

得法院有人高坠

无证据证明工人直接死于院中

林先生购买了上海市一底层住宅,在支付了房款后,他才听闻十多年前一工人在高空作业时,跌落在自家院子中死亡。林先生认为上家方先生故意隐瞒房子是“凶宅”,为此起诉要求撤销买卖合同,退还此前购房款。

那么林先生购买的房屋是否是“凶宅”?他要求退房的理由能否成立?上海市浦东新区人民法院的一纸判决书给出了答案。

买了房才知道房子里死过人

购房者认为底层是

林先生看中了方先生位于浦东的一处一楼的房子,双方相谈甚欢,很快林先生与方先生签订了《房地产买卖协议》,在支付了定金50万元,方先生收款并签署了收款收据。之后林先生与方先生签署了《上海市房地产买卖合同》及补充协议。

合同签署后,林先生支付了房款370万元。双方又办理了房屋过户手续,同日林先生支付了装修补偿款205万元。林先生领取了房产证后,他又将贷款180万元发放给方先生。

可是当房屋完成交易后,林先生却听到了一件令他心惊的事:十多年前,这套房屋曾发生过工人坠楼,在院子内身亡的事故。林先生说,他立即致电方先生,方先生称没有的事,要求林先生不要听信他人。但他经多方证实,是8楼安装空调的工人不慎坠落至房屋朝南的院子内死亡。

难以认定

林先生认为,方先生于2007年6月19日办理入户装修手续,死亡事故发生在2007年12月31日。方先生是故意隐瞒系争房屋院子内发生过非正常死亡事故来欺骗自己,以达到出售瑕疵房屋的目的。方先生以欺诈手段导致自己违背真实意思签署了《上海市房地产买卖合同》《补充协议》,依据民法典第一百四十八条规定,要求撤销上述合同和补充协议,并退回800余万元的房款。

卖家:坠楼是意外事件且工人没死在房屋内

凶宅

而卖家方先生则认为双方成立的房屋买卖合同及补充协议合法有效,他已将系争房屋过户至林先生名下,林先生应当继续履行合同并承担违约责任。

方先生表示,他对于工人意外坠楼事件从未知晓,直到林先生告知后才第一次得知,不存在任何欺诈的情形。系争房屋内发生的工人坠楼事件是意外事件,并非凶杀、自杀等非正常死亡事件,且工人坠楼后并没有在系争房屋内死亡,不构成凶宅。而且事发距今十多年了,从未有任何人告知他此事,事发时他也不在现场。

在方先生看来,林先生是因为房产新规颁布后房市降温,才以此事件为由要撤销合同。为此方先生提出反诉,要求林先生支付自己剩余房屋转让款100万元以及逾期付款赔偿金。

法院:无证据证明卖家欺诈,合同继续履行

法院审理后查明,2007年12月31日上午,工人至系争房屋楼上8楼装空调时不慎坠落在系争房屋院内。急救中心于10时26分出车将其送往医院,该院门诊病历记载:入院已死亡,死亡时间为10时56分。

物业公司也表示,工人坠落一楼庭院内,导致重伤但未当场死亡。事故发生后,在场人员拨打了120急救电话。由于发生意外事故当时一楼无人在家,而受伤人员情况紧急需要立即送往医院抢救,故急救人员到场后在未通知一楼业主的情况下翻越一楼围墙,并利用担架将受伤人员抬出围墙后送往医院进行治疗。在坠楼时间发生后至今,物业公司未曾将此事告知过一楼业主,一楼业主对上述情况并不知晓且在该房屋内实际居住多年。

8楼业主也出庭作证,当时翻墙入院救人,将伤者搬至草地上时口中还有呼痛的声音。伤者进入抢救室抢救,医生表示伤势过重已经不行了。

法院认为,本案的争议焦点系林先生、方先生签订的《上海市房地产买卖合同》《补充协议》是否存在可撤销的情形。林先生认为方先生故意隐瞒系争房屋院子内发生过非正常死亡事故,以欺诈手段导致林先生违背真实意思签署了合同。当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。根据急救中心出具的说明、门诊病历以及证人证言,难以证明工人在系争房屋院内已死亡,且工人坠楼是意外事件,不属于非正常死亡。而事发距今已十多年,其间方先生自身亦在系争房屋内居住使用,该事件对于系争房屋造成的影响已趋于淡化。因此,林先生的诉讼请求,法院难以支持。

