

热点指南

法律讲堂

遗嘱解决房产归属,过户还需继承权公证

中国妇女报全媒体记者 何蒙

陈先生的父亲立了一份公证遗嘱,将家里的房子留给他。现在父亲去世,陈先生来电咨询:他一个人可以拿着公证遗嘱去办房产过户吗?

中国妇女报全媒体记者采访了北京德恒(厦门)律师事务所叶丽虹律师。

遗嘱无法解决过户手续,仍需履行相关程序

《不动产登记暂行条例实施细则》第14条规定:“因继承、受赠取得不动产,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。”

根据这一规定,“即便有了公证遗嘱,没有全部继承人到场确认,登记机关没有办法确定是否还有其他遗嘱,该份遗嘱是不是最后一份合法有效的遗嘱,因此陈先生仅凭公证遗嘱无法直接办理不动产继承过户手续。”叶律师表示,实务中,绝大部分登记机关要求继承人提供继承权公证书或生效的民事判决书、民事调解书才办理不动产继承过户。有一小部分登记机关在全部继承人到场的情况下,严格审理继承人身份资料、亲属关系证明、财产凭证、死亡证明等,由全部继承人对遗嘱进行确认后,直接办理不动产继承过户手续。

那立遗嘱有什么用?当然有用,遗嘱解

决了遗产的归属问题,保证遗产按遗嘱人的意愿进行分配。但遗嘱无法解决遗产的过户手续,仍然需要履行相关的程序。

如何办理继承权公证

生效的法律文书大家都理解,就是法院经过审理后做出的《民事判决书》或者当事人协商一致达成的《民事调解书》。那么,什么是继承权公证,如何办理继承权公证?

叶律师介绍,继承权公证是公证机关根据法定继承权、遗嘱继承权和协议继承权等国家法律所承认的继承权,对继承死者生前私有财产者进行身份确定、材料核实等一系列工作后,进而出具被继承人某项财产归由某某继承人继承的公证书。凭继承权公证书,相关当事人可以直接办理房产过户登记。

“继承权公证一定是被继承人死亡,继承发生后才能办理。即便订立了遗嘱,要办理继承权公证,也需要所有继承人都到场才能办理。”叶律师说。

公证机构办理继承权公证是一项严谨的要式法律行为。根据公证相关规则,办理继承权公证必须提交公证机关需要的材料,且所有继承人到场确认,制作公证书。如有继承人已过世的,则需该名继承人的所有法定继承人到场确认并制作笔录。

如果有继承人不去公证处怎么办?“公证处现在核实确认的形式比较多,可以用电话或者其他方式进行核实确认。如果有继承人无法联系或者对遗嘱不予认可,那就只能走司法途径,遗嘱继承人可以向法院起

诉其他继承人,要求按遗嘱内容进行遗嘱分配,继承相应的财产。”叶律师表示。

办理继承权公证需要准备的材料主要有:

- 1.被继承人的死亡证明,如果有继承人死亡的也需要提供继承人死亡的证明;
 - 2.财产凭证,若是房产提供产权证,若是银行存款提供银行卡或银行存折,若是公积金提供公积金凭证;
 - 3.证明被继承人的父母、配偶、子女情况的亲属关系证明;
 - 4.各继承人的身份证、户口簿。
- 实务中,有多段婚姻、有非婚生子女,或年代比较久远,因出国等原因户口有较复杂变迁的家庭,在亲属关系证明、死亡证明的取得上容易遇到麻烦。叶律师建议从以下几个方面入手:

一是亲属关系证明可以是户口簿、出生证、亲子鉴定报告等,也可以是原户籍所在地户籍部门出具的证明或全家户口的原始档案。另外,被继承人、配偶、子女的工作单位或者三方机构中留存的,能体现父母、配偶、子女等关系的档案材料,也可以作为亲属关系证明。

二是死亡证明,除了医院、派出所开具的死亡证明、户籍注销证明,殡仪馆的尸体火化证、骨灰供奉证明,甚至墓地碑文等相关材料都可以作为死亡证明材料。

最后,如果当事人实在无法或不能提供,公证机关也可以依当事人的申请或依职权进行调查核实。

叶律师还提醒:不动产的继承权公证要在不动产所在地公证机关办理。

房产过户到子女名下有三种方式

房产继承过户要准备很多资料,履行法定程序,显得很麻烦。那么,还有其他方式把房产留给子女吗?

