

廣告

逾期未辦繼承登記及 建築改良物列冊管理作業問題



臺南市政府地政局102年4月編印

更多的遺產繼承問題，歡迎來電洽詢本局及本市各地政事務所

機 關	地 址	網 址 及 服 務 電 話	轄 區
臺南市政府地政局	臺南市安平區永華路二段6號9樓	http://www.tnla.gov.tw TEL:06-2991111	
臺南地政事務所	臺南市安平區建平路321號	http://www.tnla.gov.tw/DA/index.asp TEL:06-2978860	北區、中西區、安平區
東南地政事務所	臺南市東區林森路一段318號	http://www.dn-land.gov.tw/DC/index.asp TEL:06-2680595	東區、南區
安南地政事務所	臺南市安南區仁安路1號	http://www.tnla.gov.tw/DB/index.asp TEL:06-2559317	安南區
鹽水地政事務所	臺南市鹽水區武廟路1之1號	http://land.tainan.gov.tw/Raland/ TEL:06-6522491	新營區、鹽水區、柳營區
白河地政事務所	臺南市白河區國泰路317號	http://land.tainan.gov.tw/Rbland/ TEL:06-6852251	白河區、東山區、後壁區
麻豆地政事務所	臺南市麻豆區興國路26號	http://land.tainan.gov.tw/Rcland/ TEL:06-5713417	麻豆區、官田區、下營區、六甲區、大內區
佳里地政事務所	臺南市佳里區中山路417號	http://land.tainan.gov.tw/Rdland/ TEL:06-7226178	佳里區、西港區、七股區、學甲區、將軍區、北門區
新化地政事務所	臺南市新化區中正路1160號	http://land.tainan.gov.tw/Reland/ TEL:06-5974823	新化區、善化區、新市區、安定區、左鎮區、山上區
玉井地政事務所	臺南市玉井區民族路146號	http://land.tainan.gov.tw/Rgland/ TEL:06-5745108	玉井區、楠化區、楠西區
歸仁地政事務所	臺南市歸仁區六甲里中正南路一段1203號	http://land.tainan.gov.tw/Rfland/ TEL:06-3308377	歸仁區、仁德區、關廟區、龍崎區
永康地政事務所	臺南市永康區文化路55號	http://land.tainan.gov.tw/Rhland/ TEL:06-2328565	永康區

想要知道更多有關繼承的權益您也可以逕上法務部網站（網址：<http://www.moj.gov.tw>）動畫影音專區

附件 臺南市各地政事務所受理民眾申辦土地及建築改良物繼承登記申請須知

一、說明：繼承登記係指土地及建築改良物辦竣所有權或他項權利登記後，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六個月內，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。繼承登記應先向國稅局申報遺產稅，並向被繼承人戶籍所在地主管稅捐稽徵機關查註「查無欠繳稅費」，經繳納或取得免稅證明文件後始可申辦繼承登記。

二、應備文件及文件來源：

文 件 名 稱	文 件 來 源	法 令 依 據	備 註
1. 土地登記申請書及登記清冊	申請人可上本市各地政事務所網站下載申請書表使用或向地政事務所服務台免費索取，並以二份為限。	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. 領有地政士開業執照但未加入公會之地政士，代理配偶或四親等內親屬申請土地登記案件時，應檢附親屬關係證明文件，登記申請書備註欄並應由委託人切結「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「本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」，委託人及代理人均應簽章。 3. 地政士登記助理員辦理土地登記之送件工作時，應於登記申請書備註欄載明姓名及國民身分證統一編號並蓋章。 4. 法定代理人(或監護人)代理未成年人協議分割遺產時，請由法定代理人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。
2. 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. 本項文件能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 4. 部分繼承人申請登記為全體繼承人公司共有時，得檢附未能會同全體繼承人申請登記之證明文件及全體繼承人同意書。

			5. 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。
3. 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。
4. 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三個月內以書面為之。 2. 繼承開始之日在民國七十四年六月四日之前者，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七十四年六月五日之後者，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。
5. 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（法院核准備查文件者免附）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人者免附，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。 3. 繼承人所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。 4. 繼承人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑者免附，惟應於土地登記申請書備註欄註明「使用已設置之印鑑」。
6. 法院准予選認特別代理人或許可之證明文件	自行檢附。	民法第1086、1098、1101條、土地登記規則第39條第2項	繼承人辦理分割繼承，如有利益相反或依法不得代理時，得申請法院選任特別代理人或許可處分。
7. 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、遺產贈與稅法第42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. 繼承開始於民國三十八年六月十四日之前者免附，但仍應查明有無欠稅。
8. 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。
9. 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不動產權利價值千分之一貼印花稅票。
10. 遺囑	自行檢附。	土地登記規則第34條、民法第1187條、第1189條	遺囑繼承登記時須檢附。
11. 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。

地籍清理 保障土地權益 促進土地利用

依地籍清理條例之規定，自100年7月起，①未依有關法令清理之神明會。②以日據時期會社或組合名義登記。③土地總登記時，登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者之土地，逾期無人申報或申請登記之土地，依法將代為標售，土地權利人請於標售土地前，儘速向土地所在地之縣市政府申報或地政事務所申請登記，以維自身權益。④非以自自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者，除神明會、日據時期會社或組合、祭祀公業外（權力主體不明）

土地法第73條第2項規定，繼承登記得自繼承開始之日起（即被繼承人死亡之日起）6個月內為之，聲請逾期者，每逾1個月處應納登記費額1倍之罰鍰，最高不得超過20倍。同法第73條之1規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣土地政機關查明後，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，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清冊移送國有財產局公開標售。

