

# “凶宅”买卖合同纠纷的司法演变

## ——基于 271 件案例的实证分析

李心欣

暨南大学 广东广州 511436

**摘要：**基于公开裁判文书分析 2012–2024 年的 271 件凶宅买卖合同纠纷案例，发现法院的裁判立场于 2015 年前后发生转变，且该类型纠纷的案例分布及裁判依据存在地域特征。以司法功能主义的研究视角阐释上述司法演变现象，认为房屋交易市场的规范秩序是法院认同凶宅禁忌的价值并形成合理裁判路径的主因，法院通过对自发秩序的正当行为规则进行确认及完善，实现其私法制度功能。

**关键词：**凶宅；买卖合同纠纷；民俗信仰；司法过程

### 1. 凶宅买卖合同纠纷的问题检视

#### 1.1 凶宅禁忌与司法现状

凶宅禁忌是我国基于特殊的风俗民情而产生的文化观念。房屋如发生过自杀或他杀事件，则成为一般人眼中的“凶宅”，社会大众容易对居住于其间产生忌讳或恐惧心理，该观念更进一步影响此类房屋在市场交易中的价格。凶宅纠纷案件的争议焦点源自凶宅禁忌本身的意识形态纠纷，是否应将其视作值得承认的民俗信仰尚存争议。双方就凶宅禁忌之价值各执一词。肯认凶宅禁忌之价值者认为，凶宅禁忌作为一种行之既久且影响深远的文化现象和行为规范，对于房屋居住人的居住意愿和房屋市场价格会产生影响；拒斥凶宅禁忌之价值者认为，凶宅禁忌系属封建迷信，不符合唯物史观和现代科学。<sup>[2]</sup>法院作为国家法律的最终裁判者，其在处理凶宅纠纷时的裁判立场，不仅代表官方意识形态的声音，亦是界定民间风俗信仰与法律规范之关系的准则。

实务中涉及凶宅的法律纠纷主要有两种类型。其一，已成凶宅的房屋，以之作为买卖、租赁等契约的交易客体，因此所生的契约法问题；其二，原非凶宅，但因他杀或自杀事故成为凶宅的房屋，作为一种权利或利益被侵害，其因此所生的损害赔偿问题。<sup>[3]</sup>以凶宅作为交易客体而引发诉讼纠纷时，社会大众一般肯认出卖人应承担一定法律责任，但关于因承租人或第三人自杀而导致房屋成为凶宅时是否产生损害赔偿的问题，社会大众的意见较为两极分化。因此，为便于探究司法裁量与民间信仰之间的关系、样本数

量、法院说理详细程度等与研究质量相关的因素考虑，本文拟以“凶宅买卖合同纠纷”作为研究对象。

#### 1.2 研究数据来源

本文研究样本来自“北大法律信息网”，通过司法案例数据库进行检索。筛选条件：检索范围为“全文”，检索关键词为“凶宅”，检索方式为“精确”，案件类型为“民事案件”，时间跨度 2012 年 6 月 7 日至 2024 年 4 月 22 日。初次检索共获得 776 篇裁判文书。通过比照裁判文书案号，排除部分重复案例，不符实情案例。经过上诉或再审，则以终审判决书为依据。最终，获得实证分析样本 271 例。

### 2. 实证样本的描述性统计

本文研究共纳入 271 例案例，发生于 2012–2024 年间，涉及全国 27 个省（自治区及直辖市）。

#### 2.1 凶宅买卖合同纠纷的时间分布特征

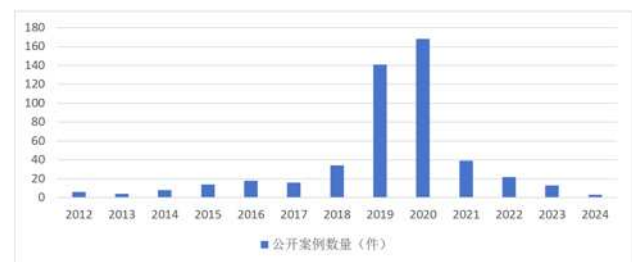


表 1 2012–2024 年凶宅买卖合同纠纷的时间分布（公开值）

由表 1 可知，2015 年之前，凶宅买卖合同纠纷的公开案例数量不足 10 例，2015 年之后的公开案例数量整体呈现上升趋势，在 2020 年达到峰值 168 例，在 2021 年首次出现

大幅下降，仅有 39 例，此后逐年减少。由于我国裁判文书网的公开率在十年间存在变动，因而，评估凶宅买卖合同纠纷的发生趋势，需结合我国裁判文书网有关民事案件的公开率进一步分析。

