

公 证 指 南

深 圳 市 公 证 处
深 圳 法 学 学 术 交 流 服 务 中 心 编

法 律 出 版 社

手续。而公证则须协议各方共同申请，并提供有关各方的证明材料。无奈只得急电召回内地一方，一切再从头做起。结果造成重复劳动，误时费力。像这样因缺乏公证知识而造成不必要浪费，延误办事时间的例子，还可举出很多。有感于此，我们编写了这本小册子，希望能通过她使广大市民更多地了解一些公证知识，以便更好地利用公证这一法律手段提高办事效率，更有效地实现自己的合法权益。

深圳有句名言：时间就是金钱，效率就是生命。掌握和利用公证这一法律武器，能节约您的时间，提高您的办事效率，无形中也增加了您的财富，延长了您的生命。愿我们这本小册子能给您带来不尽的财富，更愿她能使您青春永驻。

本书由王福祥、张艾艾、王美甜、富建明、秦世平、薛庆予共同编写。本书的编写出版，得到了深圳市法学会刘自斌副会长，深圳市司法局公证管理处赖元凯处长、郑中雄副处长的大力支持，深圳市公证处各业务室主任张大梅、孙映云、徐剑义、陈新田、许小团对本书有关内容进行了认真审阅，并提出宝贵意见。对此，我们表示一并感谢。

编 者

一九九二年二月于深圳

(京)新登字080号

公 证 指 南

深 圳 市 公 证 处
深圳法学学术交流服务中心 编

法律出版社出版发行

(北京宣武区广内登莱胡同17号)

新华书店经销

张家口地区印刷厂印刷

787×1092毫米 32开本 6.125印张 129,000字

1992年5月第一版 1992年5月第一次印刷

印数0,001—8,000

ISBN 7-5036-1133-2/D·897

定价3.00元

前 言

公证，在数年前还鲜为人知，而今已越来越频繁地介入深圳社会生活的各个领域。在深圳，购房置地需要公证，企业承包租赁必须公证，公民出国离不开公证，从股权转让、招标投标、担保贷款等重要经济活动，到股票的赠与和委托、财产继承、涉外收养等一般民事活动，无一不需公证机关的优良服务。目前，仅国家法律和广东省及深圳市地方政府要求必须公证的事项已达二十余项，而深圳市公证机关办理的公证业务则更多达一百多项。仅深圳市公证处每年办理的公证就有数万件。可以毫不夸张地说，公证与深圳的经济生活和市民的民事活动息息相关，公证机关的服务，对公民和法人正确行使民事权利，顺利实现其合法权益，起着越来越重要的作用。

与公证事业的日益发展相比较，深圳市民和企业家的公证意识还不够强，许多人还不懂得应当怎样利用公证这一法律手段来维护自己的合法权益，以便更有效地实现其经济利益或其他利益。笔者曾遇到过这么一件事。某一联营企业内地一方欲转让自己的股权，经联营三方友好协商后，终于达成股权转让协议，并约定由深圳一方代办有关登记手续。此后，内地一方即匆匆离去。当深圳一方将协议报有关部门审批登记时，始知股权转让协议必须先经公证，才能办理登记

目 录

前言	(1)
第一编 公证基本知识	
一、公证及公证机关	(1)
二、公证管辖	(3)
三、公证处的业务范围	(6)
四、公证的真实合法原则	(8)
五、公证的效力	(10)
六、公证的作用	(14)
七、公证当事人	(17)
八、公证的一般程序	(22)
九、深圳市公证情况简介	(23)
第二编 公证实务	
民事类	(29)
一、民事公证概述	(29)
二、继承权公证	(30)
三、遗嘱和遗赠公证	(36)
四、涉港雇员死亡赔偿公证	(40)
五、收养公证	(43)
六、与出国留学、定居、探亲有关的公证	(50)
七、其他民事公证	(67)

经济合同类

- 一、深圳市公证处经济合同室的业务范围 (77)
- 二、经济合同公证概述 (78)
- 三、国营企业承包经营责任制合同公证 (81)
- 四、国营企业产权转让合同公证 (84)
- 五、合营企业股权转让协议公证 (87)
- 六、联营企业承包经营合同公证 (90)
- 七、公司章程公证 (93)

