

仅凭遗嘱不办公证可以房产过户么

□高朋（上海）
律师事务所
王丹丹

想要继承房产，在实际过户登记环节往往需要经过相应的公证手续，但随着多年前一则案例的出现，有不少人认为就此可以跳过公证环节，直接办理继承房产的过户登记了，事实果真如此么？

先看这则案例：2011 年 5 月 23 日，南京市曹某男亲笔书写遗嘱，将自有房产及存款若干无条件赠给陈某女。后曹某男于 2011 年 6 月 22 日去世。2011 年 7 月 22 日，陈某女经江苏省南京市南京公证处作出公证，声明接受曹某男的全部遗赠，并申请了南京师范大学司法鉴定中心对曹某男的笔迹进行了鉴定，鉴定结论确为曹某男亲笔。

2011 年 8 月 3 日，陈某女携带曹某男遗嘱、房产证、公证书等材料前往房地产交易中心办理房屋所有权转移登记被拒。

2011 年 10 月 10 日，陈某女向南京市江宁区住建局提出书面申请要求依法为其办理房屋所有权转移登记，南京市江宁区住建局于 2011 年 10 月 27 日书面回复，以“遗嘱未经公证，又无遗嘱继承公证书”为由不予办理遗产转移登记。

后陈某女认为南京市江宁区住建局强制公证的做法，与我国现行《继承法》《物权法》《公证法》等多部法律相抵触，故向南京市江宁区人民法院提起行政诉讼，要求法院确认住建局拒为其办理房屋所有权转移登记的行为违法，责令住建局就涉案房屋为其办理房屋所有权转移登记，最终陈某女胜诉。

2014 年第 8 期《最高人民法院公报》这则案例一出，一时引发了颇多关注，认为这就彻底打破了房屋产权登记须办理相关公证的惯例。

现实中，真的只要带上遗嘱就可以办理房产过户了么？

遗嘱本身不具有强制执行力，其他继承人有权对其提出异议。在此情形下，遗嘱效力属于待定状态，因此实践中如果既没有公证文件，又没有法院的裁判文书，房产交易中心没有权利和义务，也没有能力对上述法律问题 进行实质审查。

但是，该《联合通知》不属于法律、行政法规、地方性法规、规章的范畴，不能成为法院判案的依据。

而且该《联合通知》与《民法典》实施前的《物权法》《继承法》《房屋登记管理办法》相冲突。因此，当时法院判决住建局败诉。

但是不是所有的案件都可以仅依据遗嘱就去办理房产过户登记手续了呢？

答案是否定的。首先，在基于继承办理房产过户登记时，还要考虑是否存在其他法定继承人。

假如遗嘱仅指定某一继承人继承遗产，但同时还存在其他法定继承人，那么当立遗嘱人去世后，继承人之间可能产生纠纷——立遗嘱人生前是否具有行为能力？遗嘱是否对没有劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产份额？

毕竟，遗嘱本身不具有强制执行行力，其他继承人有权对其提出异议。在此情形下，遗嘱效力属于待定状态，因此实践中如果既没有公证文件，又没有法院的裁判文书，房产交易中心没有权利和义务，也没有能力对上述法律问题进行实质审查。贸然办理过户，风险极大。

虽然南京市曾发布《南京市非公证继承、受遗赠不动产登记操作办法》，其中提到“无公证继承过户”，但是登记的流程却是要申请人提供其他继承人的身份材料和亲属关系材料，还要其他所有继承人一同前往交易中心共同申请。

此外，还要求申请人承诺该遗嘱符合法定形式，以及被继承人无其他遗嘱或遗赠抚养协议等等诸多材料。

最重要的是，该申请还需要公示 90 天，90 天公示期满后无人提出异议的，该“无公证继承过户”才算彻底完成。

即便如此，该规定也仅适用于南京市。其虽名为“无公证继承过户”，实际上是房产交易中心将自己的风险转嫁给了申请人自行承担，且要求提供的材料也是很难完全取得的。

因此，在全国范围内，仅持遗嘱就能办理房产过户的可能性基本为零。

总之，《最高人民法院公报》展示的该指导性案例有其特殊性，不具有代表性。

在司法实践中，不能想当然地认为，遗嘱无须经过公证就能办理房产过户登记。

《民法典》“法不溯及既往”的例外

□上海通乾
律师事务所
朱慧 武慧琳

法不溯及既往是法律适用的一个基本原则。《民法典》已于今年 1 月 1 日实施，那么在此之前的法律事实所引起的民事纠纷案件是否适用《民法典》呢？理论上，法律适用的一般原则是“法不溯及既往”，也就是《民法典》实施之前发生的法律事实引起的民事纠纷案件只能适用当时的法律，但是“法不溯及既往”也是有例外的。

