赵甲、赵乙与赵丙、赵丁房屋买卖合同纠纷一审民事判决书

审 理 法 院：上海市嘉定区人民法院

案　　号：(2011)嘉民三(民)初字第271号

裁 判 日 期：2011年（月、日被印章遮盖，无法辨认）

案　　由：民事/合同纠纷/房屋买卖合同纠纷

原告赵甲，男，1955年11月11日生，汉族，住上海市普陀区。

原告赵乙，男，1954年10月12日生，汉族，住上海市长宁区。

上列两原告之共同委托代理人余庭，上海余庭律师事务所律师。

上列两原告之共同委托代理人杨状，上海余庭律师事务所律师。

被告赵丙，男，1953年7月4日生，汉族，住上海市普陀区。

被告赵丁，女，1984年7月17日生，汉族，住同上。

上列两被告之共同委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

原告赵甲、赵乙与被告赵丙、赵丁房屋买卖合同纠纷一案，本院立案受理后，依法适用简易程序，由代理审判员庄羽凤独任审判，并于2011年5月11日公开开庭进行了审理。原告赵乙及两原告之共同委托代理人余庭、被告赵丙、赵丁以及两被告之共同委托代理人胡珺到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告赵甲、赵乙诉称，赵甲、赵乙、赵戊、赵丙系赵己、徐某之子。本市嘉定区丰江路××弄××号××室（以下简称101室）房屋系赵己、赵戊共同共有。2000年7月12日，赵戊突发脑溢血去世，未留有遗嘱。2001年11月20日，被告在赵戊已死亡、赵己病重住院期间，擅自伪造签名签署了系争101室房屋的买卖合同并办理了过户手续。2010年5月赵己去世后，原告才从被告处得知系争101室房屋已被过户至其名下。原告认为，其系赵己、徐某的法定继承人，被告的做法严重侵害了原告的合法权益，故起诉要求确认两被告与赵戊、赵己之间关于系争101室房屋的买卖合同无效。

被告赵丙、赵丁辩称，原告所述家庭成员情况属实。2000年大哥赵戊过世后，其房产份额由父母继承。2001年，父母在世时为防止将来儿子们为了遗产发生争执，准备对房产进行分配。父母亲将其三套房屋分别给予了三个儿子，并以其他资产平衡了各处房产之间的差额。由于当时另外两套房屋已在两原告各自名下，父母为了防止将来的争端，就准备将系争房屋过户给被告。2001年6、7月份，父亲写了申请要求将系争房屋去掉赵戊的名字，写上被告的名字，但未获准许。于是父亲就找了一个房产中介，由其陪同父亲和两被告一起到交易中心办理了房屋过户手续。当时舅舅从南京来看母亲，父母告诉了他们房产分配的情况。舅舅得知原、被告兄弟为了遗产诉讼时，把原、被告都叫到南京，

告知父母说过系争房屋是给被告的。

经审理查明，原告赵甲、赵乙与被告赵丙系同胞兄弟，其父亲赵己、母亲徐某除上述原、被告三人之外，还育有一子赵戊，系精神残疾人，无配偶子女。被告赵丁系赵丙之女。系争101室房屋原登记在赵戊、赵己名下。2000年7月，赵戊去世。2001年11月20日，两被告作为买受人，与出卖人“赵戊”、赵己签订《上海市房地产买卖合同》，约定出卖人将系争101室房屋以人民币90,000元（以下金额均指人民币）的价格出售给两被告，该合同落款处盖有赵己、赵丙、赵丁和“赵戊”的私章，四人签名均由他人代签。2001年12月18日，系争101室过户至两被告名下。2002年3月，徐某去世。2002年7月1日，赵己书写了一份《遗嘱》，内容为：1、愚园路房屋原由徐某、赵己使用，在我二人去世后由赵甲长期使用；2、丰江路房屋（即系争101室）由赵丙所有；3、紫云路房屋仍由赵乙所有；4、赵己名下基金、股票等由赵乙所有；5、我们手中现金三个儿子每人两万，用作孙子女读书用，余款四万多，用以我二人办理后事用。该份遗嘱落款为赵己、徐某，均系由赵己签署。2006年1月16日，赵己、赵丙签订一份《居住协议》，约定系争101室房屋产权属于赵丙，但由于赵己仍健在，故赵己对该房屋仍有居住权，在赵己居住期间，赵丙不可将该房屋出售、出租等。2006年1月18日，赵己又书写一份《补充遗嘱》，内容为原2002年7月1日《遗嘱》继续有效，此外补充以下几点：1、愚园路房屋已由赵甲出卖，卖房款由赵甲所有；2、丰江路房屋是赵己、徐某在世时同意变更产权给赵丙，此房产权归赵丙所有，但居住权由赵己所有；3、紫云路房屋早为赵乙居住，现仍归赵乙所有，赵己、徐某名下基金、股票也早过户给赵乙，仍归其所等。2010年5月，赵己去世。此后，原、被告为父母遗产产生纠纷，故诉讼来院。

