

新北市中、永和地區土地民眾逾期未辦
繼承登記統計分析

新北市中和地政事務所

108年6月

目次

壹、	前言	3
貳、	中、永和區轄區特性介紹	3
參、	歷年未辦繼承登記土地建物列冊管理情形	5
肆、	民眾逾期未辦繼承登記原因分析	10
伍、	未來積極作為	13
陸、	結論	14

圖目次

圖 1 中和區地段圖	4
圖 2 永和區地段圖	5
圖 3 89-107 年歷年未辦繼承列冊管理數	9
圖 4 列冊管理標的地段分布圖	9
圖 5 主動通知繼承人申辦繼承登記服務歷年辦理情形	10

表目次

表 1 歷年辦理列冊管理數	6
表 2 停止列冊管理歷年分布數（截至 107 年底）	7
表 3 列冊管理期滿移請國有財產署標售數	8

壹、前言

按土地法第 73 條之 1 第 1 項規定：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市政機關查明後，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。」，故地政機關自民國 89 年起即依土地法規定將民眾逾期未辦繼承登記之土地建物予以列冊管理。

次按未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 10 點第 1 項第 1 款及第 2 款規定：「已執行列冊管理之土地或建物，有下列情形之一者，登記機關於登記完畢後，應敘明事由並將列冊管理單報請直轄市、縣(市)地政機關停止列冊管理：(一) 已辦竣遺產管理人、遺產清理人、遺囑執行人、或破產管理人登記者。(二) 已辦竣繼承登記者。」，本市中、永和地區截至 107 年底未辦繼承登記列冊管理數為土地 2,340 筆、建物 273 棟，其中 107 年列冊管理數為土地 408 筆、建物 51 棟，惟同年停止列冊管理數土地 38 筆、建物 5 棟，可知該年度經列冊管理後始辦理繼承登記之比例僅佔 9.37%，未辦繼承之比例高達 90.63%。

又依土地法第 73 條之 1 第 2 項前段規定：「前項列冊管理期間為十五年，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請國有財產局公開標售。」，經列冊管理之土地建物倘逾 15 年仍未辦理繼承登記，則將由地政機關移請財政部國有財產署辦理公開標售。為保障民眾權益，爰以中、永和區之轄區特性，進一步分析民眾逾期未辦繼承登記之原因，藉以研擬相關積極作為，以改善民眾逾期未辦繼承登記之情形。

貳、中、永和區轄區特性介紹

一、中和區轄區特性

中和區位於臺北盆地西南隅，南依橫路里鹿寮山地與新店區為界，北濱新店溪（跨華中橋與台北市相通），東連永和區，西接板橋區與土城區，面積為 20.29 平方公里。

中和區現有 59 地段，大多密集在東北邊與永和區交接處，鄰近永和區的地段面積都較小，地形起伏不大，為沖積平原，開發程度較高；南邊的地段如橫路、灰磙、烘爐地等地段的面積都

