

在曲折坎坷中谱写令人瞩目的春华秋实

——市不动产继承（赠与）、受遗赠登记工作纪实

■文/图 本报记者 吴 帅 通讯员 胡 萍

2016年，国土资源部在《不动产登记暂行条例实施细则》中规定，因继承、受遗赠取得不动产，当事人申请登记的，取消办理继承、受遗赠登记需要强制公证。

对于一个新生事物来说，从诞生到成长，有着难以想象的曲折坎坷，也有着令人瞩目的春华秋实。取消强制公证三年来，市不动产登记中心克服了业务繁重、人员不足、场地限制等压力，狠抓优质服务提质增效。截至2019年3月，市不动产登记中心共办理继承（赠与）、受遗赠业务1.03万件，共计为市民节约公证费用6000余万元，公告费用500余万元，办结率100%。

拓宽途径，有效降低办事成本

不动产登记事关人民群众的财产安全和政府公信力，尤其是在未经公证后，继承、遗赠登记审核是一项法律性、专业性、技术性都很强的工作。“对于办理不动产继承等登记手续的人来说，办事能少跑路、少花钱才是给予他们最大的服务效能。”市不动产登记中心副主任彭小林介绍，涉及继承、遗赠的不动产登记因其自身的复杂性、多样性，耗时费日所难免；因此，群众少跑腿、少花钱、不出错是衡量继承、遗赠不动产登记便民利民与否的重要标尺。

我市不动产统一登记自2016年6月全面启动后，中心充分认识到未经公证继承、受遗赠登记的重要性和紧迫性。为让群众享受高效便捷的服务，切实解决这一问题，市不动产登记中心解放思想，大胆尝试，全力推进《不动产登记操作规范（试行）》相关规定的落地，细化申请材料，完善办理流程，重点提高登记人员对继承、受遗赠不动产登记要件和标准的审核能力，梳理难点问题，多次进行专题研究，并制定《衡阳市不动产继承、受遗赠登记操作规则》等，不仅拓宽了群众办理不动产继承登记的途径，更有效降低了当事人的办事成本。

严控风险，明确每一环节核查标准

当公证不再是继承（受遗赠）不动产登记的“必选”项，核实申请人提交材料的真实性、甄别和认定法定继承人的范围、印证死亡证明材料的真实有效、管控登记申请受理环节和程序等问题就到了不动产登记机构必须面对和防控的“风险”。

“我们登记窗口必须依靠自身查明全部继承事实，以防范登记风险”。市不动产登记中心登记四科科长封胜利介绍：“无需公证后，我们的审查时限必然要延长，审查责任也必然加大，在确立更完善的继承（赠与）、受遗赠登记办理流程后，明确每一环节核查的要求和标准，以防范登记风险。”

自衡阳市不动产登记中心成立以来，共办理了1万多起房产继承业务，但值得肯定的是，在这1万多起案件中，市不动产登记中心以无一起投诉、无一起错案，用100%的准确率给办证群众交上了一份满意的答卷。

破除难题，坚决维护群众利益

不动产继承、遗赠登记涉及复杂的家庭关系，比如继承人的婚姻关系、抚养关系等，极易产生矛盾纠纷。而甄别全部法定继承人的范围也成为了摆在市



在不动产登记窗口前，市民正井然有序的办理各类业务

■相关链接：

遗产继承常见案例及分析

儿子早逝，尽孝儿媳享有继承权

案例：张大爷和老伴有三个儿子。他的老伴早逝，大儿子也于2006年亡故，其妻李女士在丈夫去世后同张大爷继续共同居住生活，并与张大爷另外两个儿子一起承担了赡养的义务。张大爷生病住院期间，李女士与两位小叔子轮流伺候，并承担了相应医疗费等。张大爷的遗产中有一套住宅和十万元，但另两位儿子不同意将上述遗产分配给李女士，因此李女士诉至法院，要求继承。法院判决李女士作为继承人与张大爷的另外两个儿子共同继承张大爷的住宅和十万元。

解析：我国《继承法》第十二条规定“丧偶的儿媳和女婿对公、婆、岳父、岳母，尽了主要赡养义务的，作为第一顺序继承人。”丧偶的儿媳和女婿对公、婆、岳父、岳母之间存在有姻亲关系而无血缘关系，如果儿媳或者女婿丧偶后对公、婆、岳父、岳母提供了主要的经济支持、精神慰藉，使其安度晚年，可视为尽了主要的赡养义务，可享有第一顺序继承人的权利。本案中，李女士在丈夫去世后继续同张大爷共同居住生活，照顾张大爷饮食起居可视为尽了主要赡养义务，故其要求作为第一顺序继承人继承张大爷遗产的诉讼请求应得到支持。

有多份遗嘱，应该以哪份为准？

案例：蒋大爷丧妻后再婚了，再婚时有婚前房产一套。婚后，蒋大爷中风，老伴一直尽心照顾，为了感谢老伴，他写了一份自书遗嘱（第一份遗嘱），声明自己去世后房子和存款都归老伴所有。此后，由于蒋大爷久病在床，老伴变了态度。蒋大爷的儿子得知后，便把他接到自己家里

