

繼承登記說明會



新北市樹林地政事務所

何謂繼承登記

- 繼承，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權(民法第759條)。
- 繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。(民法第1148條)
- 登記名義人(即被繼承人)死亡，由其繼承人繼承其權利，向該管地政事務所申請權利移轉所為之登記。

如果不辦繼承登記會怎樣(土地法第73條之1規定)



繼承發生時間點適用的法令 繼承開始的時間點：以被繼承人死亡日期區分

民國34年12月24日

民國74年6月4日

日據時期：臺灣光復以前依民事繼承習慣，分家產繼承及私產繼承

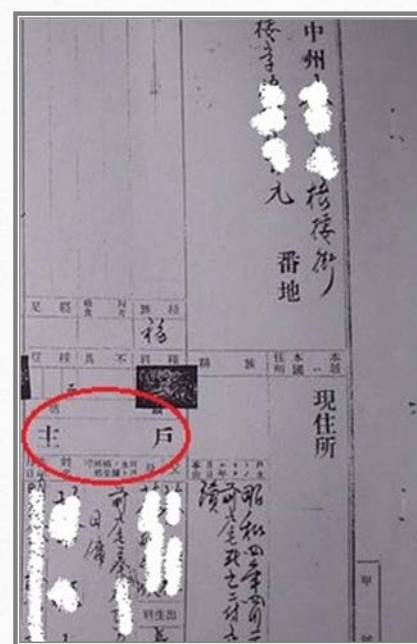
臺灣光復後：依修正前之民法親屬、繼承編及其施行法。養子女之應繼分為婚生子女的1/2

依現行民法親屬、繼承兩編暨其施行法規

誰是繼承人

日據時期(34.10.24前)財產繼承習慣分為：

- 家產繼承：被繼承人以戶主身分死亡。
- 私產繼承：被繼承人以非戶主身分死亡。



5

誰是繼承人-日據時期

- 家產繼承：於繼承開始時，與被繼承人(戶主)同一戶內之男子直系卑親屬(親等近者為優先)。
- 私產繼承：法定繼承順序第一順位直系卑親屬(男女皆有)、第二順位配偶、第三順位直系尊親屬、第四順位戶主。

6

誰是繼承人-民國34年10月24日以後

依民法規定，除配偶外，其他繼承人之順位：

- 第一順位：直系血親卑親屬
- 第二順位：父母
- 第三順位：兄弟姐妹
- 第四順位：祖父母

7

誰是繼承人

● 代位繼承

- 民法第1140條：民法第1138條所定第一順序(即直系血親卑親屬)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。

8

被繼承人
(爺)



直系血親
卑親屬
(子)



直系血親
卑親屬
(孫)

比被繼承人早死亡

繼承

➤ 要件:

1. 須被繼承人之親等近的直系血親卑親屬死亡或喪失繼承權
2. 被代位人須為被繼承人之直系血親卑親屬
3. 代位繼承人須為被代位人之直系血親卑親屬

9

誰是繼承人

● 再轉繼承

- 繼承權的再轉指繼承事實發生之後，繼承人再死亡。
- 要件：繼承人於被繼承人之後死亡

10



- ◆ 案例一：爺爺死亡，繼承人有爸爸、叔叔、姑姑3人，叔叔於爺爺死亡後亦死亡，留有配偶及2個兒子；則爺爺的不動產由爸爸、姑姑繼承1/3，叔叔的部分由孀孀及2個子女繼承。

11



- ◆ 案例二：弟弟死亡，其配偶先死亡，無子嗣，第一順位無繼承人。第二順位繼承人父母也死亡；第三順位繼承人是兄弟姐妹，若其他兄弟姐妹皆於弟弟之前死亡，只剩哥哥尚生存則由其繼承，其他兄弟姐妹之配偶、子女無再轉繼承之權利。
- ◆ 承上案例，若所有兄弟姐妹皆於弟弟之後死亡，即兄弟姐妹於弟死亡之時，取得繼承權。取得繼承權後再死亡，則兄弟姐妹之配偶、子女符合再轉繼承之要件。若因弟弟死亡後兄弟姐妹尚不及辦理繼承登記就死亡，必須先申報弟弟遺產稅，再申報兄弟姐妹遺產稅。兄弟姐妹之配偶、子女才能續辦繼承登記。

