

潮州市自然资源局

潮自然资通〔2024〕70号

关于印发潮州市优化非公证继承及遗产 管理人办理不动产登记业务工作指引 (试行)的通知

局各科室，各局属事业单位：

不动产登记是服务经济社会发展、保障人民群众财产权利的重要制度，是营商环境的重要内容。根据自然资源部等四部门印发《关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）精神，将优化继承登记列入营商环境工作的考评内容，明确简化材料查验方式和引入遗产管理人制度，持续推进“减证便民”，助力优化营商环境，提高政务服务水平。

经研究，制定《潮州市优化非公证继承及遗产管理人办理不动产登记业务工作指引（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。



潮州市优化非公证继承及遗产管理人 办理不动产登记业务工作指引（试行）

为深化不动产登记领域改革，进一步优化登记财产营商环境，提升不动产登记便利度，根据《自然资源部关于开展不动产登记队伍作风常态化建设的通知》（自然资发〔2022〕144号）和《自然资源部 国务院国有资产监督管理委员会 国家税务总局 国家金融监督管理总局关于进一步提升不动产登记便利度促进营商环境优化的通知》（自然资发〔2024〕9号）文件精神，结合《中华人民共和国民法典》相关规定，现就未提交公证文书或者生效法律文书及遗产管理人办理不动产继承、受遗赠转移登记工作制定本指引。

一、工作目标

持续优化不动产非公证继承登记业务流程，探索引入遗产管理人制度，建立遗产管理人不动产登记机制，进一步提高工作效率，不断提升人民群众满意度和获得感。

二、申请主体

因继承、受遗赠取得不动产，申请转移登记的，申请人应当是继承人、受遗赠人。

根据《民法典》第一千一百四十五条至一千一百四十九条等规定有遗产管理人的，遗产管理人应当协助申请人办理转移登记。

三、提交材料

因继承、受遗赠取得不动产申请转移登记的，当事人应当到不动产所在地的登记机构提交规定的申请登记文件。

（一）继承人或者受遗赠人以及相关当事人未提交公证文书或者生效法律文书的，应当向登记机构提交下列文件：

1、不动产登记申请书；

2、不动产权属证书；

3、全部继承人、受遗赠人的身份证明；

4、被继承人或者遗赠人的死亡证明材料，包括医疗机构出具的死亡证明；公安机关出具的死亡证明或者注明了死亡日期的注销户口证明；人民法院宣告死亡的判决书；其他能够证明被继承人或受遗赠人死亡的材料等；

5、全部法定继承人或受遗赠人与被继承人或遗赠人之间的亲属关系证明，包括户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明，公安机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位出具的证明材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等；

6、继承人就继承不动产达成协议的，提交不动产继承协议；

7、被继承人或者遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；

8、被继承人或遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，提交生效的遗嘱或者遗赠扶养协议；

9、继承人已死亡的，转继承人参照上述要求提供材料，并

提交转继承人享有继承权的证明文件；涉及代位继承的，还需要提交代位继承人享有被代位继承人继承权的证明文件。

10、继承人中有放弃继承的，应当提交经公证的放弃继承权声明书或者在不动产登记机构办公场所，在不动产登记机构人员见证下现场签署放弃继承权声明书；

11、继承（受遗赠）不动产登记具结书。

（二）遗产管理人和继承取得不动产的权利人申请转移登记的，除了提供本指引第三（一）条第1至9项的申请材料外，还应当向不动产登记机构提交下列文件：

1、遗产管理人声明书（适用于遗嘱执行人担任、继承人推选或共同担任的情形）（附件1、2）

2、遗嘱、遗赠扶养协议或不动产继承分配方案（附件3）；

3、遗产管理人身份证明材料：遗产管理人应区分不同情形，向登记机构提交担任遗产管理人的证明材料和身份证明材料：

①、遗产管理人为遗嘱执行人的，提交指定其作为遗嘱执行人的遗嘱和身份证明材料。②、继承人推选或共同担任遗产管理人的，提交无遗嘱执行人的声明材料和身份证明材料，由第一顺序法定继承人及遗嘱继承人在登记机构的见证下共同签字确认推选或共同担任遗产管理人的材料，但推选材料经公证的除外；没有第一顺序法定继承人的，由第二顺序法定继承人按前述要求办理。③、人民法院指定遗产管理人的，提交相关生效法律文书和身份

证明材料。④、民政部门担任遗产管理人的，提交其确认担任遗产管理人的材料和身份证明材料。

其中，遗产管理人的证明材料为已生效的法律文书的，或者由有关单位出具的民政部门或村民委员会担任遗产管理人的证明文件，申请人可免于提交本试行指引第三（一）条第3至9项的申请材料；遗产管理人的证明材料为确定遗产管理人的公证文书或者遗嘱的，应当由全部继承人共同到不动产登记机构查验该公证文书或者确认该遗嘱的效力；遗产管理人的证明材料为未经公证的遗产管理人推选书的，应当由全部继承人共同到不动产登记机构现场核实并签名确认，并签署确认声明。