較大，地形地質較有高低起伏之地形變化，為丘陵及礫石台地地形，開發程度較低。

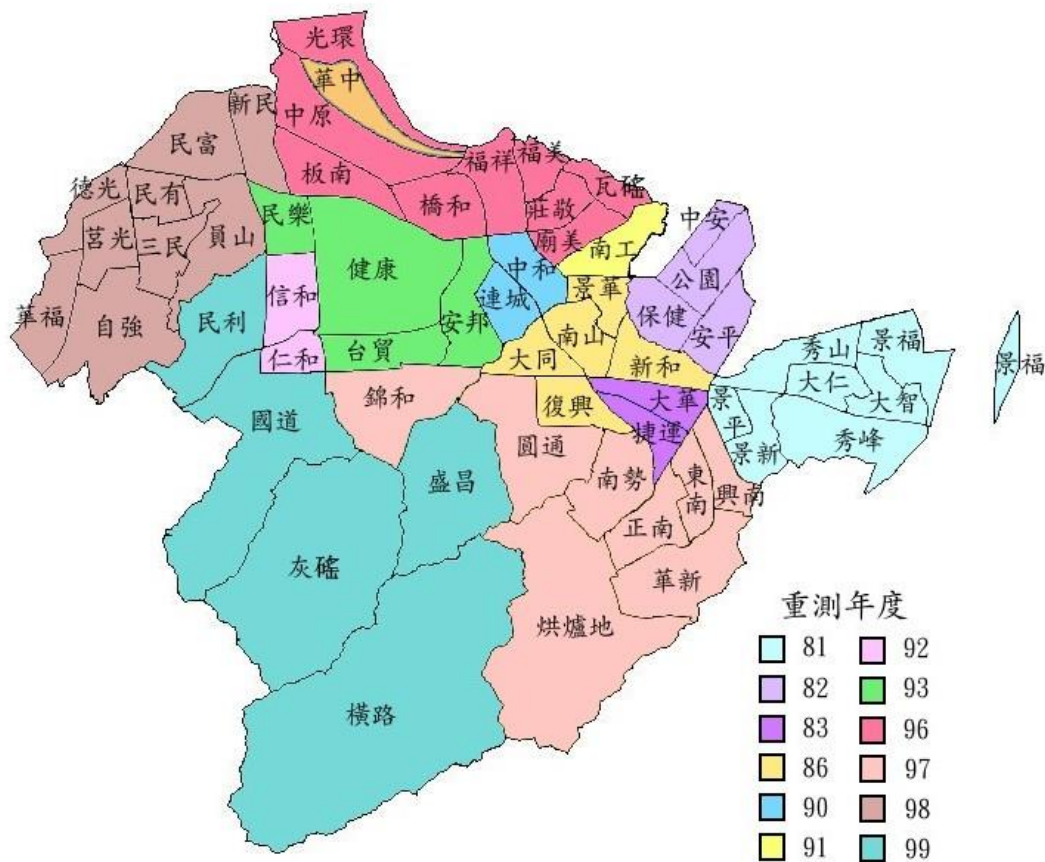


圖 1 中和區地段圖

資料來源：新北市中和地政事務所

二、永和區轄區特性

永和區位於臺北盆地東南隅，東側和北側與臺北市以新店溪為界，西側及南側毗鄰中和區，原與中和區同屬中和鄉，民國 47 年始由中和鄉分出，改為「永和鎮」。

永和區現有 30 地段，地勢單純，其間無山脈、丘陵，是一片由東南向西北逐漸降低的平原，與中和區分割後因發展迅速，現已成為臺北市南郊的主要工商業及住宅區，文化水準高，人口增加迅速，地方多項建設完備，交通便捷、商業繁榮，成為相當理想的居住環境，面積僅有 5.71 平方公里，每平方公里的人數超

過 3 萬 9,000 人，密度居全世界之冠。



圖 2 永和區地段圖

資料來源：新北市中和地政事務所

三、 小結

整體而言，中、永和區俱地狹人稠之特性，南邊因地形地勢變化較大，故開發程度較晚、較低；中、北邊地勢平坦地區，則因鄰近臺北市，都市開發較早也較高，由於地區的繁榮，帶動了地價的攀升，使房價水漲船高。另轄內早期眷村為數眾多，尤以中和區眷村數量居新北市之冠，居住人口為軍公教人員之比例較新北市其他行政區為高，故教育水平較高、法律知識亦較充足。

