

海都故事绘

编前:购置房产,是普通人一生中最重要的投资与消费之一,它承载着对“家”的期盼。然而,在二手房交易过程中若遇到信息不对称,这份期盼有时会遭遇意想不到的挑战。

一个藏在衣柜里的马桶,签约后才“暴露”;一处“天井房”地砖下掩藏着公共窨井,卖家却轻描淡写一句“忘了说”;被家具巧妙遮挡的霉斑与水渍,背后是严重的漏水问题……今日《故事绘》的三个案例,分别揭示了二手房交易中颇具代表性的问题。这些纠纷的核心,都指向了诚实信用原则和卖方的如实告知义务。无论是“忘了说”还是“故意隐瞒”,在法律面前都难以成为免责的理由。



“奇葩”的装修

男子买二手房 卧室衣柜里竟装了马桶

“本想给爸妈找个舒心的养老房,签合同才发现,次卧衣柜里居然藏着个通了排污管的马桶!”最近,江西一男子买二手房遇“奇葩”装修。

事情要从9月中旬说起。周先生的父母在江西南昌工作多年,一直想买套房子方便居住,周先生便主动承担起看房的任务。他先后在多个房产软件上筛选房源,最终找到了“我爱我家”一家旗舰店经纪人黄女士进行推荐。微信沟通中,黄女士推荐了多套房源,其中一套一楼的房子让周先生动了心,支付了5万元定金后,周先生与中介及房东签订了三方协议。

10月3日,周先生再次去看房时,发现衣柜里竟装有一个通了排污管道的马桶。

周先生说,房产中介黄女士在签订三方协议前,带他们去看过这套二手房,不过那时里面住着租客,堆放了很多家庭用品,没法仔细查看细节。没想到的是,这个马桶还能正常使用。“一打开衣柜,味道还挺大。”周先生说。

发现问题后,周先生第一时间联系中介黄女士和门店店长吴先生,可黄女士表示不知情,房东没告知;吴先生要么说在忙,要么干脆不接电话。

周先生又找房东协商,可房东不仅拒绝沟通,还退出了三方沟通群,甚至在周先生的律师打电话核实情况时,含糊其词地说“忘了有没有告诉中介”,最后甩下一句“钱在中介,找中介去”,就再也不回应。

更让周先生气愤的是,10月10日左右,他联系上“我爱我家”总部,才知道涉事门店是加盟店,他的这笔订单根本没录入“我爱我家”系统。

周先生想退定金,但黄女士直言,自己没有违反工作规则,卧室衣柜里装马桶并未改变房屋结构。周先生的定金退不了,他们能做的就是将马桶拆除再回填。

随后,周先生将情况反映至南昌县市场监督管理局八月湖分局,工作人员表示不归他们管,得找住建部门,住建部门又让“找社区协调”,而属地社区联系了街道执法队后表示“没时间过去,下一步查实的话,最多就是下个整改单让房东整改,想要退款就应该去诉讼”。

目前,周先生和中介、房东还在协商中。

(都市现场)

隐秘的角落 被掩盖的真相



隐蔽的“水帘洞”

房子漏水未告知 卖房不成倒赔买家10万

眼见孩子就要上小学,黄先生急需在广州某知名小学地段购买一套学位房,没想到买到了一套严重漏水的房子。最近,广州市房地产中介协会公布了这起交易纠纷案例。

某天下午,经纪人向黄先生推荐了一套符合他需求的学位房,但彼时有租客居住,租客同意在房子卖出后一个月内搬出。在经纪人的安排下,黄先生与太太当天晚上去看房,担心影响租客,他们并未在房屋内停留太久,匆匆看了房屋的格局后便离开。

黄太太担心学位房被其他买家抢先下定金,于是让经纪人立即约业主出来面谈。当天晚上9点,业主刘先生带着房产证来到中介公司,与黄先生洽谈合同事宜,双方最终达成交易,签订合同。

半个月后,黄先生与业主刘先生完成过户手续。由于租户尚未搬走,黄先生未对房屋进行检查,便与业主刘先生签署《收楼确认书》。

租户搬离后,黄先生对房屋进行装修。装修公司在清理屋内的旧家私家电时,发现被家私和大件家电遮挡的地方,有多处的墙面发霉和石灰脱落。黄先生怀疑房屋可能存在质量问题,于是找了专业的房屋安全检测机构对房屋进行检测。检测结果显示,该房屋存在严重的漏水问题。

