上 海 市 浦 东 新 区 人 民 法 院
民 事 判 决 书

（2023）沪 0115 民初 76195 号

原告：唐某甲，女，1973 年 5 月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

原告：张某，男，1969 年 2 月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

原告：钱某，女，1948 年 6 月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

法定代理人：唐某甲（系原告钱某之女），户籍地上海市浦东新区。

原告：唐某乙，女，1995 年 8 月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

原告：唐某丙，男，2000 年 11 月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

上列五原告共同委托诉讼代理人：赵伟荣，上海济铭律师事务所律师。

上列五原告共同委托诉讼代理人：张佳妮，上海济铭律师事务所律师。

被告：唐某丁，女，1948年9月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

被告：唐某，男，1950年11月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

上列两被告共同委托诉讼代理人：卫某甲（系被告唐某丁之子），住上海市浦东新区。

上列两被告共同委托诉讼代理人：胡珺，北京盈科（上海）律师事务所律师。

被告：唐某戊，女，1971年1月出生，汉族，户籍地上海市浦东新区。

第三人：上海某置业有限公司，住所地上海市浦东新区莲振路298号4号楼G224室。

法定代表人：蒲某。

第三人：上海某（集团）有限公司，住所地中国（上海）自由贸易试验区浦东大道981号。

法定代表人：徐某，董事长。

委托诉讼代理人：王贺，上海虹桥正瀚律师事务所律师。

原告唐某甲、张某、钱某、唐某乙、唐某丙与被告唐某丁、唐某、唐某戊法定继承纠纷、分家析产纠纷一案，本院于2023年7月4日立案后，依法适用普通程序独任审理。审理中，经原告唐某甲、张某、钱某、唐某乙、唐某丙申请，本院依法追加了唐某戊作为本案被告、追加了上海某置业有限公司、上海某（集

团）有限公司作为第三人参加本案诉讼。本院于2024年1月3日开庭进行了审理，原告唐某甲（暨原告钱某的法定代理人）、张某及原告唐某甲、张某、钱某、唐某乙、唐某丙的共同委托诉讼代理人赵伟荣，被告唐某丁、唐某的共同委托诉讼代理人卫某甲、胡珺，被告唐某戊到庭参加了诉讼，第三人上海某置业有限公司、上海某（集团）有限公司经本院传票传唤未到庭。后本院于2024年6月14日第二次公开开庭进行了审理，原告唐某甲（暨原告钱某的法定代理人）、张某及原告唐某甲、张某、钱某、唐某乙、唐某丙的共同委托诉讼代理人赵伟荣，被告唐某丁、唐某的共同委托诉讼代理人卫某甲、胡珺，被告唐某戊到庭参加了诉讼，第三人上海某置业有限公司、上海某（集团）有限公司经本院传票传唤未到庭。本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告唐某甲、张某、钱某、唐某乙、唐某丙向本院提出诉讼请求：1、要求依法继承上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋中属于被继承人卫某的遗产 51.05 平方米，该房屋剩余平方归原告唐某甲、张某所有；2、上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋归原告唐某甲、唐某丙所有，上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋归唐某丙所有，上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋归原告钱某所有，上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋归原告唐某乙所有；3、被告唐某戊在动迁利益中享有 14,081.60 元。事实和理由：上海市浦东新区北蔡镇一六村南唐家宅×号的宅基地房屋因市

政动迁，原告唐某甲于2012年3月15日与拆迁单位上海轨道交通申嘉线发展有限公司达成《征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议》。根据协议内容，该动迁房屋内核定安置认可6人，分别为五原告及被继承人卫某。后因被继承人身体和疫情原因，动迁协议中所分配的住房均未过户至各原告名下。2022年12月26日被继承人卫某过世，被继承人卫某早年丧夫，终身未再嫁，生育二子一女，即唐某己及被告唐某、唐某丁。被继承人卫某生前留有遗嘱，将全部动迁利益由原告唐某甲继承。因被继承人卫某过世，无法办理产权登记，故五原告提起诉讼。

被告唐某丁、唐某辩称，对于被继承人卫某的遗产为上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室中的51.05平方米无异议，要求按照法定继承继承，另外要求分割上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室在2013年1月至2023年12月的租金，按照每月人民币3,000元计算为238,347元。

被告唐某戊辩称，对于被继承人卫某的遗产为上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室中的51.05平方米以及其在原告处享有的动迁利益14,081.60元无异议。要求依法继承被继承人卫某的遗产，并分割上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室在2013年1月至2023年12月的租金，按照每月人民币3,000元计算为238,347元。对于上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋归原告钱某所有无异议。

