

# 宝鸡市自然资源和规划局文件

宝市自然资发〔2023〕226号

## 关于印发《宝鸡市继承（受遗赠）不动产登记 工作程序（试行）》的通知

各县自然资源局、各分局，高新区自然资源和规划局；市不动产登记中心：

《宝鸡市继承（受遗赠）不动产登记工作程序（试行）》已经市局研究同意，现印发你们，请结合不动产登记工作实际，切实抓好贯彻落实。

宝鸡市自然资源和规划局

2023年5月15日





# 宝鸡市继承（受遗赠） 不动产登记工作程序（试行）

本程序适用于我市行政辖区内不动产登记申请人因继承（受遗赠）取得不动产权利申请办理的转移登记。

## 一、提交经公证的材料或者生效的法律文书的不动产登记

不动产登记申请人持《中华人民共和国民法典》施行前被继承人（立遗嘱人）已死亡的不动产遗嘱继承公证书，或持《中华人民共和国民法典》施行前遗赠人已死亡的不动产遗赠公证书和同意接收该不动产的公证书、或持生效的法律文书，登记部门按照《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》的相关规定直接办理。

## 二、不提交经公证的材料或者生效的法律文书的不动产登记

不动产登记申请人不提交上述经公证的材料或者生效的法律文书的，按照以下工作程序办理：

### （一）核实不动产登记有关情况

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，应告知其至档案窗口查询不动产登记的有关情况，包括是否存在抵押登记、查封登记、预告登记、异议登记、网签等情形。同时提示其应在对查询结果中影响不动产权利转移的情形进行处理后申请办理继承（受遗赠）不动产登记，否则可能会影响最终的登记决定。

申请人持身份证明文件、亲属关系证明、被继承人（遗赠人）死亡证明、遗嘱或遗赠扶养协议等文件向档案窗口申请查询拟继承（受遗赠）的不动产登记有关情况。经审核，符合查询条件的，档案窗口应向申请人出具《不动产查询证明》。

## **（二）不动产登记申请**

### **1. 申请材料**

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：

1.1 不动产登记申请书；

1.2 所有继承人或受遗赠人的身份证、户口簿或其它身份证明；

1.3 被继承人或遗赠人的死亡证明，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（以上证明选其一）；

1.4 所有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、独生子女证、出生医学证明，公安机关、人事档案管理机关以及村委会、居委会、被继承人或继承人所在行政事业单位或国有企业出具的证明材料（附件1），其他能够证明相关亲属关系的材料等。

1.5 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；

1.6 被继承人或遗赠人享有不动产权利的权属证明材料；

1.7 被继承人或遗赠人生前有遗嘱或者遗赠扶养协议的，提

交其全部遗嘱或者遗赠扶养协议；

1.8 继承人就继承不动产达成协议的，提交不动产继承协议；

1.9 因受遗赠取得不动产权利的，提交接受遗赠表示的书面文件；

1.10 被继承人或遗赠人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；

依据相关法律法规和规定需要提交的其他材料。

## 2. 申请材料审查

受理人员应认真审查申请人提交的申请材料是否齐全、是否符合法定形式。

## 3. 告知继承材料查验时间

经受理人员审查，申请人提交的申请材料齐全，符合法定形式，应在受理登记前进行继承材料查验。

# **（三）继承材料查验**

## 1. 查验目的

继承材料的查验是向全部法定继承人或受遗赠人核实申请人提供的申请材料是否属实、询问全部法定继承人或受遗赠人对申请人通过提交的申请材料证明其具有继承权并办理不动产登记是否存有异议、以及见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明的过程。登记部门通过查验工作情况，决定是否受理申请人提出的不动产登记申请。

## 2. 查验条件

现场查验工作应在不动产所在地的不动产登记部门进行，由两名以上的工作人员共同完成。查验时，全部法定继承人或受遗

赠人应共同到场。如应到场人员未到场，则不得进行查验；情况特殊不能到场的，需由到场继承人确认后延后查验。

### 3. 查验程序

#### 3.1 告知

工作人员应向到场的继承人或受遗赠人进行自我介绍，到场的继承人或受遗赠人认为工作人员与查验事项存在利害关系，可以要求工作人员进行回避。工作人员应向到场的继承人或受遗赠人告知继承材料查验的目的和相关要求，明确要求到场人员向登记部门如实告知相关情况，因隐瞒真实情况或者提供虚假文件导致不动产登记结果错误的，到场人员应承担相应的法律责任。工作人员应要求到场人员认真阅读《继承（受遗赠）不动产登记继承材料查验相关事宜告知书》（附件 2），阅读后应在签字表上签字并摁留指纹。到场人员应签署《继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知承诺书》（附件 3），承诺书应由承诺人本人签字并摁留指纹。