參、 歷年未辦繼承登記土地建物列冊管理情形

民國 89 年至 107 年，本市中、永和地區歷年未辦繼承登記列冊管理數為土地 4,411 筆、建物 734 棟，依 108 年土地公告現

值計算，總金額約 190 億 9,653 萬 1,000 元（詳表 1），累計停止列冊管理數土地 2,149 筆、建物 469 棟（詳表 2），亦即截至 107 年底，尚有列冊管理中土地 2,262 筆、建物 265 棟，土地公告現值總額約 67 億 8,097 萬 8,000 元，各年度列冊管理土地之公告現值總額約 4 億 5,206 萬 5,200 元（詳圖 1）。自民國 89 年起列冊管理滿 15 年仍未辦繼承登記，於 104 年起遭移請財政部國有財產署辦理標售土地共計 28 筆、建物 7 棟（詳表 3）。

從上述 2,527 筆棟列冊管理數中，列管數量前 30 之地段分布情形可知（詳圖 2），永和區佔 11 地段，中和區佔 19 地段，其中中和區地段分布以其大面積、地勢起伏較大、開發程度較低特性之地段佔多數，共 11 地段，如橫路段、灰磙段、烘爐地段、國道段、錦和段、盛昌段、復興段、南勢段、東南段、正南段、華新段，列管數共 928 筆棟，佔中、永和區列管數 35.51%。永和區則集中於保福段、頂溪段、及人段、竹林段、永福段、長堤段，這些地段均位於永和區中心較外圍區域，且近河岸，土地區位條件相對較差。

表 1 歷年辦理列冊管理數

年度	歷年辦理列冊管理數				
	土地			建物	
	筆數	持分面積 (m ²)	108 年公告土地現值總和 (千元)	棟數	持分面積 (m ²)
089	78	2,893.49	272,260	8	632.95
090	48	6,016.27	112,947	12	361.83
092	92	9,360.78	657,658	35	2,674.71
093	167	8,605.08	1,335,676	30	2,797.48
094	89	2,200.15	273,759	29	2,297.07
095	264	15,536.36	1,252,426	44	3,209.25
096	108	2,725.72	315,881	28	2,081.25
097	273	13,561.67	1,135,660	67	5,536.42
098	195	20,832.82	1,138,430	39	5,237.14
099	199	18,683.62	633,848	43	3,474.08

年度	歷年辦理列冊管理數				
	土地			建物	
	筆數	持分面積 (m ²)	108 年公告土地現值總和 (千元)	棟數	持分面積 (m ²)
100	155	8,238.56	469,867	41	2,939.70
101	223	2,1241.10	1,081,754	52	3,997.87
102	321	3,2413.2	1,238,228	52	3,892.34
103	173	16,801.71	770,068	48	4,428.80
104	793	152,826.38	3,434,565	32	2,440.68
105	467	32,844.68	2,353,246	78	5,791.16
106	358	23,545.71	992,554	45	3,186.92
107	408	60,140.34	1,627,704	51	3,619.78
總計	4,411	44,8467.64	19,096,531	734	58,599.43

資料來源：新北市中和地政事務所

表 2 停止列冊管理歷年分布數 (截至 107 年底)

年度	停止列冊管理歷年分布數 (截至 107 年底)				
	土地			建物	
	筆數	持分面積 (m ²)	108 年公告土地現值總和 (千元)	棟數	持分面積 (m ²)
089	78	2,893.49	272,260	8	632.95
090	48	6,016.27	112,947	12	361.83
092	92	9,360.78	657,658	35	2,674.71
093	144	8,384.03	1,301,946	29	2,747.72
094	65	1,830.29	249,260	25	2,003.95
095	225	14,696.26	1,197,597	43	3,128.73
096	78	2,371.39	264,878	22	1,724.01
097	240	12,947.91	1,041,941	54	4,745.46

年度	停止列冊管理歷年分布數（截至 107 年底）				
	土地			建物	
	筆數	持分面積 (m ²)	108 年公告土地現值總和 (千元)	棟數	持分面積 (m ²)
098	122	19,787.12	1,080,205	30	4,894.97
099	125	12,002.47	525,631	34	2,836.38
100	89	2,323.84	296,290	27	1,775.41
101	103	13,075.18	888,932	37	3,203.20
102	172	1,7740.10	895,778	30	2,265.25
103	70	6,152.72	450,559	26	3,114.48
104	238	87,110.84	1,281,830	15	773.32
105	148	13,604.84	1,143,998	28	2,090.95
106	33	1,184.88	142,394	7	266.2
107	79	7,815.79	511,449	7	1,155.72
總計	2,149	239,298.20	12,315,553	469	40,395.24

