上海市闸北区人民法院

民事判决书

（2014）闸民三（民）初字第1094号

原告吴某，男，1950年5月生，汉族，住上海市闸北区。

原告吴某甲，男，1982年4月生，汉族，住上海市闸北区。

两原告共同委托代理人官克，北京盈科（上海）律师事务所律师。

两原告共同委托代理人胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告吴某乙，男，1960年5月生，汉族，住上海市闸北区。

原告吴某、吴某甲与被告吴某乙排除妨害纠纷一案，本院受理后，依法组成合议庭，公开开庭进行了审理。原告吴某、吴某甲及两原告共同委托代理人官克、胡珺、被告吴某乙到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原告吴某、吴某甲诉称，两原告是上海市晋元路××弄××号××室房屋（以下简称系争房屋）的权利人，系争房屋系住宅，被告在系争房屋内经营上海某控制系统工程有限公司（以下简

称某公司），被告系该公司的法定代表人，原告将房屋出租给被告没有租约，现两原告要求被告迁出系争房屋。

被告吴某乙辩称，被告吴某乙是某公司的注册股东之一，公司收益用于购买了系争房屋，具体购房情况被告不清楚，吴某、吴某乙、吴某丙三人为兄弟，因为吴某、吴某乙都有房屋居住，基于对兄弟的帮助，吴某、吴某乙决定将系争房屋产权做在吴某丙名下，购房前吴某丙就在某公司工作。2001年8月3日，原告吴某立约认可系争房屋为某公司办公用房，双方明确系争房屋产权做在吴某丙名下，当时在场人还有姐妹吴某丁、吴某戊，吴某丁为《立约》书写人，后由于被告化疗并基于对吴某的信任，未去核实房屋产权是否登记，吴某却篡改成其产权，2009年9月，吴某又将原告吴某甲添加到产权证，现被告不同意原告的诉讼请求。

经审理查明，原告吴某、被告吴某乙与案外人吴某丙为三兄弟，原告吴某甲系吴某之子。

1998年8月，吴某（法定代表人）和案外人黄某注册登记上海某控制系统工程有限公司，股东为吴某（出资额30万元）和黄某（出资额20万元），1999年7月，黄某、吴某、吴某乙三人签署《决议》，明确黄某、吴某均抽回资金退股，吴某、吴某乙分别再投入10万元、90万元，公司负责人变更为吴某乙，公司债权债务由吴某乙、吴某俩人承担，该月，上海某控制系统工程有限公司变更法定代表人为吴某乙，吴某乙、吴某丙分别担任公司执行董事、执行监事。

1994年4月21日，吴某与上海闸北区城市建设开发总公

司签署《预售房屋合同》，约定吴某预购上海市闸北区晋元路××号××室房屋，总房款679069元，2000年9月28日，吴某与上海不夜城联合发展（集团）有限公司签署《上海市内销商品房出售合同》，约定吴某购买上海市闸北区晋元路××弄××幢××室（建筑面积106.25平方米）系争房屋，房款为576108元，合同第四条载明2000年9月27日购买方已支付全部房价款。2001年6月18日，吴某被登记为系争房屋产权人，2009年9月25日，系争房屋变更登记权利人为吴某、吴某甲两人。

2001年8月3日，吴某和吴某乙签署《立约》，其内容为“兹有上海某控制系统工程有限公司：1、委托吴某监管公司财务；2、吴某乙主管公司一切业务运行；3、具体财务会计账另凭他人；4、支付吴某丙一次性人民币20万元，但须退回公司人民币14万元；5、公司负责支付吴某工资2500元每月，直至公司终止，奖金另行；6、公司资本金额归吴某乙所有，固定资产归吴某乙所有，××室办公房产权归吴某丙所有。”2002年5月10日，吴某丙出具收条，确认收到上海某控制系统工程有限公司吴某乙现金60000元。

2014年4月22日，吴某致函吴某乙，称其将收回系争房屋，要求吴某乙于2014年4月23日至5月31日搬出系争房屋并结清物业费、水电煤、电话费、宽带费，并要求其给予看房者提供方便。2014年10月，吴某丙诉讼至本院，要求确认享有系争房屋产权。

审理中，吴某否认《立约》签名为本人签署，经当事人申请，本院委托上海市防伪技术产品测评中心司法鉴定所对2001

年8月3日书写的《立约》进行鉴定，《司法鉴定意见书》的鉴定结论为：署期为“2001.8.3”的《立约》立约人处“吴某”签名笔迹是吴某本人所写。对《司法鉴定意见书》，被告无异议，原告认可鉴定结果，但对《立约》内容不认可，称内容几乎都是关于公司的转让情况，原被告之间的确有过口头协商，内容是否落笔，由于身体原因记得不太清楚，但能确定未涉及到××室产权问题，并称吴某之前是公司法定代表人，所以经常会在空白纸上签字，吴某对《立约》不知情，很有可能是对方在吴某已签名的空白纸上添加。

上述事实，有原、被告提供的证据、上海市防伪技术产品测评中心司法鉴定所出具的《司法鉴定意见书》及原告、被告的庭审陈述等为证，经质证，本院予以确认。

审理中，原告吴某、吴某甲认为，1、系争房屋登记在两原告名下，至今没有做过变更，根据物权法，房屋所有权属于两原告，原告对房屋行使处置于法有据；2、《立约》所涉及的受赠人是与本案无关的案外人吴某丙，且《立约》也没有吴某丙签名，所以原告没有将系争房屋赠与吴某丙的意思表示，即便按照《立约》把房屋赠与吴某丙，也与被告吴某乙没有关系；3、吴某在《立约》签署前三个月曾出资给吴某丙购置过房屋，不可能再为其购房。被告吴某乙则称，吴某所述为吴某丙购房一节根本不是事实，其次，某公司成立于1998年，次年变更股东为吴某乙、吴某，公司用盈利购买了五套房屋，吴某和吴某乙各拿两套，系争房屋产权归吴某丙，暂时由某公司使用，之后，吴某利用办证机会擅自将系争房屋登记在其名下，再之后，又

添加其子吴某甲名字，对此，吴某乙、吴某丙均不知情，2001年，吴某提议签署《立约》，对公司财产及系争房屋产权作了确认，再次明确系争房屋归吴某丙，公司资产归吴某乙所有，公司每月支付吴某2500元，之后，一直按此协议内容履行，两原告无权主张被告迁让。

本院认为，依法成立的合同受法律保护，当事人应当按照约定履行自己的义务。结合原告、被告提供的证据及庭审陈述，可以认定，吴某、吴某乙于2001年8月3日签署的《立约》系当事人真实意思表示，由此，系争房屋权利人并非两原告，故两原告要求被告搬离系争房屋的诉讼请求缺乏事实依据和法律依据，本院对此难以支持。兹依照《中华人民共和国合同法》第八条之规定，判决如下：

原告吴某、吴某甲要求吴某乙迁出上海市晋元路××弄××号××室房屋的诉讼请求不予支持。

案件受理费80元、鉴定费2000元由原告吴某、吴某甲承担。

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。

本件与原本核对无异

审判长　缪为军

代理审判员　谷晓燕

人民陪审员　周建萍

二〇一五年三月二十五日

书记员　陈亚新

附：相关的法律条文

一、《中华人民共和国合同法》

第八条　依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。