



長春攻略

笑傲江湖・地政寶典
守護您的財產權



徵求

防詐

提醒



臺南市歸仁地政事務所

目錄



繼承權益補給站	1
誰有繼承權？	1
繼承比例-應繼分	2
如何辦理繼承登記	3
如何辦理拋棄繼承	4
預立遺囑達心願	5
遺囑種類篇	5
基礎概念篇	6
進 階 篇	7
陷 阱 篇	8
贈與計畫早規劃	9
如何保護失智患者之財產	10
以房養老靠信託	11
地政3寶-地籍異動即時通	12
地政3寶-謄本住址隱匿	13
地政3寶-指定送達處所	14
房產防詐三不曲	15

繼承權益補給站

誰有繼承權？

繼承人資格可以分為兩種，第一是配偶繼承人，第二是血親繼承人，這兩種繼承人都是合法繼承人，可以一起繼承。

1 配偶繼承人(當然繼承人)

民法第1144條規定「配偶有相互繼承遺產之權」，因此只要在被繼承人過世時，與被繼承人間合法婚姻關係的人，在法律上都有合法的繼承權。配偶的繼承權可以和任何順位的血親繼承人一起繼承遺產。

2 血親繼承人

血親繼承人就是和被繼承人有一定血親關係的人，血親繼承人通常不只有一位，也不只有一種，所以會有順位之分，若有前面的血親存在，後面的血親就無法繼承。
依民法1138條規定，有四種身分的血親可以合法繼承遺產，依次是：



第一順位	直系血親卑親屬
第二順位	父母
第三順位	兄弟姊妹
第四順位	祖父母

繼承權益補給站

繼承比例-應繼分

應繼分是當有二位以上的繼承人時，每一位繼承人在法律上可以繼承到多少遺產的比例。應繼分可以分成兩種，一種是法定應繼分，一種是指定應繼分。

1 法定應繼分

法定應繼分就是由法律預先對各繼承人擬定一個固定分配比例，若被繼承人沒有留下遺囑時，每位繼承人就可以依據法律規定分到一定的遺產。當配偶和血親繼承人共同繼承時，配偶的應繼分並非固定的，可以參閱下表明瞭。

繼承人應繼分的計算方式

繼承人組合	配偶	其餘繼承人
配偶+直系血親卑親屬	全部繼承人依人數均分	
配偶+父母	1/2	父母均分1/2
配偶+兄弟姊妹	1/2	兄弟姊妹均分1/2
配偶+祖父母	2/3	祖父母均分1/3



2 指定應繼分

指定應繼分是指被繼承人以自己的意思，指定各繼承人將來可以繼承遺產的比例，但一定要用遺囑的方式才有效，不可以只用口頭或其他方式，應繼分一經指定後，其效力會優先於法定應繼分。

繼承權益補給站

如何辦理繼承登記

繼承登記要在繼承開始之日起6個月內辦理。每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰，最高20倍，逾期除了會有罰鍰外，超過1年未辦理將會被公告、列管、標售。

1 申辦繼承登記流程



2 若不辦理繼承登記對權益會有什麼影響？

- 1.申請逾期，除不可歸責當事人之事由外，將處以罰鍰。
- 2.不能處分所繼承之不動產權利。
- 3.將被地政機關列冊管理十五年後，移請國有財產署標售。



3 部分繼承人未能會同申辦繼承登記時該怎麼辦？

繼承人為2人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中1人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地或建物，申請為公同共有之登記。

4 繼承/分割繼承登記應備文件？

土地登記申請書、登記清冊、繼承系統表、權狀正本、被繼承人除戶戶籍謄本、全體繼承人現戶戶籍謄本、遺產稅繳清(免稅)證明書。辦理分割繼承者，應另檢附全體繼承人之印鑑證明及遺產分割協議書（需完納印花稅）。

