

# 承诺学校落空 业主状告开发商败诉

## 历下法院：相关内容未订入商品房买卖合同

□记者 范洪雷  
通讯员 温进才 王继学

生活日报10月16日讯 交房时，市民章强(化名)发现开发商承诺的“优质学校”，却变成了“非优质学校”，一气之下，他将“说话不算数”的开发商告上法庭。历下法院一审认为，开发商承诺的相关学区房内容并未订入商品房买卖合同，原告章强被判败诉。日前，济南中院经审理依法判决驳回上诉，维持原判。



### 关于落实尚品燕园项目教育配套问题的通知

济南市教育局关于落实尚品燕园项目教育配套问题的通知

▲教育局关于落实尚品燕园项目教育配套问题的通知。  
▲尚品燕园项目外景。

### 相关新闻

## 承诺无法兑现 开发商曾称是个错误

□记者 范洪雷

记者查询发现，根据媒体公开报道，早在2013年，济南市教育局公布各区学校招生范围，涉案的尚品燕园小区就因未划入向柳一小分校的学区遭到业主们的追踪维权。对于未能兑现当初承诺的学校，开发商相关负责人曾回应称“那是一个错误”。

据了解，开发商在《关于落实尚品燕园项目教育配套问题的通知》中承诺：凡购买尚品燕园项目的客户，在符合入校条件且实际交房后，业主及子女户籍在尚品燕园项目行政所在地，均可免择校费享受中海紫御东郡园区的小学(现为向柳一小分校)、绿城百合花园园区的中学(现为向柳一中分校)就近入学的权益。落款时间是2012年9月。

一名姓徐的业主称，他是2013年12月份买的尚品燕园的房子，当时开发商承诺，买房后可以免择校费，让孩子享受济南市向柳一小(分校)的教育资源，但交房时，尚品燕园却被划到了向柳一小(分校)学区红线以外，上名校的路就此被堵住了。“这个承诺是2012年一区刚开盘时的说法，后来已被证明是一个错误，我们在2013年的时候就已经不再承认了，2013年下半年买房的业主都知道这一点。”关于这份承诺，开发商一位陶姓负责人在接受媒体采访时解释称。

名校承诺“落空”，业主们纷纷表示不满。有业主介绍，历下区教育局就尚品燕园被划出红线一事给出的解释是，向柳一小(分校)因为配套资源有限，无法再容纳更多的学生。对此，有业主表示，在同样未交房的情况下，与尚品燕园条件相同的力高国际、盛景家园等均被划入向柳一小(分校)的学区，“其实别的楼盘都交了赞助款，签了协议了，但尚品燕园没有。”业主舒先生称。

## “优质”学校变“非优质” 男子状告开发商

几年前，章强夫妇来到济南某置业公司售楼处，在阅读了某地产公司发布的《关于落实尚品燕园项目教育配套问题的通知》(以下简称《通知》)和《济南市商品房买卖合同》样本后，了解到小区房屋系优质学区房，于是，高高兴兴地交了首付款，办理了银行按揭。

然而，一年后交房时，章强却发现开发商承诺的“优质学校”换成了离家较远的“非优质”学校。“开发商说话不算数，

说好的‘优质学区房’去哪儿了?”章强十分气愤，一纸诉状将开发商某置业公司和发布《通知》的某地产公司告上了法庭，要求判令被告赔偿因“优质”学区房和“非优质”学区房造成的房屋差价1万元。

历下法院经审理查明，2012年9月，章强与某置业公司签署《济南市商品房买卖合同》，购买尚品燕园某房屋。买受人在签订本合同时已对小区各项配套设施及所在楼宇

的结构布局作充分了解。章强于2014年12月交付了房屋价款，某置业公司随后交付了房屋。

另查明，某地产公司发布的《通知》载明，凡购买尚品燕园项目的客户，在符合入学条件且实际交房后，业主及子女户籍在尚品燕园项目行政所在地的，均可免择校费享受中海紫御东郡区的小学、绿城百合花园园区的中学就近入学的权益。

## 开发商：相关承诺系宣传范畴，并非要约

2013年9月，历下区教育局在收到涉及该案的某地产公司递交的《关于提前报请尚品燕园学区划分的咨询函》后，出具关于尚品燕园所在学区的复函，内容包括，根据区教育局公示的历下区2015年各小学学区范围的划分，尚品燕园已实际入住业主适龄子女协调至盛福小学就读。

在此情况下，章强认为某置业公司、某地产公司的违约行为，不但造成了章强选择优质学区房的目的落空，还使尚品燕园小区房屋因“非优质”学区房市场价值降低而致其受损。

案件审理过程中，某置业公司、某地产公司辩称，《通知》是尚品燕园项目商品房的销售广告和宣传资料之一，依法属于要约邀请。目的只是希望向潜在买受人发出要约的意思表示，明显属于商品房销售广告和宣传资料的范畴。

