

206万元买房过户才知承重墙被拆

法院：解除购房合同，卖家退款并赔偿相应损失

房屋承重墙被擅自拆除，原房主卖房时却刻意隐瞒，若将承重墙恢复原状，房屋布局将与看房时大不相同。不知情的买方，能否要求解除购房合同？近期，上海市宝山区人民法院（以下简称宝山法院）审结了一起房屋买卖合同纠纷案。

两处承重墙被原房主拆除

2023年3月，姚女士经中介公司介绍，与曹先生签订《房地产买卖合同》，以206万元购得曹先生名下的一套房屋，并顺利完成过户与交付。然而不久后，她意外收到了执法部门出具的《责令改正通知书》，要求其限期恢复房屋承重结构。

姚女士这才得知原房主曹先生曾擅自将房屋两处承重墙拆除。并且，双方在签订房屋买卖合同后、房屋变更登记交付前，执法部门已接到举报并上门检查，确认房屋存在前述情况，但曹先生并未告知姚女士。

姚女士认为，曹先生在交易过程中，刻意隐瞒房屋承重墙被拆除的重要信息，其行为已经构成欺诈。承重墙拆除对房屋安全造成严重隐患，但按要求恢复后，房屋布局又与看房时有明显差别。于是，姚女士诉至上海宝山

法院，请求解除购房合同、退还购房款，并判令曹先生赔偿其相应损失。

曹先生则辩称，双方已完成过户，交易已经完成，不同意姚女士的诉请。

宝山法院经审理认为，执法部门上门现场检查时，曹先生尚未交付房屋，却未将该情况如实告知姚女士，明显违背了诚信义务。现执法部门要求恢复承重墙，恢复后的房屋布局与看房时发生明显变化，这意味着曹先生所隐瞒的房屋重要信息，足以对姚女士决定是否购买该房屋产生重大影响。据此，法院判决解除双方购房合同，曹先生退还购房款，并赔偿姚女士相应损失。

判决后，双方均服判息诉，该案判决已生效。

卖方应及时披露重要信息

上海市宝山区人民法院民事审判庭庭长杨利民认为，房屋承重墙属于业主共有部

分，业主对其使用不得破坏其基本功能。现实中，部分房屋业主出于扩大房屋使用面积、更改户型结构等目的，私自拆除房屋承重结构，却忽视了其中潜藏的重大安全隐患。此类行为不仅会危及自身居住安全，还会对相邻住户及公共安全造成影响。

从法律后果来说，私自拆改承重墙属于违法行为，一经发现，相关行政部门将责令房屋所有人及时恢复房屋原有结构，并可能对行为人实施罚款等行政处罚。如果拆改行为造成了房屋坍塌等其他严重后果，行为人还将面临刑事责任。

房屋作为家庭的核心资产，其交易通常需要投入大量时间和精力，买卖合同一旦订立，双方均应遵守合同约定、履行合同条款。也正因此，在合同磋商及合同约定过程中，卖方应当及时披露影响房屋交易的重要信息。若其通过隐瞒方式订立合同，可能导致买方合同目的根本无法实现，则买方有权请求解

除合同、赔偿损失。

本案中，人民法院明确拆除房屋承重墙对房屋安全性及房屋布局造成了实质影响，属于在房屋出售时应当披露的重要信息，是对买方合法权益的切实维护。

法官提醒：在进行房屋装修过程中，业主应当遵守法律法规，严格按照图纸标注进行施工，切不可抱有侥幸心理，为了一己方便随意拆改关乎自己及他人安全的“生命墙”。相关装修设计人员在设计施工方案时，也应注意对承重墙的保护，若业主提出不当要求，应及时制止。如果其他业主发现居住楼房有住户存在拆改承重墙的违法行为，为自身或他人安全考虑，可及时劝阻，或向所在地区相关部门反映情况。房屋居住安全事关整栋楼业主的切身利益，唯有各方严守规范、同向守护，才能共同筑牢安居宜居的安全防线。

晨报记者 姚沁艺 通讯员 陆艺楷

“二次创作”还是“盗版”？

静安区检察院全链条打击新型侵权案件

日前，静安区检察院在安垵第·张园海派文化交流中心举办张园法治副园长续聘暨《知识产权检察白皮书》发布会，同步召开检察护航外资创新高地建设座谈会。现场发布的典型案例中，提到一起涉案3000余万元的侵犯知名动漫手办形象著作权案，揭开了以“二创”之名行复制之实的侵权黑幕。