繼承權益補給站

如何辦理拋棄繼承

為避免從天而降的繼承債務，在繼承人不願意或無力承擔遺產債務的情況下，依法向法院聲請「不繼承」，放棄一切遺產。

1 拋棄繼承的必要條件：

- ◆ **具備繼承人身分：**
包括配偶、子女、父母、兄弟姊妹等法定繼承人。
- ◆ **在法定期間內聲明：**
自「知悉」繼承開始時起起算 3 個月內。
- ◆ **向法院提出聲請：**
向被繼承人死亡當時的戶籍地地方法院提出。



2 應備文件：

拋棄繼承聲請書、被繼承人除戶戶籍謄本、繼承系統表、拋棄人繼承人戶籍謄本、印鑑證明、印鑑章、拋棄通知書收據、繼承人名冊。

3 注意事項：

- ◆ **聲請時限：**
超過三個月未聲請者，視為「概括繼承」（要負擔債務）。
- ◆ **未成年：**
未成年子女拋棄繼承須法定代理人同意並經法院核准。
- ◆ **拋棄效果：**
 - ☆ 繼承順位會往下推（例如：父拋棄，子女遞補）
 - ☆ 不須承擔任何債務，亦不得繼承任何財產。
 - ☆ 經聲請法院核准後，即不可撤銷拋棄。



預立遺囑達心願

遺囑種類篇

依我國民法第1189條規定，遺囑有5種，因應不同類型的遺囑，其要件亦隨之不同，說明其法定方式如下。

種類	法定方式
自書遺囑 (民法 § 1190)	自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。
公證遺囑 (民法 § 1191)	公證遺囑，應指定二人以上之見證人，在公證人前口述遺囑意旨，由公證人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日，由公證人、見證人及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，由公證人將其事由記明，使按指印代之。
密封遺囑 (民法 § 1192)	密封遺囑，應於遺囑上簽名後，將其密封，於封縫處簽名，指定二人以上之見證人，向公證人提出，陳述其為自己之遺囑，如非本人自寫，並陳述繕寫人之姓名、住所，由公證人於封面記明該遺囑提出之年、月、日及遺囑人所為之陳述，與遺囑人及見證人同行簽名。
代筆遺囑 (民法 § 1194)	代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人同行簽名，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。
口授遺囑 (民法 § 1195)	遺囑人因生命危急或其他特殊情形，不能依其他方式為遺囑者，得依左列方式之一為口授遺囑：一、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口授遺囑意旨，由見證人中之一人，將該遺囑意旨，據實作成筆記，並記明年、月、日，與其他見證人同行簽名。二、由遺囑人指定二人以上之見證人，並口述遺囑意旨、遺囑人姓名及年、月、日，由見證人全體口述遺囑之為真正及見證人姓名，全部予以錄音，將錄音帶當場密封，並記明年、月、日，由見證人全體在封縫處同行簽名。



預立遺囑達心願

基礎概念篇

遺囑就是人在生前，針對遺產分割事宜所訂立之文件，立遺囑人可按自己的心意分配遺產，並避免繼承人於其死後為遺產而爭執。



1 誰能立遺囑？

除無行為能力人（7歲以下、被監護宣告之人）及未滿十六歲者外，所有人皆可訂立遺囑。

2 遺囑何時生效？

遺囑係在立遺囑人死亡時開始生效，且無須相對人同意的一種單獨行為。在遺囑生效前（即其生前）並不受自己所立遺囑的拘束，故於死亡前隨時都可變更或撤回遺囑的內容。

3 何為有效的遺囑？

遺囑須遵守法律規定方式作成，該遺囑始為有效。若立遺囑人沒有依法定方式訂立遺囑，依民法第73條規定：「法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。」，如果遺囑缺少了法律上規定的要件，那麼就很可能因此無效。