金融类

- 一、金融公证概述 (97)
- 二、抵押贷款合同公证 (97)
- 三、担保贷款合同公证 (114)
- 四、融资租赁合同公证 (119)
- 五、股票事项公证 (122)

房地产类

- 一、房地产合同公证概述 (127)
- 二、房地产合同公证的一般要求 (128)
- 三、房产买卖(预售)合同公证 (132)
- 四、房产转让合同公证 (136)
- 五、房产赠与合同公证 (138)
- 六、房屋租赁合同公证 (139)
- 七、房屋拆迁补偿合同公证 (141)
- 八、土地使用权出让、转让合同公证 (143)
- 九、合作建房合同公证 (149)
- 十、房产委托公证 (153)

有关公证的行政复议

- 一、行政复议的概念及意义 (156)
- 二、行政复议的程序 (159)

附录

- 1 . 《中华人民共和国公证暂行条例》 (165)
- 2 . 国家法律、行政法规及规章有关必须公证
的规定 (171)
- 3 . 广东省及深圳市的地方性法规、政府规章
中关于公证工作的有关规定 (175)
- 4 . 司法部委托办理公证事务的四十八位香港
律师名单 (183)

第一编 公证基本知识

一、公证及公证机关

什么是公证

公证是国家的一项法律制度。1982年4月13日国务院发布的《中华人民共和国公证暂行条例》第二条规定：“公证是国家公证机关根据当事人的申请，依法证明法律行为、有法律意义的文书和事实的真实性、合法性，以保护公共财产，保护公民身份上、财产上的权利和合法权益。”具体讲，第一，公证是国家公证机关实施的一种证明行为。公证处是国家证明机关，代表国家行使国家证明权。第二，公证这种证明活动是公证处根据当事人的申请做出的。当事人主动向公证机关申请公证，这是公证处从事证明活动的基本前提。第三，公证这种证明活动是依法进行的。国家的法律、法规、规章等，是公证处从事证明活动的基本依据。第四，公证这种证明活动的对象是民事法律行为、有法律意义的文书和事实。第五，公证这种证明活动的基本要求是对证明对象的真实性、合法性负责。换言之，公证就是证明民事法律行为、有法律意义的文书和事实是真实的、合法的。第六，公证这种证明活动的目的，是保护公共财产，保护公民身份

上、财产上的权利和合法利益。

公证机关

公证机关是指代表国家行使国家公证证明权的机关。它是国家证明权的载体。《公证暂行条例》第三条规定：“公证处是国家公证机关。”

《公证暂行条例》第五条规定：“直辖市、县（自治县，下同）、市设立公证处。经省、自治区、直辖市司法行政机关批准，市辖区也可设立公证处。”就是说，我国的公证机关是以直辖市、市、县为基本单位，按地域设置的，一般在一个基本单位内只设一个公证处，称为“某某县（市）公证处”。关于市辖区是否设立公证处问题，考虑到我国城市的情况不一，市辖区公证处的设置不宜作硬性规定。因此，《公证暂行条例》授权省、自治区、直辖市司法行政机关，根据各地实际情况掌握是否批准设置。从目前情况看，市辖区一般都已批准设立了公证处，称为“某某市某某区公证处”。

公证机关人员的组成，是公证机关赖以有组织地进行公证活动的必要条件。那么，公证处内部人员组成情况怎样呢？《公证暂行条例》第七条规定：“公证处设公证员、助理公证员。根据需要，可以设主任、副主任。主任、副主任由公证员担任。”公证员、助理公证员，是公证处从事公证活动的专业人员。因此，按照《公证暂行条例》的规定，必须具备一定的条件和法律专业知识的人，方可以被任命为公证员和被选任助理公证员。

