责任编辑 陆如燕 E-mail:fzbfzsy@126.com

### 爷爷签署买卖合同将房屋过户给孙女 一年后想确认合同无效未获支持

# 这种行为是"买卖"还是"赠与"?

□记者 陈颖婷 通讯员 张沁

耄耋之年的独居老人孤苦无依、无人照料,孙女的照料如同一束阳光,温暖了他的生活。不久后,老人与孙女签署了买卖合同,实则将名下房产无偿赠与孙女。然而,一年后,老人忽然起诉要求收回房产,一场纠纷就此爆发……长宁区人民法院近日对此案作出了一审判决,判决房屋是被老人赠与给了孙女,对要求恢复产权登记的诉讼请求不予支持。

### 爷爷"送"了房产 起诉买卖无效

争议房屋原为爷爷名下房产。 2020年6月16日,爷爷将其名下 的产权份额以买卖合同形式过户给 孙女,办理过户过程中,爷爷与孙 女共同到登记中心,并回答了工作 人员的询问,表示当天所办事项是 将房屋给孙女,对房屋坐落、孙女 姓名等问题均予以清晰回答。

然而到了 2021 年 5 月 7 日, 爷爷却向孙女发送律师函,要求孙 女支付购房款。随后,爷爷作为原 告,以孙女为被告要求确认原被告 之间的买卖合同无效。

被爷爷告上了法庭,孙女出庭 抗辩表示很委屈。在她看来双方是 赠与合同关系,她告诉法官,她与 爷爷的感情很深厚,祖孙关系一直 很融洽,她认为爷爷起诉她也并非 出于自己本意。

法院经审理后认为,原、被告签署的房地产买卖合同,没有对违约条款、付款方式进行约定,明显不符合正常房屋买卖交易常态;在

爷爷签署的询问笔录中,爷爷陈述到场所办事项是将房屋给孙女,对孙女名字、之后的居住问题等均清晰回答;产权过户前、后,直至2021年5月近一年的时间内,爷爷从未提出要求孙女支付房款。

综合合同履行的情况和当事人的陈述,结合双方的身份关系,法院认定,爷爷与孙女之间并无房屋买卖交易的意思表示,而应构成赠与合同关系。故双方签署的买卖合同应属无效,双方之间的赠与合同是当事人真实意思表示,且未违反法律行政法规强制性规定,应属有效。房屋过户是为完成赠与合同,现在爷爷要求返还房屋,缺乏依据,故最终判决确认爷爷与孙女之间的买卖合同无效,对要求恢复产权登记的诉讼请求不予支持。

### 法官说法: 涉老房产易入三大误区

审判实践中,法官发现在类似案件中老年人通常存在以下几种主张:一是认为买卖不是真实的,属于无效,故要求返还房屋;二是认为既然签署了买卖合同,出卖人可以主张对方支付购房款;三是认为双方的赠与合同可以任意撤销,要求撤销赠与合同返还房屋。上述几种主张对应老年朋友对法律规定理解的几个误区。

首先,买卖合同无效并不代表房屋可以当然返还。《中华人民共和国民法典》第一百四十六条规定,行为人与相对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

埋。案例中老人欲将房屋赠送给孙女,实际操作过程中通过签署买卖合同的形式将房屋产权过户交易合意,故双方并无真实的房产交易合意,故双方的买卖合同关系属于美家应为赠与合同关系。按照《民法典》的上述规定,双方之间买卖合同关系属于虚伪的意思表示,应属无效,赠与合同关系属于真实意思表对,婚与合同关系属于真实意思表对,使不得合法律规定的情况下,应属有效,因此过户也是有效的。

其次,形式上的买卖合同不代表有权主张购房款。按照上文中的规定,虚伪的意思表示无效。本案中老人与孙女并非是真实的买卖交易,双方签署的形式上的买卖合同无效,该买卖合同中有关于支付价款等合同条款对双方没有约束力。若老人欲要求孙女按照合同约定支付对价,法院也无法支持该请求。

第三,赠与合同不代表可以任 意撤销。《民法典》第六百五十八 条规定,赠与人在赠与财产的权利 转移之前可以撤销赠与。经过公证 的赠与合同或者依法不得撤销的具 有救灾、扶贫、助残等公益、道德 义务性质的赠与合同,不适用前款 规定。另外, 《民法典》还规定了 可以撤销赠与或不履行赠予合同的 法定情形。除法律规定的特殊的不 可撤销情形之外,一般赠与合同的 撤销权需要在财产权利转移之前行 使,或者在符合法定情形的情况 下,赠与人可以在除斥期间内行使 撤销权。本案中老人已将房屋过户 给孙女, 财产完成交付, 双方也没 有约定其他赠与条件,老人无法再 按照法律规定行使撤销权。

