

买房一年后称有地铁噪声 能要违约金吗？



AI制图

案例

01

周先生花400余万元买了一套二手房，入住一年后起诉卖方，主张案涉房屋紧邻地铁线路，卖方隐瞒房屋周边存在地铁噪声的事实，要求卖方支付违约金40万元。卖方辩称，案涉房屋成交价格已受地铁噪声因素影响，地铁噪声属于房屋外部公开环境，看房时肉眼可辨；中介人员亦称签约前已多次带周先生查看房屋及周边片区。经查明，周先生确实多次实地看房。周先生的诉讼请求能否得到支持？

解答

二手房交易中，房屋外部周边环境（地铁、道路等）属于买受人实地看房即可直观感知的公开信息，出卖人并无单独告知义务。购房属于重大交易，买受人负有审慎查验房屋及周边环境的注意义务；买受人多次实地看房，主张对噪声完全不知情不符合常理。出卖人的告知义务主要针对房屋内部隐蔽瑕疵，公开可见的外部环境不属于其应当主动披露的事项。故周先生要求卖方支付违约金40万元的诉讼请求不应得到支持。

案例

02

持重物乘坐自动扶梯摔伤，责任如何分担？

张某于早高峰时段乘坐超市自动扶梯上行过程中不慎摔倒，导致左踝关节骨折，经鉴定构成十级伤残。张某起诉物业公司，主张物业公司未在早高峰期间安排人员疏导、未做好安全防护，未尽到安全保障义务，要求物业公司赔偿医疗费、残疾赔偿金、精神损害抚慰金等损失。

解答

公共场所管理人承担合理限度内的安全保障义务，并非无限兜底责任；安全保障义务仅限于可预见、可控制的风险。本案中，案涉自动扶梯经检验合格，现场张贴安全警示标识，事故发生后物业工作人员及时到场救助，物业公司已尽到管理人应尽的义务。成年人乘坐自动扶梯，自身负有安全注意义务。张某手持重物、未扶扶手，自身疏忽大意是摔倒的直接原因，损害后果应由其自行承担。故物业公司不应承担赔偿责任。

物业公司辩称，案涉自动扶梯经检验合格，现场张贴安全警示标识，事故发生后物业工作人员及时到场救助。经调取监控查明，张某乘坐扶梯时双手未扶扶手、手持重物，因自身疏忽大意导致摔倒。物业公司是否应当承担赔偿责任？

物业公司已尽到管理人应尽的义务。成年人乘坐自动扶梯，自身负有安全注意义务。张某手持重物、未扶扶手，自身疏忽大意是摔倒的直接原因，损害后果应由其自行承担。故物业公司不应承担赔偿责任。

案例

03

支付8万元办理入学，事未办成钱能要回吗？

李某为让子女就读目标名校，与赵某达成协议：由赵某通过虚构房屋租赁关系、伪造材料的方式办理入学。李某向赵某支付8万元。后因赵某未能成功办理入学，李某诉至法院，请求赵某全额返还款项。

解答

以虚构租赁合同、伪造材料的方式规避义务教育入学政策、抢占学位指标，损害公共教育资源，该委托合同因违背公序良俗而无效。合同无效，双方均存在过错的，应当按照过错程度分担损失。李某明知操作

法院查明，双方所采取的操作方式，实质是通过虚构租赁关系、伪造材料，规避义务教育入学政策、抢占学位指标，损害公共教育资源。李某向赵某支付的8万元是否应当返还？

方式违法仍委托办理，赵某明知违法仍承诺代办，赵某过错更大，故赵某应当向李某返还大部分款项。因合同整体无效，李某不得依据无效合同主张违约金或全额资金占用利息。

案例

04

无人居住的房屋产生水费，需要缴费吗？

江某某名下房屋长期空置、无人居住。2024年2月至2025年1月，该房屋水表显示产生300余吨用水量，供水公司据此要求江某某缴纳水费2000余元。江某某不予认可并提起诉讼，主张房屋空置、并无实际用水，

解答

供水合同水费收取遵循实际用水、获益担责原则，不能单纯依据机械水表读数直接认定用户实际用水量。水表读数仅能反映管道内水流的机械转动情况，并不等同于业主实际用水行为。供水企业负有举证义务，需证明水表计量的水流为业主

不应承担相应水费。诉讼过程中，经专业机构水压检测，案涉房屋不存在漏水痕迹。供水公司未能举证证明该部分水量系江某某实际使用产生。江某某是否应当支付该笔水费？

实际使用，否则应当承担举证不能的法律后果。案涉房屋长期空置，经专业检测无渗漏问题，供水公司无法举证存在业主实际用水行为，未尽法定举证义务，应承担举证不能的后果，无权向业主收取该笔水费。

江苏帝伊律师事务所是经江苏省司法厅批准设立的徐州市区较早由个人设立的律师事务所，办公地点位于复兴北路金凯隆商务大厦912、913、914、915室，有律师和工作人员十余名。其中，律师事务所主任张玉龙获清华大学法律硕士学位。

联系电话：0516—83832509、13305212880（微信），网址：www.js-dylaw.com。

律师观点 仅供参考
本报记者 孟丽 整理



本期解答律师

张玉龙

江苏帝伊律师事务所

晨报法律援助团成员单位、江苏帝伊律师事务所主任，清华大学法律硕士。自从事专职律师以来，办理各类案件数百件，现重点办理民商事案件。2011年6月被徐州市司法局评为2010年度徐州市法律援助优秀律师。江苏帝伊律师事务所被徐州市司法局评为2012年度法律援助先进单位。