我国《立法法》第九十三条规定：“法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、规章不溯及既往，但为了更好地保护公民、法人和其他组织的权利和利益而作的特别规定除外。”

2020 年 12 月 29 日为配合《民法典》的实施，最高人民法院颁布了《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉时间效力的若干规定》（以下称“效力规定”）和《民法典》同步实施。结合效力规定，《民法典》不溯及既往的例外主要有以下三种情况：

一是适用《民法典》更有利于保护民事主体合法权益、维护社会经济秩序、弘扬社会主义核心价值观

效力规定第二条明确：“民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时的法律、司法解释有规定，适用当时的法律、司法解释的规定，但是适用民法典的规定更有利于保护民事主体合法权益，更有利于维护社会和经济秩序，更有利于弘扬社会主义核心价值观的除外”。

比如在《民法典》实施前，当事人在债务履行期限届满前约定债务人不履行到期债务时抵押财产或者质押财产

归债权人所有的，适用《民法典》的规定，只能依法就抵押财产或质押财产优先受偿。再比如《民法典》施行前订立的合同，适用当时的法律、司法解释的规定合同无效而适用《民法典》的规定合同有效的，适用《民法典》的相关规定。

二是适用《民法典》可以填补之前的法律空白

效力规定第三条明确：“民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时的法律、司法解释没有规定而民法典有规定的，可以适用民法典的规定，但是明显减损当事人合法权益、增加当事人法定义务或者背离当事人合理预期的除外”。

比如《民法典》施行前订立的保理合同发生争议的，就可以适用《民法典》中关于保理合同的规定。再比如《民法典》施行前，受害人自愿参加具有一定风险的文体活动受到损害引起的民事纠纷案件，就可以适用《民法典》中关于自冒风险的规定。当然这种例外适用中还有“例外”，即这种适用不得明显减损当事人合法权益、增加当事人法定义务或者背离当事人合理预期。

三是通过《民法典》可以细化之前法律的原则性规定

效力规定第四条明确：“民法典施行前的法律事实引起的民事纠纷案件，当时的法律、司法解释仅有原则性规定而民法典有具体规定的，适用当时的法律、司法解释的规定，但是可以依据民法典具体规定进行裁判说理。”

综上，《民法典》生效实施前发生的法律事实引起的民事纠纷案件虽然原则上应适用当时法律的规定，但是法不溯及既往也是有例外的，实践中如遇到类似情况须加以明辨。

离婚协议切忌表述不清

□福建国富
律师事务所
周玉文

协议离婚是人们结束婚姻关系的一种常见方式，书面的离婚协议是夫妻双方达成协议离婚时必须向婚姻登记机关提交的法律文件。

就一般情况来说，离婚协议书的写作并不复杂，它无非要说清楚三个问题：一是双方同意离婚的意思表示；二是未成子女抚养问题；三是夫妻共同财产的分割问题。

前两个问题并不复杂，一般不会因为表述而出现纠纷，容易出问题的是第三项，即共同财产的分割问题。

笔者最近代理了一起协议离婚后又发生财产纠纷的案件：

夫妻在婚姻关系存续期间，由男方父母赠与 10 万元买了一套 60 平方米的房屋，登记在男方名下，还自行购买了一辆轿车，登记在女方名下。双方在《离婚协议书》中表明“共同财产分割完毕，双方对财产分割无异议”。但就在离婚半年后，女方发现男方还有一套 70 平方米的住房，也是在他们婚姻关系存续期间购买的。女方

联想到男方婚后不久就开始投资和他人做建材生意一年多，认为男方一定有更多财产瞒着自己，于是一纸诉状将男方告到法院，要求分割在《离婚协议书》没有涉及的应当属于夫妻共同所有的这套住房。

