上海市宝山区人民法院
民事判决书

（2013）宝民三（民）初字第1279号

原告王某，男，1979年6月生，汉族，住上海市宝山区。

委托代理人宫克，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。

被告王某甲，男，1976年8月生，汉族，住上海市宝山区。

被告雷某，女，1982年11月生，汉族，住江苏省兴化市。

原告王某与被告王某甲房屋买卖合同纠纷一案，本院受理后，依法由审判员杨利民独任审判，追加雷某作为共同被告参加诉讼，公开开庭进行了审理。原告王某及其委托代理人胡珺，被告王某甲、被告雷某到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告王某诉称，王某甲系王某之兄，王某乙系两人之父，王某乙于2013年2月8日死亡。2000年，王某乙、姚某夫妇出资购买本市中华新路××号××室公房（以下简称109室房屋），该房屋于2006年10月拆迁，共取得拆迁补偿安置款66万元，安置对象为王某乙、姚某、王某甲、王某四人。2006年12月，王某甲用动迁款中的47万元购买了宝山区呼玛三村××号××室房屋（以下简称401室房屋），将产权登记在王某甲名下。此后，该房屋一直由王某乙、姚某夫妇，王某甲、雷某夫妇及王某五人居住。在共同生活过程中，家庭内部产生矛盾，2008年12月，包

括雷某在内的家庭成员协商，并签订了“房产变更协议”，约定，由王某乙支付王某甲 30 万元，王某支付王某甲 10 万元，王某甲收款后将 401 室房屋产权过户给王某，王某甲一家搬出 401 室房屋，外出过渡买房。当月，王某乙通过转账支付了王某甲 23 万元，现金支付王某甲 2 万元，共计 25 万元。王某甲收到该款后即与雷某搬离了 401 室房屋。现王某要求王某甲履行“房产变更协议”，将 401 室房屋房地产权利过户给王某，王某愿意再支付王某甲房款 30 万元。

被告王某甲辩称，王某所述属实，王某甲已经收到王某乙支付的 25 万元房款，同意王某的诉讼请求。

被告雷某辩称，雷某对 401 室房屋买卖事宜毫不知情，也从未收到过任何房款，王某甲、雷某搬出 401 室是因为王某甲工作离家太远，俩人租房上班近，生活方便。不同意王某的诉请。

经审理查明，王某甲系王某之兄，王某乙、姚某系俩人父母，王某乙于 2013 年 2 月死亡。王某甲与雷某于 2006 年 10 月 9 日登记结婚。2006 年 10 月 11 日，王某甲与拆迁公司签订拆迁协议，对 109 室公房进行拆迁，共取得拆迁补偿安置款 66 万元。后王某甲与他人签订房屋买卖合同，以拆迁款购买了 401 室房屋，总价为 47 万元，2006 年 12 月 25 日，401 室房屋房地产权利登记至王某甲名下。2013 年 2 月，雷某向法院起诉要求离婚，被判决不准离婚。2013 年 4 月，雷某起诉要求确认 401 室房屋属于王某甲

与雷某共同共有，2013 年 5 月 31 日获本院判决支持。该判决已经生效。

审理中，王某提供：王某乙、王某、王某甲签订的“房产变更协议”，内容为，401 室房屋是王某甲一家与父母一起居住的房屋，房主为王某甲，因考虑各种原因，特别是王某甲兄弟王某因结婚用房，经父子三人多次协商，由王某乙筹款 30 万元给王某甲，由王某筹备 10 万元给王某甲（收款后立即过户给王某），王某甲一家搬出 401 室，外出过渡买房。落款日期为 2008 年 12 月 18 日。王某甲对该证据的真实性无异议。雷某表示，对该协议不知情，对该协议的真实性不予认可。

王某甲提供：个人活期帐户历史明细清单，载明，其帐户于 2008 年 12 月 25 日存入 23 万元。王某甲表示，该款即王某乙支付的房款 23 万元，王某乙当天还以现金支付了王某甲 2 万元。王某对该证据的真实性无异议。雷某表示，对该款不知情。

以上事实，有王某提供的房产变更协议、房地产权证、户口簿、王某乙的死亡证明书，王某甲提供的个人帐户历史明细清单，雷某提供的民事判决书，及当事人的陈述等证据为证，并经庭审核证，本院予以认定。

本院认为，401 室房屋房地产权利属于王某甲、雷某共同共有，王某甲出售该房屋应征得雷某同意。王某明知王某甲、雷某系夫妻，其购买 401 室房屋未征询雷某的意见，不构成善意购房。

王某、王某甲主张雷某同意出售401室房屋，未提供相应证据，本院不予采信。“房产变更协议”无雷某签字，雷某对此亦不予认可，故该协议应为无效。王某要求王某甲交付401室房屋房地产权利，本院不予准许。王某甲自认收到过王某乙房款25万元，因合同无效，王某甲应将房款返还给王某乙。鉴于王某乙已经死亡，该款应由王某乙的继承人共同继承，继承与本案非同一法律关系，故本案不作处理，当事人可另行解决。据此，依照《中华人民共和国合同法》第五十一条、第五十八条之规定，判决如下：

原告王某要求被告王某甲、雷某将上海市宝山区呼玛三村××号××室房屋房地产权利过户给原告王某的诉讼请求，不予支持。

本案受理费减半收取为3,650元，由原告王某、被告王某甲各半负担。

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，并按当事人的人数提出副本，上诉于上海市第二中级人民法院。

审　判　员　　杨利民

二〇一三年十月二十三日

本件与原件核对无异

书　记　员　　童翔燕

附：相关的法律条文

《中华人民共和国合同法》

第五十一条　无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。

第五十八条　合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。