

汕尾市自然资源局文件

汕自然资〔2023〕351号

关于试行不动产非公证继承登记 告知承诺制的通知

市不动产登记中心，各县（市）自然资源局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于复制推广营商环境创新试点改革举措的通知》文件精神及省、市优化营商环境工作要求，借鉴先进地市工作经验，结合我市实际进一步简化不动产登记非公证继承手续，提升不动产登记便利度，现对涉及非公证继承登记事项试行告知承诺制，有关工作要求通知如下：

一、适用情形

（一）简化程序的情形：法定继承人或受遗赠人办理不

动产非公证继承的，有第一顺序继承人的，无需第二顺序继承人到场，**无需登记申请人提交第二顺序继承人材料**。登记申请人应书面承诺提交的申请材料真实有效，因承诺不实给他人造成损失的，承担相应法律责任。

(二) 材料缺失或信息不一致的情形：一是被继承人的父母已先于被继承人死亡，且被继承人死亡时已年满 80 周岁或被继承人的父母于《中华人民共和国户口登记条例》(1958 年 1 月 9 日) 实施前已经去世，申请人自述因历史久远、丧葬风俗等客观原因，申请人已穷尽取证途径仍无法取得**被继承人父母死亡证明材料、与其父母的亲属关系证明材料**的；二是被继承人于原《中华人民共和国婚姻法》(1950 年 5 月 1 日) 实施前已经形成婚姻关系，因婚姻登记制度未健全等客观原因，申请人已穷尽取证途径仍无法取得**被继承人的婚姻关系证明材料**的；三是被继承人的非婚生子女已穷尽取证途径仍无法取得**与被继承人之间的亲属关系证明材料**的；四是申请人提供的亲属关系证明材料中记载信息不完全一致，存在如简繁体不同、谐音笔误、阴阳历换算等**笔误情况**，但继承人能够说明原因，且其他材料可以相互印证的。以上材料缺失或信息不一致的情形可以书面承诺代替，并承诺若有隐瞒实际情况，给他人造成损失的，承担相应法律责任，同时上述情形下办理的继承转移登记应承诺 3 年内不得以转移、抵押等方式处分被继承的不动产。

二、不适用情形

(一) 申请人有失信记录或其他严重不良信用记录的。

(二) 申请人曾经虚假承诺或提供虚假材料申请不动产登记，被列入不动产登记黑名单的。

(三) 申请人拒绝承诺(材料缺失或信息不一致情形下)继承转移登记后 3 年内不得以转移、抵押等方式处分被继承的不动产的(政府公共利益除外)。

(四) 不动产登记机构通过电话确认、发函询问等方式发现申请人承诺情况不属实的。

(五) 被继承的不动产存在权属争议，或公示期间有异议且异议成立的。

(六) 被继承的不动产用途为除住宅及车位、车库以外的不动产。

(七) 待证明事项可由登记机构直接共享获取的。

三、申请人义务

(一) 申请适用非公证继承不动产登记告知承诺制之前，应向医疗卫生、户籍、社区(村委)、民政、工作单位等可能存有该材料或者信息的部门、机构申请获取，**已穷尽取证途径**。如被继承人父母的死亡证明材料，包括但不限于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死亡日期的注销户口证明、人民法院宣告死亡的判决书、殡葬部门出具的火化证明以及其他能够证明被继承人或受遗

赠人死亡的材料等；被继承人父母的亲属关系证明材料，包括但不限于户口簿、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街道办事处、村委会、居委会、被继承人单位、继承人单位出具的证明材料，亲属关系公证材料，其他能够证明相关亲属关系的材料等。

（二）材料缺失或信息不一致情形下，申请人应当承诺办理继承转移登记后三年内不以转移、抵押等方式处分被继承的不动产。

四、办理流程

（一）告知、承诺

申请人申请继承登记业务，应备齐全部申请材料。对有第一顺序继承人的，且第二顺序继承人未到场的，或申请人自述因历史久远、丧葬风俗等客观原因，申请人已穷尽手段申请获取适用情形下所涉相关证明但仍无法取得的，可适用告知承诺制，签署告知承诺书。

登记机构应当通过《非公证继承不动产登记告知承诺书》（以下简称《承诺书》），一次性向申请人告知承诺事项，并要求所有申请人在登记机构签署《承诺书》，除监护人外不得由代理人代签。申请人因移居海外、身患疾病等客观原因不能前往登记机构现场签署的，应提交经公证或认证的《承诺书》。

（二）采信办理

1. 不符合告知承诺制适用条件的，登记机构一次性告知申请人需要补正的申请材料或理由。

2. 符合告知承诺制适用条件的，登记机构按以下程序办理：

（1）登记机构视案件情况可采取电话确认、发函询问等方式向出具证明材料的单位、被继承人或申请人所在单位或居住地的社区（村组）核实情况。

（2）登记机构对申请人承诺事项审核后，拟定不动产继承登记事项及申请人承诺事项的公示文书于门户网站及不动产实地进行公示 15 日，公示期不计入办理时限。

（3）公示期届满未收到书面异议且异议不成立的，登记机构予以办理继承转移登记。其中属材料缺失或信息不一致的情形下以书面承诺代替相关材料的，被继承不动产的登记簿及证书附记栏注记“**按非公证不动产继承登记告知承诺制办理，自核准登记之日起三年内不得以转移、抵押等方式处分，如申请人虚假承诺将依法予以更正或撤销登记**”的内容。

