

# 前夫留遗嘱 法院定权属

法律援助故事



金女士和宋先生结婚后没几年,两人在争吵中离了婚。但他们又想到了对方的好,于是在离婚三年后,两人又复婚了。本来两人想着可以有个自己的孩子,但金女士就是怀不上。经历了十多年的风风雨雨后,两人再次离婚。婚后所住房屋归

男方所有,女方自愿放弃产权份额,男方每月支付女方600元,从离婚之日起算,共计12年。期间,宋先生因为经济出现问题,没有按约给金女士钱,于是给金女士写了一份遗嘱,内容为作为补偿,他百年后就

把两人婚后所住的房屋给女方。去年,宋先生查出来得了癌症,金女士得知后,就一直陪护在宋先生身边,直至他去世。宋先生父母已早于他离世,而且宋先生生前并未生育子女,也没有再婚。等宋先生落葬后,金女士要求继承遗嘱中提到的房屋。但宋先生的兄弟姐妹认为

这个遗嘱是假的,宋先生生前说过房子是留给他们的;特别是遗嘱上写的“房屋给女方”,指向内容不明确。无奈之下,金女士一纸诉状将宋先生的兄弟姐妹告上法庭,要求确认宋先生名下的房屋归其所有。

本案中,对于该遗嘱是否为被继承人宋先生出具,原告金女士已提供遗嘱原件作为证据证明其主张,而被告宋先生的兄弟姐妹虽然对该遗嘱的真实性提出异议,但未提供相应的证据予以证明,而且明确表示就该遗嘱不申请司法鉴定,故应由他们承担举证不能的不利后

果。法院应当确认该遗嘱是被继承人宋先生本人出具。

从该遗嘱由原告金女士持有的现状,可以看出原告金女士应为被继承人能够充分信任的人。综合各种情况,可以确认遗嘱中的女方就是原告金女士。而且被告对此也无反证提供。关于被告认为这个协议不是《自愿离婚协议书》,而是宋先生处理与其他女性纠纷而出具的,没有提供证据佐证。

由上可以确认,该遗嘱是被继承人宋先生出具的,是其真实意思的表示,应为合法有效,现被继承人

宋先生已去世,原告金女士以该遗嘱作为依据,主张该房屋由被继承人宋先生遗赠给她,归她所有,符合法律规定。

法院采纳了我方的观点,判决支持了原告金女士的诉讼请求。

上海市申房律师事务所主任  
孙洪林 律师



## 你讲我评

今天来调解现场求助的是钮先生,他要出售自己的房子,却遭到全家的反对。

钮先生已是六旬老人,一生很坎坷。原本有个美满的三口之家,一念之差彻底改变了自己的命运。儿子念初中时,他与同一单位的女士搞起了婚外恋,妻子得知实情后,找到单位领导,钮先生受到撤职处分,他与妻子的婚姻也因此走到了尽头。离婚后,儿子虽然判给自己,但钮先生从不在家住,而把儿子交给年迈的母亲抚养,自己鲜有管教。与母亲同住的还有一个眼睛失明,四肢残疾的弟弟。弟弟从未娶妻,且生活无节制,花钱无度,可怜老母亲既要管残疾的小儿子,又要抚养幼小的孙子。

随着母亲年事已高,从事家务已经力不从心,于是钮先生回到家里,烧饭做家务,帮助母亲照顾弟弟。儿子因对父亲存有怨气,与父亲很少沟通,但他很争气,大学毕业后在一家律师事务所工作。由于一家人挤在2室户的房子,居住困难,儿子到了谈婚论嫁的年龄后,便向政府申请了经适房。虽然儿子判给了钮先生,但前妻还是尽力帮助儿子,平时儿子也经常到母亲家,与母亲、继父聊聊天,吃吃饭。儿子分得经适房后,资金遇到困难,母亲出资20万元给儿子作首付,新房到手后,又出资10万元让儿子装修,儿子举办婚宴,母亲也是尽其所能给了20万元。母亲对儿子的尽心,得益于儿子的继父。继父婚后没有再生育子女,把这个继子视同己出,对妻子的举动从未有过二话,因此儿子把继父视为亲人。反观自己的父亲就相差甚远,儿子拿到经适房后,父亲就要让儿子承认,该房叔叔有份,为此事父子俩大吵一场,不欢而散。

