



『公证日记』

寻找法律与温情平衡点 书写社会治理生动实践

记者 孙启明 张清

案例

市民陈甲的父母均已过世，留有私产房一套，老人只有陈甲和陈乙两个孩子。哥哥陈甲想要房子，弟弟陈乙是生意人，并不想继承房产但急需流动资金，所以兄弟俩商量，把房子通过公证继承过户到陈甲名下，陈甲给予陈乙房屋价格一半的补偿款。

但这个时候问题来了，一是这钱什么时候给？陈甲想的是：如果公证之前给钱，给了钱陈乙不同意过户怎么办，那钱不是要不回来了？陈乙则担心先去公证签字，签了字之后，陈甲不给钱怎么办？还有另一个让陈甲挠头的问题，这套房子虽然在父亲名下，但原来是陈乙家居住，陈乙离婚后搬离，其前妻带着女儿住在那里（离婚协议未约定该房产居住权内容），一直没有搬走。陈甲不由得担心，陈乙拿钱签字后，如果“前弟妹”不同意搬走，到时再“讹”一笔搬家费怎么办？就这样双方带着担忧和困惑，来到公证处寻求帮助。

曾经，办理继承公证需要集齐一省证明材料，群众要跑好几个部门；如今，滨海公证处的“智慧公证”小程序可以让年轻人边喝咖啡边预约公证。

“时代和科技的不断发展要求公证服务也必须装上‘加速器’。”滨海公证处主任周兆兆笑着向记者展示他们的“魔法清单”——



案例

父母出资为经济基础薄弱的年轻夫妻购房是近年来比较普遍的现象。我市青年小张和小李结婚两年了，一直和小张的父母住在一起，现在想自己买房子搬出去，遂在附近的小区选了一套价值200余万的二手房。小张父亲老张表示，愿意出资100万资助他们买房，但是又担心小两口以后有矛盾闹离婚，是不是钱和房子就直接被分走了，带着这份疑虑，老张夫妇找到公证员咨询。



专家观点

对此，贾邦俊表示，父母出资购房的法律问题涉及多重法律原则与实践考量。根据《民法典》及相关司法解释，若父母全额出资并登记于子女名下，原则上视为对子女一方的赠与，房屋归属于子女个人所有，但需结合婚姻存续时间、共同生活贡献、子女抚养情况等因素，综合判断是否给予另一方补偿。若父母部分出资或双方父母共同出资，则优先按约定处理；无约定时，按出资比例分割房产或给予相应补

公证支招

滨海公证处公证员刘娟在了解了双方的诉求后，建议兄弟俩通过继承+提存公证的方式解决。首先明确兄弟二人为共同继承（陈甲继承房产，陈乙以获得对价补偿的形式继承其应继承的份额），可以申请继承公证，公证员还可以协助他们拟定继承析产协议。针对该房产当时由陈乙前妻及女儿使用的特殊性，陈乙主动表示愿意将所得款项的一部分给予其前妻作为搬家补偿，其前妻和女儿也同意接受补偿款并搬离房屋。

刘娟建议将陈乙的前妻和女儿一并纳入提存申请人，并将受领条件分人员、分批次设定：一是将陈甲给出的款项一分为二，一部分补偿陈乙、另一部分补偿陈乙前妻及女儿，分别设定各自领取补偿金的账号。二是将领取补偿金的时间节点同样分成两次，陈乙协助陈



专家观点

天津市法学会民法学分会名誉会长、天津师范大学教授贾邦俊分析称，根据《民法典》第571条，提存制度允许债务人通过公证机关履行债务，以平衡多方利益。这一制度的核心在于通过第三方公证，避免债权人拖延或债务人违约，从而降低交易风险。本案中，陈甲将应支付给陈乙的补偿金提存至公证处，待陈乙前妻与女儿搬离后，陈乙方可领取款项，从而形成“互相制约”的平衡机制。

甲办理完房产继承手续、产权证变更至陈甲名下后，陈乙及其前妻、女儿分别向公证处申请领取第一部分补偿金；第二部分补偿金待陈乙前妻、女儿搬离该房屋后，再申请领取。提存协议中明确约定陈甲交付提存款的数额及时限、陈乙三人各自对应的提存钱款的数额、提存账号、当事人各方每次提取提存款的条件及违约责任等。

对该解决方案以及提存协议内容，三方均十分满意，在公证处签订了提存协议书。后在履行协议过程中，三方既相互配合又互相牵制、相互督促。最终，陈甲顺利地拿到了房屋产权证书，房子也在规定时限内腾空，陈乙及其前妻、女儿也都如期领到了各自的提存款项。

刘娟介绍，提存公证是指公证处依照法定条件和程序，对债务人或担保人为债权人的利

益而交付的债之标的物或担保物（含担保物的替代物）进行寄托、保管，并在条件成熟时交付债权人的活动。日常生活中，在这种双方对于对方的履约能力或履约意愿还存有顾虑的情况下，提存公证就是一种对双方都“保险”的选择。