五、核实方式

根据承诺人的信用状况或不实承诺引起的危害程度，视实际情况实行事前事中事后核实，事中核实原则上使用内部核实方式，事后核实可综合运用各项核查方式。

（一）线上核实。利用我省一体化在线政务服务平台、粤省事、粤政易或者区块链技术等收集、对比证明事项相关数据，实施在线核实。

（二）内部核实。通过登记机构内部信息互通核实。

（三）协同核实。通过线上进行部门间协查或发函协助核实。

以上事前核实所需时间不计入办事时限。

六、失信惩戒

（一）申请人故意隐瞒真实情况、提供虚假承诺等情形骗取不动产登记的，登记机构有权终止办理，直接变更或撤销依据承诺制作出的不动产登记，向公安机关报案或向司法机关起诉。申请人涉嫌犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任；给他人造成损害的，申请人应依法承担赔偿责任。

（二）登记机构协同相关部门应加大失信联合惩戒力度，构建“一处失信，处处受限”的失信联合惩戒机制。申请人骗取登记行为一经确认，其信用承诺及其履约践诺情况信息归集发至发改部门并上报省信用信息共享平台，并列入不动产登记黑名单。

七、其他事项

不动产非公证继承登记告知承诺制自本通知印发之日起于全市不动产登记机构试行，试行期为一年，试行期间的存在问题应及时向市自然资源局反映。如本通知内容与上级

文件不一致时，以上级文件为准。

附件：非公证继承不动产登记告知承诺书

汕尾市自然资源局

2023年6月3日

附件 1

非公证继承不动产登记告知承诺书

(适用于无需第二顺序继承人到场的)

被继承人: _____ (身份证号: _____), 现有在世的全部继承人有:

姓名: _____, 身份证号码: _____,
与被继承人为_____关系。

各继承人在此承诺: 申请人_____向贵单位申请办理继承被继承人_____的不动产继承事宜, 并已按有关法律规定提交了全部法定继承人信息; 申请人对所提交材料的真实性、准确性、完整性负责; 不存在法定的丧失继承权的情形, 除本人以及在场的其他继承人以外, 不存在遗漏继承人或者隐瞒、遗漏被继承人遗嘱(遗赠、遗赠扶养协议)的情况; 如本次继承完成后发现遗漏的符合法律规定的继承人, 则由继承财产的继承人为新出现的继承人保留其应当继承的份额; 如登记机构认为需要对申请事项的相关内容进行核实或者公告的, 承诺人愿意协助登记机构完成调查核实工作。如因登记机构的调查需要导致本次申请登记的办理

时间顺延的，承诺人予以理解和同意。

本承诺书所填写、陈述的内容真实，并且是承诺人的真实意思表示。如有任何虚假，由此引致的全部经济赔偿等法律责任和负面信用评价记录，概由本人承担。

特此承诺。

（以下无正文）

承诺人签名：

承诺日期：

非公证继承不动产登记告知承诺书

(适用于无法取得相关死亡、亲属关系、婚姻关系等证明材料的)

承诺人姓名: _____, 身份证号码: _____

承诺人已知悉前述告知事项,因历史久远、丧葬风俗等客观原因,承诺人已穷尽途径仍无法取得下述之第_____项材料:壹)被继承人父亲的死亡证明材料;贰)被继承人母亲的死亡证明材料;参)被继承人父母的亲属关系证明材料;肆)被继承人的婚姻关系证明材料;伍)被继承人非婚生子女的亲属关系证明材料;陆)亲属关系证明材料中记载信息不完全一致的补充材料。现就有关事宜承诺如下:

一、不能提交被继承人父母死亡证明或亲属关系证明的,承诺_____为被继承人的○父亲○母亲,且确已在被继承人死亡之前死亡;不能提交被继承人婚姻关系证明的,承诺_____与被继承人在1950年5月1日前已经形成婚姻关系且为被继承人的唯一配偶;不能提供被继承人非婚生子女的亲属关系证明的,承诺_____确为被继承人的子女;不能提交亲属关系材料记载不完全一致的补充材料的,承诺相关材料所证明的自然人为同一人。

二、承诺人已穷尽手段向医疗卫生、户籍、社区(村委)、民政、

工作单位等可能保存相关材料或者信息的部门、单位申请获取，但仍无法取得相关材料。

三、承诺办理登记后三年内不以转移、抵押等方式处分被继承的不动产，并同意登记机构在登记簿和证书记载“按非公证不动产继承登记告知承诺制办理，自核准登记之日起三年内不得以转移、抵押等方式处分，如申请人虚假承诺将依法予以更正或撤销登记”。

四、如登记机构认为需要对申请事项的相关内容进行核实或者公告的，承诺人愿意协助登记机构完成调查核实工作。如因登记机构的调查需要导致本次申请登记的办理时间顺延的，承诺人予以理解和同意。

五、承诺人对所提交材料的真实性、准确性、完整性负责，不存在法定的丧失继承权的情形，除本人以及在场的其他继承人以外，不存在遗漏继承人或者隐瞒、遗漏被继承人遗嘱（遗赠、遗赠扶养协议）的情况；如本次继承完成后发现遗漏的符合法律规定的继承人，则由继承财产的继承人为新出现的继承人保留其应当继承的份额。

六、本承诺书所填写、陈述的内容真实，并且是承诺人的真实意思表示。如有任何虚假，由此引致的全部经济赔偿等法律责任和负面信用评价记录，概由本人承担。

（以下无正文）

承诺人签名：

承诺日期：