預立遺囑達心願

進階篇

遺囑人宜先了解自己擁有多少財產，將其欲分配之遺產條列於遺囑內，並列明取得權利人之姓名、身分證統一編號…等足以辨識身分之資料。

1 指定遺囑執行人

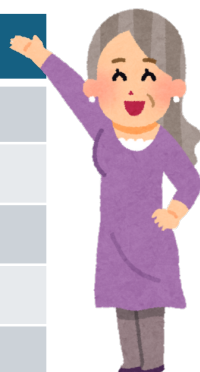
遺囑執行人的職務為依據遺囑管理遺產，並為執行遺囑上必要之行為。依據民法規定，遺囑人得以遺囑指定遺囑執行人，繼承人不得處分與遺囑有關之遺產，亦不得妨礙遺囑執行人職務之執行。當遺囑指定遺囑執行人時，遺囑執行人即得依遺囑內容代理繼承人申辦遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意，故透過遺囑執行人辦理，分配心願會更獲保障。

2 考量「特留分」

特留分即是以法律規定讓每位繼承人有一個最低的繼承比例，以保護法定繼承人。遺囑人所立遺囑，侵害繼承人特留分時，被侵害特留分的繼承人得主張扣減權並請求返還遺產。為避免遺囑侵害特留分而造成繼承人因此爭訟，偏離遺囑人立遺囑分配財產的初衷，建議遺囑做成前，宜詳實溝通、通盤考量財產分配的公平性，始能達到遺囑的預期效益。

繼承人特留分的計算方式

配偶	個人應繼分1/2
直系血親卑親屬	個人應繼分1/2
父母	個人應繼分1/2
兄弟姊妹	個人應繼分1/3
祖父母	個人應繼分1/3



預立遺囑達心願

陷阱篇

立遺囑人立遺囑的本意，係為了避免死後繼承人間因此爭產致感情失睦。惟若遺囑未能符合民法所定之法定要件而無效，於立遺囑人死亡後，將造成繼承人更大的紛爭。

1 手寫V.S.打字？

- ◆ 自書遺囑，須“本人親自書寫”，不得打字。
- ◆ 代筆遺囑或公證遺囑，代筆人或公證人除親自以筆書寫為之外，並得以打字為之。



2 一定要簽名嗎？蓋章可以代替簽名嗎？不能簽名，怎麼辦？

- ◆ 遺囑，一定要簽名，不得以蓋章代替！
- ◆ 自書及密封遺囑，遺囑人須親自簽名。
- ◆ 代筆遺囑或公證遺囑，遺囑人不能簽名者，應按指印代之。



3 一定要記明立遺囑的時間（○年○月○日）嗎？

立遺囑的時間為遺囑的法定要件，若未記明，遺囑無效。

4 誰都能當見證人嗎？



不是每一個人都能當見證人！見證人必須是年滿18歲有行為能力的人，而且不能是繼承人、受遺贈人，也不能是他們的配偶和直系血親！如果是公證遺囑，公證人或代行公證職務人之同居人助理人或受僱人也不能擔任遺囑見證人。

贈與計畫早規劃

善用年度免稅額

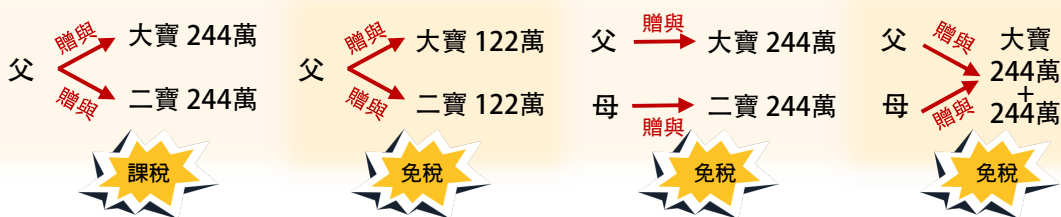
善用贈與稅免稅額可兼顧節稅及家族傳承，民衆在運用這項節稅工具時常有兩大誤解，第一是誤解「每人」定義，第二是誤解「每年」起算時間。

