


# 500万元买的“学区房”落不了户

## 买方自称被骗,卖方直呼倒霉

### 僵局如何破解? 本报记者请律师说法

 本报记者 陈洋根 实习生 熊明

近年来,杭州学区房价格高涨,但在市场上依然十分抢手。家住杭州城西的老王为了孙辈读书,就凑了500万元钱,买了套“学区房”,可等老王拿到不动产权证,去办理落户手续时,却被派出所告知,房子非住宅,不能落户。不能落户,也就意味着孩子们无法在学区里读书。老王急了,觉得自己被骗,便向警方报案。如今,虽然相关部门参与调解了此事,但老王家和卖家之间的分歧太大,事情一直僵持到现在。

#### 花费近500万买到“学区房”

老王今年60多岁,身体一直不好,一家四代挤在杭州西湖区影业路的一处老房子里。今年,老王家的房子被列入了拆迁范围。房子要拆迁了,老王一家人很高兴。全家合计后,觉得回迁还要等上好几年,现在学区房价格看涨,老王的孙子、孙女也都在学龄期,为了让孩子不输在起跑线上,老王家决定先买进一套学区房,这样拆迁后也不用在过渡房里等回迁。“房子得是学区房,而且适合四代同堂居住。”老王说这是家人的选房标准,今年3月前后,一家人就开始看房子,最后看中了文一路耀江文翠苑一套面积160平方、四室二厅的大房子。中介在推荐时说,这套房子是学区房、有户口,价格450万元。老王家挺中意这房子,为了节省税费和中介费,便和卖家杨女士自行交易,并办理了房产转让。双方协商的价格为448万,加上税费,老王家为这套“学区房”花了近500万元。老王说,买房子的钱是三代的积蓄,其中还有300多万元的借款和向银行的贷款。卖家杨女士说,当初是看老王家有诚意才将房子卖给了他

们,当时同一区域的同类房子每平方米近4万元,但她卖给老王的价格仅为2.8万元每平方米(不包括税费)。

#### 到底谁骗了谁?

记者采访买卖双方时了解到,在交易完成之前,双方都清楚地知道涉及纠纷的这套房子只有50年产权。老王家说,6月5日,他们拿到不动产权证后,想去办理落户,结果被告知,这套房子属于非住宅,而根据有关规定,2008年以后,购买非住宅是不能落户的。“花500万元高价买的学区房,落不了户,不是等于白买了。”老王家认为杨女士在卖房前就知道这套房子落不了户,因为在交易期间,她曾出示户口本说她的户口就在里面,有意让老王家上当受骗。老王还提到,房子所在的楼盘就是卖家杨女士所在的公司开发的,杨女士曾是公司中层,退休没两年,房子现在能否落户,杨女士肯定知道。卖家杨女士则表示,自己在2004年左右将房子买进时是可以落户的,至于后面落户政策变了,自己并不知情,因为家里没有小孩子读书。杨女士还特别强调,双方合同或者交易过程相关的书面材料里,并没有提到完成交易后如果落不了户怎么办,现在落不了户的后果不应由卖家承担。杨女士还提到,老王家买房后悔的原因不是因户口引起,主要原因是交易完成后,老王家觉得房子市场价有所回落,买亏了。她认为,买卖是自愿的市场行为,不存在欺骗。

#### 难解的僵局

老王说,自己曾于7月20日向辖区派出所报案,但警方受理后没有立案。记者向警方证实了此事,警方认为,老王家与杨女士之间的房屋买卖属于民事经济纠纷。事情发生后,翠苑街道及相关部门对此事进行了调解,但由于买卖双方分歧太大,调解没有结果。



杨女士觉得,如果老王家认为有问题,可以上法庭;但老王家认为,买房已经让他们背上巨额债务,已没钱再打官司。目前,双方仍在僵持之中。那么在这起房产交易纠纷中,卖家在哪种情况下可能涉嫌或构成诈骗?如果不构成诈骗,买家可不可以起诉要求退房或者要求卖家作出赔偿?记者就此咨询了浙江浙联律师事务所律师朱觉明。朱觉明认为,在本案中,卖家杨女士不构成刑事诈骗、合同诈骗,因为卖方确已交付房子且成交价低于市场价,但若卖方在签订房屋买卖合同时,明知房子落不了户,而买家购房又是为了学区,则构成民事欺诈。也就是说,老王家如果有证据证明买房的目的是为了学区,则可以实现不了合同目的为由,行使合同解除的权利。与此同时,老王家若有证据证明卖家杨女士在签约时明知落不了户口,但曾出示自己落户的户口本,导致己方认为可以入户,从而实现合同中购买学区房的目的,那么老王家可以以卖家欺诈为由,向法院起诉要求撤销合同。至于赔偿损失问题,朱觉明认为,一方面,若卖家明知买家购房是为了学区,且房子落不了户,仍将房子予以售卖,则卖家需承担赔偿责任;另一方面,老王家明知房子只有50年产权,且购房时未咨询公安机关的户政部门,也存在疏忽的过错。双方需根据过错程度各自承担相应的损失。


