

继承、遗赠房产与遗嘱公证之间的那些事儿

朱群峰 律师

2016-07-13



法规解读：

本文内容为解读司法部关于废止《司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》的通知〔司发通（2016）63号〕

2016年7月5日，司法部正式发布通知，明确废止1991年《司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》。之前房产部门在办理继承或遗赠房屋产权登记过程中，除非当事人持有经过公证的遗嘱，否则通常会要求当事人办理“遗嘱继承权公证”，不然不给办理房屋产权登记。该规则的依据是1991年《司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》的规定，即“遗嘱人死亡后，遗嘱受益人须持公证机关出具的‘遗嘱公证书’，和‘遗嘱继承权公证书’或‘接受遗赠公证书’，以及房产所有权证、契证到房地产管理机关办理房产所有权转移登记手续。”

在司法实践中，房产部门在办理继承或遗赠房屋产权登记过程中，除非当事人持有经过公证的遗嘱，否则通常会要求当事人办理继承权公证，以确保法定继承人或遗嘱受益人对相关房屋拥有合法继承权（包括全部产权或比例产权等情况）。由于遗嘱继承权公证过程中，公证处本着保护当事人及其他利害关系人的合法权益考虑，审核过程相当严格，公证处会要求当事人提供各种证明文件，这使得有部分遗嘱继承权公证没办法最终办理成功。公证处的处理原则是：当事人对被继承人遗留的财产无争议的，公证处予以受理；当事人对被继承人遗留的财产以及具体分配有争议的，公证机构一般会不予受理。当事人则只能通过诉讼方式确认遗嘱继承权真实、合法。

对于遗嘱生效后法定继承人或遗嘱受益人无法协商签订遗产分割协议并办理遗嘱继承权公证的，或者对遗嘱内容有争议的，房产部门则不予办理产权登记，告知当事人可以向人民法院提起诉讼。房地产管理机关根据判决办理房产所有权转移登记手续。

2016年7月5日，司法部正式发布通知，明确废止1991年《司法部、建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》，继承或接受遗赠房屋，申请办理房产产权登记时，在没有争议的情况下，房产登记机关不应再强行要求办理继承权公证，未办理继承权公证不应成为房管部门拒绝办理房屋产权登记的理由。

根据2016年1月1日开始实施的《不动产登记暂行条例实施细则》第十四条“因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，应当提交死亡证明材料、遗嘱或者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等，也可以提交经公证的材料或者生效的法律文书。”之规定，如果产权登记部门严格按照实施细则，那么今后继承房产，有两种方法四种路径(具体材料怎么提供、手续怎么办理参见《不动产登记操作规范(试行)》)：

一、遗嘱继承或遗赠

提供被继承人死亡证明、遗嘱、继承人与被继承人亲属关系证明等材料申请房屋过户登记。

二、法定继承

法定继承又有三种路径：

1、协商继承，也就是全部继承人之间如果能协商一致达成不动产分配协议的，可以提交被继承人死亡证明、全部法定继承人关于不动产分配的协议、继承人与被继承人的亲属关系证明以及其他必要的材料申请房屋过户登记；

2、公证继承，也就是被继承人死亡后，继承人申请继承公证，凭继承权公证书申请办理房屋过户登记；

3、诉讼继承，全部继承人之间不能协商一致或者无法取得继承权公证的，则需要到法院提起继承纠纷之诉，待法院判决、调解后，持法院出具的生效法律文书申请房屋过户登记。

法规全文：

司法部关于废止《司法部 建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》的通知 [司发通(2016)63号]

各省、自治区、直辖市司法厅(局)，新疆生产建设兵团司法局：

根据《不动产登记暂行条例》的规定，国务院国土资源主管部门负责指导、监督

全国不动产登记工作。《司法部 建设部关于房产登记管理中加强公证的联合通知》（司公通字〔1991〕117号）已不再适用，经商住房和城乡建设部，现决定予以废止，自本通知印发之日起不再执行。