# 上海市闸北区人民法院
# 民事判决书

（2013）闸民三（民）初字第922号

原告张某，女，1934年9月生，汉族，户籍地上海市黄浦区，住上海市闸北区。

原告委托代理人蒋建亮，上海市中广律师事务所律师。

被告刘某，男，1963年4月生，汉族，住上海市闸北区。

委托代理人刘某甲（刘某哥哥），男，1960年3月生，汉族，住上海市闸北区。

被告上海市闸北区住房保障和房屋管理局，住所地上海市闸北区大统路××号。

法定代表人陈某，职务局长。

第三人郑某，女，1975年10月生，汉族，户籍地上海市闸北区，现住上海市闸北区。

委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

原告张某与被告刘某、上海市闸北区住房保障和房屋管理局、第三人郑某房屋买卖合同纠纷一案，本院于2013年4月8日立案受理后，依法适用简易程序，由代理审判员吴晓婕独任审判。2013年5月7日，原告申请将被告上海某企业（集团）有限公司变更为上海某物业管理有限公司，并于2013年7月2日公开开庭进行了审理。本院于2013年7月10日依职权追加郑某为本案

的第三人参加诉讼，于2013年7月22日依职权追加上海市闸北区住房保障和房屋管理局为本案的被告参加诉讼，并于2013年8月15日组织各方进行了证据交换，同日，原告撤回对上海某物业管理有限公司的起诉。因案情复杂，本院依法组成合议庭，于2013年9月26日公开开庭进行了审理。原告张某之委托代理人蒋建亮，被告刘某及其委托代理人刘某甲到庭参加诉讼，被告上海市闸北区住房保障和房屋管理局经本院传票传唤，无正当理由，拒不到庭。本案现已审理终结。

原告张某诉称，原告与被告刘某系母子关系。上海市闸北区场中路××弄××号××室房屋（以下简称“系争房屋”）是原告与被告刘某等人原住房本市宝源路××弄××号的动迁安置房屋，被安置人员为原告、丈夫刘某乙及被告刘某。因为原告年纪较大并已退休，故并不经常在系争房屋内居住。2000年7月25日被告刘某趁原告不在家之际，与上海市闸北区房屋土地管理局（之后该单位变更为上海市闸北区住房保障和房屋管理局）订立《上海市公有住房出售合同》，将系争房屋产权买受在其个人名下。直至今年，原告回到自己的住所，在向物业公司管理人员了解自家房租的情况时才知道系争房屋产权已经买在被告刘某名下。为此原告多次与被告刘某交涉均无果，为维护原告合法权益，故起诉至法院，请求：1、确认两被告就系争房屋签订的《公有住房出售合同》

无效；2、将系争房屋恢复为公有住房性质；3、本案的诉讼费用由被告承担。

被告刘某于2013年7月2日第一次庭审中辩称，同意原告的诉讼请求；于2013年9月26日第二次庭审中辩称，不同意原告的诉讼请求，被告认为仅是自己对原告关心不够，但当时购买系争房屋产权时确实没有征得原告的同意。

被告上海市闸北区住房保障和房屋管理局未答辩。

第三人郑某述称，不同意原告的诉讼请求。已与被告刘某系夫妻，2012年9月份第三人曾提起离婚诉讼，在该案的审理中，确认系争房屋为夫妻共同财产。故本案的诉讼是针对第三人的，是原告与被告刘某串通逃避离婚案件中可能的夫妻共同财产的分割。被告刘某购买系争房屋产权时全家都是同意的。第三人从1999年2月与被告刘某结婚后就共同居住在系争房屋里面，而原告并不居住在内。2006年9月原告将户口迁出系争房屋后其对系争房屋就不享有居住权，也不具有同住人身份。系争房屋由公房转为产权房已经历十几年，原告不可能对房屋性质的重大变更毫不知情，其在长达数十年的漫长时间内未能就购房合同的效力提出主张，而在被告于第三人离婚之际提起诉讼明显是为了损害第三人的利益。本次诉讼为原告与被告刘某联合的恶意诉讼，企图侵害第三人的合法权益，意图明显，故请求法院驳回原告诉请。

经审理查明，原告张某系被告刘某母亲，第三人郑某与被告刘某系夫妻。系争房屋原承租人为被告刘某，购买售后产权时户主为被告刘某，内有户籍两人即被告刘某及原告张某，两人户籍均于1999年9月5日从本市宝源路××弄××号房屋迁入，其中原告张某户籍于2006年9月23日从系争房屋迁入本市凤阳路××弄××号。

2000年7月25日，上海市闸北区房屋土地管理局作为出售人（甲方）与刘某作为购房人（乙方）就系争房屋签订《上海市公有住房出售合同》，该合同载明：……乙方自愿购买甲方出售的坐落于上海市闸北区彭浦镇场中路××弄××号××室的公房，……该房屋建筑面积计67.28平方米。……甲、乙双方确认乙方购买上述房屋的价格。以一九九九年政府及其主管部门的规定计算，房屋全部售价为人民币43,591元（以下币种均为人民币）……扣除付款折扣后，房屋实际付款金额为34,873元。随后，刘某支付了上述购房款。2000年12月9日，系争房屋产权登记至被告刘某名下。