#### 3.2 查验和询问

##### 3.2.1 重点查验内容

查验当事人的身份是否属实、当事人与被继承人或遗赠人的亲属关系是否属实；被继承人或遗赠人有无其他继承人；被继承人或遗赠人和已经死亡的继承人或受遗赠人的死亡事实是否属实；被继承人或遗赠人生前有无遗嘱或者遗赠扶养协议；申请继承的遗产是否属于被继承人或遗赠人个人所有；根据申请材料需要核实的其他情况。

##### 3.2.2 询问与记录

工作人员可以就继承人或受遗赠人是否齐全、是否愿意接受或放弃继承、就不动产继承协议或遗嘱内容及真实性是否有异议、所提交的资料是否真实等内容进行询问，做好询问记录（附件 4）并签字。该记录应由到场全部法定继承人（受遗赠人）签字并摁留指纹进行确认。询问记录原件作为登记材料纳入登记档案。

### 3.2.3 签署相关文件

继承人放弃继承的，签署《放弃继承权声明书》（附件 5），工作人员作为见证人应在声明书上签字，工作人员应要求申请人签署《继承（受遗赠）不动产登记具结书》（附件 6）。

## **(四) 不动产登记受理**

经查验和询问，符合下列条件的，登记部门应当予以受理：

1. 申请登记事项在本不动产登记部门的登记职责范围内；
2. 申请材料形式符合要求；
3. 申请人与依法应当提交的申请材料记载的主体一致；
4. 申请登记的不动产权利与登记原因文件记载的不动产权利一致；
5. 申请内容与询问记录不冲突；
6. 法律、行政法规等规定的其他条件。

不动产登记申请人因继承取得不动产登记的，符合受理条件的，应在申请人提交完税凭证后，出具受理告知书；因受遗赠，遗赠扶养协议取得不动产的，应在申请人缴纳相关税款并向登记部门提交完税凭证后，出具受理告知书。登记部门对不符合受理条件的，应该书面告知不予受理的理由，并将申请材料退回申请

人。

### **(五) 不动产登记审核**

受理后，登记部门应按照不动产登记法定规则和要求进行审核。认为需要进一步核实情况的，可以发函给出具证明材料的单位、被继承人或遗赠人原所在单位或居住地的村委会、居委会核实相关情况。核实期间，暂停审核，不计入办理时限。经审核存在不予登记情形的，应当向申请人出具《不予登记告知书》。经审核，符合登记条件的，应对拟登记的不动产登记事项进行公示。

### **(六) 公示及登记**

对拟登记的不动产登记事项在门户网站进行公示，公示期为15个工作日。公示期满无异议，且经进一步核实不动产登记有关情况，未发生影响不动产登记情形的，将申请登记事项记载于不动产登记簿。

公示期间，当事人对公示有异议的，应当在提出异议的期限内以书面方式到不动产登记机构的办公场所提出异议，并提供相关材料，登记部门应当按下列程序处理：

1. 根据现有材料异议不成立的，登记部门应当将登记事项及时记载于不动产登记簿。

2. 异议人有明确权利主张，提供了相应的证据材料，不动产登记机构应当不予登记，并告知当事人及异议人通过诉讼、仲裁等方式解决权属争议后方可申请办理相关不动产登记。



- 附件：1. 《亲属关系证明》
2. 《继承（受遗赠）不动产登记继承材料查验相关事宜告知书》
3. 《继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知承诺书》
4. 《询问记录》
5. 《放弃继承权声明书》
6. 《继承（受遗赠）不动产登记具结书》

## 附件 1

### 亲属关系证明

XXX 不动产登记中心:

原系我单位/辖区（职工/居民），其有关亲属关系情况如下:

