

# 未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業問答

## 1 繼承不動產權利如不辦理登記對權益之影響

- (一) 繼承登記自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍（土地法第七十三條規定）。
- (二) 自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明公告繼承人於三個月內聲請登記；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。列管期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物移請國有財產署公開標售。（土地法第七十三條之一規定）

## 2 地政機關對未辦繼承土地及建築改良物之處理方式

為執行土地法第七十三條之一有關列冊管理之規定，內政部於九十七年八月六日修訂「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。依該要點第八點規定，地政機關列冊管理之土地或建物，其土地登記資料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。故民眾可以土地或建物登記資料謄本中查知所繼承之不動產是否經地政機關列冊管理。

## 3 申辦繼承登記，應提出下列之文件

- (一) 登記申請書。
- (二) 所有權狀或他項權利證明書。
- (三) 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- (四) 繼承人現在之戶籍謄本。
- (五) 繼承系統表。
- (六) 遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。
- (七) 繼承人如有拋棄繼承，另檢附合法之拋棄證明文件。
- (八) 其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。前項第五款之繼承系統表，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，並簽名或蓋章。因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第一項第三款、第五款及第七款之文件。

## 4 繼承的方式有幾種？

- (一) 概括繼承：原則上繼承人概括承受被繼承人財產上一切權益義務。
- (二) 限定繼承：繼承人於知悉得繼承之時起三個月內到法院辦理限定繼承，就主要以所得遺產，清償繼承債務，如有不足，繼承人不用以自己的財產清償，如有剩餘，繼承人仍得繼承。
- (三) 拋棄繼承：繼承人於知悉得繼承之時起三個月內到法院辦理拋棄繼承，就不是繼承人了。

## 5 繼承人之順位為何？誰是繼承人？

依照民法第1138條規定，遺產繼承人，除配偶為當然繼承人外，依次列順序定之：

- (一) 直系血親卑親屬。
- (二) 父母。
- (三) 兄弟姐妹。
- (四) 祖父母。

第一順位之繼承人，以親等近者為先，配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分則依同法第1144條定之。

## 6 繼承人未能全體會同申請繼承登記時之解決辦法

- (一) 如部分繼承人因行蹤不明、感情不睦、意見不致…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，可由繼承人中之一或數人依遺產及贈與稅法第四十一條之一相關稅法及登記法令規定，按其法定應繼分比例繳納遺產稅款、登記規費、罰鍰、加徵滯納金、利息等有關費用後，由其為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地申請登記為共同共有。
- (二) 如繼承人彼此間之應繼分有爭執，亦得訴請法院判決繼承，並依法院之判決繳納有關稅費後辦理判決繼承登記。

7

**如果繼承人因遺產分配始終無法達成協議或被繼承人之權狀尋覓不著或其他原因無法檢附，致擔憂該遺產可能被地政機關列冊管理，有無解決辦法？**

如果繼承人對於遺產分配一直無法達成協議或無法檢附被繼承人權狀，致遲未聲請繼承登記，擔憂被地政機關列冊管理或將來辦理繼承登記時需繳罰鍰，可先依土地登記規則第120條規定，由部分繼承人檢附辦理繼承登記應備文件及切結無法檢附被繼承人之所有權狀之事由，向地政事務所申請繼承登記為全體繼承人共同共有，俟全體繼承人達成協議後，再向地政事務所申辦遺產分割事宜。

8

**已經被地政機關列冊管理的不動產，還可以辦理繼承登記**

未辦繼承登記之不動產，在列冊管理15年期間內仍可向地政事務所申辦繼承登記。

9

**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一年辦理繼承登記者，應於該管直轄市或縣市地政機關公告繼承人於三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，暫不實施列冊管理：

- (一) 繼承人已申報相關賦稅而稅捐機關尚未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稅賦而尚未完稅者。
- (二) 部分繼承人為大陸地區人士，依台灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條規定，於大陸地區繼承人未表示繼承之期間。
- (三) 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。
- (四) 因繼承訴訟者。
- (五) 其他不可抗力事故，經該管地政機關認定者。

10

**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，繼承人之權益影響**

- (一) 未辦繼承登記之土地或建物移請國有財產署標售後，繼承人即喪失占有該土地或建物之權利。
- (二) 繼承人對標售之土地或建物就其使用範圍有優先購買權，但如其未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。
- (三) 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署申請提領標售價金。但逾十年無繼承人申請提領該價款者，即歸屬國庫。
- (四) 經五次標售而未標出之土地或建物，即登記為國有。自登記完畢之日起十年內，繼承人得檢附證明文件按該土地或建物第五次標售底價及其法定應繼分向國有財產署申請提領價金。

**速辦繼承登記  
確保自身權益**



臺中市中正地政事務所

**地籍清理 停看聽  
土地權益有保障**

# 臺中市中正地政事務所土地及建築改良繼承登記申請須知

## 1 說明

繼承登記係指已登記之土地權利，因登記名義人死亡由繼承人繼承其權利，應於繼承事實開始之日起6個月內，向土地所在地之地政事務所申請登記。申請逾期者，每逾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。繼承登記應先向繼承人戶籍所在地主管稅捐稽徵機關申報遺產稅，經繳納或取得免稅證明文件後始可申辦繼承登記。

