

这份房产买卖合同为何无效

法律援助故事



父亲生前最疼鲁女士，可鲁女士的婚事让她和母亲关系闹僵。鲁女士没有同母亲给她物色好的男生结婚，而是和一个离异男士走到了一起。父母连鲁女士的婚礼都没参加，母亲对她的婚事无法释怀。后来，鲁女士有了孩子，才开始

和父母走动，但母亲对她的态度没变。去年，父亲生病，鲁女士经常去医院陪夜，母亲也会和她聊几句。鲁女士以为和母亲的关系会好起来。但父亲走后发生的事，让她伤透了心。母亲竟瞒着她，把家里的房子过户给了大姐的儿子小明。这套房是父母建的私房，产权登记在母亲一人名下，但家里人都知道这房是父母两个人的。如今母亲和小明签订了《上海市房地产买卖合同》，以买卖形式将小明登记为了产权人之一，产权份额为50%。对此，母亲的解释是父亲在生前口头说过，房子

的事全交给她处理，她本来是想根据家庭内部情况把房屋产权份额给大女儿的，但因为大女儿名下有房，为了少缴税，所以才通过签订《上海市房地产买卖合同》，将房子一半的份额给了外孙小明。母亲还说，这件事完全没必要告诉鲁女士，双方已脱离了关系，她和小明签订的《上海市房地产买卖合同》名为买卖，实为赠与，小明也没有给过她钱。无奈之下，鲁女士将母亲和小明告上法庭，要求确认他们双方签订的《上海市房地产买卖合同》无效，该房屋产权恢复至母亲名下。

本案所涉房屋虽产权登记在鲁女士母亲一人名下，但该房屋是父母在婚姻关系存续期间共同建造的，应属夫妻共同财产。鲁女士父亲过世后，该房屋中属于父亲的份额应为父亲的遗产，由其继承人继承，该房屋的产权应归母亲及父亲的继承人所有。鲁女士为父亲的继承人之一，母亲在未征得鲁女士同意的情况下，在父亲过世后，与外孙小明签订《上海市房地产买卖合同》，将该房屋内一半的产权份额出售给外孙小明，且小明实际并未向鲁女士母亲支付过房款，不属于善意取得，

因此鲁女士母亲与小明签订的《上海市房地产买卖合同》无效。合同无效后，因该合同取得的财产，应当返还，故该房屋的产权应恢复登记至鲁女士母亲名下。

法院采纳了我方的观点，判决支持原告鲁女士的诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任
孙洪林 律师



申房律师事务所
法律咨询热线：
021-63546661



你讲我评

年过五旬的吴女士找到我，一见我，就迫不及待拿出一份遗书，想咨询一下此遗书有没有法律效力。我接过遗书仔细看了看，不禁佩服写这份遗书的人。

写遗书的老人是吴女士的邻居。老人是位退休教师，命运多舛，唯一的女儿遭遇车祸，白发人送黑发人，老爱人也几年前因病去世。平时吴女士一家与老人关系很融洽，老人非常喜欢吴女士的儿子，把他当孙子对待。那时吴女士和丈夫白天上班，儿子就交给老人带。儿子从小读书都是老人辅导，且不收分文补课费。随着老人年事渐高，行动不便，吴女士一家对老人尽心照顾，让老人跟他们一起吃饭，从不收饭钱，不了解的人以为这是一家人。

吴女士家住一套二室一厅的居室，儿子到了谈婚论嫁的年龄，一家人商量着要给儿子买婚房。老人听说后，怎么也不舍得吴女士的儿子到别处购房，就提出把自己的房子空出来作婚房，她则与吴女士住一起。吴女士自然喜不自禁。老人说到做到，没几天就把房子空出来，搬到了吴女士家中，吴女士的儿子把老人的房子装修一新后，就作了婚房。