方先生反诉要求林先生支付剩余款项100万元,符合合同约定,林先生该项诉请,法院予以支持。需指出的是,工人坠楼事件在双方签订合同时未予披露,从而导致林先生在知晓之后提出异议,致合同履行受阻,方先生现要求林先生承担逾期付款的违约责任,法院不予支持。(文中均为化名)

主播“诱导”女子打赏45万 丈夫要求返还

能否要回? 法院这么判

《海峡都市报》

随着网络直播兴起,打着“感情牌”的打赏乱象时有发生,一些粉丝沉溺其中持续打赏,不仅损失钱财诱发家庭矛盾,也有违社会公序良俗。

掺杂着“感情”的打赏行为在法律上该如何定性,是赠与还是消费?已婚人士被诱导巨额打赏,配偶一方能否要求返还?近日,天津市第三中级人民法院审结一起成年人直播打赏返还纠纷。



女子打赏主播45万元

杨某与妻子高某共同经营着一家餐馆,闲暇之余,高某逐渐迷上了手机直播,在直播间结识了小自己12岁的“00后”主播孙某,并从最初在直播间与孙某线上互动发展到线下约会。其间,孙某以各种话术表达对高某的喜爱,并诱导其在直播间疯狂刷礼物、打赏。

“保时捷以上你点点”“520红包”“竭尽全力去守护你包容你逗你开心”……从孙某与高某的聊天记录截图中可以看出,里面充斥着大量超出正常主播与粉丝之间关系的引诱打赏及交流对话。

高某使用其在直播平台注册的两个账号,9个月内共向孙某发送虚拟道具18293次。据统计,高某先后在孙某直播间打赏使用虚拟道具币数9176775个,其中孙某个人获得直播收益折合人民币45万余元。杨某发现异常后,以高某违背夫妻忠实义务、擅自处分夫妻共同财产为由提起诉讼,要求主播孙某返还全部收益45万余元。

打赏是赠与还是消费?

庭审中,双方就打赏的性质问题产生了分歧。

杨某表示,高某与主播孙某的微信聊天记录表明,两人已超出正常的朋友关系以及主播和粉丝正常的互动关系,两者在微信上的沟通内容足以印证双方之间纠缠不清的“男女关系”。高某与孙某由主播和粉丝的关系,逐渐发展成所谓“恋人”关系后,两者性质发生了变化。高某疯狂为孙某刷礼物,与现实生活中男女双方的赠与本质相同,且双方所谓恋情是不正当的,违背公序良俗,赠与行为系不正当行为,故杨某请求法院确认高某对孙某的赠与行为无效,孙某应返还高某打赏金额中所得收益45万余元。

主播孙某辩称,他认可高某发送虚拟道具使其获得收益45万余元,但他认为主播与粉丝之间的互动行为并不违反公序良俗。高某向直播平台充值打赏的行为属于支付网络服务合同的对价,本质上是娱乐消费行为,并非赠与行为。

法院审理认为,高某的直播打赏虽属网络服务合同中的消费行为,但其线下与孙某见面并以恋人身份进行交往,突破了主播和粉丝正常的互动关系,违反了社会公共道德和善良风俗,向孙某打赏的数额已明显高于正常网络娱乐消费水平。同时,孙某明知高某婚姻状况为已婚的情况下,还以恋人身份与其进行交往,并引导其进行打赏,也存在一定过错。现杨某作为夫妻另一方以高某违背公序良俗、擅自处分夫妻共同财产为由,请求确认打赏无效,并请求孙某返还财产,酌情予以部分支持。

天津三中院判决孙某十日内将其所得收益的一半22万余元返还杨某。

法官表示,虽然打赏刷礼物可以带来一定的快感和满足感,但不能过度追求而忽视了生活中的其他重要方面。同时要注意自己的经济能力和消费习惯,不要因为追求打赏而影响到自己的生活质量和社会关系以及家庭和睦。