上海市第二中级人民法院
民 事 判 决 书

（2021）沪02民终9831号

上诉人（原审被告）：顾某甲，女，1989年3月出生，汉族，住上海市杨浦区。

上诉人（原审被告）：孔某，女，1963年4月出生，汉族，住上海市宝山区。

上诉人（原审被告）：顾某，男，1964年11月出生，汉族，住上海市宝山区。

上列三上诉人共同委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

上列三上诉人共同委托诉讼代理人：夏梦菡，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：顾某乙，男，1950年8月出生，汉族，住上海市宝山区。

被上诉人（原审原告）：顾某丙，女，1957年2月出生，汉族，住上海市宝山区。

上列两被上诉人共同委托诉讼代理人：和法礼，上海欧森律师事务所律师。

上列两被上诉人共同委托诉讼代理人：贺佳谊，上海欧森律师事务所律师。

上诉人顾某甲、孔某、顾某因与被上诉人顾某乙、顾某丙确认合同效力纠纷一案，不服上海市宝山区人民法院（2021）沪0113民初6057号民事判决，向本院提起上诉。本院于2021年10月7日立案后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

顾某甲、孔某、顾某上诉请求：撤销一审判决，改判驳回顾某乙、顾某丙的全部诉讼请求。事实和理由：一审法院以档案中存在遗失补证的材料推定之前就存在登记是不符合事实的，如果是补办就不应该是1999年8月19日缴纳契税，补办是不需要缴纳契税的。顾某丁在1999年前确实未领到过产证或去申请过挂失，在1999年第一次产证办理出来之前，上海市宝山区宝林三村××号×××室房屋（以下简称“系争房屋”）的性质始终属于承租公房，不存在侯某生前享有该房屋产权份额一说。系争房屋的买卖合同签订于1995年3月，是根据94方案购买的。根据相关案例检索，基于94方案购买的房屋最终均认定为属于登记产权人的个人财产，而非认定为夫妻共同财产。顾某丁作为唯一产权人之后的处分均是有效行为。即使是无权处分也并不会导致合同无效的后果。一审判决认定更名、赠与行为无效，但没有说明法律依据。顾某乙、顾某丙故意拖延在母亲过世二十多年后才发起诉讼，最终打破了父母生前安排好的财产在子女之间的平衡分配。生者这种随意随时起诉的行为如果不被法律所限制，让死者生前的意愿被改变，对于亡者而言已经完全丧失表达不同意和重新处分的机会，是极不公平的。

顾某乙、顾某丙辩称，不同意顾某甲、孔某、顾某的上诉请

求。顾某丁、侯某名下的动迁安置房有 3 套，除顾某丙、顾某各得一套外，余下的系争房屋是顾某丁、侯某的。购买系争房屋的时间在顾某丁、侯某夫妻关系存续期间，购房款中包含侯某单位的款项，属夫妻共同财产。侯某去世后，顾某乙、顾某丙作为其继承人，对系争房屋享有合法权益。请求二审法院驳回上诉，维持原判。

顾某乙、顾某丙向一审法院起诉请求：1.确认顾某甲购买上海市宝山区宝林三村 × 号 ××× 室房屋并将该房屋赠与给顾某的行为无效；2.确认顾某与孔某变更系争房屋产权登记的行为对顾某乙、顾某丙、顾某不发生效力；3.确认系争房屋变更登记至顾某乙、顾某丙、顾某名下（按份共有，各占三分之一）。

一审法院认定事实如下：顾某丁、侯某系夫妻，生育顾某乙、顾某丙、顾某三子女。顾某、孔某系夫妻，生育女儿顾某甲。1997 年 2 月，侯某去世，2015 年 4 月，顾某丁去世。系争房屋系 1990 年动迁分配给顾某丁家庭，当时该房屋登记的新配房人员为顾某丁、侯某、顾某甲三人。1995 年 3 月，顾某丁与上海宝钢房产管理公司签订公有住房买卖合同，购买该房屋产权。1999 年 9 月 21 日，顾某丁经核准登记为该房屋产权人。该产证于 2011 年 1 月 30 日注销并办理补证。

2011 年 3 月 10 日，顾某持顾某丁的委托书与顾某甲签订房屋买卖合同，将系争房屋出售给顾某甲。

2014 年 11 月 14 日，顾某甲与顾某签订赠与合同，由顾某甲将系争房屋赠与给顾某。顾某于 2015 年 3 月 20 日经核准登记为产

权人。

2018 年 10 月，顾某以配偶之间变更登记为名，将系争房屋登记为孔某所有。

一审法院到宝山区不动产登记中心调阅系争房屋的购房资料，其中 1995 年的档案资料显示当年 2 月至 3 月间，顾某丁办理了购买公有住房的相关手续。而 1999 年的档案资料显示，该房屋凭 1995 年的购房资料又办理了购房手续。该档案中署名顾某丁，落款为 1995 年 3 月 16 日的“上海市私有房屋产权登记申请书”与 1995 年档案完全一致，但空白处书写有顾某的电话和签名。该档案中“上海市房地产转让、过户申请书”上手写“遗失补证”四字。该档案中还留有 1997 年 10 月 21 日的新民晚报，内容为“遗失顾某丁房屋所有权证沪房宝字第 52076 号声明作废”。

