赵甲、赵乙与赵丙、赵丁房屋买卖合同纠纷二审民事判决书

审 理 法 院：上海市第二中级人民法院

案　　号：(2011)沪二中民二(民)终字第1465号

裁 判 日 期：2011.□□.□□

案　　由：民事/合同纠纷/房屋买卖合同纠纷

上诉人（原审原告）赵甲，男，1955年11月11日出生，汉族，住上海市普陀区。

上诉人（原审原告）赵乙，男，1954年10月12日出生，汉族，住上海市长宁区。

上列两上诉人之共同委托代理人余庭，上海余庭律师事务所律师。

上列两上诉人之共同委托代理人杨状，上海余庭律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）赵丙，男，1953年7月4日出生，汉族，住上海市普陀区。

被上诉人（原审被告）赵丁，女，1984年7月17日出生，汉族，住上海市普陀区。

上列两被上诉人之共同委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

上诉人赵甲、赵乙因房屋买卖合同纠纷一案，不服上海市嘉定区人民法院(2011)嘉民三(民)初字第271号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭审理了本案。上诉人赵甲、赵乙及其委托代理人余庭、杨状，被上诉人赵丙及其委托代理人胡珺（暨被上诉人赵丁的委托代理人）到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院查明，赵甲、赵乙与赵丙系同胞兄弟，其父亲赵戊、母亲徐某除上述三子之外，还育有一子赵己，系精神残疾人，无配偶子女。赵丁系赵丙之女。上海市嘉定区丰江路××弄××号××室房屋（以下简称系争房屋）原登记在赵己、赵戊名下。2000年7月，赵己去世。2001年11月20日，赵丙、赵丁作为买受人，与出卖人"赵己"、赵戊签订《上海市房地产买卖合同》，约定出卖人将系争房屋以人民币（以下币种均为人民币）90,000元的价格出售给赵丙、赵丁，该合同落款处盖有赵戊、赵丙、赵丁和"赵己"的私章，四人签名均由他人代签。2001年12月18日，系争房屋过户至赵丙、赵丁名下。2002年3月，徐某去世。2002年7月1日，赵戊书写了一份《遗嘱》，内容为：1、愚园路房屋原由徐某、赵戊使用，在我二人去世后由赵甲长期使用；2、丰江路房屋（即系争房屋）由赵丙所有；3、紫云路房屋仍由赵乙所有；4、赵戊名下基金、股票等由

赵乙所有；5、我们手中现金三个儿子每人两万，用作孙子读书用，余款四万多，用以为我二人办理后事用。该份遗嘱落款为赵戊、徐某，均系由赵戊签署。2006年1月16日，赵戊、赵丙签订一份《居住协议》，约定系争房屋产权属于赵丙，但由于赵戊仍健在，故赵戊对该房屋仍有居住权，在赵戊居住期间，赵丙不可将该房屋出售、出租等。2006年1月18日，赵戊又书写一份《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、丰江路房屋是赵戊、徐某在世时同意变更产权给赵丙，此房产权归赵丙所有，但居住权由赵戊所有；3、紫云路房屋早为赵乙居住，现仍归赵乙所有，赵戊、徐某名下基金、股票也早过户给赵乙，仍归其所有等。2010年5月，赵戊去世。此后，三子为父母遗产产生纠纷，赵甲、赵乙向原审法院提起诉讼，要求确认赵戊、赵己与赵丙、赵丁签订的《上海市房地产买卖合同》无效。

原审中，各方一致确认系争房屋赵戊买下时花费110,000元左右，赵丙表示父母90,000元卖给他其中有部分系赠送，该90,000元价款赵丙已分三次交付父亲，但父亲未出具收条，赵甲、赵乙则对此不予认可。另外，赵丙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（指赵戊、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，赵戊与赵丙、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，赵丙、赵丁认为证人陈述属实，但赵甲、赵乙认为证人作为保姆，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，赵甲、赵乙陈述其父母晚年夫妻感情融洽。

