

繼承流程 輕鬆懂

男女繼承 權利同



臺中市政府地政局

LAND ADMINISTRATION BUREAU OF TAICHUNG CITY

臺中市西區三民路1段158號5、6、7、9樓

電話:04-22218558(代表號)

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，向不動產所在地政事務所申辦繼承登記。聲請逾期者，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。

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。



在申請繼承登記前，建議您可以至下列機關先辦理相關程序。

壹

申請繼承登記前的準備程序

1. 申請資料

戶政:

被繼承人(除戶)及繼承人(現戶)戶籍謄本、印鑑證明(分割繼承時須檢附)等。

國稅局:

申請被繼承人全國財產清單(可至任一國稅局、分局或稽徵所申請)。

2. 申請不動產資料

地政:

被繼承人土地登記謄本(非本年度者加附該年度公告現值地價謄本)。

地方稅務局:

房屋稅籍證明(非當年度應申請該年度課稅明細表)。

3. 報稅及查欠

國稅局:

申報遺產稅

【財政部中區國稅局 AI智能客服】



地方稅務局:

查欠地價稅及房屋稅

4. 地政事務所

辦理繼承登記:

(至不動產所轄地政事務所辦理)

繼承登記應備文件:

1. 土地登記申請書
2. 登記清冊
3. 戶籍謄本(被繼承人除戶謄本及繼承人現戶謄本)
4. 繼承系統表
5. 遺產稅繳(免)納證明書
6. 權利書狀
7. 其他依法令規定應提出之文件

貼心提醒

★ 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公同共有。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公同共有。

★ 分割繼承:

依據民法1164條規定，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。所以在申請繼承登記前，全體繼承人可以將被繼承人遺產協議分割由部分繼承人繼承取得，並將不動產申請登記為該繼承人所有。土地登記規則第120條規定，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，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。

★ 拋棄繼承:

依據民法第1174條規定，繼承人得拋棄其繼承權，並應於知悉其得繼承之時起3個月內，以書面向法院為之。拋棄繼承後，應以書面通知因其拋棄而應為繼承之人。但不能通知者，不在此限。



一、國稅局

1. 依據遺產及贈與稅法第23條規定，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起6個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關辦理遺產稅申報。
2. 申報遺產稅應附文件及程序可向國稅局洽詢。
3. 依據遺產及贈與稅法第42條規定，未檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書者，地政機關不得辦理移轉登記。

貼心提醒

如果您不清楚被繼承人所留遺產（如不動產標的），可以向國稅局申請被繼承人財產總歸戶資料參考。如果您仍有需要查詢各筆已登記不動產的詳細資料（如面積、土地公告現值，權利範圍等），可以向任一地政事務所申請地籍謄本。

二、地方稅務局或稅捐機關

1. 依據土地稅法第51條及房屋稅條例第22條規定，欠繳地價稅之土地或房屋稅之房屋，不得辦理移轉登記。所以在申請繼承登記前，您必須持國稅局核發之證明書，至稅捐機關辦理查驗有無欠繳地價稅及房屋稅，並經查驗無欠稅之後，才可以申請繼承登記。
2. 依據印花稅法規定，分割不動產所立之契據應繳納印花稅，所以如辦理分割繼承者，請一併辦理印花稅繳納作業（可向郵局購買印花稅票或由稅捐機關開立印花稅繳款書）。

三、地政事務所

1. 於完成上述程序後，請向不動產所在地政事務所申辦繼承登記。
2. 申請繼承登記時，應按不動產價值（依被繼承人死亡當時之土地申報地價或房屋現值計）繳納千分之一登記費及書狀費（每張80元整）。

貼心提醒

因繼承型態多樣，且涉及不同機關申請程序及規定，如果您有不清楚的地方，建議可先向相關主管機關洽詢；如果您不便親自處理，並可委託合法之地政士代理。



貳

申請繼承登記 應備文件

所有權轉移登記（繼承）

- 1. 土地登記申請書。
- 2. 登記清冊。
- 3. 戶籍謄本（被繼承人除戶謄本及全部繼承人現戶謄本），如登記機關能以電腦處理達成查詢者，得免檢附。
- 4. 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）。
- 5. 遺產稅繳（免）納證明書正本、影本各1份（應經所轄稅捐分處查註「查無欠繳地價稅費」、「查無欠繳房屋稅費」戳記）。
- 6. 土地、建物所有權狀、他項權利證明書（書狀遺失未能檢附時，應由繼承人出具切結書，並於登記完畢由地政事務所公告註銷）。
- 7. 如有繼承人拋棄繼承權者，另需檢附法院准予備查之證明文件。
- 8. 其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

