

310万买的“天井房”暗藏公共窨井

二手房交易时卖家“忘了说”，能免责吗？

警戒线

卖家：房价低不同意赔偿

2023年9月，张某与徐某签订《上海市房地产买卖合同》，约定徐某将其名下位于上海市闵行区的一套房屋（以下简称“系争房屋”）出售给张某，房屋价款310万元。同年11月，系争房屋变更登记至原告名下。同年12月，因二楼下水道堵塞，物业工作人员进入房屋的天井内进行维修，直到此时张某才得知天井内存在两个下水道窨井。张某很快就这一情况与徐某进行沟通，徐某表示是自己敏感度不够

花了310万元购买的“天井房”，本以为能拥有梦想中的惬意庭院，却没想到因一次下水道检修，意外发现院子里暗藏公共窨井！买家直指卖家“揣着明白装糊涂”，卖家

却一脸无辜地表示“确实忘了”。一句“忘了说”，能成为免责的理由吗？近日，上海市闵行区人民法院（以下简称“闵行区人民法院”）就审结了这样一起房屋买卖合同纠纷案件。

高，这个事情确实是忘记了。然而，双方却未能就赔偿事宜达成一致。

张某诉称，窨井存在异味，可能产生沼气从而发生危险，且会降低房屋价值。徐某为出售房屋向其隐瞒了这一情况，违背诚实信用原则，遂起诉要求徐某赔偿其违约损失18.6万元。

徐某辩称，张某在签合同之前便已经发现窨井盖，不存在其隐瞒的情况，且系争房屋的售价本就低于同期其他房屋。另外，窨井盖是备用的维修渠道，其居住期间基本

未打开过，对居住没有影响，因此不同意张某的诉讼请求。

法院：卖家赔偿违约损失2万元

闵行区人民法院经审理认为，《中华人民共和国民法典》第七条规定：“民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。”二手房交易中，房屋的各种环境情况是影响房屋交易及价格的因素之一，根据诚信原则，出卖人负有告知房屋真实、完整情况的义务，应

当将可能妨碍房屋购买或正常使用情况如实告知买受人，不得刻意隐瞒可能影响房屋交易的重大瑕疵或不利因素，避免交易双方信息不对称。买受人在购买、查看房屋时亦应尽到合理审慎的注意义务。

本案中，系争房屋的院内存在窨井维修口，其不可避免地会产生疏通、检修等情况，维修人员在维修下水管道时需进入院内实施，显然会对屋内人员的生活造成影响。并且，窨井可能会产生异味，存在管道堵塞、反水的隐患，这些可能的情

况也会影响原告对房屋交易意愿及交易价格的判断。被告在对此明知情况下，未进行主动披露，应对原告承担相应的赔偿责任。

同时，现场可以看到，窨井处的瓷砖与其余瓷砖有明显不同，且与其余瓷砖之间存在明显缝隙。原告自认在查看房屋时确有注意到不同并询问情况，但却没有审慎对待，在未向被告全面核实的情况下即签订了房屋买卖合同并完成交易，显然亦未尽合理审慎的注意义务，存在一定的过失。

综上，基于公平原则和诚信原则，综合考虑原告主张损失的合理性、关联性及其可预见性、合同履行状况、当事人过错程度等因素，法院最终判决由被告赔偿原告违约损失2万元。该案判决现已生效。

本报记者 赵菊玲

订好别墅，入住当日却被“强制调换”

酒店单方面取消订单，消费者要求赔偿获法院支持

本可在温馨的度假别墅中欢度假期，预订的酒店却“临时变卦”，导致李女士无法入住，消费者能否要求酒店赔偿损失？近日，上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）依法审结了一起网络服务合同纠纷案件，判定涉事酒店构成违约，需向消费者承担赔偿责任。

假期行程被打乱

某节假日李女士计划携家人享受假期。她提前通过A旅行平台公司预订了一家别墅酒店，入住时间为下午2时。下单时，该平台“温馨提示”部分写明：住宿服务由B酒店实际提供。

然而，就在入住前夕，李女士突然收到B酒店负责人发来的微信，告知其原先预订的别墅因“业主临时回来”无法入住，现提供另一处

“更好”的别墅，需李女士自行前往。

李女士一家依约赶到新地址后，却发现所谓“更好”的别墅实则破旧脏乱，周边环境更存在明显安全隐患。李女士当即拒绝入住，并多次尝试联系B酒店负责人，然双方协商未果。当日下午3时，眼看已超过合同约定入住时间，李女士向平台酒店管家投诉，管家“小西”承诺“15分钟内解决”，并提供了数家附近别墅供备选。然而，李女士发现这些推荐酒店均属B酒店经营，而B酒店负责人已明确拒绝李女士一家入住。更令李女士气愤的是，下午4时，B酒店在未与其达成一致的情况下，单方面取消了订单并办理了退款。

此时正值假期，周边酒店几乎全部满房。李女士一家拖着行李多方辗转，直至当晚近7时才在一

家民宿落脚，原定假期安排彻底被打乱。

假期结束后，李女士联系B酒店提出赔偿诉求。B酒店以“已退款”“平台已扣分”为由，表示事件“处理完结”，拒绝承担赔偿责任。

李女士于是诉至法院，要求赔偿其损失。

法院：单方违约须赔偿

一审法院经审理认为，B酒店作为住宿服务的提供方，有义务依约向消费者即李女士提供合格的住宿服务，B酒店在别墅实际无法入住的情况下仍对外出售订单，导致李女士安排好行程后又无法入住，构成《消费者权益保护法》所规定的违约行为，应依法向消费者承担赔偿责任。法院判决B酒店支付李女士相应赔偿款。B酒店不服，向上