此外，章强并未提供证据证明章强及子女的户籍在尚

品燕园项目行政所在地，不符合《通知》中明确的“业主及子女户籍在尚品燕园项目行政所在地的，可免择校费享受……”的基本条件。

不仅如此，盛景小学和盛福实验小学相比，没有任何证据能够证明两者之间存在教育资源的区别或差别。《商品房买卖合同》中也没有关于教育配套设施的约定，所以章强的诉讼请求无事实依据和法律依据。

## 历下法院：相关承诺未订入商品房买卖合同

历下法院审理后认为，章强与某置业公司签订的商品房买卖合同，系双方真实意思表示，合法有效。本案的争议焦点为，《通知》中对教育配套设施的承诺，是否构成合同内容。

该案审判长董浩介绍，《通知》中虽然载明“凡购买尚品燕园项目的客户，在符合入学条件且实际交房后，业主及子女户籍在尚品燕园项目行政所在地的，均可免择校费享受中海紫御东郡区的小学、绿城百合花园园区的中学就近入学的权益”，但该内容并未载入商品房买卖合同中。

涉案合同同时约定，“出卖人展示的沙盘、模型、样板间、宣传资料及宣传广告等仅作推广示意，不构成任何要约，一切以本合同约定为准，本合同未约定的以交付实体为准”，故《通知》的上述内容不能视为合同内容。

董浩称，本案《通知》所称的学校并不属于涉案房屋开发规划范围内。

在《通知》的有关学区房内容并未订入商品房买卖合同的情况下，章强依据该内容主张相关违约责任，于法无据，对其诉讼请求予以驳回。历下法院依法作出一审判决后，章强不服，提起上诉。日前，济南中院经审理依法判决驳回上诉，维持原判。

# 未上报租房人信息 两房屋中介被罚500元

## 市中公安开出济南市首张房屋中介行政处罚单

□记者 李震

生活日报10月16日讯 10月13日，中海国际社区内有两家房屋中介机构，因未按规定向公安机关报告房屋出租人和承租房屋的流动人口基本情况，市中公安机关依据《山东省流动人口服务管理暂行办法》对其分别处以罚款500元并责令整改的行政处罚。据悉，这是济南市首张房屋中介行政处罚单。

## 两个辖区成为试点

今年以来，市中公安分局治安大队户籍科在法制部门的支持下，提出了“先行告知——取证处罚——教育培训”的工作模式，并以七贤、大观园两个辖区治安情况相对复杂，房屋中介密集混杂的派出所为试点，积极开展房屋中介机构清理整顿工作。

10月13日，市中公安分局民警对七贤派出所辖区进行了集中检



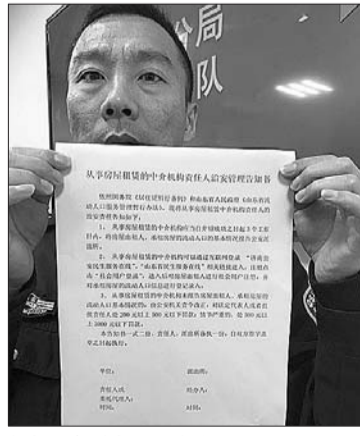
市中公安首开罚单，两家房屋中介被处罚500元。

警方供图

查。在此次检查过程中，民警发现中海国际社区内的两家中介的租赁业务，未按规定向公安机关报告房屋出租人和承租房屋的流动人口基本情况。“第一家中介机构5个合同中有4个没有登记，第二家2个合同都没有登记。”市中公安分局七贤派出所副所长林肯说。

在充分调查取证后，市中公安依据《山东省流动人口服务管理暂行办法》第13条和39条规定，对两家房屋中介机构分别处以罚款500元并责令整改的行政处罚。

最高可罚3000元



市中公安对中介下发告知书。记者 李震 摄

“初犯我们予以500元罚款，再犯或是情节严重的，最高将被处以3000元罚款。”济南市公安局市中分局户政管理科科长胡杨说。

“我们检查前下发过告知书，明确了中介机构在这方面的义务。”胡杨说，根据规定，从事房屋租赁的中介机构自介绍成功3个工

作日内，可以通过互联网对房屋出租人进行社会用户注册，并对承租房屋的流动人口信息进行登记录入。

## 推进流动人口管理全覆盖

“有一些中介机构法律意识淡薄，还担心上报房屋出租信息会泄露房源，在我们明确告知其义务后仍拒不履行，依照法律我们对其进行了处罚。”林肯说，“之后我们将召集辖区的中介负责人，进一步明确责任。”

民警表示，房屋中介处罚和管理中取得的经验“打开了路子”，下一步市中公安分局将不断拓展工作范围，将其经验推广到用工单位、物业服务企业、人力资源服务机构和大型集贸市场、商品集散地管理机构等单位的管理工作中，力争收到“处罚一家，教育一片”的效果，推进流动人口社会化管理的全覆盖。