

伊春市自然资源局

关于推行《伊春市不动产继承登记行政 见证遗嘱备案制度》的通知

各县（市）自然资源局，市局各分局、各不动产登记机构：

为进一步优化营商环境，解决企业和群众“急难愁盼”问题，结合我市实际，我局制定了《伊春市不动产继承登记行政见证遗嘱备案制度》，现印发给你们，请认真执行。



伊春市不动产继承登记行政见证 遗嘱备案制度

为深化不动产登记领域改革，切实解决老百姓实际问题，针对父母已去世，婚姻次数唯一，子女为独生子女的老人，伊春市不动产登记中心提供行政见证遗嘱备案服务，被继承人去世后，经继承人现场确认备案遗嘱为最后一份遗嘱并签署承诺书，继承人可以直接根据已备案的行政见证遗嘱单方办理继承登记，不需提供其他证明材料，为群众减少办事成本，缩短办事时间，真正做到惠民、利民，特研究制定以下实施方案。

一、申请主体

（一）遗嘱人（夫妻双方）

遗嘱人必须具有完全民事行为能力且符合以下要求。

1. 遗嘱人的父母已去世。
2. 遗嘱人婚姻次数唯一。
3. 遗嘱人的子女为独生子女。
4. 遗嘱人的年龄 60 周岁以上。

遗嘱人在立遗嘱时必须精神正常，有正常的思维意识能力或语言表达能力，能够清楚表达自己的真实意思。无民事行为能力或者限制民事行为能力人所立的遗嘱无效。

（二）继承人

继承人为遗嘱人的法定继承人，且必须具有完全民事行为能力。暂不为无民事行为能力或限制民事行为能力人办理遗嘱备案。

二、备案内容

行政见证遗嘱备案服务见证备案的遗嘱内容仅限于办理遗嘱人有权处分的不动产（包含按份共有或者共同共有的不动产，属于遗嘱人有权处分的共有份额）的继承登记事宜。不动产登记中心仅对依据该行政见证遗嘱办理不动产转移（继承）登记依据的内容进行备案。

三、申请材料

遗嘱人和继承人持以下材料向不动产登记机构申请不动产继承登记：

- （1）不动产继承登记行政见证遗嘱备案申请书；
- （2）不动产权属证书；
- （3）遗嘱人及继承人身份证明材料；
- （4）继承人与被继承人的法定继承人等亲属关系证明材料；
- （5）遗嘱人父母的死亡证明；
- （6）遗嘱人婚姻情况证明材料；
- （7）遗嘱人子女的独生子女证明；
- （8）经公证的遗嘱或现场自书遗嘱；
- （9）承诺书。

四、办理流程

1. 受理备案申请前，由遗嘱人、继承人共同到不动产所在地的不动产登记机构进行材料核验。

2. 不动产登记机构见证。双方当事人持经公证的遗嘱或到不动产登记机构现场进行自书遗嘱，见证备案并签署承诺

书，2名不动产登记工作人员（在编职工）在场见证，并在单独安静的办公场所进行现场录音录像存档。

3. 不动产登记部门将经公证的遗嘱或者自书遗嘱加盖登记中心公章后，见证人签字确认。登记部门将申请人提交的所有申请材料一并扫描录入系统（有利于存放和便于以后业务查询是否有遗嘱备案业务），并将相关影像资料与纸质档案一并归档。

4. 办结后，不动产登记部门将经盖章、见证人签字的公证遗嘱复印件或自书遗嘱复印件给申请人自留，原件登记部门留存，待发生继承登记时直接调取使用。

5. 其他事项：如果立遗嘱人办理备案后想变更或者撤销继承事宜的，需由申请双方共同现场申请备案变更或撤销。原继承人拒绝配合变更或撤销的，立遗嘱人与其他法定继承人办理新的行政见证遗嘱备案后，原备案遗嘱自行失效。如果继承人先于遗嘱人去世的，那么原签订的遗嘱承诺书无效，遗嘱人需重新来专窗办理备案撤销，或者重新与其他法定继承人来办理备案。

