

桔梗:让大长今微笑的止咳药膳。



买老人名下二手房 要先解决继承权

律师称,即使房产证上只有老人一人的名字 儿女反对也卖不了

□ 本报记者

“明明房产证上只有老人一人名字,可交钱的时候,却冒出来那么多继承人说‘不’。”提起刚刚购买的房屋,合肥市一位市民气不打一处来。

市场星报、安徽财经网记者采访得知,合肥不少市民购买老人名下房产时,总会遇到继承难题——老人子女不同意放弃继承。

对此,律师提醒,购买老人名下房产,即使房产证上只有老人一人的名字,房子也很可能不只归他一人所有,购房之前需调查清楚,并做权威公证。

案例:老人卖房,自己却做不了主

在合肥市一家房产网站的论坛上,关于购买老人名下房产的吐槽并不少见。

网友“小静”称,她通过一家中介公司购买了一套二手房,卖家是一位70多岁、丧偶的老奶奶。房产证上也只有老奶奶一个人的名字,小静这才放心买房。没想到就在网签完成,准备办理贷款申请时,她却被告贷款专员告知不能贷款。

原来,这套房子是老奶奶在婚姻存续期间、配偶去世前购买的,严格来说,这套房子并不完全属于老奶奶,而是夫妻共同

所有。按照规定,去世老伴所占有的半套房子,是需要作为遗产由继承人来继承的,继承人包括其孩子、配偶、父母等。

“按照这种情况,我必须有死者所有继承人分别写一份放弃房产继承的公证,才能向银行申请贷款。”小静说,不得已她找到业主,得知他们确实有个儿子在国外,一个女儿在合肥,但两人却坚决不同意放弃继承,一时陷入僵局。

“要么全款买,要么直接解约。”听到贷款专员的建议,小静很是失望。

分析:卖房人可能只有一半多点的产权

采访中,合肥一家房产中介公司负责人表示,老人卖房大部分都是婚姻存续期间的财产,即使房产证上只写一方名字,所出售房屋也属夫妻共有财产,就会涉及子女等的继承,这部分恰恰是容易被大多数买房者忽略的问题。

记者查阅资料获知,根据我国《继承法》的相关规定,子女继承父母财产有法定继承和遗嘱继承两种形式。如果父母生前已经订立遗嘱,那么子女可以依据遗嘱上写明的方式来继承遗产。如果没有遗嘱,则需要按照法律规定的顺序来继承,其中第一顺位包括配偶、子女、父母,第二顺位包括兄弟姐妹、祖父母、外祖父母。

从法律上说,已过世一方所拥有的这

1/2房产要平分给其配偶、子女和父母。也就是说,答应将房屋卖给小静的老奶奶,其实并不拥有全权处理房屋的权利。

律师举例称,已过世的老人所拥有的1/2房产,在无遗嘱的前提下,将由老伴和两个子女各得其中的1/3,即每人各拥有整套房屋的1/6。这套房屋的实际产权情况为:卖房的人拥有1/2+1/6=2/3,儿子和女儿各拥有1/6,如果继承人太多,卖房人很可能只得到一半多一点的产权。

“现在回想起来,真是被折腾得不行,到最后房子也没买成。”小静说,自从这事发生后,她总会提醒身边的朋友,买二手房一定要了解清楚是否涉及房产继承的问题。

问题1: 亲戚全拉来公证,不合理!

“普通的二手房买卖,哪会想到房产证产权人背后的继承问题呢?”提及二手房交易中可能涉及的老人房屋继承问题,许多正准备购买二手房的市民纷纷吐槽。

记者走访得知,许多市民在办理房产继承时,涉及的公证程序、产权继承顺位人过多等一系列问题,让他们头疼不已,许多人甚至明确告知中介,不买老人名下的房子。

“我总不能买个房子,再调查对方配偶情况,再把他们全家的亲戚都拉来做公证吧?这也太折腾了吧!”市民小郑说。

问题2: 继承部分再继承,何时休?

合肥市瑶海区一家房产中介公司的工作人员告诉记者,许多老人卖房时,涉及一二顺位继承人太多,甚至第一顺位继承人继承的部分再传给他的继承人,甚至有父母去世后房屋却不属于独生子女等一系列问题,都会让许多购房者头疼不已。

这位工作人员说,许多家庭一旦涉及房产问题,就会矛盾不断,不把这些矛盾处理好,房子是不能直接买卖的,许多购房者在这一阶段就被“吓”跑了。

在合肥一家论坛上,自称从事房产中介多年的小姚表达了自己的看法。“房产继承这事儿太复杂,比如老人的公婆若死在老人后面,那么公婆可以继承一部分,公婆的这部分还可以再由小叔子继承,小叔子死了就再由其后代继承。”小姚说,“别说购房者,就算是专业中介,也能被这复杂的关系搞懵掉。”他认为,现行法律存在不合理的地方,死者父母继承死者的份额应当以给他们养老为限,他们死后不该再传递给其他子女,否则这样继承下去没有尽头。

律师提醒: 老人名下二手房,恐涉共有财产

那么,购买老人名下的房产,应该注意哪些问题?对此,市场星报、安徽财经网记者采访了安徽皖都律师事务所程东林律师。

“房产属于家庭大宗财产,因为二手房继承造成的纠纷也逐渐增多,大部分集中在房产分割上。”程东林提醒,为避免继承纠纷,购房者需调查清楚卖方家庭情况,比如两位老人都在世,可建议两人事先订立遗嘱,写明房屋归属和处理方式,并对遗嘱进行公证确保有效;而如果一方老人已经去世且无遗嘱,另一方老人变卖房产的,就需要按照法定继承来办理,继承人或均分,或协商划分,或出示放弃房产继承的公证。

此外,不管房产证上产权人是夫妻一方还是双方,购房者都应注意房屋是否属于共有财产。“属于夫妻共有财产的前提下,如果夫妻双方都健在,则在签订购房合同之前,需要另一方出示放弃权利、同意出售的书面文件;如果有一方已过世且有其他继承人的情况下,则在签订购房合同之前,需要除卖方以外的所有继承人都出示放弃房产继承的公证。”程东林说。