叶律师表示,父母想把房产过户到子女名下,主要有三种方式:继承、赠与和买卖,“三种方式各有优劣”。

一是过户时间不同。继承是父母去世后,子女通过遗嘱继承或法定继承取得房屋产权。而赠与过户、买卖过户是父母在世时就进行房产过户给子女。

二是费用不同。继承过户的税费最低,只需要交万分之五的印花税,免征其他税费。但办理继承权公证需要按房屋产权面积收取公证费。如果是通过诉讼实现房产继承,则有诉讼费、律师费。房产赠与免征个税,需要缴纳百分之三的契税,赠与双方各缴纳万分之五的印花税。而房产买卖的税费更复杂,需要区分房屋产权面积,出售人是否满五唯一等等,情况不同税费也不同。

三是对于子女购房资格要求不同。继承、赠与过户不受限购政策的限制,而买卖过户,如果子女没有购房资格就不能过户。

四是继承、赠与、买卖过户的房产,今后子女在出售房屋时需要缴纳的税费也是不一样的。

房屋产权过户后,父母就失去对房产的掌控权,子女在成为房屋产权人之后就享有房屋的占有、使用、收益、处分的权益,可以进行买卖、抵押或加名。因此,需要根据家庭情况选择适合自己的方式。

特别提示

有了“公共户”政策,卖房人亦应履行户口迁出义务

李静臻

北京市公共户政策自2021年6月1日起正式执行。卖房人王先生了解到公共户政策后,认为买房人张女士可以将房屋上的滞留户口迁出至公共户,故诉至法院,要求删除房屋买卖合同中关于户口迁出的条款,张女士退还相应保证金。北京市海淀区人民法院经审理,判决驳回王先生的诉请。

原告王先生诉称,2021年1月1日与张女士签订《北京市存量房屋买卖合同》,合同中约定其应迁出房屋上所有户口,并预留20万元作为户口保证金。合同签订后,发现房屋上一直有案外人陈某户口,但陈某并不配合将户口迁出。现北京市执行公共户的政策,张女士可提交申请,将陈某户口迁出。故王先生要求删除《北京市存量房屋买卖合同》关于户口迁出条款,并判令张女士退还全部户口保证金。被告张女士辩称,户口迁出保证金是

其购买房屋的必要条款,合同签订是基于双方协商一致达成的,且合同已基本履行完毕,故不同意删除该条款。现在因为疫情,其尚未提交将房屋上户口迁入公共户的申请表,如果房屋上滞留的户口可以顺利迁入到公共户上,其同意配合王先生签字解除户口保证金。另外,现在公共户政策出台并不代表着免除了王先生的迁户义务。

法院经审理后认为,根据双方约定,王先生应于2021年12月31日前将涉案房屋项下登记的全部户口迁出,户口迁出当日且双方签署《户口解冻通知单》后,申请解冻户口保证金。现涉案房屋上仍有他人户口,虽依据《北京市公安局关于印发户籍派出所设立公共户工作规定(试行)的通知》,因房屋交易所有权变更,张女士作为现房屋权利人可提交将原户内人员迁出的申请,但现无法确定他人户口是否具备迁出条件。现合同约定的户口迁出时间及户口保证金解冻时间尚未届满,故王先生要求张女士支付户口保证金

20万的诉讼请求,法院不予支持。王先生要求删除《北京市存量房屋买卖合同》迁出条款的请求,于法无据,法院不予支持。最终,法院作出上述判决。

宣判后,双方当事人均未上诉。目前该判决已生效。

法官提示

《北京市公安局户籍派出所设立公共户工作规定(试行)》中规定,因房屋交易所有权变更或者公有住房承租权变更,现房屋权利人申请将原户内人员迁出的,原户内人员无正当理由拒不迁出的,可以在户籍所在地派出所申请“公共户”落户。办理流程及时限为:(1)房屋所有权人、公有住房承租人或监护人,向房屋所在地派出所提出申请;(2)房屋所在地派出所对申请人或监护人提交的材料进行审核,符合入户条件,材料齐全的当场受理,材料不齐全的应一次性告知申请人或监护人补充的材料;(3)公安机关自受理之日

起35个工作日完成办理工作,如需请示上级部门的,请示期间不计入办理时限;(4)公安机关在做出户口迁移决定前,应告知滞留户口人员或其监护人,并告知其依法享有陈述和申辩的权利。无法告知的,公安机关公告告知,公告期30日(公告期不计入办理时限);(5)滞留户口人员或其监护人收到告知后或公告期满后7日内未进行陈述和申辩或未迁移户口的,或陈述和申辩理由未被公安机关采纳的,公安机关自行对户口予以迁移至“公共户”。

