



夕阳红工程图书

XIYANGHONGGONGCHENG TUSHU

老年人依法维权案例解析丛书

FANGCHANYICHAN
ANLIJIEXI



房产遗产 案例解析

北京市经济法学会 主编

郭志文 赵雪 编著



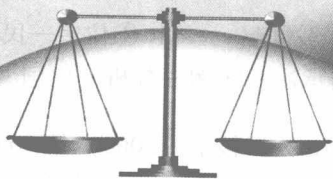
中国出版社



夕阳红工程图书

XIYANGHONGGONGCHENG TUSHU

FANGCHANYICHAN ANLIJIEXI



房产遗产 案例解析

北京市经济法学会 主编

郑志文 赵雪 编著



图书在版编目 (CIP) 数据

房产遗产案例解析 / 郭志文, 赵雪编著. —北京: 中国
社会出版社, 2008. 6

(老年人依法维权案例解析)

ISBN 978 - 7 - 5087 - 1994 - 8

I. 房… II. ①郭…②赵… III. ①住宅—民事纠纷—案
例—分析—中国②继承法—案例—分析—中国 IV. D923.55

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 069496 号

丛 书 名: 老年人依法维权案例解析丛书

主 编: 北京市经济法学会

书 名: 房产遗产案例解析

编 著: 郭志文 赵 雪

责 任 编 辑: 孙晓青

出版发行: 中国社会出版社 邮政编码: 100032

通联方法: 北京市西城区二龙路甲 33 号新龙大厦

电 话: (010) 66080300 (010) 66083600

(010) 66085300 (010) 66063678

邮购部: (010) 66060275 电 传: (010) 66051713

网 址: www.shcbs.com.cn

经 销: 各地新华书店

印 刷 装 订: 北京凯达印务有限公司

开 本: 145mm × 210mm 1/32

印 张: 6.25

字 数: 160 千字

版 次: 2009 年 2 月第 1 版

印 次: 2009 年 2 月第 1 次印刷

定 价: 13.00 元

目 录

房产遗产篇

一、商品房	(2)
二、经济适用房	(21)
三、已购公房：普通已购公房（央产房）	(24)
四、公房（单位或当地房管所产权）	(29)
五、在宅基地上建造的房屋	(37)
六、房屋租赁和房屋抵押的继承关系	(39)

继承人篇

一、配偶	(44)
二、子女	(61)
三、父母	(76)
四、兄弟姐妹	(79)
五、祖父母和外祖父母	(81)
六、丧偶儿媳和丧偶女婿	(83)
七、胎儿	(84)
八、代位继承	(86)
九、转继承	(90)

十、丧失继承权的情形	(93)
十一、对继承人继承权的特殊规定	(94)

房产分配篇

一、房产遗产的遗嘱分配	(103)
二、房产遗产的遗赠分配	(125)
三、房产遗产的协议分配	(131)
四、房产遗产的法定分配	(153)
五、房产的赠与	(171)

房产分割过户篇

一、遗产房产的分割	(177)
二、遗产房产的过户	(184)

商品商

房产遗产

篇

一、商品房

商品房是指在市场经济条件下,通过出让方式取得土地使用权后开发建设的、按市场价出售的房屋。另外,从法律角度来分析,商品房是指按法律、法规及有关规定可在市场上自由交易,不受政府政策限制的各类商品房屋,包括新建商品房、二手房(存量房)等。但不包括公有房屋、廉租住房、经济适用房等政府对其交易有限制条件的房屋。一般来讲,商品房须是五证齐全的房子:有《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程规划许可证》、《商品房预售许可证》。消费者购买商品房有的可以按揭购买,有的可以一次性付清款购买。

1. 商品房能作为遗产继承吗?继承中应注意的问题是什么?

