

是毫不知情还是恶意隐瞒? 遇到“糟心”的房子怎么办

■ 本报记者 高立红



日前,北辰法院判决一起民事案件,赵先生的房子在出租期间,承租人的父亲从该房跳出自杀,承租人交房时隐瞒了此事。赵先生得知消息后起诉承租人,主张因房子变成“凶宅”而造成的贬值损失,获赔4万元。

在房屋买卖或租赁过程中,如果发现房内发生过非正常死亡事件,对方的决策以及交易价格必然受到影响,相关方履行信息披露义务是必须的责任,如果对该披露的信息不披露,就要依法承担相应责任。记者从我市法院系统了解到,近10年来审理过的相关民事案件,履行信息披露义务在判决中占有重要位置。

案例一

买婚房遇到的烦恼

2014年春天,市民李先生在南开区一家房屋中介门店,签署了一份房屋买卖合同。这是他受女儿女婿之托,买给他们的婚房。房子60多平方米,要价90万元,经协商以84万元成交。地理位置不错,又是他亲自相看的,而且对方保证不会有什么问题,他相信女儿女婿会满意。接下来的贷款、过户、交房都很顺利。

同年6月,李先生拿到钥匙准备装修时,意外得知这个房子曾经有人死亡,直到邻居闻到恶臭报警才被发现。李先生和女儿女婿为此很恼火,几次找卖房人交涉,对方都避而不见。女儿女婿为此将卖房人和中介告上法庭,李先生作代理人。

法庭上,原告方诉称,买卖过程中,原告声明该房用于婚房,被告承诺该房不存在任何不利于婚房的情形。原告拿到钥匙准备装修,偶然得知,2013年夏天,一名50岁男子非正常死亡于该房。后原告向居委会、派出所确认此情况属实。原告多次找被告协商处理,被告一直避而不见。被告卖房时故意隐瞒房屋“重大隐情”,致使原告的目的无法实现,中介未尽调查,也应承担一定的责任。原告请求法院判决退房退中介费,并要求卖家赔偿其为购买该房产生的损失。被告辩称,原告所述不属实,房屋中过世的人系正常死亡,原告所述的非正常死亡及“凶宅”说法属于封建迷信,不应得到法院支持。

说法

承办此案的南开法院法官认为,原告购买该房屋是用来当婚房的,涉访房屋因散发恶臭邻居报警才被发现有人在屋内死亡,该信息披露与否对原告方是否购买该房及房屋价格有重要影响。当事人订立、履行合同,应当遵循诚实信用原则,尊重社会公德,房屋买卖属于生活中重大事项的交易,与房屋有关的相关信息应当予以披露。被告向原告隐瞒了这一重要信息,导致原告在违背真实意愿的情况下订立合同,合同可撤销。因被告故意隐瞒,存在过错,南开法院判决支持原告诉讼请求,撤销涉案房屋买卖合同,并由被告赔偿原告因买房产生的损失。

案例二

双“保险”竟是套路

不少房屋中介机构出具的格式合同中,将“凶宅”定义为“在房屋主体结构内发生过非正常死亡事件,包括但不限于自杀、他杀、从该房屋内坠出死亡、意外死亡等的房屋”。

市民王女士2017年年底购买了河北区一套二手房,60多平方米的房屋成交价150万元,办了98万元贷款,其余全是首付。买房时,王女士得到双“保险”,不但卖家承诺房间内没有发生过非正常死亡情况,中介也给出承诺,如果存在非正常死亡情况,中介未尽信息披露义务的,愿意退中介费,如果卖家不配合,中介愿意原价回购。

王女士后来诉称,在其准备装修房屋时意外了解到,卖家的父亲于2006年在该房屋内自杀,且经核实确有此事。但在出售房屋时,卖家和中介均未告知此情况。王女士认为,房屋内发生过非正常死亡事件便为“凶宅”,卖家有意隐瞒亲属在屋内自杀的事实,使自己在不知情的情况下签署了涉访合同及补充协议等。卖家的行为构成欺诈,应依法承担相应责任,中介未尽到对涉访房产进行核查及信息披露的义务,其行为构成违约,也应承担相应违约责任。

卖家在法庭上辩称,父亲去世时,自己还小(当年17岁),家人一直称父亲是因病去世,自己不知道父亲自杀,因此,卖家认为自己不存在违约及欺诈行为。

法院经审理认为,被告卖家的行为已非单纯的沉默,其未披露房屋内发生过非正常死亡事件,并以市场价格出售该房屋取得利益,违反了诚实信用原则,构成欺诈,原告据此提出撤销房产买卖合同及相关协议的请求,予以支持。被告中介未履行应尽的筛查和告知义务,应承担相应的违约责任,所收中介费如数返还。