12

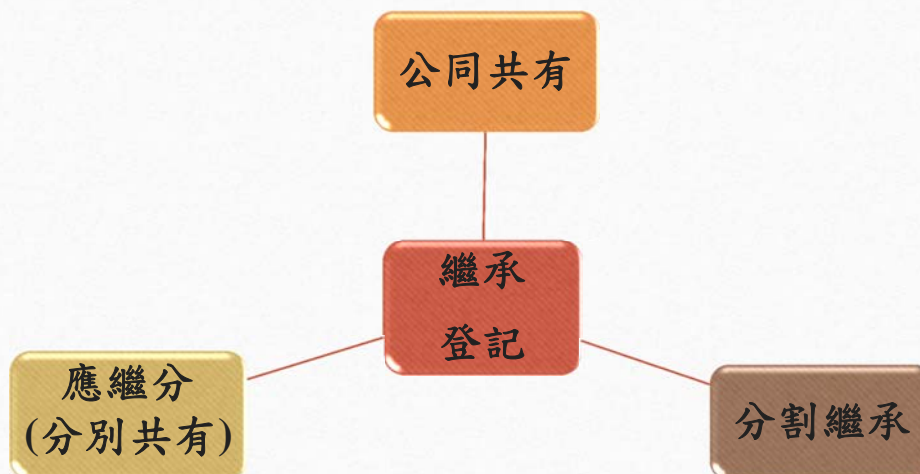
現在可以拋棄繼承嗎?-繼承權之拋棄

- 在被繼承人死亡前拋棄繼承權者，無效。
- 拋棄之方式，依繼承開始的時間點區分：
 - 日據時期：繼承開始3個月內向管轄地方法院單獨申報後發生效力。
 - 光復後至74年6月4日：知得繼承之時，2個月內以書面向法院、親屬會議或其他繼承人為之。
 - 74年6月5日(含)至97年1月3日：向法院提出。
 - 97年1月4日(含)以後：修正為3個月內要向法院提出。

13

繼承權之拋棄

申請繼承登記的型態



14

看看下列情況，你適合選擇何種繼承登記辦理

- 隔代太多繼承人分散各地沒聯絡，無法全部出面蓋章 → 共同共有繼承
- 繼承人之間感情不融洽，還沒喬好如何分財產 → 共同共有繼承

15

看看下列情況，你適合選擇何種繼承登記辦理

- 有繼承人在長期住在國外，不回來辦登記 → 共同共有繼承

16

看看下列情況，你適合選擇何種繼承登記辦理

- 全部繼承人都可以蓋章，想平均分配就好

→ 一般繼承

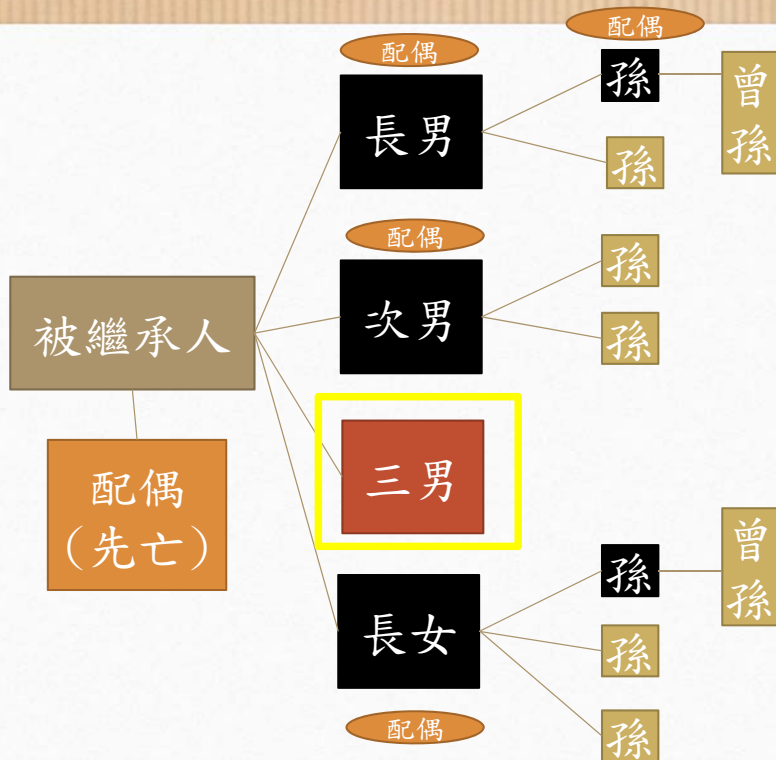
- 全部繼承人都可以蓋章，有人不想拿財產，有人要多拿，有人要少拿，而且大家都同意 → 分割繼承