海一中院提出上诉。上海一中院经审理后认为，本案的争议焦点主要在于B酒店在提供住宿服务中的行为是否构成违约。

根据《消费者权益保护法》的相关规定，提供酒店服务的经营者应尽义务包括保障消费者安全、提供真实信息、尊重消费者自主选择权、履行承诺等。B酒店作为住宿服务的提供方，未能依约向李女士提供所预订的别墅。该酒店虽主张是别墅的业主临时回来导致李女士无法入住，但其未能提供任何证据予以证明。B酒店所谓向李女士“提供更好的别墅”亦与事实明显不符，在无法协商达成一致的情况下，酒店又单方取消订单，B酒店的上述种种行为构成违约。

综上，上海一中院驳回B酒店上诉，维持原判。本报记者 陈佳琳

花了几百万买房，却搬不进去？

“三所联动”机制调解“买卖不破租赁”纠纷

“我花了几百万买房，却搬不进去！”……9月11日下午，静安区望景苑居委会社区警务室内，买家、卖家、租客三方情绪激动，一场因房屋交易引发的纠纷正在调解。在静安公安分局彭浦镇派出所民警的主持下，派出所、司法所、律师事务所组成的“三所联动”机制再次启动，为

这起典型的“买卖不破租赁”纠纷找到了突破口。

事情要从9月8日的一通报警电话说起。买家王先生向社区民警张亚男求助，称自己购买的房屋早已过了合同约定的交房日期，可屋内竟还住着租客，原房东邵女士却一直未能解决问题。原来，邵女士

在卖房时未告知房屋已被长期出租的事实，租客丁先生也因投入装修且租约至2029年而拒绝搬离。

民警张亚男在厘清法律关系后，认识到一旦处理不当，矛盾极易激化，随即启动“三所联动”机制，邀请律师、司法调解员和居委会共同参与调解。调解小组一方面依据民

法典第七百二十五条“买卖不破租赁”的原则，向买家耐心解释法律规定；另一方面敦促卖家承担违约责任，同时合理补偿租客的装修损失和搬迁费用。

经近三个小时协商，三方最终达成一致：卖家支付逾期交房违约金和租客7.5万元补偿，租客承诺9月20日前搬离，过渡期房屋租金由卖家承担。一触即发的矛盾纠纷得以圆满化解，真正实现了“小事不出社区、矛盾不上交”的基层治理目标。

本报记者 陈佳琳 通讯员 宋一江

老人痴迷古玩9年被骗200余万元

杨浦警方循线追踪拆穿鉴定骗局

本报讯（通讯员 钟恒瑞 记者 孙云）家住杨浦区的冯老伯92岁高龄，仍精神矍铄，2016年至今坚持古玩收藏爱好，却未料陷入一场长达9年的骗局，累计已向对方转账200余万元。直到向亲友借钱，他的家人才发现异常，慌忙带着冯老伯报案。杨浦公安分局五角场

派出所接到报案后，经缜密侦查，在当地警方配合下，于外省市将犯罪嫌疑人李某抓获，成功破获这起古玩鉴定诈骗案。

2016年，冯老伯结识了一名自称是“资深古玩鉴定师”的年轻男子李某，两人很快成了忘年交。李某虽曾就职于某鉴定公司，对古玩鉴

定有一定的了解，但未获得过任何古董、古玩的鉴定资质，他虚构事实为冯老伯出具了伪造的鉴定报告，并谎称自己有独家销售渠道能够帮助冯老伯高价卖出藏品。自2016年起，李某以藏品鉴定费、高价拍卖前需要高额交易费等理由，多次向冯老伯索要钱款，冯老伯都答应了。

肇男子醉驾逆行撞车

本报讯（记者 赵菊玲）

血液酒精含量高达197mg/100ml！近日，上海金山一男子酒后驾驶机动车，在行驶途中竟还睡着了，导致车辆逆行并发生碰撞事故。目前，该男子因涉嫌危险驾驶罪被金山警方依法刑事拘留。

8月24日22时许，金山公安分局交警支队三大队民警接群众报警，称在漕廊公路近万春路东约200米处发生一起两车相撞事故，现场有人受伤。民警迅速赶赴现场处置，并协助医护人员开展救援。经初步了解，一方驾驶人叶某头部受伤，民警在其身上闻到浓烈酒味，且其意识模糊。另一方驾驶人沈先生表示，自己正常行驶途中，对方车辆突然逆向驶来发生碰撞。

当民警试图对叶某进行呼气式酒精测试时，其拒不配合。随即民警将叶某带至医院进行抽血检测。经检测，驾驶人叶某血液酒精含量结果为197mg/100ml，属于醉酒后驾驶机动车。

经审讯，犯罪嫌疑人叶某对其醉酒后驾驶机动车的违法行为供认不讳。据叶某交代，当天19时许，其与工友在廊下镇万勇路的宿舍内饮酒聚餐，席间喝了约4两白酒。聚餐结束后，叶某自认为住处较近，且时间已晚，便心存侥幸驾车上路，不料途中因酒精作用竟睡着了，导致车辆失控逆行肇事。

目前，犯罪嫌疑人叶某因涉嫌危险驾驶罪被金山警方依法刑事拘留，案件正在进一步审理中。

警方提示

酒后驾车严重危及自身及他人生命安全，请广大驾驶人杜绝侥幸心理，坚决拒绝酒驾醉驾，切勿以身试法。