法院一审判决驳回了女方的诉讼请求，女方上诉后，在法官的多次调解下，男方支付了 20 万元了结了这桩纠纷。

在离婚协议书中，类似“共同财产分割完毕，双方对共同所有的财产分割无异议”“双方无共同所有的财产”“个人名下财产归个人所有”等表述十分常见，除非当事人非常确定了解对方的财产状况，否则还是建议，通过逐项列举的方式说明财产分割方案。

这种情况下即使协议中没有提及，事后发现在一方名下，就可以认为对方隐瞒了共同财产，再要求分割就有理有据了。

协议中还可以约定：双方保证没有隐瞒和遗漏共同财产，无论何时如果发现隐瞒或遗漏共同财产的情况，该财产归对方所有。



资料图片

(上接A4-B4中缝)		
序号	当事人 车牌号	车型
510	卢志明	电动自行车
511	陈金花	其他非机动车
512	张光根	电动自行车
513	王桂芳	电动自行车
514	杨立军	电动自行车
515	李全成	电动自行车
516	施黎洁	电动自行车
517	王连修	人力三轮车
518	黄凤鸣	电动自行车
519	千余一雄	普通二轮摩托车
520	贺夕朋	人力三轮车
521	邱铭宗	电动自行车
522	李雪峰	电动自行车
523	虞建龙	电动自行车
524	李文帅	电动自行车
525	金歧林	电动自行车
526	吴坤林	电动自行车
527	朱彩锦	电动自行车
528	耿敬芝	电动自行车
529	陆宣波	其他非机动车
530	费双根	电动自行车
531	贺婷婷	电动自行车
532	徐志祥	其他非机动车
533	蒋超	电动自行车
534	朱彦仕	其他非机动车
535	沈国荣	残疾人专用车
536	于伟	电动自行车
537	颜荣	电动自行车
注：另有309辆车信息已刊登于2月5日出版的《上海法治报》中缝，敬请留意。		

遗失声明

上海昊知电力工程有限公司，统一社会信用代码：91310230MA1JYCX982，遗失银行印鉴章，公章、法人章各一枚，声明作废，特此公告。

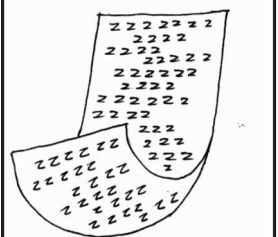
上海广熠教育科技有限公司统一社会信用代码:91310113MA1GLMMY6R,经股东会决议即日起注销,特此公告
上海楷诺电子商务有限公司统一社会信用代码:91310113MA1GN87EXJ,经股东会决议即日起注销,特此公告
上海瀚宸化工有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
腾锋光伏科技(上海)有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海鼎美供应链管理有限公司经股东会决议解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海祐辉汽车服务有限公司经股东会决定解散,并己成立清算组。请债权人自本公告刊登之日起45日内向本公司清算组申报债权,特此公告。
上海安通劳务服务外包有限公司经股东会决定注册资本由原人民币600万元减至人民币200万元,特此公告
上海恒响实业有限公司经股东会决定注册资本由原人民币5000万元减至人民币500万元,特此公告
上海见机电子商务有限公司经股东会决议注册资本由原人民币100万元减至人民币10万元,特此公告
上海黑辣企业管理合伙企业(有限合伙)经合伙人决议投资总额由原人民币97.5万元减至人民币48.75万元,特此公告
上海翔怡通讯技术有限公司经股东会决定将原注册资本200万元人民币减至50万元人民币,特此公告。
上海鑫汝文化传媒有限公司经股东会决议将原注册资本50万元人民币减至10万元人民币,特此公告。

吸收合并公告:经上海季全建筑劳务有限公司股东会议和上海季然劳务派遣有限公司股东决定,上海季全建筑劳务有限公司吸收合并,上海季然劳务派遣有限公司吸收合并后注册资本由1600万元增加至1800万元上海季然劳务派遣有限公司注销,上海季然劳务派遣有限公司的债权债务均由上海季全建筑劳务有限公司依法承继。请被合并公司的债权人自收到通知书之日起三十日内,未收到通知书的自本次公告之日起四十五日内,可凭有效债权凭证要求公司清偿债务或提供相应的担保,特此公告。

随宽 遗失注销减资登报 传媒 021-59741361 13764257378(微信同号)

环保公益广告

重复使用,多次利用



双面使用纸张

=减少1/2的废纸产生