本案中,王先生与张女士已明确约定,王先生应于2021年12月31日前将涉案房屋项下登记的全部户口迁出,即使公共户政策出台,王先生亦应履行将房屋上所有户口迁出的义务,积极联系滞留户口人员,做好沟通督促工作。但需注意的是,公共户政策已明确现房屋权利人有权自行申请将滞留户口迁入“公共户”,买受人不得恶意拖延,放任损失扩大。(作者系北京市海淀区人民法院法官)

以案说法

哺乳期女职工因夜班辞职,单位须支付经济补偿金

肖明

迎接新生命的到来本应充满了甜蜜和喜悦,但不少职场女性却因此多了烦恼,因为怀孕、休产假,遭遇被解除合同、被降薪、被迫长期加班……面对这些问题,她们应当如何维护自身合法权益?

近日,江苏省苏州市姑苏区人民法院审理了一起相关案件,维护了孕产期女职工的合法权益。

顾女士在苏州某公司一家门店担任副经理,根据合同约定,她日常工作采取“上一休一”制,时间为早上10点到晚上10点,怀孕后,即使在孕晚期仍有加班到凌晨的情况。

产假结束后,公司将其调至另一家门店,并通知哺乳期仍需值班。多次沟通遭拒后,顾女士发出了《解除劳动合同通知书》。但收到公司开具的《离职证明》时却发现,离职原因竟被写成“因个人原因解除劳动合同”,致使她无法领取失业保险金。

经协商无果,顾女士申请劳动仲裁,因不服仲裁结果,遂将前东家诉至姑苏法院,

请求判令公司支付其经济补偿金。

被告某公司辩称,根据劳动法相关规定,劳动者提出解除劳动合同的,用人单位无需支付经济补偿金。原告的主张于法无据。

法院经审理认为,国家对于女职工采取特殊保护政策,对怀孕7个月以上的女职工和哺乳未满1周岁婴儿的女职工,用人单位不得延长劳动时间或者安排夜班劳动。

用人单位安排怀孕7个月以上及哺乳期女职工在夜间加班,即使按照国家法律规定支付了女职工相应的加班费,仍然属于违法行为。因此,女职工有权以此为由解除劳动合同,被告某公司应依照原告顾女士的工作年限支付经济补偿金。

一审判决后,被告提起上诉,二审调解结案,调解金额与一审判决金额一致。

法官说法

本案中,从表面看,企业安排怀孕7个月以上的女职工“上一休一”,每班12个小时,平均每天仅仅工作6小时,并未超过法律规定每天上班的小时数,且也按照法律

规定按时足额支付了女职工加班工资,看似合法合理。但是企业的上述工作安排,并不符合我国法律对于女职工特殊保护的相关规定。

根据《江苏省女职工劳动保护特别规定》第11条规定,对于怀孕不满3个月和7个月以上的孕产期女职工,用人单位不得延长劳动时间或者安排夜班劳动,并每日安排不少于1小时工间休息。第15条规定,用人单位原则上应当安排女职工在原岗位上上班,如因特殊情况需要变动的,应当与女职工协商解决。

《女职工劳动保护特别规定》第9条也规定,对哺乳未满1周岁婴儿的女职工,用人单位不得延长劳动时间或者安排夜班劳动。

然而,由于该公司门店岗位的特殊性,原告孕期需连续上班12小时,基本都要站立,且上班时间持续到晚上10点,从而使其很难得到较好的休息,不利于自身健康和胎儿的发育。之后,原告在哺乳期依然被通知值夜班,也违反了国家相关规定。

根据《中华人民共和国劳动合同法》第38条的规定,用人单位未按照劳动合同约定

提供劳动保护或者劳动条件,劳动者可以解除劳动合同。第46条规定,劳动者依照本法第38条规定解除劳动合同的,用人单位应当向劳动者支付经济补偿。

综合上述情况,女职工有权依照法律规定解除与用人单位之间的劳动合同,并要求单位支付经济补偿金。

法官提示

司法实践中,某些公司在女职工怀孕之后,会通过加班和调岗的方式让其“知难而退”。诚然,对孕产期女职工实行特殊保护一定程度上会提高用人成本,但企业理应在合理范围内依法承担其应负的社会责任。

和谐的劳动关系需要双方的共同努力——劳动者爱岗敬业,积极创造劳动价值;用人单位自觉遵守法律法规,依法保障劳动者的合法权益。用人单位不应只着眼于短期利益,而忽视长久和谐劳动关系的构建,进而影响公司的长远健康发展。

(作者系江苏省苏州市姑苏区人民法院法官)

徐璐 李孟真

近日,“汪小菲大S离婚声明”成为微博热搜话题,不仅是因为明星的流量效应,也是人们对梦幻之恋终成陌路的唏嘘。

抛开他人的情感纠葛,中国大陆和中国台湾地区在离婚制度上的差异,你知道吗?