通过对十年间凶宅买卖合同纠纷的案件数量估值进行分析，可以得知，凶宅买卖合同纠纷在 2015 年后稳步上升，2021 年首次出现下降，但此后 3 年间保持稳定趋势。上述变化趋势可以初步排除裁判文书网公开率变化的影响。

### 2.2 凶宅买卖合同纠纷的地区分布特征

表 2 知，在分析样本涉及的 27 个地区中，案例数量排名前三的省份、自治区与直辖市为广东、上海、北京，江苏、福建、浙江依次紧随其后。凶宅买卖合同纠纷主要发生于沿海地区，内陆地区的案例数量较少。为进一步阐释凶宅买卖合同纠纷的地区分布及其特征，本文研究选取案例数量最多因而具有一定代表性的三个省份，发现三省的案例地区分布情况具有一定相似性，省会城市及经济发达城市发生凶宅买卖合同纠纷案例数量较多，其余地区的案件数量基本持平。

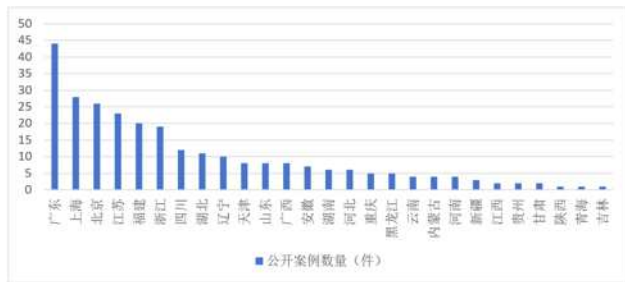


表 2 2012-2024 年凶宅买卖合同纠纷的地区分布

### 2.3 凶宅买卖合同纠纷的裁判结果统计

在统计的 271 例案例中，法院判决支持当事人基于凶宅之情事所提出的诉讼请求共有 168 例，胜诉率为 61.99%。结合时间及地域因素，对裁判结果展开进一步分析。由于败诉案例的裁判文书内容更能体现法院的裁判立场与审理思路，下文将以“败诉率”作为统计分析对象。

由表 3 可知，全国凶宅买卖合同纠纷的败诉率为 38%，北京、广州、福建和国内其他地区（案例数量前六之外的地区）的败诉率皆低于该平均数值，其中，福建的败诉率为全国最低，上海、江苏和浙江的败诉率皆高于全国平均数值。

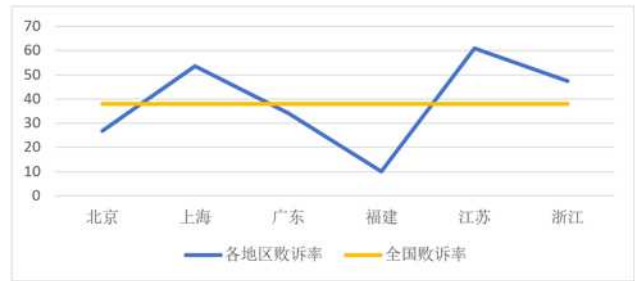


表 3 2012-2024 年全国及各地区凶宅买卖合同纠纷的败诉率

由表 4 可知，2012-2023 年间，凶宅买卖合同纠纷的败诉率起伏较大，2012-2015 年间逐年下降，2016-2018 年间在上升后保持基本稳定，2019 与 2020 年则到达最低峰值，但 2021 年后又显著回升。

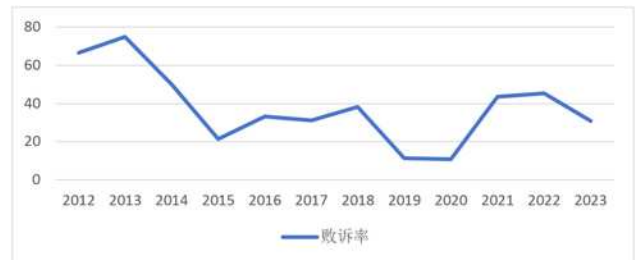


表 4 2012-2024 年凶宅买卖合同纠纷败诉率的时间分布

上述数据有待结合败诉案例的裁判依据进一步分析。

### 2.4 凶宅买卖合同纠纷的裁判依据

由表 5 可知，2012-2014 年间，法院判决凶宅买卖合同纠纷败诉的案例共有 11 例。其中，法院在裁判依据中明确表明不认同凶宅禁忌的，共有 5 例，占败诉案例总数的 45.45%；以“房屋出售人关于涉案房屋发生过正常死亡的事实无告知义务”“原告关于涉案房屋发生过非正常死亡或房屋出售人故意隐瞒发生过非正常死亡等事实举证不能”“除斥期间已过”等与凶宅禁忌价值之观念认同与否无涉的原因，作为凶宅买卖合同纠纷败诉之裁判依据的案例共有 6 例，占败诉案例总数的 54.36%。

