



速辦繼承登記確保自身權益說帖



壹、緣起

土地法第 73 條第 2 項規定，繼承登記得自繼承開始之日起（即被繼承人死亡之日起）6 個月內為之。聲請逾期者，每逾 1 個月處應納登記費額 1 倍之罰鍰，最高不得超過 20 倍。同法第 73 條之 1 規定，土地或建築改良物自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。列冊管理期間為 15 年，逾期未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。

貳、理由

土地法第 73 條之 1 之立法意旨係在督促民眾儘速辦理不動產繼承登記，並非以將人民土地收歸國有為目的。地政機關執行時係以協助民眾申辦繼承登記來保障其土地權利並促進土地利用，使地籍與稅籍資料正確，進而避免因長期土地權屬不明而造成繼承人間更大的糾紛問題而影響土地之開發及利用。

參、常見問題

一、申辦繼承登記的時機為何？

1. 凡已登記之土地、建築改良物或他項權利，如登記名義人死亡，應由繼承人自繼承開始之日起 6 個月內向土地所在地政事務所申辦繼承登記。
2. 已逾期或已被列冊管理的未辦繼承登記土地或建物，仍可在列冊管理期滿前趕快申辦繼承登記，只要在列冊管理期滿前申辦，就不會被國有財產局公開標售。

二、 繼承不動產權利如不辦理登記對權益有何影響？

1. 罰鍰：繼承登記自繼承開始之日起，6 個月內為之，聲請逾期者，逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。（參照土地法第 73 條規定）
2. 不能處分：繼承，於登記前已取得不動產物權，非經登記，不得處分其物權（參照民法第 759 條）。故繼承人如不辦理繼承登記，則不能出售所繼承之不動產或向銀行抵押貸款，且繼承登記拖得愈久資料更難收集，繼承登記將日益困難辦理，影響自身權益。
3. 被標售：地政機關列冊管理 15 年期滿仍未辦繼承登記者，移請國有財產局標售。

三、 地政機關對於未辦繼承登記列冊管理作業有何依據？

依土地法第 73 條之 1 規定土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於 3 個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

前項列冊管理期間為 15 年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過 5 年者，於標售後以 5 年為限。

依第 2 項規定標售土地或建築改良物前應公告 30 日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後 10 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾 10 年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。

第 2 項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾 20%。經 5 次標售而未標出者，登記為國有並準用第 2 項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起 10 年內，原權利人

得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第 4 項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告 90 日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第 5 次標售底價分算發給之。

四、地政機關對未辦繼承登記土地及建築改良物之處理方式為何？

為執行土地法第 73 條之 1 有關列冊管理之規定，內政部於 89 年 7 月 25 日訂頒「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」作為地政機關執行之依據。依該要點第 7 點規定，地政機關列冊管理之土地或建物，其登記簿所有權部其他登記事項欄應註明列冊管理機關、日期及文號，故民眾可於土地或建物登記謄本中查知所繼承之不動產是否經地政機關列冊管理。

五、申辦繼承登記應檢附那些文件？

（一）申辦繼承登記，應提出下列文件（土地登記規則第 119 條）：

- 1、登記申請書。
- 2、所有權狀或他項權利證明書。
- 3、載有被繼承人死亡時之戶籍謄本。
- 4、繼承人現在之戶籍謄本。
- 5、繼承系統表。
- 6、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。
- 7、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：
 - (1) 繼承開始時在中華民國 74 年 6 月 4 日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
 - (2) 繼承開始時在中華民國 74 年 6 月 5 日以後者，應檢附法院准予備查之證明文件。
- 8、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

前項第 2 款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

第 1 項第 1 款、第 2 款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第 1 項第 3 款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，註明如有

遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第 1 項第 1 款、第 3 款及第 5 款之文件。

六、 繼承人未能全體會同申請繼承登記時該怎麼辦？

1. 如部分繼承人因行蹤不明、感情不睦、意見不一致、等原因，致無法全體達成協議申辦分割繼承登記或分別共有登記，可由繼承人中之一人或數人依遺產及贈與稅法第 41 條之 1、相關稅法及登記函令規定，按其法定應繼分比例繳納遺產稅款、登記規費、罰鍰、加徵之滯納金、利息等有關費用後，依土地登記規則第 120 條規定，由其為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地申請登記為公同共有。
2. 如繼承人彼此間之應繼分有爭執，亦得訴請法院判決分割繼承，並依法院之判決繳納有關稅費後辦理分割繼承登記。

七、 未能於規定期間內申辦繼承登記時繼承人要如何保障自己權益？

繼承人如有下列事由未能於繼承開始之日起 1 年辦理繼承登記者，應於該管直轄市或縣市地政機關公告繼承人於 3 個月內聲請登記之期間內，檢附證明文件向土地所在地政事務所提出，經審查符合者，暫不予實施列冊管理：

1. 已申報相關賦稅而稅捐機關尚未完成核定或已核定而稅額因行政救濟尚未確定者、或經稅捐機關同意其分期繳納而尚未完稅者。
2. 部分繼承人為大陸地區人士，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 66 條規定，於大陸地區繼承人未表示繼承之期間。
3. 已向地政機關申辦繼承登記，因所提戶籍資料與登記簿記載不符，須向戶政機關查明更正者。
4. 因繼承而涉訟者。
5. 其他不可抗力事故，經該管地政機關認定者。

八、 未辦理繼承登記之土地或建築改良物移請國有財產局標

售後，繼承人之權益將有何影響？

1. 未辦繼承登記之土地或建物移請國有財產局標售後，繼承人即喪失占有該土地或建物之權利。
2. 繼承人對標售之土地或建物就其使用範圍有優先購買權，但如其未於決標後 10 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
3. 對於已標售之土地或建物，繼承人得按其法定應繼分向國有財產局申請提領標售價金。但逾 10 年無繼承人申請提領該價款者，即歸屬國庫。
4. 經 5 次標售而未標出之土地或建物，即登記為國有。自登記完畢之日起 10 年內，繼承人得檢附證明文件按該土地或建物第 5 次標售底價及其法定應繼分向國有財產局申請提領價金。

九、對繼承登記手續或標售作業相關規定還有疑問時，該怎麼辦？

1. 按土地登記依法係由土地所在地政事務所辦理，故繼承人如對申辦繼承登記手續仍有疑問時，得檢附具體案情及敘明土地坐落，逕向土地所在地政事務所洽詢。
2. 有關標售作業係由國有財產局辦理，故如對標售作業有疑問，得向土地所在地國有財產局之辦事處洽詢。



蘆竹

地政事務所

Luchuan Land Office

