

# 基隆市政府呼籲民眾 **速辦**



## 繼承登記以維自身權益說帖

本府地政處連絡☎：24201122 轉 2410

安樂地政事務所☎：24324001 轉 119•120

信義地政事務所☎：24235600 轉 122

### 一、申辦繼承登記的時機

- (一)凡已登記之土地、建物，如登記名義人死亡，應由繼承人自繼承開始之日起6個月內向土地所在地政事務所申辦繼承登記。
- (二)已逾期或已被列冊管理的未辦繼承登記土地或建物，仍可在列冊管理期滿前申辦繼承登記。

### 二、申辦繼承登記應提出那些文件？

- (一)登記申請書、登記清冊。
- (二)所有權狀或他項權利證明書。
- (三)載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
- (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，應依下列規定辦理：
  - 1.繼承開始在中華民國74年6月4日以前者，應檢附拋棄繼承權有關文件；其向其他繼承人表示拋棄者，拋棄人應親自到場在拋棄書內簽名。
  - 2.繼承開始時在中華民國74年6月5日以後者，應檢附法院准予備查之證明文

件。

- (八)其他依法律或中央地政機關規定應提出之證明文件。

### 三、繼承不動產權利如不辦理登記，對權益有何影響？

- (一)自繼承開始之日起，超過6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，應於6個月內為之。申請逾期者，每逾1個月得處應納登記費1倍之罰鍰。但最高不得超過20倍。(土地法第72條及第73條)
- (二)不能處分所繼承之不動產權利：根據民法第759條規定，因繼承而取得之物權，如果不辦繼承登記，就不得處分，也就是說繼承人如要以不動產向銀行抵押貸款，如未辦繼承登記，即無法辦理抵押權設定登記；如要出售不動產時，也會因未辦繼承登記而無法辦理買賣移轉登記，不僅影響自身財產權益，更進而影響土地的有效利用。



#### 四、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73條之1有關列冊管理之規定，內政部於89年7月25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7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謄本中查知所繼承之不動產是否經地政機關列冊管理。

#### 五、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1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3個月內申請登記之期間內，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。

#### 六、未辦理繼承登記之土地或建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10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10年無繼承人申請提領該價款者，即歸屬國庫。

- (四)經5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10年內，繼承人得檢附證明文件按該土地或建物第5次標售底價及其法定應繼分向國有財產局申請提領價金。

#### 七、繼承人如對於被繼承人土地或建物所在地不明瞭，可參照以下方式辦理：

- (一)財政部臺灣省北區國稅局基隆市分局申請被繼承人不動產歸戶資料。
- (二)向土地或建築改良物所在地之地政事務所查未辦繼承登記土地及建築改良物陳報市府列冊管理資料及有關申辦繼承登記事宜。
- (三)或向本府地政處（地用科）查詢未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理資料及有關申請繼承登記事宜（本府地政處連絡電話：24201122轉2410）。



※以上資料參考內政部93年12月編印之速辦繼承登記確保自身權益宣導資料編製。



基隆市地政事務所 關心您！

## 不動產繼承申辦流程

程序	辦理地點	申辦項目	應備證件	說明
第一站	戶政事務所	申請除戶謄本及繼承人戶籍謄本及印鑑證明	1.申請人身分證及印鑑章 2.委託代辦者另檢附代理人身分證正本、印章及委託書	♥欲辦理遺產協議分割繼承者須加附全體繼承人之印鑑證明 ♥請洽戶籍所在地戶政事務所申辦。 ♥初次請領印鑑證明者，應由本人親自申請。 ♥印鑑證明須在立約日前一年以後核發者始為有效。
第二站	國稅局	申報遺產稅	1.遺產稅申報書 2.被繼承人除戶戶籍謄本及全體繼承人之現戶戶籍資料各 3.繼承系統表 4.繼承人拋棄繼承權或限定繼承者，應檢送法院准予核備之文件 5.申請人身分證正本、印章 6.委託申報者，應另附委託書及受任人身分證明文件 7.其他相關財產資料(如土地、建物登記謄本)	1.請洽被繼承人死亡時戶籍所在地之國稅局申辦 2.應於被繼承人死亡之次日起6個月內，向被繼承人死亡時戶籍所在地辦理申報。
第三站	地方稅務局	地價稅、房屋稅查欠	遺產稅繳(免)納證明書	♥請洽不動產所在地之地方稅務局申辦(坐落於本縣之不動產，可於總局或分局查欠)。 ♥辦理分割繼承者，請一併辦理印花稅繳納作業。 ♥未辦保存登記之建物不列入印花稅課徵範圍。
第四站	地政事務所	產權移轉登記	1.土地登記申請書 2.登記清冊 3.繼承系統表 4.土地、建物所有權狀正本(所有權狀遺失者請檢附切結書) 5.被繼承人死亡除戶戶籍謄本 6.全體繼承人現在戶籍謄本 7.遺產稅繳清(免稅)證明書正、影本各1份 8.代理人身分證正本、印章 9.欲辦理遺產協議分割繼承者請另檢附全體繼承人之印鑑證明及遺產分割協議書正、副本各1份(正本請貼足印花) 10.有拋棄繼承情形者，請另檢附	請洽不動產所在地之地政事務所申辦

法院准予備查之繼承權拋棄文件  
正、影本

備註

- 本流程適用一般案件，如有特殊情形請向各主管機關洽詢。
- 繼承人可至被繼承人死亡時戶籍所在地之國稅局申請財產總歸戶以查明名下財產之狀態。或者可持被繼承人之除戶謄本（可看出繼承人與被繼承人之關係），至任一地政事務所申請被繼承人之不動產總歸戶查詢，以釐清繼承標的之狀態。
- 確認不動產之繼承標的後，申請土地、建物登記謄本以確認土地、建物正確標示，並據以填載相關資料。
- 辦理分割繼承時，應檢附全體繼承人印鑑證明書（須在被繼承人死亡之日前1年以後核發者有效），或請其持身分證正本及印章親臨地政事務所，由該所指定人員辦理身分核對工作。
- 請於被繼承人死亡之日6個月內申辦登記，否則會因逾期登記而須另行繳納罰鍰。