败诉裁判依据	案例数量 (件)	占比 (%)
不认同凶宅禁忌	5	45.45
自然死亡、举证不能	4	36.36
除斥期间已过	1	9
其他	1	9

表 5 2012-2014 年凶宅买卖合同纠纷败诉案例的裁判依据构成

由表 6 可知，2015 年之后，法院判决凶宅买卖合同纠纷败诉的案例共有 92 例。其中，法院在裁判依据中明确表明不认同凶宅禁忌的，共有 3 例，占败诉案例总数的 3.26%；

以“房屋出售人关于涉案房屋发生过正常死亡的事实无告知义务”“非正常死亡非发生于涉案房屋内”“房屋出售人已履行告知义务”“除斥期间已过”等与凶宅禁忌之价值观念认同与否无涉的原因，作为凶宅买卖合同纠纷败诉之裁判依据的案例共有 89 例。此外，法院在裁判文书中认为凶宅系房屋买卖中有关交易的重大事项，房屋出售人因而具有告知义务的案例数量显著增多。

败诉裁判依据	案例数量（件）	占比（%）
不认同凶宅禁忌	3	3.26
自然死亡、死亡时间久远或死亡非发生于屋内、举证不能	76	82.6
非自然死亡但无告知义务	3	3.26
已履行告知义务	4	4.35
除斥期间已过	1	1.09
回避	2	2.17
其他	3	3.26

表 6 2015-2024 年凶宅买卖合同纠纷败诉案例的裁判依据构成

### 2.5 典型裁判路径

排除法院明确表示不认同凶宅禁忌的 8 件案例后，通过对余下的 261 件案例进行研究，可以梳理出法院在处理此类纠纷时的典型裁判路径。司法实践中，法院一般将凶宅买卖合同纠纷的争议焦点置于三个方面：其一，案涉房屋是否构成凶宅；其二，房屋出卖人是否具有告知义务；其三，房屋出卖人的行为是否构成欺诈。案涉房屋是否构成凶宅与房屋出卖人是否具有告知义务的问题息息相关。在法院接受凶宅禁忌会影响居住人心理感受及房屋价格观念前提下，民间凶宅禁忌进入民事买卖合同的规范渠道为出卖人的重大事项告知义务，即房屋出卖人负有向房屋买受人提供会影响房屋价值或缔约决策的重要关联信息的义务。法院通过案涉房屋中死亡事件的死亡形式、死亡地点和死亡时间等因素进行分析，并结合房屋买卖合同中的具体约定，判断房屋出卖人是否具有告知案涉房屋系凶宅的义务。如有此义务而未履行，则房屋出卖人违背交易中的诚信原则，使房屋买受人作出违反真实的意思表示，构成欺诈或重大误解，案涉房屋买卖合同可得撤销。

### 3. 司法演变现象之阐释

通过上述统计分析，可以发现凶宅买卖合同纠纷在近 10 年的司法过程中有如下演变历程：其一，在 2015 年前后，法院关于凶宅禁忌的认同程度发生明显转变，绝大多数法院认为凶宅禁忌会影响房屋居住人的心理感受及房屋市场价格；其二，凶宅买卖合同纠纷在不同地区的案例数量及各地

区间的胜诉率差异存在一定的分布规律，凶宅买卖合同纠纷多发生于经济较为发达的地区，该地区的法院也更倾向于判定房屋出卖人具有告知凶宅相关信息的义务。本章将在简要说明研究视角后，结合法院的规范确认与纠纷解决功能，对上述现象进行评析。