17

共同共有

- 遺產在未分割前，由全體繼承人共同共有之，必須全體繼承人同意始得申請分割為分別共有。
- 部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記，由一人或數人為全體繼承人之利益就被繼承人之不動產申請共同共有。
- 例如：被繼承人的土地持分1/4，全部繼承人共有10人，如果不能全部繼承人出面會同申請，只能申請共同共有繼承登記，每人之土地持分為「共同共有1/4」，各共有人無所謂應有部分，如果全體繼承人皆能出面申請一般繼承，每人則均分取得各1/40。

18



(1)被繼承人於民國35年死亡，長男、次男、三男、長女為其繼承人。
 (2)因長久未辦繼承登記，致繼承人數越來越多，繼承人無法全部會同申請登記，得由三男一人代全體繼承人申請共同共有繼承登記，登記為全體繼承人共同共有。

共同共有

- 於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，如無法檢附繼承人現在戶籍謄本時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。

共同共有

- 再轉繼承人不願申報或繳納遺產稅者，得准由其他繼承人（申請人）檢附被繼承人之遺產稅繳清證明書或免稅證明書或同意移轉證明書辦理與再轉繼承人共同共有之繼承登記，惟登記機關應於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該再轉繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳其遺產稅。（內政部88年12月2日台（88）內地字第8814343號函）

21

申請繼承登記的型態

已辦妥共同共有繼承登記

- 處分(出售或設定)要經全體共同共有人同意：共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。（民法第828條第3項）
- 可消滅共同共有關係：共同共有關係，自共同關係消滅終止，或因共同共有物之讓與而消滅。（民法第830條）

22

分別共有

- 按民法所定應繼分繼承。
- 由全體繼承人出面申請。
- 申請登記無須檢附印鑑證明及蓋印鑑章。

23

繼承人之應繼分

日據時期

- 應繼分相同，親等相同繼承均分。

光復後至民法修正前(74.6.4)

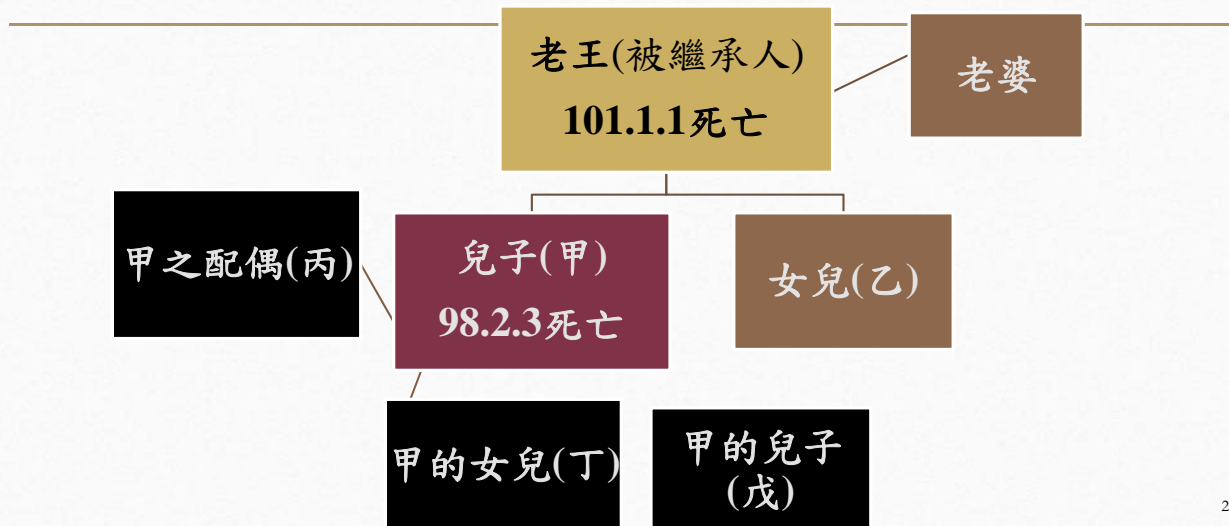
- 同一順序繼承人，均分。
- 養子女為婚生子女的**一半**。

民法修正後(74.6.5)

- 養子女與婚生子女**相同**。
- 其餘與民法修正前(74.6.4)相同。

24

舉例：老王有老婆，生有兒子(甲)及女兒(乙)，老王不幸於民國101年1月1日死亡，其中兒子(甲)先於民國98年2月3日過世，留有配偶(丙)及女兒(丁)、兒子(戊)，請問誰有繼承權？



答案：

- (1) 老王的老婆
- (2) 老王的女兒(乙)
- (3) 甲的女兒(丁)、兒子(戊)