### 沉迷钓鱼,男子骗女友钱款买装备获刑

□记者 夏天 通讯员 蒋芸芬

本报讯 男友自称每天签价值几百万的合同、每单提成5到10万,却总以各种理由向女友借钱。然而这堆理由里,除了钓鱼是真的,其他都是假的。近日,经松江区人民检察院起诉,松江区人民法院判处被告人任某某犯诈骗罪,判罚其有期徒刑1年3个月,缓刑1年3个月,并处罚金3000元。

2021年3月,谭女士在网上 认识一名男子。男子自称王翔,做生意失败后以跑网约车为生, 名下有两辆车。二人见过几次面 后确定了恋爱关系。起初,王翔 说自己被人骗了几万,心软的谭 女士就给了王翔 2000 元应急。一 段时间后,王翔说找到一份"高 收人"的销售工作,却仍向谭女 士"哭穷"。2021年8月至 2021 年底,王翔多次以要交房租、外甥生日要给外甥包红包、谈合同要请客户吃饭等理由,向谭女士借款,共计6万余元。谭女士都借给了他。可王翔却在某天突然不告而别,离开了上海。

2022 年初,谭女士身上实在没钱,便联系王翔请他多少还自己一些,王翔便还了600元。此后她再没讨还过一分钱。同时,谭女士在短视频平台上刷到了王翔的账号,奇怪的是,评论区中朋友们对他的称呼各不相同,有人叫他"王哥",也有人叫他"刘哥"。谭女士这才意识到,自己也许是被这人骗了。谭女士追问王翔,王翔却将谭女士拉黑。谭女士最终选择了报警。

今年年初,已回老家生活的 "王翔"被传唤至派出所。经查,王 翔"其实叫任某某。任某某承认自 已多次虚构理由向谭女士借钱,借来的钱除了少部分用于生活开销和还债,多数被他用于钓鱼。任某某称自己当时在做销售工作,一位客户要求任某某陪他钓三个月的鱼,如果能钓到一条100多斤的鱼,就和任某某签订合同。任某某说,自己为了早日钓到鱼,获得提成,就多次编造理由向谭女士借了6万多元用来添置钓鱼装备。经查,这一切都是任某某编造出的故事。当时的任某某沉迷钓鱼,根本没有去找工作,也不存在这样一位客户。任某某的两辆车也是他弟弟借给任某某开的。真正的任某某长期没有固定工作,并没有任何还款能力。

立案后,任某某的家人向谭女士 偿还了全部欠款,获得了谭女士的谅 解。但是,任某某的行为已构成诈骗 罪。日前,松江检察院依法对任某某 提起公诉。最终,任某某判处前述刑 罚。 (本文人物均为化名)

### "预缴380元充值600元"? 小心庞氏骗局!

□记者 陈颖婷 通讯员 王韵怡 见习记者 王葳然

本报讯 某男子在微信朋友圈 多次发布预售广告,宣称能以市场 价6至9折的价格充值手机话费, 以此骗取多名被害人钱财。日前, 经宝山区人民检察院起诉,宝山区 人民法院以诈骗罪判处张某有期徒 刑1年6个月,并处罚金1万元。

1年6个月,并处罚金1万元。 2021年5月,赵先生结识张 某,得知其能以低价为手机充值。起初,赵先生也感到怀疑,张某便编造理由说因为有积分可以抵扣,再加上其他优惠券就比较便宜。赵先生先是下单预定了一款预缴380充值600的套餐,并按时收到充值,于是对张某产生信任。但从今年2月7日开始,话费不能准时到账。张某告知赵先生他准备去公安机关自首。

张某主动交代,迫于还债压力,想到以低价充值话费这个幌子

来诈骗钱款。他在骗取信任后,诱骗第一批办理过的客户帮忙介绍客户,大肆收取预定款,到今年四五月份,张某资金链断裂。至案发,张某共骗取他人钱财 4.7 万余元。

宝山检察院认为,张某以非法 占有为目的,虚构事实、隐瞒真相,通过电信网络诈骗他人钱财, 以诈骗罪对其提起公诉。8月24日,法院以诈骗罪判处张某有期徒 刑1年6个月,并处罚金1万元。

## 店招擅用"天猫"等注册商标

崇明法院携手两单位"一站式"化解涉商标侵权纠纷

□记者 季张颖 通讯员 方产 高丹

一家经营在崇明的装潢装修店铺,被阿里公司发现在店招上擅自使用了"天猫"等商标,一条案件的线索,由此开启了一场知识产权司法协同保护行动。近日,崇明区人民法院与崇明区司法局、崇明区市场监督管理局(知识产权局)共同组织一场知识产权纠纷调解会,协同化解了这样一起涉商标侵权纠纷。

