上海市闵行区人民法院

民事判决书(2010)闵民一(民)初字第12568号

原告周XX（ZHOUXX），男，1949年X月XX日出生，国籍美国，现住美国XX,NEW YORK,XX。

委托代理人翁祖卿，上海恒隆律师事务所律师。

委托代理人徐军，上海恒隆律师事务所律师。

原告安XX（ANDYXX），男，2000年X月XX日出生，国籍美国，现住美国XX, NEW YORK,XX。

法定代理人周XX，同上。

委托代理人翁祖卿，上海恒隆律师事务所律师。

委托代理人徐军，上海恒隆律师事务所律师。

被告邵XX，女，1935年X月XX日出生，汉族，户籍地上海市新华路XXX弄XX号，现住上海市闵行区航华X村X街坊XX号XXX室。

委托代理人王鹏程，上海市养和律师事务所律师。

原告周XX、安XX与被告邵XX法定继承纠纷一案，本院于2010年9月9日立案受理。先适用简易程序审理，后因案情复杂，依法组成合议庭适用普通程序于2010年12月29日、2011年5月11日公开开庭进行了审理。原告周XX及周XX、安XX的共同委托代理人翁祖卿，被告邵XX的委托代理人王鹏程到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

两原告共同诉称，被继承人倪XX于2010年3月26日死亡。两原告分别系被继承人的丈夫、儿子，被告系被继承人的母亲。因倪XX生前遗留有财产，而生前未有遗嘱，因遗产问题各方协商不成，故诉至法院，要求对被继承人倪XX的遗产依法分割，遗产的范围为上海市闵行区航华X村X街坊XX号XXX室房屋（以下简称XXX室房屋1）及在被告处的钱款80,000元、上海市航华X村X街坊XXX号XXX室房屋（以下简称XXX室房屋2）的售房款440,000元及利息（自2009年7月6日起算至判决生效之日止，按照银行同期贷款基准利率计算）、上海市闵行区虹梅路XXX室房屋（以下简称XXX室房屋3）的售房款770,000元及利息（自2009年10月29日起算至判决生效之日止，按照银行同期贷款基准利率计算）。

被告邵XX辩称，XXX2、XXX1室房屋均系倪XX的婚前个人财产，XXX2室售房所得钱款440,000元已全部用于归还倪XX的债务，仅有XXX1室房屋应按法定继承由原、被告各得三分之一，且可由两原告得房、己方得房款。而XXX3室房屋原系被告夫妻的共同财产，父亲单方赠与女儿签订买卖合同，作为被告的母亲并不知情，也未予同意，是无效的，该房屋仍应归被告所有，相应的售房款770,000元应归被告个人所有。至于利息不予同意，钱款80,000元钱款也不存在，不属本案遗产范围。另外，倪XX在美国去世，无人收尸，被告汇去200,000元用于丧葬事宜，此款也应在遗产中扣除。

经审理查明，原告周XX与被继承人倪XX于1999年10月7日在美国登记结婚，2000年X月X日生育儿子安XX，倪XX于2010年3月26日在美国纽约过世。被告系倪XX之母，倪XX之父倪X1已于2009年2月过世。1993年6月，倪XX与房地产开发经营公司签订房屋预售合同，预售合同约定了由倪XX购买XXX2、XXX1室房屋二套、面积为109平方米、总价为215,384元、房屋面积待实际工后确定，预收房款多退少补等内容，合同落款处还有上海XX房地产开发有限公司经营销售部的公章。1993年12月30日之前，倪XX支付90%的购房款189,968.40元后于1995年实际入住。2004年12月，倪XX又与上海XX房地产开发有限公司签订上海市买卖合同二份，合同约定XXX2室转让价为121,978元、XXX1室转让价为75,212元。同月，XXX2室及XXX1室均登记于倪XX名下。2004年12月，倪XX与倪X1签订买卖合同一份，合同约定由倪X1将XXX3室转让给倪XX，转让价为64,193.16元。2004年12月，倪X1、邵XX与倪XX签订协议书一份，协议书约定：父倪X1母邵XX将虹梅路XXX弄XX号XXX室产权房50平方米与女儿倪XX所有（已过户名）。该房租从2005年元月起归女儿收入。女儿将航华X村X街坊XXX号XXX2室、XXX1室供父母居住使用至百年后等内容。2009年7月，倪XX委托被告与案外人姜XX签订房屋买卖合同，合同约定XXX2室房屋的转让款共计440,000元，被告的委托权限包括签署售房合同、收取款项等。2009年10月，倪XX委托被告与案外人向XX、刘XX签订买卖合同，

