

## 丈夫不幸去世

张玉是上海本地人，四十多年前她的父亲早逝，她与母亲王红妹、哥哥张建相依为命。

张玉和丈夫早年都在食品厂工作，基于当时的政策，单位给这对小夫妻分配了一处 20 平方米的住房。不久之后，他们有了一个可爱的女儿小梅。

然而，幸福才刚刚开始，却又戛然而止。一天深夜，张玉的丈夫突发心脏病，送医抢救无效后去世。万分悲痛之下，张玉还要独自一个人抚养年幼的女儿。

但日子还是要过下去，王红妹不忍看到女儿张玉如此艰难，于是把张玉和张建两兄妹叫到一起说：“只要一家人在一起，就没有过不去的坎。小玉，你可以带着孩子搬到我和你哥这里一起生活。”张建也表示同意。

张玉十分感动，为了改善母亲和哥哥一家的生活条件，她向母亲提出：将自己那处 20 平方米的公房和母亲原有的 20 平方米公房一起上交，调换一处更大的公房。

张玉母亲的单位很快同意了这一要求，调换了一处面积有 40 多平方米的公房。

## 出资买下公房

几年后，政府出台了可以购买自住公房的新政策。王红妹十分高兴，就和两兄妹商量，把这一套公房买下来。

一家人都同意这么做，张建还提出：“这间房子里已经有妈妈和妹妹各一半的份额了，不如这次由我来出买断房子的钱。”

王红妹则表示：“钱不能都让张建出，这样吧，我出大部分，张建出小部分，反正房子是我们一家人的。”

因为政策的原因，当时产权人栏中只能写一个人的名字，大家一致同意写了母亲王红妹，而张建一家三口、张玉和女儿小梅都作为同住人登记。后来出了新政策，房本上可以写多一个人，张玉向母亲提出希望把女儿小梅也写为产权人，王红妹也同意了，但房产交易中心的工作人员却说小梅年纪太小，不能登记为产权人。

看着焦虑的张玉，王红妹当场就对张玉说：“你放心，虽然房本上只有我一个人，但你是我的孩子，跟单位换到这套房子时你也拿出了自己的公房，房子份额一定不会少了你和小梅的。”张玉这才感到安心。

## 母亲未留遗嘱

2000 年，张玉拿出自己的积蓄购买了一套商品房，带着小梅搬了出去，老房子依然由王红妹、张建一家

张建、张玉这对原本相处和睦的兄妹，在母亲去世后，因为售后公房打起了官司。

这处房产由张玉和母亲的公房共同调换而来，后来又基于政策由母亲和张建出资买下。在母亲去世后，这处房产究竟应该怎样分配呢？

# 售后公房 引发兄妹矛盾 辨法析理 判决定分止争



资料图片

居住。

二十多年后，王红妹已年过八旬，常年卧病在床，张玉也因多年操劳身体不佳，只能在家休养。

王红妹病重之际，一直是儿子张建在照顾，张玉只是偶尔前去探望，小梅有时也会去帮忙照料。

然而，王红妹最终还是难敌衰老和疾病，张玉一下子受不住打击而病倒在床，哥哥张建亲力亲为地料理了母亲的后事。

王红妹去世时并未留下遗嘱，因此，张建依旧住在当年的老房子里，而张玉也顾念亲情，没有提及房子继承的事。

## 兄妹对簿公堂

随着房价的不断上涨，当年不起眼的一处老房子，市场价已经到了几百万元，可房本上依旧写着已故的王红妹一个人的名字。

张玉感到这终究不是长久之计，这套房子有一半的面积源于自己和丈夫当年分配的公房，如今自己的身体也每况愈下，还是得尽早给女儿争取对于房产的份额。

于是，张玉找到了哥哥张建，提出让哥哥给小梅 50 万元买断产权份额。哥哥给了这些钱，她和女儿就“白纸黑

字”明确放弃这处房产的任何权益，这样日后也不会有什么争议纠纷。

但张建对此提议一直不置可否，张玉不断追问，却始终没有等来一个答复。

无奈之下，张玉只得向法院提起诉讼，要求确认这处房屋的产权。

庭审中，张玉表示，当年之所以能调换到这么大面积的公房，其中有自己和亡夫单位的贡献。并且，房屋作为母亲的遗产，应当适当分给她一些。

而张建则提出，妹妹在买下售后公房时没有出一分钱，房子这么多年都是老母亲和自己一家居住的，母亲去世前主要由自己照顾，去世后也是自己料理了后事，因此不同意分给张玉。

最终，法院认为，本案的继承人只有张建、张玉两人，都应当分得遗产，而主要遗产就是争议的售后公房。这套房屋登记在王红妹一个人名下，视为家庭成员一致同意该房屋是王红妹的个人财产，其去世后，这套房屋就属于王红妹的个人遗产。

考虑到张建在王红妹生前尽了比较多的赡养义务，法院认为张建应当适当多分。

最终，法院判决房屋由张建继承 56%、张玉继承 44%。判决后，双方都没有提出上诉。

(文中当事人均为化名)

## 律师解析

## 售后公房 应该如何继承

根据《民法典》的有关规定，遗产中包含家庭共有财产的，在遗产分割时，应当先分出他人的财产。对被继承人尽了主要扶养义务或者与被继承人共同生活的继承人，分配遗产时可以多分。

一般来说，遗产的范围首先会依据其登记情况进行认定。如果属于夫妻共同财产，应当先析出配偶的份额，余下的份额才作为遗产分割。

本案中，售后公房不属于家庭共有财产，而是被继承人生前的个人财产。当然，该房屋的性质比较特殊，系基于“94 方案”购买的售后公房，有 20 年的权利保护期限。

也就是说，在购买公房后的 20 年内，其他同住人可以主张他们对该房屋享有一定的份额。如果超过 20 年，则超过了法律上权利保护的期限，房屋的所有权就会按照不动产登记情况处理。

至于遗产继承的方式，如果被继承人生前留有合法有效的遗嘱，一般会按照遗嘱来继承；如果没有遗嘱，则按照法定继承。

法定继承时，第一顺序继承人是配偶、父母和子女，只要有第一顺序继承人，第二顺序继承人就不参与继承。

如果没有第一顺序继承人，则由第二顺序继承人来继承。

本案中，虽然王红妹口头承诺过张玉，房屋份额不会少给她，但未能落实到书面，即没有合法有效的遗嘱，所以只能适用法定继承。

关于遗产分割的比例。在法定继承时，同一顺序继承人一般以均等分得遗产为原则。对被继承人尽了主要扶养义务，或者与被继承人共同生活的继承人，可以多分遗产。

本案中，法院就是考虑到张建与王红妹共同生活多年，在王红妹卧病在床时也对其尽了较多的扶养义务，才认可由张建适当多分得房屋份额。

继承不单单是法律问题，更涉及人情事理。法律不保护躺在权利上睡觉的人，对于逾期未主张权利的当事人，法律亦无法通融。但同时，法律也是公允的、有温度的，会在纯粹理性之外，酌情给予实际付出较多的一方更多的回报。