去年,93岁的奶奶无疾而终,孙子伤心不已便暗下决心,一定要照顾好他的叔叔。

奶奶去世不久,父亲就提出要将所居住的房子卖掉。因为该房子是租赁房,其中不仅有叔叔的户口,而且还有儿子的户口,父亲先是让儿子把户口迁离,然后就准备挂牌卖房。儿子这才如梦方醒,当初分得经适房时,父亲硬逼着儿子承认经适房叔叔有份,个中缘由不得而知。如今父亲要卖房,叔叔怎么办?儿子自然不会答应父亲的要求,父子俩大吵一场。父亲便来求助。现场我们与儿子电话连线,得知真相后,现场观众和观察员纷纷指责父亲只为自己考虑,全不顾残疾的弟弟,私心太重。

也许,父亲想与有情人终成眷属,但作为残疾弟弟的监护人,他不能扔下残疾的弟弟,去追求所谓的“幸福”。为了确保弟弟的晚年生活,我个人意见不同意儿子户口迁出,房子更不能出卖。父亲要想构筑“爱巢”,完全可以引凤筑巢,没有必要卖房。在众人的劝慰下,父亲收回了自己的主张。儿子也表态不仅会照顾好叔叔,也会对父亲尽赡养义务。一场卖房风波就此平息。

人民调解员 笪福

### 【律师点评】

本次纠纷涉及了“公有住房买卖”的问题,这里让我们普及一下相关的法律规定等,以便读者有更好地了解,在日常生活中遇到此类问题时,能有的放矢,更好地防患于未然,保护自己的合法权益不受侵害。

“公有住房买卖”,严格来讲是公有住房使用权的转让,不同于产权房的销售,公有住房的承租人也不同于产权房的产权人。对于产权房来说,不动产权属证书,即产权证上登记的产权人通常为该房屋的所有权人,所有权人对自己的不动产,依法享有占有、使用、收益和处分的权利,也就是说一般情况下,产权人可以决定房屋的出售与否。

而对于公有住房来说,当承租人在租赁期间将房屋承租权转让给第三人的,应当书面征得出租人同意,由房屋承租权的受让人继续履行租赁合同,并与出租人签订租赁主体变更合同。同时,公有居住房屋承租人将承租权转让给他人,应当事先征得本处有本市常住户口的共同居住人的同意。也就是说,公有住房承租人处分其承租权的自由受共同居住人意思表示的限制,在未经共同居住人同意的情况下,从维护居住生存利益角度出发,原则上应确认该转让合同无效。

但审判实践中对于受让人已实际入住公有住房的,也会本着尊重现状的精神,合理保护受让人的交易安全利益,具体则是区分不同的情况分别处理。这里我们来举一个例子,如果原共同居住人已搬离公有住房,受让人已实际入住该公有住房的,这就表明原共同居住人已以事实行为同意承租人转让其公有住房的承租权,当事人再以未经同住人同意为由诉请确认公房使用权转让合同无效的,通常不会得到法院的支持。但是如果共同居住人有证据证明其搬离系基于转让人欺诈等行为所至,其原有的居住利益损失可另行向转让人主张赔偿。

孙鸣民 律师

# 上家自称受到胁迫拒绝过户

## 律师手记

高阿姨的儿子已经工作五年了,去年就把女朋友带回了家。说到要结婚,两个小青年并不想和父母住在一起,于是给他们买婚房,成了高阿姨要做的头等大事。

经过一番看房,高阿姨看中了一套房屋,并经中介居间,与上家签订了房屋买卖合同,约定好了签订房屋买卖合同的时间。当天,高阿姨就依约向上家支付了定金。不久后,高阿姨接到上家的电话,称有事急需用钱,希望高阿姨能提前把首付给他,而且那时距离签房屋买卖合同、付首付的时间也没几天了。高阿姨就提早把首付付给了他。等到了约定签订房屋买卖合同的那天,上家拿来了产权证,后经中介工作人员发现,这本产权证是造假的。当

