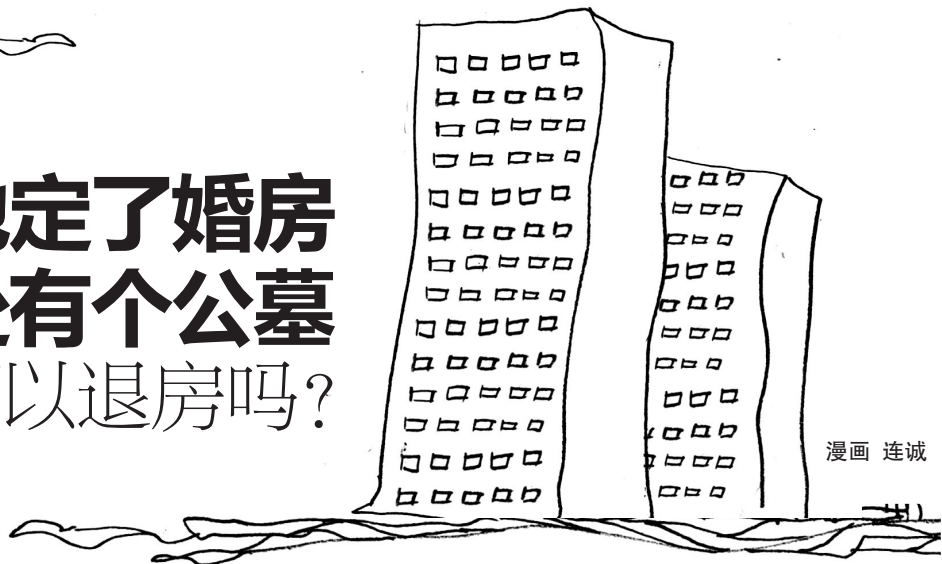




# 欢天喜地定了婚房 却发现距离楼盘三百米处有个公墓 这种情况可以退房吗？



漫画 连诚

林琳 朱振辉

蒋先生30岁,萧山人,在一家外企工作。

他与女友恋爱三年,今年两人谈婚论嫁,本是件喜事,可最近因为买房,却闹得很不开心。

蒋先生说,他从年中开始看房,经过多番比较,最终选定了位于萧山区义桥镇的一处楼盘。9月18日,他跟女友去看了样板房,感觉不错,加上销售人员一直在旁边催促他们下单,便交了3万元定金,签了定金合同。

“我们定的是89方的房子,谈好折后价格是每平方米1万元,当时觉得性价比还是可以。”蒋先生说,当天晚上,他喜滋滋地加了业主群,想跟未来的邻居们交流一下,不想这一聊,整个人都不好了,“有个刚搬进去的业主说,他散步时发现小区附近有个公墓!”

蒋先生急忙上网搜索地图,发现楼盘北面的确有块名叫“下坟头”的墓地,和小区之间的直线距离只有300多米。

谨慎起见,第二天一早,他又跑去实地查看,发现小区北面确实有块公墓,而且早已投入使用了。

“公墓地方倒是不大,但知道这件事以后,总觉得不太舒服。”蒋先生和爸妈、女友谈了这件事,一家人心里都有些疙瘩,“我爸妈是比较传统的人,这方面肯定有点忌讳的;我和老婆虽然不是很在意这些,但想想以后夜跑可能要经过一块坟地,感觉也是慌兮兮的。”

蒋先生说,之前付定金的时候,销售压根没提过这档子事,售楼处的沙盘和楼书上也没有公示。事后,他去找开发商,想要退房,被对方一口回绝。

“我找他们沟通很多次了,他们说来说去就是一句话:公墓又不在我们楼盘内,凭什么要告诉你?”蒋先生说,开发商只给他两个选择,要么继续履行合同,把房子买下来,要么退房,但不退还定金。

昨天,我也联系了该楼盘的开发商,但刚提到公墓一事,对方直接挂了电话,之后再打过去,一直无人接听。

这种情况,可不可以退房?来听听律师怎么说。

**签约律师宋鲲鹏:**浙江汉鼎律师事务所律师,擅长刑事辩护、民商事纠纷业务。

商品房买卖过程中,因房屋质量、房屋面积、房屋抵押等原因而引发纠纷的,最高人民法院都有明确规定;但诸如买房人发现房屋周边存在墓地、高架桥、垃圾场等情况要求退房的,相关法律并无明确规定,目前国内相关判例也不多见。

司法实践中,“凶宅”买卖纠纷已有相关判例,其裁判精神可作为处理此类案件的参考。也就是说,主要从房屋出卖人就该房产出卖时的信息披露义务、披露范围予以考察,认定开发商是否存在欺诈,买受人是否存在重大误解等情形,来判定房屋买卖合同是否可撤销。

