隐瞒可能影响房屋交易的重大瑕疵或不利因素，避免交易双方信息不对称。买受人在购买、查看房屋时亦应尽到合理审慎的注意义务。

本案中，系争房屋的院内存在的窖井维修口，其不可避免地会产生疏通、检修等情况，维修人员在维修下水管道时需进入院内实施，会对屋内人员的生活造成影响。并且，窖井可能会产生异味，存在管道堵塞、反水等隐患，这些可能的情况也会影响原告对房屋交易意愿及交易价格的判断。被告在对此明知的情况下，未进行主动披露，应对原告承担相应的赔偿责任。

同时，现场可以看到，窖井处的瓷砖与其余瓷砖有明显不同，且与其余瓷砖之间存在明显缝隙，原告自认

在查看房屋时的确有注意到不同并询问情况，但却没有审慎对待，在未向被告全面核实的情况下即签订了房屋买卖合同并完成交易，显然亦未尽合理审慎的注意义务，存在一定的过失。

据此，综合考虑原告主张损失的合理性、关联性、可预见性、合同履行状况、当事人过错程度等因素，法院最终判决由被告赔偿原告违约损失2万元。该案判决现已生效。

【法官说法】

在沪购房安家，提升居住质量，是许多人的梦想。因此，上海的二手房交易市场一直是经济活动的热点。但与此同时，也有不少争议的产生。源于交易信息的不对称以及买卖双方对各自义务认知的缺失，很多争议的背后，都反映了同一个核心问题：诚信。

《民法典》第七条的规定：“民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。”这一规定，确定了民事活动的原则，是各种市场交易的法律基石，是每个人都应牢记于心且严格遵守的规则。在二手房交易过程中，诚信原则应体现在以下几个方面：

1. 卖家须知：重要信息，必须“说清楚”

在交易中，对可能影响房屋价值、买受人购买意愿以及房屋正常使用的重大事项，无论买受人是否询问，出卖人均有主动披露的义务。包括但不限于房屋质量问题、权利瑕疵以及环境问题等。

面对买受人的询问，出卖人不得作出虚假陈述或刻意隐瞒。对确实不知情的事项，应明确告知“不知情”，不得自行猜测或编造解释。但是对于一些明显可见的瑕疵，出卖人也不能以“不知情”为由逃避责任。同时，出卖人应积极配合买受人核验权属材料、实地查看房屋现状，不能阻碍或拖延买受人对房屋情况进行合理核实。

2. 买家谨记：擦亮双眼，主动“看清楚”

在签署合同前，买受人应核实房屋登记信息，并实地查看房屋现状，对权属情况、房屋结构、装修状况、周边环境等进行全面了解。对于显而易见的瑕疵，或者通过合理查验本应发现而未发现的问题，如漏水、异味等，买受人通常需要自行承担核查不力的后果。

发现问题后，应及时向出卖人以书面的形式提出询问，待情况核实清楚后方可决定是否继续交易。必要时，可聘请有专业资质的验房机构对房屋进行技术性评估，切勿为图省事而忽略潜在的法律风险。

“提灯定损”演变为名誉权纠纷案？

浦东法院审理一起租房纠纷引发的名誉权纠纷案

□ 记者 陈颖婷 通讯员 徐静文

租期届满或提前退租时，看似简单的退房流程，却容易牵扯出一连串问题：房屋设施的损坏该由谁负责？维修费用应如何分担？押金能否顺利退还？双方如果对这些问题处理不当，耗时耗力不说，甚至还会引发新的纠纷。近日，上海市浦东新区人民法院审理了一起房东与租客因提前解约相关设施定损问题引发的名誉权纠纷案。

一场租房纠纷变身名誉权纠纷案？

2023年12月，李先生与王女士签订了一份为期一年的《房屋租赁合同》，约定由李先生将位于浦东巨峰路上的房屋出租给王女士。2024年5月，王女士提出提前退租。交房验收时，双方因家具、墙面及智能锁门锁损坏的维修费用问题发生争执。当天，王女士一气之下在该小区微信群内发布“XX房东”“提灯定损”“千万别去租”等言论。第二天，她又在小区楼栋多处位置张贴写有房东“素质极差”“压着租金和押金不退的惯犯”等字样的纸张。李先生认为王女士的一系列行为严重影响到自己及家人的正常生活，遂将王女士诉至浦东法院。

李先生认为，王女士多次实施侵权行为，已严重侵害其合法权益。例如，在小区多处张贴带有侮辱与不实内容的大字报、在小区邻里群等渠道持续散布不实信息、多次联系房屋经纪人意图阻挠正常看房及交易进行、擅自在中介平台公开李先生家属手机号。李先生表示，上述行为对其生活、工作、名誉及人格尊严已造成严重的负面影响，侵犯其名誉权。鉴于此，李先生要求王女士书面赔礼道歉，并赔偿精神损害抚慰金10000元及造成的经济损失7795.67元。

王女士辩称，针对自己的不当行为，自己已受到公安机关的罚款200元行政处罚，故不同意李先生的诉讼请求。本次纠纷源于双方在相关维修费用上的分歧。验房当天，李先生方在房屋内定损一个半小时，提出多项不合理的补偿要求，故双方发生言语冲突。王女士承认，曾在楼道张贴纸

张，但已及时清除。王女士认为，李先生所主张的经济损失与本案无关，且根据“一事不二罚”原则，自己不应再承担精神损害抚慰金。

法院判决：应承担名誉权侵权责任

浦东法院经审理后认为，本案中，双方之间原存在房屋租赁合同法律关系，后因维修、验收事宜发生争执。王女士在小区微信群内发表的言论、在房屋入户门等处粘贴的纸张、在中介处散布的相关信息，都是针对李先生所有的房屋并多次提及“房东”，上述行为足以导致李先生社会评价降低，据此可以认定王女士对李先生实施了名誉权侵权行为。关于李先生主张的精神损害抚慰金，法院根据侵权行为的具体情节、当事人的过错程度、造成影响的范围和损害后果等因素，酌情确定由王女士赔偿4000元，而李先生主张的经济损失即交通与住宿费用，不属于名誉权侵权所造成的必然且直接的损失，不予支持。据此，法院判决王女士向李先生书面赔礼道歉，并赔偿精神损害抚慰金4000元。判决后，王女士主动发送道歉信并赔偿精神损害抚慰金。

【法官说法】

维权有边界，侵权需担责

浦东法院金桥人民法庭法官阮婷指出，名誉权的侵权适用于一般侵权责任的认定，法院从违法行为、主观过错、损害结果、因果关系四个要素认定是否构成名誉权侵权。本案中，王女士与李先生因房屋租赁发生纠纷后，未通过正当途径解决，反而在公共平台、公共场所发布带有侮辱性的内容等。根据《民法典》规定，王女士的相关行为已构成名誉权侵权，依法应当承担赔礼道歉、赔偿精神损失的民事责任。

房东与租客应秉持友善原则，理性沟通、互谅互让，在处理租赁纠纷时应通过合理合法的方式，切忌采取过激行为、发布不当言论。网络空间并非法外之地，言论自由应以不侵害他人合法权益为前提。在此提醒，如在日常生活中遇到名誉权遭受侵害的情况，应注意留存证据，及时运用法律武器维护自身权益。