1 贈與稅免稅額：

贈與人每年贈與他人之財產總額未超過免稅額244萬元時，可免辦理贈與稅申報。但贈與財產總額超過免稅額時，即應於贈與行為發生後30天內辦理贈與稅申報。所以，每一位贈與人，每年無論贈與多少人，累計贈與金額合計不超過244萬元，才可免納贈與稅。

2 每人：

贈與稅免稅額係以每位「贈與人」為計算基礎，而非「受贈人」。



3 每年：

採曆年制計算，以每年1月1日至12月31日止計算。

4 不計入贈與總額：

父母於子女婚嫁時，父母各自贈與該子女價值在100萬元以下之財物，可不計入贈與總額課稅，亦即可免予課徵贈與稅，所以贈與人當年度有其他贈與時，仍然得自贈與總額中減除免稅額244萬元。



如何保護失智患者之財產

家人失智，如何避免他被詐騙？

年紀越大失智風險越高，同時他們因認知功能障礙，更容易成為被詐欺或財物被不當剝削的對象，提前預防避免失智患者財產受損。

1 監護宣告：向法院聲請

適用於嚴重失智、喪失判斷能力的長輩，法律上被視為「無行為能力人」，所有法律行為都需要監護人代為處理，出售不動產時需要法院許可。



2 輔助宣告：向法院聲請

適用於認知能力下降，但仍能自理日常生活的長輩，他們的行為能力受到一定限制，某些重要決定例如財產處理、貸款簽署等需要輔助人同意才有效。

3 金融註記：向財團法人聯合徵信中心

家屬擔心失智症患者遭不法人士利誘前往金融機構開戶、申辦信用卡或信用貸款，可至財團法人聯合徵信中心申請「不再申辦信用卡及貸款」等業務。完成金融註記後，一旦有人意圖想要冒名申請，金融機構自然應負擔審核後予以拒絕之責任。

4 自益信託：



為了保障失智患者財產上權益，家屬可以協助失智患者辦理自益信託，以失智患者為信託人及受益人，將財產交給信託業者（或銀行信託部門）代管，信託業者依契約約定，將資金投資在穩健的理財商品，例如：定存、基金等，理財商品產生之孳息，再依照契約約定提供做為生活費、安養費、看護費等。

以房養老靠信託

不動產逆向抵押貸款

將自己既有之不動產設定抵押權予銀行，於貸款期間內，由銀行每月撥付養老金，保障退休後生活資金所需。

1 以房養老的優缺點

優點	缺點
● 可以住在自己熟悉住所。 ● 每月有固定經濟來源支撐生活。 ● 避免生病或失能經濟受影響。 ● 減輕子女孝親費的經濟負擔。	● 現金是固定但非穩定，由於是利息內扣，撥款金額會遞減，如再加上遇到利率上漲，每月金額會更減少。 ● 要留意貸款年限衍生問題，假設貸款年限到了，結果申辦者仍健在，將面臨房子會被拍賣或是需要倒貼利息的問題。

2 適合對象有哪些？

- ◆ 獨居長者：以房養老較適合獨居長者，可以在自己的房屋生活安享晚年，不需要去養老院，享有自由獨立的居住品質跟子女也能保持各自的生活空間。
- ◆ 擁有多間房屋的銀髮族：可以活化資金規劃提高銀髮生活品質。

3 申貸後我的不動產會變成銀行的嗎？



以房養老貸款只有把不動產抵押給銀行，因所有權還是借款人，貸款期間到期時只需要清償借款即可贖回房產。若借款人已身故，先請繼承人清償借款，繼承人可以自有資金清償、出售房屋來償還，或與銀行協商待繼承的房子過戶到繼承人名下後，由繼承人申請房貸「借新還舊」。

地政3寶-地籍異動即時通

地籍異動即時通 房產詐騙行不通

提供不動產之登記名義人應用地籍異動通知服務，透過手機簡訊或電子郵件方式，主動通知民衆地籍異動情形。

1 土地或建物之所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、配偶贈與、信託、書狀補給、抵押權設定、查封、假扣押、判決移轉、調解移轉及和解移轉登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別以手機簡訊或電子郵件通知登記名義人。

