



内部资料
注意保存

山西省不动产登记标准 2023 版

山西省不动产登记法定继承业务材料 查验和办理工作指南（试行）

山西省自然资源厅

二〇二三年九月

山西省不动产登记法定继承业务材料 查验和办理工作指南（试行）

为做好全省不动产登记法定继承材料查验和业务办理工作，制定本办法。本办法仅适用于山西省不动产登记部门进行未经公证的法定继承材料查验和业务办理情形。

一、核实不动产登记有关情况

（一）工作人员对未经公证的法定继承不动产登记业务，应首先核实不动产登记有关情况：包括不动产是否存在抵押登记、查封登记、预告登记、异议登记等情形。

（二）初步核实法定继承人情况。对于继承关系清晰、继承人易于确定等简单情形的，由不动产登记部门按照本办法进行继承材料的查验工作。

对于因第一顺序继承人已全部死亡，涉及代位继承、转继承、或被继承人生前有遗嘱、遗赠扶养协议、被继承人离婚或者有多次婚姻导致继承情况复杂的、被继承人生前有未出生的胎儿等复杂情形的，由不动产登记部门律师进行继承材料查验，查验材料和程序可参考本办法。

二、继承材料查验流程

（一）申请材料预审

1、所有继承人的身份证、户口簿或其他身份证明；

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死亡的材料等；

3、所有继承人与被继承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、人事档案管理机关以及村委会、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、放弃继承的，应当在不动产登记机构办公场所，在不动产登记机构人员的见证下，签署放弃继承权的声明；

5、被继承人享有不动产权利的材料；

6、被继承人生前与配偶有夫妻财产约定的，提交书面约定协议；

上述材料中，对于申请人因特殊原因确实难以获取的死亡证明、亲属关系证明材料的，申请人可以书面承诺代替死亡证明、亲属关系证明，并承诺若提供虚假材料，承担相应法律责任。

(二) 出具查验时间告知书

经登记部门预审，申请人已提交或可提交的申请材料齐全，可以进行继承材料查验的，登记部门应现场出具《继承材料查验时间告知书》（附件 1），并于 5 个工作日内安排继承材料查验；特殊情况下，可与申请人共同约定查验时间。

预审及查验时间不计入登记办理时限。

（三）开展现场查验

1. 查验的目的和要求

继承材料查验是向全部法定继承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、见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明等工作过程。查验时，登记部门应向到场人员告知相关责任和义务。查验过程应全程录音录像，登记机构做好相关影音资料的保存工作。

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，由不少于两名以上的工作人员共同组织完成。查验时，全部法定继承人应共同到场。如应到场人员未到场，则不得开展查验。

3. 查验程序

（1）告知

工作人员应向所有到场的人员进行自我介绍，告知继承申请材料查验的目的，明确要求到场人员向登记部门如实告知相关情况，并签署《继承不动产相关事宜如实告知承诺书》（附件2）。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，应承担相应的法律责任。告知到场人员若有不认识字的人或者存在不理解的问题应当场及时提出，由工作人员进行解释。所有到场人员阅读《不动产登记（法定

继承)材料查验相关事宜告知书》(附件3),若无疑问和异议,签字并摁留指纹。

(2) 查验和询问

①材料查验。查验材料种类与预审要求是否一致。

②询问。工作人员可以就所有第一顺序继承人是否全部到场、是否愿意接受或放弃继承、所提交的资料是否真实等内容进行询问。

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4)。工作人员应要求不动产登记申请人签署《继承不动产登记具结书》(附件5)。

④查验中止。经查验和询问,得知有继承人未到场的,或需要补充提交相关证明文件的,或现场存在异议争议的,应中止查验,并向申请人出具《继承材料查验中止告知书》(附件6)。

三、不动产登记及公示

完成继承材料查验后,申请人提交不动产登记申请,工作人员按照《条例》《细则》《规范》相关规定进行受理、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。在不动产登记部门官方网站进行公示(附件7),公示期为15个工作日。公示期满无异议,将申请登记事项记载于不动产登记簿。

- 附件 1：法定继承材料查验时间告知书
- 附件 2：继承不动产相关事宜如实告知承诺书
- 附件 3：不动产登记（法定继承）继承材料查验相关事宜告知书
- 附件 4：放弃继承权声明书
- 附件 5：继承不动产登记具结书
- 附件 6：继承材料查验中止告知书
- 附件 7： 不动产转移（继承）登记事项公示

附件 1

法定继承材料查验时间告知书

() 年 () 第 () 号

申请人：_____

_____年____月____日，收到您提交的不动产继承查验申请材料，申请继承_____（被继承人）名下的坐落于_____的不动产，不动产权证号为_____。

请您通知被继承人死亡（生理死亡或被宣告死亡）时的全部第一顺序法定继承人于_____年____月____日上午/下午____时，至 **xx** 市/县不动产登记中心（地址：**xx** 市/县政务服务中心）_____房间进行继承材料现场查验。相关事项通知如下：

