

老人过户房产给孙子 儿子以“恶意串通”为由起诉

法院判决：合同有效，驳回全部诉讼请求

家中老人将房产过户给孙辈，其他子女事后主张“恶意串通”，要求确认合同无效，能否获得法院支持？近日，武汉市一起房屋买卖合同效力纠纷案给出了答案。

被继承人钱某在取得房改房产权后，将房屋转让给孙子赵云，其二儿子赵二以“未经同意、恶意串通”为由诉请合同无效。法院审理发现，赵二手中竟持有母亲钱某的遗嘱，遗嘱中明确提及房屋已过户给赵云的事实，最终认定赵二“知情且同意”，驳回其全部诉讼请求。律师提醒，“恶意串通”举证标准极高，家庭重大财产处分务必“留痕”，切莫因亲情“心照不宣”而埋下诉讼隐患。

【基本案情】

被继承人赵某与钱某系夫妻，育有二子：赵大、赵二。赵某于1997年去世，钱某于2024年去世。涉案房屋原为一处直管公房，原由赵某承租。赵某去世后，钱某于1999年通过房改政策购得该房屋产权，取得完全所有权。

2012年12月，钱某与其孙子赵云（赵大之子）签订《武汉市存量房屋买卖合同》，将房屋转让给赵云，并办理了过户登记。

原告赵二（钱某的二儿子）认为，涉案房屋应包含父亲赵某的遗产份额，其作为法定继承人之一享有相应权利。母亲钱某在未经其同意的情况下将房屋转让给赵云，属于与赵云恶意串通、损害其合法权益的行为，遂诉至法院，请求确认该房屋买卖合同无效。

被告赵云则辩称，房屋在祖父赵某去世时仍为公房，不属遗产；祖母钱某独立购房后取得产权，有权自行处分；原告对房屋过户一事知情且同意，且合同已履行多年，房屋现亦已拆迁。

【裁判结果】

人民法院经审理认为：

1. 原告主张合同无效的理由为“恶意串通”，但未能提供充分证据证明被告赵云与钱某之间存在相互串通、损害其利益的意图和行为。

2. 原告持有钱某2020年所

立遗嘱，该遗嘱中明确提及涉案房屋的已处分情况，可以认定原告对钱某将房产过户给赵云的事实是知情且同意的。

3. 案涉房屋买卖合同系双方真实意思表示，不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

法院最终判决：驳回原告赵二的全部诉讼请求。

【律师解答】

为什么原告主张“恶意串通”未能获得法院支持？

“恶意串通”是法律规定的合同无效情形之一，但其认定标准极为严格。主张恶意串通的一方，必须提供充分、直接的证据证明：

主观上：合同双方具有损害第三人利益的共同故意；

客观上：双方实施了相互勾结、配合的行为。

在本案中，原告未能完成上述举证责任。相反，被告方提交的关键证据——原告本人持有的遗嘱——成为反驳“恶意串通”的有力证明。遗嘱中提及对涉案房屋的已处分内容，表明原告至少在母亲钱某在世且立遗嘱之前就已经知晓并接受了房产已由赵云取得的事实。在此情况下，法院无法认定钱某和赵云之间存在“暗中串通、损害原告利益”的故意。

涉案房屋是否属于赵某的遗产？

答案是不属于。赵某于1997年去世时，涉案房屋仍为直管公房，其享有的仅为承租权（使用权），而非所有权。根据《中华人民共和国继承法》规定，遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产，公房承租权一般不属于遗产范围。其配偶钱某于

1999年通过房改政策独立购买并取得产权后，该房屋已成为钱某的个人合法财产，其有权在法律允许的范围内进行处分。

遗嘱在本案中起到了什么作用？

钱某的遗嘱本身是关于存款分配的，并未直接处分房产。但在本案中，该遗嘱作为一份书证，其内容被法院用来推断原告的主观认知状态。遗嘱中对涉案房屋已经处分的表述，结合原告持有遗嘱原件的事实，构成了对原告“知情且同意”这一事实的佐证，直接削弱了其主张“未经同意、恶意串通”的可信度。

律师建议：

1. 主张“恶意串通”应谨慎，举证责任极重

在合同纠纷中，如果一方主张合同因“恶意串通”而无效，必须做好充分证据准备。仅凭利害关系、事后反悔或家庭成员间的矛盾，难以达到认定标准。若无法提供直接证据证明双方存在损害自己权益的共同故意，该主张极有可能被法院驳回。

2. 家庭财产处分应重视“留痕”

在涉及家庭重大财产（如房产）处分时，即便亲属之间关系亲密，也建议通过书面形式明确各方权利义务。对于知情、同意、放弃权利等重要事项，最好以书面协议、声明或录音录像等形式固定证据，避免事后因记忆模糊或关系变化产生争议。

3. 诉讼前应评估证据与法律基础

本案原告败诉的根本原因在于，其诉讼主张与在案证据之间存在明显矛盾。提起诉讼前，建议全面梳理证据，客观评估自身主张是否有证据支撑，以及是



郑直律师
湖北诗雨律师事务所专职律师

执业履历：

从业多年且具有丰富的诉讼和非诉调解经验，代理的涉诉案件涵盖合同纠纷、劳动争议、建设工程、家事等民商事领域，以及经济类刑事案件辩护，同时还担任多家公司企业的常年法律顾问。在长期执业过程中，始终坚持以法律法规为办案原则，力求通过专业、高效的办案技能及实务经验，最大程度维护当事人的合法权益。

否存在对己方不利的相反证据。如证据不足，应优先考虑协商调解，避免诉讼风险。

4. 公房与私产的继承规则需厘清

在涉及历史较长的家庭房产时，应首先厘清房屋性质（公房/私产）、产权取得时间、被继承人去世时房屋状态等关键事实。这些事实直接决定了遗产范围以及继承人是否有权主张权利，是诉讼策略制定的基础。

（本文中人名均为化名）

栏目主持人：程艳

法律咨询邮箱：

whwb2025@163.com