|                                                                       |      |    |         |  |                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------|------|----|---------|--|-----------------|--|
| 被继承人                                                                  | 姓名   |    | 身份证号码   |  | 性别              |  |
|                                                                       | 死亡时间 |    | 死亡地点    |  | 死亡原因            |  |
| 第一顺序继承人情况                                                             | 关系   | 姓名 | 公民身份证号码 |  | 备注（已故人员请注明死亡时间） |  |
| 配偶                                                                    | 原配   |    |         |  |                 |  |
|                                                                       | 再婚   |    |         |  |                 |  |
| 全部子女（含已死亡的、非婚生的、继子女、养子女）                                              |      |    |         |  |                 |  |
|                                                                       |      |    |         |  |                 |  |
|                                                                       |      |    |         |  |                 |  |
|                                                                       |      |    |         |  |                 |  |
| 父母（含生父母、养父母和有扶养关系的继父母）                                                | 父    |    |         |  |                 |  |
|                                                                       | 母    |    |         |  |                 |  |
|                                                                       |      |    |         |  |                 |  |
|                                                                       |      |    |         |  |                 |  |
| <p>注：本证明用于第一顺序继承人的情况，根据《中华人民共和国民法典》第 1127 条规定，第一顺序继承人为死者配偶、子女、父母。</p> |      |    |         |  |                 |  |
| <p>证明出具单位（有人事管理权的单位/公安机关/街道办事处/社区）：（盖章）</p>                           |      |    |         |  |                 |  |
| <p>年 月 日</p>                                                          |      |    |         |  |                 |  |

出具证明单位经办人:

经办人电话:

## 附件 2

### 继承（受遗赠）不动产登记 继承材料查验相关事宜告知书

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，我中心收到申请人\_\_\_\_提交的申请材料办理不动产登记，申请继承（受遗赠）\_\_\_\_（被继承人）名下的坐落于\_\_\_\_的不动产，不动产权证号为\_\_\_\_\_。

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，我中心对申请人\_\_\_\_提交的继承材料进行查验，现将有关事项告知如下：

#### 一、工作人员

本次查验由 XXX 不动产登记中心\_\_\_\_、\_\_\_\_等两名工作人员进行查验。

到场人员认为工作人员与被查验事项有利害关系、可能影响查验结果的，要求工作人员进行回避的，提出回避申请后，我中心将对反映的情况进行核实，对能够当场核实相关情况的，将当场进行核实，当场不能核实的，暂停查验工作，于三个工作日内核实完毕，并与申请人确定新的查验时间。经核实，反映的情况属实的，将安排其他工作人员进行查验。

#### 二、查验要求和目的

1. 继承材料查验应在全部法定继承或受遗赠人共同在场的情况下进行。

2. 继承材料查验是向全部法定继承人或受遗赠人核实申请人提供的申请材料是否属实、询问全部法定继承人或受遗赠人对申请人通过提交的申请材料证明其具有继承权并办理不动产登记是否存有异议、以及见证放弃继承的继承人签署放弃继承权声明的过程。

3. 继承材料查验的目的在于通过查验，核实申请人提供的申请材料是否属实，以进一步判断能否受理不动产登记申请并进入不动产登记审核程序。

4. 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。

### 三、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。

2. 《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”。因此，到场的继承人均负有通知其他继承人的法定义务，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，损害其他继承人利益，进而造成不动产登记结果错误的，到场人员将负相应的法律责任。

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。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。到场人员应亲自签署《继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知承诺书》，并摁留指纹。

#### 四、其他事项

1. 本次查验将留存影像。查验过程形成的纸质材料将作为不动产登记档案资料保存。

2. 在查验过程中，我中心将进行询问并形成询问笔录，并要求到场人员签定特定的文件，到场人员应在签字同时摁留指纹（拇指或食指）。相关文件将作为登记档案进行保存。

3. 若本次查验后，符合不动产登记申请并经审核拟进行不动产登记的，在将登记事项记载于不动产登记簿之前，将在宝鸡市自然资源和规划局和宝鸡市不动产信息网站对有关登记事项进行公示，公示内容包括被继承人姓名、不动产坐落、登记原因等。

4. 到场人员对本告知的内容有疑问或者不清楚的，请当场提问，工作人员将进行解答。对告知内容有异议的，请一并提出。若无疑问和异议，请在签字表（见附表）上进行签字并摁留指纹。

XXX 不动产登记中心

（受理专用章）

年 月 日

附表：

继承（受遗赠）现场查验签字表

| 序号 | 姓名 | 摁留指纹 | 身份证号 | 签字时间 |
|----|----|------|------|------|
|    |    |      |      |      |
|    |    |      |      |      |
|    |    |      |      |      |

### 附件 3

## 继承（受遗赠）不动产相关事宜如实告知 承诺书

本人\_\_\_\_\_（身份证号：\_\_\_\_\_），\_\_\_\_年\_\_月\_\_日到场参加 XXX 不动产登记中心，就继承（遗赠）被继承人\_\_\_\_名下的不动产（不动产证号：\_\_\_\_\_；坐落：\_\_\_\_\_）进行继承材料现场查验。本人在此向 XXX 不动产登记中心和其他到场（未到场）的继承（受遗赠人）承诺保证：