房屋出卖人在房屋出卖时具体应该披露哪些信息,相关法律并未明确,但一般认为对合同订立与否或者对合同订立的条件产生重大影响的信息,出卖人应当充分披露。

具体到蒋先生买房的情况,应该从该公墓的存在事实是否为公众知晓、公墓对房屋价格的确定是否存在重大影响、公墓对买受人入住该小区实际产

生多大精神压力、负面心理影响等方面进行考量,具体分析、判断出卖人是否存在刻意隐瞒公墓情况。

另外,公墓与楼盘之间是否存在建筑阻隔、绿化带隔离等客观状态,以及在小区房屋内是否看见公墓等,也都是需要考量的因素。

这一情况与“凶宅”纠纷还存在差异,“凶宅”是明确存在于房屋自身的“瑕疵”,而楼盘附近的公墓尚不能确定是某一房屋的“瑕疵”。

商品房周边的这类不利因素在很大程度上影响着购房者的成交决定和成交价格,买卖房屋属于家庭的重大开销,通常买受人也会综合考察诸多因素之后确定。从交易习惯看,买受人也有相当注意义务,如果要以开发商故意隐瞒相关信息主张撤销合同,可能存在较大难度。

当然,如果司法机关认可披露该类商品房周边的不利因素为出卖人应承担的法律义务,蒋先生就可以开发商未充分披露房屋信息存在欺诈或存在重大误解为由,依法要求撤销定金合同,请求返还定金。

目前,在房屋开发销售中,已经有部分开发商尝试向社会公众主动公示项目红线外不利因素,在提高客户满意度、消除纠纷隐患方面作用明显。公示这些不利因素,表面上看不利于销售,但短期刻意淡化或者故意遮掩,反而可能承担更多的法律不利责任。

另外,建议房屋买受人在准备买房时,对楼盘的规划许可、周边配套、设施等事先有所了解,毕竟买房对大多数人来说是一件非常重大的事情,如若因为自身没有尽到审慎义务引发纠纷,也要承担相应的不利后果。

## 等我治好病出院,发现卡里的钱被取了个精光…… 杭州九旬老太状告女儿拿光自己十几万养老钱

记者 林琳 通讯员 尚法

昨天是中国传统节日重阳节,本该阖家团圆共享天伦的日子,杭州的方老太却过得并不舒坦——因为钱,她和亲生女儿周某闹上了法庭。

方老太年近九旬,育有二子一女,大儿子已经退休,二儿子在外地定居。老伴去世后,她一直跟着大儿子生活。

去年12月,大儿子生病了,方老太身体也不好,为了方便就医住院,她将身份证、银行卡、存折等交由女儿周某暂时保管,让女儿按时取钱,替自己买药、办理住院等。

“等我治好病出院,发现卡里的钱被取了个精光,问她(周某)要卡和收支发票,她又不肯拿出来。”方老太说,自己没办法,最后只能去挂失了身份证、银行卡,重新补办存折和银行卡。

回到家,大儿子帮她算了笔账:卡里原有定期存款14万元,养老金5万余元,合计约19万,扣除医药费、住院费3万余元,日常吃喝开销6000余元,理应剩余15万余元。这笔钱是方老太的“养老钱”,不能让周某就这样拿走。

方老太说,自己多次要求女儿把这15万元还回来,可女儿非但不同意,还为这事对她破口大骂,称

要和她“断绝母女关系,老死不相往来”。

方老太又气愤又伤心,无奈之下,一纸诉状将女儿告上了法院。

庭上,方老太提供了银行卡及存折的流水账目,据银行记录显示,方老太住院后,周某分21次将方老太的定期存款取走,每月养老金汇入后,也几乎是立马就被取出。

方老太说,这些事,女儿都是瞒着自己擅自操作的,自己直到出院后才发现。

“钱是我取的没错,但老妈生病期间是谁在照顾?都是我和我男人!”女儿周某60岁出头,短发,微胖,讲话中气十足。

她说,方老太两次住院,两次病危,都是她和男友精心照顾,把老人从死亡线上拉回来的。方老太因骨折、肺部感染卧床不起的时候,也是她端水送饭、日夜陪伴。

至于她和母亲之间的矛盾,周某认为都是哥嫂挑拨离间引起的。

“他(大哥)平时一点力不出,老妈住院的时候一个月才来看一次,一来就叫我把钱拿出来,哪有这样的道理!”周某说,方老太素来疼爱大哥,这次去挂失身份证、补办银行卡,甚至到法院起诉等,都是大哥

在背后煽动的,目的就是为了争财产。

庭审阶段,周某滔滔不绝地陈述自己对母亲是多么孝顺,哥嫂一家又是多么冷血,越说越激动,足足讲了半个多小时。

最后,方老太忍不住开了口:“你别光说你哥哥不好,你对我哪里孝顺了?我生病的时候,都是请护工照顾的。”

听到这句话,周某拿出一大叠材料,开始跟方老太一笔一笔“算账”:气垫床800元、住院日用品300元、棉被200元、杯子200元、给护工阿姨红包800元,还有来回医院打车费1000元,送饭送菜钱800元……

周某说,要还钱可以,但母亲必须按照市场价支付自己劳务费、看护费,并报销来回交通费,扣除掉这些费用后,剩下的钱她会交还给方老太。

方老太红了眼睛,沉默半晌,点头表示同意。

经双方协商,方老太需另支付周某各项开销4000余元,这笔钱从周某返还的款项中折抵。

法院经过审理认定,周某虽经方老太委托管理其名下账户,却未经同意自行支取账户款项19万余元,扣除双方认可的折抵款项后,理应返还剩余15万元。

综上,判决周某于10日内返还该笔款项。

(文中人物均为化名)