第三人上海某置业有限公司未到庭亦无述称意见。

第三人上海某（集团）有限公司未到庭但出具书面意见称：案涉上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室所在地块由其负责开发建设，其就本案相关事实无特别主张，恳请法院依法判决，其将依据法院判决结果配合办理案涉房屋的产权变更手续。

本院经审理认定如下事实：被继承人卫某（2022 年 12 月 26 日过世）早年丧偶，与其丈夫共生育唐某己（2001 年 3 月 28 日报死亡注销户口）、被告唐某丁及被告唐某三人。唐某己与原告钱某系夫妻关系，生育原告唐某甲、被告唐某戊两人。原告唐某甲与原告张某系夫妻关系，生育原告唐某乙、唐某丙两人。2011 年 4 月 20 日，原告唐某甲与被告唐某签署关于卫某安置动迁面积说明，上海市浦东新区北蔡镇一六村民委员会在该说明末端盖章，并留有王某的签名，该说明内容为：今有卫某孙女唐某甲（即卫某长子唐某己之女）与卫某次子唐某，一起到一六村村民委员会，就卫某在川杨河停车场动迁安置一事，确认卫某应得安置面积为五十平方米。老人有安置面积五十平方米，因卫某有 2 个儿子，所以长子唐某己、次子唐某各得 50%，即各得 25 平方米。至于卫某今后赡养、住宿养老等事情，也由双方负担。卫某安置动迁面积的说明，一式三份，双方各执一份，一六村村委会留存一份，经签字后生效。2012 年 3 月 15 日，原告唐某甲与拆迁人上海轨道交通申嘉线发展有限公司签订上海市征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议（适用同等价值产权房屋调换），其中可申请建房人员为被继承人卫某及五原告共计六人，被拆迁房屋为上海市浦

东新区北蔡镇一六村南唐家宅×号。其中货币补偿款 1,065,949.32 元：【（677+1950+450）×170.20+（536+1950+450）×27.47+（1950+450）×192.33】，棚舍补偿款 14,110 元、其他附属设施补偿款 47,383 元、搬家补助费 7,800 元、设备移装费 3,900 元、房屋装修费 112,222 元、拆迁奖励费 16,000 元、速迁奖励费 47,000 元、临时安置补助费 74,880 元、其他费用 128,650 元、一次性特殊困难家庭补助费 12 万。获得安置房屋 5 套，房屋总面积为 414.02 平方米，总价计 2,110,190 元。房屋位置为上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室（面积暂定 84.80 元，价格 629,324 元）、上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室（暂定面积 78.63 平方米，价格 353,835 元）、上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室（暂定面积 112.43 平方米，价格 505,935 元）、上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室（暂定面积 80.40 平方米、369,840 元）、上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室（暂定面积 57.76 平方米，价格 251,256 元）。该户的特殊家庭安置方案会审表中，核定面积 390 平方米，在册户籍 6 人。安置单价结算的房屋建筑面积 351 平方米。该户特殊情况描述内容为：该户系共有产，卫某等（户）在册人口 6 人，核准有证建筑面积 325 平方米，卫某的可建房面积是分别计入其子唐某己和唐某处各一半，由于唐某（户）系按照房屋实际有证面积补偿，卫某的户籍在唐某己处，本人也长期居住于此。唐某甲之夫张某属唐镇村民，由于张某属该镇的特困对象，户口迁入北蔡会影响其长期的收入问题。照顾情况：同意

照顾以二奖期奖励费结算。以可建面积 50 平方米照顾卫某安置在唐某己处。拟进照顾张某可建面积 40 平方米。2012 年 3 月 15 日，上海市浦东新区城市建设动拆迁有限公司、上海市浦东新区北蔡镇人民政府出具情况说明，内容为：北蔡镇一六村南唐家宅×号卫某等（户），属轨道交通 11 号线川杨河停车场（含北段、南段）项目动拆迁范围，浦建委房拆许字（2011）第 0015 号。唐某甲的两个子女唐某乙与唐某丙都是未婚，根据《口径》第十一第一款规定，经认定符合申请建房条件且非独生子女的未婚人员（户口未报、离婚、丧偶除外），拆迁人除按核定的可补偿安置面积补偿照顾增加 100 平方米可建建筑面积进行补偿安置。2012 年 3 月 25 日，原告唐某甲作为申请人在特殊、困难家庭补助申请、审批、费用发放表上签名，内容为：钱某 05 年患子宫肉瘤住院手术治疗，唐某甲 09 年患左乳腺癌进院治疗，张某 08 年慢性支气管炎急性发作，伴有慢性阻塞性肺气肿望给予大病照顾。该发放表给予 12 万元。该户配套商品房供应单浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋购房人为唐某甲、唐某丙，浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋购房人为唐某丙，浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋购房人钱某，浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋购房人唐某乙，浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋购房人唐某甲、张某，浦东新区莲溪路××××弄×号×××室、×号×××室、××号×××室、××号×××室四套房屋均登记在第三人上海某置业有限公司名下，浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋登记在第三