思考：如果甲在102年1月1日過世，那結局會不一樣嗎？



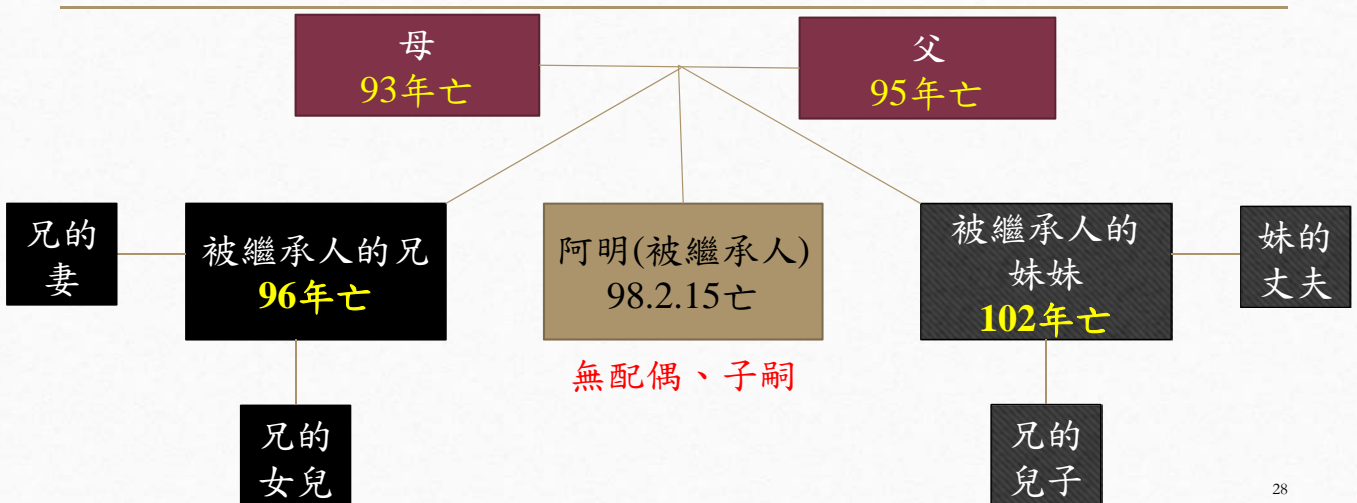
那麼應繼分各為多少？

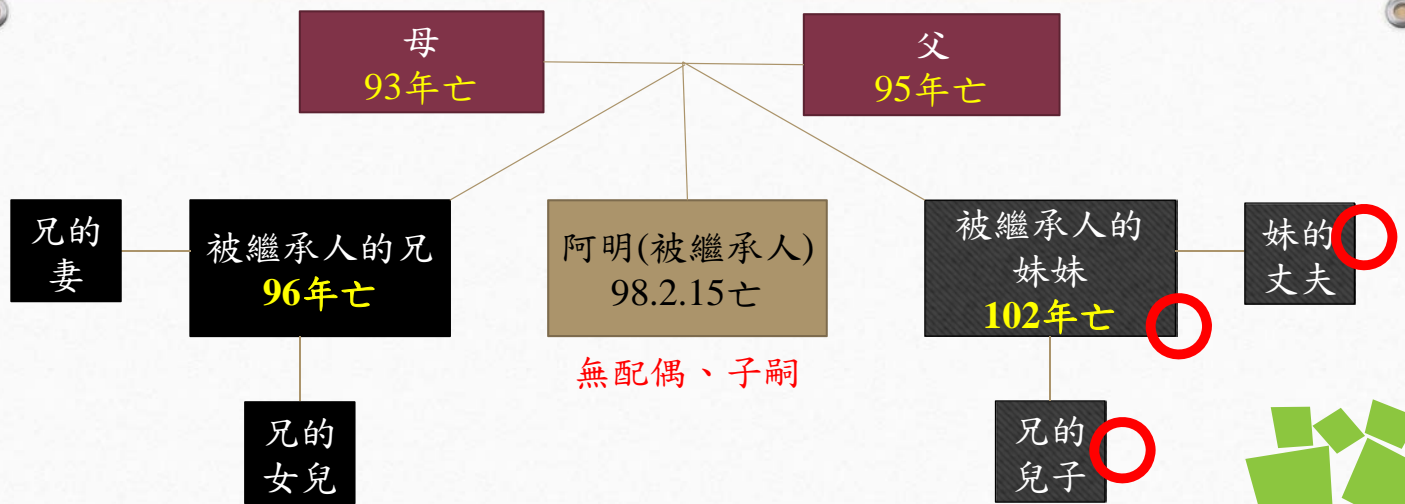


答案：

老婆、女兒(乙)各1/3、甲的女兒(丁)、兒子(戊)各1/6

舉例：阿明於98年死亡，沒有配偶、小孩，父母都比阿明早過世，阿明有兄長以及妹妹，兄於96年亡，妹妹於102年亡，都有配偶及小孩，請問誰有繼承權？





答案：

妹妹的丈夫與兒子

思考：如果被繼承人妹妹比被繼承人早過世，又沒有第四順位之祖父母呢？

分割繼承

- 繼承人得隨時請求分割遺產，但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。(民法第1164條)
- 全體繼承人協議分割由部分繼承人繼承取得，登記為其所有。

