

老人离世前房产悄悄售出 确认交易无效

□北京盈科(上海)律师事务所 胡瑀

一年之中，母亲和父亲相继去世，这对做子女的来说显然是最大的不幸。

然而更令人想不到的是，父母名下且生前居住的房产，在母亲去世后父亲去世前，通过一次价格远远低于市场价的“交易”，过户到了老人的孙子名下。

这究竟是怎么一回事？作为法定继承人的老人子女，又该如何维护自己的权益？

父母过世没有留下遗嘱

夏雷是五十年代生人，在家中排行老三，大哥姚永、二哥夏平和小妹姚静分别跟了父亲夏金荣和母亲姚招娣的姓。

2012 年 1 月，母亲姚招娣因病离世，没有留下遗嘱。多年相依相伴的老伴去世，对夏金荣老人的打击非常大。此后他一直精神不振，健康状况也每况愈下，半年多以后，在 2012 年 8 月，夏金荣也因病离世了，他同样未留有遗嘱。

一年内相继料理了母亲和父亲的后事，让众子女感到心力交瘁。由于父母没有遗嘱，待所有事情告一段落后，夏雷便准备和其他兄妹一起按照法定继承的方式处理父母遗产。

唯一房产成为主要遗产

对于退休多年的父母的财产状况，子女们其实都比较清楚，他们知道老人并没有多少存款，唯一有价值的遗产就是他们生前所住的房子。

这处房产是一套面积为 65 平方米的老公房，属于父母买下的售后公房，当初产权登记在父亲夏金荣一人名下。

按照法定继承的方式，这处房产应由 4 个子女共同继承。至于具体如何分配，究竟是有人拿房产有人拿补偿，还是卖掉房子分配房款，这就需要大家共同协商了。

于是，夏雷召集自己的两个哥哥和一个妹妹，准备开一次家庭会议。

长子宣布房产已给孙子

在夏雷召集的家庭会议上，本来最主要的议题就是父母遗留房产的分配问题。

然而还未等切入正题，大哥姚永就宣布一个惊人的消息。

他表示，这处房产并不属于父母的遗产，因为在 2012 年 5 月，这处房产已经通过合法手续变更到了自己儿子姚天亮的名下，所以父亲已经没有房产可以继承了。

既然已经没有了房产，家庭会议也就无法继续。

得到这个信息后，夏雷马上赶到房地产交易中心查询了该房的

登记信息，发现确实如大哥所言，该房屋的产权人已经登记为侄子姚天亮，房屋来源为“买卖”。

质疑过程委托律师调查

在得到确切的讯息后，夏雷才开始仔细琢磨这件蹊跷事。可是越琢磨，他越觉得这件事情不对劲。

父亲在母亲去世后，为什么要把自己安身立命的房产卖给孙子？这么大的事为什么没有跟子女商量？卖房的价格是多少，钱又去了哪儿？父亲有权处分跟母亲共有的房屋吗？

对于卖房背后的疑问，夏雷感到自己无力调查；而对于其中牵涉的法律问题，他也觉得心里没底。

于是他带着这些疑问找到我们律所，委托我和当时的同事宫克律师处理此事。

先提诉讼再做深入调查

接受委托后我们认为，要进行诉讼就必须弄清楚房屋交易的细节问题，而这只有通过调阅房地产交易中心留存的房屋买卖合同才能明了。

问题是根据司法实践，律师仅凭相关委托书和律师证，哪怕由律所再出具证明，都很难调阅到房产的交易合同。

对房产交易中心来说，他们只接受法院的调查，或者律师持法院出具的调查令进行调查。

而法院出具调查令的前提，就是必须先立案。虽然这有点像是“先有鸡还是先有蛋”的问题，但司法实践中却难以回避。

为此，我们决定先基于我们掌握的情况提起诉讼，即以夏金荣在老伴去世后擅自处分夫妻共有财产无效为由，将案子起诉到法院。

确定被告获得法院立案

在准备起诉的过程中，我们首先要确定哪些人是被告，又有哪些人有权当原告。

作为目前这处房屋的产权人，姚天亮无疑是当然的被告，而夏平和姚静作为房屋原有产权人的继承人也是可以作为原告的。但通过前期沟通，夏平和姚静不愿意得罪大哥，拒绝作为原告起诉。