#### 店招擅用"天猫"等商标?

7月下旬,阿里巴巴集团控股有限公司发现上海某建筑装饰工程有限公司在上海市崇明区开设了一家名为"天猫(家装e站)"的装潢装修店铺,门头上使用"天猫""mall.com"等文字图形,与阿里公司所持有的商标相同或近似。

阿里公司认为,该公司未经许可使用与"天猫"等注册商标相同的标识,涉嫌违反《商标法》相关规定,属于商标侵权行为,遂向崇明区市场监督管理局反映,请求处理。

这一线索触发了崇明区知识产 权司法协同保护中心、上海市崇明 区知识产权诉讼调解中心的"工作 按钮",一场多元、高效、协同的 知识产权纠纷调解会迅速启动。

由崇明法院、崇明区市场监督管理局、崇明区司法局共同派员,集中现场办公,听取双方当事人的主张和答辩意见,了解基本案情,查明权利基础,询问调解意见。在崇明区知识产权纠纷人民调解委员会主持下,装饰工程公司认识到自己的错误,并取得阿里公司的谅解,双方自愿达成调解协议。

在明确装饰工程公司的行为构

成侵犯商标专用权的基础上,达成停止使用阿里公司注册商标、赔偿经济损失和合理费用的协议,并由崇明法院通过司法确认程序确认了上述调解协议的效力。

#### 知产司法协同保护在行动

在短短半个工作日的时间里,多职能机构协作联动,快速地完成固定侵权事实、达成人民调解协议以及确认调解协议效力等救济程序,不但大大缩短了商标权利人的维权成本,让侵权人在联动中认识到错误,化干戈为玉帛,实质性化解矛盾纠纷,得到了当事人双方的高度认可,取得良好的效果。

"维权经历不少,在崇明岛上的第一次维权中感受到各职能部门协作联动保护中如此之高的温度和速度。"阿里公司代理人不禁感叹。

记者获悉,该案是今年7月崇明区知识产权司法协同保护中心、上海市崇明区知识产权诉讼调解中心揭牌成立以来,由上海崇明法院与崇明区司法局、崇明区市场监督管理局(知识产权局)等三家成员单位联合调解成功的首起知识产权纠纷案件,是上海崇明法院践行新时代"枫桥经验"的新举措,也是该院积极加强知识产权纠纷多元化解、切实推动知识产权司法协同治理的又一生动实践。

保护知识产权就是保护创新。 崇明法院将立足辖区特点和优势, 坚持和发展新时代"枫桥经验", 最大限度汇聚生态知产保护合力, 加强知识产权审判与行政执法工作 协作,积极推动知识产权纠纷协同 治理、源头治理,形成知识产权协同保护大格局,努力为崇明世界级 生态岛建设提供一流的知识产权司 法服务和保障。

### 88岁孤寡老人因病去世

### 民政局成"遗产管理人"

□记者 胡蝶飞 通讯员 郭魏 周弘轩

本报讯 当孤寡老人离世,遗产无人管理,应该怎么办?近日, 虹口区人民法院受理了一起特殊程序案件,最终指定虹口区民政局成为"遗产管理人"。

去年年底,家住虹口曲阳街道的 88 岁高龄老人陈奶奶因病去世。因陈奶奶生前未婚未育,且父母及兄弟姐妹都已过世,陈奶奶生前常年由堂妹麦阿姨照顾。今年年初,麦阿姨在整理陈奶奶遗物时,发现了她留下的一封遗嘱,表示要将全部财产赠给麦阿姨。

可如何获得这份财产呢?麦阿 姨却犯了难。

为了通过合法途径获得财产, 麦阿姨先后与自己的丈夫、曲阳街 道居委打起了遗赠纠纷的官司,但 皆因主体不适格而没有取得法律认 可的继承途径。

正当麦阿姨一筹莫展之时, 虹口法院的法官对麦阿姨提交的卷宗 材料仔细审阅, 并向麦阿姨建议了解决途径, 申请指定遗产管理人, 由遗产管理人来实施与管理遗产有

法院认为,本案中,陈奶奶去世时,已无法定继承人,麦阿姨在发现遗嘱后作为利害关系人有权提起本案指定遗产管理人之申请。经调查,陈奶奶生前户籍所在地和住所地均在虹口区,现申请人麦阿姨申请指定被申请人区民政局为陈奶奶的遗产管理人,合理有据,应对予以支持。最终,虹口法院通过特别程序指定虹口区民政局为陈奶奶的遗产管理人。

#### 【法官说法】

当前,我国已进入人口老龄化 阶段,独居、孤寡及留守问题越来 越成为全社会需要共同关注的焦 点。如何法理与情理并行,妥善之 危定,更能体现各级政府部门的管 理"温度"。实践中,由民政部门 担任遗产管理人的案件屈指可数, 因而此类案件的可行性具有很深的 社会影响,甚至有很强的法律标杆 意义,更需要运用社会效果和法律 效果的双重考量。