

继承父亲一套房,牵出去世几十年的祖父母

配偶、子女、父母均为法定继承人,要把遗产给子女最好提前立下公证遗嘱

本报记者 江嘉宜

“真没想到,要处理过世父亲留下的房子,得先证明我爸是我早就去世的爷爷奶奶的亲儿子,把我们折腾坏了。”沈女士(化名)说起这事儿就头疼。

很多独生子女以为,父母过世后,包括房产在内的遗产都是自己继承的,然而事实并非如此。

在买卖房产过程中产生的诸多纠纷,都涉及到专业的法律问题。关注钱江晚报微信公众号“钱江晚报-杭州房产”(微信号:qjwbdc),或登录购房宝网站(www.house178.com)的专家咨询页,讲述您所遇到的购房疑问,多名资深房地产律师将会为您做专业解答!

子女处理过世父亲留下的房产 被告知需提供祖父母去世证明

沈女士是老一代萧山人,家中共有兄弟姐妹四人。父母居住的房子是早年父亲买的,房产证上就只写了父亲一人的名字。2003年父亲去世后,房子便由沈女士的母亲住着。

直到去年,母亲因病过世,按照《继承法》规定,这房子由子女共同继承。沈女士兄弟姐妹四人商议,三姐妹都表示愿意将属于自己的那部分房子产权出售给唯一的兄弟,这样父母亲的房子也能保留下来。

就在沈女士兄弟姐妹四人准备去公证处做房子产权公证时,却遇上了难题。

“公证处不仅需要我们证明是三姐妹自愿放弃购买这套房子的权利,还要我们提供父亲的父母,也就是爷爷奶奶都已经去世的证明。”沈女士说,爷爷1975年已经去世,奶奶更早些,1960年就去世了,但即便如此,公证处还是要求提供证明文件。

按公证处的要求,沈女士兄弟姐妹四人需要找到父亲的档案,档案上填写了爷爷奶奶的名字,可以证明父亲是爷爷奶奶的亲儿子,同时递交爷爷奶奶已经去世的证明资料。

但父亲的档案不慎丢失了,虽然档案馆

出具了档案遗失证明,但还是不能证明爷爷奶奶早在父亲过世前已经去世。

“我们回到老家找当地派出所出具爷爷奶奶已经去世的死亡证明,但当地派出所出具不了。”因为早年没有电脑,村里人去世的信息没有登记。“我们甚至想要不要去老家把爷爷奶奶的墓碑拍下来作证明。”沈女士很是无奈。

法院确权少则两三个月 采用公证遗嘱最便捷

“按照行业惯例,公证处确实需要沈女士她们提供爷爷奶奶已经去世的证明资料。”浙江君安世纪律师事务所俞瑛律师告诉记者,按照我国《继承法》规定,配偶、子女、父母为法定的第一顺序继承人,遗产一般情况下由继承人均分。

公证处之所以要求沈女士提供爷爷奶奶已经去世的证明资料,原因很简单:这套房子是沈女士父亲的财产,2003年沈女士父亲去世时,如果爷爷奶奶尚有人在世,那么作为法定继承人也享有继承权。待爷爷奶奶去世后,会成为爷爷奶奶的遗产,如果沈女士父亲还有兄弟姐妹,那么他们也将继承其中的一部分。

“沈女士的情况还算好的。按理父亲去世后,母亲拥有一部分继承权,母亲去世后属

楼市纠纷
记者问律师



于她的那部分权益,沈女士外公外婆将分得这套房产少量份额。但从沈女士的情况来看,并未有这方面的问题产生。”俞瑛律师特别指出,现在不少独生子女都以为,父母去世后就能理所当然地享有父母留下来的遗产,事实并非如此,爷爷奶奶、外公外婆甚至叔伯、姑姑阿姨都有可能拥有一定的继承权。

记者从公证处了解到,像沈女士这样特殊的情况,可以通过死亡人(父亲)兄弟姐妹的人事档案或村委会证明,或者没有利害关系的两三个熟人来证明沈女士的父亲是爷爷奶奶的儿子,以及爷爷奶奶已经过世。

除此之外,俞瑛律师表示,沈女士还可通过法院起诉的方式确定房子的产权,兄弟姐妹四人到法院打官司,让法院出判决书,根据法院判决书判定这套房子的产权。但有个问题是,光走法律程序大概也要两三个月时间。

俞瑛律师表示,最好的方法是在活着的时候就留下公证遗嘱。依据《继承法》规定,一般情况下遗嘱继承优于法定继承。如果沈女士父母去世前就留下公证遗嘱,那么后续的麻烦事儿也就不会发生了。

没有“房票”,还有不限购的商业地产

在杭州住宅限购的大背景下,本期淘房专栏继续推荐3套不限购的商业地产。

如果您有意向购买,可以添加淘房专栏微信咨询,账号为18958110442,更多特价房可关注购房宝(www.house178.com),或添加“淘房专栏”QQ群(群号:342066663)。

地铁5号线上 EFC 超甲写字楼

楼盘:欧美金融城(EFC)

位置:文一西路和良睦路交汇处西北侧(省委党校西侧)未来科技城

写字楼价格:17000~19000元/m²

建筑面积:150m²~2200m²

楼层:共46层

交付时间:2018年12月31日

记者点评:

1、位于未来科技城核心,地铁5号线上盖综合体,毗邻梦想小镇和阿里巴巴全球总部,目前已引入美国硅谷最大孵化器Plug and Play等,是世界500强和海归高知人才聚集地。

2、EFC 写字楼建筑面积在150m²~2200m²,可选性较多。



EFC效果图

融创·东南海1918街区 辐射6万消费人群

商铺名:融创·东南海1918街区

位置:萧山区建设四路与香樟路口

均价:24000元/m²

建筑面积:50m²~80m²

交付时间:2017年12月31日

记者点评:

1、融创·东南海1918街区,毗邻地铁7号

线高新路站,距奥体核心仅5站路程,直线距离机场高速路入口约2公里,西通秋石高架。

2、项目紧邻70000m²商业综合体,还有大型综合超市、酒店式公寓等复合业态,可承载超6万人口的消费群(数据来源于2015年统计年鉴及透明售房网)。目前在售商铺主力面积50~80m²,层高能达到约4~4.8米。



融创·东南海意向图

杭州万达商圈 融创·瓊颐湾商铺

商铺名:融创·瓊颐湾1918商街

位置:杭行路与祥运路交叉口,地处万达商圈

单价:约32000元/m²

建筑面积:30m²~200m²

交付时间:已交付

记者点评:

1、融创·瓊颐湾商铺,位于万达商圈,项

目与规划中的地铁10号线祥园站、地铁4号线杭行路站的距离很近,地段交通优势明显。

2、商铺周边产业园区密布,聚集了12万人才精英;外加周边小区超5万的常住人口,人气旺盛。商铺适合餐饮、休闲娱乐、教育培训等多种高端业态。本次推荐的商铺均价在32000元/m²左右,性价比较高。



融创·瓊颐湾实景图

