

说 法

遗嘱虽自由 但“必留份”当保留

□ 潘东东

申某今年84岁，有两个儿子，大儿子申大一生未婚，且无子女。二儿子申二夫妻俩务农，有一个儿子小申。2022年11月，申大突发疾病，经抢救无效死亡。大儿子的去世，让老两口悲痛万分，但随之而来的麻烦事也来了，因为申大生前的存款和老两口现居住养老的房子，引来一场纠纷。老两口被孙子小申告上法庭，小申要求按遗嘱继承大伯的全部存款和房产。

案件调解过程中，小申表示自己一直照顾大伯申大，在其生前履行了一定的赡养义务，申大在生前曾立下遗嘱，承诺死后房子和钱均归小申所有。小申的诉求是按遗嘱继承大伯的存款和房产。申某则主张自己年事已高，和老伴无生活来源，均需长期服药。申大这些年攒了10万块钱，老人想留下一部分用于日后的生活，这样也不会给小儿子申二添麻烦，但是小申不同意。申二认为申大的丧葬费是由自己借外债垫付的，希望能够从申大的存

款中扣除返还给自己。

经调解，双方当事人达成一致调解意见：申大名下房产由小申继承，申某夫妇享有居住权，申大的存款10万元，原告小申分得3.72万元，被告申某夫妇分得3万元，申二分得3.28万元，由申二承担对申某老两口的法定赡养义务，负担其生活费。

说法：

关于遗产由谁继承问题，民法典第一千一百二十三条规定：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。民法典第一千一百四十一规定：遗嘱应当为缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额。《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民法典>继承编的解释(一)》第二十五条第一款规定：遗嘱人未保留缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人的遗产份额，遗产处理时，应当为该继承人留下必要的遗

产，所剩余的部分，才可参照遗嘱确定的分配原则处理。本案中，原告小申要求按照遗嘱继承大伯申大房产和存款，但因申某夫妇作为申大的法定继承人，均年事已高，且身患疾病多年，缺乏劳动能力又无生活来源，故应为其保留必要份额。结合案涉遗产和双方实际生活情况，最终调解由申某夫妇分得遗产3万元。

“必留份”制度是对遗嘱自由的限制，旨在平衡遗嘱自由和法定继承人的期待利益，以求最大限度地保护缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人的生存权利，防止遗嘱人将本应家庭承担的义务推给社会。本案对遗产的分配方式保障了缺乏劳动能力又没有生活来源的申某夫妇的权益，实现了保护弱势群体权益和尊重遗嘱自由的有效平衡。

民法典第一千一百六十一条规定：继承人以所得遗产实际价值为限清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。如果被继承人尚有应缴税款和债务的，接受遗产不能与清偿被继承人的债务产生冲突，应当优先考虑清偿债务。因此，本案应

在涉案遗产中扣除申二垫付的丧葬费3.28万元。

此外，涉及的房产问题，民法典对居住权作了明确规定，符合我国以赡养、抚养或扶养为目的的传统法律基础，为当事人达成和解提供了很好的参考。本案中，调解由原告小申继承申大名下房产，被告申某夫妇享有居住权，让老人实现老有所养、安享晚年。

家事纠纷本就没有绝对的对与错，简单的一纸判决不能解决所有矛盾，需要各方当事人相互体谅相互通理解。民法典第一千一百三十二条规定，继承人应当本着互谅互让、和睦团结的精神，协商处理继承问题。遗产分割的时间、办法和份额，由继承人协商确定；协商不成的，可以由人民调解委员会调解或者向人民法院提起诉讼。本案中，承办法官考虑到双方当事人本是一家人，如果不化解“心结”非但不利于纠纷的化解，反而更容易激化矛盾，造成亲情破裂难以弥合的局面，力促通过调解的方式，让当事人相互体谅真正做到案结事了人和。

购房人签订购房合同后去世合同该如何处理

□ 黄艳婷 王迎霞

生活中，房屋买卖的交易过程都比较漫长，买卖双方都期待对方能够积极履约，配合自己顺利取得房屋或者房款，提升居住质量或者生活品质。但是在交易的过程中，有时会存在一方故意违约的行为，或者突发的意外事件，这时买卖合同该如何履行？4月11日，张家口市桥西区人民法院就成功调解这样一起房屋买卖合同纠纷案件。

2022年7月15日，国某在某房地产开发有限公司购买房屋一套，付首付款79295元，但国某于同年8月8日意外去世，死亡前未立遗嘱，其合法继承人、儿子田某多次找到某房地产开发有限公司，要求继承母亲国某的购房合同权利，但该公司均不予配合。

