



南京“凶宅”拍卖引关注 屋内有人死亡就算“凶宅”吗 买到这类房子怎么办 来看看宁波的案例,听听法官和律师怎么说

最近,南京一套“凶宅”的司法拍卖引起众多网友的关注。因为车库内曾发生残忍的碎尸案,这套市场价1200多万元的别墅起拍价只要435万元,最后被神秘买家以786万元拍得。

事涉凶险,大家对“凶宅”都颇有禁忌。屋中曾有人死亡,就算“凶宅”?万一不慎买到“凶宅”,又该怎么办?记者昨天请教了多位法官和律师。

案例一 交付前,有人坠落到公共平台死亡并从屋中抬出 法院:配合履行紧急人道救助义务,不能解除买卖合同

宁波的董先生(化姓)和开发商签订了《商品房买卖合同》,不料拿到房子前却出了变故。

一名装修工人坠落到董先生所购房屋的公共平台上,警方和急救中心到场时发现坠楼人员已经死亡。最后,将死者遗体通过董先生购买的房间和房门运出。

案发前半个多月,开发商曾通知董先生前来办理房屋交付手续。董先生不想继续履行合同,将开发商告上了法庭。

原告认为,被告管理房屋期间,发生他人坠落至原告所购房屋死亡,且将死者从原告房间经过、从房门运出,导致原告不能也不敢使用该房屋,造成了巨大的经济损失,精神上和心理上造成了极大伤害。原告请求判令:解除商品房买卖合同,退还房款和利息,赔偿同地段买同面积房屋需要支出的房款损失等。

被告称:楼上一个人跌落到公共平台处,警方到达现场后,因隔壁房屋已交付,钥匙交

给了业主,董先生购买的房屋还未办理交付手续,钥匙还在物业,所以警察和医务人员从涉案房屋进入,将坠楼者从房屋抬出。被告仅是履行配合救治义务,并无过错。

法院认为,本案的争议焦点主要在于涉案的《商品房买卖合同》是否符合单方解除条件。经审理,法院认为,首先,根据法律规定,房屋毁损、灭失的风险,在交付使用前由出卖人承担,交付使用后由买受人承担。本案中,原告未能在被告通知约定期限内办理交房,因此房屋的相应风险已从开发商转移至购房者,应由原告自行承担相应风险。其次,坠楼者坠落的平台没有直接通往地面的通道,为便于救治坠楼者,小区物业工作人员打开涉案房屋的门以方便医务人员救治,系配合履行紧急人道救助义务,不影响原告对涉案房屋的使用。

最后,法院驳回了原告要求解除买卖合同、退还房款和利息等诉讼请求。

案例二 买来的二手房卖不出去,原因是死过人 法院:确有人死亡,但不能认定为“凶宅”

宁波的冯女士(化姓)在卖房子时,才发现自己两年半前花100多万元买的二手房子竟然“有过不干净的事”。

原来,买了这套房子后,冯女士没有出租或居住,一直空着。房子“升值”后,卖给案外人孙先生,并收取了定金。不料没几天,对方要求解除合同,因为房屋内出现过人员非正常死亡。这让冯女士心里“咯噔”了一下,在向相关部门咨询后,发现在自己买入前一年,的确有一名中年男子在屋内非正常死亡。

和孙先生解除了买卖合同并退还定金后,冯女士将买入时的屋主告上了法庭。

原告称:事发后,多次联系被告,以其隐瞒涉案房屋有过人员非正常死亡、现房屋无法再次转让为由,要求解除《房地产转让契约》,并归还购房款和赔偿损失。

被告认为:原告应在房地产转让前像孙先

生一样打听清楚房屋内有没有死过人并确定是否购买。而且,死亡系自然规律,只要原告没有官方有效证据证明涉案房屋在转让之前曾经出现过恶性自杀、凶杀或谋杀,那么原告要求的撤销事由不存在。

这套房屋到底是不是“凶宅”呢?

庭审过程中,法院出示了从警方处调取的询问笔录3份,并没有定性为非正常死亡。

法院认为,房屋的主要功能是供人居住使用进行生活,在这个过程中难免会有死亡事件发生。如果死亡事件没有特别违反公序良俗,没有在房屋周围造成严重影响,则均系生活的正常范围。本案中在涉案房屋内确实有人死亡,公安机关没有立案审查,也没有相关尸检报告,故对该人员如何死亡双方均无证据予以佐证。因此,法院驳回了原告的诉讼请求。

说法 对“凶宅”的理解各不相同 提出诉请一方要提供证据

宁波一位民事庭的法官告诉记者,民间对“凶宅”的定义各不相同,如果仅以个人理解的“凶宅”,要求撤销或解除合同,显然是不合理的。

是不是“凶宅”?能不能撤销合同?这位法官认为,要具体案子来分析。一个衡量标准是:一般公众能否接受。比如,是不是一般人知情后都会对购入该房屋望而却步?是否直接影响到交易行为的达成?更多情况下,法院会根据合同的具体约定来判定。