資料來源：新北市中和地政事務所

表 3 列冊管理期滿移請國有財產署標售數

年度	歷年辦理列冊管理數			
	土地		建物	
	筆數	持分面積 (m ²)	棟數	持分面積 (m ²)
104	3	84.00	3	233.07
105	9	377.29	-	-
106	-	-	-	-
107	16	356.99	4	173.46
總計	28	818.28	7	406.53

資料來源：新北市中和地政事務所

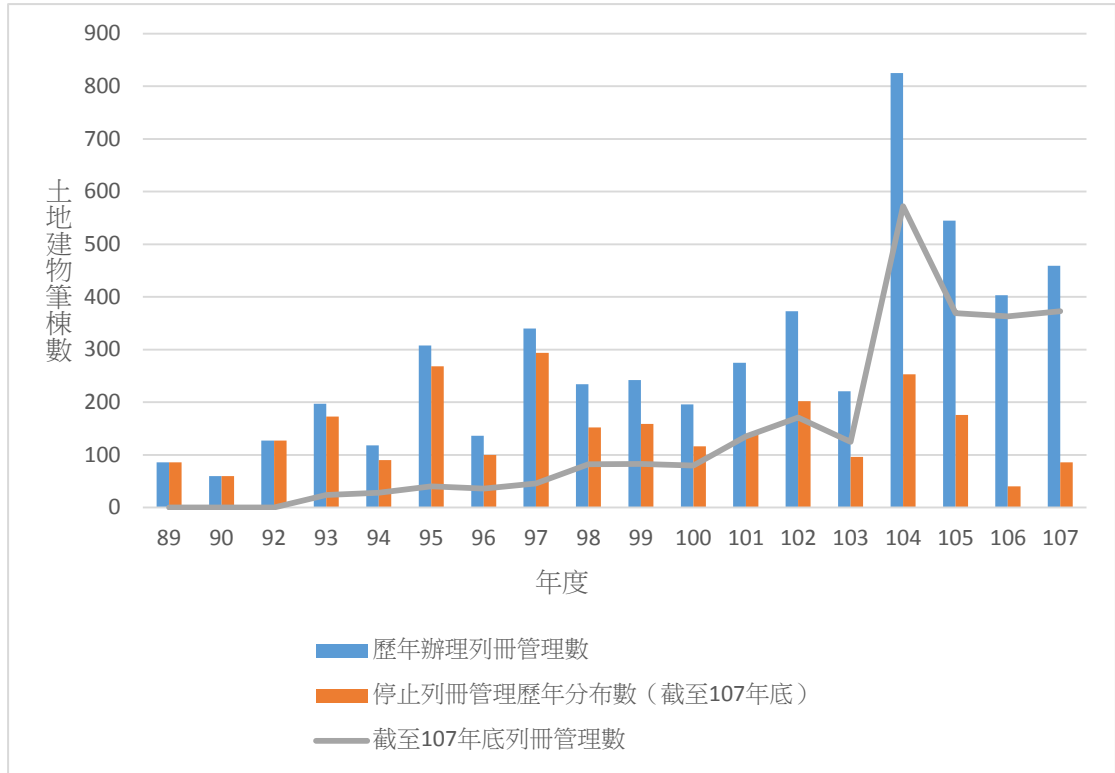


圖 3 89-107 年歷年未辦繼承列冊管理數

資料來源：新北市中和地政事務所

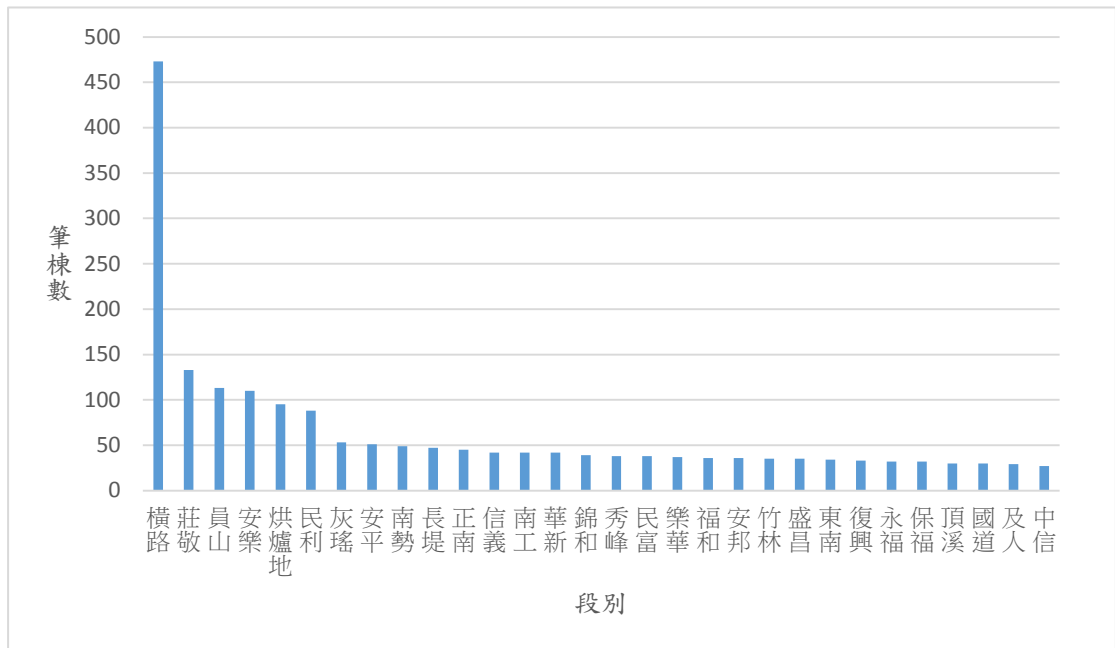


圖 4 列冊管理標的地段分布圖

資料來源：新北市中和地政事務所

肆、 民眾逾期未辦繼承登記原因分析

為使民眾及早知悉家中有不動產尚未辦理繼承之資訊，新北市自 102 年起即辦理「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」作業，由市府地政局擷取本市各戶政事務所當月辦理死亡登記之資料，與地籍資料庫之登記資料進行比對後，將須辦理繼承登記之被繼承人及繼承人資料上傳至未辦繼承管理資訊系統後，再由所轄地政事務所通知繼承人（詳圖 5）；且每年 4 月 1 日未辦繼承登記不動產列冊管理公告期間，甚有地所辦理繼承不動產說明會，向民眾解說如何辦理不動產。

