

房屋继承公证实务中的法律问题研究

● 宗晓霞



[摘要] 随着我国经济社会的发展,人们的财产保护意识逐年提升。房屋是个人财产的重要组成部分,近年房屋继承问题成为社会广泛关注的课题。公证作为一项重要司法活动,是保护房屋财产的重要途径。但现阶段我国继承公证相关的法律制度还不够完善,房屋继承公证实务中存在一定的法律风险。基于此,文章首先简要分析了房屋继承公证的含义及其重要性,然后探讨了房屋继承公证实务中存在的法律问题,最后提出了有效的应对措施,以供参考。

[关键词] 房屋继承;公证实务;法律问题

近年来我国的经济快速发展为大众财富积累创造了良好的条件,同时也激发了人们的个人财产权利保护的意识。房屋是个人财产的主要财产权利,其继承问题引发了社会各界的广泛关注。公证是解决房屋继承纠纷的有效途径,相关工作人员必须进一步强化自身法律意识,防范房屋公证实务中的法律风险。

房屋继承公证的含义及其重要作用

房屋继承公证是指在相关公证机构在法律许可范围内,基于相关法律法规要求,依据申请者提供的房屋继承证明材料,对房屋继承人和被继承人之间关系、被继承房屋的各项信息进行公证的过程,以确认房屋继承行为的真实合法性。我国原《继承法》(已废止)将房屋继承划分为法定继承、遗嘱继承两个模块,房屋继承公证同样涉及遗嘱继承公证、法定继承公证两方面。有效的房屋继承公证能够最大限度减少房屋继承相关的法律纠纷、矛盾,助力房屋顺利继承。当前我国继承人获取继承权的方式包括公证继承和诉讼继承两种。诉讼继承一般是继承人之间针对房屋财产问题意见不合、发生争议时,依据相关法律规定进行财产分割,会在一定程度上影响继承人间的亲属关系,不利于家庭融洽关系的维持。公证继承是在利益关系人与继承人之间对于不动产房屋的继承权以及所有权等无异议的情况下进行,能够使被继承人顺利获得继承权,维护了被继承人的合法权利。同时在公证继承中,公证人向利益关系人讲解法律知识,能够消解利益关系人对相关法律问题的困惑和疑虑,确保房屋继承的自愿性和真实性,可以有效预防亲属间发生纠纷。实践中,选择公证继承方式解决房屋继承问题的优势明显高

于诉讼继承方式,同时公证继承方式受到银行、土地管理局、房管局等部门的广泛认可,有着较高的公信力。

房屋继承公证实务中的法律问题

(一)房改房产权认证问题

房改房是我国城镇住房由之前的单位分配转向市场经济过渡时期的产物,即为城镇地区职工以成本价格、标准价格购买的公有住房。在当前住房商品化背景下,显现出一定的问题。例如房屋所有者的配偶在房产改革阶段已经亡故,当房屋所有者失去生命特征后,会出现房产登记与事实不符的情况,影响房屋继承公证工作的开展。

(二)继承人失联问题

房屋遗产公证需要公证机构出具继承公证书,由房屋继承当事人将房屋产权转移到其中一位继承者名下,往往忽视了房屋继承代理人员的公证。如房屋产权过户阶段继承者失联,就会导致房屋产权无法过户,房屋继承公证工作难以进行。

(三)转继承相关问题

转继承是指继承人在取得继承权利后,在财产分割之前失去生命特征,将其应继承额转移给他人的过程。公证实务中,如利益相关者人数较多,一部分人可能为达到自身利益的最大化,提供虚假亲属证明、房产证明等证明材料,甚至伪造其他相关者的失去生命特征的证明。同时当前我国相关法律制度缺乏对转继承的详细规定,不利于继承公证的开展。

房屋继承公证实务中的法律问题预防对策

(一)房改房产权认证问题解决措施

针对房改房相关问题,21世纪初期,建设部住宅与房地产业司、司法部等部门发布了多项指导意见和答复函。房屋继承公证实务中,房屋继承公证人员可以参考相关部门意见,将房改房视作所有者夫妻共有财产。如财产分割工作前夫妻一方已失去生命特征,相关工作人员可以对购房款项来源进行分析,综合考虑夫妻二人的工龄政策补贴情况、产权登记簿登记情况等,并积极与委托人沟通,引导其自行选择放弃房屋继承或共同继承方式。

(二) 继承者失联问题解决措施

在房产继承公证实务中,如果无法联系到继承者,工作人员应明确拒绝办理继承公证事务。然而,实践中通常会将其其他利益相关者与失联继承者共同纳入继承者范围,并指定一位利益相关者代替原继承者继承遗产,签订遗产分割协议。这种做法虽然手续简便,但如果原继承者恢复联系,可能会引发追认问题,导致代理继承行为无效。公证人员应全面收集资料,筛选可能存在的放弃继承情况,确定直接利益相关者,并坚持均等继承原则,促使代替继承者按份额提存失联继承者份额。一旦恢复联系,提存金额应转交。

房屋继承公证应严格遵循法律法规,但我国相关法律法规尚不完善,可能存在公证漏洞。例如,当其他利益相关者无法提供失联继承者联系方式,或公证人员遗漏联系时,《民法典》并未明确失联继承者的诉讼权利,也未有效约束公证机构的辩论权利。因此,立法部门和行政机关应积极行动,完善相关法律法规,弥补漏洞。例如,完善《民法典》关于继承公证的内容,明确利益相关者在公证前是否放弃继承权,以及放弃继承权时的处理和赔偿方式。若未明确放弃,则认定继承者愿意接受继承权,并自公证之日起产生物权效力。