审理中，原、被告一致确认系争101室房屋赵己买下时花费110,000元左右，被告表示父母90,000元卖给他其中有部分系赠送，该90,000元价款被告已分三次交付父亲，但父亲未出具收条，原告则对此不予认可。另外，被告提供证人音某到庭作证。该名证人系徐某生前雇佣的保姆，证人陈述在徐某处工作期间，两位老人（指赵己、徐某）与其关系较好，经常拉家常；两位老人说过有三套房屋，每个儿子一套，其中老二即赵丙人老实，丰江路房屋是给老二的；2001年的某一天，赵己与赵丙、赵丁出去办事，当时徐某告诉证人他们三人是去办房子过户的事情。对此，被告认为证人陈述属实，但原告认为证人作为保姆，不可能对主人家的私事了解得这么清楚，而且事隔多年仍记忆犹新。此外，原告陈述其父母晚年夫妻感情融洽。

以上事实，有上海市房地产买卖合同、房地产登记信息、遗嘱、补充遗嘱、居住协议、证人证言及当事人陈述等证据为证，事实清楚，证据充分。

本院认为，合同是当事人之间设立、变更、终止民事关系的协议。依据当事人真实意思成立且不违反法律法规规定的合同，当属有效。本案中，由于赵戊在2000年死亡，且无配偶和子女，也未留有遗嘱，其第一顺位的法定继承人仅为赵己和徐某，故其死亡后系争101室房屋的所有权人即为赵己、徐某夫妻。因此，判断本案争议的《上海市房地产买卖合同》有效与否，首先要确定该买卖是否赵己与徐某的真实意思表示。鉴于房地产买卖合同上盖有赵己的私章，且在此后其本人书写的《遗嘱》、《补充遗嘱》以及《居住协议》中都能明确赵己明知且同意将系争101室房屋的产权过户给两被告，故本院据此确认本案所涉2001年11月20日的《上海市房地产买卖合同》系依据赵己生前的真实意思表示而成立。本案最大的争议焦点在于上述买卖合同是否徐某的真实意思。本院对此分析如下：第一，被告提供徐某生前的保姆音某到庭作证，证明徐某知道且同意赵己将系争101室过户给被告的事实。本院认为，证人音某与原、被告并无利害关系，其证言也符合其身份，具有一定的可信度；第二，被告提供的《补充遗嘱》中赵己也陈述，徐某对系争101室房屋过户给赵丙也是同意的，原告也确认赵己夫妻在晚年时关系融洽，按常理对重大财产分配均会商量决定，故赵己生前这一陈述也具有一定可信度；第三，根据被告提供的《遗嘱》及上述《补充遗嘱》可见，将101室房屋过户给被告，也符合父母在遗产分配上给予三个儿子基本均等分割的原则，符合一般常理。综合以上三点，本院认为被告的证据已形成有效证据链，证明了徐某明知且同意赵己将系争101室房屋过户给被告这一事实的高度盖然性，故本院据此推断本案所涉2001年11月20日的《上海市房地产买卖合同》也是徐某生前的真实意思表示。据此，本院认为，本案所涉房地产买卖合同，系房屋所有权人真实意思表示，且不违反国家法律法规规定，应当确认有效。故对两原告要求确认合同无效的诉讼请求，本院不予支持。综上，依据《中华人民共和国民法通则》第八十五条、《中华人民共和国合同法》第四十四条第一款之规定，判决如下：

驳回原告赵甲、赵乙要求确认被告赵丙、赵丁与赵戊、赵己之间关于本市嘉定区丰江路××弄××号××室的买卖合同无效的诉讼请求。

本案受理费2,050元，减半收取1,025元，由原告赵甲、赵乙负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第二中级人民法院。

代理审判员　庄羽凤

二〇一一年□月□日

本件与原本核对无异

书　记　员　汤　悦