2022年底，田某到法院起诉，以法定继承纠纷起诉其他继承人，要求继承母亲交付给某房地产开发有限公司的首付款并继续履行合同。立案庭接收案件后，对本案的法律关系进行分析，并通过诉讼前调解程序充分了解案情，因房屋买卖合同的首付款不属于“遗产范围”，且合同相对方为房地产开发公司，原告田某要求继承的是合同的权利和义务，其他继承人不愿意交纳剩余房款继承履行合同，法院建议田某以房屋买卖合同关系起诉，参照法定继承的规定，便于妥善彻底化解纠纷。田某遂将某房地产开发有限公司诉至法院，请求法院将国某签订的房屋买卖合同变更到田某名下。

最终经过法院调解，双方达成一致意见，某房地产开发有限公司将与国某办理的购房手续变更至原告田某名下，由原告田某继续履行合同。

说法：

本案争议的焦点是购房人签约后不幸去世，生前签订的合同该如何处理的问题。首先，根据民法典第一千一百二十二条之规定，遗产是自然人死亡时遗留的个人合法财产。依照法律规定或者根据其性质不得继承的遗产，不得继承。本案中的房屋买卖合同中的首付款不是被继承人死亡时遗留的财产，因此不属于遗产，不能继承。

根据民法典第五百零二条之规定，依法成立的合同，自成立时生效，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。国某从某房地产开发有限公司处购买房屋是双方真实意思的表示，是合法有效的，对于双方均有约束力，该合同并不会因为国某的去世而归于无效或者被撤销。本案中如果继承人都不愿意继续履行合同，也没有履行能力和付能力，那么这时候的合同应当解除。对于合同解除后的财产权利由买受人的继承人参照遗产继承进行分配。

合同一方当事人在合同没有履行完毕前死亡，如果合同中涉及附人身属性的权利义务，继承人无法代其履行；如果不涉及人身属性的权利义务，继承人可代为履行，承受合同的权利义务。本案中，购房人在办理购房手续过程中死亡，已按规定交纳了首付款，且继承人愿意支付剩余房款，所以继承人可直接变更购房人并按原协议继续履行。本案中原告田某继续履行合同且其他继承人无异议，由他继续履行房屋买卖合同也是在情理、法理之中。

父母无明确赠与表示的大额资金帮助成年子女有义务归还

□ 单飞鹏 郭亚南

李某某系王某某的儿媳。2020年11月，王某某通过自己的银行账户向李某某的银行账户转款10万元。四个月后，李某某与王某某的儿子因感情不和分居，李某某随即提起离婚诉讼。法院认为双方感情未破裂，遂判决不准离婚，但双方还有隔阂。2022年3月，王某某诉至法院，要求李某某返还10万元借款并支付利息。王某某主张该款项系借给李某某用于购买房屋的民间借贷行为，但李某某并未将借款用于买房，王某某多次要求其偿还借款均被拒绝。李某某辩称该款项系王某某用于资助其儿子和自己的家庭生活开销的赠与行为，不应返还。

法院经审理认为：被告李某某与原告王某某的儿子在婚姻关系存续期间，以买房名义向原告借款，应认定为夫妻共同债务。被告李某某在收到案涉款

项后第四个月便分居，后提起离婚诉讼，涉案款项一直由被告支配使用，并未全部用于家庭共同生活，故应由被告对此夫妻共同债务承担大部分偿还义务。因此，法院酌情认定被告偿还原告借款8万元及利息。

说法：

本案系亲属间发生的经济纠纷，双方均没有直接证据证明各自的诉辩主张。因此，对本案法律事实的认定应当充分运用经验法则，结合证据规则、生活常识进行理性分析。首先，原告向被告一次性转款10万元，案涉款项数额巨大，与一般家庭中父母对子女的资助不同。其次，相关证据中亦显示，未发生纠纷之前被告未对该款项的性质提出异议。原告主张案涉款项系买房的借款，相比被告的辩解，更为符合一般社会认知观念，案涉款项应认定为借款。民法典第六百六十七条规定：

借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。因此，被告李某某应返还借款及利息。

根据法律规定，对于独立生活的成年子女，父母并没有抚养的法定义务，父母对成年子女的经济帮助，除父母有明确认表示赠与的意思表示外，应当将其视为以帮助为目的的临时性资金出借，子女应负有偿还义务，不能视为当然的赠与。现实生活中，父母不仅仅养育子女长大，往往在子女成年、结婚之后帮助其买房、买车，帮忙照看孙子女，甚至直接给付金钱等等。但对于子女夫妻关系恶化之后，上述财产处置问题是司法实践中的难点。本案通过对证据的详细审查，结合生活经验和当地经济发展状况和现实情况，准确判断涉案款项性质，进而作出了既符合法律规定，又符合人民群众朴素价值观的裁判结果，具有类案裁判的参考价值。

