

房屋赠与女儿,没想到6年后引出一场官司 女儿低价卖房并试图驱离父亲

因和前妻感情不和,为避免房产纠纷,53岁那年,岳天将房屋赠与女儿岳夕。谁知,6年后,女儿却在他不知情的情况下,将房屋以低于市场价近一半的价格,低价卖出。附加条件仅为其父亲岳天仍住在房屋之中,需要下家自行驱离。

得知此事后,岳天向法院提起申请,要求判定女儿岳夕与下家金某等人的房屋买卖合同无效。目前,本案经一审、二审、再审申请后,已于近日结案。岳天能保留其居住了20多年的房屋吗?

房产被无偿赠与女儿

这座位于闵行区的涉案房屋,是在很久之前,由岳天利用其外祖父的私房动迁补偿款和银行贷款购得。当时,考虑到岳天所在单位有福利分房制度,为了不影响岳天可能获得的福利分房资格,一家人商定,以妻子范某父亲的名义购下此房。房屋购买之后,岳天就居住在其中至今。

2013年,岳天与前妻范某出现感情不和,为了避免发生房产纠纷,经一家人商议之后,这座房屋于2017年被赠与至女儿岳夕名下。在房屋交易过程中,女儿岳夕未支付任何费用。

尽管房屋的产权被赠与给了女儿,但岳天仍保留了房屋的居住权,他始终居住在这栋房屋之中。这栋房屋,也是他目前阶段的唯一住处。

女儿低价卖掉房屋

2019年,女儿岳夕遇到了双重经济压力。一方面,她怀孕了,另一方面,母亲范某患上了

癌症。因此,岳夕试图卖掉房屋,解决眼下的经济危机。

岳夕认为,父母离婚时,就对家庭财产进行了分割。父亲有存款,有固定工作,足以解决自己的居住问题。作为房屋的所有者,她处置自己名下的财产并无不当。于是,她多次以产权人的名义要求岳天搬离涉案房屋,并向法院提起了排除妨害的诉讼。

在诉求被驳回后,她又以低于市场价120万元的价格,将涉案房屋卖给了下家金某等,并在交易过程中,签订了《补充协议》。《补充协议》约定:“乙方自愿购买该房屋,自愿承担劝退和处理现无权占有人即岳天的权利与责任。”

2019年10月,涉案房屋产权被转移到金某名下。随后,金某向法院提起诉讼,要求岳天搬离房屋。同时,岳天也向法院提起诉讼,请求判定岳夕与金某等的合同无效。

法院:买卖合同无效

本案的一审法院认为,完成赠与后,岳夕为涉案房屋的权利人。但在赠与过程中,房屋实体并未移交给岳夕,岳天也并未放弃对房屋的居

住权。因此,岳天仍享有对该房屋的合法居住权。

同时,岳天对岳夕的赠与行为,是基于二人的父女关系而产生的。岳天已在该房屋内居住了20余年,且他处无房。在这种情况下,岳夕应当保障父亲岳天对涉案房屋的居住权,其处分权应当受到限制。

现在,岳夕在明知父亲仍居住在房屋内,且他处无房的情况下,仍将受父亲赠与的房屋以明显低于市场价的价格出售,明显损害了岳天的利益。岳夕的出售行为具有恶意,有违公序良俗。

同时下家金某等人在明知该房屋内长期居住着岳天的情况下,仍贪图低价购买此屋,并在与岳夕签订的补充协议中表明自愿承担劝退岳天的责任。可以证明,下家金某等人并非善意的买受人,他们的行为明显损害了岳天的利益。

因此,一审法院判定,岳夕与金某的买卖合同及补充协议无效。一审后,岳夕等人不服,上诉至上海一中院,上海一中院认为,岳夕对涉案方式的处分权应受限制,其在涉案房屋买卖过程中存在与下家恶意串通和违反公序良俗的情形。金某等人的交易行为存在明显不合常理之情形。因此,一审法院的认定事实清楚,适用法律正确,应予维持。

随后,金某等人又向上海高院提出再审申请,上海高院认为,金某等人在明知岳天居住在房屋之中,未实际看房的情况下,就以低价购入涉案房屋,并起诉要求长期居住在房屋中的岳天搬离,其购买行为并非善意,原审认定并无不妥。因此,金某等人的再审申请被驳回。

(文中所涉人名皆为化名)

晨报记者 张益维

制图 / 潘文健

守护 3·15 中行上海市分行让金融服务更有温度

为进一步推动金融消费者权益保护工作,近日,中国银行上海市分行组织开展“3·15”消费者权益保护教育宣传周活动,围绕“权利、责任、风险”,以“共筑诚信消费环境、提振金融消费信心”为主题,重点关注“一老一少一新”等客群,开展金融知识普及活动。

线上线下结合 打造立体宣传氛围



中行上海市分行充分利用全市各网点自有投放渠道,及时、准确、清楚地向金融消费者展示传播消费者权益保护公益教育内容。如在网点LED门楣、自助设备电子屏等,投放活动主题及电子海报;如在网点开设“公众教育宣传栏”专区并布放消费者权益保护知识手册、单页、网点服务流程公示牌等宣传品。

该行还制作推出了通俗易懂的系列电子宣传长图文,更便捷地普及金融常识。如设计消保宣传卡通大使“小保佑佑”,以“小保课堂”为载体,定期介绍各类金融知识;制作“以案说险”系列长图,以真实案例为背景,增强消费者风险防范意识,做好宣传警示教育。

聚焦重点客群 凸显外拓宣传特色

活动期间,中行上海市分行推出“进街道”“进老年大学”“进企业”“进校园”等系列宣传教育活动,让金融知识直抵消费者。在街道、老年大学,开展主题公益活动,为街道居民、老年客群答疑解惑,宣讲防范养老领域金融诈骗等方面的金融知识,及时普及金融安全知识;在校园,以现场讲解、发放宣传单页、学校微信公众号发布宣传图文等形式,向师生们讲解常见的诈骗手段,提升大家的金融安全意识及自我防范意识,推动金融教育融入国民教育体系;在企业,向员工

们宣传防范电信诈骗及投资诈骗、防范和处置非法集资条例、网络安全等内容,积极开展社会普法工作,提醒大家防范非法金融活动,理性合理消费,保护自身合法权益。

中国银行上海市分行将继续秉持“以人民为中心”的发展思想,充分发挥金融对消费的促进作用,向公众宣传金融知识,打造有特色、有亮点、有意义的金融知识宣传活动,不断提升消费者满意度和获得感,为营造良好舆论氛围和金融环境贡献力量。



(广告)