

立下遗嘱房屋被出售，房款归谁？

调解员向姐弟三人摆事实、讲道理、明法律，妥善化解纠纷

□通讯员 汤景秋

顾父和顾母共有三名子女，即大姐顾甲、二姐顾乙和弟弟顾丙，顾父早逝，顾母后来因动迁而获得两套房屋。顾母留下遗嘱，在她百年之后，两套房屋产权均归小儿子顾丙所有。后为居住方便，顾母将其中一套房屋出售，谁知售出不久，顾母就去世了。顾母生前将购房人已支付的售房款给了顾丙，此后顾家姐弟三人因售房款继承一事闹得不可开交。顾甲、顾乙向上海浦东新区人民法院提起诉讼，要求依法继承顾母遗产，该法院委托浦东新区婚姻家庭纠纷人民调解委员会（以下简称调委会）对双方当事人进行调解。

房屋被出售后，姐弟三人闹得不可开交

调解员通过电话沟通和双方约定了时间，当天顾丙一来就表现出了对调解极其抵触的态度，这令调解员十分疑惑。在安抚了顾丙的情绪后，调解正式开始。

顾甲、顾乙称，坐落于上海市浦东新区某小区的房屋是母亲个人财产，挂牌出售的售房款也应为母亲个人财产，现母亲已去世，该款自然应当作为遗产由其继承人依法继承，主张姐弟三人均分该款项。

顾丙认为，母亲已留下遗嘱，在其百年之后，房屋归自己所有。此后，房屋虽出售，但母亲并未更改遗嘱，也没有立新的遗嘱，且母亲将先前购房人已交付的售房款也给了自己，故剩余 10 万元售房尾款自然也该归自己所有。

顾甲、顾乙表示，对母亲生前已经给顾丙的售房款没有异议，认可母亲生前对自己个人财产的处理。但对于售房尾款，她们坚决要求按法定继承，三人均分 10 万元。

接着，顾甲、顾乙拿出了一份民事判决书。原来，因顾母突然去世，未能及时配合购房人办理房屋产权变更登记手



资料图片

续，购房人将姐弟三人告上法庭，要求协助过户。在判决书中已载明，该售房尾款归姐弟三人所有。

看到判决书，顾丙突然情绪激动起来，认为判决不公平。此时，调解员明白了顾丙初到调解室时情绪激动的原因，见此，调解员采用“背对背”方式，先让顾甲、顾乙至门外等候，单独和顾丙交流。

达成调解协议：售房尾款三人均分

待顾丙情绪稳定下来后，调解员先向其解释了先前判决书中认为该售房款应有由姐弟三人共同继承的原因。根据《中华人民共和国民法典》第

一千一百四十二条规定：遗嘱人可以撤回、变更自己所立的遗嘱。立遗嘱后，遗嘱人实施与遗嘱内容相反的民事法律行为的，视为对遗嘱相关内容的撤回。

顾母在立下遗嘱后又将该遗嘱涉及的房屋出售，该行为与将该房屋产权留给顾丙的遗嘱内容相违背，应视为对遗嘱相关内容的撤回。若顾母再次订立遗嘱，载明将售房尾款留给顾丙，顾丙才可取得售房尾款。但顾母将房屋出售后就去世了，并未留下新遗嘱，因此该售房尾款需作为顾母遗产由其法定继承人共同继承，而非顾丙理解的直接归其所有。

调解员也建议顾丙上网检索相关法律规定，进一步明确

法律内容。顾丙听了调解员的解释后，自己查询了法条，最终接受了判决书载明的内容，但又觉得，按照风俗，儿子继承遗产是理所应当。

调解员指出，顾甲、顾乙和顾丙都是顾母的孩子，都是顾母第一顺位法定继承人，都享有继承权。并且顾丙已经得到了顾母绝大部分财产，两位姐姐现只要求与其继承并平分 10 万元售房尾款，此要求合理合法。

经过调解员的一番解释和劝说，顾丙终于明白了其中的法律关系，同意售房尾款 10 万元由姐弟三人均分。顾甲、顾乙也均表示同意，纠纷得以解决。经过调解员调解，双方达成如下调解协议：售房尾款 10 万元由姐弟三人均分。双方当事人无其他纠纷。

