

买的房子死过人，打官司退房却败诉

法官：关于“凶宅”目前尚无法律认定，很难成为退房理由

□记者 孔玲 通讯员 陈文铮

余姚的温女士花了100多万元买了一套二手房，后来被告知这处房产是“凶宅”。温女士诉至法院，请求法院判决撤销原房屋买卖合同，原房主退还房款并赔偿相应损失。近日，记者从余姚法院获悉，经两次公开审理，法院最终驳回了温女士的诉讼请求。温女士为何败诉，所谓“凶宅”究竟怎么个说法？



严勇杰 绘

案情回顾 买来的房子是“凶宅”

2013年，余姚的温女士通过中介与房主金先生达成协议，以115万元的价格买下一处住房。去年9月，温女士打算将这套房卖掉，并与有意购买的贾先生签了约。没想到过了几天，贾先生提出要解除买房契约。好端端的为什么要解除买房契约？贾先生的说法让温女士大吃一惊。原来，贾先生了解到，

2012年在这套房子里有人非正常死亡。这个消息很快得到了证实。无奈之下，温女士只能退还贾先生的买房定金1万元，售房一事算是泡了汤。气愤之下，温女士多次找到金先生和中介理论，要求解除2013年双方签订的房产转让契约。但金先生却矢口否认该房屋是“凶宅”，认为房屋手续齐全、产权明

晰，不存在安全隐患，买卖完全合理合法。房屋是有人死亡，但不是非正常死亡，不能算是“凶宅”。今年3月，温女士将原房东金先生告上了法院。温女士认为，金先生在出售房屋时隐瞒了房屋有人非正常死亡的事实，该行为已构成欺诈，请求法院判决撤销该买卖合同，退回房款并赔偿相应损失。

案件审理 “凶宅”一说存在争议

据余姚法院的丁法官介绍，我国目前尚无有关“凶宅”的法律认定，该房屋是否属于“凶宅”也无法界定。在案件审理过程中，对于温女士提交的其他证据，法院均予以采信，但就非正常死亡一说还是存在争议。法院在调取公安机关的笔录时发现，笔录中记载没有出现他杀或者自杀等恶性事件，很有

可能是其自身原因或者疾病死亡，这与大众观念中的“凶宅”是不同的概念。法院最终驳回了温女士的诉讼请求，主要理由是：房屋的主要功能是供人居住生活的，难免会有生老病死的事情发生；“生老病死”没有特别违反公序良俗，没有对房屋周围造成严重影响，系生活的正常范围。涉案房屋内确实有人死亡，但公安机关没有立案审查，也没

有相关尸检报告，该人员的死亡原因无法证明。丁法官认为，从民间对“凶宅”的定义来说，答案各种各样，但仅停留在各自理解的范畴内，文化程度不同理解也不一样，很难成为合同撤销或解除的理由。更多情况下，法院根据合同的具体约定来判定，同时需要提出诉请的一方当事人提供证据，证明自己的主张。

律师观点 无明文规定卖方有告知“凶宅”信息的义务

就“凶宅”的适用法律、如何举证等，浙江裕丰律师事务所胡律师这样释义：从我国法律层面来说，没有对“凶宅”进行定义。一般认为，“凶宅”指曾发生过凶杀、自杀、意外致死等非自然原因死亡事件的房屋或场所。由“凶宅”买卖引发的官司，全国各地均有；涉及此类案件的，只能适用《民法通则》《物权法》《合同法》法律规定来理解。

对于业主故意隐瞒凶宅信息将房屋出售的，目前司法部门倾向于三种处理方式：撤销买卖合同、违反公序良俗合同无效、解除买卖合同。如果是中介隐瞒“凶宅”实情的，则无权收取中介费且需赔偿损失。当前，还没有明文规定卖方有告知“凶宅”信息的义务，那么，作为买方来说，如何进行自我保护呢？

胡律师提醒购房者：首先要避免购房纠纷的意识。购房时要多方查证，事先做好调查，通过周边居民了解出售房屋的使用情况；其次是双方协商购房过程中，要注意保全证据，除了形成书面购买协议外，最好让卖方签署一份非“凶宅”承诺书，或是采用录音证据保全的办法，发生购房纠纷可作为原告举证。以避免买到“凶宅”惹来纠纷。

关于后孙（望春桥）部分套型安置房回购抽签等事项的通知

后孙（望春桥）安置房建筑面积约60、70、80、100、110、120平方米房源回购申请已结束，申请数量均已超过实际不足数，根据2016年5月23日公告的回购办法，将在申请回购人中通过抽签方式确定回购名单。为公平、公正、公开有序地做好该项工作，现将有关事项通知如下：

一、抽签对象：鄞奉路二期、月湖西区二期、南站区域等海曙区2009年以来国有土地上房屋拆迁（搬迁）、征收项目，已签订直接安置协议安置至后孙（望春桥）安置房地块建筑面积约60、70、80、100、110、120平方米六种套型的，且已申请登记回购的被拆迁（搬迁）人、被征收人。

