



City of Philadelphia

错综复杂产权的信息表

现依据议员 Gilmore Richardson 提出 并于 2021 年 9 月 17 日由费城市政委员会 (Philadelphia City Council) 通过的第 210671-A 号法案向您提供此表。该法案于 2022 年 8 月 1 日生效。

根据该法案，殡葬服务提供者在收到宾夕法尼亚联邦政府出具的经认证的死亡证明副本后，必须在 (5) 五天内向丧亲者提供此信息表和经认证的死亡证明。

此信息表旨在向您提供在费城办理遗产认证的相关信息。

由于很多费城人并不知道需要进行遗产认证，因此导致费城出现了错综复杂的产权危机。

重要定义

遗产

遗产是指过世者在生前拥有的全部财产。

遗嘱认证

遗嘱认证是确定遗嘱有效且应当执行的法律程序。

此过程能够让继承人对过世者的财产拥有合法的所有权。

财产包括住房、车辆、银行账户等。

错综复杂的产权

错综复杂的产权阐述了与房产的合法所有权有关的问题。

如果您住在某个房屋并且认为自己是房主，但您的名字不在房契上，则可能会导致产权错综复杂。如果亲属去世且未进行遗产认证，则通常会发生这种情况。

遗嘱

遗嘱是能够让您决定自己过世后哪些人应该获得您财产（包括您的房屋、个人财产和账户）的文件。

如果您没有订立遗嘱，则会根据宾夕法尼亚州的法律决定有权拥有您财产的人士。

为何产权/房契很重要

如果您的名字不在房契上，您将无法获得贷款或资助、无法获得房主保险，也无法使用公共服务或税收援助计划。产权错综复杂的房屋也会面临更高的房契诈欺和止赎风险。为了帮助子孙后代保护房屋，在发生止赎、公共服务关闭或结构损坏等紧急情况之前解决混乱的产权问题十分重要。

首先要做什么？启动遗嘱认证程序

仅登记在过世者名下的所有财产都必须办理遗嘱认证程序。

在完成遗嘱认证之前，您不能转让房屋或任何其他财产的所有权。

请尽快联系遗嘱登记处 (Register of Wills) 以启动该程序。

遗嘱登记处会帮您完成相关文书工作，但无法提供法律意见。

聘请律师为您提供协助可能会有所帮助。

遗嘱登记处
City Hall, Room 180
Philadelphia, PA 19107

工作时间：周一至周五上午 8 点至下午 4 点
电话 (215) 686-6255
电子邮件：ProbateAppt@phila.gov
网站：www.phila.gov/wills

完成遗嘱认证后的下一步是什么？登记新房契

完成遗嘱认证后，您必须登记该房契。

要在房契上添加、删除或更改名字，需要请律师、产权公司或其他房产专业人员准备房契。随后需要前往档案部 (Department of Records) 登记新房契。

Department of Records
City Hall, Room 111
Philadelphia, PA 19107

工作时间：周一至周五 上午 8 点至下午 4 点。
电话 (215) 686-1483
电子邮件：recording.info@phila.gov

网站：<https://www.phila.gov/services/property-lots-housing/get-a-copy-of-a-deed-or-other-recorded-document/>

其他资源

社区法律服务 (Community Legal Services)

欢迎致电 215-981-3700

clsphila.org

如果您需要错综复杂的产权、邻居纠纷、抵押贷款问题或先租后买等方面的协助，请联系 CLS 的住房和房屋所有权部门。

费城法律协助拯救房屋热线 (Philadelphia Legal Assistance Save Your Home Philly Hotline)

欢迎在周一至周五上午 9 点至下午 5 点致电

215-334-HOME (4663)

philalegal.org/services/save-your-home-philly-hotline

如需获取在线协助，请填写登记表：philalegal.org/apply

费城法律协助住房部门 (Philadelphia Legal Assistance's Housing Unit)

可协助解决错综复杂的产权、抵押贷款止赎和房地产税等问题。

遗嘱登记处遗嘱认证延期计划 (Register of Wills Probate Deferment Initiative)

发送电子邮件至 ROW.PDI@Phila.gov 或致电 (215) 686-6250

phila.gov/programs/probate-deferment-initiative-pdi/

遗嘱认证延期计划 (PDI)

旨在为中低收入居民提供理顺产权的资源，包括法律援助转介、遗嘱认证延期费和房契登记费豁免。

关于此法案的问题

如对此信息表和/或遵守此法案有疑问，请联系费城档案部：

电话：215-686-2262

电子邮件：records.info@phila.gov



Katherine Gilmore Richardson
全区市议员



Tracey L. Gordon
遗嘱登记处