

遗产管理人参与不动产登记 工作操作指引

为落实《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》（国发〔2021〕24号）中“将遗产管理人制度引入不动产非公证继承登记”的创新改革要求，持续优化营商环境，提升不动产登记便利度，根据《中华人民共和国民法典》有关规定，结合我市实际情况，制定本指引。

一、遗产管理人制度

根据《中华人民共和国民法典》第1145、1146、1147条规定，继承开始后，遗产管理人的产生方式如下：有遗嘱执行人的，由遗嘱执行人担任遗产管理人；没有遗嘱执行人的，继承人应当及时推选遗产管理人；继承人未推选的，由继承人共同担任遗产管理人；没有继承人或继承人均放弃继承的，由被继承人生前住所地的民政部门或村民委员会担任遗产管理人；对遗产管理人的确定有争议的，利害关系人可以向人民法院申请指定遗产管理人。遗产管理人的职责为：清理遗产并制作遗产清单；向继承人报告遗产情况；采取必要措施防止遗产毁损、灭失；处理被继承人的债权债务；按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产；实施与管理遗产有关的其他必要行为。

遗产管理人应秉持依法、公正、诚信的原则，对遗产进

行清理、保护、管理、分割，依法保护遗产安全，保障继承人、债权人及其他利害关系人合法权益不受侵害。

二、适用范围

遗嘱执行人担任、继承人推选、继承人共同担任或者人民法院指定的遗产管理人，协助申请人办理不动产非公证继承（受遗赠）登记的，适用本通知规定。

民政部门或者村民委员会担任遗产管理人的，另行规定。

三、申请主体

不动产继承的转移登记由继承人（受遗赠人）向不动产登记经办机构提出申请，遗产管理人应当到场协助进行继承（受遗赠）材料查验等事项。

被继承人（遗赠人）生前未办理不动产权证书的，继承人（受遗赠人）可提交被继承人（遗赠人）合法权属资料与继承（受遗赠）登记一并申请办理。

四、申请材料

申请人应当提交以下材料：

（一）不动产登记申请书；

（二）申请人身份证明；

（三）不动产权属证书；

（四）遗产管理人资格确认书（附件 1）以及有关遗嘱、司法文书等；

（五）遗产管理人的身份证明；

(六) 被继承人（遗赠人）死亡的证明材料；

(七) 经遗产管理人和全体法定继承人确认的亲属关系表（附件 2）以及亲属关系证明材料；

(八) 不动产继承（受遗赠）分配协议（附件 3）以及相关证明材料。

不动产继承（受遗赠）分配协议应当经过继承人（受遗赠人）和遗产管理人在不动产登记机构设立的登记场所，在不动产登记经办机构人员的见证下签字确认。其中，法定继承的，由全部法定继承人和遗产管理人签字确认；遗嘱继承的，由遗嘱继承人和遗产管理人签字确认；受遗赠的，由受遗赠人和遗产管理人签字确认。继承人（受遗赠人）中有放弃继承（受遗赠）的，应当书面声明放弃继承权（受遗赠）（附件 4）。

五、审查要点

(一) 遗产管理人与资格确认书或有关遗嘱、司法文书、公证文书记载的遗产管理人一致。

遗嘱执行人担任、继承人推选以及继承人共同担任遗产管理人的，全部法定继承人（受遗赠人）需到场进行遗产管理人资格确认。有第一顺序继承人的，第二顺序继承人无需到场。属于下列情形之一的，遗产管理人资格无需全部法定继承人（受遗赠人）确认：

1. 遗产管理人由人民法院生效法律文书指定的；

2. 遗产管理人推选经过公证的。

(二) 涉及申请登记的不动产在遗产管理人的职责范围内。

(三) 亲属关系表、不动产继承(受遗赠)分配协议已经过遗产管理人和相关继承人签字确认。

(四) 申请登记的不动产权利在不动产登记簿记载范围内。

(五) 申请登记的不动产不存在《天津市不动产登记规范》第 4.8.2 条不予登记情形。

(六) 申请登记事项与不动产登记簿记载不冲突, 申请登记的不动产存在抵押权登记、地役权登记、居住权登记、预告登记、异议登记、更正登记、查封登记等情形的, 按相关规定执行。

(七) 申请登记事项经公告无异议或者异议不成立。

六、工作流程

(一) 材料核验。不动产登记经办机构在受理登记前, 应当对遗产管理人的身份、资格确认情况以及申请材料当场进行查验, 并就继承(受遗赠)相关情况对遗产管理人和继承人(受遗赠人)进行询问, 制作继承(受遗赠)询问记录(附件 5)。

