购买车房藏囧事？法院：这『秘密』得说

N综合上观新闻 央视网 法治日报

编前：购房后得知隔壁曾爆炸致人死亡，算买到“凶宅”吗，还能不能退房？购买二手车，合同写明“无事故”，一年半后才知道曾死过人，买卖合同还能不能撤销？

今天这两起案例，虽涉及房屋、车辆不同标的，却指向同一核心：交易中与标的物紧密相关的重大信息，只要可能对价格、买方购买意愿产生重大影响，均属必须披露的范畴。这背后是法律对“交易诚信”的明确界定：经营者不仅需履行“不隐瞒”的消极义务，更要承担主动核查、全面告知的积极责任。

买二手房百般查证 哪知竟是隔壁“出事”

发生过非正常死亡的房屋常被称作“凶宅”。那么，如果隔壁房屋死过人，自己所购的房子算不算“凶宅”？

近日，北京市东城区人民法院审理了一起因隐瞒房屋交易信息引发的纠纷案件，买房人在办理房屋过户手续时，才得知隔壁房屋曾发生过严重的爆炸事故，事故致一人死亡，多人重伤。法院认为，死亡地点虽然不在房屋“里面”，但只要与房屋紧密相关的事实，都会严重影响买房人的心理和房屋价值，属于必须告知的重要事实。

过户时才知道 邻居曾发生爆炸事故

2021年3月，北京的王某通过中介公司介绍，购买了刘某位于东城区某小区的一套房子，并与卖家刘某、中介公司签订了房屋买卖合同和中介服务合同。王某按约定付清了房款和14万余元的中介服务费。

然而，在办理过户手续时，王某意外得知，所购房屋隔壁曾发生过严重的煤气爆炸事故。事故导致多人受伤，一人因受重伤死亡。王某购买的这套房屋的墙壁也因炸裂后进行了修复。

王某认为，中介公司作为专业房屋买卖机构，应当知晓这一重大情况，并如实告知自己。但中介却隐瞒了该信息，使其购买了一套自己并不想要的房子。由于交涉无果，王某先将卖家刘某和中介机构一同起诉至法院要求赔偿。在刘某赔偿40万元后，王某撤回起诉，并单独起诉中介，要求退还全部中介费14万余元并支付利息。

中介机构则辩称，门店于2009年开业，爆炸发生在2006年，时间久远，自身查证能力有限。双方签合同时，已向王某出示过爆炸事发时的新闻，合同中也写明王某对爆炸已知情。合同仅约定王某所购房屋没死过人，所购房屋隔壁死人不算“凶宅”。

法院判决：中介机构退还4万元中介费

法院认为，购房作为重大事项，与房屋相关的重大信息必须如实告知买家。发生过非正常死亡的“凶宅”这类情况，即便死亡地点不在房屋“里面”，只要与房屋紧密相关的信息，都会严重影响买房人的心理和房屋价值，属于必须告知的重要事实。本案中，王某所购房屋隔壁爆炸导致一人死亡的情况，对王某是否购买该房屋及购房价格有重大影响。中介作为专业机构，在明知房屋发生过严重爆炸的情况下，有责任进行更加仔细的核查，特别是伤亡情况。中介机构存在工作上的不足，属于履约瑕疵。

综上，法院判决中介机构退还王某部分中介费4万元，驳回王某要求退还全部中介费及利息等其他请求。

法官说法：提供居间服务 应当秉承诚实信用原则

本案审理法官王亮表示，房产中介机构在提供居间服务时，应当秉承诚实信用原则，勤勉尽责，对于可能对房屋交易价格、买方购买意愿产生重大影响的信息，特别是涉及“凶宅”或与之紧密关联的重大事故、伤亡信息，应主动进行审慎核查并如实告知买方。这不仅是对合同义务的履行，更是对消费者知情权和选择权的尊重，有助于维护房地产市场健康有序的交易秩序。

买二手车后又反悔 法院为何支持？

近日，上海市金山区人民法院审结了一起因购买到发生过死亡事故的二手车而引发的买卖合同纠纷案。

2023年2月18日，张先生与某二手车交易公司签订合同，约定该公司将一辆某品牌二手汽车转让给张先生，金额为16.4万元，保证此车无事故、无泡水、无火烧。

同年2月20日，张先生通过信用卡分期付款方式向公司支付16.4万元，双方办理了车辆交付及所有权变更登记事宜。

2024年9月，张先生发现该车曾于2022年11月发生过交通事故，虽车辆未受损，但事故造成一人死亡。张先生遂诉至人民法院，主张以重大误解为由撤销《机动车交易合同》，公司退还价款并赔偿损失。

张先生认为，涉案二手车发生致人死亡的重大事故，即使车辆的性能没有受到实质性的破坏，但根据一般社会公众的认知，车辆的价值及流通性已经严重贬损，并且直接影响购买者的购买意愿。自己对案涉车辆的真实情况存在重大误解，双方之间的买卖合同应予以撤销。购买案涉车辆是基于公司的重大过错，因此要求公司赔偿购买案涉车辆造成的损失。

公司辩称，其在出售案涉车辆时也并不知道该车辆发生过致人死亡交通事故，车辆可以正常使用，没有质量问题，不同意撤销。

法院判决：购车属“重大误解” 撤销买卖合同

法院审理认为，从二手车行业标准来看，“无事故”应当解释为车辆不存在影响正常使用，以及基本安全性能的结构性部件损失。涉案车辆确曾发生过一起致人死亡的交通事故，而车辆本身未因该事故产生损伤，不属于严格意义上的“事故车”，但该事故确实会对该车辆价值产生影响。

某公司在与张先生签合同时，虽然不存在故意隐瞒事实的行为，但其未对车辆进行全面核验，未尽认真审查义务，基于此形成的不完整车辆信息，是张先生实施购买行为的原因。

从消费者角度而言，事故曾致人死亡，这一事实与其关于车辆无事故的认知存在巨大差异，且该事实足以对车辆价值及购买决策产生重大影响，张先生签订合同的行为属于重大误解。

最终，金山区人民法院判决撤销张先生与该二手车交易公司签订的《机动车交易合同》；公司向张先生退还购车款16.4万元，并办理车辆变更登记手续。

□普法一下

如何认定“重大误解行为”

法官表示，重大误解的构成要件可以归纳为发生错误认识、错误具有“重大性”等，发生重大误解后，行为人享有撤销合同的权利。

司法实践中，人民法院一般从以下几个方面对“重大性”进行判断：首先，误解内容足以动摇合同基础，如合同当事人、标的物品种、质量等基础事实；其次，如果不发生该错误认识，行为人就不会作出相应意思表示；再次，一般普通人也不会作出该意思表示，或只会作出显著不同的意思表示。

杰清/漫画