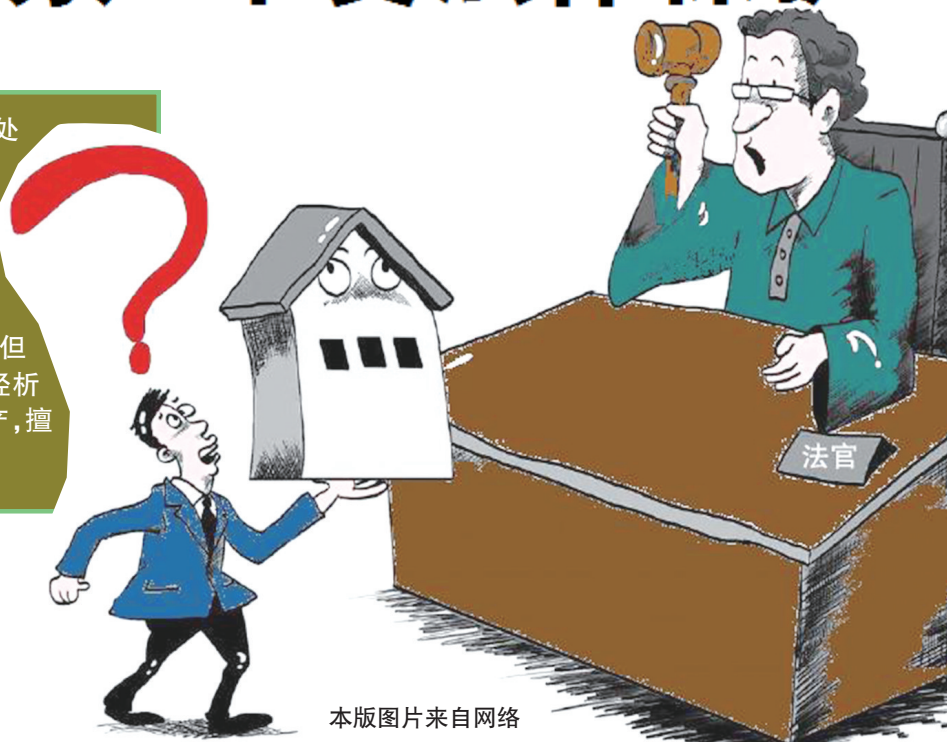


老人“卖”房给子女屡屡被法院认定无效

老人擅自处分房产不受法律保护

房子是目前老百姓家庭中的核心资产,老人对房产进行处置经常会引发多子女家庭纷争。记者在采访中发现,近些年,因为老人将房产“卖”给某个子女而引发的确认合同无效诉讼激增。很多老人想把房子给自己认定的某个子女,私下里签订买卖或赠与合同,以为把房子过了户就能板上钉钉,没想到却被法院认定为恶意串通,合同也被确认无效。

老人把房产留给某个孩子无可厚非,这是老人的权利。但是法官提醒,如果家中房产属夫妻共同所有,一方去世后未经析产分割,房子就是健在老人和子女等法定继承人的共有财产,擅自处分、侵犯共有人合法利益的“合同”不受法律保护。



本版图片来自网络

【案例】

房产“卖”给小儿子 老人被其他儿女告上法院

因为把房子给了小儿子,90多岁的苏老爷子被自己的三个子女送上了被告席。苏老爷子很不理解,自己的房子给谁不给谁还不是自己说了算?

苏老爷子有五个儿女,老伴儿早些年已经过世,两人在西城区有一套四居室,登记在苏老爷子名下。两年前,苏老爷子和小儿子签订了一纸房屋买卖合同,将这套价值近千万元的房产卖给了小儿子。为了尽可能降低房产转移的成本,双方只是象征性地约定房款为100元,并迅速办完了产权过户手续。

一年后,苏老爷子的三个子女将他诉诸法院,要求按照法定继承原则来分割这套房产。在这场诉讼中,三个子女方得知,房子被父亲“送”给了小弟,并且已经落在了小弟名下,这下家里可炸了锅。三个子女再次提起诉讼,连同父亲和弟弟一并告上法院。

在法庭上,苏老爷子的三个子女表示,这套房子是父亲和母亲的夫妻共同财产,母亲去世后,房产并没有进行继承分割。根据法律规定,此处房产的一半份额应该算是母亲的遗产,子女作为继承人,都享有一定的份额。苏老爷子和小儿子签订以100元价格买卖千万元房产的虚假合同,侵害了其他继承人的合法权益。

苏老爷子一方则向法官解释说,小儿子夫妇没有住房,一直跟他们老两口共同居住,悉心照顾他们的日常起居,尽到了主要赡养义务。老伴儿在世时,他们二人经过慎重考虑之后,决定将房子只给小儿子一人。老伴儿生前也有口头遗嘱,表示要将房子赠送给小儿子。不过,苏老爷子没有拿出证据证明老伴儿留有遗嘱,其他三个子女更是矢口否认。

