

# 老人订立遗嘱 几乎都谈房产

## 立有遗嘱房产过户还得公证 又成老人心病

订立遗嘱，以往很多人都认为这个“不吉利”，因为它意味着要直接面对自己的身后事。近几年，随着人们观念的改变，已经有越来越多的老人把订立遗嘱当成一件平常事情来看待。但是，记者在采访中了解到，遗嘱的订立并不是留下自己的意愿这么简单，这其中还有很多需要注意的问题。

▶在老年人的法律咨询中，有九成左右的老年人，都会问到遗嘱的问题。

图片由山东遗嘱库提供

本报记者 刘雅菲  
实习生 王亚茹



### 1 为妥善处置财产，88岁老人翻阅多遍继承法

在山东遗嘱库的柜子里，王元强（化名）的遗嘱正安静地躺在那里，这份遗嘱的内容被严格保密，就等待王元强去世之后，由指定人来领取。

2014年，在朋友的介绍下，王元强找到了成立不久的山东遗嘱库，按照自己的意愿订立了一份遗嘱。“心里一块石头一下子就落地了”，说起遗嘱订立后那一瞬间的感觉，王元强这样形容。

订立遗嘱的那年，王元强已经88

岁了，他没有孩子，老伴去世后便一直跟着并没有什么直接亲属关系的孙女生活。“我跟她生活在一起已经有20多年了，她对我照顾得非常好。”孙女在济南并没有房产，王元强产生了把房子留给孙女的想法。

为了能顺利把房子留给孙女，王元强也做了功课。“我翻了很多遍《继承法》，知道我还有几个兄弟姐妹，他们是第二顺序继承人，我父母妻子孩子都没有了，所以我的房子按照《继

承法》应该由几位兄弟姐妹继承。”

但是王元强却并不想把房子留给他们，“付出和回报应该成正比，谁能更好地照顾我，谁就能获得我的财产，这是天经地义的。”

但同时，王元强还有自己的担心，“我也想过直接把房子过户给孙女，但是我又担心如果我过早得把房子给她，她再对我不好了怎么办。所以立个遗嘱对我来说是最好的选择。”

### 相关链接

## 并非所有的遗嘱都有效

订立遗嘱最好先找专业法律人士咨询

本报记者 刘雅菲

公证遗嘱、自书遗嘱、口头遗嘱……众多的遗嘱类型，到底哪个效力最大呢？据孙爱荣介绍，在所有的遗嘱当中，公证遗嘱的法律效力要高于自书遗嘱以及口头遗嘱。自书遗嘱也并非本人亲自书写就一定能生效，还有很多无效的情况。

“例如最常见的，打印出来的遗嘱再摁上手印，这样就属于形式不合法，会被判定为无效。”孙爱荣说。遗嘱形式不合法导致的遗嘱没有效力，还有代书遗嘱和口头遗嘱没有见证人或者见证人不符合法律规定的要求等都会导致遗嘱没有效力。具体说来，如遗嘱人没有签名，或有了亲笔签名却没有注明年、月、日，代书遗嘱没有两名以上的见证人或者缺少遗嘱人、见证人、代书人的签名，缺少订立遗嘱的日期，口头遗嘱缺少两名以上见证人的见证等等，这些遗嘱由于违反了法定程序，形式不合法，不具备遗嘱成立的必要条件，可能影响遗嘱的效力。

还有一种比较常见的情况经常发生在对房产的处置上。“有的老人老伴去世了，就认为房产自然是本人所有，就给处置了。其实并不是这样，还有他人也可能享有老伴那一部分房产的继承权。这种情况遗嘱内容涉及到无权处分的财产，也可能导致遗嘱部分无效。”

此外，遗嘱违反法律强制性规定，遗嘱人不具有完全民事行为能力；因受胁迫、受欺诈致使遗嘱内容不是立遗嘱人的真实意思表示，遗嘱都会被判定为无效。

“遗嘱并不是简单按照自己的意愿写下来就可以，在订立遗嘱之前，最好找专业法律人士进行咨询。”孙爱荣说。

### 2 提前解决身后麻烦，法律咨询中九成老人问遗嘱

每次看到电视中为了争夺财产，兄弟姐妹打得不可开交的场面，张宝莲（女）就很心慌。今年76岁的张宝莲有四个孩子，“三个儿子一个女儿，他们都是我的宝。”

在张宝莲看来，四个孩子能够和和气气的是最大的福气，“我名下有两套房子和一点钱，我希望能够尽量合理地分给孩子，别让他们因为财产伤了和气。”

