

曾有老人高坠 房屋是不是“凶宅”？

买家要求撤销购房合同 浦东法院作出一审判决

□ 记者 陈颖婷

年轻女子张瑶（化名）称自己通过中介购买的房屋为“凶宅”，认为房东和中介公司隐瞒关键信息，诉请撤销合同并索赔；而房东则反诉要求张瑶支付剩余 5 万元购房尾款及律师费。最终，浦东新区人民法院认定案涉房屋不构成法律意义上需披露的“凶宅”，张瑶的撤销权已过法定期限，判决驳回其全部诉讼请求，同时要求张瑶支付尾款、利息及部分律师费。

原告：花231万买的房竟是“凶宅”，深夜想起就害怕

“我一个未婚女孩在上海打拼，就想有个安稳的家，没想到花 231 万买了套‘凶宅’，现在晚上根本不敢一个人住。”时间回到 2022 年 1 月，张瑶通过中介，与房东陆雪琪（化名）签订《上海市房地产买卖合同》，约定以 236 万元购买案涉房屋。按照合同约定，张瑶分多笔支付了 231 万元购房款，仅剩 5 万元尾款约定在交房时付清。

变故发生在 2024 年 3 月。“那天和小区其他业主聊天，有人说我买的这套房里，之前有老人跳楼自杀。”张瑶说，“我孤身一人在上海，最忌讳这种事，当晚就找房东和中介确认。”张瑶认为，中介公司的服务细则里明确承诺有“房屋筛查”义务，理应提前筛查出房屋是否发生过自杀事件；而陆雪琪作为房东，隐瞒房屋内曾发生自杀事件的重大信息，导致自己在重大误解下签订合同，完全违背真实购房意愿。

“现在房子不敢住，这些损失难道不该有人承担吗？”张瑶坚持要求撤销合同，追回购房款并索赔各项损失。

被告：老人是意外高坠，不在屋内死亡，不属“凶宅”

面对张瑶的指控，房东陆雪琪气愤地说：“我母亲是老年痴呆，2013 年 12 月不小心从小区楼上坠落到隔壁小区，不是自杀，而且死亡地点根本不在这套房子里！”陆雪琪在庭审中情绪激动地表示，母亲当时 89 岁，患有严重的阿尔茨海默病，事发时因看护不慎意外坠楼，且事件发生在 2013 年，属于多年前的旧事，自己没有刻意隐瞒的必要。

陆雪琪提到，中介公司的宣传册里明确写着“凶宅定义需有公安备案且发生在房屋内”，而自己母亲的事件既无公安自杀备案，也未发生在房屋内，不符合“凶宅”的定义。同时，陆雪琪提起反诉，要求张瑶支付剩余 5 万元购房尾款及利息。“合同约定尾款在交房时付清，2022 年 6 月 26 日我就把房子交给她了，但她

一直以各种理由拒付尾款。2023 年 7 月我迁出户口后，多次通知她付款，她还是不付，现在反而起诉我，这太没道理了。”陆雪琪要求张瑶承担 4 万元律师费。

中介公司则表示，公司在交易过程中没有任何过错。“我们员工在签约前问过陆雪琪，房屋内是否发生过自杀、他杀事件，陆雪琪明确说没有，我们系统里也没有标注过这套房有特殊情况。”而张瑶在交易过程中从未主动询问过房屋是否发生过意外事件，公司也没有向她承诺过“房屋回购”，即使房屋存在问题，也应由房东承担责任，与中介无关。

法院判决：撤销权已过期限，买家需付尾款及律师费

针对“房屋是否构成需披露的特殊情况”这一核心问题，法官指出，陆雪琪母亲的高坠死亡事件发生在 2013 年，且现有证据无法证明该事件属于自杀，死亡结果也未发生在案涉房屋内。“无论该事件是意外还是自杀，对陆雪琪而言均是家庭伤痛，其未主动披露多年前且发生在房屋外的事件，不构成恶意隐瞒或欺诈。”

法官依据《民法典》第一百五十二条作出解释：“重大误解的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起九十日内没有行使撤销权的，撤销权消灭。”本案中，张瑶自认于 2024 年 3 月得知所谓“自杀事件”，但直至 2024 年 12 月 5 日庭审时才变更诉讼请求，要求以重大误解撤销合同，已明显超过 90 天的撤销权行使期限，因此对其撤销合同的主张不予支持。

在反诉部分，法院认为，双方均认可尾款应在陆雪琪户口迁出后支付，现陆雪琪已于 2023 年 7 月 18 日迁出户口，且已及时告知张瑶，张瑶理应核实情况并支付尾款，其拒不支付的行为构成违约。因此，判决张瑶支付陆雪琪 5 万元尾款，并以 5 万元为基数支付利息。

