

# 凶宅 过户两次后能申请撤销购房合同吗？

《人民法院报》钟晓丹

住了4年的二手房,直到换房出卖时才发现竟然是 凶宅 。广东省广州市天河区人民法院近日对一宗涉及 凶宅 问题的二手房交易纠纷作出判决,认定构成重大误解,撤销房屋买卖合同,被告吴某退还原告王某购房款158万元及损失94万余元。

2016年6月,王某从第一任房主吴某的手中,用158万元购入其位于天河区的一处房产。双方签订了房屋买卖合同,并于同年10月完成交易,办理了房产过户。

2020年9月,为置换房产,王某将涉案房屋出售给朱某夫妇。双方签订房屋买卖合同,约定房屋售价为275万元,并于11月完成支付及房产过户。

过了不久,朱某夫妇从邻居口中听闻该房屋实为 凶宅 。经与第一任房主吴某核实,吴某承认其妻确于多年前在该房屋自缢身亡。至此,王某才知悉该房屋曾发生非正常死亡事件,自己住了4年的房屋

实为 凶宅 。

朱某夫妇随即到法院申请撤销与王某的购房合同。法院判令王某向朱某夫妇退还275万元并承担诉讼费。

王某认为 凶宅 一事属于订立合同的重要事实,吴某在房产交易时对房屋曾发生非正常死亡事件只字未提,明显是有意隐瞒误导其购买该房屋。王某遂将吴某诉至法院,要求撤销双方签订的房屋买卖合同,吴某退还购房款158万元并赔偿相应损失。

天河区法院审理后认为,吴某在出售涉案房屋时未向王某如实披露该房屋曾发生非正常死亡事件有违诚信原则以及公序良俗原则,双方就涉案房屋签订的买卖合同属于因重大误解而订立的合同。

法院遂依法判决撤销房屋买卖合同,吴某退还购房款158万元,并赔偿王某相应损失94万余元,王某须将房屋恢复登记至吴某名下。

判决后,双方当事人均未上诉。

法官提醒

城市居,大不易。许多人千辛万苦都只是想拥有一个 安乐窝 。虽然法律没有对 凶宅 进行准确界定, 凶宅 属性也不影响房屋的实际使用价值,但却会严重影响购房者的心理感受。所以,在房产交易过程中,出售者要充分履行合同披露义务,对房屋的情况进行如实、全面的介绍,购房者也应 对房屋的相关情况进行全面深入的调查,不仅要清楚房屋权属登记情况、有无共有人、是否属于共同财产等,还要向物业公司、邻居了解该房屋是否发生过特别事件等情况,充分考虑各种因素后再决定是否签订购房合同,避免不必要的纷争。

## 微信请假照看病危父亲遭辞退 法院 :系违法解除劳动合同

《工人日报》周倩

因父亲病重,李某向公司请假一周看护,被公司以旷工为由开除。李某申请劳动仲裁,仲裁委裁决公司支付李某违法解除劳动合同赔偿金。该公司不服,提起诉讼。近日,北京市东城区人民法院认定,公司应支付李某违法解除劳动合同赔偿金113520元。

2021年2月,李某入职该公司,签订为期三年的劳动合同。2022年1月21日,因父亲癌症晚期,李某通过微信请假,得到领导口头同意。3天后,

公司要求李某提交其父亲病重或住院等相关材料。当日,李某通过微信向直属领导胡某提交了父亲的病历照片,又于第二日提供了病历照片、病房照片及自己的看护视频。1月28日,李某父亲病逝。当日下午,李某收到公司向他发送的《解除劳动合同通知书》。

该公司认为,李某在事假未获批的情况下离开岗位,属严重违反企业规章制度。

东城区人民法院经审理认为,用人单位对于劳动者的请假事由有审核

和审批权。该案中李某因父亲病重需要陪护,向公司申请事假,该事由既是处理突发的家庭事务,也属尽人子孝道,符合中华民族传统的人伦道德和善良风俗。公司应以普通善良人的宽容心、同理心加以对待。

