

废除强制，房产继承公证还有必要吗？

业内人士称，公证虽手续繁琐，但仍是防止事后纠纷的好办法

此前，实施了20余年的《司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》废止，这表明房产继承、房产赠与等房产所有权转移的情况已无强制公证的要求。

不少办理过遗产公证的市民对此拍手称快，认为不仅省去了几千甚至几万元的费用，手续也简化了。但业内人士表示，现阶段在房产继承方面，公证或许依然是一个性价比较高的选择。那么实际情况到底如何，市场星报、安徽财经网记者对此进行了调查。 ■ 记者 曾梅



- 公证继承
- 诉讼继承
- 遗嘱继承
- 协商继承

A 案例

遗产公证手续繁琐、费用高

几天前，记者跟随合肥市民张先生来到一家公证处咨询办理房产继承公证的流程。

张先生家的情况比较简单，他告诉公证处工作人员，称今年初老父亲去世，父母居住的房屋在父亲名下，儿女们打算把房屋过户到母亲名下。

对此，工作人员拿出一张单子，要求把单子上所需的办理房产继承材料都备齐。“办理房产继承，首先要析产。这套房屋是夫妻共同财产，如果没有遗嘱，那么其中一半本身就是女方的。另一半由第一顺位继承人——女方本人、男方父母、儿女共同继承。”工作人员说。

继承所需证明材料，首先要有房产证和购买证明，如购房合同、付款发票、收据等；其次是被继承人的死亡证明，由医院或注销户口的派出所出具；第三部分是继

承人的身份证明，包括身份证、户口簿和结婚证等；第四部分是继承人与被继承人的关系证明，要求被继承人和每一个继承人都要出具，而且由档案管理部门盖章。这些资料准备齐全后，必须在所有合法继承人到场的前提下，才能办理公证。

至于公证费用，由于这套房产估值也就是继承的受益额是90多万，属于50万元到100万元之间，按照规定需按受益额的0.8%收取费用。不过，张先生被告知，可以不必强制公证，可自行办理房产继承，需要提醒注意的是，不要遗漏继承人。如果一套房产存在多位继承人而又想将房屋所有权完全归于其中一位继承人的话，依然需要其他继承人确认已放弃继承权。

B 程序

公证严格，所有继承人必须到现场

张先生父亲去世前，并未立任何遗嘱，最大的遗产就是这套小户型房子，由于今年合肥房价暴涨，这套房子估值也达到90多万元。由于涉及数额较大，张先生不敢随意处理，防止因手续漏洞为将来可能产生的矛盾埋下隐患，在咨询了业内人士后，他认为公证或许是比较保险的办法之一，于是，尽管价格高、手续繁琐，他还是决定为母亲公证继承。但事情远没这么简单。

由于张先生还有个在世的爷爷，和已经去世的奶奶，两人都对父亲的房子享有继承权，因此需要开具一份奶奶的死亡证明，以及包括张先生爷爷、母亲、张先生兄

弟姐妹三人都分别需要出具一份由所在单位的人事部门开具的人事关系证明，证明五个人与老父亲的关系。最后，就是出具继承权公证书时，五人需同时到场。

张先生不解，亲属关系的证明，从家庭户口簿上一眼就能看明白，可按照公证程序，还是要再次证明，况且就算开这个证明不还是依照户口簿和档案材料，这岂不是多绕一道弯？更繁琐的是，出具公证书时所有相关人员都必须到场。“我爷爷已经90多岁了，身体也不好，人在外地也不敢让他坐长途车过来，他咨询能否采取视频录像等替代措施，但被告知必须亲自到场。

C 难点

家庭成员多，继承更复杂

事实上，张先生的情况还属于比较简单的，公证处工作人员称，许多疑难情况仅仅是确认继承关系这一项，往往就需要多项证明。

他举例说，此前曾有一名李女士，其父母去世，作为独生子女的她想要继承父亲生前名下的一套房产。虽然李女士是独生子女，但她父亲去世时李女士的奶奶还在世，父亲去世不久后李女士的奶奶也去世了。这种情况下，李女士的父亲没有订立遗嘱，且先于李女士的奶奶去世，所以李女士的奶奶作为第一顺位继承人，继

承了一定的房产份额，而李女士奶奶过世后，其所持的份额又通过转继承，让李女士父亲的兄弟姐妹也获得了一定份额的继承权。其中，因为大伯已经去世，便又发生了代位继承，由李女士和大伯的子女分别获得了相应的继承权。

“由于家庭成员关系复杂，实际办理中，转继承和代位继承的确时有发生，一套房屋通常会牵涉六七位继承人。”这位公证人员表示，按照继承公证的要求，所有继承人都需到场办理公证，虽然看似繁琐，但也是防止日后纠纷的办法之一。

D 提醒

早立遗嘱，财产继承早作打算

如今，房产已经成为继承中最大的财产。公证人员表示，房产继承过户不要求公证，不等于不审查核验。不管是房产继承公证，还是过户部门审查核验，都会略显繁琐。

“废除遗产继承强制公证，当事人将有更多选择权。”合肥一名从事公证业务多年的资深公证员解释，今后当事人可以选择公证，也可以在全部继承人之间协商一致的情况下，自行到不动产登记机构申请房屋过户登记，即“协商继承”，有纠纷的话还可以选择诉讼。当然，也可以拿着遗嘱去进行不动产登记。

如何避免这些繁琐？律师提醒，呼吁老人提前写好遗嘱，财产指定给某些人，还要将遗嘱进行公证。遗产的范围及遗产的具体状况都应在遗嘱中明确列出，写清银行存款账户及密码等。若有条件，最好将遗嘱交给遗嘱执行人处理，将来继承的时候就可以减少一些证明材料，办理时非继承人也不用到现场了。此外，早立遗嘱还有一个好处，父母可以遵照自己的意愿安排财产，比如可将全部或者大部分财产留给自己的子女个人，而不是作为自己子女的夫妻共同财产。

链接：

房屋继承可选择四种形式

- 1、公证继承，提交公证材料进行房产过户登记，需到公证处办理公证。
- 2、诉讼继承，提交生效的法律文书进行房产过户登记，需到法院起诉继承纠纷。
- 3、遗嘱继承，提交死亡证明材料、遗嘱以及与被继承人的亲属关系材料。
- 4、协商继承，提交死亡证明材料、全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系材料。