【案例点评】

不少继承纠纷是因父母不能在对待子女时“一碗水端平”而引发的，该纠纷也是。调解员在安慰当事人情绪的基础上，充分了解纠纷详情。而后围绕 10 万元售房尾款这一争议点摆事实、讲道理、明法律，并引导当事人自行检索相关法律规定，改变当事人的错误认知，让当事人心服口服，最终妥善有效化解了纠纷。

生前曾购精神类药物，夫妻共同遗嘱是否有效？

经法院主持，当事人自愿达成调解协议

□记者 夏天
通讯员 季宇 韩皎雷

近日,杨浦区人民法院披露，一对老夫妻虽在生前订立过共同遗嘱，但子女们在分配遗产时，么女提出亡母在订立遗嘱时患有阿尔茨海默病，且由亡父生前为其配药，故不认可遗嘱有效性，主张按照法定继承处理，并诉至法院。

刘爷叔、董阿婆系夫妻关系，二人共有有三女。刘爷叔、董阿婆生前曾订立共同遗嘱，由长女继承刘爷叔名下的一套房产，并由长女赡养刘爷叔和董阿婆直至二人去世。长女赡养父母二人直至为二人送终后，希望按照遗嘱继承案涉房产。然而么女认为，母亲董阿婆订立遗嘱时患有阿尔茨海默病，且遗嘱内容均为父亲刘爷叔书写，母亲董阿婆仅签名，既不符合自书遗嘱也不符合代书遗嘱的形式要件，故不认可遗嘱有效性，主张按照法定继承处理。双方无法达成一致，遂诉至人民法院。

经法庭调查确认，刘爷叔、董阿婆所立遗嘱为刘爷叔书写正文，并在落款处签名、署日期，董阿婆在落款处签名。次女、么女均称董阿婆生前患有阿尔茨海默病，一直由刘爷叔自行为其配药，但是未

能提供病历等相关证据予以证明。刘爷叔名下另有承租公房一套，现由长女居住。

经过人民法院主持调解，当事人自愿达成调解协议:案涉房屋产权由长女继承。同时，三人亦就刘爷叔名下的承租公房自行达成调解，由么女享有相关权益，次女予以配合。另外,因次女长期居住外地,长女同意其妹妹在沪探亲期间可居住于其继承的产权房屋内。

【调解心得】

法官表示，夫妻共同遗嘱并非我国法定的遗嘱形式之一，但的确是实践中常见的遗嘱类型之一。夫妻共同订立遗嘱，契合了我国的夫妻共同财产制度。但是共同遗嘱是否有效,仍要以《民法典》中关于遗嘱形式要件的相关规定作为基本判断标准。本案中,遗嘱内容均为刘爷叔书写，对于刘爷叔

来说,此为自书遗嘱,符合相关形式要件。而对于董阿婆来说，其仅在落款处签名，既不完全符合自书遗嘱的形式要件,也不完全符合代书遗嘱的形式要件。此情况下,须结合其他证据审查遗嘱内容是否为刘爷叔与董阿婆的共同真实意思表示。若能证明遗嘱内容确为两位被继承人真实意思表示，则不应轻易否认遗嘱效力。

《民法典》规定：“无民事行为能力人或者限制民事行为能力人所立的遗嘱无效。”若被继承人人生前患有阿尔茨海默病等病症，立遗嘱时处于神志不清状态，则其所立遗嘱无效。司法实践中，一般需要根据医院的诊断证明、病历等材料，判断被继承人是否存在精神问题。本案中，两位女儿虽称母亲生前患有阿尔茨海默病，但仅提供了刘爷叔的购药单以证明其配的药物中有治疗

阿尔茨海默病的药物，并未能提供董阿婆患病的诊断证明或病历等证明材料，难以达到证明董阿婆患病标准，无法以此推翻遗嘱效力。

本案中，除了遗嘱中被继承人已处分的一套产权房屋之外，还有一套被继承人作为承租人的公房。虽然该套房屋的相关权益不在本案继承的处理范围内，但亦是该家庭成员间重大财产性权益之一。承办法官为达到案结事了，主动促成当事人达成一揽子调解方案。对于无法写进调解主文的承租公房相关权益问题及次女来沪探亲期间的居住问题，当事人自行达成庭外和解协议。不仅最终妥善解决了当事人间的经济纠纷，而且通过调解的方式修复了当事人间因继承问题产生的情感裂缝，充分体现了司法机关处理家事案件时在法理之外的人情味。