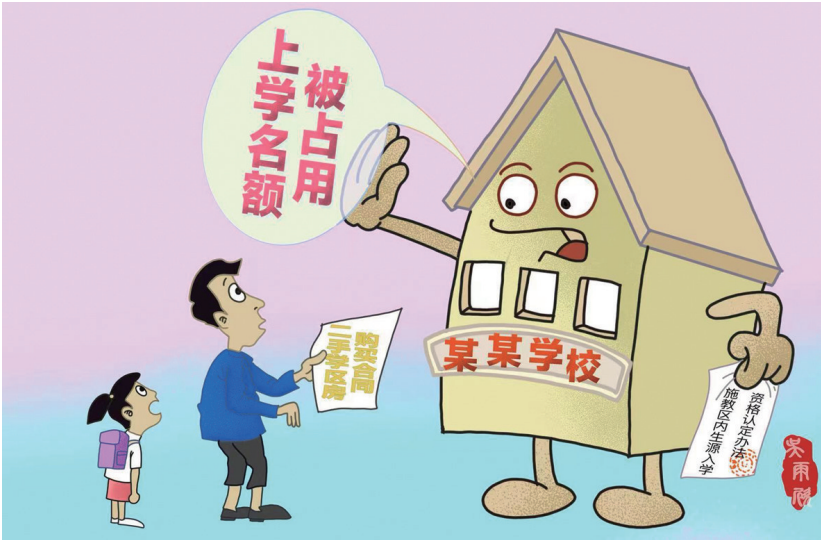


购买二手学区房,上学名额却被占

□记者 吉德龙 杨亦周



吴雨欣 绘

近年来,学区房流转率一直较高,且价值不菲。为了让孩子上到名校,不少家长不惜举全家之力,只为买下一套二手学区房。然而,高价买下学区房,就一定高枕无忧了吗?5月6日,亭湖法院民一庭法官向记者介绍了一起房屋买卖合同纠纷案。

王东(化名)一直以来就有个心愿,就是想让女儿入读盐城市区的一所知名小学。为此,他想到了在该校附近的学区里安家落户。后来,他在中介的介绍下,相中了该校附近的一套二手房。该房屋的房主陈红(化名)也正好有意出售该房屋。双方签订的房屋买卖合同除了对房款、违约责任等进行约定外,陈红信誓旦旦地

承诺,王东的孩子可以在2022年秋季学期使用该房屋的学区名额。

王东支付了300多万元房款,成了该房屋的新主人。就在全家为孩子即将圆“名校梦”而高兴的时候,教育部门出具的一份书面材料才使王东了解到事情的全部真相。王东发现,陈红的孙女正在使用该学区房名额,且该名额需要等到2023年才能作为其他家庭新生入学资格适用。也就是说,王东觉得买下这套学区房对他来说已失去意义。

花重金买下二手学区房,上学的名额却成镜花水月,一怒之下,王东将陈红告上法庭,要求判令对方按照合同约定支付违约金35万元。

法庭上,陈红解释说是因为当时在名额交接的时间上出现了计算错误,以至于卖房时认为王东可以使用到名额。这一点并没有得到王东等人的认可。王东认为,自己购买这套房子的根本目的就是为了让自己的女儿就读该名校,现在却不能如期就读,原房主已经构成预期违约。

“预期违约也是一种违约行为。”法院认为,“预期违约是指在合同履行期限到来之前,一方无正当理由明确表示其在履行期到来后将不履行合同,或者其行为表明其在履行期到来后将不可能履行合同。”

据了解,根据《盐城市区公办义务教育学校施教区内生源入学资格认定办法(试行)》,已用于施教区生源资格认定的住房在小学阶段6年、初中阶段3年内,不再作为其他家庭新生入学资格认定的条件。在原、被告双方签订的《房地产经纪转让合同》中,记者看到,其中特别约定了:“甲方承诺乙方,2022年9月份前可以使用该房屋学区。”这些“预期”事实上已经无法实现。

《中华人民共和国民法典》第578条规定:“当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的,对方可以在履行期限届满前请求其承担违约责任。”法院认为,陈红在明知其出售的房屋学区名额在2023年才能作为其他家庭新生入学资格使用的情况下,仍书面向王东承诺2022年秋季学期即可使用房屋的学区名额,构成合同欺诈,明显存在违约行为,故判决支持王东的诉讼请求。

吉言法语

74



咨询热线:18921886299(微信同号)

吉言法语:

现在的教育啊,单单一个学区房的问题,就让更多家长绞尽脑汁。为了给孩子提供更好的教育环境,他们可能会掏空了一家人的口袋,可能会搭上几十年的奋斗和幸福,为的是能得到一张所谓名校的“入场券”。而由此衍生出各种名利场和众多的矛盾纠纷。

