上海市浦东新区人民法院

民事判决书

（2012）浦民一（民）初字第33577号

原告姚某，男，1956年10月生，汉族，住上海市黄浦区。

委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告詹某，男，1983年3月生，汉族，住上海市浦东新区。

委托代理人凌晔东，浙江君胜律师事务所律师。

被告詹某乙，男，1955年8月生，汉族，住浙江省嘉兴市。

被告姚某乙，男，1962年5月生，汉族，住上海市闵行区。

被告詹某丙，女，1958年9月生，汉族，住上海市闵行区。

原告姚某诉被告詹某、詹某乙、姚某乙、詹某丙所有权纠纷一案，本院于2012年10月12日立案受理后，依法适用简易程序审理，并分别于2012年11月12日，2013年1月7日两次公开开庭进行了审理。原告姚某及其委托代理人官克，被告詹某的委托代理人凌晔东，被告詹某乙均两次到庭参加了诉讼。被告姚某乙和詹某丙参加了第二次庭审诉讼。审理中，经双方当事人一致同意，本案延长一个月继续适用简易程序审理。本案现已审理终结。

原告姚某诉称，原告的父亲姚某丙与母亲詹某丁婚后共生育原

告、被告詹某乙、姚某乙、詹某丙。被告詹某系詹某乙的儿子。2012年1月29日，原告的母亲病逝，未留遗嘱。同年8月26日，原告的父亲病逝。父母生前居住在上海市浦东新区崂山路××弄××号××室房屋（以下简称系争房屋）内，该房屋是他们买下的售后公房，产权登记在父亲姚某丙一人名下。但父母过世后，原告和被告姚某乙、詹某丙却发现该房屋的产权于2012年5月7日变更到被告詹某的名下。由于该套房屋应为父母共有财产，原告的母亲过世后，其所享有的房产份额本应进行法定继承，父亲一人是无权处置该套房产的。何况父亲生前从未提及此事，在父亲的遗物中也没有发现出售该房屋所得的房款，因此原告完全有理由认为该房屋买卖是否真实存在，即便存在该买卖合同，也是存在违反法律的相关规定而无效，故请求法院：一、判令被告詹某与姚某丙就上海市浦东新区崂山路××弄××号××室房屋所签订的房屋买卖合同无效；二、本案诉讼费由四被告承担。

被告詹某辩称，系争房屋系其享受父亲詹某乙属于知青而配房。其与爷爷姚某丙签订房屋买卖合同系双方真实意思表示，房款已由父亲詹某乙按合同约定全部支付给姚某丙，故与姚某丙共同办理了过户登记手续。其不知道奶奶詹某丁过世后遗产情况，故姚某丙有权处分系争房屋，其系善意取得。至于该房屋的买卖造成原告等人的损失，原告可向其之外的人主张，故要求驳回原告的诉讼请求。

被告詹某乙辩称，系争房屋系被告詹某享受其知青指标并将詹某的户口迁入，且取得该房屋所有权时的房款也为其支付；由于上

述原因，订立合同时确定购房款为人民币50万元（以下币种相同），且其已将其中的40万元划入姚某丙的银行卡内，余款10万元是现金支付给父亲的。现买卖合同为父亲和詹某的真实意思表示，应属合法。由于系争房屋在取得产权时系其出资，故詹某对该房屋享有部分所有权。父母生前也表示产权归詹某，原告应当知道该事实，现原告认为母亲去世后应进行法定继承，父亲姚某丙无权处置的意见，没有事实依据，故要求驳回原告的诉讼请求。

被告姚某乙辩称，不清楚父亲与被告詹某之间就系争房屋签订买卖合同的情况，由法院依法判决。

被告詹某丙辩称，系争房屋系父亲享受级别而增配面积所得，并不属于给詹某乙的知青待遇，产权也是由父亲买下的；父亲姚某丙生前同意将系争房屋产权变更给被告詹某乙，但被告詹某乙应答应父亲对此房享有居住权，对父亲负主要照顾，以及支付50万元的房款等条件，但詹某乙未付清房款；现由于父亲将房屋出卖给父母的继承人以外的人，是不合理的。故认为被告詹某与父亲签订的买卖合同为无效。

经审理查明，原告姚某与被告詹某乙、姚某乙、詹某丙系姚某丙和詹某丁夫妻双方所生育的三子一女。2012年1月29日，詹某丁逝世。2012年8月26日，姚某丙逝世。

1997年7月，在姚某丙和詹某丁在夫妻关系存续期间，由上海市总工会将系争房屋配售给姚某丙，并在《住房配售单》上载明所有权人为姚某丙，家庭主要成员为詹某丁和詹某。此时被告詹某为