法院审理后认为,涉案房产是苏老爷子与老伴儿在婚姻存续期间购买,属于两人的夫妻共同财产。在老伴儿去世后,苏老爷子与五个子女并未对房产进行析产、继承分割。因此,该房产就是苏老爷子与五个子女共同共有。苏老爷子与小儿子签订买卖合同,办理了过户登记,双方实为赠与关系。父子俩对于房产包含老太太的遗产应属明知,在没有取得其他共有人同意的情况下,仍签订房屋买卖合同,存在恶意串通,侵害了其他共有人的合法权益。

最终,法院判决确认苏老爷子与小儿子签订的房屋买卖合同无效。“送”出去的房子还得回到苏老爷子与子女共有的状态。

【提醒】

老人擅自过户房产有风险 合同被认定无效案件激增

记者在采访中了解到,近些年,像苏老爷子家这样,部分子女对老人擅自处分房产,与某个子女签订合同买卖或赠与房产不满,从而引发的确认合同无效案件数量激增。

北京西城法院做过一项调研统计,近5年来,该院受理的确认合同无效相关纠纷案件中,涉及房产纠纷的案件占到80%以上,其中涉及家庭内部房产纠纷的案件又占到95%以上。

记者查阅了北京法院公开的数十件老人赠房给子女引发的确认合同无效诉讼的判决书发现,合同会不会被确认无效,关键就在于老人对于房产是否有完全的所有权。有的案例中,经法院审查确定,房子是老人在配偶去世后才购买的,老人有权处置自己的个人财产。但那些老人将包含已故配偶遗产份额的房产擅自买卖、赠与某个子女的案件几乎都被判决合同无效。

记者了解到,在此类纠纷中,很多老人并不是不知道房子属于夫妻共同财产,自己没有完全产权和单方处分权。而是简单地认为,只要房子过了户,就算板上钉钉了,可以避免日后继承的纷争。但是,这种未取得其他共有人同意擅自处分房产的行为并不受法律保护。

“老人这么做看似瞒天过海,其实风险很大。”北京西城法院民一庭田晓昕法官分析,如果老人还健在,即便官司输了,日后还可以通过订立遗嘱等其他方式,将属于自己的房产份额留给自己认定的子女。但有些案件中,房屋买卖或赠与行为是在两位老人都去世后,因继承、腾房等纠纷出现时才被其他子女知晓的。老人与子女签订的合同一旦被确认合同无效,房产就很可能按照法定继承的方式,由全部继承人共同继承。老人将房子给某个子女的愿望也就彻底落了空。

另外,个别案例中,在法院判决买卖合同无效之前,得到房产的子女已经将房产正常卖出。如此一来,即便老人与子女的买卖合同被确认无效了,房子也追不回来了。老人还可能因为自己的过错被其他子女起诉赔偿损失。

【支招】

老人如何合法赠房给子女 法官建议三种方式可实现

多年审理家事纠纷的西城法院民三庭副庭长张爽告诉记者,老人出于某个子女尽到更多赡养义务等各种考虑,想把房产只留给一人无可厚非,也是老人的权利。

第一,老人首先要明确房产份额哪些是自己的,哪些不是。

在房产属夫妻共同所有的情况下,如果老人就想把自己所有的房产份额留给某个子女,有哪些合法妥当的方式呢?

张爽法官介绍,首先,根据目前的房屋登记政策,如果明知房产属于夫妻共同财产,且没有司法文书或公证书对房产份额进行明确,那么不动产登记部门是不会为一方老人办理房产份额过户登记的。如果老人想在生前就处置房产,还要过户给子女,就需要在配偶去世后通过人民调解、法院诉讼、继承公证等方式,对房产进行一次析产、继承。明确各继承人所享有的房产份额后,老人便可以将自己享有的合法的份额通过签订买卖、赠与合同的方式过户给子女,从而避免处分不属于自己的财产。

如果老人和子女在乎房产登记“落袋为安”,这种方法是在法律程序上最严谨的。但析产继承毕竟耗时费力,而且老人和其他继承人心理上能否接受也因人而异。

第二,老人可以在生前办理赠与公证,明确将自己所享有的房产份额赠送给某个子女。

待老人去世后,接受赠与的子女可以凭借公证书主张权利。但是采用这种方式需要一定的费用,且无法在老人生前完成过户。

第三,老人通过订立遗嘱将自己的财产份额留给某个子女。

虽然这种方法也是在老人百年之后,子女才能获得遗产,但张爽法官却认为,这是更能保护老人权益的方式。“民法典生效后,公民订立遗嘱更加方便,形式灵活。即便订立遗嘱公证收费也比较低。一方面,老人能实现将遗产留给某个子女的愿望;另一方面,老人可以随时修改遗嘱,避免子女获得房产后不尽赡养义务。”

来源:北京晚报