6. 如果存在继承纠纷，需通过法院诉讼途径解决，该备案遗嘱与法院生效判决不一致的，按照法院生效判决办理。

7. 如果该不动产主体发生转移，该遗嘱自动失效。

五、办理审核要点

1. 遗嘱人的意思表示真实。

遗嘱的内容必须是遗嘱人自己真实意愿的表达，不存在遗嘱人受胁迫、欺骗的情况，遗嘱人受胁迫、欺骗所立的遗嘱没有法律效力。

2. 遗嘱的内容和形式不得违反法律或社会公共利益。

3. 遗嘱人处分的财产必须是其个人合法财产。

遗嘱人的财产涉及到夫妻共有或者家庭共有的，遗嘱人只能处分属于自己份额的个人财产，处分超出个人份额的遗嘱内容部分，该部分内容无效。

遗嘱人与继承人办理遗嘱备案应当亲自到现场提出申请，不能委托他人办理。

4. 遗嘱人去世后，所有法定继承人需现场签署确认备案遗嘱为最后一份遗嘱的承诺书。

六、其他要求

《关于实施不动产继承登记行政见证遗嘱备案制度的方案（试行）》试行期为两年，先行选定伊春市不动产登记中心作为试点，待业务成熟后再在全市进行推广。

附件：1. 风险告知书

2. 承诺书

风险告知书

1. 遗嘱形式采用自书遗嘱的，全部内容要清晰可识别，不能涂改，每一页都要写明年月日并签名按指印。

2. 遗嘱人在两名不动产登记中心工作人员的见证下接受询问并宣读所写遗嘱，过程中遗嘱人必须思路清晰对答如流，以确保是遗嘱人真实意思表示。

3. 涉及遗嘱的房产必须有不动产权证书。

4. 遗嘱人为60周岁以上，意识清晰的完全行为能力人，遗嘱人的父母已去世。遗嘱人婚姻次数唯一。遗嘱人的子女为独生子女。

5. 遗嘱人只能处分自己名下的不动产，共有的或者没有分割的不动产只能处分自己占有的份额，共同共有（含隐性共有人）的不动产需共有人一同申请。

6. 遗嘱内容要符合社会主义核心价值观，不得违反公序良俗，因违反公序良俗而导致遗嘱无效的，后果自负，与本中心无关。

7. 遗嘱要给特殊继承人保留份额（残疾子女、未成年等），否则无效。

8. 遗嘱人所书遗嘱在本中心首期保存时间为10年，十年到期前，遗嘱人可以办理续期备案，每次续期时间为10年。在本中心保存期间可更改一次。

9. 对继承人、继承份额等继承相关事项存在故意欺骗及隐瞒行为的，一经发现，永久列入行政见证遗嘱备案黑名单。

10. 行政见证遗嘱备案只针对遗嘱人名下不动产，不涉及其他财产及债务。

11. 当事人在不动产做遗嘱见证业务过程中，弄虚作假损害他人合法权益的，应当依法承担法律后果。

承诺书

遗嘱人：_____身份证号码：_____

继承人：_____身份证号码：_____

要遗嘱备案的不动产坐落于：_____

不动产证书号为：_____

产权共有情况：_____（填写内容为单独所有/共有/按份共有），共有人为_____（提示单独所有并不等同于个人所有，婚后取得财产均为共有财产）。

1. 遗嘱人在立遗嘱时精神正常，有正常的思维意识能力和语言表达能力，能够清楚表达自己的真实意思。

2. 本次申请所提交的材料真实、有效、齐全。

3. 要把上述不动产继承给哪位继承人（明确姓名及亲属关系）_____。

4. 继承人与遗嘱人之间的关系？_____（填写内容配偶/子女/父母）。

5. 其他法定继承人不存在缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人。

6. 知悉法律规定遗嘱中要给缺乏劳动能力又没有生活来源的继承人保留份额，否则会导致遗嘱无效。

7. 知悉所书遗嘱不得违反公序良俗，否则可能会导致遗嘱无效。

8. 除在本中心所书遗嘱外，没有其他遗嘱（遗赠）或遗赠扶养协议。

9. 知晓法律规定立有数份遗嘱，内容相抵触的，以最后的遗嘱为准，备案遗嘱不是最后一份遗嘱的，会导致该备案遗嘱无效。

10. 知晓因隐瞒、遗漏真实情况，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。

11. 其他需要补充说明的内容： _____

年 月 日