利用3D打印生成高精度模型

2023年1月，周女士在某电商店购买了两款号称限量预售的圣斗士星矢手办。但收到货后，周女士通过咨询相关正版权利人，发现该产品可能是假货，于是立即报警。

警方接到报案后，通过周女士提供的线索摸排到涉案电商店，发现店铺在没有获得权利人授权的情况下售卖知名动漫手办，销售额高达上百万元，涉嫌侵犯著作权罪，于同年3月正式立案侦查。

公安机关发现，售卖盗版手办的网店背后有稳定的进货渠道，顺藤摸瓜，挖出了一条以王某、韩某为制造方，吴某、包某为代理分销方的横跨设计、生产、销售动漫手办的完整产业链。2024年2月至5月，王某、韩某、吴某、包某4人陆续到案。

该案移送静安区检察院审查起诉后，承办检察官查阅卷宗发现，王某、韩某生产制造的盗版手办非法经营数额较高，且通过吴某、包某销售，产品分销海内外。其中，吴某的销售对象是国内买家，而包某主要负责境外代理，通过设立海外网站展示手办图片并标明单价，在海外APP群组内销售牟利。

到案后，王某矢口否认侵权：“我是根据圣斗士星矢动画造型进行修改，二次设计、创作后，委托工厂生产再销售的……”

检察机关认为，诚然，在网上确实有很多“为爱发电”的粉丝，他们会基于漫画原型进行二次改编和创作，但是否构成侵犯著作权罪的关键在于作品是否在原作的基础上具有独创性表达。但经过对涉案形象开展的同一性鉴定，鉴定机构判定王某等人设计、生产、销售的动漫手办均为侵权产品；王某口中所谓的“设计”和“创作”，只不过是原



AI生成

动漫画和正版手办中提取细节，利用3D打印技术生成高精度模型，以此降低仿制门槛。为提升仿真度，王某还会让吴某、包某定期在客户群内征求客户对手办细节的意见。

看完专业机构出具的鉴定报告后，检察机关认为，盗版团伙生产销售的手办，在线条、色彩、特征组合等方面均与原版动漫人物形象或正品手办构成实质性相似，未在原作基础上增加自身独创性表达，且未取得著作权人许可，王某的做法恰恰印证了其在生产制造时追求与原版动漫形象的高度相似，他的辩解不攻自破。

经查，自2020年起，王某伙同韩某等人，在未经著作权人许可的情况下，根据《圣斗士星矢》等作品的美术形象设计手办，委托工厂开模生产，并通过吴某、包某代理销售。经查，王某、韩某非法经营数额共计3000余万元，吴某违法所得30万余元，包某违法所得80余万元。

最终，经静安区检察院以王某、韩某涉嫌侵犯著作权罪，吴某、包某涉嫌销售侵权复制品罪向静安区法院提起公诉，法院以侵犯著作权罪判处被告人王某有期徒刑五年，并处罚金800万元；以侵犯著作权罪判处被告人

韩某有期徒刑二年十个月，缓刑二年十个月，并处罚金50万元；以销售侵权复制品罪判处被告人吴某有期徒刑一年一个月，并处罚金32万元；以销售侵权复制品罪判处被告人包某有期徒刑一年六个月，并处罚金90万元。王某不服一审判决，提出上诉。上海市第三中级人民法院作出裁定，驳回上诉，维持原判。

护航外资创新高地建设

记者从《白皮书》中了解到，当前，售假模式向跨平台、多平台转变。售假者利用多平台构建隐蔽犯罪链条，实现信息流与资金流分离，部分通过海外网站、境外社交软件售假，多平台注册网店规避监管，增加追踪难度。犯罪手法也向专业化、技术化升级。不法分子借助专业技术、设备对商品、作品二次加工，模仿度更高、隐蔽性更强，对检察履职专业性提出更高要求。

对此，静安区检察院通过加强版权司法保护，护航新质生产力发展。依法严惩网络侵权盗版犯罪，助力文化产业繁荣；提前介入“二创”“3D打印”“盗版APP”等新型侵权案件，深挖上下游犯罪事实，实现全链条

打击。

下一步，静安区检察院将持续深耕知识产权检察领域，不断延伸检察服务触角，深化协同保护机制，优化法治服务供给，既要守护好本土企业创新成果，也要护航好外资企业在华发展，为静安建设外资创新高地、打造国际一流营商环境注入更加强劲的法治动能。

晨报记者 姚沁艺 通讯员 苏双丽

物资回收

渝水堂 高价收购
红木家具、老家具、字画、扇子、印章、像章、老服装、小人书、紫砂壶、玉器、瓷器、地址：多伦路文化名人街182号（近四川北路）
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373
（新闻晨报）综合分类、遗失、注销各类声明广告