合同约定XXX3室房屋的转让款为770,000元，被告的委托权限包括签署售房合同、收取款项等。

另查明，2009年3月12日，被告向案外人刘XX借款并于当日出具借据一份，借据载明：我邵XX因女儿倪XX急于出国，上海出售的航华X村XXX号XXX2室房款因故未能收取，特向刘XX暂借现金肆拾伍万元，待收到房款后返还，并计息1分每月，期限壹年。被告在借款人处签名，倪XX在担保人处盖章。2010年8月11日，案外人刘XX在收到被告通过银行转帐归还的450,000元后出具收条一份，言明：2010年8月10日收回本金45万元，利息未付等内容。

诉讼中，经本院委托，上海八达国瑞房地产土地估价有限公司对XXX1室的房屋价格出具评估报告，结论为：上海市闵行区航华X村X街坊XXX号XXX1室在2010年3月8日的市场价格为1,170,000元，原告周XX为此支付评估费4,500元。

以上事实，由原、被告提供的死亡证明书、婚姻登记证明、出生证明、户籍信息、亲属关系证明、房地产登记信息、房屋买卖合同、存款证明、收入证明、录音资料，被告提供的房屋预售合同、交房款收据、房屋单价说明清单、民事裁定书、借据、收款收据、房地产信息、商品房买卖合同、协议书、买卖合同、证明等证据及当事人的庭审陈述所证实，并均经庭审质证。

本院认为，遗产是指公民死亡时遗留的个人合法财产。本案中，倪XX留有遗产，生前又未订立遗嘱，故应由其第一顺序的继

承人即原、被告按法定继承进行。遗产的范围，根据双方的举证，XXX2室、XXX1室房屋均系倪XX婚前个人财产，但XXX2室房屋已经出售，所得钱款已用于归还所欠债务，故仅有XXX1室房屋由原、被告按各三分之一的份额进行继承，价格本院以评估结论确定。XXX3室房屋，根据双方的举证，原告周XX转让款无证据证明，而被告当时虽未在赠与协议书上签字，但结合倪XX与母亲之间的特殊身份关系及事后被告还作为倪XX的代理人具体操作售房之事等，被告对赠与之事应是明知并同意的，其辩称的不知情不同意与女儿，本院不予采信。故本院认定XXX3室房屋名为买卖实为赠与。另外，XXX3室系父母赠与自己子女的财产，应视为对自己子女的赠与，故该房屋转让款770,000元亦应作为倪XX的个人财产由原、被告均分。本案中原告主张的利息无法律依据，80,000元也无证据证明，本院均不予支持。至于被告支付的200，000元丧葬费，应认定被告对死者尽了身后事的主要义务，在遗产的处理中一并考虑。综上，根据以上分析，并兼顾两原告要求得房、被告要求得房款等原因，XXX1室房屋归两原告所有，XXX3室转让款部分归被告所有。据此，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十二条、《中华人民共和国继承法》第五条、第十三条、第二十九条之规定，判决如下：

一、现登记于倪XX名下的位于上海市闵行区航华X村X街坊XXX号XXX1室房屋归原告周XX（ZHOUXX）、安XX（ANDYXX）所有；

二、驳回原告周XX（ZHOUXX）、安XX（ANDYXX）其余诉讼请求。

案件受理费26,800元，由原告周XX（ZHOUXX）、安XX（ANDYXX）共同负担19,800元，被告邵XX负担7,000元。评估费4,500元，由原告周XX（ZHOUXX）、安XX（ANDYXX）共同负担3,000元，被告邵XX负担1,500元。

如不服本判决，原告周XX（ZHOUXX）、安XX（ANDYXX）可在判决书送达之日起三十日内，被告可在判决书送达之日起十五日内，向本院（立案庭）递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审判长阮广斌

审判员宋韧弘

人民陪审员林卓作

二〇一一年五月二十三日

书记员赵磊