

继承虽完成 诉讼仍继续

法律援助故事



施先生的父母去世后，房子被外甥女小梅却和她的父亲强占。

这套房子原是施先生父亲单位分的公房，承租人是父亲，90年代末，父母出资将这套公房购买为产权房，产权证上写了父母的名字。父母一共有三个子女，施先生姐姐、施先生和妹妹。施先生的妹妹婚后原住到婆家，由于和婆婆关系不好，经妹妹再三肯求，父亲同意妹妹一家搬来和他们同住，但要求如果妹妹在外面有了房子，要马上搬出去。

几年后，妹妹过世。不久，母亲也因病过世。这套房屋就由父亲、妹

夫和小梅住着。那时姐夫和小梅的户口也已迁到这套房屋处，在施先生和姐姐的见证下，父亲与妹夫、小梅订立了一份协议，约定：父亲给妹夫和小梅12万元，妹夫和小梅在外购买经济适用房，并承诺迁出父母名下的这套房屋，迁入经济适用房；妹夫和小梅会对父亲尽孝，父亲不再要求妹夫和小梅返还12万。

立好协议没多久，父亲因病医治无效过世。之后，为了房子的事，施先生和姐姐将小梅告上了法庭，要求继承父母所遗的房屋。在法院的主持下，三方达成了调解意见，这套房屋归施先生、姐姐和小梅按份共有，各享有三分之一份额。本来施先生以为打了这个官司后，家里人会同意见把这套房屋卖了后分钱，但小梅和妹夫仍然住在这套房屋中不肯搬出。后来，施先生姐姐体检时发现身体有些恙，需手术治疗，也想着能

拿到这套房屋的折价款。这样，施先生又打了第二场官司，要求分割这套房屋，这套房屋归施先生所有，施先生给付姐姐和小梅房屋折价款，而且施先生还将要支付的房屋折价款缴至法院账户。最终法院判决这套房屋归施先生所有，由施先生给付姐姐和小梅相应的房屋折价款。与此同时，妹夫和外甥女也拿到了经济适用房，但仍赖在这套房屋处不肯搬出。为此，施先生又打了第三场官司，要求妹夫和外甥女排除妨碍，迁出这套房屋，迁往小梅购买的经济适用房。妹夫和外甥女在庭审中提出，他们的户口在这套房屋处，是这套房屋的共同居住人，而且经济适用房登记在小梅名下，妹夫名下并没有产权房，也无他处住房，所以不同意迁出这套房屋。

被继承人的子女先于被继承人死亡的，由被继承人的子女的晚辈

直系血亲代位继承。代位继承人一般只能继承他的父亲或者母亲有权继承的遗产份额。这样，小梅作为施先生妹妹的女儿，可以代位继承其母亲有权继承的份额。他们达成的调解协议“这套房屋归施先生、姐姐和小梅按份共有，各享有三分之一份额”符合法律规定。在没有约定的前提下，按份共有人可以随时请求分割共有物。第一个诉讼中民事调解书中明确这套房屋由施先生、姐姐和小梅按份共有，每人各享有三分之一产权份额，因此施先生要求分割这套房屋于法有据，在施先生已将应给付的房屋折价款缴至法院的前提下，其诉讼请求理应得到法院的支持。

这套房屋原是施先生父亲单位所分的公有住房，来源与妹夫、小梅并没有关系，这套房屋购买为公有住房时，妹夫与小梅的户籍并不在

这套房屋处。之后，他们得以入住并户籍迁入这套房屋，也是基于亲情和家人的帮助，可见，他们对这套房屋不享有居住权。因此，虽然妹夫名下并无产权房，但这也不构成他可以永久居住在这套房屋内的合法理由。

本案在法院的主持下，达成了调解意见，施先生考虑到妹夫及外甥女的经济状况，同意出于亲情补偿他们一部分钱款，妹夫及外甥女承诺在给定的期限内迁出这套房屋，并将户口也迁出，若逾期迁出户口的，则给付施先生相应的违约金。