人上海某（集团）有限公司名下。

同时查明，2008年唐某戊、唐某甲、卫某作为原告将钱某作为被告诉至本院，其中唐某戊、唐某甲、卫某的委托诉讼代理人为顾龙飞律师，四人达成调解协议，本院于2008年9月18日出具（2008）浦民一（民）初字第14182号民事调解书，内容为：一、坐落于本市浦东新区北蔡镇一六村××丘（×××）地号上楼房二上二下、西面平房一间、老平房一间，其中楼房二上二下房屋产权归原告唐某甲、卫某共同所有；西面平房一间房屋产权归原告唐某戊所有；老平房一间房屋产权归被告钱某所有；相邻方合墙共有，出入维持原状。

再查明：被继承人卫某于2011年10月1日入住北蔡镇莲溪养护院，病史简介慢性腰痛，备注须知自己服药。2011年10月21日北蔡敬老院新入院人员流转单中老人自理情况为：拄拐杖行走，三餐食堂用餐，大小便自理，个人卫生大部分帮助。2017年7月4日经上海市浦东新区精神卫生中心诊断为：阿尔采末氏病性痴呆。

审理中，原、被告一致确认被继承人卫某在上海市浦东新区北蔡镇一六村南唐家宅×号房屋拆迁中的遗产范围为上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋中51.05平方米，被告唐某戊在上海市浦东新区北蔡镇一六村南唐家宅×号房屋中享有的拆迁利益为14,081.60元，并确认上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋自2013年1月至2023年12月的租金为238,347元。

原、被告对上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋的市场价值无法达成一致，故五原告申请对上述房屋的市场价值进行评估，本院依法委托上海同信土地房地产评估投资咨询有限公司对上述房屋市场价值进行评估，该公司于 2024 年 5 月 20 日出具估价报告，结论为：估价对象的市场价值为 560 万元，折合房地产单价为 66,038 元/㎡。为此五原告支付了评估费 14,850 元。

原告唐某甲在审理中提供一份遗嘱，内容为：立遗嘱人：卫某，女，汉族，1924 年 8 月生，户籍地址上海市浦东新区，现住北蔡敬老院，身份证号 310224********1028。为了防止遗产继承纠纷，特请一六村老年协会副会长赵某、一六村唐弄生产队村民组长赵某甲作为现场见证人，并委托上海宸豪律师事务所顾龙飞律师代书遗嘱如下：一、本人所有的财产：我在 2012 年 3 月 15 日签订的房屋拆迁补偿安置协议中，与唐某甲等家庭人员一起，有属于我的安置房产权份额和搬家补助费等现金补偿的份额。二、对于上述财产本人决定如下：我与已去世的丈夫共生有大儿子唐某己、小儿子唐某、女儿唐某丁，我按人头可以享有的 50 平方米中的 25 平方米已经划给小儿子唐某享有了，余下的 25 平方米的拆迁补偿利益，由于大儿子唐某己去世之后，由唐某己的女儿唐某甲即我的孙女在关心照顾我，所以与唐某甲等一家共有的属于我的上述第一条所列的全部拆迁安置补偿利益，由孙女唐某甲在我去世之后全部继承，小儿子唐某和女儿唐某丁都不得继承。三、这是我本人生前的遗愿，

