

# 售房者未告知重要事实是否构成欺诈

## 【案情回顾】

2021年5月31日,王某与李某、崔某夫妇签订房屋买卖合同,约定以86万元的价格购买李某、崔某共同所有的一套房。同年7月初,双方完成房屋过户登记手续,王某取得不动产登记证书。

2021年10月初,王某听闻崔某前妻马某于10年前在涉案房屋内自杀身亡。“我买到的是‘凶宅’,今后怎么能安心住下去?李某、崔某夫妇隐瞒该事实,构成欺诈。”王某向法院提起民事诉讼,请求撤销与李某、崔某夫妇的房屋买卖合同,退还所支付的全部购房款86万元,并将房屋重新过户到买卖前的李某名下。

李某、崔某夫妇辩称,王某所诉基本事实属实,但不构成欺诈。

法院查明,2009年2月24日,崔某购买涉案房屋。2009年10月22日,崔某与马某登记结婚,2010年5月28日,马某在该房屋内自杀(煤气中毒)。崔某与李某登记结婚后,于2018年10月17日将该房屋变更登记在李某名下。崔某、李某共同将涉案房屋出售给王某时,未将涉案房屋中发生过人员自杀的事实告知王某。

## 【法官释法】

法院审理认为,当事人在订立合同过程中,应当遵循诚实信用原则,如实披露与订立合同有关的重要信息。择善而居,趋利避害,是一种朴素的传统风俗。房屋中曾发生过非正常死亡的事件,虽然并不影响房屋的实际使用价值,但对于普通群众而言,该情形会对居住人

的心理产生重大影响,足以对其作出是否购买房屋的真实意思造成影响。因此,出卖方负有向购房人如实披露、告知的义务。

本案中,被告李某、崔某未如实告知马某在涉案房屋内自杀的事实,使原告王某在违背真实意思的情况下签订并履行了房屋买卖合同,构成欺诈,原告要求撤销房屋买卖合同并要求返还购房款86万元、协助过户的主张,法院予以支持。

法官解释说,在传统民间文化中,“凶宅”属物之瑕疵,会影响房屋的交换价值,公众对于“凶宅”的避讳心理属于公序良俗的范围,故依据诚实信用原则及对传统风俗的尊重,出卖方对该信息故意隐瞒的,则构成法律意义上的“不作为

方式”的欺诈,双方合同应当予以撤销。

法律上没有“凶宅”的定义,自然也没有将该信息列为必须披露的信息项目。一般来讲,“凶宅”是指曾发生过凶杀、自杀、意外等非自然原因死亡事件的房屋,但老人自然死亡、正常病亡等不包含在内。法官解释说,随着经济社会的发展,二手房因具有价格实惠、地理位置优越、交通便利等特点,且交易成功后可以直接入住,市场持续处于火热之中,但由于二手房交易涉及多个环节,隐含各种交易风险,有的购房者买到“凶宅”后,在精神上承担着巨大的压力。

买卖二手房时,购买方可向房屋中介、出售方询问有无非正常死亡等相关情况,出售方应遵循诚实

信用原则,把房屋曾发生的诸如非正常死亡等影响个人购房的重要信息主动告知,避免出现可能的法律风险。法官建议,买家在购买二手房时,可在合同中明确买卖条件,比如要求卖方保证所出售房屋中未曾发生过非正常死亡等可能导致买家心理不安的情况。这样的约定,既可以督促卖方如实披露房屋信息,也可以让买家在发生纠纷寻求法律救助时有据可依。

不少二手房买卖都是通过房屋中介成交的,买家除要求房屋中介按照行业规章制度的规定,如实告知物业的权属、面积、使用年限、用途、抵押、租赁、使用限制等基本情况下,还可要求对所售房屋是否出现过非正常死亡等情况进行告知,并在合同中进行约定。

## 读者来信

# 继承人均放弃遗产怎么办

## 【案情回顾】

亲人生前留下的财产继承人不愿意继承,这笔遗产该如何处理?2022年1月22日,胡某突发意外离世,留下总价值近90万元的遗产。然而,胡某的全部继承人均出具了《自愿放弃继承声明书》,明确表示放弃继承胡某的遗产。

原来,胡某生前作为借款人曾向某银行借款100万元,并由某融资担保公司为其进行了连带保证担保。胡某去世后,某融资担保公司按照某银行的要求,对胡某贷款本息的80%共计806931.82元进行了代偿。

同年3月,某融资担保公司向法院提起诉讼,要求胡某的继承人在继承遗产范围内偿还款项806931.82元。庭审中,

胡某的继承人均明确表示放弃继承,法院据此驳回了某融资担保公司的诉讼请求。

随后,法院告知某融资担保公司,可以由其提出申请,由胡某生前住所地的民政部门或村民委员会担任遗产管理人。

5月,某融资担保公司向法院提起申请,要求指定某区民政局作为胡某的遗产管理人。

## 【法官释法】

法院认为,某融资担保公司代胡某偿还借款后成为胡某的债权人,其作为利害关系人具备诉讼主体资格。胡某的户籍地为某区,且户口类别为非农业家庭户,某融资担保公司申请某区民政局作为胡某的指定遗产管理人于法有据,应当予以支持。