上海市申房律师事务所律师 孙洪林

申房律师事务所 法律咨询热线: 021-63546661

你讲我评

吴女士述说的事让我们极为震惊，她母亲已经去世4年，但由于弟弟的阻挠至今没有人葬。

吴女士在家排行老四，上面有三个姐姐，下面有两个弟弟一个妹妹，一家九口人靠父亲的手艺养家糊口。吴女士17岁那年，父亲不幸罹患肺癌，懂事的吴女士毅然承担起照料父亲的重担。吴女士的精心照料让父亲感动不已，于是父亲临终前将家中珍藏的黄金首饰交给她。父亲去世后，三位姐姐把母亲告上法庭，要求分割父亲的遗产，除了房产还包括父亲交给吴女士的金银首饰。法院最终支持了房产分割的诉求，对分割金银首饰的诉求，法院则认为这属于父亲对吴女士的赠与，不属于遗产。三个女儿的官司令母亲伤心不已，从此与她们断绝了来往。怕日后子女争夺房产，母亲就立遗嘱将属于自己的房产留给了大儿子，也就是老五，并到公证处办理了遗嘱公证。由于父亲的去世，家里没了经济来源，于是吴女士拿出父亲给的金银首饰，让母亲贴补家用。不久吴女士响应政府号召，到崇明农场务农，后在农场结婚生子。女儿长大后，根据知青政策，女儿的户口报到了母亲处，吴女士从农场返城后，跟母亲住在一起，同住的还有老五。

2002年老房动迁，分了两套安置房，一套归老五，一套归母亲和吴女士的女儿。自此吴女士一家便与母亲一起在安置房内居住。2005年母亲和吴女士签订了协议，约定母亲将属于自己的房产赠与吴女士，吴女士承诺为母亲养老送终并办理后事。之后母女一同去房产交易中心办理了过户手续，产权人改为吴女士与女儿，吴女士为母亲购买了墓地。

2012年母亲去世，由于落葬必须要所有的子女签名，其他人都签了名字，唯独弟弟老五提出要母亲的房产进行分割，否则不签字。这样，吴女士拿出母亲的赠与公证书，此时兄弟姐妹才得知母亲的房产已经归吴女士一人所有。老五顿时大发雷霆，他也拿出母亲1990年的遗嘱公证，声称母亲的房产应该归自己。姐弟俩争执不下，老五一怒之下甩手回了家。母亲落葬的事就此耽搁，其间也经历了法院诉前调解和社区司

法调解，但大家一直谈不拢。

母亲一天不入葬，吴女士的心一天不得安宁，无奈之下到电视台要求调解。因为老五阻挠母亲落葬，现场观众纷纷指责老五：一是遗产分割与母亲落葬是两回事；二是母亲1990年的遗嘱，是当时的老房子，此房产在动迁前政府已经作价收购，金额很小，估计不到一万。现在母亲赠与吴女士的房产是政府的安置房，与老房子无关；三是法律规定老人有处理自己财产的权利，老五以此为由阻挠母亲落葬是很不应该的。最后在大家的劝说下老五当场对自己的做法向九泉之下的母亲赔礼道歉，并表示会尽快促成落葬事宜，让母亲入土为安。

上海市人大代表 柏万青

【律师点评】

父母遗产的继承与子女对父母的赡养、父母后事的办理从法律上来说是没有关联性的。本次纠纷中老五以对遗产继承一事有异为由，阻挠母亲落葬，于情，不顾母亲养育之恩，于理，有违老人百年后落土为安的常理，于法，母亲有权自主处分自己的财产，他人无权横加干涉。当然，本次调解最终的结果是好的，老五认识到了自己的错误，答应尽快促成落葬事宜，让母亲入土为安。

《继承法》规定，遗嘱人可以撤销、变更自己所立的遗嘱。立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准。自书、代书、录音、口头遗嘱，不得撤销、变更公证遗嘱。也就是说，如果一位老人生前立了很多份遗嘱，包括自书、代书、录音和口头遗嘱，每一份遗嘱的内容都不一样，那么在老人百年后，以老人最后所立的合法有效的遗嘱为准，来继承老人的遗产。在这个法律条款中，特别说明了公证遗嘱的撤销和变更有其特殊性，即自书、代书、录音、口头遗嘱即是在公证遗嘱形成后被继承人所立的，但有些形成在后的自书、代书、录音和口头遗嘱不能撤销、变更公证遗嘱。若老人在生前立有公证遗嘱，后来又不想按公证遗嘱的内容来处分自己的遗产，那么老人可以去公证去撤销或变更公证遗嘱。另外，遗嘱人行为与遗嘱的意思表示相反，而使遗嘱处分的财产在继承开始前灭失，部分灭失或所有权转移、部分转移的，遗嘱视为被撤销或部分被撤销。 马海燕 律师