那如果房屋内的确发生过非正常死亡事件,卖家故意隐瞒呢?据介绍,全国多地法院都判决过故意隐瞒“凶宅”事实,房屋买卖合同无效的案子。

比如,深圳法院近期判决了这样一起案

子。熊先生在知晓房屋曾在2015年发生过跳楼自杀事件后,以远低于市场价的价格购入一套房子。4个月后,他未将涉案房屋曾发生过非正常死亡事件告知买家,以高出买入价400万元的价格将房子卖给他。

法院认为,熊先生隐瞒的房屋有过非正常死亡信息,对买家是否愿意进行交易及以何种条件进行交易均有重大影响,故判决撤销交易,熊先生赔偿相关损失。

业内人士

“凶宅”属于重大瑕疵 买房前可多向物业、邻居打听

“‘凶宅’肯定是属于房屋的重大瑕疵,会被认为不吉利,房屋也会贬值。”宁波一位从事二手房交易多年的业内人士告诉记者,他也很关注南京“凶宅”的拍卖价格。和几个同事交流时,大家都认为这个成交价很难在宁波实现。

他说,二手房交易时,中介也会非常注意是否有特殊情况。如发生过坠楼、自杀、凶杀、猝死等事件,会详细告诉购房者,由买家决定是否购入。如果是慢性病去世、得病后比较久去世、自然老死则不会说,因为不属于“凶宅”范畴。签订合同时,会再补充一份附属协议,明确购房者购入房屋前已经知晓房屋发生过“一些事”。

他说,如果是自杀、猝死、意外死亡等,小面积房屋的价格大概比市场价低一成至两成,大面积房子则贬损厉害。如果是凶杀等,价格影响很大。他的同事曾经手过海曙一小区的“凶宅”,屋内多人被害。案发几年后,这套房屋以不到市场价一半的价格挂牌出售,可绝大多数人“一听往事”就没了购买意向。

他建议,市民在购入二手房前,务必要多了解,向物业、邻居多打听是简单又有效的方法。

律师

可在合同中明确约定 没约定事后追责很难成功

“‘凶宅’是一个通俗的说法,不是一个法律概念。判断涉案房屋是不是‘凶宅’,我个人认为,房屋涉及的死亡事件是否属于非正常死亡是关键因素。”浙江共业律师事务所合伙人杨银春律师说,房屋交易中,出卖人有义务向买受人告知房屋基本情况,不能刻意隐瞒对房屋交易构成重大影响的情况。如果出卖人故意隐瞒非正常死亡事件,而该事件对买受人是否购买该房屋构成重大影响,那可能构成欺诈,买受人可以要求撤销房屋买卖合同并有权主张违约金。但是,如果是正常死亡事件,如正常病死等,那出卖人不及提也可以。

杨银春强调,买卖双方的合同约定内容非常关键。他建议可以在合同中明确三点:首先,明确房屋没有发生过非正常死亡事件等特殊情况;其次,如事后发现有类似情况,买家可要求撤销买卖合同,退还房款;再次,可以约定卖家和中介如有故意隐瞒等情形,买家可追究相关违约责任。

首席记者 王颖

第16届中国国家博览会夏季展7月6日至9日在会展中心举行

由中国轻工业联合会、宁波市人民政府举办的第十六届家博会夏季展定于7月6日至9日在宁波国际会展中心举行。作为填补宁波夏季大型家居展会空缺的家博会夏季展,将全面展示家居中下游行业最新科技、产品工艺及流行趋势,集中呈现国内外高信誉、高品质、并能满足顾客日益增长的个性化需求的家居类品牌及产品。

本届家博会夏季展展览面积4.5万平方米,2200个室内标准展位。分设家具、建材、家装、家电、家饰等五大展区,展品涵盖中、下游家居较为完整的产业链,陶瓷卫浴、整体橱柜、厨房电器、水槽、地板、壁柜移门、门窗、空调、壁纸、吊顶、各种家具、家装和红木、家饰软装等应有尽有,大到整套家具、装修方案、装修材料,小到精致摆件,

都可以在家博会上采购。炎炎夏日,市民朋友不用为了装修到处奔波,清凉跑一次就能逛遍全城品牌家居,采购齐全。

目前,家博会夏季展已成为宁波乃至浙江家居品牌最受关注的展销平台之一。据了解,近几年国内外众多知名家居品牌都曾借助家博会夏季展这一平台扩大交流、加强合作、挖掘市场。届时,千余家家居类品牌及企业将以家博会夏季展为平台,携旗下优质主打家居产品、新品,整体亮相宁波国际会展中心1至6号馆,以“年度最大折扣、年中力促价格、厂方直销底价”等各种承诺真实有保障的优惠活动,携手家博会组委会的“六重豪礼”惠民送礼活动,高调打造年中建材、家具、家装、家电、家饰展的夏日家居惊喜盛宴。

文/余涌