刘娟告诉记者，除了前面提到的继承公证，提存公证在很多场景下都可能被用到。如购房人将购房款提存到公证处，既可以保证卖房人的债权得以实现，也可以使买房人避免在房屋买卖过程中出现各种不良后果；服务合同中，购买服务的一方将标的款提存到公证处，约定依据服务的进程，服务方分次取得款项，对双方都是一种可靠的保障；在经济交往中出现的债权人无正当理由拒绝债务人履行债务，或者债权人因为其他原因使债务人无法交付标的物问题，都可以通过提存公证来解决。

通过规则前置与程序正义，减少私力救济可能引发的冲突，维护家庭和睦与社会稳定；其二，将意思自治与契约自由融入法律实践，尊重当事人自主选择，同时借助公证机关防范欺诈或胁迫。

本案中，提存公证不仅解决了房产过户的燃眉之急，更彰显了法律在家庭纠纷中的“温度”——既追求权益保障，亦兼顾人情伦理。这一制度为类似的财产纠纷提供了高效、公平的解决范式，成为现代民法私权保护与公共利益平衡的典型范例。

从“跑断腿”到“动动指”

01

移动公证:自助取证App、电子证据保管平台、微信小程序、远程视频公证

02

容缺受理:让当事人不再为漏带证件往返奔波

03

绿色通道:为特殊群体打开一扇窗，公证员上门为卧床老人服务

04

“公证+”服务圈:把服务嵌入银行信贷、房产交易甚至社区调解

05

“我们还综合运用公证证明、保全证据、现场监督、赋予强制执行效力、提存公证等制度特色和职能优势，创造性使用‘处方式’+‘项目制’工作模式，有效提升公共法律服务精准供给能力。”——周兆兆

当下，诚信在经济社会生活中的作用愈发重要，作为维护社会诚信的“第一道防线”，公证行业正用科技与温度，适应社会新变化，重新定义“一诺千金”的含义。

智慧公证

预先审查 筑起父母出资购房的“法律防火墙”

公证支招

滨海公证处传统业务部部长张宣介绍，依据最新出台的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（二）》的相关规定，老张为小张出资又担心未来小张婚姻有变化，将来出资金和房子都被分走，最妥当的做法是写好赠与合同，明确约定该出资金只赠与小张个人。

基于此，张宣建议，为防止婚姻关系终止时财产分割不清，最好由老张夫妇与小张一起签订书面协议，明确约定父母的出资性质，并约定清楚购房款是只赠与子女还是赠与子女及其配

偶。也可以由小张与其配偶小李订立夫妻财产约定，就该房产的权利归属、出资来源、占有份额等做出明确约定。当事人可以针对赠与合同或夫妻财产约定申办公证，公证员会协助审核协议内容，并要求相关权利人到场，以确认协议各方的意思表示以及协议的真实性合法性。

张宣介绍，父母出资为子女购买房产，是比较常见的情况，更是我国传统的家庭财产代际传承方式，既体现了父辈对晚辈生活上的物质支持，又表达了父母对子女婚姻幸福美满的祝福。一旦子女出现婚变，父母的美好期待和双方家庭

的利益平衡被打破，争议也随之而来。因此，在法律层面提前做好预防性措施非常必要。

在一方父母部分出资或者双方父母对房屋均有出资的情况下，很难一刀切地规定房屋归哪一方所有。在办理相关赠与合同或夫妻财产约定的过程中，公证员将结合当事人家庭的具体情况，就当事人各方意思表示、合同表达的严谨性、内容的明确性、出资金款的真实性、赠与目的等进行重点审查，以便让父母的出资利益以及美好期待不落空的同时，平衡各方利益，增强家庭的凝聚力和向心力。

和国民民法典》婚姻家庭编的解释（二）》第八条强调“意思自治优先”，允许父母通过书面协议明确出资性质（如借款或赠与），既尊重家庭代际传承的传统意义，又避免因离婚导致代际财产断裂，维护家庭关系纽带。同时，法律兼顾社会秩序价值，倡导通过公证或书面协议减少纠纷，确保交易安全与社会稳定。

贾邦俊认为，公证虽非必经程序，但具有独特优势：公证机关可严格审查协议合法性，确保条款规范严谨，降低后续争议风险；其专业服务还可延伸至督促协议履行环节，增强协议约束力。私人协议同样有效，但因缺乏专业审查，可能存在漏洞。总体而言，

父母出资购房的法律规则通过对意思自治、公平原则、现代家庭伦理观及社会秩序的平衡，构建了兼顾传统观念与现代法治的制度框架，既保障个体权益，亦促进婚姻关系的健康发展。

