



买房发现水表有猫腻 谁来承担“偷水”责任

□记者 金勇

曹女士买了一套二手房，入住几个月后才发现原房东留下的水表是反着安装的。曹女士对此非常惊讶，她知道水表反着安装属于盗窃

水资源，一旦被发现肯定会受到相应的处罚。曹女士表示，出现这样的问题并不是自己的错，相应的处罚应该由谁来承担呢？

律师分析认为，偷水是盗窃行为，如果偷水金额超过 1000 元的，涉嫌盗窃罪。曹女士应

及时与房屋的卖方联系固定水表安装的事实，然后报警或者联系自来水公司重新安装水表，如自来水公司对曹女士进行罚款，曹女士可在补交偷水水费以及缴纳罚款后依据之前与房屋卖方联系固定的证据向法院诉讼维权。

主持人语

本报维权热线栏目自开通以来，已经有很多读者咨询各种法律问题。在此，感谢大家对这个栏目的关注和踊跃提问。

现“上海法治报”微信公众号“法律服务”通道已开通，您可通过扫描上方二维码，在页面最下方留言处留下您的问题，我们会尽快为您解答。

与此同时，我们还会将问题和答复刊登在以后几期的本版位置，请您留意查看。

【事由】

曹女士乔迁新居不到半年，就发生了烦心事。尽管买的是套二手房，但各方面都让曹女士觉得满意，入住后也没发现什么大问题。然而，在抄水表的时候，曹女士懵了。原房东留下的水表竟然是反着安装的，这就

【律师说法】

上海李东方律师事务所马斯祺律师分析认为，根据《中华人民共和国治安管理处罚法》第四十九条规定：“盗窃、诈骗、哄抢、抢夺、敲诈勒索或者故意损毁公私财物的，处 5 日以上 10 日以下拘留，可以并处 500 元以下罚款；情节较重的，处 10 日以上 15 日以下拘留，可以并处 1000 元以下罚款。”《中华人民共和国刑法》第二百六十四条规定：“盗窃公私财物，数额较大或者多次盗窃的，处三年以下有期徒刑、拘役或者管制，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年

意味着曹女士所买的这套房产一直存在偷水行为。但曹女士也不知道这种偷水行为到底持续了多长时间，这样的行为自己会承担哪些责任。

面对这种情况，曹女士心里也没谱，她表示在买房的时候根本没注意到这个细节，也未曾想到前房东会偷水，而且在交接房产

以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产。”

马斯祺律师表示，偷水是盗窃行为，如果偷水的金额不足 1000 元，尚不构成盗窃罪，但是该行为应按照《治安管理处罚法》的规定予以处罚，依法由城市供水行政主管部门责令停止违法行为，根据《治安管理处罚法》的规定，针对盗窃、诈骗、哄抢、抢夺、敲诈勒索或者故意损毁公私财物的，处 5 日以上 10 日以下拘留，可以并处 500 元以下罚款；情节较重的，处 10 日以上 15 日以下拘留，可以并处 1000 元以下罚款。如果偷水金额超过 1000 元的，涉嫌

时也未告知一声。虽然不知道前房东是何时对水表动的手脚，但曹女士明白至少在自己入住的几个月内同样存在偷水的事实。让曹女士纠结的是，如果她将事实告知自来水公司，有可能自己会承担一定的责任。曹女士想知道，遇到这样的情况，自己应该怎样应对才合适。

盗窃罪，将依照《刑法》规定承担刑事责任。针对曹女士的叙述，马律师建议曹女士先与房屋的卖方联系固定水表安装的事实，然后报警或者联系自来水公司重新安装水表，如自来水公司对曹女士进行了罚款，曹女士可在补交偷水水费以及缴纳罚款后依据之前与房屋卖方联系固定的证据向法院诉讼维权。

马斯祺律师建议，业主在进行二手房交易时，除了查看房屋的状况、室内陈设之外，水表、电表、燃气表的状况也需要仔细检查，如发生仪表安装违规违法的情况，应在房屋交易时要求出售方及时整改，避免交易结束后发生不必要的麻烦和损失。

已经征收的房子还能办理过户吗

去年 5 月，当地政府印发《建设征地补偿安置方案》的通知，方案里列明我的房屋也在征收范围内。去年夏天进入实质的征收程序，入户调查、面积测绘、人口确定等。并于今年年初签订了征收补偿协议，但是政府迟迟没有下一步的工作，目前补偿安置过渡费用我也没拿到，因此一直没有搬离，房屋也还没拆迁。此时，我的房屋要是买卖的话可以办理过户手续吗？据说，征收的房屋暂停办理过户手续，期限最长一年。如果过了一年，房屋还没拆，是否可以买卖了？还是说列入征收的房屋一般都不能过户了？

罗先生

【解答】

罗先生，您好！《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十六条规定：“房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。房屋征收部门应当将前款所列事项书面通知有关部门暂停办理相关手续。暂停办理相关手续的书面通知应当载明暂停期限。暂停期限最长不得超过 1 年。”因此，被列入征收范围的房屋在一定期限内不能办理过户手续，且根据您的描述，您已经签订征收补偿协议，如果协议已生效，您就不能通过交易办理产权变更登记手续。

