

为孩子上学购房 户口本上挂着9个陌生人

律师支招:购学区房前先到派出所查户口

在挑选学区房时,一些家长往往只关注房子的价格、区位、楼层等,却忽视了极为关键的户口问题。房子过户后,他们中的一些人惊讶地发现,学区房上还挂着别人的户口。自己的房子里挂着别人的户口,肯定让人心里不踏实,更让家长担心的是,这一情况是否会影响到自家娃入读对口学校呢?



买家

户口本上“人口增加” 学位还已用过

为了解决孩子上学的问题,2018年4月,陈先生和王女士通过中介购买了一套位于东城区的学区房,建筑面积45平方米,总价468万元。夫妻俩和原房主约定,先支付240万元,等到办理产权登记的前三天,夫妻俩再支付剩下的228万元。

没想到,半路出了些波折。合同订立后,中介公司告诉夫妻俩,他们买的房子里有其他人的户口。夫妻俩对此很不满,但中介承诺,在过户前可以将房子里的他人户口迁出。2018年6月,中介告知夫妻俩,原来的房主已经把户口的事情解决了,信以为真的夫妻俩便与原房东李女士办理了房屋买卖的缴税手续。

刚交完税,原房主李女士突然告诉陈先生夫妇,她没有办法将房子里原有的户口迁出去。陈先生夫妇到房屋所在地派出所查询,不查还好,一查吓了一跳,房子里竟然有9个人的户口。而原房主李女士竟表示,她也不认识这9个人。

深感被欺骗的陈先生夫妇和原房主李女士多次协商无果,最终选择将李女士告上了法庭,要求解除合同,并赔偿经济损失20万元。

陈先生夫妇向法院诉称,因为是为了孩子上学而买房,所以在购房前,他们特别询问了房子的户口问题,李女士和中介均确认,房子里没有户口。在房屋买卖合同

里,双方也约定“如因出卖人自身原因未如期与本房屋相关的户口迁出的,应当向买受人支付房屋总价款5%的违约金,逾期超过15日未迁出,自逾期超过15日起,出卖人应当按日向买受人支付全部已付款万分之五的违约金。”

原房主李女士也告诉法庭,户口本上的9个人,和自己都没有亲属关系,当时她购买这处房子的时候,也没有注意到户籍登记的情况。

在这样的情况下,陈先生夫妇的孩子还能落户就读小学吗?法院为此特地向有关教育部门核实。原则上,年满六周岁的儿童具有东城区的户口,其监护人在东城区拥有房屋产权就可以入学,2018年6月30日后取得的房产,自该地址用于登记入学之年起,原则上六年内只提供一个入学学位。

法院调查中还有另外一个发现:李女士的女儿曾在2015年就读于涉案房屋的对口小学。根据上述政策的规定,陈先生家的孩子是没有办法在此落户上学的。

法院审理后认为,由于被告李女士没能如实告知原告诉争房屋内的户籍登记情况,且登记的户籍无法迁出,也违背了原告为了孩子上学买房的购房初衷。最终,法院判决解除了双方的房屋买卖合同。

记者调查

户口本上人员变动 未必会影响孩子上学

“由于户籍的迁移属于公安机关管理,不属于法院的受案范围,所以如果向法院提出迁走别人户口的诉讼请求,法院也不会受理。而且公安机关也没有权力强制把别人的户口迁走。”北京法学会不动产法研究会理事、北京金诉律师事务所主任王玉臣告诉记者。

王玉臣律师向记者提及,国内如上海、青岛等城市设立了“公共户”,有关部门可直接将“户口老赖”的户口迁至“公共户”。

记者了解到,北京虽然没有可供迁走户口钉子户的“公共户”,但新户主的户口也可迁入该房屋。户籍管理部门有时会通过给新户主另行新户的形式使其落户。

记者在一份涉户籍迁出纠纷的判决书中也看到,户籍管理部门向法院

说明,涉案房屋中有他人户口不影响原告将户口迁入,其持产权证办理户籍登记时会另行立户,户口本上不会体现他人户籍。

就此,记者咨询了某派出所的户政工作人员,该工作人员表示,这种情况下,新房主的户口可以迁进来。只是别人的户口在你的房子上,还是要提防日后有不利影响。

如果新房主能够将户口迁入学区房,那么孩子究竟能不能入读学区房的对口学校,关键还是看所在区的入学政策以及该房屋学位在一定时间内是否已经被使用。王玉臣律师建议:“买房前可以去想入读的学校打听一下。再一个就是关注一下卖方的年龄、亲属关系和孩子的年龄,判断其子女是否有可能在近年就读过房子的对口学校。”

