

为方便孩子读书，王某夫妇在昆明某中介公司介绍下，斥资146万元购买了一套二手房。然而，买房不到一周，学校贴出了搬迁公告。眼看“学区房”打水漂，王某夫妇向卖方提出变更合同以较低价格成交，或解除合同退还购房款。卖方则认为，房屋产权已作变更登记，王某夫妇还应支付购房尾款20万元及违约金。双方互不相让，起诉至法院。

“学区房”打水漂，购房者怎么办



以学位指标为购房目的须谨慎

北京市天元（昆明）律师事务所合伙人傅梁认为，合同是双方当事人在平等、自愿的基础上协商一致的结果。依法成立的合同受法律保护，对双方当事人均有约束力，合同成立后，不得擅自撤销或解除。根据《民法典》第五百三十三条规定，“合同成立后，合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或解除合同”。

以获得学位指标为购房目的，与普通购房存在很大差别，也对购房人提出了更高的审慎注意义务。本案中，王某夫妇购房前已进行过实地考察和充分考虑，购买二手房的行为发生在学校张贴搬迁公告前，未违反法律、行政法规的禁止性规定，该商品房买卖合同已成立并生效。此外，王某夫妇也不能提供证据证明卖方提前知晓学校搬迁信息，并对其实施欺诈或胁迫，让其在错误认知下购买房屋。

法院审理后认为，本案纠纷中，房价涨跌属于正常的商业风险，原、被告均应自担风险，判决由王某夫妇向卖方支付购房尾款20万元，驳回其他诉讼请求。

二手房交易可约定学位占用违约责任

傅梁指出，“学区房”的概念常作为卖点出现在房地产开发商的营销广告中，但“学区房”对购房者的吸引力在于“学区”，而非“房”。购买房屋后，让适龄儿童就读相应学校，是房屋所在地基于户籍管理、教育政策等提供的社会公共服务，并非房屋的内在品质和天然禀赋。由此认为购买房屋一定能够获得某个学校的入学资格，是不成立的。招考政策变动、招生划片调整等因素，都应当纳入购房者的风险承担认知范围。

根据意思自治原则，考虑到儿童入学及房屋升值的可能性，买卖双方有权约定高于市场平均水平的房屋成交价，风险和收益也应当由自愿订立契约的双方共同承担。需要提醒购房者的是，如房屋确实有学位，可在购房前核查交易房屋的落户情况，有适龄儿童的，可进一步核实该儿童就读情况。签订合同前，可要求卖方书面承诺学位未占用，并在合同中明确约定学位占用的违约责任，如减少价款、支付违约金、赔偿损失等。也可在约定违约责任的基础上，一并约定学位占用是合同解除的条件。🏠

本刊记者 高佛雁 / 文