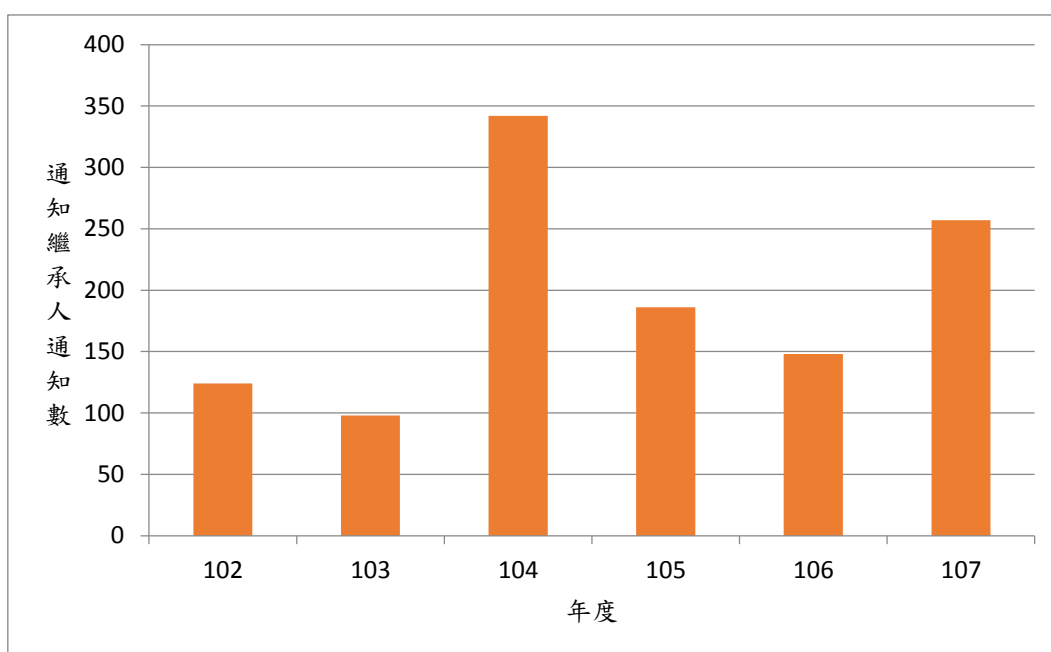


圖 5 主動通知繼承人申辦繼承登記服務歷年辦理情形

資料來源：新北市中和地政事務所

惟根據登地政事務所實務經驗，縱經通知及列管，民眾仍未辦繼承登記可能之原因如下：

一、 資訊缺乏、不完整

(一)繼承事實發生之年代久遠，繼承人已傳承數代，相關繼承人

分居各處，久無聯絡，不清楚有那些繼承人及應繼承遺產，

甚或不知道不動產須辦理繼承登記。

- (二)被繼承人所遺部分土地於土地登記簿之統一編號欄位為流水編，導致向稅捐或地政機關申請之被繼承人財產清單未包含該不動產，造成繼承人遺漏辦理。

二、 繼承人之意見整合不易

- (一)繼承人數眾多，意見尚待整合。
- (二)部分繼承人配合度低，或繼承人間因繼承權疑義待釐清，致繼承登記暫緩申辦或訴訟中，無法辦理。縱可部分繼承人申辦公同共有繼承登記，亦不想獨自負擔申辦登記之相關費用及後續稅負，因而降低申辦意願。

三、 文件申請困難、耗時

- (一)部分繼承人居住國外，在臺未設戶籍，須聯繫取得繼承關係身分證明文件（如出生證明），並經我駐外館處驗證等程序較為耗時。
- (二)日據時期及臺灣光復初期因戶籍資料不完整，實務上常遇有日據時期收養，光復後卻未記載養父母記事等情事發生，惟登記機關審認繼承關係乃依據戶籍資料所載，戶籍資料之不完整、錯誤等與實際身分關係不符，使繼承關係未明，而無法辦理繼承登記。

(三)內政部於 104 年 7 月 24 日修正「申請戶籍謄本及閱覽戶籍登記資料處理原則」，刪除第 2 點第 4 款原定申請人得以利害關係人資格申請「直系姻親或旁系血親三親等內之血親」戶籍謄本規定，大幅限縮申請人資格，惟繼承人欲申請公同共有繼承登記時，礙於上開規定無法直接請領其配偶、直系血親以外親屬關係其他繼承人戶籍資料，須依同條第 6 款「其他確有法律上權利義務得喪變更之關係」規定檢附利害關係人之證明文件，故於登記實務上，多由地政機關收件審查後，以文件欠缺為由開立補正通知書，繼承人始得持向戶政機關申領謄本，造成申辦繼承登記耗時或降低繼承人辦理繼承登記之意願。