说法

近10年来天津法院的相关案件判决表明,“凶宅”的概念大都是原告提出的。为了支持自己的主张,原告往往会提交此前签订的房屋买卖合同书,或者房屋租赁合同等。在合同上,有关于“凶宅”的概念以及拒不履行信息披露义务面临的法律后果,合同的效力通常能够得到认定。支持了原告主张的法官在判决主文通常会表明如下内容:如果房间内发生自杀、他杀、坠出等非正常死亡事件,会让人产生忌讳、恐惧、焦虑等心理,属于房屋的重大瑕疵,因此房屋权利人与他人缔结合同时,就有信息披露义务。这份合同因为双方当事人的签字确认,通常具有合同效力,也就成为法院据以认定相关当事人履行信息披露义务的依据。判决正文部分通常会就非正常死亡事件带给人的负面情绪进而影响到当事人的决策以及交易价值等方面进行论证,从而得到不利于未履行信息披露义务一方的判决结果。

事实上,王女士还提出了一项“退一赔一”的诉讼请求,理由是根据消费者权益保护法,卖家存在欺诈行为,除解除合同退还购房款外,还应当赔偿一倍价款的损失。但因目前我国房地产市场尚不适用消费者权益保护法的惩罚性赔偿规定,所以法院未予支持。

案例三

时间是考量的要素

民事案件每个案子都有其特有属性。同样是涉案房屋内发生过非正常死亡事件,经过的时间长短,有没有人长期居住以及是否多次易手,也会成为审理过程中考量的要素。

市民刘女士为了给子女买学区房,于2018年4月签订房产买卖合同,购买了徐先生承租的坐落于和平区的一套企业产公产房,价格307万元。刘女士付完定金20万元后,从他人处得知该房中曾出现过自杀事件。刘女士提出解除合同,徐先生不同意,要求继续履行。几经纠葛,双方打上法庭,互为原被告,刘女士告徐先生解除合同,双倍返还定金,徐先生告刘女士解除合同,定金不退。

原告均要求解除房产买卖合同,法院予以照准。本案的争议焦点在于定金的裁夺。经查,涉案房屋中自杀事件发生于2004年。徐先生取得该房有住房租赁合同的时间为2018年3月1日,2018年4月与刘女士签订房产买卖合同,徐先生未实际居住且购房后短时间内即出售。法院认为,现有证据无法证实卖方(徐先生)对于2004年该房中曾发生过自杀事件知情,刘女士要求徐先生对房屋是否存在非正常死亡事件进行披露,不存在现实可能性,故徐先生不构成违约。

说法

受理此案的和平法院根据日常经验及民间习俗,认可房屋内发生自杀等非正常死亡事件,会影响到房屋价值,并影响购房人的购买意愿及愿意支付的金额,继而认定刘女士未继续付款的违约行为不属于恶意违约。同时,法院认为,该房屋中发生自杀事件的时间是2004年9月,距离起诉有14年之久,且该房屋在2004年9月之后亦发生过买卖行为,有人在此房内居住多年。如果只要房屋内发生过自杀行为,就认定放弃购买房屋的买受人不承担任何违约责任,而不去考量该自杀行为距今的时间长短以及中间曾发生过的权利变动及使用情况,则难以维护交易行为的安全稳定以及出卖人的合法权益,对出卖人也是不公平的。综合原被告双方诉求以及案件事实,依据相关法律规定,和平法院判决解除涉案房产买卖合同,徐先生所收定金20万元,退还给刘女士10万元,驳回双方其他诉讼请求,案件受理费各出一半。

说理

诚信没有错

不小心买到类似“不好”的房子,想打官司的话,如何取证呢?通常做法是,到法院起诉,向法院申请签发调查令,律师拿着调查令去属地派出所调取证据,派出所按照出警记录出具证明,“凶宅”就坐实了。

本文开头提到的北辰法院判决的因租房引起的纠纷也因坠楼引起。承租人的父亲在租房跳楼自杀,退租时,承租人只字未提,被房东问及时,还说没看见,坚称自己父亲没有病。房东起诉后,申请到调查令,经向警方调取出警录像资料才知道,承租人的父亲已罹患抑郁症4年。事发当天,其父亲是在承租人外出取药过程中跳楼自杀的。承租人和其父亲的遭遇令人同情,但其给房东造成了损失还故意隐瞒,有违公序良俗,应当承担相应的法律责任。

