

日前,江苏省司法厅与省住建厅联合发布《关于在房屋登记工作中进一步发挥公证职能作用的通知》,规定因房屋继承、遗赠等五种情形下申请房屋登记的,房屋登记申请人必须提供有关公证证明。办理公证书的费用按受益额的2%收取公证费。南京市民李先生最近因为要继承父亲的一套房子,去房产登记时就被要求先办公证。因为当时的房款在30万元左右,这样算下来,李先生惊讶地发现自己办这样一本公证书竟然要花6000元。

□快报记者 郑春平 言科 尹晓波 实习生 马晓宁

## A 强制是否合理?

“老爷子就我一个儿子,还有个妹妹嫁出去了,也没和我抢房产,公证不是多此一举吗?”

市民想不通——

一本公证书6000多元,太狠了!

李先生很郁闷,父亲生前立下遗嘱,将一套白下区的房子留给了他,最近父亲去世了,李先生准备将这套房过户到自己名下。昨天到房产登记部门一咨询,他才知道这份遗嘱要由公证部门进行公证,不然就没法“过户”,工作人员告诉他这是规定,没办法。”

“也就一套90多平方米的房子,老爷子就我一个儿子,还有个妹妹嫁出去了,也没和我抢房产,公证不是多此一举吗?”李先生很是不解,可工作人员说这是规定。“我也看到了他们对房屋继承业务办理的宣传提示,在配图查验资料中,明确要提供房屋权属证书和遗嘱公证书”。

那就办个遗嘱公证书吧。可是一问,这个公证书要交公证费,证明财产遗嘱的,要按受益额的2%收取公证费,虽然说是按照2003年的拆迁评估价,但一算,当时的房款在30万元左右,这个就是受益额,算下来要交6000元的公证费。李先生顿时有了被“宰”的感觉,就一本公证书,要6000多元,也太狠了吧!

明确五种情形——  
想过户先拿“公证书”来!

不只是李先生,今后在房屋登记时还会有更多人遭遇公证书的“温柔一刀”。日前,江苏省司法厅与省住建厅联合发布的《关于在房屋登记工作中进一步发挥公证职能作用的通知》规定,有五种情形,房屋登记机构应要求房屋登记申请人提供有关公证证明。

1.因房屋继承、遗赠申请房屋登记的,申请人应提交有关继承权公证书或接受遗赠公证书。

2.申请房屋所有权转移登记,权利取得方式涉及涉外或港、澳、台的自然人、法人、其他组织的,申请人应提交证明有法律行为、事实的公证书;

3.申请人提交有关合同、协议申请房屋登记的,如该合同中,协议各方当事人约定须经公证方可生效的,应提交有关公证书;

4.申请人委托他人申请房屋所有权登记、抵押权登记等各类登记中涉及权利处分或限制的,申请人应提交有关委托公证书,明确委托权限、期限,授权代收房款的需特别载明;

5.房屋登记机构认为确有需要由申请人提交有关公证书的其他情形。

据悉,上述规定与此前相比,主要补充了涉外或港、澳、台的一些情况,总的来说这是一个“补充性”和“完善性”的通知。其中与大多数社会公众密切相关的,仍然是一种情形。这意味着,当你在继承或接受遗赠房产的同时,就得先做好准

备——要想将房产过户到自己名下,首先要经过公证这一关。

规避高昂公证费——  
很多人选择在生前买卖过户

涉及到继承、遗赠的业务多不多呢?相关人士表示,这个没有做过专门的统计,在几百个房产过户业务中,或者说,两三天业务量中,会有一两个吧,比例相对较小。照此大致推算,按照两天出现一个继承、遗赠的房产登记业务量,每年也不到200个。这个比例为什么会这么小呢?