分割繼承

- 訂立遺產分割協議書協議分配。
- 須檢附印鑑證明，並蓋印鑑章，以確認繼承人之意思表示。

31

申請繼承登記的型態

繼承型態之比較

申請繼承登記之型態	共同共有	應繼分	分割繼承
是否須全體繼承人出面申請	X	○	○
是否須登記給全體繼承人	○	○	X，可協議由一人或數繼承人取得
是否須附印鑑證明、蓋印鑑章	X	X	○
可否自由處分各自之應有部分	X，共同共有人間無各自之應有持份，處分應得共同共有人全體同意	○，各共有人得自由處分其應繼分	○，各共有人得自由處分其應繼分

32

土地登記規則

- 土地登記規則第119條規定：

- 申請繼承登記，除提出第34條第1項第1款及第3款之文件外，並應提出下列文件：一、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。二、繼承人現在戶籍謄本。三、繼承系統表。四、遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。五、繼承人如有拋棄繼承，應依下列規定辦理：(一)繼承開始時在中華民國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。(二)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。六、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

33

土地登記規則

- 前項第2款之繼承人現在戶籍謄本，於部分繼承人申請登記為全體繼承人共同共有時，未能會同之繼承人得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代之。
- 第1項第1款、第2款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
- 第1項第3款之繼承系統表，由申請人依民法有關規定自行訂定，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。
- 因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第1項第1款、第3款及第5款之文件。

34

土地登記規則

- 土地登記規則第120條：

- 繼承人為二人以上，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，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。
- 登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知他繼承人。

35

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點

- 被繼承人於日據時期死亡，光復初期以已死亡者名義為登記名義人辦理土地總登記時，得由光復初期之合法繼承人以「名義更正」為登記原因申請登記。
- 光復初期誤以死者名義申辦土地總登記之土地，合法繼承人之再繼承人因故未會同辦理繼承登記，得由部分繼承人辦理更正登記及繼承登記。(內政部78年11月18日台(78)內地字第754853號函)

36

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點

- 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第1點：
- 臺灣光復初期辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀時，以死者名義申報登記為所有權人或他項權利人者，其合法繼承人得依照本要點申請更正登記。
- 前項所謂臺灣光復初期係指民國35年4月至民國38年12月後底，人民辦理土地權利憑證繳驗之申報期間。

37

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點

- 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第2點：
- 合法繼承人申請更正登記時，應提出更正登記申請書，並附具下列文件：
（一）原土地所有權狀或他項權利證明書。（二）繼承系統表。申請人應於表內註明：「本表所列如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任」，並簽名或蓋章。（三）登記名義人死亡之戶籍謄本及合法繼承人現在之戶籍謄本；如戶籍資料無登記名義人死亡之記載，經戶政機關證明者，得提繳親屬證明書或其他可資證明死亡之文件。
- 前項第3款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