商品房可以作为遗产继承,但是在继承中应当注意,房产是一种特殊的遗产,它通常是夫妻共同财产,老年人在处分自己的房产时,尤其是在遗嘱分配房产时,可能由于处分了其他人的财产而导致遗嘱的部分无效。



案例

李先生与余女士是夫妻,生有3个儿子和1个女儿。李先生与余女士有一套价值近9万元的房屋。余女士病逝后,李先生与孙女士再婚。再婚后不久,李先生与余女士的二儿子病逝。2005年2月,李先生因病去世,去世前留有一份遗嘱,将房屋交与孙

女士继承。对此，李先生与余女士的3个子女，以及早逝的二儿子的妻和子提出异议。孙女士将几人起诉到门头沟法院，要求按照遗嘱继承遗产。

最终，法院判决该套房屋归李先生的遗嘱继承人孙女士所有，但孙女士应给付李先生与余女士的几个子女及早逝的二儿子的妻和子房屋折价款各8500元。



案例分析

本案中，李先生留有一份自书遗嘱，符合法定的形式要件。但是，该份遗嘱处分的房屋是李先生和余女士的共有财产，余女士死亡后，其所有的份额在没有遗嘱继承的情况下应当在其继承人范围内进行法定继承。根据我国继承法的规定，配偶、子女、父母是其第一顺序的法定继承人。因此，李先生和余女士的几个子女都是余女士的遗产继承人，对该套房屋共同拥有所有权。李先生的遗嘱只能处分属于他个人的部分所有权，其遗嘱效力不能及于整套房屋。

在遗产继承过程中存在一些特殊情况，其中之一就是转继承问题。转继承指被继承人死亡后、遗产分割前，未放弃继承权的继承人也死亡的，其应得的遗产份额由他的继承人继承。其构成要件包括以下各项：须被继承人死后、遗产分割前继承人死亡；须继承人未放弃继承；须有死亡继承人的继承人继承其应继承的遗产份额。

本案中，余女士病逝后，其继承人之一的二儿子病逝。在二儿子死亡前，余女士的遗产，也就是余女士与李先生的共有房屋中属于余女士的一部分还没有进行遗产分割，二儿子没有放弃继承权，且二儿子有继承人其妻、其子，他们符合法律规定的转继承要件，有权继承二儿子应得的遗产份额。

余女士去世前没有订立遗嘱，其死亡后应按照法定继承的方式进行继承。根据继承原则，余女士死亡后，其与李先生所有的财产应先析产，一半是李先生的财产，另一半是余女士的遗产，由李先生与4个子女进行继承。二儿子在余女士之后死亡，其应当继承余女士的遗产份额，转由其妻、其子继承。李先生死亡后，因其订有遗嘱，对于属于李先生的个人合法财产应按照遗嘱继承的方式进行继承。因此，李先生死亡后也应先进行析产，即将属于其3个子女和二儿子的妻子、儿子的财产分出，剩余部分为李先生的遗产，根据李先生的遗嘱，该遗产由孙女士一人继承。因孙女士所占遗产份额较大，故该套房屋归孙女士所有较为适宜，但其应对属于李先生和余女士几个子女及其二儿子的妻和子的遗产份额给付房屋折价款。

相关法律法规

《中华人民共和国继承法》：

第三条 遗产是公民死亡时遗留的个人合法财产，包括：

- (一) 公民的收入；
- (二) 公民的房屋、储蓄和生活用品；
- (三) 公民的林木、牲畜和家禽；
- (四) 公民的文物、图书资料；
- (五) 法律允许公民所有的生产资料；
- (六) 公民的著作权、专利权中的财产权利；
- (七) 公民的其他合法财产。

第十条 遗产按照下列顺序继承：

第一顺序：配偶、子女、父母。

第二顺序：兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

继承开始后，由第一顺序继承人继承，第二顺序继承人不继承。没有第一顺序继承人继承的，由第二顺序继承人继承。

本法所说的子女，包括婚生子女、非婚生子女、养子女和有

扶养关系的继子女。

本法所说的父母，包括生父母、养父母和有扶养关系的继父母。

本法所说的兄弟姐妹，包括同父母的兄弟姐妹、同父异母或者同母异父的兄弟姐妹、养兄弟姐妹、有扶养关系的继兄弟姐妹。

2. 老年人实际购买房产，但房产证上的名字是子女，此时的房产属于谁？老年人逝去后，该房产属于遗产吗？

对于这个问题应当分为两种情况，其一，通常情况下，老年人用子女名义购买商品房的，或者将自己的房屋过户给子女，视为生前对房产的处分，房产证上是谁的名字，就视为老年人对谁的赠与，此时的房产不能再作为遗产处理；其二，特殊情况下，房产证上的名字虽然是子女的，但老年人生前一直控制、占有房产，并且明确房产作为遗产继承。此时的房产可以作为遗产继承。