未成年人。1997年10月20日，被告詹某的户口迁入系争房屋。1998年2月5日，由姚某丙取得了权利人为其一人名下的位于上海市浦东新区崂山路××弄××号××室房屋（即为系争房屋）的房地产权证。2012年3月27日，姚某丙和被告詹某签订《上海市房地产买卖合同》，约定，姚某丙将面积为65.32平方米的系争房屋，以转让价款为50万元出售给被告詹某。双方在上述合同中还约定了其他事宜。2012年5月7日，被告詹某取得了权利人为其的系争房屋的房地产权证。2012年7月16日，被告詹某的母亲钱某通过银行划账形式向姚某丙的银行卡内汇划20万元。2012年8月10日，被告詹某乙通过银行划账形式向姚某丙的银行卡内汇划20万元。姚某丙的上述收款银行卡现在被告詹某乙处。

审理中，被告詹某乙递交购买系争房屋的收据两份，认为购房款32,315元系其出资。原告认为，对该证据的真实性没有异议，但不能证明系被告詹某乙付的钱款。

以上事实由双方当事人的陈述，原告递交的系争房屋的产权信息、居民死亡医学证明书、《上海市房地产权证》、《上海市房地产买卖合同》，被告詹某和詹某乙递交的《上海市房地产买卖合同》、汇款回单，房屋配售单等证据予以佐证。

本院认为，本案的争议焦点为认定詹某是否可取得系争房屋的所有权。从系争房屋的来源分析，首先，系争房屋取得时，配房单位系配给姚某丙所有，而被告詹某系未成年人，显然根本不属于配房资格人。被告詹某、詹某乙称属于知青配房，没有证据予以佐证，

故本院不予采信。至于被告詹某乙递交的购买系争房屋产权所支付购房款的发票，因该发票缴款人为姚某丙，故其认为该款为其所支付，亦缺乏事实依据，本院亦不予采信。其次，1998年2月，姚某丙虽登记为房屋的所有权人，但该房屋系姚某丙和詹某丁夫妻存续期间取得，故应归属于姚某丙和詹某丁共有。在詹某丁过世后，原告和被告詹某乙、姚某乙、詹某丙，以及姚某丙，依法对詹某丁的在该房产内的份额享有继承的权利。姚某丙在其他继承人未对房屋予以析产、继承情形下，该房屋应由其与其他继承人共有。姚某丙未经原告等其他继承人同意将房屋转让于詹某显然侵害了其他共有人的共有权，其行为构成无权处分。被告詹某乙和詹某也没有足够证据证明詹某丁在生前对其房产份额予以处理给被告詹某的意思表示。在此情形下，詹某是否可取得系争房屋的所有权取决于其行为是否构成善意取得。根据《中华人民共和国物权法》第一百零六条的规定，“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；……。”故受让人的行为必须在符合一定要件下才能构成善意取得，本院对此分析如下：一、詹某在受让系争房屋时是否构成“善意”。所谓善意，应被解释为受让人在受让时不知也不应当知道出让人系无权处分人。本案中，詹某系姚某丙和詹某丁的孙子，詹某乙系姚某丙和詹某丁的儿子，其俩应当知道系争房屋系姚某丙和詹某丁的夫妻共同财产，即便其

俩认为詹某有部分产权，也不能排除姚某丙和詹某丁共有的份额，故在詹某丁去世后，不可能不知道詹某丁的其他继承人对系争房屋享有权利，故詹某的行为不符合法律所要求的“善意”标准；二、詹某是否支付了合理的价格。所谓合理的价格，是指房屋的合理对价。首先，虽然买卖合同的双方之间系祖孙关系，房屋价格可低于一般买卖合同的价格，但从房屋的地段、面积及交易时间，以及即便姚某丙将其份额作为赠与来分析，买卖合同所约定的50万房款也显然低于该房屋的价值，不符合法律关于合理价格的要求；其次，系争房屋于2012年5月7日始登记权利人为詹某，但直至同年的7月和8月期间才将购房款中40万划入姚某丙银行卡内，且该卡亦在詹某乙处，詹某乙又擅自支出部分钱款。另外，詹某乙认为其余的10万元购房款也支付给姚某丙，无相应的证据予以佐证，本院不予采信。故詹某显然没有支付合理对价。本院结合上述情形，认定詹某的行为不构成善意取得，被告詹某和姚某丙就系争房屋签订的房屋买卖合同应归属于无效，系争房屋产权登记恢复至姚某丙名下。基于詹某所付购房款为其父母支付，而该款亦在其父亲詹某乙处，故本院对购房款的返还不作处理，可由双方自行解决。由于造成合同无效，姚某丙和被告詹某均有过错，故部分诉讼费用应由姚某丙的法定继承人在所继承遗产范围内承担。据此，依照《中华人民共和国合同法》第五十一条、《中华人民共和国物权法》第一百零六条之规定，判决如下：

一、确认姚某丙与被告詹某就上海市浦东新区崂山路××弄×

×号××室房屋签订的《上海市房地产买卖合同》无效；

二、上海市浦东新区崂山路××弄××号××室房屋产权登记恢复至姚某丙（已死亡）名下。

案件受理费8,800元，减半收取计4,400元，由被告詹某负担2,200元，由原告姚某和被告詹某乙、姚某乙、詹某丙分别各负担550元。

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，上诉于上海市第一中级人民法院。

审　判　员　□□□

二〇一□年□□月□□日

本件与原本核对无异

书　记　员　薛广文