

# 签了合同才知曾有人在屋内意外去世 能撤销购房合同吗？

签合同前反复确认房屋没有出过事，签了合同、支付定金后却得知有装修工人曾在房屋内意外死亡。买家能申请撤销合同吗？日前，上海崇明法院审理了这起案件。

## 签完合同才知 曾有人在房内意外身亡

原告施某与被告马某、朱某签订《房屋买卖合同》，约定施某以520万元的价格购买马某、朱某的房屋。在合同签订之前，施某曾主动询问马某、朱某及二人的女儿，系争房屋“有没有出过什么事情”，被告称“没有”。施某基于对被告的信任，签署了《房屋买卖合同》，并支付定金。

此后，施某意外得知，系争房屋曾进行过装修，在装修期间一名装修工人猝死。施某便向被告方核实，被告此时方才告知确有其事。施某当即表示无法接受这样一间“凶宅”，也无法接受被告的恶意欺瞒，遂表明不再愿意购买该房屋，请求被告返还已支付款项。

被告辩称，案涉房屋并非“凶宅”，“凶宅”不符合唯物主义理论的观点，即使存在“凶宅”的概念，也是指非正常死亡导致有怨气的状态，而本案是装修工人营养不良等原因引发疾病，在院子里晕倒后送医，到医院救治之后不治身亡；而且原告也事先知道装修工人在院内晕倒的事件，不存在意思表示的误解，故原告无权撤销案涉合同。

## 法院判决合同撤销卖家返还定金

人民法院经审理认为，首先，装修工人在系争房屋外的院子晕倒，后经送医抢救无果而过世。该事件的起因是装修工人的自身疾病或身体原因，而非恶性事件，其过世并未发生在房屋内，故案涉房屋不应认定为“凶宅”。

其次，案涉房屋并非“凶宅”，原告主张的事件并非案涉房屋的关键交易信息，两被告并没有主动向购房人进行披露的特定义务。但原告在签约前主动询问“装时是否发生过事情”，在知晓、核实该事件后经过慎重考虑仍要求退还定金，表明原告对该情况较为在意，属于影响其购房决策的重要因素之一，在原告主动询问的情况下，被告有义务将相关情况如实告知原告。

现被告未能如实全面告知相关情况，致使原告存在重大误解而作出瑕疵意思表示，故原告依法享有撤销权。最后，原告依法享有撤销权，且在法定期限内行使该权利，故案涉合同依法撤销，两被告应当返还已收取的定金。综上，人民法院判决撤销案涉的《房屋买卖合同》，两被告返还原告定金。



## 如何妥善看待“凶宅”问题？

崇明法院认为，“凶宅”并非法律概念，是中华民族传统习俗中追求喜庆吉祥、忌讳死亡和趋利避害的心理倾向产物，属于善良风俗的范畴。根据传统民风民俗和公众一般心理，“凶宅”一般是指在房屋内发生过非正常死亡事件或短期内多次发生死亡事件，致使普通民众在正常交易情形下通常不愿购买的房屋。如果案涉房屋确实存在上述情况，则属于房屋买卖的关键交易信息，作为出卖人需承担主动向购房人进行披露的特定义务，若故意隐瞒相关事实，致使购房人基于案涉房屋为正常房屋的错误认识下，作出了购房的错误意思表示，签订并履行了房屋买卖合同，则出卖方构成欺诈，受欺诈方有权请求人民法院或者仲裁机构予以撤销。

房屋买卖交易中标的物房屋，标的额较大，且大部分买受人购买房屋系为居住使用，是关乎民生的大事。若在房屋买卖交易中不遵守诚实信用原则，极易影响合同目的的实现。故而，在房屋买卖交易中，买卖双方均要遵守诚实信用原则，比如购房人如果在择房过程中有特别在意的相關情形，并将该情形作为购房时考虑的主要因素，在购房人主动询问出售方的情况下，基于诚实信用原则，出卖人理应全面、真实地予以告知。若出卖人

未能如实全面告知相关情况，致使购房人存在重大误解而作出瑕疵意思表示，则购房人依法享有撤销权。

出卖人与买受人在签订房屋买卖合同前，就房屋买卖有关事宜进行初步确认，并收取一定数量的定金作为订立房屋买卖合同的担保，是当前房屋买卖中常常出现的形式。由于定金具有担保性质，其主要功能是担保房屋买卖合同能够顺利履行。如果继续履行房屋买卖合同，那么定金无需退还，将直接作为购房款的一部分。《民法典》中对适用定金罚则的条件有明确规定，给付方不履行或未按照约定履行，致使合同目的无法实现的，不得请求返还定金；收受方不履行或未按照约定履行，致使合同目的无法实现的，应当双倍返还定金。因此，定金罚则是对不履行一方当事人的制裁，也是一种民事责任方式，而民事责任以过错为原则，只有在拒绝履行的一方当事人有过错的情况下，才可适用定金罚则。所以支付定金要慎之又慎，一定要综合考量自己的实际情况、履约能力等，否则可能承担不利后果。在本案中，购房人支付定金后并非因其过错导致合同不能履行，系因重大误解才致合同被撤销，故本案不适用定金罚则，由出售方返还定金即可。