本人在申请办理不动产继承时，XXX 不动产登记中心工作人员已将不动产继承的相关法律及相关后果，向我进行了详细说明和解释，我对不动产继承的相关法律及相关后果已经全部准确无误的理解。本人在本承诺书上签字是本人真实意思，本人保证所填写的全部资料真实、合法、有效。本人承诺已通知所有继承（受遗赠人）到场，保证没有人为排除其他合法继承（受遗赠人）参与继承的行为。如因遗漏其他继承人（受遗赠人）导致不动产登记结果错误，本人自愿承担由此产生的一切法律责任：因隐瞒真实情况，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。

承诺人签字（按手印）：

年 月 日

## 附件 4

### 询问记录

询问人(签字):

时间:

#### 基本情况:

被继承人/遗赠人\_\_\_\_\_ (身份证号:\_\_\_\_\_)

于\_\_年\_\_月\_\_日死亡。婚姻状况:已婚/未婚/离异/丧偶。

被继承人(遗赠人)的配偶:

被继承人(遗赠人)的子女: 共\_\_人

被继承人(遗赠人)的父母:

申请人申请继承登记的不动产坐落于: \_\_\_\_\_;

产权共有情况是: 单独所有/共同所有; 共有人为: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

1. 本次继承事项是否为真实意思表示?

☐是 ☐否

2. 本次申请所提交的材料是否真实、有效、齐全?

☐是 ☐否

3. 上述基本情况描述是否属实?

☐是 ☐否

4. 上述被继承人或遗赠人的死亡事实是否属实?

☐是 ☐否

5. 上述申请登记的不动产权情况是否属实?

☐是 ☐否

6. 本人是否知晓隐瞒、遗漏继承人(包括法律规定有权分得适当遗产的其他人), 或者隐瞒、遗漏被继承人遗嘱(遗赠扶养协议),



造成不动产登记错误损害他人合法权益的,应当承担相应的法律责任?

☐是 ☐否

7. 所有继承人或受遗赠人是否已全部到场?

☐是 ☐否

8. 被继承人是否遗留有未出生的胎儿?

☐是 ☐否

9. 申请法定继承的,被继承人(遗赠人)生前就上述不动产是否立有遗嘱(遗赠)或与他人签订遗赠扶养协议?

☐是 ☐否

10. 本人接受还是放弃上述不动产权利的继承或遗赠?

☐接受 ☐放弃

11. 有多个继承人(受遗赠人)的,对其余相关继承人(受遗赠人)就上述遗产做出的意思表示是否知悉并认可?

☐是 ☐否

12. 本次申请所作的陈述是否真实?

☐是 ☐否

13. 其他需要补充说明的内容:

请仔细阅读上述询问内容, 如无异议请签字确认。

被询问人(签字、盖手印):

时间:

## 附件 5

### 放弃继承权声明书

声明人：\_\_\_\_\_，男/女，身份证号：\_\_\_\_\_，  
联系电话：\_\_\_\_\_，现住\_\_\_\_\_。

被继承人\_\_\_\_\_于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日在\_\_\_\_\_（地点）死亡，死亡后遗留有如下不动产：

坐落：

不动产权证号：

本人与被继承人的亲属关系是\_\_\_\_\_。根据《中华人民共和国民法典》第一千一百二十七条的规定，本人是被继承人的合法继承人之一，对被继承人死亡时遗留的上述遗产享有合法继承权。

现本人郑重声明，本人自愿无条件放弃对上述遗产的继承权。

以上情况均真实无误，如有虚假，本人愿意承担由此而引起的一切经济 and 法律责任。

特此声明。

声明人签字：

年 月 日

见证人（登记部门工作人员）签字：

年 月 日

附件 6

继承（受遗赠）不动产登记具结书

申请人：身份证号：\_\_\_\_\_。

被继承人（遗赠\_\_\_\_\_人）：\_\_\_\_\_身份证号：\_\_\_\_\_。

申请人\_\_\_\_\_因继承（受遗赠）被继承人（遗赠人）的不动产权，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日向 XXX 不动产登记中心申请办理不动产登记，并提供了\_\_\_\_\_等申请材料，并保证以下事项的真实性：

一、被继承人（遗赠人）于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日死亡。

二、被继承人（遗赠人）的不动产坐落：

三、被继承人（遗赠人）的不动产权由\_\_\_\_\_继承（受遗赠）。

四、除第三项列举的继承人（受遗赠人）外，其他继承人放弃继承权或者无其他继承人（受遗赠人）。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此具结。

具结人签字：

年 月 日

