

# 买“学区房”却不能入学,这场官司法院为何支持开发商

今日女报 / 凤网记者 欧阳婷

正值升学季,往年这个时候不仅是家长们讨论“哪个学校比较好”的热门时期,更是部分家长为孩子“高价挑选学区房”的黄金阶段。但“学区房”真的靠谱吗?

近日,长沙市天心区人民法院就审理了一起称“购买公寓可作为入学依据”但没有入学成功的案子,一起来看看!



## 买了房孩子却上不了学: 起诉开发商赔偿损失

“买房引起学位纠纷的案子,这还是我们第一次碰到。”5月30日,长沙市天心区人民法院速裁庭副庭长匡迪琪告诉今日女报/凤网记者,也因此审理过程中,法庭十分小心,避免影响到孩子。

李小木(化名)一家是外地人,为了让孩子能够接受更好的教育,他想让孩子转学到长沙来就读小学。李小木打听到,长沙一正在销售的公寓,开发商宣传“买房就能入学”,在附近的小学就读。

李小木和售房工作人员微信沟通时,对方也向他推送了附近小学的入学准备资料和招生简章,但随后,这名工作人员又发来一条信息:“一切以入学政策为准。”

看着招生简章中繁琐的条件,为了万无一失,李小木又向该小学的招生办主任发去短信咨询:“非住宅小区的业主小孩

是否能够入学?”很快,招生办主任回复李小木:“非住宅不能够作为单一入学条件”。他便以为把孩子的户口迁过来就可以入学了。

于是,李小木购买了一套商业公寓房,并将孩子的户口落户到该房产处。

但没想到,等到为孩子报名入学的时候,却出了问题——因为李小木购买的房产属于非住宅性质房产,孩子只能以“有户无房(第二类)”来报名该小学,由于此类生源入学排序较为靠后,孩子最终入学失败。

与房产商沟通了一年多时间无果后,李小木以开发商存在欺诈行为和重大误解为由,将其起诉至长沙市天心区人民法院,请求法院撤销买卖合同,并判令开

发商赔偿自身各项损失。

为了举证支持自己的请求,李小木提交了自己和售房工作人员的聊天记录,以及和学校招生办主任的短信记录,并且提供了他在网络问询长沙市中小学生学习条件后的截图,截图提供了一份文件,文件显示,“房子为非住宅性质的不能作为入学依据”。

李小木认为,开发商在宣传涉案房屋时将能够入读该小学作为房屋配套设施做出具体允诺,对其订立买卖合同产生重大且根本的影响,该允诺应视为合同内容。而买卖合同是格式条款,开发商未尽到充分的告知及提示义务,存在欺诈行为,导致双方存在着重大误解。



## 法院判决: 不存在欺诈和构成重大误解, 驳回诉求

在法庭上,开发商辩称,自己并不存在欺诈行为和构成重大误解。根据小学的招生简章,李小木的孩子确实符合小学的报名条件,但孩子能否入学受到多种因素的影响,最主要取决于当事人是否按照该小学招生简章完成报名等程序。

开发商同时也提供了当时双方签订的公寓买卖合同,在合同中,开发商明确表示:“学区划分和学位申请条件以政府教育主管部门和相关学校最终文件为准,开发商对此不作承诺,关于学位申请的条件须前往主管部门与学校进行咨询。”

“为了解入学的相关政策,我们还特地向天心区教育局发函询问。”匡迪琪说,根据长沙市入学的相关政策和天心区教育局部门的回函,他们了解到,李小木的孩子是符合报名条件的,但具体到孩子最终能否成功入学以及择校,需结合该政策全文、孩子个人户籍、房产、居住情况以及学校招生实际情况等综合判断。

“本案的争议焦点看似在于

非住宅性质的公寓住房是否有配套学位,但其实是在于买房,也就是李小木是否对自己的决定具有知情权和决策权。”经过分析审理后,法庭认为,李小木和开发商签订的买卖合同中对于学位申请条件有了明确的约定,而开发商员工也向李小木明确表示过,入学的相关事务“以政策为准”,两人的对话内容不能认定开发商存在告知虚假情况或隐瞒真实情况的情形,因此开发商不构成欺诈。