希望现场见证人协助处理好今后的遗产继承事宜。四、本遗嘱一式三份，由立遗嘱人转交给孙女唐某甲执一份，由二位见证人归档在一六村档案室保管一份，代书人顾龙飞律师执一份。立遗嘱地点：一六村老年协会办公室，立遗嘱时间：2014 年 7 月 10 日上午。被告唐某丁、唐某认为被继承人是文盲，不认可是被继承人的签名，且被继承人的死亡原因是阿尔茨海默病，其最初的诊断时间为 2017 年 6 月，被继承人在 2011 年 10 月进入养老院时候认知能力已是中度异常，2012 年配的药物均系延缓老年痴呆的药物，2014 年 8 月被继承人有小脑梗，其不具有立遗嘱的能力。而且该遗嘱的内容很复杂，被继承人根本看不懂。被告唐某戊表示其意见同被告唐某丁、唐某。对此原告唐某甲提供证人顾龙飞出庭作证，顾龙飞到庭作证内容为：其系浦东新区北蔡镇一六村村民委员会的法律顾问，平时村里有事情均系书记王某和其联系，写遗嘱的前几天，王书记打电话和我说村里有老人要立遗嘱，我问他老人多大，脑子是否清楚。王书记说脑子清楚的，我说还要两个见证人，王书记说可以的。我还要求遗嘱相应的材料，如有动迁的要有动迁资料，本人身份证。王书记说没问题，就定了周四的下午，地点安排在老年协会的办公室。2014 年 7 月 10 日下午 1 点半，我到了后就看见卫某已经在了，资料都带着，见证人也在。我就问了见证人的身份，一个是老年协议的副会长，一个是生产队队长。他们当时介绍说老人没问题。我就问了老人名字和为什么要立遗嘱。

她说她叫卫某，拆迁的利益要给孙女，小儿子已经有25个平方。我看她回答的挺正常，具有完全民事行为能力，我就起草了遗嘱，读给了老人和见证人听，老人说对的，可以这样写。我就再写了两份，一份给孙女，一份放在村里的档案，我拿一份。老人本人签名后右手的大拇指还按了手印，当时老人给了其现金 2,000 元。被告唐某丁、唐某、唐某戊表示，证人发言充满谎言，其于2008年代理了唐某戊、唐某甲、卫某与钱某的析产案件，有利益冲突，系利害关系人，且立遗嘱时间为上午，其称为下午。遗嘱为无效。原告唐某甲认为，证人已70岁，立遗嘱至今已有十年，整个细节回忆起来有困难，但遗嘱合法有效。关于（2008）浦民一（民）初字第 14182 号案件聘请代理律师事宜，原告唐某甲称当时听说要拆迁，被告唐某戊要将户口迁入，故要析产，全程都是唐某戊处理的。被告唐某戊称该案系由其丈夫和律师去办理，其也不太清楚。

以上事实，由当事人陈述，居民死亡推断书、户口登记表、户籍事项证明、上海市征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置协议（适用同等价值产权房屋调换）、征用集体所有土地房屋拆迁补偿安置相关费用结算协议（适用同等价值产权房屋调换）、特殊困难家庭补助协议书、轨道交通11号线川杨河停车场（含北段、南段）北蔡区城项目被拆迁户拆迁补偿安置情况结算单、可申请建房认定基本情况表、情况说明、特殊家庭安置方案会审表、上海市农村宅基地使用权审报表、上海市农村宅基地使用权审核表、

特殊困难家庭补助申请审批费用发放表、关于卫某安置动迁面积的说明、配套商品房供应单、遗嘱、（2008）浦民一（民）初字第 14182 号民事调解书、浦东新区精神卫生中心诊疗意见书、北蔡敬老院老人个人情况简历、北蔡敬老院新入院人员流转表、房地产估价报告、上海市不动产登记簿、证人证言等证据证实。

本院认为，首先关于被继承人卫某在本次动迁的遗产范围，原、被告在庭审中一致确认了被继承人卫某的遗产范围为上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋中 51.05 平方米，其中其可建房面积核定为 50 平方米，原分别计入唐某己、被告唐某处各一半，由于唐某（户）系按照房屋实际有证面积补偿，卫某的户籍在唐某己处，故卫某的可建房面积照顾在唐某己处。其次，关于遗嘱，代书遗嘱应当由两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名，注明年、月、日。原告唐某甲根据该遗嘱要求继承被继承人卫某的遗产（扣除可建房面积 25 平方米），三被告则认为该遗嘱的代书人顾龙飞与原告唐某甲有利害关系，且认为被继承人在立遗嘱时无法确定其是否具有完全民事行为能力，并认为被继承人签名不真实，故遗嘱无效。本院认为，代书人虽曾于 2008 年作为原告唐某甲的委托代理人代理参加诉讼，同时亦代理被告唐某戊及被继承人卫某，且被告唐某戊亦认可因为迁户口而诉讼，并由其丈夫聘请律师，该情况并非法律规定的不能作为遗嘱见证人的范围。另关于被继承人是否具有完全民事行为能力，