黄先生立即联系刘先生要求解决,但刘先生以房屋已交付为由拒绝承担责任。黄先生认为刘先生故意隐瞒房屋瑕疵,构成违约,遂将其诉至法院,要求解除合同、返还楼款并赔偿其经济损失。

法院审理 房屋漏水属重大瑕疵 未达合同约定构成违约

根据民法典第六百一十条,因标的物不符合质量要求,致使不能实现合同目的的,买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同;买受人拒绝接受标的物或者解除合同的,标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。民法典第六百一十五条规定出卖人应当按照约定的质量要求交付标的物。出卖人提供有关标的物的质量说明的,交付的标的物应当符合该说明的质量要求。

本案中,刘先生作为出卖人,负有如实告知房屋真实情况的义务。房屋漏水属于房屋重大瑕疵,直接影响房屋的正常使用和价值。刘先生未在合同中对该瑕疵进行披露说明,交付房屋亦未达到合同约定的质量要求,已构成违约。

法院经审理认定,刘先生构成违约,应承担违约责任。最终判决解除双方签订的《房屋买卖合同》,房屋恢复登记至刘先生名下,退还全部房款,并赔偿黄先生10万元。

广州市房地产中介协会提醒,消费者购买二手房时,应在看房时仔细检验房屋状况,留意靠近卫生间的墙体及墙角位是否存在水迹或霉点,并向出售房屋对应的楼下住户了解出售房屋是否有渗漏的情况影响其居住。签约前,主动询问出售方关于房屋的使用情况,并要求中介方出具《房屋状况说明书》,签订合同时,应明确落实房屋真实状况及违约责任,对于房屋存在的重大瑕疵,应在合同中予以注明,并约定相应的解决方案。(南方都市报)

暗藏的“窨井”

天井房里藏“窨井” 卖家“忘了说”能免责?

花了310万元购买“天井房”,本以为能拥有梦想中的惬意庭院,却没想到因一次下水道检修,意外发现院子里暗藏公共窨井!买家直指卖家“揣着明白装糊涂”,卖家却一脸无辜地表示“确实忘了说”。一句“忘了说”,能成为免责的理由吗?近日,上海市闵行区人民法院审结了这起房屋买卖合同纠纷案件。

2023年9月,张某与徐某签订《上海市房地产买卖合同》,约定徐某将其名下位于上海市闵行区的一套房屋出售给张某,房屋价款310万元。同年11月,系争房屋变更登记至原告名下。

同年12月,因二楼下水道堵塞,物业工作人员进入房屋的天井内进行维修,直到此时张某才得知天井内存在两个下水道窨井。

张某很快就就这一情况与徐某进行沟通,徐某表示忘记说了。然而,双方却未能就赔偿事宜达成一致。

张某诉称,窨井存在异味,可能产生沼气而发生危险,且会降低房屋价值,徐某为出售房屋向其隐瞒了这一情况,违背诚实信用原则,要求徐某赔偿其违约损失18.6万元。

对此,徐某辩称,张某在签合同之前便已经发现窨井并盖,不存在其隐瞒的情况,且系争房屋的售价本就低于同期其他房屋。另外,窨井并盖是备用的维修渠道,其居住期间基本未打开过,对居住没有影响,因此不同意张某的诉讼请求。

法院审理 卖家未主动披露 须担责

法院经审理认为,系争房屋的院内存在的窨井维修口,其不可避免地会产生疏通、检修等情况,维修人员在维修下水管道时需进入院内实施,会对屋内人员的生活造成影响。并且,窨井可能会产生异味,存在管道堵塞、反水等隐患,这些可能的情况也会影响原告对房屋交易意愿及交易价格的判断。被告在对此明知的情况下,未进行主动披露,应对原告承担相应的赔偿责任。

同时,现场可以看到,窨井处的瓷砖与其余瓷砖有明显不同,且与其余瓷砖之间存在明显缝隙,原告自认在查看房屋时的确有注意到不同并询问情况,但却没有审慎对待,在未向被告全面核实的情况下即签订了房屋买卖合同并完成交易,显然亦未尽合理审慎的注意义务,存在一定的过失。

据此,综合考虑原告主张损失的合理性、关联性及可预见性,合同履行状况,当事人过错程度等因素,法院最终判决由被告赔偿原告违约损失2万元。该案判决现已生效。

(上海法治报)



建隆/漫画