

再婚丈夫承租的公房拆迁，分到了两套安置房。

然而，未经妻子同意，他就将其中一套房子一分钱不收“卖”给了和前妻所生的女儿。好不容易通过诉讼将产权恢复原状，丈夫又将房子送给了外孙……

安置房给女儿

黄女士的丈夫之前有过一段婚姻，并有一个已经成年女儿。虽然如此，自从 2007 年结婚以来，她和丈夫瞿先生的感情一直不错。

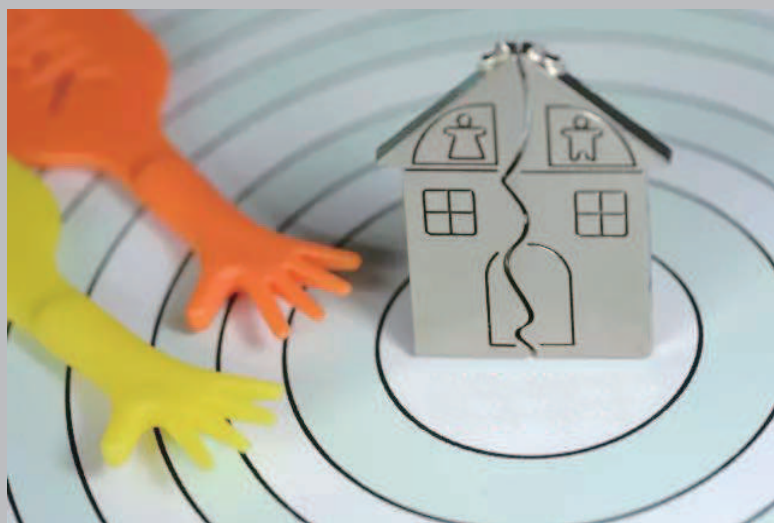
2013 年，丈夫从父亲那里继承的一处公房拆迁，瞿先生因此获得了两套拆迁安置房。虽然签订协议的全过程黄女士并未参与，但是丈夫在婚后拿到两套安置房，对这个家庭来说终究是件好事。

而且黄女士认为，这两套房子是在婚后取得的，即便安置人只写了瞿先生一个人，其中肯定也应该有自己的份额。

2021 年年底，黄女士从早年

拆迁获安置房 给完女儿给外孙 再婚妻子起诉 历时两年终讨回

□ 北京盈科(上海)律师事务所 刘勤勤



资料图片

一起拆迁的邻居处得知两套房子已经可以办理产证，于是开始关心起产证的进度，但丈夫一直拖延敷衍，让她感到事有蹊跷。

2022 年春节过后，在黄女士的一再追问下，丈夫瞿先生终于吐露了实情：房子的产证已经办好，其中一套他给了女儿小瞿，并且已经办理了过户登记手续。

丈夫从没跟自己商量，就把一套房子给了和前妻所生的女儿，这让黄女士大为恼火。但现在生米已经煮熟饭，房屋交易的手续都办好了，产证上的产权人已经成了小瞿，还有办法挽回吗？