照顾。为了感谢儿子，蒋大爷又决定把财产都留给儿子，便做了公证遗嘱（第二份遗嘱）。好景不长，蒋大爷因不喜儿媳的态度，又给女儿打电话要求住到医院疗养。住院期间，女儿每日看望照顾。弥留之际，蒋大爷在两个医生面前做了口头遗嘱（第三份遗嘱），将财产全部留给女儿。蒋大爷去世后，财产到底应该由谁继承呢？

解析：根据《继承法》第十七条规定，遗嘱有5种形式，包括公证遗嘱、自书遗嘱、代书遗嘱、录音遗嘱和口头遗嘱。《继承法》第二十条规定，立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准。自书、代书、录音、口头遗嘱，不得撤销、变更公证遗嘱。当然，遗嘱有效的前提是：在立遗嘱时，遗嘱人要有行为能力，遗嘱必须是遗嘱人的真实意思。所以在这个案例中，蒋大爷的遗产应该根据公证遗嘱由儿子继承。

关于遗赠扶养协议

案例：邓大爷请了陈阿姨到家里做保姆。为让陈阿姨能安心留下来照顾自己，邓大爷与陈阿姨签了一份遗赠扶养协议，邓大爷声明：陈阿姨若能照顾自己终身，那么自己过世后房产与存款都由陈阿姨继承。此后，陈阿姨也一直尽心照顾邓大爷。过了几年，邓大爷又写下多份遗嘱并公证，要将名下房产留给两个儿子。邓大爷去世一个月后，他的两个儿子要求陈阿姨归还父亲的房产。最终，法院判邓大爷的房子归陈阿姨所有。

解析：本案例涉及遗赠扶养协议问题。遗赠扶养协议订立的，是扶养人承担遗赠人的生养死葬义务，遗赠人将自己的财产于其死亡后转归扶养人的协议。遗赠扶养协议是一种平等、有偿和互为权利义务的民事法律关系。遗赠扶养协议是

一种合同，一经签订对双方均具有约束力，任何一方不适当履行，另一方有权解除协议。从法律效力与执行顺序来看，遗赠扶养协议>遗嘱继承>法定继承。也就是说，遗赠扶养协议与其他形式的遗嘱同时存在时，不论设立的先后顺序，都以遗赠扶养协议为准。在这个案例中，陈阿姨手中有遗赠扶养协议，并且也履行了协议规定的义务，所以她有接受遗赠的权利。



市不动产登记中心登记四科工作人员上门为出行不便的老人办理登记手续

按时保质完成历史存量数据整合

省自然资源厅督察组来衡督察相关工作

数据整合的情况汇报。

据该中心负责人介绍，衡阳市本级仍有50万条存量登记数据因原房产登记部分信息项缺失、土地分户登记信息、宗地抵押查封信息未整合等原因未能汇总上报，需开展二期数据整合后再上报汇交。

冯建平对市本级努力推进不动产登记工作给予了充分肯定，但也指出离部里和省里要求的“今年6月底前完成数据整合，9月底前完成向省厅汇报

交”还有差距，主要是历史存量数据基础差、未整合到位。他要求，要按国家、省里要求按时保质完成历史存量数据整合；要严格控制登记数据上报质量，应填尽填；要坚持实时上报，省厅将对每笔业务进行检测、校验。

市不动产登记中心负责人表示，历史存量数据整合是事关压缩业务办理时间、推进部门间信息共享、实现“最多跑一次”等各项不动产登记工作推进的关键，市不动产登记中心将坚决完成部委、省厅的工作要求。

简讯

不填、证件种类未填、共有方式未选等种种“错误”，导致中心每星期上报省厅的数据质量不断提高，摆脱全省错误数据“前五”的通报，其中5月5日至5月10日的差错率为零。

（通讯员 莫玉英）

市不动产登记中心：

“外网申请、内网审核”再升级

今后，市民可在开发商处办理预商品房面签手续



培训现场

本报讯（记者 吴帅 通讯员 王翊）5月17日上午，市不动产登记中心在市自然资源和规划局举办“商品房购买、贷款、办证”直通车便民服务操作培训，来自我市70余家房地产企业近200人参加本次培训。

培训课上，市不动产登记中心相关负责人就“商

品房购买、贷款、办证”直通车服务内涵进行了详细解读；并就不动产登记外网系统、外网操作前补充注意事项、外网进行双预、双预兑现、商品房转移登记、企业共性信息共享关联、现房抵押、权籍调查等业务进行演示、讲解。

据了解，本次“直通车”举措是在“外网申请、内网审核”的基础上进行不动产便民登记的再升级；房地产开发企业、银行、市住房公积金管理中心与市不动产登记中心签订合作协议后，在办理预购商品房预告登记、按揭贷款预抵押登记面签手续后，即可通过网上申请的方式申请不动产登记，将为购房市民提供真正意义上的“一次都不跑”的快捷服务。

市不动产登记中心副主任彭小林介绍，今后，市民办理预购商品房预告登记面签手续，可在与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》时一并办理；在办理预抵押登记面签手续时，可在与银行（含市住房公积金管理中心）签订《抵押合同》时一并办理；银行（含市住房公积金管理中心）也可委托房地产开发企业在签订《商品房买卖合同》时办理预抵押登记面签手续；购房人还可持相关申请材料自行到办事大厅现场办理。