公证处相互间是一种什么关系，所有的公证处又是由哪一部门领导呢？《公证暂行条例》第六条作了明确规定：

“公证处受司法行政机关领导。公证处之间没有隶属关系。”就是说全国各省、自治区、直辖市、市、市辖区、县（自治县）所设的司法行政机关，是该地区公证处的领导机关。所有的公证处，不论是市公证处，还是区、县公证处，都没有上下等级之分，它们各自在所辖范围内独立行使公证职权。各公证处所出具的公证书具有同等效力。

二、公 证 管 辖

公证管辖的概念

公证管辖是指公证处之间受理公证事项的分工。公证处在法律规定的范围内办理公证事务的职权，称为公证管辖权。各公证处只有在享有公证管辖权的条件下，才可承办当事人申请的公证事项。否则，即属于越权（超越管辖权）行为。

目前，全国已设立两千多个公证处。它们都是代表国家行使公证证明权的机关。那么，对各类公证事项，究竟由哪一个公证处具体承办呢？这就是管辖所要解决的问题。划分各公证机关受理公证事项的职责范围，明确各公证处相互间受理公证事项的具体分工，就叫做公证管辖。

公证管辖的划分

按照《公证暂行条例》的规定，公证管辖可分为四种：地域管辖、协商管辖、指定管辖和特殊管辖。

第一，地域管辖。又称区域管辖。是指按公证处所在的行政区域来确定公证处之间受理公证事项的分工和管辖权限。《公证暂行条例》第十条规定：“公证事务由申请人户

籍所在地、法律行为或事实发生地的公证处管辖。”第十一条规定：“涉及财产转移的公证事务由申请人户籍所在地或者主要财产所在地的公证处管辖。”

第二，协商管辖。是指两个以上公证处对同一公证事项同时具有管辖权时，由当事人通过协商，确定公证事项向哪一个公证处申请办理。这里，需要明确一点，即只有在两个以上公证处对同一公证事项同时具有管辖权时，才存在当事人之间的协商管辖问题。能够导致协商管辖的情况包括：①同一公证事项有数个当事人，且户籍地不一致的；②财产所在地跨几个公证处辖区的；③当事人的户籍地与法律行为、事实发生地、主要财产所在地不一致的。《公证暂行条例》第十二条规定：“申请办理同一公证事务的若干个当事人的户籍所在地不在一个公证处辖区，或者财产所在地跨几个公证处辖区时，由当事人协商，可向其中任何一个公证处提出申请。如当事人不能达成协议，由有关公证处从便民出发协商管辖。”须注意的是，协商管辖，首先是指当事人之间的协商，在当事人不能达成协议时，才由有关公证处从便民出发进行协商管辖。

第三，指定管辖。是指两个以上公证处，因管辖权发生争议，不能确定管辖时，由共同的上级司法行政机关指定某一公证处管辖，或上级司法行政机关对某一类或某一项公证事务，指定由某一公证处管辖。指定管辖有三种情况：①按照《公证暂行条例》第十二条的规定，对当事人不能达成协议管辖的公证事项在两个以上公证处之间进行协商仍不能达成协议的，由这些公证处的共同的上级司法行政机关指定其中一个公证处管辖。②两个以上公证处之间，因管辖权发生争

议，相持不下时，按照《公证暂行条例》第十三条规定，由其共同上级司法行政机关指定管辖；③司法部和各省、自治区、直辖市司法行政机关有权指定某项公证事务由某一公证处办理。

第四，特殊管辖。是指在某些特定场合和特殊情况下，公证处无法行使国家证明权时，按照国际惯例、国际条约、双边协定以及国内有关法律规定，由非公证处的其他机关代为行使一定范围的公证职能。《公证暂行条例》第十五条规定：“我国驻外国大使馆、领事馆可以接受在驻在国的我国公民的要求，办理公证事务。”驻外使、领馆办理公证业务的主要目的，是通过公证活动保护国家的权利和利益，维护华侨的合法利益。因此，凡华侨及中国血统的外籍人申请在我国境内使用的公证书，我驻外使、领馆一般均可给予办理。华侨及中国血统的外籍人申请在境外使用的公证书，只要法律行为、法律事实和文书发生在我国，且其内容与我国及文书使用国法律没有抵触的，我国大使馆、领事馆也可以办理。