关于陆雪琪主张的 4 万元律师费，法院认为，双方合同中明确约定“任何一方违约，守约方通过诉讼形式主张权利产生的律师费等费用由违约方承担”，但考虑到案件的复杂程度和双方的过错程度，酌情判决张瑶承担 2 万元律师费。

释法

把热门歌曲做成切片音乐视频“创作人”秒变被告人

全市首例侵犯信息网络传播权的著作权“行民刑”衔接案件宣判

□ 记者 王葳然

本报讯 用走红网络的歌曲制作音乐视频，供用户点击浏览，即可获取收益？这种行为实则触碰法律红线。记者从杨浦区人民法院获悉，近日，该院审理了一起通过视频平台非法传播音乐作品的知识产权刑事案件，同时，该案也是全市首例侵犯信息网络传播权的著作权“行民刑”衔接案件。

2017 年 9 月，上海某文化传播有限公司（以下简称“文化公司”）注册成立，韩某担任公司股东并负责实际经营，其间以文化公司的名义在某视频平台注册账号用于发布各类视频。

自 2022 年 5 月起，文化公司在未经著作权人北京某科技有限公司许可的情况下，将《可可托海的牧羊人》《白月光与朱砂痣》等音乐制作成视频后发布在公司运营的视频账号上，供某视频平台用户点击浏览，并从中获取平台分成收益。

经鉴定，上述视频中采用的音乐与著作权人享有权利的音乐作品构成实质性相似。经审计，自 2022 年 5 月至 2023 年 9 月止，上述视频在某视频平台上的完播量共计 3000 余万次。

该案立案侦查后，被告人韩某主动向警方投案。审理中，被告人韩某已向著作权人履行赔偿义务并取得谅解，同时预缴了相应罚金。

法院经审理后认为，涉案《可可托海的牧羊人》《白月光与朱砂痣》等是《著作权》法保护的作品，文化公司以营利为目的，未经著作权人许可，通过信息网络向公众传播他人音乐，有其他特别严重情节，被告人韩某作为文化公司直接负责的主管人员，其行为已构成侵犯著作权罪，依法应予惩处。

根据被告人韩某的犯罪事实、社会危害性、认罪悔罪态度等，法院依法判处其有期徒刑 2 年 9 个月，缓刑 2 年 9 个月，并处罚金 2 万元。

【法官说法】

根据《刑法》第二百一十七条规定，以营利为目的，未经著作权人许可，通过信息网络向公众传播其音乐的，违法所得数额较大或者有其他严重情节的，处三年以下有期徒刑，并处或者单处罚金；违法所得数额巨大或者有其他特别严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金。根据《关于

办理侵犯知识产权刑事案件适用法律若干问题的解释》第十三条的规定，传播他人作品的实际被点击数达五万次以上的，属于刑法第二百一十七条规定的“其他严重情节”；被点击数达到前述标准的五倍以上的，属于刑法第二百一十七条规定的“其他特别严重情节”。

本案中，侵权视频的完播量高达 3000 余万次，属于刑法第二百一十七条规定的“其他特别严重情节”。

同时，本案是上海市首例侵犯信息网络传播权的著作权“行民刑”衔接案件。版权执法机关根据权利人投诉，对文化公司未经授权通过网络运营账号发布他人享有著作权的音乐作品一案进行立案调查，因涉嫌构成犯罪将案件移送公安机关侦办。

著作权人以侵害作品信息网络传播权向法院提起民事诉讼，在该民事案件审理过程中，主审法官发现被诉侵权视频点击量高达数千万次，已达到法定追诉标准，将本案通过犯罪线索移送机制移送辖区公安机关办理。

行政机关、审判机关与公安机关在检察监督下，通过完善信息共享、引导取证等衔接机制，在公安机关查证相关犯罪事实后，依法由公诉机关向杨浦法院提起公诉，顺利完成了本案的行政执法、民事诉讼与刑事诉讼的程序衔接，有力展现了对知识产权的全方位保护。

“著作权人应提高版权保护意识，在作品创作过程中，应妥善保存作品底稿、工程文件、DEMO 小样、邮件往来等权属文件及合法公开出版物、首次发布作品的网页链接等首次发表材料，并可在创作完成后及时申请办理作品著作权登记，还可加入并委托中国音乐著作权协会统一管理其作品。”本案承办法官黄莺表示，“创作者在创作短视频时，要牢记知识产权保护的重要性，优先使用自有或已获授权的音乐，从源头减少侵权风险。如需使用他人音乐作品，建立‘先授权后使用’的合规意识，通过正规版权平台获取授权，并保存好授权使用记录。”

法官表示，如发现侵权行为，权利人可自行或委托律师向侵权方发送相应函件，或利用平台内置的侵权投诉渠道提交相应证据，要求平台及时下架侵权内容。对于性质恶劣、情节严重的侵权行为，则可向著作权行政执法部门投诉，亦可向有管辖权的法院提起民事诉讼；认为情节严重的，可以向公安机关报案。