1. 查验时需携带本告知书。
2. 到场人员需携带身份证原件及与本人相关的申请材料原件。
3. 全部继承人有无民事行为能力人、限制民事行为能力人的，应由其监护人代为参加。监护人应携带被监护人身份证明、监护关系证明及监护人的身份证明，以及被监护人为无民事行为能力人、限制民事行为能力人的证明材料。
4. 继承人中有委托他人参加的，应提交经公证的委托授权书。
5. 联系电话：_____。如不能按时参加查验，请至少提前 **1** 天告知我中心，由我中心另行安排时间。

特此告知。

xx 市（县）不动产登记中心
年 月 日

本告知书一式二份，申请人（全部共有人）持一份，不动产

登记中心留存一份。

附件 2

继承不动产相关事宜如实告知承诺书

本人_____（身份证号：_____），
于_____年
_____月_____日到场参加 **xx** 市/县不动产登记中心就申请人
继承被继承人_____名下的不动产（不动产证号/商品房买
卖合同备案号：_____；坐
落：_____）进行的继承材料查
验。对不动产登记机构询问的事项以及其他可能关系到申请
人继承该不动产的有关事实，本人承诺将如实告知，并自愿
承担由此产生的一切法律责任。

承诺人签字：

摁留指纹处：

日期： 年 月 日

附件 3

不动产登记（法定继承）继承材料查验相关事宜 告知书

____年____月____日，我中心收到申请人____提交的继承材料查验申请，申请继承____（被继承人）名下的坐落于____的不动产，不动产权证号/商品房买卖合同备案号为_____。

现我中心对申请人_____提交的继承材料进行查验，现将有关事项告知如下：

1.继承材料查验应在全部法定继承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、见证放弃继承权的继承人签署放弃继承权声明等工作过程。

3.继承材料查验工作不解决各继承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，各继承人应通过相应法律途径解决争议或异议。

4.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《继承不动产相关事宜如实告知承诺书》，并摁留指纹。

5.本次查验将全程摄像（或录音）/将拍照留存。查验过

程形成的影音文件和纸质材料将作为不动产登记档案资料保存。

6.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，请在签字表上进行签字并摁留指纹。

姓名： （签字并摁留指纹）

身份证号：

日期：

附件 4

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，死亡后遗留有如下房产：

坐落：

不动产权证号：

本人与被继承人的亲属关系是_____。根据《民法典》有关规定，本人是被继承人的合法第一顺序继承人之一，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，本人知晓被继承人生前无遗嘱、遗赠扶养协议，并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：

摁留指纹处：

时间： 年 月 日

附件 5

继承不动产登记具结书

申请人：_____身份证
号：_____。

被继承人：_____身份证号：_____。

申请人_____因继承被继承人的不动产，于____年
月____日向_____申请办理不动产登记，并
与所有第一顺序继承人共同提供了_____
等申请材料，并保证以下事项的真实性：

一、被继承人_____于____年____月____日
死亡。

二、被继承人的不动产坐落于_____。

三、被继承人的不动产权由_____继承。

四、除第三项列举的继承人外，其他继承人放弃继承权
或者无其他继承人

五、被继承人生前无遗嘱、遗赠抚养协议。

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：

摺留指纹处：

日期： 年 月 日

附件 6

继承材料查验中止告知书

申请人：

_____年_____月_____日您向我中心申请坐落于_____不动产的继承材料查验。我中心于_____年_____月_____日对此申请进行了继承材料查验工作。经查验，存在有继承人未到场的情形/需要补充有关文件/现场存在异议争议的，现中止查验。待通知未到场继承人后/补充提交有关文件/无争议后再行约定继承材料查验时间。

存在问题：有继承人未到场的情形

需要补充有关文件

现场存在异议争议

1、未到场继承人为_____。

2、需要补充的文件：

(1) _____

(2) _____

(3) _____

(4) _____

(可自行加项)

3、现场存在异议争议：（可简单说明，可空）

因继承的法律关系复杂，再次查验时仍可能发现存在影响您办理继承不动产登记的情形，请您务必通知全部继承人到场，并按查验要求提交有关文件。

感谢您的理解和支持。

XX市/县不动产登记中

心

年 月 日

附件 7

不动产转移（继承）登记事项公示

编号：

经初步审定，XX 中心拟对下列不动产权利予以办理继承类型的转移登记。根据相关规定，现予以公告。如有异议，请自本公示之日起 **15** 个工作日内（_____年____月____日）将异议书面材料送达我中心。逾期无人提出异议或者异议不成立的，我中心将予以登记。

被继承人（原权利人）：

拟继承人（权利人）：

不动产坐落：

不动产单元号：

不动产权利类型：

用途：

面积：

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

公示单位：XX 市/县不动产登记中心

年 月 日