案例 1

老蒋、老季是夫妻关系，二人生有一子小蒋，小蒋 1990 年 10 月娶媳小朱。小蒋结婚以后，小夫妻与老蒋、老季共同生活在三间老平房（产权属于老季，位于丹阳城区）内。很快小夫妻生育了一个女儿，为改善住宅条件，以小蒋的名义于 1992 年 9 月 10 日申请在原两间平房的基础上翻建两间两层楼房。1992 年 10 月 8 日，老季与小蒋达成房产分户契约，契约约定把将要翻建的两间平房分给小蒋，并于同年 10 月 10 日办理了房产过户手续。1993 年 5 月两间楼房建成后，房屋产权登记在小蒋名下。老夫妻与小夫妻生活在一起。1998 年诉争房屋又进行了装修。后来，老夫妻与小夫妻之间发生家庭矛盾，经老季要求，小蒋于 1999 年 4 月 20 日作出“房屋所有权的郑重声明”，该声明称：老蒋、老季在 1993 年翻建房屋时，应村委会的要求先进行了分户，以小蒋

的名义申请批建手续，房屋的翻建都是老蒋一手操办，小蒋、小朱建房及之后装修都未出分文，因当时二人没有正式工作，没有经济能力。故诉争房屋产权证虽登记在小蒋名下，但该房的所有权实属老蒋、老季所有，为解除老蒋、老季日后为这一房屋发生争议的顾虑，特作此声明，并愿将房屋产权登记在老蒋、老季名下。此声明于2000年11月16日在丹阳市公证处办理了公证。2002年前后，因老夫妻与小夫妻关系不和，小蒋、小朱另行购置房屋搬出去居住。

小蒋、小朱认为该房屋是老蒋、老季赠与给小蒋的，并已办理了过户手续，赠与成立，房屋所有权应属小蒋所有，另外建房及装修时小蒋、小朱也出资了，因此该房应属自己所有。



案例分析

房屋产权证是拥有房屋所有权的合法凭证，其效力在于推定登记权利人对所登记房屋权利的存在。但是，登记机关对房地产登记颁证只是一种行政确认行为，是根据相对人申请登记的事项依照法律规定进行审查，对相对人或相对人之间与登记房产之间的相对性关系是否存在的认可或证明，其本身并不创设新的权利义务关系。本案当中，争议房产虽然登记在小蒋名下，但实际上属于老蒋、老季夫妻的共有财产，老蒋夫妻可以凭相关证据变更登记。

法院判决：位于丹阳市城区登记在小蒋名下的房产二间二楼层房属老蒋、老季所有。



案例2

何某、张某于1937年结婚，生下一子一女，儿子何志，女儿何义。1961年何某做生意赚了钱，修了一栋楼房，共3层12

间，以儿子何志的名义领取房产证。此时何志已结婚，占用最上层。两年后，女儿何义结婚，因夫家住房紧张，经何某同意，住了楼房中间一层。2001年张某与何某相继去世，何某去世前告诉两个孩子要互相团结，不要争吵，妥善继承其所拥有的楼房。在安葬老人后，何志之妻偶然翻出房产证，见上面是何志之名，要求何志个人继承房屋。何义坚决不同意，称父母财产应平分。何志在妻子怂恿下将此事诉诸法院。



案例分析

本案的焦点为该楼房所有权归属问题。何某以何志名义办房产证，实际是一种赠与行为，但赠与财产不是一种诺成性法律行为，而是一种实践性法律行为，即赠与人除赠与财产意思表示以外，还须实际交付赠与财产，赠与财产所有权才发生转移。本案中何某虽然以何志名义办理房产证，但何义及何某夫妻一直在实际使用、控制着该楼房，且何某临终时要求子女妥善继承财产，足以证明其房屋应作为遗产，而非单独赠与何志。根据继承法有关规定，法院遂判决该楼房作为继承遗产，原告、被告双方平均分配。