这名人土解释说,因为很多家庭本来是应该“继承”的,却选择通过买卖来过户了。一些父母过世后,房产应由子女等第一继承人继承,的是不需要交纳契税的,只要在办理房产证时交纳一定的登记费用(其中住宅收费为:登记费80元、配图资料费20元)。

比方说,父亲遗赠一套新街口市价100万元的房产(普通住房,60平方米)给儿子,儿子是不需要交纳任何契税的,但是需要提供遗赠公证书,按照公证处的收费标准交纳公证费。以这套房来算几笔账:

1.父亲遗赠给儿子的,没有契税,交纳100元的房产登记费等,但需交纳受益额2%的公证费(大致按拆迁评估价为30万元核算,公证费为6000元);但这套房子在过户后,儿子再出售的话,假定升值到150万元了,但儿子获取房产的原值为零,房屋售价差额就是全额,需缴纳20%的个人所得税,就是30万元。

2.父亲在生前时,直接以出售的方式将房子“卖”给儿子(不需公证),赠与要交纳3%的契税3万元,但今后出售时,也按照150万元的升值价计算,也要缴纳30万元的个税。

“很多人在计算一些账目之后,都选择了买受的方式。”这名人土说,虽然短期在买卖时,税费似乎要高点,但考虑到今后的出售问题,多数都在“生前”通过买卖来“过户”给子女,这也是去年南京楼市出台优惠的契税政策之后,二手房成交量大增的原因。

房产登记部门——  
为防纠纷,遗赠公证早就在做

在现行的房产登记中,对“公证”是如何要求的,是否严格?“房屋继承或遗赠的,在转移登记时,我们一直是要求申请人提供公证书的。”南京市住房保障和房产管理局产权市场处相关人士解释,江苏省司法厅和住建厅的文件已经看到了,其中规定的“因房

屋继承、遗赠申请房屋登记的,申请人应提交有关继承权公证书或接受遗赠公证书”条文并不是新的提法,之前也一直就是这样操作的。

该人士说,房屋继承、遗赠的登记,“都是归为房屋继承的业务办理的”,房屋继承的业务,可以直接理解成是原房主过世了,如果属法定继承中的第一顺序继承人,是不需要缴纳契税的,但如果不是第一顺序继承人,就要缴纳3%的契税了。而房产赠与中,如果是家庭成员之间生前进行房产赠与的合同,不需要通过公证,而非家庭成员的房产赠与合同,则必须进行公证,也是为了防止继承人的纠纷。

“房产继承和遗赠的,必须要有公证书。”这名人土对这样的规定也表示出些许无奈:“因为我们不知道还有没有其他多少继承人出现,单凭一纸遗嘱,也很难判断真假。”这名人土说,举这个例子,就是想说明房产继承、遗赠”的业务很复杂,冷不丁就会冒出一个继承人,通过公证也是有效地避免这类纠纷的发生。

司法厅——  
这次只是重申国家老规定

“2%”的收费标准是国家定的

针对外界关于“强制公证”的质疑,江苏省司法厅公证工作管理处处长赵科接受了快报记者的采访。

“这并不是江苏省司法厅新倡导的,而是重申了国家和地方既有政策内容而已。”赵科说,在1994年的《江苏省公证条例》、1991年由建设部和司法部共同下发的《关于房产登记管理中加强公证的联合通知》中,都有继承、遗赠导致的过户应当公证的规定。

他解释,之所以现在再次重申,是因为现实中,过户里出现的假冒身份、伪造文书甚至是有遗嘱的现象比较严重,“作为房屋登记部门的房产局力量有限,往往无法对来到窗口的人,他们拿来的材料进行全面的审查,在纠纷出现时非常被动,甚至经常被告。”

“我们和省住建厅沟通后,得到了他们的积极响应,因为他们也发现了现实中的这些问题很突出,为了突出必要的房屋登记中的职能作用,避免不必要的损失和纠纷的出现,我们两家联合下发这个文件。”

赵科告诉记者,这是个一直被执行,但执行得并不是很好的规定。这是因为前几年房产没有这么热门,登记领域内出现的以假充真的现象并不普遍,而随着近年来房价的大涨,房子越来越成为在社会利益焦点,投机取巧者大有人在。