网上报考育婴员被要求多次付费

前段时间，我在某考试网报名了育婴员的课程，在试听课程时对方说可以考国家职业资格证书。我买了 1380 元的课程，没有签订合同，只有转账凭证。我询问怎么考试的时候，对方说现在职业资格证书要等国家通知才能考，还要我去他们的机构交 6000 元考不属于国家职业资格证书的证书。这种情况是否可以维权？

马女士

【解答】

马女士，您好！根据您的描述，您与培训机构之间形成合同关系，如果您未参加培训，建议与培训机构协商退款事宜，如您参加部分培训，可与培训机构协商退还未培训部分的学费，协商不成，可通过诉讼维权。

婚后法定继承的房屋是否属夫妻共同财产

男方婚后得到家里一套法定继承房屋，该房屋登记在男方名下。由于男方要归还婚前向他人借的大额款项，因此男方决定卖房还钱。女方知晓男方的婚前欠款，但女方认为该房屋是夫妻婚后共同财产，不同意售房变现还钱。请问男方是否还能出售房屋还债？

唐先生

【解答】

唐先生，您好！根据《民法典》第一千零六十二条规定：夫妻在婚姻关系存续期间继承所得的财产，为夫妻的共同财产，归夫妻共同所有。因此，该房产虽然登记在男方名下，但实际上属于夫妻共同财产，在出售房产时，原则上需要夫妻共同商议。但根据《民法典》的规定，不动产登记具有公示公信力，男方可以独立完成出售房产的行为，对于善意第三人而言，男方的出售行为合法有效。

网上案件决定书能否申请撤除

2006 年因打架造成他人轻伤，后因调解成功，相关部门给了我一份撤销案件决定书，但到现在网上还能查到记录，当地公安局说事情发生了就无法撤除网上记录。我担心会对我今后的工作生活产生影响，请问能有办法撤除网上记录吗？

邢先生

【解答】

邢先生，您好！一般来讲，即使公安机关作出撤销案件决定，一旦记录上网，是无法撤除网上记录的，建议您多与当地公安部门沟通解决。

网购预包装食品吃出异物可索赔

我网购了一袋预包装的鱼片，开袋吃出头发，投诉商家，商家同意赔偿但称因包装已开所以不能享受《食品安全法》所规定的赔付标准，我该怎么维权？

温先生

【解答】

温先生，您好！根据《食品安全法》第一百四十八条，消费者因不符合食品安全标准的食品受到损害的，可以向经营者要求赔偿损失，也可以向生产者要求赔偿损失。接到消费者赔偿要求的生产经营者，应当实行首负责任制，先行赔付，不得推诿；属于生产者责任的，经营者赔偿后有权向生产者追偿；属于经营者责任的，生产者赔偿后有权向经营者追偿。生产不符合食品安全标准的食品或者经营明知是不符合食品安全标准的食品，消费者除要求赔偿损失外，还可以向生产者或者经营者要求支付价款十倍或者损失三倍的赔偿金；增加赔偿的金额不足一万元的，为一万元。但是，食品的标签、说明书存在不影响食品安全且不会对消费者造成误导的瑕疵的除外。因此，所购食品中发现头发，您可以要求经营者或生产商支付价款十倍或者损失三倍的赔偿金；增加赔偿的金额不足一万元的，为一万元。建议您向消协投诉或诉讼维权。

售房合同含霸王条例 买家应当如何维权

我购买的房屋是某楼盘二期，该楼盘一共 7 栋楼，其中 5 栋房 4 月 30 日出了交房通知，但绿化、小区大门、路灯、停车场等都未完工。合同上有两条交付条件：商品房单栋竣工验收合格且买收人已付清房款；商品房达到交付使用条件后，出卖人交房时提供《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》。我们与开发商进行过一次协商，比如竣工备案表，最快也要 12 月 30 日之前才能出。不知道这个是否属于交房的必要条件。我觉得这属于霸王条款，我能起诉要求退房吗？

毕先生

【解答】

毕先生，您好！房屋竣工验收备案是指建设单位在房屋建设工程竣工验收后，将房屋建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门审核的行为。竣工验收备案表是需要施工、监理等部门签字盖章的，是交房的必要条件。没有竣工验收就不能进行交房。根据《民法典》第 497 条规定：“有下列情形之一的，该格式条款无效：（一）具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形；（二）提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；（三）提供格式条款一方排除对方主要权利。如果开发商强制交房或逾期交房，违反法律法规，损害购房人的合法权益，可以向房管部门投诉，或者依据《房地产买卖合同》的约定诉讼维权。

买到假绿松石 要求退款遭拒

我半年前在淘宝买到假绿松石，有专业机构的鉴定证书为证，我要求在他家所有购买的货物全部退款，遭到拒绝。投诉到淘宝平台也没能解决，请问我该怎么办？

高女士

【解答】

高女士，您好！根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第四十四条规定：“消费者通过网络交易平台购买商品或者接受服务，其合法权益受到损害的，可以向销售者或者服务者要求赔偿。网络交易平台提供者不能提供销售者或者服务者的真实名称、地址和有效联系方式的，消费者也可以向网络交易平台提供者要求赔偿；网络交易平台提供者作出更有利于消费者的承诺的，应当履行承诺。网络交易平台提供者赔偿后，有权向销售者或者服务者追偿。网络交易平台提供者明知或者应知销售者或者服务者利用其平台侵害消费者合法权益，未采取必要措施的，依法与该销售者或者服务者承担连带责任。”因此，建议您向消协投诉或通过诉讼维权。