上海市静安区人民法院
民 事 判 决 书

（2022）沪0106民初33429号

原告：吕某甲，女，1975年4月出生，汉族，住上海市虹口区。

委托诉讼代理人：何友胜，上海劲力律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈士晔，上海劲力律师事务所律师。

被告：吕某乙，男，1972年8月出生，汉族，户籍地上海市静安区芷江西路×××弄××号×××室。

委托诉讼代理人：张欢，上海家与家律师事务所律师。

委托诉讼代理人：王净原，上海家与家律师事务所实习律师。

被告：吕某，男，1970年7月出生，汉族，户籍地上海市宝山区。

委托诉讼代理人：刘勤勤，北京盈科（上海）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

原告吕某甲与被告吕某乙、吕某房屋买卖合同纠纷一案，本院于2022年10月12日立案受理后，依法适用简易程序审理。后

本院在审理过程中发现审理的事实不易查明，但法律适用明确，故依法转为普通程序，由审判员吴双独任审理，于2022年11月14日公开开庭进行了审理。原告吕某甲及其委托诉讼代理人陈士晔，被告吕某乙的委托诉讼代理人张欢，被告吕某及其委托诉讼代理人刘勤勤均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告吕某甲向本院提出诉讼请求：1、确认吕某丙与吕某乙之间就上海市静安区芷江西路×××弄××号×××室房屋（以下简称系争房屋）签订的《上海市房地产买卖合同》无效；2、确认系争房屋中 20%产权份额归原告所有，80%产权份额为吕某丙遗产。事实及理由：原、被告系兄妹关系，吕某丙（2022年6月16日去世）系三人父亲。系争房屋系吕某丙一人购买并登记在其一人名下。吕某丙去世后，吕某向静安法院提起共有物分割之诉，要求分割系争房屋产权。直至此时，原告才得知吕某丙曾与吕某乙签署《上海市房地产买卖合同》，将房屋产权变更为吕某丙与吕某乙共同共有。原告认为该合同系无效合同，理由如下：其一，系争合同买受人与售卖出人处均有吕某丙的名字，暨吕某丙自己卖给自己，合同形式极为反常。其二，合同价款仅 28 万元，即单价 4,486 元/平方米，而当时上海二手房交易均价约为 13,000 元/平方米，合同价显然远低于市场价，系典型的规避国家税收征管制度的行为。其三，即使吕某丙有赠与的意思表示，吕某乙曾在此前共有物分割案件中自认其与吕某丙系买卖合同关系，故不能认为双方是赠与关系。且吕某乙从未实际支付过价款，还称吕某丙免除其付款

义务的原因是其长期照顾吕某丙起居生活，但吕某乙实际自 2009 年便移居澳洲长期生活，显然吕某乙所述免除付款义务的理由并不成立。其四，上世纪 90 年代，吕某丙承租的公房本市虹口区秦关路××弄××号（以下简称秦关路房屋）曾经被动迁，户口在册人员包括原、被告、吕某丙及一个亲戚共计 5 人，故原告享有 20%动迁利益。动迁款约 25 万元，而系争房屋购房款是 28 万元，购房款几乎就是全部动迁款，故原告对系争房屋享有 20%产权份额，吕某丙擅自签署买卖合同系无权处分。动迁时，原告对具体动迁情况及动迁份额均不清楚，1997 年迁户口才知道吕某丙购房了，原告觉得只是将动迁款暂时放在吕某丙那里，也没有想过要向吕某丙主张产权份额。直至 2022 年吕某起诉分割系争房屋产权，原告才知道吕某丙留有遗嘱，故认为权利受到了侵害，因此主张房屋产权。原告认为，该买卖合同严重侵害了原告的法定权利，是典型的无效合同，故系争房屋应恢复登记到吕某丙一人名下。但因原告享有其中的 20%产权，故吕某丙享有剩余 80%产权。

被告吕某乙辩称，不同意原告的诉请。房屋产权以登记为准，系争房屋原登记在吕某丙一人名下，归吕某丙一人所有。且系争房屋不是夫妻共同财产，是吕某丙的个人财产，吕某丙将一半财产赠与给被告并未侵害原告的权利。被告与吕某丙的买卖合同，名为买卖实为赠与，且早已完成过户，赠与行为已经完成，不可撤销。1995-2009 年期间，被告一直和吕某丙共同居住并照顾父亲，所以吕某丙在被告出国前将房屋一半产权赠与给被告，双方对付

款时间、违约责任没有任何约定，吕某丙从未向被告催讨过房款，且立即完成了过户。共同共有即产权各半，且交易中心工作人员在契税缴款书上明确写上了二分之一产权字样，所以系争房屋产权为吕某丙与被告各半享有。合同上卖房人为原产权人，买房人为新产权人，签署形式并不反常。合同是经过交易中心审核的，价款也并无任何违法问题。系争房屋于 1996 年购买，与动迁无关。原告认为购房款中有原告动迁份额，但并未提供任何证据。即使原告有动迁份额，钱是种类物，动迁款并不必然对应购房款，系争房屋也不是动迁安置房，故原告是否享有动迁份额与系争房屋产权无关。且原告在 1997 年迁户口时就知道了购房一事，却直至 2022 年才提起诉讼，已过诉讼时效。

被告吕某辩称，吕某乙在此前共有物分割案件庭审中坚持该合同就是买卖合同，但吕某乙没有支付对价也没有占有使用系争房屋，且双方是父子关系，所以并不是真实的交易，买卖合同应属无效，吕某丙与吕某乙的行为实际是赠与的意思表示。秦关路公房确曾动迁，吕某对于动迁情况不清楚及吕某丙购买系争房屋的经过均不清楚。原告主张其在动迁时享有份额，那么其至少在 1997 年迁户口时就知道了其权利受到了侵害，却直至 2022 年才提起诉讼，已过 20 年诉讼时效。且系争房屋不是动迁安置房，是普通商品房，是动迁两年之后购买，即使原告属于动迁安置对象，也不代表其就是系争房屋产权人。关于房屋产权份额，被告认为吕某丙的份额应酌情确定为 70%，因为吕某乙没有出资也没有支

付对价。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。根据当事人陈述和经审查确认的证据，本院认定事实如下：

吕某丙与林某（1986年1月23日去世）系夫妻关系，吕某、吕某乙、吕某甲系两人所育子女。

1996年5月16日，吕某丙向上海扬波房产开发经营公司购买系争房屋并签署《上海市内销商品房出售合同》，售价205,953元。同年11月28日，沪房地闸字（1996）第000396号《上海市房地产权证》载明，系争房屋权利人为吕某丙一人。

1997年11月24日，吕某丙、吕某、吕某乙、吕某甲同时将户籍自秦关路房屋迁至系争房屋。

2008年5月4日，吕某丙、吕某乙共同签署《上海市房地产买卖合同》载明，卖售人（甲方）为吕某丙，买受人（乙方）为吕某丙、吕某乙，双方未经过经纪机构居间介绍，由乙方受让甲方所有的系争房屋，转让价款28万元，双方确认在2008年5月4日之前共同办理转让过户手续，合同中关于交房、付款期限和违约责任等条款均为空白。同日，吕某丙、吕某乙共同办理系争房屋产权变更过户登记手续。

2008年5月20日，系争房屋核准登记至吕某丙、吕某乙两人名下，共同共有。

2022年6月16日，吕某丙去世。

2022年8月9日，吕某向本院提起共有纠纷之诉，要求分割系争房屋产权，确认吕某丙的产权份额为70%【案号：（2022）沪0106民初22382号】。该案审理中，关于2008年变更过户一节，吕某乙表示，当时吕某丙想把系争房屋留给他，所以两人共同至交易中心办理过户，没有告知吕某和吕某甲。其确实未支付房款，因为吕某丙实际是将一半产权赠与给其，所以买卖合同未约定付款和违约责任，吕某丙也从未主张过房款。后因吕某甲向本院提起本案诉讼，吕某向本院申请撤诉获准。

审理中，吕某乙提供《上海市房地产交易登记专用收据》《契税缴款书》各一份，其中收据载明“房地产交易手续费每平方米5元（存量房双方各半）”，缴款书左下方有“1/2产权”手写字样。吕某乙表示，该组证据可以证明双方过户的时候明确约定产权两人各半享有，因此交易中心工作人员在缴款书左下方书写了“1/2产权”字样。对此，吕某认为，该组证据真实性无异议，但不能证明吕某丙、吕某乙曾约定产权各半，产证登记的是共同共有。吕某甲则认为，收据真实性无异议，但只能证明手续费是两人各半缴纳的，不能证明产权也各半享有；缴款书左下方的字迹在表格外面，且吕某乙不能证明是交易中心工作人员所写，即使是工作人员所写，是否真实有效仍然存疑。

审理中，各方均表示，若法院审理后认为合同无效，要求法院在本案中一并处理无效后果，因吕某丙已去世，要求明确吕某

丙在系争房屋中的产权份额。

本院认为，本案争议焦点在于吕某甲是否系系争房屋原产权人之一，以及吕某丙与吕某乙签署的《上海市房地产买卖合同》是否有效？根据法律规定，不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。不动产权利证书是权利人享有该不动产物权的证明。系争房屋系吕某丙在配偶林某去世多年后所购商品房，产权登记在吕某丙一人名下，属于吕某丙个人财产。吕某甲主张该房屋购房款中有属于吕某甲的秦关路房屋动迁款，故其为系争房屋产权人之一。然而，吕某甲并未提供任何证据证明其享有动迁款且该动迁款即系争房屋部分出资款。即使吕某甲对于系争房屋确有出资，其也未提供任何证据证明其参与出资系其享有房屋产权的意思表示。相反，吕某甲在审理中自述，其在吕某丙购房次年即得知此事，当时认为自己只是将动迁款暂时放在吕某丙处，此前也未向吕某丙主张过产权份额。现吕某甲在二十多年后吕某起诉分割系争房屋产权份额时才提出出资系享有房屋产权的主张，本院难以采纳。

吕某丙作为产权人，其有权对系争房屋进行处分。2008 年，吕某丙与吕某乙签署《上海市房地产买卖合同》，系有权处分。然而合同中对于房屋交易的重要条款如房款支付、房屋交接、违约责任等均未作约定，且吕某丙在签约当日、吕某乙未支付任何房款的情况下立即将产权变更过户至两人名下（共同共有），之后也从未向吕某乙主张支付房款。再结合两人系亲生父子关系，本院

认为两人签订该份买卖合同的真实目的并非买卖，吕某乙主张系争房屋交易名为买卖实为赠与，具有高度盖然性。根据法律规定，行为人以虚假的意思表示实施的民事法律行为无效。以虚假的意思表示隐藏的民事法律行为的效力，依照有关法律规定处理。因此，吕某丙、吕某乙之间签订的《上海市房地产买卖合同》应认定为无效，但吕某丙将自有房屋部分产权无偿给予吕某乙的赠与行为属于民法意义上之隐藏行为，系争房屋在合同签订后即已变更过户登记至吕某丙、吕某乙两人名下，已完成登记手续，该赠与行为已履行完毕。故双方之间的赠与法律关系有效，系争房屋应为吕某丙、吕某乙两人共有。鉴于审理中，各方均表示要求在本案中一并处理合同无效后果并明确吕某丙产权份额，本院认为，根据法律规定，对共有财产的分割，有协议的，按协议处理；没有协议的，应当根据等分原则处理，并且考虑共有人对共有财产的贡献大小，适当照顾共有人生产、生活的实际需要等情况。吕某丙生前将系争房屋部分产权赠与给吕某乙，但产权登记为共同共有，双方对产权份额未作约定。现吕某主张吕某丙的份额为70%，但根据目前在案证据显示，吕某丙并未在生前提出过该主张。故本院现酌定系争房屋中吕某丙、吕某乙的产权份额各为50%。

综上,依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》第一条第二款、2007年《中华人民共和国物权法》第六条、第十七条、1999年《中华人民共和国合同法》第一

百八十五条、第一百八十七条之规定，判决如下：

一、确认吕某丙与被告吕某乙之间就上海市静安区芷江西路×××弄××号×××室房屋签订的《上海市房地产买卖合同》无效；

二、确认上址房屋中 50%产权份额归被告吕某乙所有，50%产权份额为吕某丙遗产；

三、驳回原告吕某甲的其余诉讼请求。

案件受理费 5,500 元（原告吕某甲已预缴），由原告吕某甲负担 917 元，被告吕某乙负担 3,666 元，被告吕某负担 197 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，上诉于上海市第二中级人民法院。

审　判　员　　吴　双

二〇二三年一月三十一日

本件与原本核对无异

法官助理　　鲍舒婷

书　记　员　　朱韵卿

附：相关的法律条文

一、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》

第一条　民法典施行后的法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定。

民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，适用当时的法律、司法解释的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

民法典施行前的法律事实持续至民法典施行后，该法律事实引起的民事纠纷案件，适用民法典的规定，但是法律、司法解释另有规定的除外。

二、《中华人民共和国物权法》

第六条　不动产物权的设立、变更、转让和消灭，应当依照法律规定登记。动产物权的设立和转让，应当依照法律规定交付。

第十七条　不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

三、《中华人民共和国合同法》

第一百八十五条　赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

第一百八十七条　赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。