律师支招

购房前派出所先走一趟 购房目的写明“上学”

记者查阅裁判文书发现,学区房买卖引发的官司多集中在海淀、东城、西城等区,除了学区房里户口迁不走、学区房学位被用引发的纠纷外,还有一些家长买房后才发现,房子根本不是学区房。

此外,由于多校划片政策的出台,将来还可能出现了学区房,却上不了心仪学校的情形。“签合同的时候我们也会查一下房子的户口和学区的问题,一般不会出现不能上学的问题。但因为新出台的多校划片政策,最大的问题是可能上不了买的学区的学校,调剂到别的学校。”一名置业顾问向记者坦言。

对买家来说,在事前做好功课,无疑还是规避学区房买卖纠纷的最优解。如何避免遭遇户籍钉子户呢?对此,王玉臣律师支招说:“房屋买卖双方最好一起去一趟派出所,查询房屋的户口情况,确认房子里没有其他人的户口,再签合同。”

记者从房产中介处了解到,目前,中介向买卖双方提供的房屋买卖合同中,基本都预先包含了原房主将户籍

限期迁出在内的违约条款,买卖双方可约定延期迁移户口等违约行为的违约金。

但记者发现,由于合同约定的违约金通常较高,司法实践中,法院判赔的违约金往往会低于合同约定的金额。王玉臣律师表示,即便如此,在合同中还是应当明确约定违约金的数额,如果遇上被告不应诉等情况,法院还是很有可能判决全额赔付违约金的。

王玉臣律师还认为,购买学区房时要在合同中写明购房目的,并约定解除权。“第一,要写明买这个房子的目的是给孩子上学,具体到上哪个学校、哪一年上;第二,要写明如果这个目的无法实现,包括但不限于户口没有迁出、学位名额已经被使用等其他的原因,直接把这些情形列出来,一旦遇到这种情况的话,乙方就有权去解除合同。这样的话将来法院,如果一旦达成解除的条件,法院判决支持解除(合同)的可能性是很大的。”

(徐慧瑶)

卖家

好心帮人落户 如今学区房却砸手上

学区房里迁不走的户口,既让陈先生夫妇这样的买家烦心,也让卖家头疼不已。对卖家来说,明明自己的房子是学区房,却因为房子里有别人,价值大打折扣,甚至连成交都变得很困难。

米女士(化名)一家的故事很有代表性。一年多以前,作为学区房的卖家,米女士家人为自家房子物色到了合适的买家。等到和买家签好合同,准备办理房屋买卖手续时,米女士家人突然意识到,房子的户口本里还有另一位阿姨和她的女儿的名字。

米女士家人这才想起,这位阿姨原来是米女士叔叔的同学,很多年前想把户口从北京集体户口中迁出。在米女士家人的热心帮助下,该女士将户口迁到了米女士

家的房子里。后来,这位女士和女儿搬到广东生活,但户口还留在米女士家的房子里。

此时,米女士联系到这位阿姨,想让她尽快将户口迁走,但阿姨却以广东某地不让落户,北京没有房子,户口无处可迁为由拒绝了米女士的要求。经过打听,米女士了解到这位女士在广东有房产,也完全符合当地的落户条件。米女士一家人猜测,她可能是想保留自己和女儿的北京户口,所以才迟迟不肯迁户。

经过多次协商,对方就是坚决不肯迁户。最终,米女士家房子的买家不能接受户口本“不干净”这一事实,只能放弃了这间有“瑕疵”的学区房。了解到公安、法院都没有权力强制迁移户口,米女士一家感到非常无奈,却也无可奈何。