落款日期为2000年6月15日的《职工家庭购买公有住房协议书》载明：……房屋承租人或受配人姓名刘某，经与本户同住成年人协商一致，同意购买系争房屋。所购房屋的房地产权利确定为刘某所有。……经约定的所有权人同意，委托刘某代为办理购买公有住房一切手续。该协议书的落款处有被告刘某、原告张

某的签名及盖章。对于张某的签名及盖章，原告张某认为均不是其本人所为。被告刘某认可协议书中原告的签名是其代书的，印章也是其私刻的，第三人郑某则认为该协议书经过出售人的审核，是真实的。落款日期为2000年6月14日的《本户人员情况表》载明：承租人或受配人姓名刘某，家庭成员（以户口簿为准）刘某、张某。

另查明，系争房屋系1997年原告张某丈夫（暨被告刘某父亲）刘某乙承租的本市宝源路××弄××号房屋动迁安置而来，加盖上海某房地产开发经营公司××基地动迁专用章及上海某物业管理分公司的《住房调配单》载明：调配单位：上海某房地产开发经营公司××基地；房屋受配人：刘某；原住房人员情况：租赁户名：刘某乙；家庭主要成员：张某、刘某；新配房人员情况：租赁户名：刘某；家庭主要成员：刘某乙、张某；调配类型：动拆迁；调配原因：动迁安置。

又查明，2013年1月4日，第三人郑某向本院提起离婚诉讼，认为与被告刘某夫妻感情已破裂，要求离婚。该案的案号为（2013）闸民一（民）初字第224号。在该案的审理中，第三人郑某提出系争房屋是夫妻共同财产，要求在离婚诉讼中进行处理。第三人郑某与被告刘某在该案的庭审中均确认系争房屋平时由被告刘某、第三人郑某及两人女儿三人居住，原告张某夫妻偶尔居

住。随后，本院作出不予准许第三人郑某要求与被告刘某离婚诉讼请求的一审判决。

在审理中，对于原告张某的居住情况，原告庭审中陈述原告自系争房屋动迁安置后就居住在内，并且有自己的房间，偶尔到其他子女或老家居住。目前也在系争房屋内居住。被告刘某对原告的陈述予以认可，并强调原告张某三分之一的时间居住于系争房屋内，三分之一的时间住在泗塘新村的房屋内，还有三分之一的时间在浙江省义乌市居住。第三人郑某则坚持认为原告夫妻不在系争房屋内居住。

另查明，原告张某的户籍于 2006 年 9 月 23 日迁出系争房屋，第三人郑某户籍从未迁入系争房屋内。2013 年 9 月 26 日的庭审中，原告张某提交 2013 年 8 月 12 日与被告刘某在上海市闸北区彭浦镇人民政府场中路××弄居委会的调解下签订的《人民调解协议书》一份，该协议书载明：当事人张某、刘某，……经调解，自愿达成如下协议：一、张某平时上医院由子女轮流负责，张某治病医疗费用自负部分，由各子女平均分摊；二、为便于子女照顾张某在沪期间居于自己房间，即场中路××弄××号××室，同时张某的户口迁回原处。随后原告张某的户籍于 2013 年 8 月 24 日迁回系争房屋。对于该调解协议，被告刘某予以认可。第三人郑某则认为该协议内容是虚假的，且被告刘某的代理人是场中路××弄居委会的工作人员，对该调解协议不予认可。

以上事实，由原告提供的《住房调配单》、户口簿两份、上海市房地产登记簿、《上海市公有住房出售合同》、《人民调解协议》，被告上海市闸北区住房保障和房屋管理局提供的《上海市公有住房出售合同》、《职工家庭购买公有住房协议书》、《本户人员情况表》，第三人提交（2013）闸民一（民）初字第224号庭审笔录以及各方当事人的陈述等证据予以佐证。

本院认为，民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。原告张某与被告刘某系母子关系，根据原告张某与被告刘某的自述，在受配系争房屋之后，原告张某就陆续在内居住，在原告张某与被告刘某母子关系较为融洽的情况下，对于购买公房产权这一生活大事，原告称被告刘某从未告知其买下系争房屋产权，有违常理，难以令人信服。而不可否认的是，在2006年原告张某将户籍从系争房屋内迁出时并未对系争房屋提出任何异议，而恰逢被告刘某与第三人郑某发生涉及系争房屋分割的离婚纠纷后，在时隔十几年再以购买产权时毫不知情为由主张有关系争房屋的《上海市公有住房出售合同》无效，又在本案的诉讼中经被告刘某同意将户籍迁回系争房屋，原告提起本案诉讼的目的难免有为被告刘某转移夫妻共有财产之嫌。结合本案的证据及各方当事人的陈述，本院认为，第三人郑某的主张更具高度盖然性，故原告张某诉请，无相关法律及事实依据，本院难以支持。系争房屋系动迁安置房屋，原告夫妻及被告刘某均为被安置

对象，故原告居住权利并不因系争房屋性质的改变而丧失。本院望原告张某能正确对待被告刘某与第三人郑某的婚姻问题，妥善处理家庭纠纷。综上，依照《中华人民共和国民法通则》第六条，判决如下：

驳回原告张某的全部诉讼请求。

案件受理费人民币 889.80 元（原告已预缴），由原告张某负担。

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。

审　判　长　　朱一心

代理审判员　　吴晓婕

人民陪审员　　吴妮娜

二〇一三年十月十四日

本件与原件核对无异

书　记　员　　袁佳铭

书　记　员　　洪　捷