

永州男子花 90 万在长沙购得价值百万二手房

# 买下“凶宅”？这样能吃“后悔药”



扫一扫，参与网友讨论

今日女报 / 凤网记者 陈炜

买房，对普通人来说是件大事，总得“货比三家”，可在长沙打拼多年的永州男子张鸣却是用“迅雷不及掩耳之势”买了套二手房——因为，这房子不仅价格便宜，原房主还给出“赠送全部家电、家具”的优惠。

有这种好事，还犹豫什么？就这样，张鸣以 90 万元的价格，买下这套位于长沙市雨花区曲塘路某小区、市场价值约 100 余万元的 100 平方米二手房。

然而，就在张鸣入住两个月时，邻居的善意提醒让他慌了神——原来，在他买房签订合同之前，有租户在这套房里自杀身亡。

房子直接变“凶宅”，张鸣心里十分膈应。那么，在不知情的情况下，买下“凶宅”怎么办？因为与原房主协商退房未果，张鸣前往长沙市雨花区人民法院提起诉讼。结果怎么样呢？我们接着往下看。



## 捡便宜？他花 90 万元买下百万二手房

如果没有邻居含蓄的提醒，已经入住新房两个月的张鸣还一直在为自己“捡了个大便宜”而沾沾自喜。

张鸣是永州道县人，自 2012 年大学毕业后就一直在长沙打拼。2016 年 5 月，决定与女友结婚的他打算在长沙买房。于是，他委托当地一家房产中介公司帮忙寻找合适的房源。不久，中介公司为他推荐了位于长沙市雨花区曲塘路某小区的一套 100 平方米的二手房。

尽管房子看上去颇有“年代感”，但考虑到售价便宜、离单位近、小区绿化也不错，张鸣很满意。更惊喜的是，房主刘莹见顾客上门，主动给出“优惠礼包”：“如果今天就买，家里的家具、电器都送给你，你可以拎包入住。”

张鸣从中介公司销售员处也打听到，

当时，雨花区位置较好的楼盘房价都在不断上涨，按理说，这套 100 平方米的二手房可以卖出 100 余万元的价格。

“房东急着卖房去外省定居。”一系列的条件让张鸣动了心。当天，他就在中介公司的服务下，与刘莹签订了一份《房屋买卖合同》，约定购房款总计 90 万元。他按照合同约定向刘莹支付了 5 万元购房定金，同时支付中介公司中介费 2 万元。

2016 年 5 月 28 日，为了凑齐房款，张鸣向银行办理借贷手续。最终，确定以等额本息的还款方式贷款 70 万元、按揭 20 年。之后，他将自己的积蓄通过银行转账，向刘莹支付了剩下的 15 万元房款。

在刘莹收到全部购房款后，这套 100 平方米的房屋顺利过户，张鸣和女友也搬进了新家。

## 太意外！拎包入住的二手房成“凶宅”

谁想，入住仅两个月，一个惊人的真相让张鸣有了“退房”的念头——在一次夜间散步时，他的邻居悄悄告诉他：“你们家房子好像出过事，你最好去向物业打听一下！”

房子出过事？是漏水漏电，还是火灾？张鸣赶紧去物业公司打听，结果工作人员告知：“你买房的时候不知道吗？你那套房里，之前有人自杀！”

张鸣和女友有些惊慌，毕竟这么大的事，买房时从没有人提及。他四处求证，最终经多位邻居和工作人员证实确有此事。

之后，张鸣向刘莹提出退房并索赔，

但因合同生效、钱款也已到账，遭到对方拒绝。无奈之下，他找到湖南仁和律师事务所，请律师陈健将原房主起诉至长沙市雨花区人民法院。

最终，长沙市雨花区人民法院开庭后作出公开判决：1、撤销原告张鸣与被告刘莹之间签订的《房屋买卖合同》；2、刘莹应返还张鸣购房款 90 万元，并向张鸣支付购房款中 70 万元银行贷款实际产生的利息；3、张鸣将涉案房屋的产权重新过户登记至刘莹名下。另外，刘莹要承担张鸣此前支付的 2 万元购房中介费，并赔偿其他损失费 3 万元。

(文中人物除陈健外，其余均系化名)

## 说法

### 隐瞒“凶宅”真相，涉嫌“不作为欺诈”

孙鑫(湖南长仁律师事务所律师)

