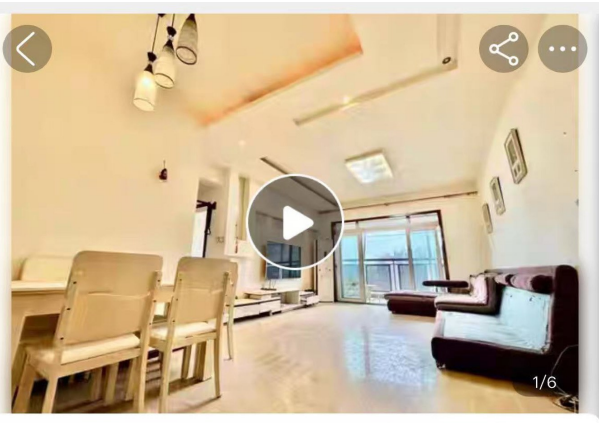


26万元买近90平方米电电梯房

一套『凶宅』网上开卖引关注

90平方米套二电梯房,售价26万元,可按揭也可全款……看到这样的广告,或许有不少人好奇,什么房子会这么便宜?但如果在前面打上“凶宅”的标签,你还会心动吗?

日前,有宣称“特价房捡漏”的网络账号在社交平台发帖,一套位于成都市成华区双庆路附近近90平方米的房屋,标明“凶宅”后,标价26.6万元销售,一时间引来广泛关注。10月15日,记者走访发现,这套“凶宅”的信息实际上是某资产公司上传,以拍卖房的名义来竞卖,其背后的辅助拍卖公司宣称可以确保客户“零风险过户”。而类似“凶宅”实际上在法拍平台并不少见,成交价远低于市场价。



即将开始 11月05日 14:00 开拍

【凶宅】【万象城 铁对中庭 视野超好】成都市成华区双庆路

起始价 ¥266,000

2人报名 0次出价 498人提醒 9912次围观

成交后,需另付软件服务费(成交价的0.5%~1%)

成交后,需另付佣金(成交价的5%)

阿里资产 放心付

立即报名 保证金 ¥50,000

某司法拍卖平台上发布的房屋拍卖信息。图据网络

网友围观 热议者多实际“下单”者少

凶宅,顾名思义就是发生过“非正常死亡”事件的房屋或住宅。记者在某司法拍卖平台看到了该房屋的拍卖信息,房屋位于小区25楼,面积89.7平方米,套二户型、电梯住宅,为精装修,市场价165万元,起拍价26.6万元,保证金5万元,每次可加价1万元,并用红色字体注明,房屋“存在非正常死亡事故,请谨慎购买”。

在拍卖页面,房屋显示无诉讼、无查封、有抵押、无经营、无租赁、无过户、无共有等情况,11月5日起拍,竞价周期为一天。

“这么便宜的价格,凶宅到底有多凶?”由于被打上了“凶宅”的标签,该房屋在多个社交平台都引发了关注,甚至有房产中介公司将该法拍信息搬运至网上后,视频随即就有10多万播放量。有网友希望了解“非正常死亡”的原因,中介人员回复称,“就是凶宅,法拍房,26万元就是总价。”也有网友提醒,商业拍卖+凶宅其中存在很多未知的风险,“存在顶价和请托竞价的可能性。”

记者注意到,截至10月15日下午1点,该法拍房有9952次围观,500人设置了提醒,但仅有2人报名。

记者调查 买下“凶宅”还需多付5万元

15日上午,记者联系到发布该房屋拍卖信息的四川某商务信息咨询有限公司,工作人员告知,信息发布后,打电话咨询的人很多,但实际有意向参与拍卖的人并不多。对于看房需求,该工作人员表示,目前没有办法看房,因为法拍房不像二手房一样,可以和中介还有房东预约看房。

随后,记者以咨询的名义前往该公司了解涉及此房屋的一些细节。该公司为一家专门从事法拍房的服务机构,提供司法拍卖房产的相关辅助服务,包括过户拿证、腾退交房等。

对于成华区这套即将拍卖的“凶宅”,该公司一负责人说,“凶宅”的价格肯定远远低于市场价,以这套房屋为例,在某二手房交易平台上,同小区同户型房屋的实际成交价在140万元至160万元之间,而这套房屋之所以以26.6万元的价格拍卖,就是因为房屋内发生过非正常死亡事故,属于“凶宅”。

购买“凶宅”需要交什么费

用? 这名负责人说,以法拍房为例,起拍价60万元以内的房屋,他们收取3万元的服务费,60万元以上的房屋,收取房屋实际成交价3%至5%的服务费。也就是说,这套26.6万元的法拍房,如果通过该公司辅助拍卖最终成交,除了支付房款26.6万元,还需支付服务费、佣金、税费等约5万元,拿下来可能需要30多万元。