四、 遺產價值偏低

未辦繼承登記之不動產可能地處偏僻、產權細碎無利用價值等原因，致不動產主觀價值或客觀價值偏低；或經評估後認為申辦繼承登記無實益，寧可等列冊管理 15 年期滿由國有財產署標脫後再申請價款。

五、 稅負、罰鍰負擔重

- (一)遺產稅、罰鍰金額龐大，民眾無法負擔，以致不能或不願完納續行辦理不動產繼承登記。
- (二)稅捐機關核定之稅額有爭議而提起行政救濟尚未確定。
- (三)繼承人擔心辦竣繼承登記後，因名下財產增加以致無法再請

領相關社會福利補助津貼；又或顧及辦理繼承登記後，每年可能須負擔很重的地價稅、房屋稅，故不願辦理繼承登記。

伍、 未來積極作為

一、 持續加強宣導

- (一)將辦理繼承登記所涉及之機關需要的文件表單製作便利包，方便民眾申辦。
- (二)可在繼承相關文宣品中，以淺顯易懂之圖文加強宣導，協助民眾瞭解當面臨繼承人數龐雜、他繼承人難以聯絡或不願配合等狀況時，可依規定先行辦理公同共有繼承登記，進而減少逾期未辦繼承登記之情形。
- (三)請戶政機關於民眾辦理被繼承人死亡除戶登記及國稅機關於民眾辦理遺產稅申辦案件時，協助提供民眾申辦不動產繼承登記相關文宣。
- (四)於通知逾期未辦繼承登記時，將辦理繼承登記流程及相關申請書表資料一併寄發，並告知民眾本市不動產登記可就近選擇任一地政事務所申辦，辦畢登記領回之文件並可申請郵寄到家服務，辦理案件不須來回奔波。
- (五)地政事務所於辦理籍圖重測均會先行辦理地籍調查作業，倘於調查時發現登記名義人有繼承事實發生，可提供繼承登記

相關宣導資料，協助宣導民眾盡速完成繼承登記。

二、 提供諮詢、分析利弊

(一)地政機關可配合與戶政、稅捐、國有財產署等機關共同舉辦

說明會，透過簡報、問答及個別諮詢等方式協助民眾瞭解並辦理不動產繼承登記。

(二)民眾如認為申辦案件時間及金錢成本高於其繼承土地之價值

而不願辦理時，可向其說明未來倘遇開發計畫或都市計畫變更，或許有增值之可能；另繼承登記逾期不辦，每逾 1 個月將處登記費 1 倍之罰鍰，且繼承關係隨繼承發生時間越久，繼承人變動之情形越大，繼承系統表也會更為複雜，往後將更難辦理，提高辦理繼承登記之意願。

(三)向民眾說明遺產稅免稅額及扣除額數額高，多數遺產稅為免

稅情形，並協助民眾向稅捐機關瞭解是否有欠稅之情形，或辦理抵繳稅款之條件。

陸、 結論

本市中、永和地區截至 107 年底，尚有未辦繼承列冊管理中土地 2,262 筆、建物 265 棟，實務經驗上，縱使經依規定通知及列管，民眾仍未辦理繼承登記，基於中、永和區南邊因地形地勢變化較大，開發程度較晚、較低，中、北邊地勢平坦地區，都市開發較早也較高的地理特性，探究其主要原因，一為不動產因位處偏鄉或價值過低，再者為繼承人意見分歧，及相關證明文件申領難度高等。

雖依規定經列管 15 年仍未辦理繼承登記，即移送財政部國有財產署辦理公開標售並無不妥，惟為保障繼承人權益，積極協助民眾順利辦竣繼承登記，爾後將著重於轄區內列冊管理數量較多的地段地區，持續透過多元管道加強區域性的宣導及通知，以期減少民眾逾期未辦繼承登記情形。