“凶宅”，通常是指在房屋本体结构内发生过他杀或自杀等情况，或其他意外事件(如煤气中毒)等非自然原因致人死亡的房屋。

虽然“凶宅”并不影响房屋的实际使用功能，但会严重影响购房人的主观购房心理考量。因为在我国传统观念中，住“凶宅”是一件忌讳的事情，所以在出售、转卖“凶宅”时，卖方理应告知买方。

尽管我国法律法规暂未对“凶宅”进行明确定义，但不可否认的是，相比正常的房屋，“凶宅”的价格的确会有所下降。所以，在房屋买卖过程中，卖方事前应当将房屋是否系“凶宅”的

事实真实、及时地向买受人披露，若没有尽到说明义务或者故意隐瞒房屋的事实，则可能构成法律意义的“不作为欺诈”。

根据我国《合同法》第 54 条第 2 款的规定，“在订立合同时显失公平的。一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。”

结合本案来看，卖房者未主动披露或有意隐瞒房屋系“凶宅”的事实，其行为涉嫌欺诈。而此前双方签订的购房合同是可以被撤销的，甚至如果入住“凶宅”后，对购房者造成了损失，还可以要求赔偿。

## 普法

### 只要有人去世就属于“凶宅”吗

这几年，各地陆续发生了一些涉及“凶宅”的官司。今年 8 月，广东清远市民罗先生试图用前业主妻子在屋内病亡一事而要求退房，但法官驳回了罗先生的诉求。

据《广州日报》报道，罗先生在购入房屋后得知前业主潘先生的妻子在该房屋因病去世，为此到法院起诉原业主要求解除购房合同，退还购房款。前业主潘先生在法庭上表示，妻子因患

癌症已耗去家庭几十万元，妻子去世一事已经告知中介方，此为生老病死，房子不属于“凶宅”。

广东清远英德市法院审理后认为，被告的配偶因病而亡，属于正常的生老病死现象，其居住过的房屋非法律意义上的“凶宅”。

在该房屋不属“凶宅”的前提下，被告无需承担更多的披露义务，因此驳回了罗先生的诉讼请求。

## 支招

### 购置二手房需要注意这几点

刘悦(湖南君达律师事务所律师)

在新房售楼部，会看到规划和环境不利因素告知书，二手房买家在买二手房的时候，如何排除不利因素？

首先，买方可主动询问卖方或中介公司相关情况。其次，在签订合同时，双方可在其中约定“房屋是否为凶宅”“周围是否有恶邻”等相关条款，并对赔偿

情况予以约束。

另外，购买二手房，如果要排除规划和环境方面的不利因素，首先需要多实地看房，而且最好能够白天、晚上、晴天、雨后都看看，观察房屋的采光、噪音等各方面的状况；其次，走访周边邻居，打听周围居民的居住感受，如果有相关不利因素，在聊天中也能及时发现。

## 链接

### 除“凶宅”外，家有“恶邻”也需告知

樊女士(化名)此前与楼下邻居发生纠纷，因邻居起诉她房屋漏水导致该业主的房屋天花板出现水迹，要求几万元的修复补偿。樊女士最终屈服，在法官的调解下，双方签署具结书，以近 5 万元了结这宗诉讼。在具结书上，邻居保证以后不得就此再提出相关诉讼。

这名业主对“恶邻”非常畏惧，在了结官司后立即放盘，她打算在买家签约前向买家发出告知书，告知买家此前与邻居的官司，并声明新业主以后与邻居的一切纠纷均与自己无关。

樊女士认为，这个告知书是一个“免责条款”，避免房屋出售期间或者出售后因邻里纠纷再让自己经历官司的痛苦。

广东省格林律师事务所律师杨金娜表示，樊女士的告知书，可以起到免责的作用。在房屋出售后，因相邻权纠纷

产生的责任由新业主来承担。

《民法通则》第八十三条规定：不动产的相邻各方，应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的精神，正确处理截水、排水、通行、通风、采光等方面的相邻关系。给相邻方造成妨碍或者损失的，应当停止侵害，排除妨碍，赔偿损失。

《物权法》第九十二条规定：不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损害的，应当给予赔偿。

根据上述法律规定，因相邻关系承担责任的是不动产权利人，樊女士之前的纠纷已经结案。如果房屋在产权转移后，再次出现漏水情况，那么承担责任的也应该是新业主，而不是樊女士。

(来源《南方都市报》)