此外，按照国际惯例和法律规定，下列部门或公职人员出具的某些证明书，具有与公证书同等的效力：

第一，我国进出口商品检验局出具的各种商品检验鉴定证明书，与公证书具有同等效力。

第二，卫生部门出具的免疫证书、健康检查证书、死亡证书、出生证书，与公证书具有同等效力。

第三，在航行中的船舶、航空器的负责人，对在船舶上、航空器上公民的遗嘱、委托等行为所出具的证明书，与公证书具有同等效力。

第四，在野外的勘探队、考察队队长以及其他在野外工作的组织的负责人，对他们的成员在野外工作期间的遗嘱、委托行为出具的证明书，与公证书具有同等效力。

第五，剥夺自由场所（如监狱，劳改所等）的负责人，对其所管辖的被剥夺自由的人员的遗嘱、委托行为出具的证明书，与公证书具有同等效力。

以上五种情况，都是公证机关无法按照通常公证程序所能进行公证的。

三、公证处的业务范围

公证处的业务，是指公证处可以对哪些事项进行证明。

《公证暂行条例》第四条对公证处的业务作了具体规定，共列举十四项可由公证处证明的内容。但是，《公证暂行条例》是1982年制定的，公证事业经过近十年的发展，公证的业务范围已远远超出了《公证暂行条例》的规定。如公证处证明招标、抵押物拍卖、国际票据拒绝证书等，都属于新的、《公证暂行条例》第四条未包括的公证业务。今后，随着我国有计划商品经济的发展，国际交往的增加，公民、法人间民事活动的增多，公证业务还将进一步扩大。

根据《公证暂行条例》的规定，公证处的业务大体上可以归纳为三个方面：

第一，证明法律行为。这里的法律行为，是指民事法律行为。《中华人民共和国民法通则》第五十四条规定：“民事法律行为是公民或法人设立、变更、终止民事权利和民事义务的合法行为。”这一合法的民事法律行为构成公证处的

业务内容之一。可以说，证明民事法律行为是我国各公证处受理的公证事项中，数量最大、最常见的一项公证业务。可以公证的民事法律行为主要有以下几种：①证明经济合同。包括《中华人民共和国合同法》规定的十种合同及各种企业承包合同、租赁合同、联营合同、抵押贷款合同、担保借款合同、劳动合同等；②证明其他民事合同和协议。如财产赠与合同、财产租赁合同、房屋买卖、转让合同、合伙协议、扶养协议、赔偿协议、换房协议、搬迁协议、财产分割协议、婚后财产约定协议等；③证明遗嘱。包括遗赠和遗赠扶养协议；④证明收养关系。包括证明解除收养、事实收养；⑤证明委托；⑥证明声明和保证。包括弃权声明、接受权利声明、承担义务的声明，各种处理财产关系、人身关系的声明及各种单方作成的担保书、保证书、承诺书；⑦证明招标、拍卖及法律允许的各种有奖活动；⑧证明签字或盖章行为等。

第二，证明有法律意义的文书。有法律意义的文书，是指从法律的意义上来讲，对于权利义务关系的设立、变更、终止有一定影响作用的文件的总称。这些有法律意义的文书，都能作为确定权利、义务关系的证据。证明有法律意义的文书主要有：①证明文件上的签名、印鉴属实；②证明文件的副本、节本、译本、影印本与原本相符。

公证处办理这项公证业务，主要用意是：其一，消除文件的接受者对文件的真实性、合法性存有的疑虑。由于有法律意义的文书，是确立、变更、终止民事权利义务关系的重要根据，所以，作为文书的接受者在正式承认该文书是确定民事权利义务关系的根据之前，不能不提出该文书究竟真

实与否的问题。通过公证证明文书作者在该文书上的签名及其印鉴属实,以及文件原本的各种复制件与原本相符,即可解除文书接受者的疑虑。其二,有的文件由于不宜或不便使用原件,在此情况下,唯有通过公证证明各种复印本与原本相符,使复印本起着原本所起的作用,方可解决原件不宜或不便使用的问题。其三,有的当事人虽然持有文件的原本,但为了防止日后毁损灭失,也要求公证机关证明其提供的复制本与原本相符。