2 申請方式：

- ◆ 由任一登記機關臨櫃申請
- ◆ 以自然人憑證登入數位櫃臺系統申請
- ◆ 併土地登記案件申請

3 已經申請過，又另外購買其他縣市的房子，需要再申請嗎？

如果是同一縣市不同轄區或其他縣市另持有不動產，則需要另行申請。

4 可以委託別人申請嗎？

須由本人申請，但未成年人、受監護宣告者，由其法定代理人、監護人申請。

常見詐騙類型

5 申請需要費用嗎？

申請本服務&接收通知，都無須收費。

防詐利器



免費申辦

地政3寶-謄本住址隱匿

避免地籍謄本住址被蒐集利用

屋主怕個資外洩，不想要有不預期人士找上門，在意別人知道戶籍地址，申請地籍謄本住址隱匿，保障個資不外漏。

1 第二類謄本所登載之住址僅顯示段、路、街、道或前六個中文字，其後資料均隱匿，保護個資不外漏。

2 我要申請住址隱匿，該如何申請？

- ◆ 臨櫃申辦：全國任一地政事務所臨櫃申請。
- ◆ 線上申辦：使用自然人憑證於數位櫃臺線上申請。
- ◆ 併案申請：臺南市受理所有權移轉登記案件時，權利人亦可一併辦理住址隱匿申請。



於臺南市各地政事務所申辦各項登記案件時，只要在登記申請書適當欄蓋印**隨案申請**「住址隱匿」戳章並用印，不需再另外填寫申請書及檢附文件，一次辦理2項申請，簡化您申請流程。

地政3寶-指定送達處所

不用擔心收不到公文

能將公文通知書寄送至指定之國內門牌地址，解決未居住在戶籍地無法即時收到信件의 困擾。

1 申請資格：

僅限土地或建物登記名義人為自然人之情形，且須由所有權人本人或其法定代理人申請。

2 我要申請指定送達處所，該如何申請？

- ◆ 臨櫃申辦：親自至地政事務所申請。
- ◆ 線上申辦：使用自然人憑證於數位櫃臺線上申請。

3 申請內容：

新增、變更、廢止、查詢。

4 申請範圍：

不動產所在地同一直轄市、縣（市）之任一地政事務所。

5 注意事項：

不受理指定處所為郵政信箱。

指定建物非所有權人所有，須另附同意書或切結方式辦理。



房產防詐「三不」曲

不動產登記「四大天王」別離身

權狀正本、印鑑證明、印鑑章及身分證影本是房產登記的「四大天王」，不能隨便交付他人，並親自跑一趟地政事務所核對身分，可遠離詐騙。



- 1 近來不動產詐騙事件橫行，「地面師」詐騙也不斷升級。新型態的房產詐騙手法，常見抵押權設定，連件預告或是信託登記。
- 2 不動產一但多了預告登記，債務人要賣不動產時，必須先清償債務加上塗銷預告登記，才能辦理所有權移轉登記。若這筆金額必須由買賣價金支付，對於買方而言是一個交易安全的風險，讓買方怯步，因而放棄承買，當賣方孤立無援後，債權人趁虛而入，低價取得不動產，獲得高額利潤。
- 3 如果抵押權加上信託登記。屆時，不動產處分權由債權人取得，原不動產所有權人無處分權，如果債權人找來一個假買方，低價購買，原所有權人無力回天，只能配合搬遷房屋，毫無招架能力。



臺南市政府地政局 06-2991111*1149
708臺南市安平區永華路二段6號9樓
臺南市歸仁地政事務所 06-3308377*110
711臺南市歸仁區中正南路一段1203號



臺南市政府地政局 歸仁地政事務所 內政部數位櫃臺



府城南籍圈



未辦繼承專區



繼承文件下載區