离婚方式:协议离婚与诉讼离婚

根据新闻报道,汪小菲和大S已于11月初向台北地方法院家事庭递交诉状,选择诉讼离婚。在离婚方式上,中国大陆和中国台湾地区都有两种途径:协议离婚与诉讼离婚。

与中国台湾地区的协议离婚略有不同的是,《中华人民共和国民法典》在协议离婚中设立了离婚冷静期制度。夫妻双方到婚姻登记机关申请离婚登记后,需经过30日的离婚冷静期后再来办理离婚事宜。

要特别提醒的是,在30日离婚冷静期结束后,还有一个30日的办理期。如果夫妻双方没有在办理期内前往婚姻登记机关处办理离婚,会被视为撤回离婚申请,需要重新申请。

中国台湾地区的离婚方式分为两愿离婚(协议离婚)和诉请离婚(诉讼离婚)。两愿离婚的规定与大陆比较相似,在诉请离婚(诉讼离婚)方面,两地稍有不同。在中国大陆,法院的判决书、调解书一旦生效,男女双方即解除婚姻关系,无须再进行离婚登记。而依据中国台湾地区户籍业务申办须知,在经法院判决离婚、调解或和解离婚后,当事人一方仍然需要作为申请人办理离婚登记。

抚养权:轮流直接抚养与共同抚养

大S在离婚声明中表示:“将继续共同抚养孩子并给孩子全部的爱与陪伴。”“共同抚养”一词规定于中国台湾地区民法规定第1005条,双方对于子女抚养问题可以协议由“一方或双方共同任之”。

其实中国大陆的规定中也有类似表述,只不过我们称之为“轮流抚养”。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释(一)》中规定,在有利于保护子女利益的前提下,父母双方协议轮流直接抚养子女的,可予准许。

从现实情况看,夫妻双方一旦离婚,双方共同生活基础不再存在,共同抚养只能是一种美好愿景,而轮流直接抚养则更加贴近实际需要,尽量弥补家庭破裂给孩子造成的伤害。

夫妻财产:共同财产制与剩余财产差额分配制

根据新浪娱乐报道,汪小菲和大S将会对双方名下财产进行分割。虽然具体的财产分配情况我们不得而知,但就婚内财产制度而言,中国台湾地区和中国大陆地区的规定虽非迥异,但其中的殊殊俯拾皆是。

《中华人民共和国民法典》中的夫妻财产制度以是否约定为标准,分为法定财产制与约定财产制。如果夫妻双方对婚内财产没有约定,则夫妻在婚姻存续期间所得财产,皆为夫妻共同财产,双方拥有平等的处理权,在实践中也可以理解为五五分;如果有约定,则以夫妻约定为主。

同样,中国台湾地区的夫妻财产制也分为法定财产制与约定财产制。不同点在于,中国台湾地区的法定财产制采取剩余财产差额分配的方法,在夫妻的联合财产扣去夫妻债务后,双方剩余财产之差额,应平均分配。但因继承或其他无偿取得之财产,不在此限,即台湾地区直接将上述财产排除在夫妻共同财产范围之外。因此虽然分配方式相同,但分配结果却存在差异。

诉前调解,殊途同归

据中国台湾“中时新闻网”报道,大S与汪小菲已对名下财产进行调解,并初步达成共识,在法官见证下签署调解笔录。

无论是中国大陆还是中国台湾地区,都设置了诉前调解制度。面对曾经至亲至爱的人,走上法庭站在彼此的对立面,也是一种伤害。诉前调解程序不仅给了双方当事人一个面对面的交流的机会,也让双方本就脆弱的感情避免再一次拉扯。

总之,无论是离婚程序差异还是抚养权的表述出入,抑或是夫妻财产的制度安排,两岸的法律规定仅仅是在表达和措辞上略有差异,看似不分上下,各有千秋,实则是一水相隔,两岸同归。

(作者系上海家与家律师事务所律师)

大S与汪小菲婚变,两岸离婚「知识点」有哪些二