#### 3.1 研究视角——司法功能主义

本文采用的研究视角为司法功能主义。法院在司法过程中的主要目标或实现效果有二：其一，解决实务中的诉讼纠纷；其二，确认意识形态方面的规范秩序。在探究法院的规范确认功能时，首先需要明确法院在凶宅买卖合同纠纷中确认的规范秩序性质为何。哈耶克将社会秩序区分为自发生秩序和组织建构秩序，前者有别于由某人通过把一系列要素各置其位且指导或控制其运动方式而确立起来的秩序，具有复杂性、抽象性的特征，该种秩序本身不具有目的。<sup>[3]</sup>虽然房屋买卖系市场交易行为，所涉及的社会规范符合自发生秩序的特性，但凶宅禁忌作为一种民俗信仰，与国家意识形态之间存在一定张力，从该角度而言，凶宅买卖合同纠纷处于自发生秩序和组织建构秩序之间的模糊地带。然而，值得注意的是，秩序性质的界定应被认为是一个程度问题。凶宅买卖合同纠纷发生于市场交易过程之中，当事人往往倾向于以协商降价、结束交易等商业方式解决，在诉讼过程中亦主要聚焦于平等民事主体自由签订的合同效力。此外，我国宪法保障个人的信仰自由，凶宅禁忌作为一种民间风俗传统，国家意识形态对此不应直接作出强制性规定，法院在司法过程中只能通过法律解释进行利益权衡及风险分配，使国家意志间接辐射于平等的民事关系。有鉴于此，凶宅买卖合同纠纷所涉及的社会规范秩序，在更大程度上属于自发生秩序。

#### 3.2 现象分析及阐释

本文认为，法院关于凶宅买卖合同纠纷的裁判立场转变以及此类案件的地域分布特征，与相关市场的交易规范秩序有关。

自 2015 年中央经济工作会议将房地产去库存纳入政府工作重点后，全国各地 100 多个城市出台了购房补贴、税收优惠、户籍制度改革等政策，使商品房销售面积和销售额持续增长。此一时期房屋交易市场的繁荣状况，令法院所受理的凶宅买卖合同纠纷案件数量同步增多。而在另一方面，通常而言，我国法院的审判实践应与国家政策导向保持一致。

因此,凶宅买卖合同纠纷的诉讼案件频发和国家中央鲜明的政策立场,共同促使法院重新审视房屋交易市场的规范秩序,以更合理高效的方式解决此类纠纷。

以房屋市场交易的经济逻辑检视之,法院关于凶宅禁忌达成价值共识,并基于此形成典型裁判路径确乎最为合宜。明确凶宅之情事为影响房屋买卖合同效力及履行的重大交易事项,使出卖人承担相应的告知义务,可减轻凶宅禁忌对房屋买卖合同的效力及履行所产生的不利影响。对于房屋出卖人而言,其并不会因承担此告知义务,而获额外经济损失或增加交易成本。此外,裁判规范明确统一,也有助于降低法院在处理此类案件时的审理成本,化解凶宅买卖合同纠纷中同案不同判的司法困境。

我国台湾地区 and 香港地区处理凶宅买卖的法律及商事实践经验亦表明,肯认凶宅禁忌有利于房屋交易市场发展。我国台湾地区内政部地政司对凶宅之情事的登记要求作出明确规定,即:“不动产说明书应记载及不得记载事项”规定,建筑专有部分于卖方持有期间是否曾发生凶杀、自杀、一氧化碳中毒或其他非自然死亡的情形,都必须记载。”加诸审判实务基于个案纷争所形成的丰富见解,使凶宅信息披露义务成为房屋出卖人的法定义务。我国香港地区在法律层面上虽然没有对凶宅作出准确定义,但明确了地产经纪人具有将凶宅之情事通知房屋买受人的法定义务,因此,将向社会

公众披露凶宅资讯已成为香港地产行业的惯例,房屋买受人可从地产资讯网等渠道便捷获取相关资讯。值得一提的是,近年来,我国大陆地区的房屋买卖中介合同中开始出现“凶宅保障服务”的格式条款,这是房地产中介商主动采取的风险规避措施,符合房地产市场发展的经济逻辑。

#### 4. 余论

司法要实现其私法制度功能,应尊重自发自生秩序的价值共识。我国法院审理凶宅买卖合同纠纷的实践演变,既明确了合理的房屋交易市场规范秩序,亦形成了有效解决此类纠纷的裁判路径。这不仅验证了司法秩序作为一种自我生成秩序,具有独立的理性演变系统,亦为界定民俗信仰与法律规范之间的关系提供了启示。

#### 参考文献:

- [1] 刘云生,民俗信仰价值归位与民法典权利对标——十年来凶宅交易纠纷裁判反思(2010-2019)[J].政法论丛,2021(04):114-126.
- [2] 陈忠五.凶宅问题研究[M].台湾:元照出版公司,2015.
- [3] 弗里德里希·冯·哈耶克.法律、立法与自由[M].北京:中国大百科全书出版社,2022.

#### 作者简介:

李心欣,(2000-),女,汉族,福建省厦门市,暨南大学法学院/知识产权学院硕士研究生,研究方向为民商法学。