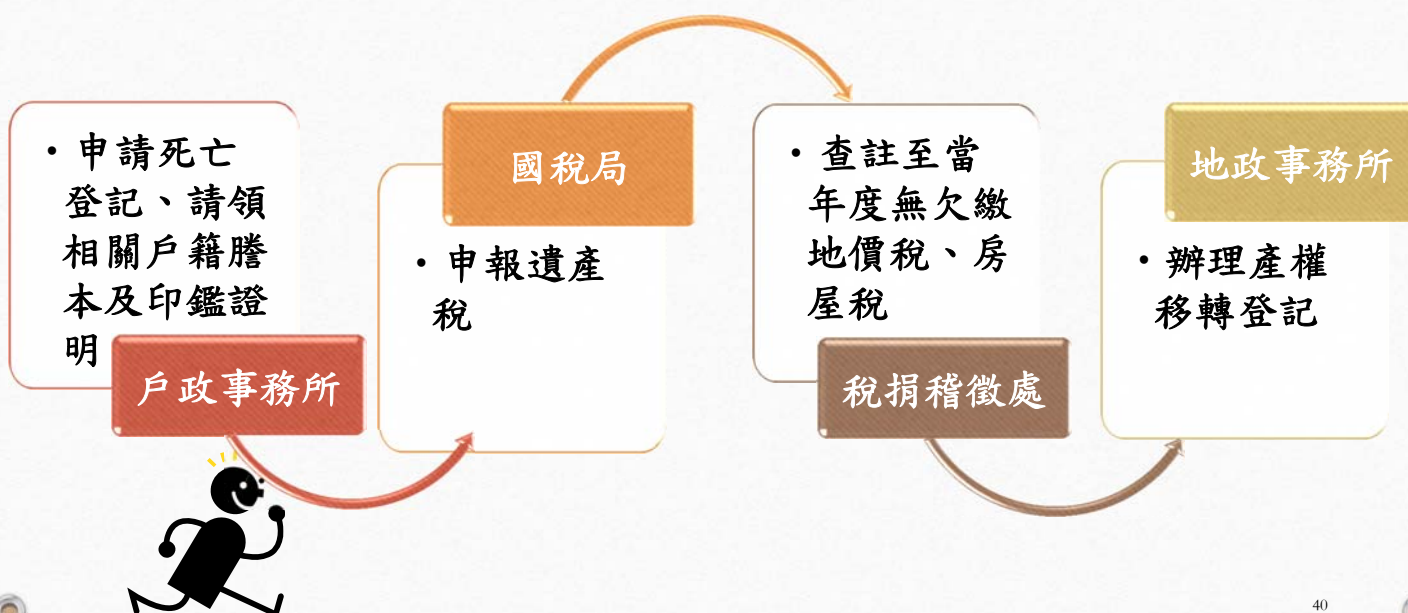
38

臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點

- 臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點第4點：
- 原合法繼承人如已死亡者，由最後一次之合法繼承人依法向主管稽徵機關辦理遺產稅申報，檢附稅款繳(免)納證明書，或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書申請更正登記為原合法繼承人名義，並同時申請繼承登記。

39

辦理繼承登記之流程



40

國稅局申報遺產稅—申請須知

- 洽被繼承人死亡時戶籍所在地之國稅局申辦。
- 被繼承人於民國38年6月14日以前死亡者，免申報(仍須辦理查註無欠繳稅費)。
- 如有繼承人之一於申辦被繼承人繼承登記前死亡(再轉繼承)，須申報其遺產稅。

41

國稅局申報遺產稅—申請須知

- 納稅義務人如果沒有在規定期間內(6個月)申報繳納遺產稅，從規定申報期間屆滿的隔天起算，核課期間為7年。已超過核課期間的遺產稅案件，不得再補稅處罰，惟仍可辦理申報遺產稅，再由稅務機關核發逾核課期間證明。

42

稅捐稽徵處

- 申報遺產稅完畢後，持遺產稅證明書至不動產所在地之稅捐稽徵處加蓋稅捐承辦人員查至當年度無欠地價稅或房屋稅戳章。(新北市可於任一稅捐稽徵處辦理**新北市**土地之查欠)
- 辦理分割繼承者，請一併辦理印花稅繳納作業(貼足不動產價值1/1000之印花稅票或印花稅大額憑證繳款書)。

43

地政事務所—應附文件

- 土地登記申請書
- 登記清冊
- 繼承系統表
- 土地、建物所有權狀正本(所有權狀遺失者請檢附切結書)
- 被繼承人死亡除戶戶籍謄本 1 份

44

地政事務所—應附文件

- 全體繼承人現在戶籍謄本各1份
- 申請為共同共有時，無法提出未能會同之繼承人之現在戶籍謄本，得以曾設籍於國內之戶籍謄本及敘明未能檢附之理由書代替。
- 遺產稅繳清(免稅)證明書正、影本各1份
- 其他依法令規定應附文件：如拋棄繼承者，請另檢附合法之拋棄證明文件。

45

地政事務所—應附文件

- 辦理分割繼承者，加附分割協議書正、副本及全體繼承人之被繼承人死亡之日前1年以後核發印鑑證明



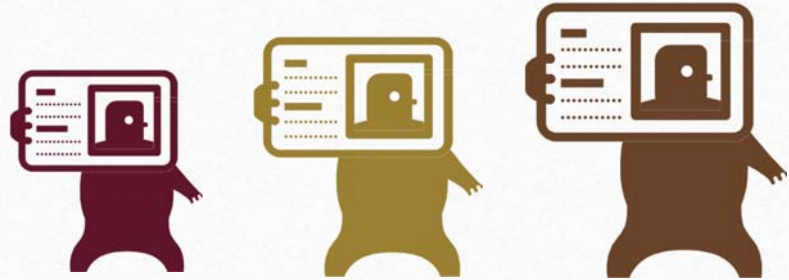
※免申請印鑑證明之情形：

繼承人於申請登記時親自到場，提出國民身分證正本，供登記機關人員核符身分或分割協議書經依法公證、認證者等。(土地登記規則第40條、第41條)