## 2 應備文件及文件來源

文件名稱	文件來源	法令依據	備註
一 土地登記申請書及登記清冊	本所網站 ( <a href="http://ccland.land.taichung.gov.tw">http://ccland.land.taichung.gov.tw</a> )上方點選下載專區→登記選項，下載申請書表	土地登記規則第34條	1.非地政士代理他人申請土地登記時，委託人及代理人均應於申請書備註欄內簽註切結，並由委託人及代理人分別簽章，委託人切結「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任」及代理人切結「本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任」。 2.父母代理未成年子女協議分割遺產時，請由父母於申請書備註欄簽註「確為未成年人之利益而處分，如有不實，願負法律責任。」並簽名。
二 戶籍謄本	向戶政事務所申請	土地登記規則第119條	1.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在之戶籍謄本，因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承系統表及拋棄繼承之證明文件。 2.華僑辦理不動產繼承登記，如被繼承人及繼承人在台未設有戶籍，該華僑得提出經我駐外機構驗證之合法證明親屬關係文件，據以申辦繼承登記。 3.部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，得檢附未能會同之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附現在戶籍謄本之理由書代之。 4.持遺囑辦理繼承所有權移轉登記時，申請人如已檢附未被遺囑指定繼承之繼承人曾設籍於國內之戶籍謄本資料供登記機關查對其與被繼承人之關係者，或登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附未被遺囑指定繼承之繼承人現在之戶籍謄本。
三 繼承系統表	自行檢附	土地登記規則第119條	1.由申請人依民法有關規定自行訂定並註明：「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。 2.如繼承人有大陸地區繼承人時，得由在台繼承人於繼承系統表切結「表列繼承人如有遺漏或錯誤致他人權益受損害者，申請人願負法律責任，並保證大陸地區繼承人主張繼承權利時，登記之繼承人願就其應得價額予以返還」字樣，辦理繼承登記。無須俟大陸繼承人表示繼承與否後始予辦理。 3.大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第66條規定，視為拋棄其繼承權者，繼承系統表應予註明「因未於台灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定期限內，以書面向法院為繼承之表示，其繼承權視為拋棄」。 4.因法院確定判決申請繼承登記者，得免附。
四 印鑑證明	向戶政事務所申請	土地登記規則第40條、第41條	1.向其他繼承人表示拋棄者（法院核準備查文件者免附）或遺產分割時，該拋棄繼承人或繼承人未能親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名者檢附。繼承人為無行為能力人或限制行為能力者免附，但應檢附其法定代理人或監護人之印鑑證明。 2.繼承人為外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外領務人員認證或驗證者，或義務人為大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證者免附，但須檢附被授權人之印鑑證明。

五	繼承權拋棄書或法院核准備查文件	自行檢附，或向法院申請	土地登記規則第119條	1.合法繼承人中有人拋棄其繼承權者，應於知悉其得繼承之日起3個月內以書面為之。 2.繼承開始之日在民國74年6月4日之前者，以書面向法院、親屬會議或其他繼承人表示拋棄之證明文件；檢附向其他繼承人表示拋棄之文件者，拋棄繼承人應親自到場，提出國民身分證並於登記原因證明文件內簽名。 3.繼承開始之日在民國74年6月5日之後者，拋棄繼承權應檢附法院准予備查之證明文件。 4.因法院確定判決申請繼承登記者，得免附。
六	法院許可之證明文件	向法院申請	民法第1101條第2項、第1113條、土地登記規則第39條	未成年人或受監護宣告之人，其監護人代理受監護人或受監護宣告之人購置或處分土地權利，應檢附法院許可之證明文件。繼承權之拋棄經法院准予備查者，免附法院許可之證明文件。
七	遺產稅繳(免)納證明書、不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書	向國稅局或所屬分支機構申請	土地登記規則第119條	1.遺產稅繳(免)納證明書、不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書應經所轄稅捐稽徵機關查註「查無欠繳稅費」戳記。 2.繼承開始於民國38年6月14日之前者免附，但仍應查明有無欠稅。
八	土地、建物所有權狀及他項權利證明書	自行檢附	土地登記規則第34條、第67條第1項第1款	原權利書狀未能提出者，得由申請之繼承人檢附切結書辦理，登記機關登記完畢之同時，應將權利書狀公告註銷。
九	遺產分割協議書正、副本	自行檢附	土地登記規則第119條申請土地登記應附文件法令補充規定第41點	1.繼承人分割遺產時檢附。 2.遺產分割協議書正本應按協議成立時不動產權利價值千分之一貼印花稅票。 3.父或母與未成年子女申辦遺產協議分割時，有民法第106條禁止代理之情形，應依民法第1086條第2項規定選任特別代理人。
十	遺囑	自行檢附	土地登記規則第34條	遺囑繼承登記時須檢附。
十一	委託書	自行檢附	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	1.委託他人代理者檢附之。 2.申請書有委任關係欄經填註者免附。

### 3 申請手續

- (一) 申請人應填妥土地登記申請書及清冊，檢附上列文件向土地所在地之地政事務所申請收件並繳納登記規費，取得收件收據及繳費收據，申請人或代理人或地政士登記助理員於收件時應提出身分證明文件(身分證、駕駛執照或護照)供收件人員核對身分無誤後發還。
- (二) 地政事務所收件後即依法審查，如需補正者，申請人應於接到通知之日起15日內依補正通知書所載內容補正，逾期末補正或未照補正事項完全補正者，則予以駁回。案件經審查無誤後，則予以登記繕狀。
- (三) 登記完畢後，申請人應持憑收件收據及印章(委託代理人申請登記者，則檢附代理人印章)至領件櫃臺領取新權利書狀及應發還之文件。
- (四) 本所服務時間：  
週一至週五早上08:00至12:00，下午13:00至17:00，總機：(04)2237-2388轉服務台。

※附註：(一) 本申請須知如遇有法令變更時，應依變更後之規定辦理。

(二) 區分所有建物之專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉。