

女儿出资购房未登记 继父立遗嘱欲赠他人

□辽宁圣邦律师事务所 张荣君

早年继父获得购买房改房的资格，却苦于没有积蓄，由继女出钱将房子买下；十多年后，眼看继父将遗嘱一改再改，自己的房产权利遭到无视，继女只得和继父对簿公堂。

幸好当初出资购房时，继父曾有一纸承诺，这成了继女索要房屋产权的凭据……

继父无积蓄 继女出钱购房

葛玉倩与葛香圃系继父女关系。1977 年葛玉倩 14 岁时，其母李淑珍带着她与葛香圃再婚，并将女儿的姓名改为葛玉倩，和葛香圃以父女相称，此后两代人一直相处融洽。

1997 年，由于有相关房改政策，允许包括葛香圃在内的离退休干部购买自己所居住的公有房屋。当时葛香圃没有什么积蓄，就跟已经出嫁的继女葛玉倩协商，约定由葛玉倩出资，以他的名义买下该公有住房。

在当时，葛玉倩的经济条件其实也不宽裕，3 万余元的购房款对她来说也是一笔很大的数字。但考虑到老父亲的意愿和给父母一个安稳的居住环境，葛玉倩拿出了自己的所有积蓄，还向其他人借了一部分款项，一齐交给了葛香圃，将房屋产权买下。

为明确产权 写下一纸“说明”

女儿出了所有的钱，却不能登记为产权人，于是继父葛香圃向其出具了一纸《关于购房有关问题的说明》，内称：

“1997 年……对离退休干部现住房屋按优惠价格出售。由于我无钱购买，故同意女儿葛玉倩以我的名义于 1998 年 4 月按规定价格叁万零陆佰叁拾玖元购得（注：30639 元中我借给叁仟元）。

“1. 此房的房权理应属于葛玉倩所有；

“2. 此房以我的名义购买，故我与其母李淑珍有权居住至终身；

“3. 其兄葛玉迅借住一间，理应付房租，租金多少，可由双方协商而定。一九九八年九月。葛香圃亲笔。”

之后，葛香圃老两口一直安心地居住在该房内。2006 年 2 月，葛玉倩的母亲李淑珍去世。

出于对继父的信任，在“借”继父名字购买此房后，葛玉倩始终没有要求办理更名过户手续。

遗嘱屡修改 房屋权利“归零”

2013 年 12 月的一天，葛玉倩到继父家中，在侍候继父、整理相关物品时突然发现，继父葛香圃竟然早在 2007 年 1 月 20 日就立下了一份遗嘱，遗嘱中写明，该房屋仅

留给葛玉倩 25% 的份额，其余的 75% 留给其他人。

葛玉倩顿时惊呆了，这处房产明明在 1998 年是自己出资买下的，实际产权也是自己的，怎么现在继父不遵守承诺，还偷偷处分这套房产呢？

然而令她更为惊讶的是，之后她又发现继父在 2011 年 11 月 21 日立下了第二份遗嘱，修改了前一份遗嘱的内容，仅留给葛玉倩 20% 的份额，比第一份遗嘱还减少了 5%。

这还不算结束，葛玉倩随后发现继父还立有第三份遗嘱，这份写于 2012 年 4 月 6 日的遗嘱中，干脆写明葛玉倩没有继承房产的权利。

至此，这幢建筑面积近 100 平方米的房子，按照继父的遗嘱来看，竟然没有葛玉倩的任何份额了。

葛玉倩发现这 3 份遗嘱后，先是感到痛心疾首，但稍稍平复心情后，她就遗嘱的事同继父进行了沟通。

不料继父葛香圃气呼呼地说，这房子本来就是他自己的，与葛玉倩无关，因为当初买下这套房子是由于他具有购房资格，享受了优惠的价格。

否则依照葛玉倩出资的 3 万元，怎么可能买下近百平方米的房产？

无奈提诉讼 要求确认产权

面对继父的这番说辞，葛玉倩惊得目瞪口呆。她在满腔气愤和无奈之下，与丈夫一起找到我，希望赶紧对这套房子进行确权，拿回应该属于她的份额。

在协商无果后，我们只得代理葛玉倩将继父葛香圃诉至法院，请求法院确认这处房产归葛玉倩和其丈夫所有。

庭审中，我们出示了被告葛香圃亲笔书写的《购房说明》及当年原告为了筹措这笔购房款的其他相关证据。

而被告葛香圃则出示了一份《出售公有住房审批书》和其立下的《遗嘱》，其当庭辩称：

首先，涉案房屋产权至今仍登记在被告名下，根据物权公示公信原则，不动产登记在谁名下，就是谁的。

原告葛玉倩的出资只能算做借款而已，原被告间形成的是债权债务关系。

其次，被告在 1998 年 11 月 10 日依据其原单位的房改政策，



资料图片

自行交款并因其离退休干部的特殊身份，在享受房改房相关优惠政策的基础上购得房产，其他人不具有购买此房的资格，因此其继女借名购买此房改房的行为应为无效。

最后，涉案房屋应为被告葛香圃和其老伴李淑珍的夫妻共同财产，《购房说明》系葛香圃一人所写，没有房屋共有人即葛玉倩母亲李淑珍的签名和认可，属于无权处分，因此该《说明》不具备法律效力。

法庭上交锋 力证权利归属

针对被告的说法，我在法庭上指出：

首先，房屋产权登记仅是登记机关对不动产当时权属关系及表现状态的认可和证明，并不创设具体的权利义务关系。

当事人是否享有对登记不动产的权利，仍取决于当事人之间的民事实体法律关系。

本案中，房屋产权虽然登记在被告名下，但仅对善意第三人发生法律效力，并不能证明被告就是房屋的真正权利人。

也就是说，房产证上登记的产权人不一定是房屋的真正权利人，产权登记仅是权属的公示方式而不等于权属本身。

根据《物权法》第 33 条“因物权的归属、内容发生争议的，利害关系人可以请求确认权利”的规定，原告的起诉于法有据。

其次，原告当时拿出的 3 万余元，应是出资款，而非借款。如果是借款，原告不可能时隔长达 16 年的时间，不向被告索要。同时，被告也不能出示曾经归还了这笔借款的证据。

最后，1998 年购买该房改房时，其母亲李淑珍已与被告葛香圃结婚 11 年。

作为原告的亲生母亲，虽然没

有在葛香圃向葛玉倩出具的“购房说明”上签字，但被告该行为有充分理由使常人相信系被告葛香圃和李淑珍夫妇的共同意思表示。

一审作判决 获得四成产权

一审法院审理后，采纳了我方的部分意见。

法院认为，被告书写的“购房说明”依法应视为被告夫妇二人的真实意思表示。

对于被告辩称案涉房屋系自己基于离退休干部的身份而购买，故“购房说明”应为无效的观点，依据我国法律规定，公民有权在法律规定范围内处分自己的民事权利。

被告当初将自己享有的购买房改房的权利，在特定历史条件下同意由原告葛玉倩出资来享有，当时和现行法律均无禁止。故被告该观点，本院不予支持。

法院还认为，对于本案的处理，考虑到原告葛玉倩当时的出资既不是赠与给被告，也不是出借给被告，应认定为原告系履行了“购房说明”所载明的出资义务的行为。

虽然原告当时的出资数额存在一定不足，但鉴于其与被告之间的父女关系，原告基于部分出资也应享有一定的案涉房屋的产权份额。

2014 年 9 月 18 日，法院作出一审判决，这处房产由葛玉倩享有 40% 的产权份额。

不服提上诉 改判六成份额

一审宣判后，原告葛玉倩和其丈夫不服，又委托我将此案上诉至大连市中级法院。

二审开庭时我指出，原审原告葛玉倩应享有案涉房产全部产权，而非仅仅是 40%。理由是原审被告葛香圃在其书写的“购房说明”中

已经声明，上诉人已“购得”该房屋，不仅是“购买”，而且是“得到”。

葛香圃购买房改房时的工龄优惠问题不能阻却其亲笔书写的“购房说明”的效力。一审对于上诉人出资款中“借李茂洪 4400 元”证据的认定错误，因为李茂洪本人亲自出庭，说明该 4400 元款项是“葛玉倩借的，也是葛玉倩自己还的”，此款亦应认定为系上诉人葛玉倩的出资。

二审法院采纳了我方陈述的上诉理由，认为：关于“购房说明”后附的“明细表”中记载“借李茂洪 4400 元”，葛玉倩虽未提供借条、收据等债权或还款凭证，但李茂洪本人为此出具了书面证人证言并出庭作证，当庭证实了葛玉倩向其借款的数额和经过。

而葛香圃在庭审中也认可向李茂洪所借的 4400 元是由葛玉倩到李茂洪家归还的，这与葛玉倩、李茂洪陈述的经过相符，故对葛玉倩出资该 4400 元的事实亦应予以认定。

从本案葛香圃亲笔书写的“购房说明”来看，其意思表示是清楚、明确的，如果后来以归还出资的方式变更了“购房说明”中关于产权的约定，应属于重大事项的变化，一般也应形成其他的协议、约定或文件。

但本案中，葛香圃对此除其本人陈述外未能提供其他证据，无法否定或变更“购房说明”中关于产权的约定，故“购房说明”仍应认定为真实有效。

2014 年 11 月 18 日，大连市中级人民法院作出判决，改判葛玉倩享有房产 60% 的产权份额。

本案我方能够最终获得 60% 的房产份额，关键在于那份书面的《关于购房有关问题的说明》，这是本案的核心证据。如果无此证据，则打赢官司的可能性很小。

可见即使在亲属、好友之间，如果发生借款、还款等经济往来，还是应写下字据为好，以免年长日久说不清楚，产生矛盾纠纷。

（文中人物均为化名）