这位负责人介绍,他们公司可以做到帮助客户“零风险过户”。这里的零风险是指,客户签订委托服务合同后,由该公司专门的人员进行前期的调查、看样、协助参拍、腾退、法律服务等环节。而往往看重“凶宅”的客户,实际上最介意的问题已经解决了,“最多是有人需要了解凶宅的死亡程度等问题。”

据他了解,该房屋之所以价格这么低,是因为在这之前有租客在屋内出现纠纷,其中一名租客非正常死亡。而经过法院拍卖流程后,“法院可以直接下文书,然后就是更名过户,和以往的二手房交易模式不同。”

业内人士 普通人购买需注意多重风险

记者梳理发现,实际上类似的“凶宅”拍卖,在这之前并不鲜见,因为其远低于市场价的拍卖价格,常常引发关注,而围绕“凶宅”以及法拍房引发的纠纷,也偶有发生。

在成都从事房产中介多年的小于告诉记者,目前法拍房实行的是“现状拍卖”,即竞买人需自行承担房屋瑕疵(如欠费、租赁、户口占用等),尽调责任在买方,要求短期内(通常7至15天)付清全款,虽然可申请法拍贷,但流程更紧促,还存在原来的住户拒不搬离的“清场”难题。

题,“很多机构就只提供帮助腾退的服务,但总体说来,大多数人对于购买法拍房还是持观望态度。”

小于说,他之前也接到过咨询“凶宅”的客户,有些客户的需求是低价购买“凶宅”后,用作投资和改扩建,“比如套二套三的房屋,改成民宿或者更多的居室出租,但是对外这些信息是不会展示出去的。”同时,小于也承认,不少客户还是比较介意房屋是否属于“凶宅”,这会导致心理不适,还有整体的房屋资产贬值和转售困难。

律师解读 卖方隐瞒“凶宅”事实将构成欺诈

河南泽槿律师事务所主任付建律师告诉记者,“凶宅”非物理瑕疵,但法院普遍认为属于影响合同订立的重大事实,若卖方故意隐瞒,买方可能有权申请撤销合同或索赔。在他看来,凶宅一般以“非正常死亡”作为核心标准,常见的如自杀、凶杀等人为因素导致的死亡,或其他非因个人身体原因导致的意外死亡,都属于“非正常死亡”。同时,死亡事件需发生在房屋专有部分内,若发生在房屋外公共区域,通常不认定为凶宅。此外,若死亡事件已过去较长时间,法院可能认为其对房屋价值和购

房者心理影响已消失,不构成重大瑕疵,不认定为凶宅。

根据《民法典》诚实信用原则,出卖人若明知房屋为“凶宅”且该信息可能影响交易,出卖人负有主动披露义务。若卖方隐瞒凶宅事实,构成欺诈,买方不仅可以请求解除合同,还可根据《民法典》第五百八十七条规定请求损害赔偿,要求卖方返还购房款并支付利息等。此外,中介若未尽尽职调查并如实报告房屋为凶宅的情况,违反《民法典》第九百六十二条规定,给买方造成损失的,也需承担赔偿责任。(来源:底稿头条号)

哈士奇咬死宠物鸭 犬主被判赔2278元

拍案说法

未拴绳的哈士奇突然攻击他人宠物鸭,导致宠物鸭死亡,犬主人该不该赔偿? 10月15日,记者从四川省高级人民法院获悉,日前,成都新都法院判决了一起因宠物引发的纠纷。

2024年12月,刘某带着女儿及其饲养的宠物鸭(一只两岁纯种柯尔鸭)在公园玩耍时,蔡

某未拴绳的哈士奇犬突然攻击,导致宠物鸭当场死亡,混乱中还咬伤了刘某的女儿。

事发后,蔡某垫付了受伤女孩的医疗费。但双方在公安机关调解下未能就赔偿达成一致,刘某遂向法院提起诉讼。

在审理过程中,原被告双方主要争议点为蔡某是否应承担

全部责任,是否应支付精神损失费。新都法院经审理认为,蔡某作为哈士奇犬的饲养人,在公共场所遛狗时未拴绳,是导致刘某饲养的宠物鸭死亡和刘某女儿受伤的直接原因。在无证据证明损害系由刘某或其女儿故意或重大过失引发的情况下,蔡某依法应承担全部赔偿责任。

宠物鸭购买价及运费合计1278元,法院予以支持;另鉴于宠物已饲养两年,具有特殊情感价值,法院酌情支持精神损害抚慰金1000元。最终法院判决,蔡某共赔偿刘某2278元。目前,该判决已生效。

华西都市报-封面新闻记者 戴竺苾