对于申请人确实无法取得死亡证明、有关亲属关系证明的, 可以在其知晓并接受《天津市不动产非公证继承登记承

诺告知书》（附件 6.1）的全部内容后，签署《天津市不动产非公证继承登记承诺书》（附件 6.2）。

（二）申请受理。材料核验后，在遗产管理人协助下，由继承人（受遗赠人）向不动产登记经办机构申请不动产继承登记。对符合受理条件的，不动产登记经办机构应当予以受理；对不符合受理条件的，不动产登记经办机构应当场向申请人出具不予受理告知书，并将申请材料退回。

（三）公告。不动产登记经办机构应当对拟登记的不动产登记事项，在不动产登记机构门户网站公告（附件 7），公示期不少于 15 个工作日。

（四）登簿发证。公告期满无异议的，将申请事项记载于不动产登记簿，并向权利人颁发不动产权证书。

七、不动产登记资料查询

继承开始后，遗产管理人查询、复制不动产登记资料的，参照适用《不动产登记资料查询暂行办法》中不动产权利人的相关规定，遗产管理人还需提交被继承人（遗赠人）死亡的证明材料和遗产管理人资格确认书。

- 附件：1. 遗产管理人资格确认书
2. 亲属关系表
 3. 不动产继承（受遗赠）分配协议
 4. 放弃继承权声明书

5. 继承（受遗赠）询问记录
6. 《天津市不动产非公证继承登记承诺告知书》

和

《天津市不动产非公证继承登记承诺书》

7. 继承（受遗赠）不动产登记公告

附件 1

遗产管理人资格确认书

(模板)

遗产管理人：_____

证件类型：_____

证件号码：_____

联系电话：_____

兹担任被继承人（受遗赠人）：_____（证件号码：
_____, 死亡时间：_____）名下（1. 坐落：_____
_____, 产权证号：_____； 2. 坐落：_____
_____, 产权证号：_____）的遗产管理人。

一、产生方式

- 遗嘱执行人为遗产管理人；
- 继承人推选的遗产管理人；
- 继承人共同担任遗产管理人；
- 人民法院指定的遗产管理人。

二、证明材料来源

- 人民法院指定遗产管理人的生效法律文书；
- 遗产管理人推选公证文书；
- 经过全部法定继承人书面确认的遗产管理人（遗嘱执行人担任遗产管理人、继承人推选的遗产管理人和继承人共同担任遗产管理

人)。

*附：遗产管理人证明材料，如生效法律文书、公证书、遗嘱执行人证明材料等

三、法定职责

根据《民法典》及相关规定，遗产管理人依法履行了下列职责：

- (一) 清理遗产并制作遗产清单；
- (二) 向继承人报告遗产情况；
- (三) 采取必要措施防止遗产毁损、灭失；
- (四) 处理被继承人的债权债务；
- (五) 按照遗嘱或者依照法律规定分割遗产；
- (六) 实施与管理遗产有关的其他必要行为。

我（们）对遗产管理人的产生方式、证明材料和法定职责予以认可。遗嘱执行人担任遗产管理人的，符合《民法典》第 1142 条第三款“立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准”之规定。承诺继承人（受遗赠人）向不动产登记经办机构提供的申请材料均真实、合法、有效，并承担因故意或者重大过失造成继承人、受遗赠人、债权人损害的一切法律责任。

遗产管理人签名：

年 月 日

继承人（受遗赠人）签名：

年 月 日

(属于证明材料来源第三项情形的,应当由全部法定继承人当场签名)

附件 2

亲属关系表

被继承人	姓名		性别	
	证件类型		证件号码	
	死亡时间		生前住地	

第一顺序继承人	关系	姓名	身份证号码	联系方式	备注 (已故的, 注明死亡时间)
配偶					注明婚姻关系起止时间
全部子女(含已死亡的子女、婚生子女、非婚生子女、养子女、有抚养关系的继子女、胎儿)					
父母(含生父母、养父母、有抚养关系的继父母)					
第二顺序继承人	关系	姓名	身份证号码	联系方式	备注 (已故的, 注明死亡时间)
兄弟姐妹、祖					