第三,证明有法律意义的事实。有法律意义的事实,是指法律规定的能够引起民事法律关系设立、变更和终止的客观现象。法律事实与民事法律关系有着内在的联系。法律事实的出现,意味着某些民事法律关系将要产生、变更或消灭。如人的死亡这一法律事实,可以引起继承法律关系;自然灾害这一法律事实,可以引起保险赔偿等。可以公证的法律事实主要包括:死亡(包括宣告死亡)、出生、生存、失踪、空难事故、海难事故、海损事故、风雹雨旱灾害及各种意外事故等。

四、公证的真实合法原则

公证处在公证活动中,必须坚持真实、合法的原则。这里的真实、合法,主要是对证明对象而言的,即被公证处证明的法律行为、有法律意义的文书和事实本身就是真实的、合法的。换言之,公证处只能就真实的、合法的法律行为、有法律意义的文书和事实予以证明。公证的过程,实质就是调查、核实证明对象是否真实、合法的过程。所谓真实,是

指当事人申请的公证事项，必须事实清楚，真实可信，客观存在，而不是捏造的，虚构的；是指当事人实施民事法律行为，签署有法律意义的文书的意思表示是自愿的；是指民事法律行为、有法律意义的文书的形成确实是当事人亲自所为。所谓合法，是指当事人申请的公证事项，从内容到形式都必须符合法律规定，是法律允许的承认的、保护的。这里，合法的“法”应作广义理解，既包括国家立法机关、行政机关制定的全国性法律、行政法规、规章、条例等，也包括国家立法机关对法律所作的立法解释和国家司法机关根据司法实践所作的司法解释，还包括地方立法机关和行政机关制定的只在本地区适用的地方性法律和行政法规。此外，在无法律规定情况下，国家政策也是“法”的组成部分，证明事项也要符合国家的政策要求。

公证事项的真实性和合法性两者是有密切联系的。真实性是第一位的，它是合法性的前提。缺乏真实性的公证事项本身就是违法的。但反过来讲，具备真实性的公证事项并不都是合法的。公证机关在公证活动中，既要对公证事项的真实性负责，也要对公证事项的合法性负责。两者不可偏废。从一定意义上讲，公证事项的真实性和合法性原则，是整个公证活动的根本点，是评价公证工作好坏，衡量公证质量高低的重要标准。公证书能否具有法律效力，公证的职能作用能否得到发挥，公证的维护国家财产，维护公民和法人的合法利益的目的能否实现，全都取决于公证活动是否始终如一地贯彻了真实性、合法性的原则。

五、公证的效力

公证的效力是指公证这种证明制度的法律功能与影响怎样，是指法律对公证的一种肯定和评价。公证是一种证明制度，其证明的结果直接表现为公证机关出具的公证书。公证书是公证效力的物质载体和具体的表现形式。同时，公证的效力不是人们随意评判的，而是由法律明文规定的。根据现行有关法律的规定，公证的效力主要有三种：证据效力；债权文书的强制执行效力；民事法律行为要件构成效力。

证据效力

是指公证这种证明本身就是证据，能够起到证据应该起到的证明案情和事实真相的作用。法律赋予公证书以特别证据效力地位，以此将公证书这种证据同公证书以外的证据区别开来。《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条规定：

“经过法定程序公证证明的法律行为、法律事实和文书，人民法院应当作为认定事实的根据。”任何一种证据，都存在一个证明力强弱的问题。公证书这种证据，同其它证据相比，证明力是最强的。强到什么程度呢？强到国家直接以基本法的形式肯定了公证书的证据力，强到人民法院在审理案件时对公证书直接采证。其它任何形式的证据，都不具有公证书这样的法律地位，它们在成为证据之前，必须经过人民法院的审查、核实，才能作为定案的依据。

公证书这种证据，之所以是证明力最强的，法律之所以赋予其特殊的地位，是由以下几点决定的：①公证书是由国家公证机关出具的。而国家公证机关就是证明机关，是行使