案例 3

陶庭柱、陶齐氏是夫妻关系，夫妇二人生育一子二女，儿子陶国祥、女儿陶冶，另一女早亡。1924年陶庭柱因病死亡，遗有祖遗房屋三间。陶齐氏于1941年将三间房屋过户在儿子陶国祥名下并交了该房产权状。解放后该房产权仍由陶国祥登记，并管理使用达40余年，直至1968年陶齐氏死亡时，双方均未提出异议。1983年陶国祥死亡后，陶冶以房屋系父母遗产为由要求继承。陶国祥的妻子邓秀芳及其子女认为，该房屋已由陶

齐氏生前赠与陶国祥，房屋当属陶国祥所有，应该由自己及其子女继承。



案例分析

本案中，争议房屋虽是祖遗产，但陶齐氏已将产权状交与陶国祥，并在两次产权登记和私房改造中，均确定由陶国祥长期管理使用，应当认为，陶齐氏已将房屋赠与陶国祥，陶冶在陶齐氏生前从未提出异议，视为已经承认了赠与。据此应当认为该房产权早已转归陶国祥夫妻共有。陶国祥死后的遗产，依法应由邓秀芳及其子女继承。陶冶作为第二顺序继承人无权要求继承。



案例 4

因腾退房屋纠纷，已故著名作家丁玲之子蒋祖林将中国新闻社告到法院，要求被告将未拆迁部分腾出交还。

蒋祖林先生在诉讼中称，母亲丁玲于 1954 年购买了东城区育树二条 1 号院房产，后因历史原因，该房被国务院侨务办公室长期占用，并交由其下属单位中国新闻社出租牟利。蒋先生的母亲丁玲去世后，经继承人协商并经公证机关公证，现该处房屋归原告所有。

2001 年该地区进行危房改造，该院东侧部分房屋被拆迁，蒋祖林得知后即向拆迁单位北京市东城区住宅发展中心要求获得拆迁安置和补偿。因该院未拆迁部分仍被中国新闻社占据，原告于 2005 年 2 月 2 日致函被告，要求被告将该院房屋及院落彻底腾空，被告回函拒绝腾退。

蒋先生认为，育树二条 1 号院是其母丁玲的合法遗产，自己

作为合法继承人，对该院房产享有合法的所有权，被告占据该处房产的行为是对原告合法权益的侵犯。为此原告诉至法院，请求法院依法判令被告腾房，并承担本案诉讼费。

中国新闻社则认为，本案争议之房屋共 31 间，后因历史变迁，原 31 间房屋已不存在，50 年来，整个院子的房屋几经改建、扩建。本案争议之房产名为丁玲所购，实为在中国作家协会的安排下，由国家出资以丁玲名义购买，再安排以丁玲的名义向中国作家协会进行捐赠，将所有权落户到中国作家协会名下，中国作家协会将其用于创办托儿所。

1964 年，中国作家协会托儿所因自身原因难以维持，与国务院侨务办公室幼儿园商议后，由国务院侨务办公室全面接管了当时的中国作家协会托儿所，并签署了交接协议。“文革”时期，一直由国务院侨务办公室幼儿园占有使用争议房产。“文革”中幼儿园解散。“文革”结束后，此房由国务院侨务办公室继续使用。20 世纪 80 年代初，国务院侨务办公室依职权将此房交其下属即被告中国新闻社使用至今。

中国新闻社认为，丁玲生前的赠与行为有效，故不论从买房出资来源看，还是从房屋的占有情况看，诉争之房属国有资产，被告根本无须为原告腾房，原告没有争要此房的任何权利，故被告不同意原告的诉讼请求。



案例分析

原告之母丁玲于 1954 年将诉争之房屋赠给中国作家协会系其真实意思表示，丁玲的赠与行为成立。国务院侨务办公室、中国作家协会对诉争之房长期占有使用合法，丁玲生前从未对诉争之房屋主张过权利，视为丁玲生前已对房屋作了处理，房屋所有人已变更为中国作家协会，该房屋不应当作为遗产继承。蒋祖林