本局為使民眾注意自身之權益，避免因逾期申請繼承登記被處罰鍰或遺產被列冊管理或被公開標售，故編印本問答資料，讓民眾了解遭遇繼承事件時應注意之規定：

一、被繼承人遺留的不動產，多久沒有辦理繼承登記，才會被地政機關列冊管理？又被列冊管理是不是需要繳交費用？

答：依土地法第73條之1規定，土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾1年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣土地政機關查明後，應即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。以前土地法規定，被政府代管的不動產，是要繳交代管費的，但是土地法第73條之1於民國89年1月26日修正公布後，由原來「代管」修正為「列冊管理」，而且不再收取列冊管理費用。又位於本市的不動產在土地法89年修正前已經被代管者，已執行代管之期間併入列冊管理期間計算，而且到現在還沒有辦理繼承登記者，也不用再繳交代管費用。

二、已經被地政機關列冊管理的不動產，如果一直沒辦理繼承登記的話，會怎麼樣？

答：未辦繼承登記之不動產經地政機關列冊管理滿15年仍未辦理繼承登記者，則移送財政部國有財產局公開標售，標售所得價款儲存於專戶，繼承人得依法定應繼分領取，逾10年無繼承人申領該價款者，歸屬國庫。

三、地政機關列冊管理的不動產，會事先通知繼承人或公告週知嗎？公告期限為何？

答：地政事務所接獲稅捐稽徵機關函送逾繼承原因發生日期1年之未辦繼承登記不動產歸戶資料（於每年12月底前送土地建物所在地之地政事務所）或地政機關因管理地籍、規定地價、補償地價等作業所發現或人民提供之土地權利人死亡資料，經核對地籍資料並使用戶役政系統查詢或函請戶政事務所協助查明，經查實後，於每年4月1日辦理公告，並通知繼承人於3個月內聲請繼承登記，逾期未聲請者，則予列冊管理，公告期間為3個月；已知繼承人及其住址者，同時以書面雙掛號通知繼承人。

四、是不是只要繳清遺產稅，就不會被列冊管理？

答：不是。縱使已經繳清遺產稅，如果自繼承開始之日起逾一年仍未向地政事務所辦理繼承登記的話，還是會被列冊管理。

五、繼承人在法定期間內已申報遺產稅，因國稅局遲未核定遺產稅，於地政事務所通知催辦繼承登記以及要列冊管理，該怎麼辦？

答：類此情形，繼承人可檢附已向國稅局申報遺產稅的證明文件，並以書面敘明因不可歸責於繼承人之事由向地政事務所申請暫緩列冊管理。

六、未辦理繼承登記的不動產有無被地政機關列冊管理，要到哪裡查？

答：本市各地政事務所於每年4月1日公告未辦繼承登記不動產請繼承人依限聲請登記時，除通知繼承人外，公告期間都會將該年度之資料上網，所以每年4月1日至6月30日，都可以上本局及本市各地政事務所網站查詢。又在土地所在地登記機關佈告欄、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所佈告欄、被繼承人原戶籍所在地鄉（鎮、市、區）公所佈告欄及被繼承人原戶籍所在地村、里辦公處佈告欄皆可查看該公告內容。至於非公告期間或非當年度之資料，可直接申請土地建物登記謄本參閱。

七、已經被地政機關列冊管理的不動產，還可以辦理繼承登記嗎？

答：未辦繼承登記之不動產，在列冊管理15年期間內仍可隨時向地政事務所申辦繼承登記。

八、被繼承人生前所遺未辦理第一次登記之建物是不是也會被地政機關列冊管理？

答：房屋如果沒有辦理建物所有權第一次登記（俗稱保存登記），或依法不得辦理登記的違章建築，由於地政機關無該標之物之登記，自無須辦理繼承登記，因此無從列冊管理。

九、辦理繼承登記要附哪些文件？如何辦理？可以郵寄申請嗎？或是一定要找地政士（代書）辦理？

答：（一）辦理繼承登記應檢附1.登記申請書 2.登記清冊 3.繼承系統表 4.載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本 5.繼承人現在的戶籍謄本 6.土地、建物所有權狀 7.遺產稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書及其他相關證明文件向不動產所在之地政事務所申辦。申請人可以親自或委託他人辦理，但是不受理以郵寄方式申辦。

（二）上述登記申請書及登記清冊書表，可向本市各地政事務所服務台免費索取，或上本局及本市各地政事務所網站下載。本市各地政事務所並印製繼承登記申請須知供民眾免費索取。至於申報遺產稅部分，則需至國稅局辦理。

（三）地政士法已於90年10月24日公布並於91年4月24日起施行，以前所稱的「代書」，現已改稱為「地政士」，但是必須要領有開業執照而且加入地政士公會的地政士才可以執業。所以，如果因無法親自辦理繼承登記而需委託地政士辦理的話，一定要找有開業執照且有加入公會的地政士。想知道地政士是否領有開業執照及是否加入公會，可上本局網站查詢。

十、其他繼承人未能會同辦理繼承登記時，部份繼承人該如何辦理繼承登記？

答：繼承人為二人以上時，經部份繼承人按其法定應繼分繳納部份遺產稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，為辦理不動產之公同共有繼承登記，得申請主管稽徵機關核發同意移轉證明書；該登記為公同共有之不動產，在全部應納款項未繳清前，不得辦理遺產分割登記或就公同共有之不動產權利為處分、變更及設定負擔登記。

十一、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？

答：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公同共有。該被繼承人之權狀，登記機關於登記完畢時將公告註銷，俟全體繼承人達成協議後，再向地政事務所申辦遺產分割登記事宜。

廣告

逾期未辦繼承登記及 建築改良物列冊管理作業問題



24hr

台南市民服務熱線
Helpline: 1999
for Residents of Tainan City