对于请假程序,公司在明知其父亲重病的情况下,仍以请假材料不全,未经审批为由,要求李某到岗,未尽到用人单位对劳动者的照顾义务,在执行管理制度时存在机械管理,与社会主义核心价值观中友善的要求不符,既不合情也不合理。

## 非法狩猎画眉鸟 后果严重



通讯员 魏杭博

近日,嵊州市公安局剡湖派出所民警接到群众举报,长乐镇黄家岭头村一对夫妻,豢养了两只画眉鸟。

民警赶到现场查看,发现过某某夫妻家中鸟笼内确有画眉鸟,询问得知,画眉鸟系两人利用网具抓获。

画眉鸟为国家二级保护动物,根据刑法第三百四十一条规定,违反狩猎法规,在禁猎区、禁猎期或者使用禁用的工具、方法进行狩猎,破坏野生动物资源,情节严重的,处三年以下有期徒刑、拘役、管制或者罚金。

目前,警方对两人采取刑事强制措施,该案正在办理中。

## 惊魂飞车坠桥底 它立了功

通讯员 伍明哲

近日,平阳县闹村乡上浪桥发生惊险一幕,一辆白色轿车转弯时,突然冲出路面,直接坠落4米多高的桥底。

平阳县交警大队民警赶到现场时,从周边目击者口中得知,车里似乎坐着一对夫妻,已掉到桥底下。民警立刻赶到桥底,发现当事人幸好系了安全带,并无大碍。

据了解,当天早上8点左右,小车驾驶员沈某和妻子杨某准备从南雁驶往灵溪,途经事发地时,车子右前轮打滑,沈某虽然踩下刹车,但还是冲出围栏,车身受损严重。

更不巧的是,沈某为了省钱,并没有购买车损险,只能自费承担所有损失。

平阳交警提醒,为保障车辆安全行驶,行车前一定要掌握车况路况,并系好安全带。

## 隐瞒疾病传染同事 单位可否要赔偿

张女士问:

我公司员工刘某被确诊患有某种严重传染性疾病后,基于担心请病假会被扣工资、奖金,因而隐瞒疾病继续上班,由此导致多名同事被传染。公司为被传染的员工支付了全部医疗费用。

请问:公司能否以与刘某的劳动合同中已经约定,因刘某个人原因导致公司损失必须赔偿为由,向刘某索要赔偿?

张女士:

公司有权向刘某索要赔偿。

一方面,刘某必须承担侵权责任。民法典第一千一百六十五条、第一千一

百七十九条分别规定:行为人因过错侵害他人民事权益造成损害的,应当承担侵权责任。侵害他人造成人身损害的,应当赔偿医疗费、护理费、交通费、营养费、住院伙食补助费等为治疗和康复支出的合理费用,以及因误工减少的收入。造成残疾的,还应当赔偿辅助器具费和残疾赔偿金,造成死亡的,还应当赔偿丧葬费和死亡赔偿金。其中的过错是指明知自己的行为会导致损害结果,却希望或者放任该结果的发生,或者对损害结果的发生应当预见因疏忽大意没有预见、已经预见但轻信可以避免。与之对应,刘某明知自己患有某种极易传染的疾病,却没有告诉公司、同事,虽然并不希望同事被传染,但却

听之任之,即由于存在过错而必须赔偿相应费用。

另一方面,公司有权向刘某追偿。从劳动合同角度上看,刘某难辞其咎。因为《工资支付暂行规定》第十六条规定:因劳动者本人原因给用人单位造成经济损失的,用人单位可按照劳动合同的约定要求其赔偿经济损失。经济损失的赔偿,可从劳动者本人的工资中扣除。但每月扣除的部分不得超过劳动者当月工资的20%。若扣除后的剩余工资部分低于当地月最低工资标准,则按最低工资标准支付。而刘某隐瞒疾病、传染同事属于其本人原因,客观上也给公司造成了经济损失。(廖春梅)