

法庭笔记

选个“安乐窝” 烦心事真多

对于每个人和每个家庭来说,购房都是一件极为重要的事。那个经过精心挑选的“安乐窝”,一定是温暖舒适、遮风挡雨的家。但偏偏有些人在购房的过程中就会遇到各类问题,稍有不慎,烦心事就来了。



■赖方方/绘图

买到“凶宅”

●从邻居口中得知房主妻子自缢身亡

2016年6月,王某在广州市天河区看中一处房产,并以158万元的价格从吴某的手中购入。时间过了四年,到2020年9月时,王某将这处房产以275万元的价格出售给朱某夫妇。

然而,就在朱某夫妇购入房子不久后,就从邻居口中听闻该房实为“凶宅”。为此夫妇二人与第一任房主吴某核实,吴某承认其妻确于多年前在该房屋自缢身亡。至此,不光是朱某夫妇,就连在房子内住了四年的王某,才第一次得知这间房子实为“凶宅”。

鉴于这一情况,朱某夫妇随即到法院申请撤销与王某的购房合同。法院判令王某向朱某夫妇退还275万元并承担诉讼费。

王某认为自己很冤,因为当年吴某没有如实告知房子的情况,现在自己的房子因此卖不出去,且又背上了官司。王某要求吴某退房,赔偿损失。然而吴某认为,自己并非故意隐瞒,他只是认为妻子已去世多年,也不是凶杀、意外事故,没必要主动告知。

而且房子距离当初与王某的交易已过去多年,现在自己既没钱也没购房资格,所以拒绝赔偿。

王某认为,“凶宅”一事属于订立合同的重要事实,吴某在房产交易时对房

屋曾发生非正常死亡事件只字未提,明显是有意隐瞒误导。王某遂将吴某诉至法院,要求撤销双方签订的房产买卖合同,吴某退还购房款158万元并赔偿损失118万余元。

地点:广州市天河区人民法院

结果:经审理,吴某在出售涉案房屋时,未向王某如实披露该房屋曾发生非正常死亡事件,这有违诚信原则以及公序良俗原则,双方就涉案房屋签订的买卖合同属于因重大误解而订立的合同,依法判决撤销《房产买卖合同》,吴某退还购房款158万元,并赔偿损失94万余元,王某须将房屋恢复登记至吴某名下。

天河法院综合审判庭林吉法官认为,房屋能否让人住得舒适、住得安心,是重要的考量维度,“凶宅”属性必然会对王某的购房意愿、房屋最终交易价格等产生重要影响。

吴某应对“凶宅”属性主动如实披露,但他却只字未提。而王某作为购房

者,亦未尽到审慎义务,没有充分、全面了解房屋的详细情况。

虽然吴某存在过错,但王某已实际享有了涉案房屋四年的占有、使用、收益的权益。因此,法院结合双方的过错责任以及涉案房屋的实际使用情况,酌情判令吴某赔偿王某损失94万余元。

法官提醒,虽然法律没有对“凶宅”进行准确界定,“凶宅”属性也不影响房屋的实际使用价值,但却严重影响购房者的心理感受。所以,在房产交易过程中,出售者要充分履行合同披露义务,对房屋的情况进行如实、全面的介绍。

购房者也应对房屋的相关情况进行全面深入的调查,充分考虑各种因素后再决定是否签订购房合同,避免不必要的纷争。(高京)

房屋漏水

●明知房屋漏水却不告知买家
卖家需要担责

2021年1月,何先生花了169万购买了江女士名下经中介介绍的一套装修房屋,二人签订了房屋买卖合同。当年11月,江女士收到全部房款。2022年1月3日,何先生、江女士及中介三方在签署了《买卖物业交接确认书》后,当天就完成房屋交接。次日,本以为能安心入住的何先生被物业人员告知他新买的房屋卫生间存在漏水问题。

卫生间成“水帘洞”,何先生只好多次联系江女士,希望江女士能对漏水问题进行修复。但江女士却表示房屋卫生间的漏水问题在其出售给何先生时便已存在,其未告知何先生而告知了中介人员。现在房屋已经完成交接,房屋已经是何先生的,有问题也应由何先生自己解决。于是,遭到拒绝的何先生将江女士起诉至法院。

地点:广州市南沙区人民法院

结果:南沙法院依法判令江女士在判决发生法律效力之日起十日内,聘请有资质的专业机构对涉案房屋卫生间的漏水原因进行查明并予以修复。

依据:法院审理认为江女士确认涉案房屋在出售给何先生时便存在漏水情况,依据《中华人民共和国民法典》第五百八十二条之规定,何先生要求江女士修复涉案房屋卫生间的漏水问题,合法有据。二手房买卖中隐蔽的工程质量问题不易查验,买家对于房屋的具体情况很难全面了解,只能信任卖家和中介,有时纠纷就由此发生。法官提示,购买二手房时,买家应在签订合同前、房屋交接时仔细查验所交易房屋的装修细节,包括隐蔽工程质量瑕疵及开关、水、电、气使用情况等;考虑约定一定期限的质量保证期、在合同附件中明确约定质量问题的后果等以降低风险;若房屋交付使用后发生质量问题,应当及时固定证据,明确质量问题的原因,证明质量问题与卖家所交付房屋装修之间存在直接、唯一的因果关系,排除因自身使用过程中的其他原因导致,否则提起诉讼也将面临因证据不足而诉请不被支持的风险。(杨喜茵)

阳台被挡

●发现房屋被遮挡双方起争议
●未尽说明义务开发商需赔偿

2016年,陈先生购买了珠海某小区一栋2楼的房屋。购房时,陈先生通过宣传册看到2楼的前方有一栋低矮楼层的商业文化活动中心,但宣传册上并未标注该中心的层高,开发商也没有提前告知陈先生房屋存在的不利因素。

在2018年,陈先生在办理收楼时发现,房屋阳台被毗邻的商业文化活动中心屋顶遮挡,排放口正对房屋室内、空调外机距离阳台过近且有噪声等问题,于是陈先生向开发商提出整改诉求。岂料,开发商断然拒绝,因与开发商协商不成,陈先生诉至珠海市香洲区人民法院,请求判令某房产公司赔偿经济损失。

地点:珠海市香洲区人民法院

结果:一审法院判决某房产公司按房屋总价款的3%即81925.23元赔偿陈某损失。某房产公司不服一审判决,向珠海市中级人民法院提出上诉,请求改判驳回陈某的诉讼请求。二审法院判决驳回上诉,维持一审判决。

依据:二审法院认为,陈某与某房产公司签订合同时,商业文化中心尚未建成,陈某无法得知该

中心建成后的实际情况。合同约定,开发商承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知购房者,该商品房不存在大、中型遮挡物及妨碍房屋正常使用的情况。但是,某房产公司在销售时仅向陈某告知房屋与商业文化活动中心相邻,未告知该中心具体的楼高、与房屋的间距以及对房屋的遮挡程度等,未完全尽到提示说明义务,已构成违约,应当承担赔偿责任。(杨喜茵)