

在家庭房产纠纷的领域中，复杂的亲属关系与财产权益的纠葛常常如一团乱麻，剪不断理还乱，进而引发激烈的矛盾冲突。

作为律师，必须帮助当事人抓住重点、厘清是非，最大限度争取合法的权益。

房产征收 才知自己无份

小李（化名）在父母离婚后随母亲生活，母亲再婚后又和继父生育了一个儿子，也就是小李的同母异父弟弟小郭（化名）而继父对这个自己的亲生孩子更为偏爱。

小李和家人最初共同生活在继父单位分的使用权公房里，大约在2000年，根据当时的政策，继父将公房的产权买了下来，登记的产权证上只写了继父一个人的名字。

虽然如此，小李一直认为这处房产既然购于母亲和继父婚姻关系存续期间，依法应当属于夫妻共同财产，也就是有亲生母亲的一半份

父母去世 房产面临征收 兄弟反目 法院定分止争

□ 上海市申房律师事务所 孙鸣民



作者供图

额。但在母亲去世时，小李念及继父对自己曾有养育之恩，为了避免家庭矛盾，因此没有提及继承母亲房产份额的事。

然而，当继父也去世后，小李发现继父在未告知他的情况下，擅自将房屋产权变更登记到了同母异父的弟弟小郭名下。而且，当他得知此事时，这处房子正面临征收，弟弟已经以产权人的身份签署了征收补偿协议。

这一行为瞬间点燃了家庭内部的战火，各方陷入了激烈的纷争之中，小李慕名找到我们寻求法律帮助。

房屋产权 双方各执一词

小李一方认为，系争房屋应属于继父与母亲的夫妻共同财产。母亲离世后，其产权份额理应成为所有继承人共同共有的财产。

他们认为，继父未经其他继承人同意就擅自处分共有房产，这种行为构成了无权处分。

而且，在整个产权变更过程中，虽然是按照“买卖”操作的，同母异父的弟弟并未支付合理对价，从合同的实质要件来看，该房屋买卖合同应属无效。

而小李同母异父的弟弟小郭则辩称，当初在基于房屋使用权购买产权时，母亲已经签署了相关协议，让父亲登记为产权人，这表明她放弃了产权，所以这处房屋应被认定为继父的个人财产。

小郭还表示，他们家庭内部早已对房屋归属有了约定，此次产权变更只是按照之前的家庭约定进行的，虽然表面上是通过“买卖”办理产权登记的，但实际上是一种赠与行为。

同时，他强调房屋已面临征收，并且签订了征收补偿协议，要将这处房产恢复原有产权登记已不现实。

案情棘手 律师积极应对

面对如此棘手复杂的案情，我

们律师团队积极应对，展开了一系列卓有成效的工作。

首先，针对当事人的诉求，我们对相关法律规定进行了全面深入地梳理。

我国《民法典》中涉及夫妻共同财产界定、无权处分行为效力判定、合同有效性认定等方面的条款，成了本案法律分析的核心依据。

比如，《民法典》第一千零六十二条清晰地规定了夫妻在婚姻关系存续期间所得财产的归属原则，为判断系争房屋是否属于夫妻共同财产提供了坚实的法律基础。

同时，我们也深入研究了房屋购买时可能涉及的政策因素，其中“94方案”和“95方案”是需要重点考量的内容。根据“94方案”，在买下产权时，只允许将产权写在一个人名下，而“95方案”突破了这一限制，明确可以在家庭成员之间共有产权。

其次，对于当初房屋使用权的购买、小李继父和小郭之间的房屋买卖等具体过程和相关证据，我们进行了详尽细致地调查取证。

此外，我们还全面检索了近几年全国范围内的相似案例，对众多典型案例的判决理由进行了详细分析。

综合司法实践中的观点可知，判断房屋产权归属及合同有效性需综合考量多种因素。在分析相关协议对产权归属的影响时，需结合签署背景、目的等；判断合同是否属于真实合意，需从条款完整性、履行情况等多方面入手；而侵权的认定则需联系行为背景、当事人关系、主观意图等因素综合判定。

法院判决 买卖合同无效

基于充分的庭前调查和准备，我们在庭审中提出了极具说服力的代理

意见。

我们指出，本案系争房屋购买于小李母亲与其继父婚姻关系存续期间，依据法律规定应属夫妻共同财产，公房购买产权时签署的协议仅能表明母亲作为公有住房同住人，同意由继父购买并取得系争房屋产权，而不能视为母亲对于婚内财产归属所做的特别约定，更不能仅凭该协议就认定小李母亲放弃了其对房屋享有的权利。同母异父的弟弟小郭主张房屋为继父个人财产缺乏依据。

在房屋产权变更过程中，继父未经母亲其他法定继承人同意擅自过户，构成无权处分，虽不直接导致合同无效，但无法产生房屋产权变动的法律效果。

而且，从房屋买卖合同的签订及履行情况看，双方缺乏真实的买卖合意，以虚假意思表示实施的民事法律行为无效，如合同关键条款缺失、未实际支付房款等均可佐证。

法院经审理后，最终采纳了我们的意见，作出判决，确认继父与同母异父弟弟小郭之间就系争房屋签订的买卖合同无效。

家庭事务 也应依法依规

本案涉及的《民法典》等法律规定明确了夫妻共同财产的认定、无权处分及虚假意思表示行为的效力等关键问题。这些规定旨在确保家庭财产关系稳定，保护继承人合法权益，维护房产交易的合法与公正。

在家庭房产纠纷中，当事人必须依据法律规定行事，才能避免权益受损。这一案例也为人们敲响了警钟。处理家庭房产事务时，应增强法律意识，了解相关法律法规，明确自身权益。

在此，我们提醒大家，在房产购买、继承、过户等重要节点，务必签订书面协议明确权利义务。家庭成员间应当加强沟通协商，以和平理性方式解决分歧。同时，遵循法定程序处理房产问题至关重要。

本案的判决为类似纠纷提供了有益参考，警示人们在家庭财产事务中要依法依规、谨慎小心，否则就可能引发家庭纠纷，最终自己的行为也无法获得法律的支持。

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