庆幸的是,王东的合同意识很强,将入学名额的使用情况写入合同条款,最终在权益受到侵害的时候求助法律并拿到了胜诉判决,获得了赔偿。但是,因为名额被占用,他家孩子可能不能顺利入学的损失却是无法估量。

因此,在购买“学区房”时,家长们不仅要随时关注相关入学政策,还要主动审查房屋的学区情况,包括学区范围、学区名额和户口迁移等事项,最好多方求证,切忌道听途说,避免“有房无学上”的窘况,影响孩子的正常就学。



欢迎发表观点,提出宝贵建议,请关注微信公众号《盐城说法》

本期专栏由亭湖区人民法院提供支持

盐都检察院 举办读书沙龙活动

盐城晚报讯 近日,盐都检察院举办“书香飘检察,阅读品人生”主题读书沙龙活动。

活动伊始,该院党组成员、政治部主任带领青年检察干警学习讨论了习近平总书记关于倡导全民阅读的重要指示精神,并分享了自身的阅读感悟。其后,来自不同岗位的干警各推荐一本好书,诵读书中的经典篇章,交流分享阅读感悟。干警们有的分享自己喜欢的散文集,有的分享历史书籍,有的分享优秀的亲子绘本,在优美的诵读声中,大家不仅收获了他人推荐的优秀书单,还增进了交流和感情。

活动最后,每位干警都获赠一套精美书籍,他们将在阅读中澄净自我,收获精神享受,在阅读中遇见更美好的自己。

柏青 李光耀

滨海法院 在线讲授“男女平等”

盐城晚报讯 为切实增强基层组织贯彻男女平等基本国策的意识,近日,滨海法院民一庭干警走进线上乡村振兴讲堂,为该县300余名村(社区)书记讲授“晴朗‘半边天’,绽放‘新活力’”法治课。

法治课上,干警从我国现行保障妇女儿童权益的《反家庭暴力法》《妇女权益保护法》《家庭教育促进法》等法律法规出发,结合审判实践中的典型案例,向基层干部详细解读相关法律条文,并通过连麦互动,对村干部们普遍关心的征收补偿利益分配、婚姻继承等家事纠纷问题,一一进行解答。

培训结束后,部分村干部表示,这节法治课对他们大有裨益,在今后工作中将积极运用法律手段,通过法治途径,化解妇女儿童所涉纠纷,充分维护妇女儿童的合法权益。

陈亚男 汤森

亭湖检察院 开展“普法进商场”活动

盐城晚报讯 近日,亭湖检察院联合该区法院、市场监督管理局走进盐城招商场,深入商户开展“零距离”知识产权宣传活动。

活动中,检察干警走访商铺,向商家宣传国家的知识产权保护政策及法律规定,提醒广大商家在经营过程中应当注意的法律盲点,防患于未然。同时向商家发放知识产权法律法规手册及典型案例,通过宣传发生在亭湖的真实案例,让经营者们深刻认识到制假、售假违法犯罪的后果及危害性。

此外,该院还邀请商家代表召开“知识产权宣传进商户”座谈会,介绍该院知识产权保护工作情况及取得的成效,宣讲商标、专利的现行保护政策,并对商家在经营过程中遇到的知识产权相关罪名及规定进行答疑。

戴锦华 周贵娟



亭湖公证处

电话:88316307

地址:盐城市亭湖区人民中路76号

盐都公证处

电话:88320196

地址:盐城市青年中路26号圣华名都大厦2幢10楼

建湖公证处

电话:87081508

地址:建湖县人民南路440号(建湖县人民南路666号)



盐城仲裁委员会

YANCHENG ARBITRATION COMMISSION

签订合同 选仲裁
解决纠纷 靠仲裁

规范合同 降低风险

仲裁热线:4007107113

传真:0515-88377958

咨询电话:86663121 86663651

86663902 86663309

官方网址: <http://www.yczcw.cn>

地址:盐城市亭湖区毓龙东路17号
(毓龙桥东侧路南)

阜宁罗桥派出所 深入校园开展安全检查

盐城晚报讯 为净化校园环境,全力护航校园安全稳定,近日,阜宁罗桥派出所组织民警深入辖区中心小学、幼儿园开展校园安全大检查活动。

此次检查,重点检查了学校的内部保卫力量建设及人防、物防、技防措施落实情况,以及一键式紧急报警装置及视频监控情况等。同时,民警要求学校进一步加强防疫工作,确保师生的健康安全。

蔡明奇 邱其富



邮箱:yczfbjb@163.com 联系电话:88191802

盐城市委政法委 全程支持(第392期)