同时,李小木提交的自己和小学招生办主任的短信沟通记录并不能证明他已严格按照招生简章要求进行网络报名等相关程序,依据举证责任,法庭无法得出原告李小木因房产性质导致小孩不能入学的结论。

在本案中,双方在交流中存在信息不对称、对政策解读不

细致、解决问题途径单一化等情况,各方意思和表示不一致,造成认知错误,但尚不能证明开发商的意思表示导致李小木在交易中有重大错误或产生重大不利后果,故不构成重大误解。

因此,天心区人民法院作出一审判决,驳回李小木的全部诉讼请求。一审判决后,李小木提起上诉,长沙市中级人民法院经过二审审理后决定驳回上诉,维持原判。



长沙市天心区人民法院速裁庭副庭长匡迪琪。

案件延伸:

## 花近 300 万元买学区房学位被占用 买家起诉要求卖方退钱并赔违约金

据《安徽商报》报道,为了孩子的上学问题,2022年5月,吴先生(化姓)经房产中介介绍,与卖家李先生(化姓)签订了《存量房买卖合同》及补充协议各一份,以290余万元购买了一套90多平方米的房产。合同约定,因单方原因造成本协议不能继续履行的,由违约方向守约方支付总房款20%作为违约金,承担中介方全额中介费等。

合同签订后,吴先生陆续支付了40多万元,作为定金和首付款。吴先生称,当时看中房屋是看中了小学学区和中学学区,购房之前,他在中介店面和卖家签订合同时,曾询问卖家房屋学位有没有被占用,卖家也明确答复学位没有被占用。

但一个月后,房产中介工作人员告诉他,说从卖家那得知房屋的学位现已经被占用了。吴先生通过打听得知,房屋学位被占用锁住是根据合肥市相关政策:“同一套住房,6年内只能享有学区内小学1个学位,3年内只能享有学区内初中1个学位。”

“现案涉房屋学区学位已被被告占用锁住了,导致房屋学位即便房屋交易后也无法由我方使用,无法实现购

房目的。”吴先生认为,卖家已经构成违约。

为此,吴先生将李先生起诉至法院,要求解除合同,李先生立即返还购房款40余万元;支付违约金20余万元;支付律师代理费和中介费。

经过审理,法庭认为,虽然卖家李先生未曾明确承诺“学位未占用”,但涉案房产是学区房,卖家知道吴先生家有学龄前孩子,吴先生也向其询问过学位问题,因此,李先生理应知道对方购房目的之一是孩子上学。按一般交易习惯,学区是该类房产价值体现的重要因素之一,如合同未特别列明“学位被占用”,按常理应视为双方默认“学位未被占用”,另多位房产中介人员听到被告称“户口不在房子上”,也认为属于“未占用学位”情形,因此,法院确认,签订合同时视为双方均默认“学位未占用”,现已查明学位由被告孩子上学所占用,因此,被告存在违约行为。

据此,庐阳区法院作出一审判决,确认双方签订的合同及补充协议解除;李先生返还吴先生购房款40余万元;李先生支付吴先生违约金5万元。

法官提醒:

## 买“学区房”需谨慎, 不能听信卖方“一面之词”

近年来,为了能让孩子读“名校”,很多家长都通过购买“学区房”来争取优质教育资源。匡迪琪提醒,各位家长在买房时一定要做足功课,应正确解读教育部门招生政策,并向意向学校详细咨询。且与开发商交易过程中要注意保留证据,别“买错了房”,否则,可能在不

能入读意向学校的购房决策风险。

而开发商在销售房产时,也应依据城市整体规划,超前谋划,争取开发小区优良配套学校,向业主进行清晰明确的入学事宜介绍,不做夸大宣传、虚假宣传,以优质、高效的服务为保障,构建服务业体系。