梳理案件关键

经人介绍，黄女士心急火燎地找到我咨询此事。

听了黄女士的初步介绍，我认为这起案件中有两个关键点：首先是拆迁房的权利归属，其次是房子过户给小瞿是如何完成的。

对于第一个关键点，需要梳理黄女士和瞿先生结婚、拆迁取得安

置房的时间线，并且调查当初被拆迁房屋的性质和权利人变动情况。

而第二个关键点，就是要调查房屋过户是通过买卖还是赠与完成的。如果是买卖，小瞿是否实际支付了房款，支付了多少房款。

通过这些调查，才能确定瞿先生是否有权独自处置这处房屋、现在是否有可能追回以及应该通过何种途径追回。

事不宜迟，我接受委托后立即开始了调查，而黄女士则带着我布置的“作业”，回家继续追问丈夫瞿先生。

要求恢复原状

没过几天，我们齐头并进的调查和追问有了进展，对于案件中的两个关键点都梳理清楚了。

瞿先生与第一任妻子邹女士生育了女儿小瞿，双方于 2007 年 3 月经法院调解离婚。离婚后不久，瞿先生就和黄女士登记结婚。

在第一段婚姻期间，瞿先生的父亲老瞿过世，瞿先生代替父亲成

了市中心一处老公房的承租人。

2013 年 10 月，该公房拆迁，瞿先生获得两套拆迁安置房，其中一套在 2021 年 12 月进行了初次产证登记，产权人是瞿先生。

2022 年 2 月，瞿先生与女儿小瞿签订房地产买卖合同，将该房屋通过买卖的方式过户登记到小瞿名下，但小瞿实际并没有给瞿先生钱。

根据上述事实我认为，黄女士追回房子大有希望。我们马上向法院提起诉讼，要求确认瞿先生与女儿小瞿签订的《房地产买卖合同》无效，小瞿应配合将房屋恢复登记至瞿先生名下。

判决支持诉请

在法庭上，小瞿表示父亲瞿先生婚前就承租了拆迁的公房，因此拆迁安置房属于婚前个人财产的转化，应当归瞿先生个人所有，不属于夫妻共同有。

对此，我们指出：首先，公房的所有权属于国家或者单位，个人对承租的房屋只享有占有、使用的权利。因此，将婚前一方承租的公房划为婚前个人财产，混淆了所有权和租赁权、物权和债权之间的关系。本案系争房屋来源于公房拆迁，而该公房并不属于瞿先生的婚前财产，更不存在个人财产转化的问题。

其次，除法律另有规定或者当事人另有约定外，夫妻关系存续期间取得的财产，归夫妻共同共有。系争房屋是瞿先生与黄女士夫妻关系存续期间取得，二人对房屋的归属未作特别约定，应当认定为夫妻共同财产。

最后，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。瞿先生虽然和小瞿签订了《房地产买卖合同》，但小瞿并未支付对价，双方之间不存在房屋买卖的真实意思表示，因此二人签订的《房地产买卖合

同》系以虚假的意思表示实施的民事法律行为，应当认定无效。

他们之间实际成立了赠与合同关系，但根据法律规定，处分共有的不动产应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，系争房屋由瞿先生和妻子黄女士共同共有，瞿先生未征得黄女士同意，擅自将房屋赠与小瞿，严重损害了黄女士的合法权益，该处分行为无效。

法院一审支持了我们的诉讼请求，要求小瞿配合办理房屋恢复登记至瞿先生名下的手续。

对方上诉后，二审法院判决驳回上诉，维持原判。

登记夫妻共有

法院判决生效后，小瞿迟迟不配合执行，黄女士无奈只能申请强制执行，将房屋产权恢复到了丈夫瞿先生名下。

没想到，一波未平一波又起。不久后黄女士得知，丈夫瞿先生再次对那处房产“动了手”。

这一次，瞿先生和女儿和女婿签订了赠与合同，将房屋 99% 的产权赠与小瞿的儿子，也就是瞿先生的外孙。赠与之后，瞿先生占房屋产权的 1%、外孙占 99%。

黄女士愤怒之余，再次委托我起诉。

为了杜绝后患，这次我们除了诉请赠与无效，还要求将房屋登记为瞿先生和黄女士夫妻共有。

法院审理后，确认这处房产应当属于夫妻共有、赠与无效。

法院认为：瞿先生于 2022 年、2023 年接连两次擅自处分系争房屋，导致黄女士不得不反复提起诉讼维护自身权益，不论从避免瞿先生再次擅自处分房屋，还是宣示黄女士共同共有人身份的角度，黄女士均有权要求将系争房屋登记为二人共同共有，法院一并予以处理。

法院判决支持了我们的全部诉请，要求被告方配合将房屋产权登记为瞿先生和黄女士共有。

对方上诉后，在审理过程中又撤回了上诉。

这场抢房风波历时两年，经过四次审理终告平息，黄女士的名字也终于登记在了产证上。

申房律师事务所
S.F. Attorneys at Law

提供专业房产及婚姻家事法律服务



地址：恒丰路 399 号达邦协作广场 33 楼
电话：400-6161-000

北京盈科(上海)律师事务所
BEIJING YINGKE LAW FIRM SHANGHAI OFFICE



全球视野 | 本土智慧
GLOBAL MINDSET LOCAL INSTINCT

办公地址一：上海市静安区江苏路 181 号盈科律师大厦
办公地址二：上海市静安区裕通路 100 号宝矿国际商务中心 1/2/50/51 层
盈科亚太总部：上海市浦东新区银城中路 501 号 39 楼
加入我们：13020237763 | 案件咨询：13062601261

“律师讲述”版由申房所、盈科所冠名推出