虽然吴女士一家对老人感谢不尽，但毕竟房产证是老人的，住着总不踏实，老人为了消除大家顾虑，就写下一份遗嘱。为保险起见，还请来了两位居委干部。在居委干部的见证下，写了一份遗嘱。遗嘱写了三层意思。第一层意思说自己所有的某路某弄某号的房子等自己百年以后，无偿赠与吴女士一家，条件是吴女士一家必须对自己尽到赡养义务，不得歧视、虐待、遗弃；第二层意思说如果自己生活不能自理，吴女士一家继续尽到赡养义务，否则自己有权收回这份遗嘱；第三层意思说万一自己失智失能，吴女士一家不得歧视、虐待、遗弃，否则委托居委会收回这份遗嘱。

那么吴女士拿这份遗嘱来找我有什么目的呢？原来她对老人的遗嘱是否有法律效力有点忐忑不安。我告诉她，我们国家的《继承法》规定，遗嘱继承可以是法定继承人以外的其他人。谁继承，由被继承人生前所立遗嘱决定。如果被继承人生前其法定继承人不履行赡养义务，而法定继承人以外的其他人却尽了赡养义务，使被继承人在生活上得到照顾，在精神上得以慰藉，被继承人生前立下遗嘱，指定尽了赡养义务人（法定继承人以外的）继承其遗产，是合法的，是受法律保护的。这份遗嘱是老人在神志

清楚，而且又有两个居委干部见证的情况下自己亲手写的，应该是有法律效力的。如果不放心可以进行遗嘱公证，遗嘱公证是效力最高的遗嘱。

按理我这么解释吴女士该放心了，但她又问我可不可以让老人把吴女士名字写进房产证。我告诉她，不要只看到现在自己对老人的照料，当初儿子没人带时，都是老人照顾的。我问她，你照顾老人的目的是什么？如果是为了房子，我劝你还是不要照顾她，因为现在老人身体尚可，能吃能动，老人万一身体不好，是很难照顾的，要有这个思想准备。如果你不是为了房子，完全为了邻里之间的情谊，你就不在乎这个名字加不加，因为老人的遗嘱已经写得很清楚。听了我的解释，吴女士似有醒悟地走了。

人民调解员 青云

【律师点评】

吴女士一家与老人之间的这种相处模式和感情，应该是值得肯定的。俗话说“远亲不如近邻”，但现代社会更多的人是把邻居当成最熟悉的陌生人。像吴女士一家和老人这样亲如一家邻里关系实属少见，希望他们之间不要仅仅因为房子和遗嘱的事，而感情变质，真正能够成为相亲相爱的一家人。

这里我们来谈一下有关遗嘱的法律知识。《继承法》规定，公民可以依照本法规定立遗嘱处分个人财产，并可以指定遗嘱执行人。公民可以立遗嘱将个人财产指定由法定继承人的一人或者数人继承。公民可以立遗嘱将个人财产赠给国家、集体或者法定继承人以外的人。也就是说公民立遗嘱将个人财产指定由法定继承人继承的，称作是遗嘱继承；公民立遗嘱将个人财产指定由国家、集体或法定继承人之外的人，称作是遗赠。不论遗嘱继承还是遗赠，所立的遗嘱的形式都必须符合法律规定。

对于遗嘱继承和遗赠，在遗产处理时，有一个重大的区别，即继承开始后，继承人放弃继承的，应当在遗产处理前，作出放弃继承的表示。没有表示的，视为接受继承。受赠人应当在知道受遗赠后两个月内，作出接受或放弃受遗赠的表示。到期没有表示的，视为放弃受遗赠。

这里的老人立遗嘱，指定其名下的房屋由吴女士一家来继承，应该为遗赠，吴女士一家应该在知道受遗赠后两个月内，作出接受受遗赠的表示。另外，其实从内容来讲，他们之间应该签订的是遗赠扶养协议。即老人可以与扶养人吴女士一家签订遗赠扶养协议。按照协议，扶养人承担老人生养死葬的义务，享有受遗赠的权利。

孙鸣民 律师

为老房征收 兄妹闹上法庭



律师手记

田女士家因为老房被征收吵作一团。

老房是父母留下的，承租人至今仍是父亲，一直没变过。田女士和大哥都是在老房里出生，在老房里长大成人。后来，田女士去了外地。等她退休回上海后，户口仍迁到了老房。本来，在上海没有其他住房的田女士还是想住老房里，但父母尚在，大哥一家又住在里面，老房子面积又小，实在是没法住。为此，父亲召集开了一个家庭会议，当时签订了一份协议书，约定房子由父母和大哥一家住，由大哥给田女士一笔钱，作为在外住的补偿，将来老房动迁，有户口的都有份。这样，田女士就一直住在外租房居住。