原审法院认为，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，由于赵己在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戊和徐某，故其死亡后系争房屋的所有权人即为赵戊、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戊与徐某的真实意思表示。鉴于房地产买卖合同上盖有赵戊的私章，且在此后其本人书写的《遗嘱》、《补充遗嘱》以及《居住协议》中都能明确赵戊明知且同意将系争房屋的产权过户给赵丙、赵丁，故法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》系依据赵戊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为徐某的真实意思。对此分析如下：第一，赵丙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戊将系争房屋过户给赵丙、赵丁的事实。证人音某与双方并无利害关系

，其证言也符合其身份，具有一定的可信度；第二，赵丙提供的《补充遗嘱》中赵戊也陈述，徐某对系争房屋过户给赵丙也是同意的，赵甲、赵乙也确认赵戊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，故赵戊生前这一陈述也具有一定可信度；第三，根据赵丙提供的《遗嘱》及上述《补充遗嘱》可见，将系争房屋过户给赵丙、赵丁，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，法院认为赵丙的证据已形成有效证据链，证明了徐某明知且同意赵戊将系争房屋过户给赵丙、赵丁这一事实的高度盖然性，故据此推断本案所涉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。原审法院据此判决：驳回赵甲、赵乙要求确认赵丙、赵丁与赵己、赵戊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。

原审判决后，赵甲、赵乙不服，向本院提起上诉称：系争房屋的《上海市房地产买卖合同》签订时，赵己已经去世。而赵戊因病住院，并未到房产交易中心办理过户手续。徐某是赵己的继承人，在赵己去世后，对系争房屋享有份额。系争房屋在未征得徐某签字同意的情况下出售是无权处分。原审法院认定系争房屋的买卖是赵戊、徐某的真实意思不当，请求撤销原审判决，改判支持赵甲、赵乙在原审中的诉讼请求。

被上诉人赵丙、赵丁答辩称：赵己去世后，只有赵戊和徐某是其继承人。系争房屋的买卖是赵戊和徐某的真实意思表示。原审法院判决正确，请求本院予以维持。

本院经审理查明，原审查明事实属实，本院予以确认。

本院另查明，原审审理中，赵丙提供了由其舅父书写的信件，其内容为：在2001年5月份，我到上海看姐姐徐某时，姐姐说过此房以后给赵丙（嘉定区丰江路××弄三桥新村××号××室）。

本院认为，根据查明的事实，涉案的《上海市房地产买卖合同》签订时，作为产权人之一的赵己已经故世。但赵己的法定继承人仅为赵戊和徐某。赵戊在2002年、2006年多次书写遗嘱和协议，从遗嘱和协议的内容来看，系争房屋归赵丙所有是赵戊的真实意思表示。至于徐某，从原审中与双方均无利害关系的证人音某的证词可以看出，徐某是知道且同意将系争房屋过户给赵丙的。涉案三兄弟的舅父虽未出庭作证，但基于其与本案当事人的血缘关系及中立地位，其在原审中提供的书面证词也具有较高的可信性。原审法院结合上述证词以及徐某与赵戊之间和睦的夫妻关系，认定系争房屋过户是徐某的真实意思表示，合情合理，本院予以认同。赵戊和徐某作为系争房屋的实际权利人，将系争房屋过户给赵丙等，虽然双方为过户而签订的《上海市房地产买卖合同》在形

式上有所欠缺，但鉴于过户是赵戊、徐某夫妻的真实意思表示，故本院对赵甲、赵乙要求确认《上海市房地产买卖合同》无效之诉请，难以支持。系争房屋过户至今十年有余，原产权人在世时，均未主张过权利，两上诉人理应念及同胞手足之情，以维持现状为宜。综上所述，原审认定事实清楚，判决并无不当。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费人民币2,050元，由上诉人赵甲、赵乙负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　张晓频

代理审判员　　王　伟

代理审判员　　王　力

二〇一一年□月□日

本件与原本核对无异

书　记　员　　薛凤来