46

地政事務所—應附文件

- 委託代理人送件，代理人須攜帶身分證(或駕照)、印章。



地政事務所—申請須知

- 洽不動產所在地之地政事務所申辦。
- 應繳納之地政規費：
 1. 登記費：
 - 按被繼承人**死亡當期**之申報地價或房屋現值計算)之1/1000繳納。【(申報地價×面積×持分)除以1000】
 2. 書狀費：每張新臺幣80元。

地政事務所—申請須知

- 申辦期限：自繼承開始之日起**6個月**內為之。
- 逾期申請登記，每超過1個月，處**登記費**1倍之罰鍰，**最高不超過20倍**。(依新北市政府規定，登記費罰鍰經分算後，每人**未達300元者**，免罰)
- 訂定申請之期限是為了速定時效及確立變動後之權利，若申請人有故意或過失，未於規定期限內申辦者，則課以罰鍰以為制裁。

49

其他—登記名義人之權屬確認

- 如申請繼承之土地、建物登記簿無記載統一編號，應加附與登記簿**原登記地址**相同之身分證明文件，以確認被繼承人確為登記名義人。
- 例如：三峽區劉厝埔段120地號土地謄本記載，所有權人：劉大明，住址：三峽庄三峽字百二十番地，應檢附劉大明曾經設籍於「三峽庄三峽字百二十番地」之戶籍謄本。

50

其他—查詢被繼承人之財產總歸戶

- 須持被繼承人之除戶謄本（可看出申請繼承人與被繼承人之關係資料）
- 國稅局：至國稅局申請財產總歸戶。
- 地方稅捐稽徵處：新北市轄稅捐稽徵處及分處提供全國財產總歸戶清單查詢作業。
- 地政事務所：至地政事務所申請被繼承人之不動產總歸戶查詢。

51

其他—查詢土地、建物登記資料

確認不動產之繼承標的後，至地政事務所申請土地、建物登記謄本，以確認土地、建物正確面積、土地公告現值、權利範圍，了解不動產登記狀況，並據以填載相關資料。

52

其他—了解土地位置

- **指界**：如欲了解土地之大略位置，可向地政事務所申請指界，不予測釘界樁及核發土地複丈成果圖，每筆土地費用400元。
- **鑑界**：如須了解土地之實際界線，可向地政事務所申請鑑界，依地籍圖複丈後，協助權利人埋設土地界標，確定實地界址之測量作業，申請鑑界後會定出會勘日期，鑑界前須先排除邊界上的障礙物，以便測量。

鑑界規費計算：以每筆每公頃（10000平方公尺）為計收單位，每單位以新臺幣4,000元計收。

其他—了解土地位置

- **上地籍圖資網路便民服務系統**（網址：<http://easymap.land.moi.gov.tw/>）：為便利民眾查詢土地位置，免費提供以輸入地段地號、建物門牌、區等方式查詢地籍圖。
- **上新北市不動產資訊服務網**（網址：<http://regis.ntpc.gov.tw/regis2014/>）：點選「不動產資訊」，並點選「地籍查詢」，輸入行政區、地段、地號。

其他—了解土地使用分區

- **非都市土地**：查詢土地謄本之土地標示部所載「使用分區」及「使用地類別」，空白者則屬都市土地。
- **都市土地**：上**新北市府城鄉服務網**(網址：<https://landzone2.planning.ntpc.gov.tw/urdweb/>)提供使用分區查詢(數值區分區查詢)，該查詢系統圖資係依據本府各都市計畫地籍套繪圖，僅供參考之用，如需正式土地使用分區證明，請逕洽當地公所申請核發。

55

辦理繼承登記便捷服務

- **新北市繼承登記跨所辦理服務**

繼承及其衍生之撤銷、剩餘財產差額分配、抵繳稅款、遺產管理人、遺囑執行人、共有型態變更登記全面受理跨所申辦，不受至少1筆標的為受理所管轄之限制，惟須申辦標的登記簿有記載登記名義人統一編號或完整住所，否則仍應請申請人至原管轄之登記機關申辦。