四、办理流程

（一）咨询告知

不动产登记机构可安排专门的业务窗口负责此类登记业务的政策解释、办理流程介绍、申请材料接收等工作。工作人员在向拟通过继承（受遗赠）办理不动产登记的申请人介绍需要提交的申请材料、继承材料查验流程、公示期限等不动产登记的办理要求后，应出具告知书（附件4），提供证明样式、申请书、协议书模版供申请人参考。

（二）、受理前的查验材料

登记受理前，申请人或者遗产管理人到登记机构提交办理继承（受遗赠）的申请材料后，登记机构应当在10个工作日内完成申请材料的查验工作。材料齐全且符合法定形式的，登记机构应

当与当事人预约现场核验的时间。如因重大复杂关系需申请人补充资料或向有关部门调查核实的，需在该期限内通知或告知申请人（补充资料、调查核实及因当事人原因无法到场的，不计入时限）。

有遗产管理人的，应当现场查验确定遗产管理人的身份证明材料。全部继承人现场推选遗产管理人的，应当现场核验完成。

登记受理前现场核验时，登记机构应当就继承、受遗赠相关事实进行询问，做好记录，并由全部相关人员签名确认。

法定继承的，应由全部法定继承人共同到不动产登记机构进行继承材料查验。遗嘱继承的，应当由全部法定继承人共同到登记机构确认提交的遗嘱是否为最后一份有效遗嘱。受遗赠的，应当由全部法定继承人和受遗赠人共同到登记机构查验申请材料。其中，有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场，无需提交第二顺序继承人材料。已经提交放弃继承权公证书的，该继承人无需到场。

由人民法院指定遗产管理人的，遗产管理人应到场协助取得不动产的权利人申请登记，通过遗产管理人对继承关系、申请材料等进行确认，精简办理流程，压缩办理时间。

（三）、调查核实

现场核验后，登记机构认为需要进一步核实情况的，可以依法对继承、受遗赠的相关材料、事实进行查验、实地查看或者调查，全部继承人、遗产管理人、相关当事人应当予以配合。

（四）、公告

登记机构按规定将继承、受遗赠转移登记相关的事项进行公告。

公告的主要内容包括：（一）继承人或者受遗赠人姓名；（二）被继承人或者遗赠人姓名；（三）申请登记的不动产坐落；（四）提出异议的期限、方式和受理机构；（五）遗产管理人姓名或者名称；（六）需要公告的其他事项。

公告在门户网站予以发布，公告期不少于 15 个工作日（采用承诺制的不少于 30 日）。经公告无异议或异议不成立的，登记机构应当正式受理。

（五）、准予登记

登记机构应当依照《不动产登记操作规范（试行）》的要求对登记申请予以审核。经审核符合规定的，登记机构应当在 3 个工作日内将申请事项记载于不动产登记簿。

8. 其他

本规则其他未尽事宜，按照《不动产登记操作规范（试行）》执行。

附件 1

遗产管理人声明书（一）

（由遗嘱执行人担任的适用）

被继承人（遗赠人）_____（证件类型_____，证件号_____），已于_____死亡，现（证件类型_____，证件号_____）作为遗嘱执行人，担任坐落于_____的遗产管理人，在此声明：

我（们）已知晓并充分理解《民法典》中关于遗产管理人的权利、义务与责任，并通知了全体继承人及受遗赠人，按照《民法典》等相关规定履行下列职责：

- 1、清理遗产并制作遗产清单；
- 2、向继承人报告遗产情况；
- 3、采取必要措施防止遗产毁损、灭失；
- 4、处理被继承人的债权债务；
- 5、按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产；

6、对被继承人的亲属关系及全部法定继承人的身份进行核实，已核实并确保提供的遗嘱真实、有效且为被继承人最后一份遗嘱。

我（们）承诺向不动产登记机构提供的申请材料真实、合法、有效，并承担因故意或者过失造成继承人、受遗赠人、债权人合法权益受损的法律责任。

全体继承人签名及摁手印：

遗产管理人签名及摁手印：

签名时间：

附件 2

遗产管理人声明书（二） （继承人推选或共同担任的适用）

被继承人（遗赠人）_____（证件类型_____，证件号_____），已于_____死亡，未指定遗嘱执行人，现按照 ☐ 继承人推选 ☐ 共同担任 的形式确定由（证件类型_____，证件号_____）担任坐落于_____的遗产管理人，在此声明：

我（们）已知晓并充分理解《民法典》中关于遗产管理人的权利、义务与责任，并通知了全体继承人及受遗赠人，按照《民法典》等相关规定履行下列职责：

- 1、清理遗产并制作遗产清单；
- 2、向继承人报告遗产情况；
- 3、采取必要措施防止遗产毁损、灭失；
- 4、处理被继承人的债权债务；
- 5、按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产；

