

繼承馬上辦 權益有保障

一、問：申辦繼承登記時，繼承順序為何？又繼承方式有哪些？

答：1、依民法第 1138 條規定，遺產繼承人，除配偶外，繼承順序為〔1〕直系血親卑親屬。〔2〕父母。〔3〕兄弟姊妹。〔4〕祖父母。

2、申辦繼承登記方式：

〔1〕一般繼承登記：全體繼承人如係按繼承人應繼分申請登記為分別共有或部分繼承人為全體繼承人之利益，就被繼承人土地，申請為共同共有之登記者。

〔2〕分割繼承登記：全體繼承人依協議方式申辦分割繼承登記者。

二、問：辦理繼承登記應備文件為何？可否郵寄申請？

答：1、辦理繼承登記應檢附〔1〕登記申請書、登記清冊。〔2〕繼承系統表。〔3〕戶籍謄本。〔4〕遺產分割協議書正副本及印鑑證明〔辦理分割繼承登記者檢附〕。〔5〕權利書狀〔所有權狀或他項權利證明書〕。〔6〕遺產稅繳〔免〕納證明書或其他有關證明文件。

上述登記申請書及登記清冊書表，可向本所服務台免費索取，或上本所網站—「申請書表」下載，另應備文件亦可上本所網站—「申辦須知與檢附資料」閱覽。

2、申辦繼承登記應檢具上面所列之文件，親自或委託他人到所轄地政事務所辦理，依規定不受理以郵寄方式申請。

三、問：向登記機關申辦繼承登記前須向他機關請領之證明文件？

答：1、戶籍謄本：向戶政事務所請領載有被繼承人死亡記事與繼承人現在之戶籍謄本。

2、印鑑證明書：申辦分割繼承登記者，應檢附向戶政事務所請領登記原因發生日期〔即被繼承人死亡之日〕前一年核發之當事人印鑑證明。〔申請登記時親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證者免申請。〕

3、遺產稅繳〔免〕納證明書或其他有關證明文件：

向被繼承人戶籍所在地之國稅稽徵機關申請遺產稅繳〔免〕納證明書或不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書，並應向地方稅稽徵機關查註無欠稅。

四、問：申辦繼承登記應繳納之地政規費若干？其繳收標準為何？

答：地政規費分為登記費及書狀費，其繳收標準如下：

1、登記費：土地以申報地價、建物以稅捐機關核定繳〔免〕納遺產稅之價值、他項權利按其權利價值之千分之一繳納，建物無核定價值

者，依房屋稅核課價值為準。

2、書狀費：土地、建物所有權狀及他項權利證明書，每張新台幣 80 元整。

五、問：逾期申辦繼承登記，應處若干罰鍰？

答：繼承登記，得自繼承開始之日起 6 個月內為之。聲請逾期者，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。〔土地法第 73 條第 2 項〕

六、問：如不申辦繼承登記，對權益有何影響？

答：1、無法處分所繼承之不動產物權：

按民法第 759 條規定，因繼承取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。亦即，如未辦繼承登記，無法申辦抵押權設定或買賣、贈與等所有權移轉登記，不僅損及自身財產權益，並影響土地有效利用。

2、被列冊管理及標售：

自繼承開始之日〔即被繼承人死亡之日〕起逾 1 年未辦理繼承登記者，經查明後，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。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移請國有財產局公開標售。標售所得之價款，繼承人得依其法定應繼分領取，逾 10 年無繼承人申請領取價款者，歸屬國庫，為土地法第 73 條之 1 所明定。

七、問：發生繼承超過一年，仍尚未辦理繼承登記土地，如何得知有否被列冊管理？

答：1、本所除於每年四月一日辦理公告期間同時以書面通知繼承人申辦繼承登記外，並將該年度之資料上網。

2、公告期間在本所、土地所在地區公所、被繼承人原戶籍所在地鄉〔鎮、市、區〕公所、村〔里〕辦公處之公告處所揭示公告。

3、非公告期間或非當年度資料，可上本所網站—「線上便民查詢」—「未辦繼承查詢」或「未辦繼承公告」查詢，或申請土地建物登記謄本參閱。。

為避免土地被列冊管理進而遭到標售，相關繼承人應儘速申辦繼承登記，以維自身權益。如尚有疑義，歡迎以具體事例來電或親自到所詢問，本所將由專人為您服務。服務電話：(04)25336490 分機 114

機關：臺中市雅潭地政事務所

地址：臺中市潭子區勝利路 165 號

網址：<http://www.ytland.gov.tw>

初版日期：中華民國 101 年 3 月

不動產繼承登記申請須知

一、 繼承登記之意義：

已登記不動產(土地及建築物)，因登記名義人死亡，由繼承人繼承其權利，向該管登記機關申辦產權移轉所為之登記。

二、 繼承登記應備文件

項目	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書、登記清冊	土地登記規則第34條	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	繼承系統表	土地登記規則第119條	自行檢附	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。
3	繼承權拋棄書	土地登記規則第119條	自行檢附	74年6月4日以前發生繼承而以書面向親屬會議或其他繼承人表示拋棄者檢附。
4	法院准予備查之繼承權拋棄文件	土地登記規則第119條	法院	1. 74年6月4日以前發生繼承而以書面向法院表示拋棄者檢附。 2. 74年6月5日以後發生繼承而合法繼承人拋棄其繼承權者，均應以書面向法院為之。
5	權利書狀(所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第34條、第67條	自行檢附	如無法檢附者，應由申請之繼承人出具切結書，並於登記完畢時，由地政事務所公告註銷。
6	戶籍謄本	土地登記規則第119條	戶政機關	1. 應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本及繼承人現在戶籍謄本，不得以戶口名簿或身分證影本代替。 2. 繼承人現在戶籍謄

				本，係指被繼承人死亡後申請之謄本。
7	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人不能親自申辦登記，委託他人代理申請時檢附。 2. 如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。
8	印鑑證明	土地登記規則第39條、第41條、第44條、第119條	戶政機關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。全體繼承人親自到場核對身分無誤者，免附。 2. 向其他繼承人表示拋棄者或遺產分割時檢附。 3. 法定代理人、特別代理人、監護人或輔助人、被授權人代為或同意拋棄或協議遺產分割時，應檢附其印鑑證明。 4. 繼承權拋棄書或遺產分割協議書經法院公證者，免附。 5. 親屬會議同意處分文件，同意者應檢附。
9	遺產分割協議書正副本	土地登記規則第34條、第119條	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 繼承人分割遺產時檢附。 2. 遺產分割協議書應按協議成立時不動產價值千分之一貼印花稅票。

10	遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件(如不計入遺產總額證明書、同意移轉證明書)	遺產及贈與稅法第42條	國稅稽徵機關	1. 繼承開始在民國38年6月14日以前者免附,惟應查註無欠稅。 2. 應由地方稅稽徵機關查欠並於繳(免)納證明書上加蓋「依法免徵契稅及土地增值稅」字樣。
11	遺囑	民法第1187條、第1189條	自行檢附	遺囑繼承時檢附。
12	理由書	土地登記規則第119條	自行檢附	部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時,應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。

備註：繼承登記應檢附文件您可以逕上本所網站—「申辦須知與檢附資料」—「繼承所有權移轉登記」閱覽，其申請書表亦可於網站—「申請書表下載」—「繼承移轉登記申請書」或「分割繼承移轉登記申請書」下載使用。