但在该案中，这两人又属于必



资料图片

要的共同诉讼人，无奈之下我们只能将他们确定为被告。

立案后，我们很快根据法院的调查令进行了调查，这次“买卖合同”的合同也终于浮出了水面。

买卖价格远远低于市价

在房产交易中心我们看到，这份房屋买卖合同中确定的房屋价格是 50 万元，该合同签订于 2012 年 3 月，上面夏金荣的签字经过夏雷辨认，认为的确是父亲本人所签。但这一 50 万元的价格，显然远远低于当时周边类似房产 120 万元的市场价。

查询交易记录，这处房产在 2012 年 5 月办理了姚天亮为权利人的产权登记。

根据姚永和姚天亮提供的证据显示，2012 年 7 月，姚永的妻子通过银行划账形式向夏金荣的银行卡内汇划 20 万元，2012 年 8 月 10 日，姚永通过银行划账形式向夏金荣的银行卡内汇划 20 万元。

姚永同时承认上述银行卡在自己手里，并称剩余 10 万元房款自己是以现金形式支付给父亲的。

态度强硬坚称交易有效

虽然被我们查到了交易记录和合同，但姚永的态度依旧很强硬。

除了认为该房屋买卖系父亲的真实意思表示，且自己有实际付款行为之外，姚永还有三个主要的抗辩理由：

首先，他提供了 1998 年售后公房买卖时的付款收据，认为当时 3 万元的购房款是由他出资的。

其次，他认为自己的儿子姚天亮享受知青子女回沪待遇，且户口也在系争房屋内，所以该房屋产权的获得原本就与姚天亮有关。

最后，他还找来了家里老一辈的几个阿姨，证明母亲生前曾有把房子给孙子的想法。

我方认为属于无权处分

庭审中，加入此次诉讼的夏平表示，他不清楚系争房屋买卖合同的签署情况，只希望法院依法判决。

而姚静则表示，该房屋系基于父亲的级别待遇增配所得，跟姚天亮的知青子女身份无关。父亲生前仅表示过房子给大儿子，但条件是大儿子要尽所有赡养义务，而且要支付一定金额的钱款，但姚永并没有做到。她认为将房子悄悄过户到姚永儿子姚天亮名下是不对的，也主张该合同应属无效。

作为原告夏雷的代理人，除了起诉时的理由之外，我们围绕姚天亮是否可取得系争房屋所有权这个焦点问题还提出了以下几个观点。

首先，系争房屋在取得时，单位是将房子配给夏金荣所有，而姚天亮当时是未成年人，显然不属于配房资格人，属于知青子女配房的说法也没有证据佐证。至于购买房屋产权时向物业公司支付房款的发票，虽然目前在姚永手中，但上面明明写着缴款人为夏金荣，因此认为房款是姚永所付也缺乏事实依据。

其次，母亲姚招娣去世后，原告和几名被告依法对母亲在该房产内的份额享有继承权，夏金荣未经其他继承人同意将房屋转让给孙子显然侵害了其他共有人的共有权，其行为构成无权处分。

身份特殊不属善意取得

最后需要厘清的一个问题是，目前房子已经过户给了姚天亮，而他的父母也有支付部分房款给老人账户的证据，本案是否能适用物权上的“善意取得”制度，由姚天亮继续享有产权呢？

对此我们强调，姚天亮的情况显然不符合善意取得的法律规定。

从身份关系来讲，他没有理由不知道系争房屋内有奶奶的份额，不可能不知道其他继承人的权利。

其次，他也没有支付合理的对价。买卖合同中确定的 50 万元房价，远远低于该房屋当时接近 120 万元的市场价格，何况 2012 年 5 月就办理了产权变更，但转账付款行为发生在 2012 年 7、8 月，且夏金荣的银行卡保存在付款人姚永手里，他还擅自从该银行卡内支出过部分钱款。

综上，我们的诉请十分明确，即要求法院判决该交易无效。

法院判决产权恢复原状

经过审理，法院很快对此案作出了判决。法院几乎完全接受了我们的代理意见，判决系争房屋买卖合同无效，房屋产权登记回复至夏金荣名下。

而且法院认为，因为姚天亮说房款为其父母支付，而该款也在其父亲姚永处，故法院对购房款的返还不作处理，由儿子与父母双方自行解决。

这个案子的判决，让某一继承人单独占有老人遗留房产的目的落了空，也为夏雷与几个兄妹共同继承父母生前留下的房产扫清了障碍。

(涉案当事人均为化名)