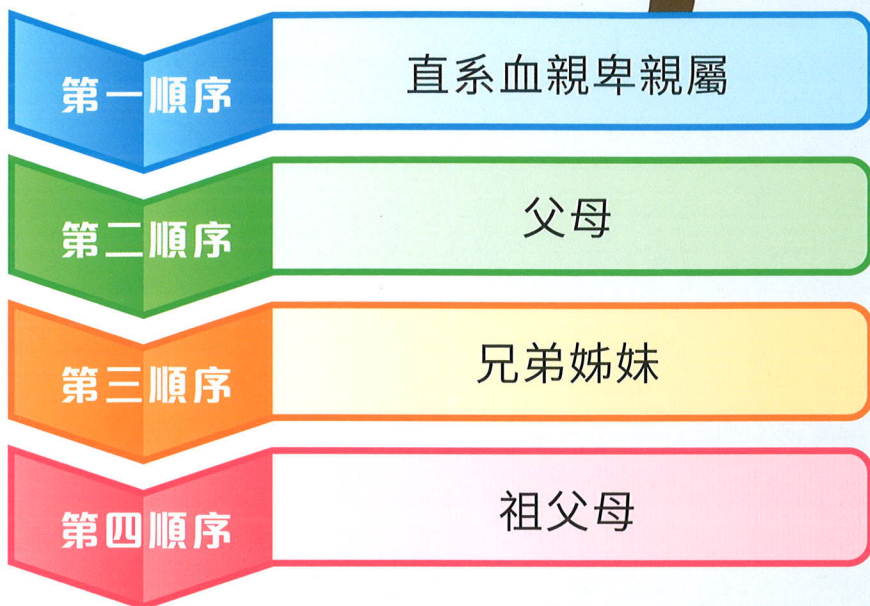
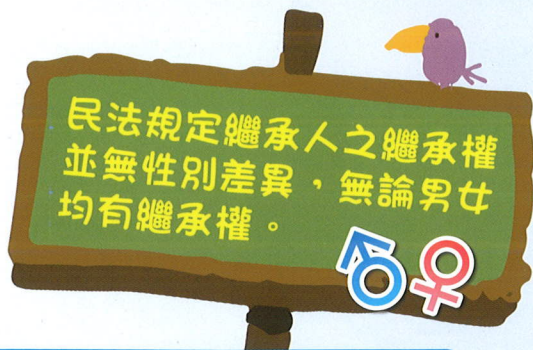
所有權轉移登記（分割繼承）

如果您是辦理分割繼承登記，除了上述文件外，還需檢附：

- 9. 遺產分割協議書正、副本各1份（正本須按協議成立時不動產權利價值總額千分之1貼用印花稅票）。
- 10. 印鑑證明（需檢附被繼承人死亡日前1年以後核發之印鑑證明，全體繼承人各1份，但遺產分割協議書經公證、認證或由地政士簽證者，得免附）。
辦理分割繼承登記時所附文件如需繼承人蓋章者，請蓋印鑑章（繼承人）。

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：



★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。



- 一、代理人送件時請攜帶印章及出具登載姓名、國民身分證統一編號並貼有照片之國民身分證(或駕駛執照、全民健康保險卡)，以供收件人員核對身分。
- 二、辦理遺產分割繼承時，全體繼承人應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，若檢附全體繼承人印鑑證明書(須在被繼承人死亡日前1年以後核發者有效)，或分割協議書經公證或認證者，得免親自到場核對身分。



服務機關

臺中市政府地政局或管轄各地政事務所

| 機關名稱 | 連絡電話 |
|------------|----------------|
| 臺中市中山地政事務所 | (04) 2224-2195 |
| 臺中市中正地政事務所 | (04) 2237-2388 |
| 臺中市中興地政事務所 | (04) 2327-6841 |
| 臺中市豐原地政事務所 | (04) 2526-3188 |
| 臺中市東勢地政事務所 | (04) 2588-6008 |
| 臺中市大里地政事務所 | (04) 2481-8870 |
| 臺中市大甲地政事務所 | (04) 2686-7125 |
| 臺中市清水地政事務所 | (04) 2623-7141 |
| 臺中市雅潭地政事務所 | (04) 2533-6490 |
| 臺中市太平地政事務所 | (04) 2393-3800 |
| 臺中市龍井地政事務所 | (04) 2636-7150 |