未满十八周岁的未成年人在母亲陪同下交纳定金购买商品房，后反悔。法院认定——

要求返还定金理据不足

□ 陈硕

张某与房地产公司签订认购书，欲购商品房一套，付款方式为首付加商业贷款。认购书约定，张某交纳定金2万元，于房地产公司通知签订网签买卖合同当日或3日内办理网签手续。张某签订认购书时不满十八周岁，但其母亲李某全程在场。事后，张某反悔，不想购买该商品房，要求房地产公司退回定金，房地产公司拒绝，张某遂起诉房地产公司，以自己签订认购书时未成年，李某则以张某

还是个孩子为由，对其签订认购书的行为不予追认，要求撤销签订的认购书，由房地产公司返还定金2万元。

法院审理认为，本案为商品房预售合同纠纷。张某在签订认购书时尚不满十八周岁，属于限制行为能力人，不能独立实施签订预购房屋这样大额交易的预约合同；但其母亲李某一直在场，并未对张某实施上述行为进行劝阻，应视为张某实施上述行为经过了其法定代理人的同意。故张某与房地产公司签订的预约合同有效。双方没有对协议撤销进行约定，

故该协议只有在法律规定的基于重大误解、受欺诈、受胁迫或显失公平的情形下才可被撤销，而本案中张某与房地产公司签订认购协议并交纳定金的过程中并不存在上述情形，故张某要求撤销协议并由房地产公司返还定金的诉讼请求理据不足，法院不予支持。

说法：

八周岁以上的未成年人为限制民事行为能力人，限制民事行为能力

物业公司先履行合同义务 才有权要求业主预交物业费

□ 张振防 刘张琪

某物业服务公司与房地产公司签订了前期物业服务委托合同，约定由某物业公司为张某所居住的小区提供前期物业服务，小区内业主按其拥有物业的建筑面积按每月每平方米1.2元（含电梯正常运行的相关费用）的标准交纳物业服务费，按年度交纳。因小区楼房屋外墙多处墙体脱落、小区卫生状况差等原因，张某认为物业服务不到位，就一直未交纳物业服务费，某物业服务公司向法院提起诉讼，请求判决张某支付拖欠的物业费及违约金共计7546.5元。

法院经审理认为，根据物业服务合同约定，某物业服务公司有义务对外墙墙体脱落进行维修，使小区保持良好的卫生状况，但其并未依约履行上述合同义务。因此，张某要求适

当减少物业费，法院予以支持。小区楼房的外墙墙体脱落不仅影响小区的外观，且严重影响小区内人员的人身安全，某物业服务公司应当先履行上述义务后方有权收取业主的物业服务费。故判决某物业服务公司自本判决送达后三十日内对小区内楼房外墙按原状进行维修；维修完毕后十日内，张某向某物业服务公司交纳物业服务费4500元。

说法：

物业服务合同是物业服务公司向业主提供服务，业主向物业服务公司交纳物业服务费的契约。根据民法典第九百四十二条第一款规定，物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、清洁、绿化和经营物业管理物业服务区域内的共有部分，维护物业服务区域内的基

本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。物业服务的收取正是用于保障物业公共部位公用设施的日常运行维护、清洁卫生、绿化养护等项目开支，业主享受了物业服务，亦应当按照合同约定及时足额交纳物业服务费。

本案中，张某作为小区业主，应当在享受物业服务的同时及时、足额交纳物业服务费。但因某物业服务公司存在对共有部分的维修、养护不及时、卫生服务不到位等问题，一定程度上影响了业主的安全和生活质量，构成了一般违约行为，因此对张某应当交纳的物业服务费数额应酌情进行减免。另外，前期物业服务合同或业主委员会与物业服务公司签订的物业服务合同中，关于业主交纳物业服务费的时间、期限、方式等条款，一般约定为业主按年度或季度预交物业服务费。在这种情况下，物业

服务人会出现怠于履行合同义务或降低服务标准等违约行为，而业主也常常因物业服务不及时或质量不达标等因素，推迟交纳或拒绝交纳物业服务费。在业主与物业服务人存在双方违约的情况下，考虑到物业服务费实际上属于预收费用，故物业服务人应当先履行对共有部分的维修、养护等合同义务，才有权向业主收取物业服务费。

物业服务人与业主之间存在长期的物业服务合同关系，应本着相互理解、相互支持、友好协商的原则妥善处理、化解双方之间存在的争议。物业服务人应积极主动与业主沟通了解物业管理方面存在的问题，诚恳接受、合理采纳业主提出的意見和建议，全面履行物业管理服务合同约定的义务，以提高物业管理服务质量，规范物业服务行为，与广大业主共同构建和谐良好的物业服务关系。