与中国新闻社之间不存在房屋出借或租赁关系，故不应支持蒋祖林请求。

相关法律法规

《中华人民共和国合同法》：

第一百八十五条 赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠予的合同。

《中华人民共和国物权法》：

第十九条 权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正的登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正登记的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起十日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

3. 老年人的房屋做较大修理时，子女出钱资助了，房屋产权是否因子女出钱而改变？

在现实生活当中，老年人的房屋可能年久失修，需要做较大修理，此时即使是修理费用全部由子女出资，房产产权也不改变。但老年人在遗嘱分配房产时，可以分给出钱子女较大的份额。



案例

王桂香有两个儿子，她的丈夫已经过世了，王桂香的祖上留有私房，面积是 112 平方米，南北朝向，南面沿街，北面沿河，该房产由王桂香合法拥有。1988 年，因房子后一半（沿河部分的

地基松了)有危险,大儿子出钱翻造了后一半房子,约60平方米,当时翻造房子时,因没有分割产权,所有办理证件的手续都是王桂香的名字。现在王桂香想知道以下问题:大儿子当时造的房子是否就是他的产权,如果不是,那产权是谁的?如果仍是自己的产权,房产应当如何分割?



案例分析

第一,王桂香是房屋所有权的合法拥有者,目前还不发生继承,依据是《中华人民共和国继承法》第二条:继承从被继承人死亡时开始。王桂香作为被继承人,在生命结束之前,继承不发生,遗产分割当然不可能发生,王桂香仍然享有房屋的所有权。

第二,既然所有的关于房屋的登记文件上记载的都是王桂香的名字,那么王桂香就是房屋的合法拥有者,这一点并不因为王桂香的大儿子曾出钱翻修过部分房屋而有所改变,王桂香对所有的房屋有充分的处分权。

第三,王桂香在处分房屋(是指出卖或转让)的时候,应给大儿子相应的补偿;或者在立遗嘱安排自己的遗产时,给大儿子相应地多分割一部分。

4. 老年人付首付,子女供月供,房产属于谁?

在我国,老年人付首付,子女供月供的房产很普遍,亲友间感情好,彼此安守本分,则不至于闹纠纷上法庭。一旦闹上法院,讲求的则是于法有据、于事有证。为免日后产生经济纠纷,家庭成员共同参与购房,最好事先能签订书面协议,表明产证登记人、房产出资人、出资方法等,避免日后因纠纷导致经济损失。此外,作为上了年纪的长辈,在处理自己身后财产特别是房产时,事先做好些安排,让小辈们明确自己的本分,也是功德一件。



案例

在未买房前，王某与父亲以及妹妹的女儿同住在一套建筑面积40平方米的老公房内。眼看着外孙女一天天长大，老父亲也觉得40平方米的房子实在显得过于狭小。于是，老父亲便以自己的名义，贷款购买了一套建筑面积100平方米左右、总价58万元的商品房。老父亲支付了18万元的首付款后，王某负责支付每月2500元的按揭款。天有不测风云，老父亲去年年底突发脑溢血去世，王某的妹妹随即向王某主张自己也应有一半房子的权益。王某非常恼火，认为妹妹早已出嫁且另外购有新房，且居住状况并不紧张，却来争这套自己本打算用于娶妻生子的房子，简直是没有良心。双方争执不下，闹到了法院。

王某的妹妹诉称，房子的房产证上既然是父亲的名字，自然属于遗产范畴，应该由兄妹俩共同继承，她有房子的部分产权。因此，要求哥哥要么拿出14万元给她作为补偿，要么和哥哥共同分享这套商品房。

对于为何索要14万元，王某的妹妹认为，老父亲支付的18万元首付款中的一半，即9万元应由自己继承；而现时该套房屋总价已经涨到近80万元，上涨超过20万元，如果老父亲支付的首付款有投资回报的话，则至少有10万元的收益。按照遗产平均分割的原则，自己应得其中的5万元，因此总共应该得14万元。

而王某则认为，父亲的主要赡养责任一直由他来承担，房子的月供也一直都是他个人在支付。妹妹一没有尽多少赡养责任，二没有在房子上投过半分钱，居住状况和经济条件也不比自己差，因此，房产应属于他的个人财产。