该遗嘱系于2014年7月10日所立，被继承人被确诊为阿尔采末氏病性痴呆为2017年7月4日，2011年10月被继承人入北蔡敬老院所记载的疾病为慢性腰病，现并无证据表明被继承人卫某在立遗嘱时丧失民事行为能力，故对三被告的此主张本院不予采纳。该遗嘱由律师代书，立遗嘱的地点为被继承人户籍所在地的村民委员会，并由当地两位村民见证，且一份遗嘱归档于该村档案室，故本院认为该份遗嘱系被继承人真实意思表示，合法有效。根据该份遗嘱，被继承人卫某享有的可建房面积中的25平方米由被告唐某继承，其余享有的安置房产权份额和搬家补助费等现金补偿的全部拆迁利益均由原告唐某甲继承。被告唐某可继承的拆迁利益具体为（1950+450）×25=60,000元，该户安置单价结算的房屋建筑面积351平方米，故被继承人的25平方米的可购房面积为22.5平方米，上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋安置价格为4,300元/㎡，故被告唐某需支付购房价为22.5×4300-60,000元=36,750元。目前该房屋的市场单价为66,038元/㎡，故22.5平方米的市场价为1,485,855元，扣除36,750元，五原告尚需支付被告唐某房款1,449,105元，该房屋归原告唐某甲、张某所有，其余房屋的归属五原告主张按房屋配套商品房供应单并无不当，本院予以准许。关于三被告主张上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋的房租，原、被告已一致确认该房屋2013年1月至2023年12月的租金238,347元，根据被告唐某在上述房屋内的份额比例，以及原告

唐某甲、张某为房屋出租付出的相应劳务，本院酌定由原告唐某甲、张某支付被告唐某租金 6 万元。关于被告唐某戊在上述拆迁利益中享有的拆迁利益为14,081.60元，应由五原告支付。综上所述，依照《中华人民共和国民法典》第一千一百二十三条、第一千一百三十五条、第一千一百四十条的规定，判决如下：

一、上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋归原告唐某甲、张某所有；上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋归原告唐某甲、唐某丙所有；上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋归唐某丙所有；上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋归原告钱某所有；上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋归原告唐某乙所有；

二、由原告唐某甲、张某、唐某丙、钱某、唐某乙于本判决生效之日起十日内支付被告唐某房屋折价款1,449,105元；

三、由原告唐某甲、张某于本判决生效之日起十日内支付被告唐某房屋租金6万元；

四、由原告唐某甲、张某、唐某丙、钱某、唐某乙于本判决生效之日起十日内支付被告唐某戊14,081.60元；

五、由第三人上海某（集团）有限公司协助原告唐某甲、张某办理上海市浦东新区御水路×××弄××号××××室房屋的产权登记手续；

六、由第三人上海某置业有限公司协助原告唐某甲、张某、

唐某丙、钱某、唐某乙办理上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋、上海市浦东新区莲溪路××××弄×号×××室房屋、上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋、上海市浦东新区莲溪路××××弄××号×××室房屋的产权登记手续。

负有金钱给付义务的当事人，如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费87,800元、评估费14,850元，共计102,650元（原告唐某甲、张某、唐某丙、钱某、唐某乙已预交），由原告唐某甲、张某、唐某丙、钱某、唐某乙负担96,919元，由被告唐某负担 5,579 元，由被告唐某戊负担 152 元（被告唐某、唐某戊应负之款于本判决生效之日起七日内向本院交纳）。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，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　员　　张莉婷

上海市浦东新区人民法院

二〇二四年七月四日

本件与原本核对无异

书　记　员　　陆莉莉

附：相关的法律条文

一、《中华人民共和国民法典》

第一千一百二十三条　继承开始后，按照法定继承办理；有遗嘱的，按照遗嘱继承或者遗赠办理；有遗赠扶养协议的，按照协议办理。

第一千一百三十五条　代书遗嘱应当有两个以上见证人在场见证，由其中一人代书，并由遗嘱人、代书人和其他见证人签名，注明年、月、日。

第一千一百四十条　下列人员不能作为遗嘱见证人：

（一）无民事行为能力人、限制民事行为能力人以及其他不具有见证能力的人；

（二）继承人、受遗赠人；

（三）与继承人、受遗赠人有利害关系的人。

三、《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百六十四条　被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行给付金钱义务的，应当加倍支付迟延履行期间的债务利息。被执行人未按判决、裁定和其他法律文书指定的期间履行其他义务的，应当支付迟延履行金。