然,上家对此自有一番说辞,称真的产证被家人拿去问他人借款,他并不知情。后来经过协商,上家为了表示售房的诚意,自愿降低房价。高阿姨看到上家态度还是好的就原谅了上家。之后,双方签订重新谈好的房价,网签了《上海市房地产买卖合同》。

本以为可以如期过户的高阿姨没想到,等到过户时,上家又变卦了。这次上家的理由是他是在不知情的情况下拿着假的产权证,与高阿姨办理房产买卖手续时被发现,因为高阿姨要报警,他因为害怕坐牢,才同意把房价降低的,所以之后签订的《上海市房地产买卖合同》是被胁迫的,对他是不公平的,应该撤销,不算数。

面对这样的上家,高阿姨只能托我们将上家列为被告,向法院提交起诉材料,请求确定为要求上家将房屋过户给高阿姨,并向高阿姨支付相应的违约金。

庭审中,我们提出本案中双方签订的《上海市房地产买卖合同》是双方真实意思表示,应为合法有效,买卖双方均应恪守履行。在高阿姨依约支付了房款的情况下,上家应依约配合高阿姨,将该房屋过户至高阿姨名下。对于上家所称的胁迫一说不仅不符合事实,而且于法无据。降低房价是上家提出的,而且自双方协商后至签订《上海市房地产买卖合同》,期间有两周的时间,如果是胁迫,上家完全可以不配合,当场就提出。而事实上,双方签订好《上海市房地产买卖合同》后还有联系,上家也从未提出胁迫并撤销合同一事。相反是到了过户时,上家因房价上涨的原因,才自制出理由。

最终本案在法院的主持下,双方达成了调解协议,上家将房屋过户至高阿姨名下,高阿姨将剩余房款支付给了上家。

黄华明 律师

# 扫一扫,房产律师在线答疑

## 线上线下

新民法谭,既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊,又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。

新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏,法谭君邀请沪上多位知名律师,组成栏目强大的顾问团,回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。

本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师,如今也多了一个新渠道,可以扫一扫,关注新民法谭微信公众号,并给法谭君留言,律师会在

线免费提供法律服务。

法谭推出免费线上法律咨询后,得到了谭粉与读者的大力支持。接下来新民法谭将会有更多的改变出现,希望大家多多捧场,新民法谭就是您的掌上法律顾问。



更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

# 孙子能分到三分之一房产吗?

章老伯的老伴人还在医院,他是抽空来律师事务所咨询的。章老伯和老伴共有四个子女,两个儿子,两个女儿,按说是两个“好”字,应该好上加好了,但事实并不尽然。

大儿子早年因工伤过世了,大儿媳没几年改嫁了,章老伯夫妇怕孙子小斌受继父的气,就把小斌留在了身边。6年前,大女儿又得了绝症,不到半年就走了,还好那时外孙女已经大学毕业工作了,不用章老伯夫妇再操心。可能是两个子女的离世,给老伴的打击太大,

去年,老伴查出来患有老年痴呆,病情发展很快,章老伯伤透了脑筋。这不,前几天老伴在卫生间摔了一跤,住进了医院。让章老伯生气的,是看到老伴这样,二儿子和小女儿想到的不是如何照顾母亲,而是让章老伯把房子过户到他们两人名下,以防两位老人过世后,孙子和外孙女来抢房子。说起这套房子,是动迁分给章老伯、老伴和孙子小斌三个人的公房,后来章老伯出钱把公房买成了产权房,产权证上就写了章老伯一个人的名字。本来,章老伯以

为房子是分给他们三个人的,孙子小斌肯定有一份,可二儿子和小女儿说产权登记在章老伯名下,房子就是章老伯的。而章老伯本意是想等着他和老伴走了以后,房子先分出来给孙子三分之一,剩下的就二儿子和小女儿一人一半。为了保险起见,章老伯就来咨询律师。

听了章老伯的讲述后,马海燕律师对他遇到的问题进行了法律分析,并提供了相应的法律意见,若以后章老伯有需要,将为他提供免费法律服务。本报记者 江跃中