(三) 转继承问题解决措施

在房产继承公证实务中,转继承问题涉及主体多,情况较为复杂。房屋继承公证人员需要全面了解并处理可能出现的转继承法律问题情况,从多方面入手,维护公证工作的公平、公正。通常情况下,转继承相关问题可以分为利益相关者在房屋原所有者失去生命特征后、遗产分割前失去生命特征,或其在房屋原所有者失去生命特征、遗产分割前已失去生命特征两种情形。

针对第一种情形,房屋继承公证人员应当将房屋财产分割为两部分。一部分由房屋原所有者的配偶所有,针对另一部分开展遗产分割工作。房屋继承公证人员应当从公证证明材料、证据的审查环节入手,始终坚持公正、公平、合法原则,全面调查考虑房屋所有者家庭的实际情况,并严格依照相关法律法规、遗产公证程序,全面、客观、认真地核实房屋继承申请人所提交材料,也可以利用现代化信息技术,如字迹鉴别、大数据查询、云计算模拟等,鉴别证明材

料的真伪。同时,房屋继承公证人员应当注重自身知识、能力的提升。相关公证机构可以借助集体培训、学习,邀请讲学等方式,帮助每一位房屋继承公证人员熟悉房屋转继承面临的主要风险,掌握正确的风险预防和应对措施,不断提升其对于申请材料的审核能力和对虚假材料、伪造人员的鉴别能力。例如公证人员需要掌握公安机关、房产部门、婚姻登记机关的公章、证明材料、证件的防伪标识特点等。公证人员可以借助心理学知识,通过观察各利益相关者的行为举止、态度、表情等,分析其心理状态;针对表情慌张、眼神飘忽的申请人,可以采取重点圈注、详细询问、多次校对的策略,从多角度询问,并加大对其证明材料的审核力度,避免出现使用虚假材料获取额外继承权益的情况,降低房屋转继承公证实务中的法律风险,充分维护各利益相关者的合法权利。房屋继承公证实务中,经常发生因房屋所有者家庭关系复杂、利益相关者人数众多,导致发生误判、矛盾、纠纷等情况。针对这一问题,相关部门需要发挥自身作用,优化房屋继承制度,例如将传统无限房屋继承模式改进为有条件的限定房屋继承制度,对房屋继承者个人行为进行法律监督和约束,如其违反相关法律法规就可以取消其房屋继承权利。同时,针对房屋继承中无限继承、放弃继承、限定责任继承等多种权利选择,相关部门可以规定继承者的选择时间,如其未做出选择,则暂时认定房屋继承者愿意承担自身无限责任继承权利。此外,相关部门需要考虑到我国传统社会道德伦理对有限继承等权利的影响,完善其他相关法律规定,如采用房屋市价评估清单的方式。进一步细化房屋继承者在享有房屋债务清偿后剩余财产继承权程序规定,允许房屋转继承者不必为房屋继承权益外的债务承担责任,有效解决房屋转继承问题。

针对第二种情形,需要涉及第二顺序继承者内容,同时如果其存在代位继承因素,其能够继承的房屋会被外甥子女、侄子女等其他利益相关者继承。房屋继承公证实务中,第二顺序继承者、代位继承者往往难以得到各利益相关者的认同,导致家庭矛盾和法律纠纷的产生。为避免此类情况发生,公证工作开始前,房屋继承公证人员就应积极联系公安、房管、银行、法院等部门,借助多部门联合公证,强化对房产继承公证的审查和监督,确保公证结果的公平、公正。随着“互联网+”技术的发展,多部门联合公证工作也可以引入最新信息技术工具,例如打造公证信息系统平台,接入多部门信息系统端口,针对存在疑问的材料或条文,房屋继承公证人员可以通过信息技术平台实时调查、核实,节约了资料核实的工作时间,提升了公证工作效率。相关公证机构还可以将信息技术平台与诚信体系相关联,如发现提交虚假材料、伪造证件信息的人员,房屋继承公证人员可及时将其违反法律的行为告知金融银行或者公安部门,

通过征信系统对房屋继承利益相关者进行约束,强化其自觉意识。在证明材料审核阶段,房屋继承公证人员也可以通过调查各利益相关者的征信记录来进行辅助判断,从根源上减少房屋继承公证材料存在的伪造现象,为后续房屋转继承公证工作顺利进行奠定基础。

Q 结束语

综上所述,房屋继承公证作为解决房屋继承问题的重要途径,能够充分保障继承者合理财产权利,避免利益相关者间的冲突,维护社会良好秩序,并且具有较高的公信力,在实践中发挥了不可替代的作用。不可忽视的是,当前我国房屋继承公证实务中仍存在着房改房、继承者失联、转继承等相关问题,公证机构和相关人员应积极提升自身法律知识素养,依据工作实务经验、需求,对房屋继承公证制度进行完善,确保房屋继承公证制度优势的充分发挥,切实维护大众的合法权益。

参考文献

- [1]杨鲁男.债权文书强制执行公证之效力[J].山西省政法管理干部学院学报,2023,36(03):95-96.
- [2]胡晓晖.涉及非商品房性质不动产的继承权法律意见书——公证案例分析[J].中国公证,2022(07):52-55.
- [3]朱鲁鹏,廖明.公证介入城市有机更新“房票”安置实务初探[J].中国公证,2023(05):36-38.
- [4]程钢,姚利刚.公证参与二手房“带押过户”交易新模式的衢州经验[J].中国公证,2023(04):40-42.
- [5]孙雪雁.公证介入不动产登记立法检视与反思[J].中国房地产,2023(09):6-13.
- [6]邓瑛.上海市非公证继承登记实践沿革与创新之路[J].上海房地,2023(01):46-49.

作者简介:

宗晓霞(1976—),女,汉族,河北张家口人,本科,三级公证员,张家口市第三公证处,研究方向:法律、公证。