父母、外祖父					
母					

填写注意事项：

- (1) 全体继承人名单应包括被继承人的父母、配偶及所有子女等继承人；
有第一顺序继承人的，无需填写第二顺序继承人。
- (2) 属于法定继承人范围但已死亡的，应在附记表格的备注栏注明其死亡日期，以及受遗赠、代位继承、转继承等情况。
- (3) 继承人中涉及胎儿的，应为其保留继承份额。
- (4) 丧失继承权等其他需要说明的情况应在备注中注明。

*附：全部法定继承人与被继承人之间的亲属关系证明材料以及身份证明材料

我（们）对亲属关系以及相关证明材料的真实性和准确性予以确认。

全部法定继承人、遗嘱继承人或受遗赠人签名：

年 月 日

遗产管理人签名：

年 月 日

附件 3

不动产继承（受遗赠）分配协议

（模板）

被继承人（遗赠人）：_____（证件号码：_____，死亡时间：_____），遗产管理人：_____（证件号码：_____）。根据《民法典》及相关规定，充分知晓遗产管理人的权利、义务、职责与责任，依法形成了如下不动产继承（受遗赠）分配方案：

序号	坐落	产权证号	继承人 (受遗赠人)	证件 号码	取得方式
1					
2					
3					

*附：遗嘱或者遗赠扶养协议、放弃继承权（受遗赠）声明书等相关材料

以上不动产属于遗产管理人的管理职责范围，我（们）同意以上不动产的分配。

遗嘱继承（受遗赠）的，已核实遗嘱（遗赠扶养协议）的真实有效性，符合《民法典》第 1142 条第三款“立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准”之规定。承诺以上事项及相关材料真实、合法、有效，并承担因此造成的一切法律责任。

全部法定继承人、遗嘱继承人或受遗赠人签名：

年 月 日

遗产管理人签名： 年 月

日

附件 4

放弃继承权的声明

(模板)

声明人：_____身份证明号码_____

被继承人（遗赠人）：_____身份证明号码_____

声明人_____声明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）的不动产坐落于_____,
不动产权属证书号：_____。

三、本人声明放弃对上述不动产的继承权。

以上情况如有不实，本人愿承担一切法律责任，特此声明。

声明人签名：

年 月 日

附件 5

继承（受遗赠）询问记录 (遗产管理人协助办理)

谈话时间： 年 月 日		询问事由： 不动产继承权
接谈地点：		
询问人：		记录人：
被询问人：	身份证号：	家庭住址：
被询问人：	身份证号：	家庭住址：
被询问人：	身份证号：	家庭住址：
<p>询问人告知：我们是天津市_____区不动产登记中心工作人员，根据《中华人民共和国民法典》、《天津市不动产登记条例》、《天津市不动产登记规范》等有关规定，现采取询问方式了解、核实不动产继承事项的有关情况。您的谈话内容将被记录，作为有关情况的书面证明材料，并须对此承担相应的法律责任。因此应当如实陈述有关情况。</p>		
序号	询问内容	询问结果
1	是否有遗漏的继承人（受遗赠人）？	<input type="checkbox"/> 是，遗漏情况：_____
		<input type="checkbox"/> 否
2	申请登记的不动产是否属于被继承人或者遗赠人单独所有？	<input type="checkbox"/> 是
		<input type="checkbox"/> 否，共有情况：_____
3	被继承人生前是否有遗嘱或者遗赠扶养协议？	<input type="checkbox"/> 有，具体情况：_____
		<input type="checkbox"/> 没有
4	被继承人生前是否对上述不动产进行婚前财产或夫妻财产约定？	<input type="checkbox"/> 存在，已提交证明材料
		<input type="checkbox"/> 不存在
5	提交的《亲属关系表》以及亲属关系证明材料是否真实、准确？	<input type="checkbox"/> 是
		<input type="checkbox"/> 否
6	《不动产继承（受遗赠）分配协议》签订前，是否已将被继承人的债务、税款等有关事项进行清偿处理或知晓继承遗产的，应当在继承遗产实际价值内清偿被继承人依法应当缴纳的税款和债务。	<input type="checkbox"/> 是，已经处理完毕。
		<input type="checkbox"/> 否，不存在此情况。
7	《不动产继承（受遗赠）分配协议》签订前，是否对存在缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留必要的遗产？	<input type="checkbox"/> 是，保留必要遗产。
		<input type="checkbox"/> 否，不存在此情况。
8	提交的《不动产继承（受遗赠）分配协议》以及遗赠扶养协议、放弃继承声明书等材料是否真实有效？	<input type="checkbox"/> 是
		<input type="checkbox"/> 否