父母过世后，本来田女士是要住回来的，但大哥以侄子大了，居住困难为由，不希望田女士住

回来。为此，大哥又起草了一份补充协议，约定将来动迁货币分房，大哥一家占三分之二，田女士占三分之一，田女士将原来大哥给的在外居住的补偿还给大哥。基于这份补充协议，田女士也就没有坚持居住在老房子里了。

但总是租房子也不是办法，在房价还没有大涨前，田女士拿出家里的积蓄，又借了一些钱买了一套二手房。这样一晃十多年过去了，老房子真的被征收了。大哥作为代表，与被征收单位签订了征收补偿协议，并取得了一定的补偿款。可当田女士提出要三分之一补偿款时，大哥翻脸了，认为田女士并不在老房实际居住，等于已放弃了动迁利益，且田女士拿了大哥的钱，在外买了房子，是将房子的相关权益卖给了大哥，所以现在老房子所得的补偿款，与田女士无关。说到两份协议，大哥提出只有他的签字，没有他妻子和儿子的签字，也是无效的。

经过几次争吵未果后，田女士找到我们作为她的诉讼代理人。根据田女士的陈述，以及相关证据的调查，我们撰写了起诉状，将大哥一家告上法庭，要求依法分割老房子的征收补偿利益，其中田女士应得到三分之一征收补偿款。

庭审中，我们提出，田女士与其大哥签订的协议书和补充协议均为双方真实意思表示，应为合法有效。特别是补充协议中明确约定田女士有权取得三分之一的动迁利益，故田女士的诉讼请求于法有据。综观两份协议的内容，并没有买卖内容，田女士也从未有作出放弃征收补偿利益的表示。虽然两份协议只有大哥一人签字，但从协议的内容看，大哥是代表了其一个家庭签名的。因此大哥的辩称没有事实依据。

在法院主持下，田女士与大哥一家达成调解协议，大哥给付田女士三分之一征收补偿款。

黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭，既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊，又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“的哥信箱”两个专栏，法谭君邀请沪上多位知名律师，组成栏目强大的顾问团，回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师，如今也多了一个新渠道，可以扫一扫，关注新民法谭微信公众号，并给法谭君留言，律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询热线后，得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现，希望大家多多捧场，新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容，请关注新民晚报法治类微信公众账号“新民法谭”（微信号“xmft2013”）

再婚老夫妻为房纷争再离婚

郭老伯再婚找了个老伴，两人居住在郭老伯承租的使用权房处。这套使用权房其实是可以买成产权房的，但郭老伯觉得公房也蛮好，反正自己也不会把房子卖掉，百年后，随便子女们怎么去处理。这个老伴呢，手脚麻利，做事是一把好手，两人一起过了两三年后，郭老伯便把工资卡，连同家里的大小事务，一起交给老伴去处理。还是前段时间，小女儿离婚后，户口没地方迁，想迁到郭老

伯这里时，才发现房子已经被买成了产权房，产权证上只写了郭老伯老伴一个人的名字。这下家里闹翻了天，子女们不理解，还以为是郭老伯同意这样做的，后来去了物业公司，看到买房子的相关材料上，郭老伯的签字都不是他本人亲笔所签，子女们才相信了郭老伯。而老伴在被郭老伯的子女们质问后第二天，就搬出去了。郭老伯想来问问律师，怎么才能把房子变成原来的使用权房的状

态，以及和老伴离婚的事。

听了郭老伯的讲述，蔡瑜律师对他遇到的问题进行了法律分析。如果郭老伯的老伴未经作为承租人的郭老伯同意，隐瞒郭老伯，将房屋购买为产权房，所签订的公有住房出售合同应为无效合同。另外，有关离婚事宜，在双方协商一致的情况下，可以协议离婚，如果对方不同意，可以提起相应的离婚诉讼。

江跃中