关于房屋内非正常死亡等负面信息的披露义务,源于民法典的诚信原则,负有信息披露义务却不履行,于法不容。这一规则虽然没有明文规定,却因为被列入公序良俗而受到法律规制。故意隐瞒应当披露的信息而做出的民事行为有被撤销的风险,还可能需要赔偿。

案例四

应明确不同的边界

实践中,对于非正常死亡,不同人有不同理解。根据各大中介机构的格式合同,自然死亡不在非正常死亡之列,但有的当事人认为只要屋里有人去世就不能接受。持这种认知者在买二手房时或者房屋租赁过程中,应明确二者不同的边界,对信息披露义务的要求不宜过高。

市民孙先生因为买二手房发生纠纷,一审二审后,孙先生还是败诉了。因为买卖之初,3位卖房人说过房子是继承而来,孙先生没多想,接了房子装修后才听说卖家两位老人在涉访房中去世,且只相隔两个多月。孙先生起诉说,房中是否死过人属于与订立合同有关的重要事实,关乎合同是否订立及价款高低问题,应由出卖人主动披露,并不应由买受人询问,法律没有规定说自然死亡不可对买受人进行披露。

法院认定,孙先生在合同签订时已知晓涉案房屋系卖方继承父母遗产,如孙先生购房前在意房屋中是否有老人过世,该内容系影响其是否购买的重要因素,应在签订合同前向卖方明确说明。孙先生购买房屋过程中未谈及该问题,卖方不构成故意隐瞒行为。最终,合同是解除了,但孙先生损失了15万元违约金和15100元中介费,其为购买产生的损失还没计算在内。

一套坐落在南开区的房子卖110多万元,签订二手房买卖合同时,才取得产权两个多月的卖房人贾女士称自家没有人在这个房子里去世,买房人郭女士误解成没有人在这个房子里去世。后得知该房里半年前有一位老人去世,郭女士坚决要求退房。但因为去世的老人是上一任房主,郭女士没有证据证明贾女士知晓上一任房主在房内去世,因此不能认定贾女士未履行信息披露义务。所幸,郭女士签合同后不到10天就提出解除了,做到了及时止损且尚未给对方造成实际损失,最终赔偿了25000元违约金和10000元律师费。

说法

司法实践中,法官通常会从是否构成重大瑕疵出发,审理被告是否应当履行信息披露义务,如果应当履行而未履行,通常会认定为欺诈。如果被告不必然负有信息披露义务,原告又没有证据证明其应当负有此义务,而涉案房屋确实发生过非正常死亡情形,则通常会被认为是重大误解。不管是欺诈还是重大误解,房屋买卖合同都可以被撤销,而基于归责的不同,双方各自承担的损失各有不同。

司法实践中,法院还会审理双方的合同,如果合同中有约定且合同有效性得到证实,约定也会有法律效力。也就是说,如果有人忌讳买到的房内有老人去世(包括但不止这一种情形),可与对方洽谈,如果对方同意,可把相关内容写进合同,为自己的购买决策提供保障。

案例五

将“凶宅”写入判决正文

这是法官尝试将“凶宅”写入判决正文的一桩民事案件。原告诉称其在2019年夏天买了一套房,2021年年初装修时才得知有小孩从该房屋坠楼,本来想买房结婚,现在连婚期都推迟了,要求撤销购房合同。被告卖家称,自家小孩当年才6岁,不知道什么是自杀,事件纯属意外,而且孩子坠楼后并未当场死亡,是送到医院抢救两个小时后才去世的,火化后就送回老家掩埋了。被告认为,自己出售的不是“凶宅”,没有必要隐瞒。

法院一审时认为,原告主张理由不足。在判决中,法官使用了“凶宅”这个说法,并在判决正文进行了论述:一、原被告所买卖的房屋并非司法实践中的“凶宅”,一般的“凶宅”是指在房屋内发生非正常死亡,如在房屋内发生自杀、他杀等事件的房屋,才被称作“凶宅”,而本案现有证据证明系一名6岁儿童发生的意外坠楼事件,且坠楼者未死在房屋内,不能称之为“凶宅”;二、事情从发生至今已经6年,其间有多人在该房屋居住或承租,该事件造成的影响已经淡化;三、原被告及第三人就本案出现的坠楼事件等情况对合同的影响在合同中未做相关约定。

此案后来被二审法院发回重审。因为原告提交有证据,显示原告曾问过中介涉案房屋是不是“凶宅”,中介表示不知道,重审撤销了原审判决,改判撤销当事人之间的购房合同,被告不服上诉,被维持原判。案子到最后以退房退钱告终,但是,将“凶宅”的认定写入判决正文这个尝试,在司法实践领域具有创新意义。

