

关注1: 产证只有四个名字 突然变得“人人有份”

为了将房产证上已故母亲的名字去掉,从清明节过后,市民陈先生就开始频繁来往于房产交易中心、公证处、派出所乃至法院之间。直到重阳节前,陈先生终于拿到了产权人更名后的全新房产证。为何一个房产证更名的手续会让陈先生为之奔波半年之久?这一切都要从当初把母亲的名字加到房产证上说起。

陈先生和妻子都是海归,2006年在上海某区购买了一套住房。当初办理房产证时,为了让独居的陈母不用担心日后养老的顾虑,便在房产证上写了四个人的名字:陈先生本人、陈母、妻子和女儿。

2009年陈母因病去世,沉浸在悲哀中的陈先生忽略了房产证上还有母亲的名字,需要办理产权转移和产证更名手续。当然,如果陈先生是他母亲唯一的法定继承人,那也就只需到公证处进行遗产继承公证,再到房产交易中心办理过户手续即可。然而,问题恰恰就出在这里——陈母没有立遗嘱,按照法定的继承顺序,被继承人的配偶、子女、父母都是第一顺序继承人。而陈母病故时,她的母亲仍在世,也就是说,陈先生的外婆同他一样享有继承权。

2011年外婆过世,陈先生在帮几位姨妈上网查找房屋遗产继承方面的资料时,开始觉得事情变得复杂起来。因为他的这套房子,外婆也有一份!而外婆有8个子女,如今老人过世了,她的继承权转移到了陈先生的7个姨妈和舅舅们头上。而这些长辈们中也有已经过世的,他们的继承权又转给了他们的子女,也就是陈先生的表兄弟姐妹……



关注2: 公证费用太高 无奈“自家人告自家人”

房产交易中心的工作人员告诉陈先生,如果他想要办理房产证去名,首先要先去公证处做继承公证,其中最关键的是必须得让其他继承人明确放弃继承权。陈先生一听,顿时眼前一黑,要知道,陈家的这些亲戚眷眷分散在全国乃至世界各地,有的早年改过名,有的已经移民海外多年,虽然大家都表示愿意放弃自己对陈先生这套房子的继承权,但光是为这些人“验明正身”就已经是一个庞大的工程。而更让陈先生不舒服的是,继承公证要收一笔不小的公证费,即按房屋评估价的1%收取,算下来要4万元。

这时,陈先生的一位律师朋友给她支了一招儿:可以通过法院程序来办理,获得法院判决书或者调解书后,带上房本、死亡证明等材料,就能够直接在房屋登记中心办理过户了。

根据朋友的建议,陈先生的一位姨妈做被告,他本人和其他愿意放弃继承权的亲戚做原告,通过“自家人诉讼自家人”的方式,拿到了法院民事调解书,终于在房产交易中心顺利地办理了房产证更名手续。而此时已经和他第一次前往房产交易中心相距6个月之久。

陈先生说当初只是出于平衡母亲心理在房产证上加了老人的名字,不料却惹出了这么多麻烦。他希望通过自己的遭遇给大家提个醒,房产证上加名,一定要慎重。

法律专业人士指出,最好不要在房产证上随意添名,“添名”即增加共同产权人,每增加一个,自己产权的份额将减少一份。但如果必须增加共同产权人,也应在“添名”之前依实际情况,双方约定产权份额,并将约定份额在房产证中以书面形式体现。

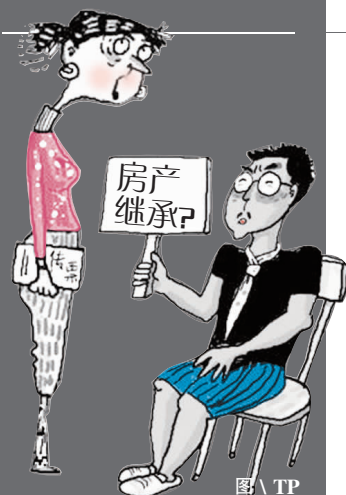
房产非儿戏『加名』须谨慎 房产继承,你必须了解的细节



焦点关注

人没了,房还在。但家人要顺利继承却不容易。因为这中间不仅要继承人四处奔波准备一系列材料,还要掏一笔不菲的继承公证费,少则几千元,多则数万元。一本房产证,加名容易,去名难,这是不少办理过房产继承手续市民的心声。随着中国老龄化程度不断加深,房产继承高峰正在逐步到来。关于房产继承,你又了解多少呢?

