

請速辦繼承登記確保自身權益 Q&A 第 1 集

一、繼承不動產權利如不辦理登記對權益有何影響？

（一）自繼承開始之日期，超過六個月未辦理繼承登記，將被處以罰鍰：土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。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。（土地法第七十二條及第七十三條規定參照）

（二）不能處分所繼承之不動產權利：因繼承，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權（民法第七百五十九條參照）。故繼承人如不辦理繼承登記，即不能出售所繼承之不動產或向銀行抵押貸款，將影響自身財產權益。

（三）將被地政機關列冊管理，管理十五年期滿仍未辦登記者，移請國有財產局標售：土地或建築改良物，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，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。列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售（土地法第七十三條之一規定參照）。

二、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？

為執行土地法第七十三條之一有關列冊管理之規定，內政部於八十九年七月二十五日訂頒「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。依該要點第七點規定，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簿謄本中查知所繼承之不動產是否經地政機關列冊管理。

三、土地法第七十三條之一之立法意旨

繼承登記的目的在儘速確定每個繼承人的權利範圍，倘時間拖延過久，各人的權利範圍未能確定，容易造成使用上及權利上之糾紛，再加上繼承如分散各地或又再次發生繼承情形，勢必造成繼承人的增加，使不動產的權屬關係更加複雜，使用或處分上更容易產生糾紛，如年代久遠，後代子孫甚至不知有未辦繼承的不動產而遭受損失。此種情形不但造成繼承人間的糾紛，影響土地利用，同時對國家、社會整體土地的利用與管理也有不利影響。故為解決久未辦理繼承登記的困擾，

土地法第七十三條之一規定土地或建築改良物自繼承開始之日起，如逾期未辦繼承登記，經地政機關列冊管理滿十五年，仍未辦理登記者，即移請國有財產局公開標售，繼承人得按法定應繼分就標售金額向國有財產局申請提領價金，逾十年未提領者，即歸屬國庫。如經標售五次仍未標出者，即登記為國有，自登記完畢之日起十年內，原繼承人得檢附證明文件就其法定應繼分按該土地或建築改良物第五次標售底標分算發給之。其立法意旨在於督促繼承人儘速申辦繼承登記，並促進土地之有效利用。

四、申辦繼承登記應檢附那些文件？

申請繼承登記，應提出下列文件：

- （一）登記申請書。
- （二）所有權狀或他項權利證明書。
- （三）被繼承人死亡時之戶籍謄本。
- （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。

五、繼承人未能全體會同申請繼承登記時該怎麼辦？

（一）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四十一條之一、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

規則第三十一條規定，由其為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地申請登記為
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。

六、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，暫不予實施列冊管理：

（一）已申報相關稅賦稅捐機關尚未完成核稅或已核定而稅額因行政救濟尚未確
定、或經稅捐機關同意其分期繳納而尚未完稅者。

（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）因繼承而涉訴訟者。

（五）其他不可抗力事故，經該管地政機關認定者。

七、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？

（一）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。

（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局申請提
領標售價金。但逾十年無繼承申請提領該價款者，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
國有財產局申請提領價金。

八、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？

按土地登記依法係由土地所在管轄之地政事務所辦理，故繼承人如對申請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，逕向土地所在管轄之地政事務所洽詢。

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，得洽土地所在地國有財產局之辦事處洽詢。