省司法厅公证工作管理处的另一名人土认为,“在房屋登记过程中,公证的介入有其必要性:”“单个继承,就有法定继承和遗嘱继承之分,而其中又有转继承、代位继承等一系列复杂的法律关系,必须要由专业的社会组织提供这个服务。”这里的社会专业组织,就是公证处。

# 老规再重申! 收费太狠了!

专家:这样的强制公证和收费标准与《公证法》、《物权法》相抵触

## B 标准是否太高?

房屋转让契税不过1%,光公证就收2%,是不是太高了!



漫画 俞晓翔

司法厅回应:不是按市场价的2%来收费

“实在要求公证那就公证吧,但这费用也未免太高了!”有市民说,房屋转让时契税不超过1%,但光是公证一下,就收2%,”“抢钱啊!”而这2%的收费比例,也正是触动公众神经的关键点之一。对动辄上百万元的房屋而言,所有人都要算一笔账,100万的房屋公证一下,就得2万元的公证费,200万的房就得4万!

这么高的收费,到底有什么依据?记者昨日从江苏省物价局了解到,这一收费标准也是国家规定的一项标准。早在1998年,当时的国家计委、司法部《关于调整公证服务收费标准的通知》中,即规定“证明财产继承、赠与和遗赠,按受益额的2%收取,最低收取200元。”

此后,基本延续这一标准。在江苏省物价局、司法厅《关于颁发江苏省公证服务收费标准及有关规定的通知》(苏价费[2002]275号)中,同样规定了:“证明财产继承、赠与和遗赠按受益额的2%收取,最低收取200元。”

江苏省司法厅公证工作管理处处长赵科表示,因为国家及地方一些“风险成本”的存在。“前几年,南京一家公证机构因为和一家中介的公证中出了问题,七八千元的公证费用,结果由公证处全额赔付了75万元,公证处要对公证的内容承担民事责任,而且是全额赔偿。”赵科说,“公证机构要对两项工作承担责任:一个是当事人提供了虚假证明,却没有审核“师出有名”,二是公证登记时发生错误,司法厅公证管理处的另一名人土说,搞错一件事要赔几百万,也促使公证人员更加谨慎严密,对比房产局的窗口人员审核,要有保障得多。

“外界对这个事情有很多误解,我们推广这个工作的目的不是为了增加老百姓的负担,而是为了使老百姓的房屋产权变更过程更加安全和有效。”赵科说。

日前,江苏省司法厅与省住建厅联合发布《关于在房屋登记工作中进一步发挥公证职能作用的通知》,规定因房屋继承、遗赠等五种情形下申请房屋登记的,房屋登记申请人必须提供有关公证证明。办理公证书的费用按受益额的2%收取公证费。

# 5种情况房产登记要先公证 2%可能要掏走你一大笔钱

收费标准与《公证法》、《物权法》相抵触

## C 规定何法可依?

与《公证法》等相抵触,法学专家:难道我们还要“被服务”吗?

“这么高的公证费,太离谱了!”针对强制公证以及2%的收费标准,著名法学专家、南京大学教授邱鹭风的第一反应就是惊讶。她认为,在当前竟然还有这种通过行政命令推行强制公证与收费的现象,实在难以想象。现在几乎没有哪个国家,强制公民在财产继承与遗赠等方面必须进行公证,“难道我们还要被服务吗?”

## 质疑1: 强制公证到底凭什么

记者在采访中,听到最多的解释就是“照章办事”,强制公证与2%的收费标准,都是“照章办事”。言下之意,这些都是“有规定的”。然而在邱鹭风教授看来,拿出越老的政策,越说明“不合时宜”,效力也越是大打折扣。

针对江苏省司法厅和省住建厅此次下发的通知,邱鹭风教授认为,首先要明确,公证所需收费是行政事业性收费,还是民事法律关系费用。公证机构早已不是行政机关,那么其收费显然是后者。“既然如此,相关部门凭什么下发这样的通知?除了国务院,谁有权来作民事法律方面的规定?”邱鹭风教授直言,连司法部都没有这个权。

而这,其实与公证机构的性质变更有关。公证机构原来属于行政机关,其收费也就相应地属于行政事业性收

## 质疑2: 行政审查能否如此转移

对房产登记部门而言,此举主要是为了规避风险与纠纷。不过,邱鹭风教授认为这是将行政审查本该具有的义务转移到了中介机构身上。

“要求提供继承权公证书,这等于房产局将自己的审查责任转移到了中介机构身上,但是后者是不承担这一职能的。”那么,一旦出现纠纷,责任该由谁承担?“物权法有明确规定,由虚假申报人承担。一旦查实,还可以撤销他的登记、追加罚款,伪造文书的还可以追究刑事责任。”邱鹭风教授称,房产部门也可以要求登记人缴纳一笔保证金,公示半年期间如果没人主张,登记就生效了。如果有主张或发现作假现象,则可动用保证金。

赵科认为,公证有人力的成本,还有实地调查的支出。而最关键的是,有一个“风险成本”的存在。“前几年,南京一家公证机构因为和一家中介的公证中出了问题,七八千元的公证费用,结果由公证处全额赔付了75万元,公证处要对公证的内容承担民事责任,而且是全额赔偿。”赵科说,“公证机构要对两项工作承担责任:一个是当事人提供了虚假证明,却没有审核“师出有名”,二是公证登记时发生错误,司法厅公证管理处的另一名人土说,搞错一件事要赔几百万,也促使公证人员更加谨慎严密,对比房产局的窗口人员审核,要有保障得多。

“外界对这个事情有很多误解,我们推广这个工作的目的不是为了增加老百姓的负担,而是为了使老百姓的房屋产权变更过程更加安全和有效。”赵科说。

## 质疑3: 强制公证怎能与《公证法》相抵触

强制公证,还与我国现行的《公证法》、《继承法》、《物权法》等多部法律相抵触。邱鹭风教授认为,按照《公证法》的规定,除了明确要进行公证的之外,所有公民有权要求“自愿公证”。2005年8月《公证法》颁布,按照该法,如果某种法律行为不属于法律或者行政法规规定必须办理公证的法定公证事项,当事人没有义务申请公证。

对于非法定公证事项,是否申请公证完全是当事人可以自由处置的权利,当事人可以申请公证也可以不申请公证。该法颁布后,此前国家相关部委的规定因为不属于法律或者行政法规,均应当被有权机关依法撤销,因此继承活动当事人并无义务必须申请公证。

而《继承法》也没有规定继承房产过户必须有经过公证的“遗嘱”才能办理。《继承法》明确规定,公民可以订立遗嘱处分个人财产,订立遗嘱可以采用公证、代书、自书、录音和口头几种形式,每种形式只要符合法定的要件要求都具有法律效力。都应当作为房产过户登记的依据,而非只有一个公证遗嘱。

## 司法厅回应: 相比之下公证渠道较快捷

对其他渠道的“证明效力”,司法部有不同的看法。省司法厅公证工作管理处处长赵科认为,到法院有3到6个月的漫长程序,当事人也要掏诉讼和律师费用,相比较下公证快捷而平稳。而公证管理处的另一名人土则认为,律师往往受一方当事人委托付费,难保律师见证的公允。

但这个“必须”不应该是绝对的,南京一不愿具名的律师告诉记者,对继承、遗赠的证明方式选择是当事人可选择的私权之一,并不一定要由代表国家的公证机构介入,

“现在没有哪个国家,强制公民在财产继承与遗赠等方面必须进行公证的!”邱鹭风教授说,如果我的遗嘱有风险,那我自己承担。或者我愿意拿去做公证,你接受,我向你交费,那无可厚非。如果房产局对遗嘱有异议,可要求我去人民法院,去作确认判决。如果我提出这个遗嘱,无人主张反对,房产局无权对我的房屋登记要求作出拒绝。“这么多年了,怎么还可以用计划经济下的行政手段来做强制规定呢?”

之所以上有这样一举措,正是与现行公证费用标准过高有关。据悉,近年来关于房屋登记中对继承、遗赠公证收费的标准引发广泛质疑,呼吁下调该项收费的甚至还包括了一些地区的政府部门,这些促使国家发改委等部门不得不酝酿对标准进行调整。在这份征求意见稿中,初拟将现行的2%收费比例下调到1%。

记者了解到,针对上述调整,多省市相关部门均已上报了意见和建议。从总体情况看,大多数对下调上述公证费表示赞同。不过令人遗憾的是,这项措施征求意见已经过去了半年,目前尚无最新的进展,是否一定能实现“降价”尚未可知。

此外,也有诸多建议,呼吁对房屋登记过程中的继承、遗赠公证实行按件收费。对此邱鹭风教授表示赞同。她认为,物权法规定所有不动产登记必须按件收费,不得按照面积、体积或价款的比例收取,相关公证收费也应遵循此规定。

## » 最新消息

### “2%”广受质疑 酝酿下调到1%

即便不按市场价,南京按照2003年的拆迁标准定价收取2%的公证费,折算下来的费用也十分可观。就以白下区当年3600—3900元左右的均价计算,100平米的房子价格是36万—39万元,所需要的公证费用也要7000多元!估算下来,全国一年此类的公证费用至少达数亿元。

“对公证机构而言,这简直就是无本万利!”采访中,一位不愿透露姓名的业内人士对记者表示,仅仅做个公证,就收这么高的费用,到底经过了什么样的成本核算?如果是像市场自由买卖一样倒也罢了,“既然是强制公证、必须缴费,就应该公布成本。”该人士称,所谓的人力成本只是一个方面,“哪个行业没有人力成本,这是起码的吧!”而将公证的风险嫁祸到百姓头上,未免有些“霸道”。

那么,这一高昂公证费究竟有没下降的可能?记者昨日了解到的最新消息显示,国家发改委相关部门已在着手展开调研,就公证费用调整征求各地的意见。约在半年前,包括江苏在内的全国多个省市都接到了发改委等相关部门下发的征求意见稿。

之所以上有这样一举措,正是与现行公证费用标准过高有关。据悉,近年来关于房屋登记中对继承、遗赠公证收费的标准引发广泛质疑,呼吁下调该项收费的甚至还包括了一些地区的政府部门,这些促使国家发改委等部门不得不酝酿对标准进行调整。在这份征求意见稿中,初拟将现行的2%收费比例下调到1%。

记者了解到,针对上述调整,多省市相关部门均已上报了意见和建议。从总体情况看,大多数对下调上述公证费表示赞同。不过令人遗憾的是,这项措施征求意见已经过去了半年,目前尚无最新的进展,是否一定能实现“降价”尚未可知。

此外,也有诸多建议,呼吁对房屋登记过程中的继承、遗赠公证实行按件收费。对此邱鹭风教授表示赞同。她认为,物权法规定所有不动产登记必须按件收费,不得按照面积、体积或价款的比例收取,相关公证收费也应遵循此规定。

**现代快报** Modern Bride  
现代新娘

现代新娘服务范围

- 婚庆服务
- 婚纱租赁
- 婚车租赁
- 企业庆典
- 演艺演出
- 公益课堂

# 现代新娘婚礼公益课堂报名啦

报名电话: 00000 (24小时) **84783681** (9:00-21:30)

现代新娘地址: 新街口正洪街18号东宇大厦28楼

## 省钱 3800元婚礼全套服务

——(半鲜花布置、司仪、摄像、化妆)——

- 省心 一站式服务放心品牌
- 省时 一节课堂握婚娶要领
- 省力 现场演绎百变新娘彩妆造型

全程免费