

壹、前言

依據我國民法規定，繼承從被繼承人死亡開始；繼承人自繼承開始時，除法律另有規定外，將承受被繼承人財產上的一切權利及義務。而繼承人因繼承取得的已登記不動產，必須先向地政事務所辦竣繼承登記後才可辦理出售或設定抵押等處分。

另依據土地法第73條規定，**繼承人必須自被繼承人死亡之日起6個月內，向不動產所在地地政事務所申辦繼承登記。如果有逾期申請繼承登記的情形，將會被課予罰鍰（但不能歸責於申請人之期間，可予扣除）。**

此外，如果有超過1年未辦理繼承登記的不動產，依據土地法第73條之1規定將被直轄市、縣(市)政府列冊管理，**超過15年仍未申請登記，將移請財政部國有財產署公開標售。**

所以，我們特別提醒您，記得在上述期限內申辦繼承登記。

貼心提醒：

- 依據民法第1138條及1140條規定，遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：
一、直系血親卑親屬。 二、父母。
三、兄弟姊妹。 四、祖父母。
- 第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。
- **民法規定繼承人之繼承權並無性別差異，無論男女均有繼承權。**

貳、申請繼承登記前的準備程序

一、在申請繼承登記前，建議您可以至下列相關先辦理相關程序。

1. 戶政事務所（辦理死亡或死亡宣告登記）

2. 國稅局（申報遺產稅）

3. 稅捐稽徵處（查欠地價稅、房屋稅，繳納印花稅）

4. 地政事務所（申請繼承登記）

二、重點說明：

(一) 戶政事務所

1. 申請被繼承人死亡或死亡宣告登記及被繼承人**除戶戶籍謄本**。
2. 申請繼承人**現戶戶籍謄本**。
3. 申請繼承人**印鑑證明**（欲申請分割繼承登記者，全體繼承人於申請登記時須親自到地政事務所核對身分，如果無法到所，可以先至戶籍所在地的戶政機關申請印鑑證明替代。）

貼心提醒：

一般繼承與分割繼承的差異：

一般繼承：依據民法第1151條規定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。所以在申請繼承登記時，可以由部分繼承人代全體繼承人提出申請，並將不動產登記為全體繼承人共同共有。