因此，张宝莲一直在计划着订立一份遗嘱，“死后并不是一了百了，真正爱孩子，还得为他们的将来打算。”

像张宝莲这样的老人并不在少数，据孙爱荣介绍，在他们组织的老年人的法律咨询当中，有大约九成的老人询问的都是

遗嘱订立的问题。“现在老年人的观念变了，特别是一些文化层次较高的老人，身后事已经不是个需要避讳的话题。”

成立于2013年12月26日的山东遗嘱库是全国首家省级遗嘱库，到现在已经接受了1000余位市民的咨询。这里面老人占多数，但是也呈现年轻化的趋势。“我们这边来的最年轻的咨询者只有35岁，因为从事高危职业，因此想提前订立遗嘱。”

虽然咨询者众，但是在济南真正订立遗嘱的人却不多。“每年从我这里咨询的有几百人，真正订立的也就三个人吧。”齐鲁公证处公证员于朝勇说。

山东遗嘱库目前主要做公益，保存的

遗嘱数量也还不算多。据负责人孙爱荣介绍：“目前在我们这里保存的主要提供公益服务订立的50多份遗嘱。”

而记者了解到，设立在北京的中华遗嘱库，每天都有大量的老年人排队等待，截至2015年11月，目前已为5万多人提供服务，超过2万份遗嘱入库。

“这与我们的运作模式也有关系”，据孙爱荣介绍，与中华遗嘱库的运作模式有所不同，为确保遗嘱的有效性，山东遗嘱库更为注重对材料的审查，并对申请人的遗嘱设计给予更多专业的意见。“这需要耗费大量的人力物力，而我们现在主要做的都是公益，力量也是有限的。”

### 3 绝大多数继承案件是因为没有遗嘱造成的

“公证不是最主要的，避免纠纷才是最主要的。”齐鲁公证处公证员于朝勇对记者说了这样一句话。“到我这里咨询的，几乎大部分听完了我的分析都放弃了公证遗嘱。”

从业多年，于朝勇见过很多不同的情况。“有的老人比较冲动，跟哪个孩子吵架了，就说房子不给他了，就要来做公证，这种情况我们通常都不予公证。”于朝勇说，还有一些老人，在订立遗嘱的时候，明显偏向某一个孩子，“这时候我们也会劝老

人，十个指头咬咬哪个都疼，这样会将造成纠纷的。”在这种情况下，很多老人也会选择根据《继承法》来分配。

“但是也要具体问题具体分析，一份好的遗嘱，绝对可以让老人感到心情舒畅，对老人也有好处。很多情况下，订立遗嘱还是很有必要的。”于朝勇说。

“绝大多数的继承案件都是因为没有遗嘱或遗嘱无效造成的。”山东遗嘱库主任孙爱荣律师认为，制定一份有效的遗嘱，是避免纠纷最好的方式。

据公开资料显示，历下区法院每年审理的继承案件在100多件，其中80%的案件争议金额在10万至100万元之间，90%的案件涉及房产，房产权属界定、遗嘱效力界定等成为继承纠纷的焦点。继承案件呈现数量大幅增加、涉案标的逐年增大、涉及法律法规空白点多等特点。“在这些案件中，绝大多数都没有遗嘱。如果有遗嘱，多数案件就很容易处理了。”历下区法院相关工作人员表示。

### 4 立有遗嘱房产过户还得公证成老人最大心病

在一些国外影视剧中，经常能够看到如果有人去世了，会有律师来宣读遗嘱，如果没有异议，就按照这份遗嘱来进行房产过户、股权转让等工作。但是现在济南，遗嘱中最主要的部分——房产，却依然没有办法仅凭遗嘱就过户。

“就算有了遗嘱，也需要到公证处做一份遗嘱继承公证，才能凭公证到房管局进行房产的过户。”于朝勇说，在公证的时候，就需要全部法定继承人必

须亲自到公证处办理公证。如果不办理公证，也可以到法院起诉进行确权。

“这也是我最大的心病，不想在自己去世之后还要引起纠纷。”王元强说，自己当初也考虑过到公证处办理遗嘱公证，但被要求提供房屋所有权证明、妻子亡故以及没有孩子的证明，更重要的是要提供兄弟姐妹没有意见的证明。“我就是不想让他们知道才悄悄立一份遗嘱，但如果这样的话，遗嘱还没立呢，就已经闹得满城风雨，当时矛盾不



在山东遗嘱库，人们的遗嘱会被放进这些档案柜里妥善保管，等待指定人在老人过世后来领取。本报记者 刘雅菲 摄