关于时效问题，顾某丙当庭陈述其在父亲病重后到顾某乙处拿到房屋原产权证用于办理房屋出租手续。因此，顾某乙、顾某丙均不知道顾某已经将房屋产权变更的情况。

一审法院认为，本案主要争议在于系争房屋是否属于顾某丁、侯某的夫妻共同财产。根据查明的事实，系争房屋在 1995 年就办理了购买公有住房的相关手续，且宝山区不动产登记中心已有备案，而此后 1999 年办理的手续系遗失补证，故可以认定系争房屋的购买手续及产权归属于 1995 年就已经确定，此时顾某丁、侯某均健在，故应当认定该房屋系两人的夫妻共同财产。侯某去世时并未留有遗嘱，侯某的遗产应当法定继承，顾某代表顾某丁对房屋的处置显属无权处分。因房屋产权变更手续均由顾某操

办，未征得产权人或继承人的同意，而相关权利转让又发生在顾某家庭成员之间，故相关买卖合同、赠与合同等均应当认定为无效。由于顾某丁已经去世，系争房屋产权登记无法恢复至顾某丁名下，应恢复至顾某乙、顾某丙、顾某共同共有，至于具体份额或分割问题，可以依照继承相关法律法规另行处理。法院注意到顾某乙、顾某丙所提出的诉讼请求表述为要求确认相关行为无效，并未表述为要求确认相关合同无效。考虑到本案房屋产权转让已经在顾某家庭之间发生多次，而且相关转让并非完全依据合同而发生，故法院认为不必针对每次转让单独评价效力，可以一并认定相关法律行为无效。另外，关于时效问题。顾某乙、顾某丙所辩称其一直持有旧的房产证办理租房事宜等与查明的 2011 年补办产证之事实契合。综上，法院认为系争房屋属顾某丁、侯某共同财产，2011 年之后的各类转让行为无效，房屋产权登记恢复至顾某乙、顾某丙、顾某共同共有。

一审法院判决如下：一、顾某代理顾某丁将上海市宝山区宝林三村 × 号 ××× 室房屋出售给顾某甲、顾某甲将该房屋赠与顾某、顾某将该房屋登记为孔某所有等一系列行为均无效；二、孔某于判决生效之日起十日内配合将上海市宝山区宝林三村 × 号 ××× 室房屋产权登记恢复至顾某乙、顾某丙、顾某共同共有；三、驳回顾某乙、顾某丙的其余诉讼请求。

二审期间，当事人未提供新证据。本院经审理查明，一审法院认定事实属实，本院予以确认。

本院认为，顾某丁与上海宝钢房产管理公司于 1995 年 2 月至

3 月间签订关于系争房屋的《公有住房买卖合同》，并按该合同约定支付了购房款、维修基金及手续费。宝山区不动产登记中心关于系争房屋的登记资料中虽未见顾某丁于 1995 年取得的房地产权证，但从顾某丁于 1999 年取得的房地产权证的资料，可以看出系“遗失补证”。鉴于购买公有住房的意思表示及实际履行均在顾某丁与侯某的婚姻关系存续期间，故一审法院认定系争房屋系顾某丁与侯某的夫妻共同财产，符合法律规定。顾某甲、孔某、顾某既主张系争房屋适用 94 方案购得，又认为实际办理产权登记在 1999 年，该意见不符合相关的公有住房购房政策，法院不予采纳其关于系争房屋在 1999 年第一次产证办理出来之前属于承租公房的主张。

侯某过世后，其法定继承人系系争房屋的共有人；未经侯某的继承人同意，顾某丁无权处分系争房屋。顾某代表顾某丁将系争房屋出售给顾某甲，侵害了顾某乙、顾某丙的合法权益。鉴于顾某与顾某甲、孔某的近亲属关系，顾某、孔某应当明知系争房屋的来源；顾某甲将系争房屋赠与给顾某，顾某、孔某受赠成为系争房屋产权人，不符合善意取得的规定，其他共有人可以主张其返还房屋。一审法院判决顾某代理顾某丁将系争房屋出售给顾某甲、顾某甲将该房屋赠与顾某、顾某将该房屋登记为孔某所有等一系列行为均无效，并无不当。一审法院关于本案诉讼时效起算点的认定，本院予以认同，不再赘述。

综上，顾某甲、孔某、顾某的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中

华人民共和国民事诉讼法》第一百七十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 10,810 元，由上诉人顾某甲、孔某、顾某共同负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　王　珍

审　判　员　　郭海蓉

审　判　员　　俞　璐

二〇二一年十二月二十日

本件与原本核对无异

法官助理　　万　晶

书　记　员　　吴艳妮

附：相关的法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十条　第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

……