卖房有纠纷 调解化争议

律师手记

前段时间，纪先生通过想出售名下的一套住房，小区物业工作人员小王知道后，就介绍了自己的朋友蒋女士购买。因为纪先生和小王平时关系处的不错，对他很信任，在和蒋女士谈妥购房事宜后，通过蒋女士认识的中介朋友，双方签订了买卖合同，当天纪先生就将房屋交付给了蒋女士。

在蒋女士付了一部分房款后，双方签订了正式的《上海市房地产买卖合同》，本来说好的四个月内，全部购房流程走完，这样纪

先生就可以拿到全额房款。但由于蒋女士原来名下还有住房未售出、贷款等原因，四个月后，双方仍未能过户。虽然那时房价已涨了不少，但纪先生本着诚信的态度，还是同意蒋女士再过两个月过户的要求。但两个月过后，两人相约过户时，蒋女士又提出由于税收政策有了新变化，要求重新审核后过户，因此当天双方仍未完成过户。

纪先生对蒋女士的行为提出质疑。在纪先生找到我们后，在我们的询问下，纪先生才将已签订的《上海市房地产买卖合同》从中介处取回，而上面大部分内容都是空白的。之后，在我们的代理

下，纪先生将蒋女士告上了法庭。

在庭审中，我们提出，由于蒋女士的原因导致双方未能在合同约定的期限内过户，过错在于蒋女士。虽然之后纪先生也同意了蒋女士两个月后过户的要求，但到期后仍未过户的原因还是蒋女士的问题，可见纪先生是善良的售房人，相反蒋女士自恃纪先生已交付房屋，就无故拖延过户、银行贷款的时间。

最终，本案在法院的主持下，双方达成调解意见，蒋女士向纪先生支付一定金额的赔偿金和剩余房款，纪先生在期限内将房屋过户给蒋女士。

黄华明 律师

扫一扫，房产律师在线答疑

线上线下的

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。

法谭推出免费在线法律咨询后，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 法治类微信公众账号“新民法谭”(微信号: xmft2013)

樊阿婆要在产权证上加上名字

樊阿婆这么多年一直对一件事很纠结，就是和老伴一起买的房子，产权证上却只写了老伴一个人的名字。虽然有很多人跟樊阿婆说过，产权证上只写了老伴一个人的名字，她也是有一半份额的，可她就是不放心。樊阿婆几次三番和老伴总是推三阻四。樊阿婆看起来只是对产权证上的名字有意见，但实质上，她没有安全感的原因，是她和老伴是再婚夫妻，老伴和她结婚时就有了三个子

女，而樊阿婆终身未育。樊阿婆觉得自己即使对三个子女再好，但如果有什么事，他们还是向着自己的亲生父母。

前段时间，在朋友的提醒下，樊阿婆去房地产交易中心查了家里房子的产权登记信息，发现老伴竟然瞒着自己把老伴儿子的名字加到了产权证上。樊阿婆回到家就和老伴吵了一架，老伴不仅不觉得理亏，还振振有词地说，这个房子以后也是要给儿子的，现在加了儿子的名字又没关系的，反正

樊阿婆也没子女，这套房子总是要归他的子女的。樊阿婆看到老伴这种样子，想不能就这样算了，于是就来求，看有什么办法可以把老伴儿子的名字从产权证上去掉，然后加上自己的名字。

在听了樊阿婆的讲述后，梁蔚飞律师对她遇到的问题进行了法律分析，并提供了相应的法律意见。最后，梁蔚飞律师表示，若以后樊阿婆有需要，将为她提供免费法律服务。

本报记者 江跃中