6、对被继承人的亲属关系及全部法定继承人的身份进行核实（有遗嘱的，已核实并确保提供的遗嘱真实、有效且为被继承人最后一份遗嘱）。

我（们）承诺向不动产登记机构提供的申请材料真实、合法、有效，并承担因故意或者过失造成继承人、受遗赠人、债权人合法权益受损的法律责任。

全体继承人签名及摁手印：

遗产管理人签名及摁手印：

签名时间：

附件 3

不动产继承分配方案(模版)

被继承人(遗赠人): _____

证件类型: _____ 证件号码: _____

死亡时间: _____。

现_____ (证件类型及证件号: _____) 作为其遗产管理人, 知晓并充分理解《民法典》中关于遗产管理人的权利、义务与责任, 通知了全体继承人(受遗赠人), 制定了对下列不动产的继承分配方案:

序号	坐落	产权证号	继承人
1			
2			
3			

遗产管理人及全体继承人(受遗赠人)承诺以上事项真实、合法、有效, 并承担因故意或者过失造成继承人、受遗赠人、债权人合法权益受损的法律责任。

全体继承人(受遗赠人)签名:

遗产管理人签名(签章):

年 月 日

非公证继承（受遗赠）不动产登记相关事宜告知书

(2024) 不动产（继承）第（0001）号

申请人：_____

_____年____月____日，您提出办理继承/受遗赠_____（被继承人）
名下的坐落于_____, 证号为_____
_____的不动产非公证继承的咨询。

按照《中华人民共和国民法典》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》及《国土资源部关于印发<不动产登记操作规范（试行）>的通知》（国土资规〔2016〕6号）的有关规定，现将有关事项告知如下：

一、非公证继承（受遗赠）不动产登记申请人向不动产登记机构提出
登记申请，提交的申请材料包括：

序号	材料名称
1	所有继承人的身份证、户口簿或其它身份证明；
2	被继承人的死亡证明（包括医疗机构出具的死亡证明；公安机关出具的死亡证明或者注明了死亡日期的注销户口证明；人民法院宣告死亡的判决书；其他能够证明被继承人或受遗赠人死亡的材料等）；
3	所有继承人与被继承人之间（主要为第一顺位继承人：配偶、子女和父母）的亲属关系证明（包括户口簿、婚姻证明、收养证明、出生医学证明，公安机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人单位出具的证明材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等）；
4	继承申请书和协议书、遗产管理人声明书、不动产继承分配方案及权利证书等；
备注	继承人已死亡的，代位继承人或转继承人可参照上述材料提供。

鉴于非公证继承涉及当事人较多，审查内容复杂，审查要求高，为进一步便民利民，请先备齐以上资料的复印件，由当事人代表或代理人通过现场提交，我中心将在 10 个工作日内（因当事人原因或重大复杂关系除

外) 尽快安排工作人员对您提交的继承材料进行核验。

经初步核验, 若不符登记要求会一次性告知。对于审查符合要求, 登记中心会电话通知当事人带齐资料原件全部到场, 进行继承材料查验。

二、到场参加继承材料查验人员的责任和义务

1. 《中华人民共和国民法典》第一千一百二十一条规定, “继承从被继承人死亡时开始”, 到场人员应是被继承人死亡时按照《民法典》具有继承权的全部法定继承人或受遗赠人。

《中华人民共和国民法典》第一千一百五十条规定, “继承开始后, 知道被继承人死亡的继承人应当及时通知其他继承人和遗嘱执行人。继承人中无人知道被继承人死亡或者知道被继承人死亡而不能通知的, 由被继承人生前所在单位或者住所地的居民委员会、村民委员会负责通知”和第一千一百四十八条规定, “遗产管理人应当依法履行职责, 因故意或者重大过失造成继承人、受遗赠人、债权人损害的, 应当承担民事责任”。因此, 到场的继承人均负有通知其他继承人的法定义务, 遗产管理人应当依法履行职责, 因到场人员未履行通知其他继承人的义务, 导致本次查验存在可能未到场的继承人, 遗产管理人未依法履行职责, 损害其他继承人利益, 进而造成不动产登记结果错误的, 到场人员和遗产管理人将负相应的法律责任。

2. 继承材料查验工作不解决各继承人或受遗赠人之间关于遗产归属的争议和异议, 若在查验和询问过程中, 出现争议或异议情形, 我中心将立即停止查验, 各继承人或受遗赠人应通过相应法律途径解决争议或异议。

3. 不动产是重大的财产权利, 到场参加继承材料查验的人员应向我中心如实告知相关情况。根据《不动产登记暂行条例实施细则》第 104 条之规定, 因到场人员隐瞒真实情况, 给他人造成损失的, 将依法承担赔偿责任; 构成犯罪的, 将依法追究刑事责任; 造成不动产登记结果错误的, 我中心保留追究相关法律责任的权利。

特此告知。

潮州市不动产登记中心

年 月 日