附件 6

附件 6.1

天津市不动产非公证继承登记承诺告知书

根据《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》《不动产登记操作规范（试行）》等的有关规定，申请办理不动产非公证继承登记应向不动产登记经办机构提交申请书、身份证明、权属来源、亲属关系证明、死亡证明等材料，为切实解决非公证继承登记中申请人穷尽取证途径仍无法取得死亡证明、亲属关系证明，符合以下情形的可以签署《天津市不动产非公证继承登记承诺书》作出书面承诺并愿意承担法律责任，不再提交死亡证明、亲属关系证明。

二、适用主体和情形

不动产继承登记（非公证）申请人具备完全民事行为能力，应当主动到公安、法院、医院、民政、街道（乡镇）、社区（村组）以及被继承人和相关人员工作单位等积极获取死亡证明和亲属关系证明，仍然无法获取的时间久远的历史遗留问题，方可适用告知承诺制。

（一）可以适用不动产继承登记告知承诺制的通常包括以下情形：

1. 被继承人死亡时年满 80 周岁，因相关档案资料、户籍管理资料确无记载而无法提供被继承人父母死亡证明的。

2. 申请人陈述被继承人父母已经去世，被继承人、继承人人事档案、户籍摘抄等材料均不存在被继承人父母记录，申请人无法提供

被继承人父母死亡证明的。

3. 不动产由多人共同申请继承，部分申请人提供的人事档案、户籍摘抄等材料不能直接证实其与被继承人的亲属关系，其余已能证实与被继承人有亲属关系的申请人一致同意证明该申请人与被继承人的亲属关系的。

4. 计划生育政策实施之前，被继承人生育一个子女无法出具独生子女证明的或因继承人出生年代久远无法提供独生子女相应证明的，在申请人提供的相关户籍资料、人事档案资料中确无明确记载存在其他人的。

5. 被继承人、申请人的人事档案、户籍摘抄等记载信息与当前有效证件记载不完全一致（如名字同音混用、出生日期公历和农历混用、性别笔误等），且户籍管理部门确无记载，无法出具更名或曾用名证明等情况，但可以通过绝大部分申请材料相互印证形成证据链条的。

二、承诺方式

采用书面承诺方式，申请人应当向登记经办机构提交本人签字后的告知承诺书原件。承诺书需由遗产管理人和全体法定继承人（受赠人）共同做出承诺，不可代为承诺。

三、承诺效力

申请人书面承诺已经符合告知的条件、要求，同意不动产登记经办机构对承诺事项进行公示，并愿意承担不实承诺的法律责任后，不动产登记经办机构不再要求提供有关证明而依据书面承诺办理相关

事项。

四、不实承诺责任

（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，不动产登记经办机构有权终止办理，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）不动产登记经办机构协同相关部门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，其个人信息按规定推送至国家、省市、区信用信息平台，向社会公开失信行为，并列入不动产登记黑名单。

附件 6.2

天津市不动产非公证继承登记承诺书

申请人：_____ 身份证号码：_____

申请人：_____ 身份证号码：_____

申请人：_____ 身份证号码：_____

现申请办理继承转移登记被继承人（遗赠人）_____ 遗留
坐落于_____ 的不动产转移登记，申请人
人穷尽取证途径仍无法取得以下证明材料，现承诺如下：

根据不动产登记经办机构的告知，全体申请人已知晓并接受《天津市不动产非公证继承登记承诺告知书》的全部内容。

全体申请人提出的登记申请内容属实，申请材料真实有效。基于
_____ 客观原因，申请人无法从相关部门取得 死亡证明
 亲属关系证明，全体申请人承诺 _____

_____。
_____。

由此造成法律责任概由全体申请人承担相关责任。

全体申请人签名：

承诺日期

遗产管理人签名：

承诺日期

附件 7

继承（受遗赠）不动产登记公告

（遗产管理人协助办理）

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十四条的规定，经初步查验，不动产登记经办机构拟对下列不动产办理继承（受遗赠）登记。根据《不动产登记暂行条例实施细则》第十七条的规定，现予以公告。如有异议，请自本公告之日起十五个工作日内（___年__月__日之前）将异议书面材料送达不动产登记经办机构。逾期无人提出异议或者异议不成立的，不动产登记经办机构将予以登记。

异议书面材料送达地址：_____

联系方式：_____

序号	权利人（被继承人/遗赠人）	不动产权利类型	不动产坐落	不动产权证号	登记申请人（继承人/受遗赠人）	遗产管理人

注明：提交《天津市非公证不动产继承登记证明事项承诺书》的，需将承诺书一并公告。