■文/记者 颜静燕



关注3: 有公证过的遗嘱 也无法直接办理过户

上海先行法治调解中心张劼律师表示,眼下关于遗产继承公证难的案例不胜枚举。其关键往往并非产证上的权利人太多。涉及重要财产权益,不仅产权人应当慎重处理,立好遗嘱,确定继承人或受赠人,而且继承人也需要具备一些法律知识,才能在继承遗产的过程中少走弯路。比如陈先生的案例是他母亲没有立遗嘱的情况,那么立了遗嘱,房产就能直接过户到继承人名下吗?答案是否定的。

张阿婆有一套价值100多万元的售后公房,由于老伴早逝,张阿婆一直独居。老人有两个儿子,一个孙女、一个孙子。孙女从小便由张阿婆带大。上大学后,孙女回到父母身边一起生活,但经常会去看望独居奶奶。张阿婆与孙女感情很深,决定在自己走后把房子留给孙女。为此她想到了应该立份遗嘱,就去律师事务所请了两位律师,一位代笔写遗嘱,一位作遗嘱见证人,办理了一份把房屋赠予孙女的遗嘱,并经过了公证处的公证。

几年后,张阿婆去世了,她的孙女在其父母的陪同下,拿着奶奶的那份公证过的遗嘱去房管部门办理房产过户手续时,却被工作人员拒绝。交易中心工作人员告诉他们,仅凭公证过的遗嘱肯定不能直接办理交易过户,还需要去办理继承公证。

遗嘱公证和继承公证是两个概念。遗嘱公证是被继承人生前单方处分自己财产的意思表示,而继承公证是按照遗嘱来确定遗产的继承人和处理遗产的一种继承方式,是对继承行为的合法性的确认。根据《上海市房地产登记技术规定(试行)》,除了登记申请书、身份证明、房产证、房产平面图等材料外,还需要证明房产权属转移的生效法律文书或继承公证文书。因此,不论是遗嘱继承还是法定继承,均需公证。不做公证,就需要提供法院判决书等法律文书。

石源记 青田石专卖店
高中档青田石方章
批发、零售青田石礼品章
手机:18017851415
地址:上海小木板路528号(天乙广场)二楼256

关注4: 遗产继承手续复杂 或可寻求法律调解

也正是如此,目前,房产继承人要么通过继承公证办理继承过户,要么通过法律诉讼取得法院判决书办理继承过户。

据业内人士透露,公证处遗产继承相关公证的收费远比法院继承案件受理费要高,以评估价格为300万元房产遗产继承为例,按上海市公证协会2012年3月公布的房产继承公证收费标准为评估价格的1%,即3万元。而达成人民调解协议后,通过诉调对接方式在法院调解结案的,法院案件受理费7700元(人民调解不收取费用),前者与后者相差3.9倍。

除了费用问题外,遗产继承公证的限制较多,例如被继承人90岁去世,但其子女办理继承公证时,仍需要提供被继承人父母的生存或死亡的证明,如不能提供则无法办理公证。

人民调解及法院诉讼程序中,则更多地考虑实际情况,采取推定方法及继承人承诺的方式,确定高龄被继承人的父母已经死亡,不在继承人的范围内。当事人则需承诺经查询确实无法提供相关证明,如果高龄被继承人的父母仍然生存的,仍有遗产继承的权利。

据了解,考虑到未来数年间将逐步出现的房产继承高峰,目前已有相关机构关注到这一问题。比如上海先行法治调解中心已经开始通过政府购买社会组织服务的方式,推出公共基本法律服务保障制度,为公民办理继承纠纷提供调解与法院诉调对接的相关公共服务。当事人因继承纠纷,可以向调解中心提出调解申请,达成调解协议后,再申请法院审查出具民事调解书,凭此办理遗产继承。

【相关链接】

》办理房产继承过户手续 须提交的材料

- (一)《上海市房地产登记申请书》(原件);
- (二)身份证明(复印件);
- (三)房地产权证书(原件);
- (四)继承的需提交继承权公证文书,遗赠的需提交遗嘱公证书和接受遗赠公证书(原件);
- (五)地籍图(原件二份);
- (六)房屋平面图(原件二份);
- (七)契税完税凭证(原件)。