晨报记者 姚沁艺 通讯员 赵美臣

涉案流水超1亿元  
警方携手米哈游

## 斩断“游戏账号非法租售黑灰产”链条



近日，公安部门携手米哈游成功破获多起游戏账号非法租售案件，捣毁多个犯罪团伙，斩断了涉及非法获取公民个人信息、使用外挂软件“养号”、非法租售账号的“黑灰产”链条，有力维护了游戏行业的正常秩序和玩家的合法权益。

据调查，不法分子通过非法渠道获取公民个人信息，批量注册游戏账号，并利用外挂、脚本等工具刷取游戏资源后高价售卖，严重破坏了游戏的安全性和公平性，同时可能绕过游戏防沉迷机制，对未成年人的健康成长造成威胁。

在近期的一起案件中，公安部门通过线索研判，锁定了多个从事游戏账号非法租售的团伙。经过缜密侦查，警方在多地同时展开抓捕行动，共抓获犯罪嫌疑人25名，查获用于批量注册游戏账号的设备千余台，以及被盗用的公民个人信息近千万条。经初步统计，本案涉案流水近1亿元，多名犯罪嫌疑人因涉嫌侵犯公民个人信息罪等罪名被依法采取刑事强制措施。

在另一起案件中，不法分子通过某电商平台开设店铺从事游戏账号非法租售活动。公安部门经过循线追踪，抓获犯罪嫌疑人21名，查获被盗用的公民个人信息60余万条。经法院审理查明，相关店铺的实际经营者付某累计出售公民个人信息3万余条，非法获利22.7万元，最终被判处有期徒刑一年五个月，并处罚金23万元。

公安部门表示，将继续保持对游戏账号非法租售等“黑灰产”行为的高压打击态势，加强与相关部门的协作配合，进一步完善管理规范，落实未成年人保护要求，从源头上切断非法获取个人信息的渠道，切实维护游戏行业的健康生态和玩家的合法权益。同时，警方提醒广大玩家，要通过正规渠道获取游戏账号，切勿购买或租用非法账号，以免自身权益受损。

晨报记者 陈泉

## 女子找人代抢演唱会门票

# 扫描对方二维码被转走52万元

因轻信网友可以“代抢”演唱会门票，市民徐女士险些损失52万余元，幸好在松江警方的全力帮助下，成功冻结多个涉案账户并追回全部钱款。3月28日，徐女士将一面印有“雷霆出击挽损失 反诈先锋保民安”的锦旗送到松江公安分局荣乐东路派出所，对民警表示感谢。

2024年9月29日，松江公安分局荣乐东路派出所接到市民徐女士报警，称自己在某社交平台上轻信了“代抢热门演唱会门票”的广告，结果被骗52万余元。接到报警

后，民警迅速展开调查。

经了解，徐女士在报警当日12时许，被一则“代抢热门演唱会门票”的广告吸引，添加了对方微信。在对方“指导”下，她扫描了邮箱中的二维码进行“抢票”，付款4440元后被告知未抢到。对方随后声称可联系后台退款，让徐女士点击邮箱内的链接下载一个APP。徐女士在APP内输入银行账户并按提示输入“345678”的“验证码”后，发现账户被转走345678元。对方又以工作人员误操作为由，让其

进行反向验证，徐女士再次按照“指导”操作，账户又被转走180000元。对方收钱后失联，徐女士这才意识到自己被骗，急忙报警。

接报后，松江公安分局反诈专班迅速启动“警银联动”机制，争分夺秒开展查询、止付工作，迅速冻结尚未转移的涉案资金。经过数据分析和多方协调，最终成功为徐女士全额挽回损失。2025年3月18日，银行已将徐女士被骗的345678元返还其账户，剩余被骗资金也将在警方与银行的紧密协作

下很快返还。

3月28日，徐女士将一面印有“雷霆出击挽损失 反诈先锋保民安”的锦旗送到松江公安分局荣乐东路派出所，对民警的专业高效、一心为民表示感谢。

警方提醒，购买演唱会门票等票务时，切勿轻信非官方渠道的信息，切勿扫描陌生链接和二维码，一定要认准平台官方渠道购票，以免上当受骗。

晨报记者 陈泉