经办法官表示,民法典规定,继承开始后,遗嘱执行人为遗产管理人;没有遗嘱执行人的,继承人应当及时推选遗产管

理人;继承人未推选的,由继承人共同担任遗产管理人;没有继承人或者继承人均放弃继承的,由被继承人生前住所地的民政部门或者村民委员会担任遗产管理人。

本案中,法院采用指定遗产管理人制度,不仅保障了继承人与其他民事主体间的交易安全,也维护了继承人的利益以及与继承人交易的第三人的利益和交易安全,实现了法律效果和社会效果的有机统一。



# 曝光邻居乱扔垃圾是否侵权

问:家住某小区的梁某、陈某夫妇因不满物业公司对小区垃圾站的设置,直接将垃圾丢放在单元门口原有垃圾桶的空地上。同小区业主李某看到后劝阻未果,双方因此发生口角。李某之子李某华得知后,在该楼栋业主微信群内发布“老人发现该单元邻居在单元门口乱扔垃圾,上前劝阻未果,邻居态度蛮横辱骂老人,并丢弃垃圾后回家”等内容,梁某夫妇因此与李某华在微信群内发生争执。后梁某夫妇以李某华侵害名誉权诉至法院,要求其公开道歉、消除影响并赔偿精神损害抚慰金6000元。

答:法院认为,从李某华在微信群发布的内容来看,虽有措辞不当之处,但未在微信群泄露梁某夫妇的个人隐私和信息,且未在微信群外传播,其目的亦是倡导业主不乱丢垃圾。双方在楼栋业主微信群内就诉争事宜虽有多次争执,但综合事件发生的原因、过程、持续时间,不足以认定被告李某华在微信群发布的内容足以达到造成梁某夫妇社会评价显著降低的程度,且未有证据证明李某华有贬损梁某人格、破坏其名誉的主观故意,故认定李某华的行为未侵害梁某的名誉权。

# 老人被公园路面绊倒摔伤 责任如何划分

问:杨某某在某公园步道上行走,被路面绊倒受伤。杨某某被诊断为四肢外伤、局部粉碎性骨折,经鉴定,其粉碎性骨折伤情与本次摔倒存在直接因果关系,相关损伤构成十级伤残。

案发现场视频及路面照片显示,绊倒杨某某的路面存在裂口及高度差。杨某某认为某公园未及时养护道路,未尽到相应安全保障义务,遂诉至法院,要求某公园赔偿其医疗费等各项损失合计13万余元。

答:法院经审理认为,宾馆、商场、银行、车站、机场、体育场馆、娱乐场所等经营场所、公共场所的经营者、管理者或者群众性活动的组织者,未尽到安全保障义务,造成他人损害的,应当承担侵权责任。被侵权人对同一损害的发生或者扩大有过错的,可以减轻侵权人的责任。

本案中,杨某某在某公园步道上行走时被路面绊倒受伤。从摔倒现场的路面照片来看,该步道为青石板拼接而成的石板路,事发石板拼接处存在明显裂口及一定高度差,该处坑洼不平的路面状况是导致杨某某摔倒受伤的主要原因。某公园作为公共场所的管理人,应定期管护、维修公园设施,为游客提供安全的出游环境,现某公园未能及时排除路面存在的风险隐患,在杨某某受伤后亦未积极采取救助措施,对本案损害发生及扩大存在过错。

同时,杨某某摔倒受伤亦与其年龄、自身注意程度相关,综合上述情形应当适当减轻某公园的赔偿责任。

综上,法院根据双方过错程度,认定某公园就杨某某所受损害承担60%的责任。

# 代垫父母医疗费 能否向其他子女追偿

## 【案情回顾】

原告林某壹与被告林某贰系兄弟关系。2013年至2017年期间,林某壹与母亲何某一起居住,林某贰与父亲林某居住在一起。2017年母亲经常患病并多次住院治疗,因随林某壹共同生活,生病主要由林某壹及家人负责护理,同时管理母亲的退休工资和家庭房屋的租金。2017年底母亲何某病故,因母亲生前医疗费、保姆费负担问题,兄弟之间产生矛盾。因费用承担问题无法达成一致,林某壹遂向法院提起诉讼。

## 【法官释法】

法院判决驳回了原告林某壹

的诉讼请求。法律规定赡养父母是每个子女应尽的义务,当事人代垫父母保姆费、医疗费实为履行赡养义务的行为,但法律并没有规定父母有多个子女的情况下各子女应承担连带赡养义务,亦未明确赋予已经履行主要或全部赡养义务的子女享有向其他履行赡养义务较少或未履行赡养义务的子女追索费用的权利。这是基于赡养形式的多样性,子女可以根据自身经济、生活情况,选择给予父母更多生活上的照顾或者经济上的帮助,两种方式中,子女的付出无法通过简单的多少来衡量,也就不存在履行的赡养义务超出了其应当承担

份额的问题。

当事人如能够证明父母保姆费、医疗费由其个人支付,则分为两种情况:第一,父母在世时,子女代垫的保姆费、医疗费本质上属于债务,在父母有财产时,应当由父母财产优先支付,但当父母年迈,因就医和生活需要经济困难时,有权依据民法典第1067条第二款的规定要求全部子女或未尽义务的子女支付赡养费用,以此支付保姆费和医疗费。第二,父母去世后,根据民法典第1195条的规定,子女代垫的保姆费、医疗费作为父母生前所负债务,应当从父母遗产中优先清偿给代垫者。