二、抽签时间：

套型（约平方米）	需回购套数	抽签顺序号 抽签时间	确定回购抽中者 抽签时间
120	45套	6月13日上午8:30—9:30	6月13日上午9:30
80	10套	6月13日下午2:00—3:00	6月13日下午3:00
60	50套	6月14日上午8:30—10:00	6月14日上午10:00
70	30套	6月15日上午8:30—9:00	6月15日上午9:00
100	55套	6月16日上午8:30—10:00	6月16日上午10:00
110	80套	6月17日上午8:30—9:30	6月17日上午9:30

请被拆迁（搬迁）人、被征收人提前排队进入场内进行抽签。具体时间如有变动的，以现场通知为准。

三、抽签地点：海曙区文体中心（沁园街345号，第十五中学实验校区西侧对面，机场路以东，丽园北路以西，蓝天路以北。）

四、抽签时需随带材料：已申请登记回购的被拆迁（搬迁）人本人或受托人，需随带直接安置协议和被拆迁（搬迁）人、被征收人本人和受托人身份证原件，受托人还需随带委托书原件。为方便申请人办理委托相关事项，特邀公证部门于6月12日（上午8:30—11:30，下午2:00—5:30）到我所（海曙区苍松路29号）办理，届时已申请登记回购的被拆迁（搬迁）人、被征收人携带本人及受托人的身份证原件及复印件、直接安置协议原件及复印件前往办理。

五、参加抽签，每户只能由已申请登记回购的被拆迁（搬迁）人、被征收人或受托人一人进场抽签，未成年人、无民事行为能力人、限制民事行为能力人不能参加抽签，无关人员不得进场，进场人员应听从工作人员安排，并自觉遵守和共同维护现场秩序。

六、抽签办法：1、首先按排队顺序抽取顺序号，未参加抽顺序号或者虽已抽顺序号但未按规定时间进入场内参加回购抽签的，均视作放弃参加回购，今后不再组织抽签。2、然后按顺序号依次抽签确定回购抽中者及替补者的替补号。3、回购抽中者需按规定时间内签订回购协议、办理结算等事项，未在规定时间内签订回购协议、办理结算事项的，则视作放弃回购资格。4、回购名单不得相互转让更换。

七、回购抽中者签订回购协议、办理结算等时间地点等相关事项以回购抽签现场书面通知为准。

八、本次回购工作委托浙江省宁波市信业公证处公证。特此通知，望相互转告！

宁波市海曙区房屋征收事务所
2016年6月7日

关于气象路安置房补抽签的通知

气象路安置房已于2014年8月、2015年5月组织抽签定位，但由于个别被拆迁（搬迁）人、被征收人因各种原因未能在上述时间内参加抽签定位。根据目前征迁安置及房源实际情况，气象路安置房尚有剩余房源，该剩余安置房源部分将列入其他用房范围。为保障未参加抽签的被拆迁（搬迁）人、被征收人的权益，公平、公正、公开有序地做好该安置房的抽签定位工作，决定对该部分未参加抽签的被拆迁（搬迁）人、被征收人再次组织补抽签，现将有关事项通知如下：

一、参加补抽签定位对象：鄞奉路二期、月湖西区二期、南站区域等海曙区近年以来国有土地上房屋拆迁（搬迁）、征收项目，已签订直接安置协议安置至气象路安置房地块建筑面积约60、70、80、90、100、110、120、130、140平方米档且至今未参加抽签定位的被拆迁（搬迁）人、被征收人。

二、补抽签定位时间安排：2016年6月8日下午4:00—5:30。请参加抽签人员务必在下午4点之前到达补抽签定位地点，逾期未到场视为自动放弃此次补抽签。

三、补抽签定位地点：海曙区苍松路29号，海曙区房屋征收事务所。

四、抽签时需随带材料：1、被拆迁（搬迁）人、被征收人本人或受托人需随带直接安置协议、核算单等拆迁（搬迁）、征收相关资料原件，和被拆迁（搬迁）人、被征收人及受托人身份证原件，受托人还需随带委托书原件。

五、每户只能由被拆迁（搬迁）人、被征收人或者受托人一人进场抽签，未成年人、无民事行为能力人、限制民事行为能力人不能参加抽签，无关人员不得进场，进场人员应听从工作人员安排，并自觉遵守和共同维护现场秩序。

六、本次抽签后的剩余房源将作为其他用房范围。未参加本次补抽签的被拆迁（搬迁）人、被征收人将在以后的用剩房源中抽签确定安置房源。

七、本次安置房抽签定位工作委托浙江省宁波市信业公证处公证。特此通知，望相互转告！

宁波市海曙区房屋征收事务所
2016年6月7日