56

- 跨域代收案件服務：

- 服務說明：為提供民眾更便捷的服務，新北市提供陸續與各縣市合作，提供「登記機關受理跨縣市代收地政類申請案件作業」便民服務措施，歡迎多加利用！
- 合作縣市：
本市與全國各縣市

- 跨域代收案件服務項目：

- 1.土地登記
- 2.土地登記及建物測量
- 3.土地登記規則第24條所定之複印登記申請書及其附件
- 4.複印土地複丈及建物測量申請書原案
- 5.依檔案法規定申請複印之公文
- 6.英文不動產權利登記證明
- 7.人工登記簿謄本
- 8.利害關係人申請之異動索引、異動清冊
- 9.複印信託專簿、共有物使用管理專簿及土地使用收益限制約定專簿
- 10.代理人送件明細表
- 11.土地複丈成果圖補發
- 12.實價登錄「表單登錄、紙本送件」案件

- **本所未辦繼承列冊管理專區**

上 (<http://www.shulin.land.ntpc.gov.tw>) 地政專區\未辦繼承列管專區，內含逾期未辦繼承登記公告及列管資料、辦理繼承登記Q&A、办理流程及相關法令規定等豐富資訊以供參考。

- **新北市逾期未辦繼承土地列冊管理資料查詢**

新北市政府地政局建置「逾期未辦繼承土地列冊管理資料查詢」便於民眾查詢本市轄逾期未辦繼承登記之公告、列管資料。

- **下載申辦繼承案件Eazy包**

至本所網站(<http://www.shulin.land.ntpc.gov.tw>) 地政專區\未辦繼承列管專區\繼承登記办理流程，下拉至最下方，點選「繼承案件Easy包下載」，提供申辦流程、應附文件一覽表及相關書表文件之電子檔下載。

- 欲按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅，申辦繼承登記時，可填寫跨機關通報服務申請書，由地政事務所協助通報，免到稅捐機關申請：

新北市各地政事務所於受理繼承登記時，提供有意申請按自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅者填寫「新北市政府戶籍、地籍資料變更跨機關通報服務申請書」，於登記案件辦理完畢時，由地政事務所主動通報稅捐機關，經稅捐機關審核後即可適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。

貼心提醒：

1. 因不動產繼承登記程序涉及民政、稅捐、國稅、地政等不同機關主管之規定，如您仍尚有不清楚之地方，建議可逕洽主管機關進一步諮詢。
2. 倘您無暇自行處理者，建議您可委託合法之專業代理人(即地政士)代理申請。可至內政部不動產資訊平台(<http://pip.moi.gov.tw/>)查詢合法地政士名單。



本所轄常用機關聯絡資訊

- 新北市樹林地政事務所
 - 電話：(02)2680-8001
 - 地址：新北市樹林區地政街12號
- 財政部北區國稅局板橋分局
 - 電話：(02)2968-3569
 - 地址：新北市板橋區文化路一段48號

63

- 新北市政府稅捐稽徵處（管轄區域：樹林區）
 - 電話：(02)8952-8200
 - 地址：新北市板橋區中山路一段143號
- 新北市政府稅捐稽徵處三鶯分處（管轄區域：三峽區、鶯歌區）
 - 電話：(02)8671-8230
 - 地址：新北市三峽區中山路175號

64

- 新北市樹林戶政事務所

- 電話：(02)2684-2131

- 地址：新北市樹林區保安街1段285號

- 新北市三峽戶政事務所

- 電話：(02)2671-1173

- 地址：新北市三峽區光明路71號5樓

- 新北市鶯歌戶政事務所

- 電話：(02)2679-7784

- 地址：新北市鶯歌區仁愛路53號

65

財產繼承莫忽視 女男繼承皆平等

繼承人之順位及應繼分為何？

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，無論男女均享有繼承權喔！

66

財產繼承莫忽視 女男繼承皆平等

已婚婦女可以繼承娘家財產嗎？如果娘家父母以立遺囑方式將不動產均分配給兄長時，女兒可以主張何種權利？！

我國民法既已明文規定男女具平等繼承財產權，不因「已婚」或「未婚」的身分而給予任何差別待遇。

又民法第1187條明定遺囑人得依遺囑自由處分遺產，但不得違反關於特留分的規定，以保障繼承人之生活。是如果娘家父母已立遺囑將不動產全部分配給兄長時，未取得財產的女兒可以依法主張特留分，以保障自己權益。

繼承皆平權 女男無差別

新北性平年 從你我做起

【新北市政府地政局暨各地政事務所 關心您的權益！】

感謝聆聽
歡迎指教