## 电梯突发故障 修理工被夹遇难



通讯员 许东东 吴青鹏  
本报记者 陈立波

昨天下午17时28分,杭州下沙东方水岚佳苑13幢1单元发生险情,一名电梯修理工人在维修电梯时突然被夹。杭州消防下沙中队立即出动2辆车14名消防官兵赶赴现场处置。消防官兵赶到到达现场发现,修理工人被卡在电梯夹层之中,下半身露在一层电梯口。指挥员经现场查看,立即命令消防战士通过专业破拆工具,在电梯和墙体间进行扩张救援。经过现场约10分钟的紧急救援,被困人员被成功救出,并移交至120送往医院抢救。但令人遗憾的是,经医院全力抢救,还是没能将伤员救回来。目前,事故原因正在进一步调查中。

## 杭州将淘汰国三柴油车 补助最多达4万


 本报首席记者 王索妮 实习生 胡宗昊

**本报讯** 继高污染排放机动车“黄标车”淘汰政策完成后,杭州国三柴油车淘汰也进入倒计时。昨天,记者从杭州市环保局了解到,杭州今年将针对当前污染重点,进一步推进国三柴油车为主的老旧车淘汰。国三柴油车造成的污染究竟有多严重?杭州市环保局党组成员曹建松介绍,以机动车排放的大气污染物氮氧化物为例,目前杭州全市共有11万余辆国三柴油车,仅占汽车保有量的4.5%,但氮氧化物排放量却占54%之多,其中杭州主城区5.5万辆国三柴油车,占主城区汽车保有量的4.2%,氮氧化物( $\text{NO}_x$ )排放量占58%。据悉,杭州市国三柴油车淘汰补助政策从今年8月18日起正式实施,至2019年12月31日结束。此次领取淘汰补助的须为杭州市上城区、下城区、江干区、拱墅区、西湖区、滨江区、杭州经济技术开发区和西湖风景名胜景区登记注册的国三排放标准柴油车,登记地以2017年3月31日24时车管登记的信息为准,之后转入的不予补助。其中涉及转出本市、因交通事故报废注销、逾期未检、经过排气治理改造、异地报废及距车辆强制报废期不足一年等情况的,均不予补助。

从最终确定下来的补助标准中,记者注意到,不同车型的补助金额不同,车型越大补助金额越高。其中,可领取补助最多的车型为使用年限不足8年的重型载客柴油车,为40000元;最少的则为满9年不足10年的微(轻)型载货柴油车,为10500元。价格均远远大于目前市面上废旧车辆200元每吨的回收价格。

需要特别注意的是,车龄满9年及以上的国三柴油车,在2017年8月18日起至2017年12月31日前予以报废注销的,按“满9年不足10年”的标准予以补助;从2018年1月1日起,车龄满9年以上的国三柴油车就不再享受补助了,所以属于该情况的车主务必在年底前抓紧办理淘汰补助。

## 公安部B级通缉犯逃亡7年在江山落网 曾引爆炸药致4死多伤

 本报记者 陈佳妮 通讯员 何新荣

**本报讯** 昨天,记者从江山警方获悉,7月31日下午,逃亡7年,曾引爆炸药致4人死亡、多人受伤的公安部B级通缉犯薛某某被江山警方抓获。7月31日下午,一名自称“朱明”的男子在江山市贺村镇某商务酒店登记住宿。该男子未携带身份证,只向酒店提供了身份信息。酒店前台工作人员为该男子办理了酒店入住手续,后按要求将该男子的相关身份信息交给了警方。民警在接到信息后立即对该男子进行了身份比对工作。值班民警根据酒店提供的信息,查实确有“朱明”此人,系统上显示的照片与酒店提供的住宿人员照片也很相像,但民警总感觉有些异样,为进一步核实际情况,三名民警立即前往酒店进行核查。在酒店见到“朱明”时,民警发现,对方眼神躲闪,十分慌张,

但一口咬定自己就是“朱明”。民警觉得事有蹊跷,便向上级汇报后,将“朱明”带回所里展开进一步调查。很快,警方发现该男子可能是一名在逃的重案嫌疑人。

在派出所,面对警方的质询,嫌疑人很快承认自己是公安部B级通缉犯薛某某,并向侦查人员供述了当年在打架斗殴过程中,引爆炸药致四人死亡、多人受伤的事实。

