

不動產繼承登記 全攻略

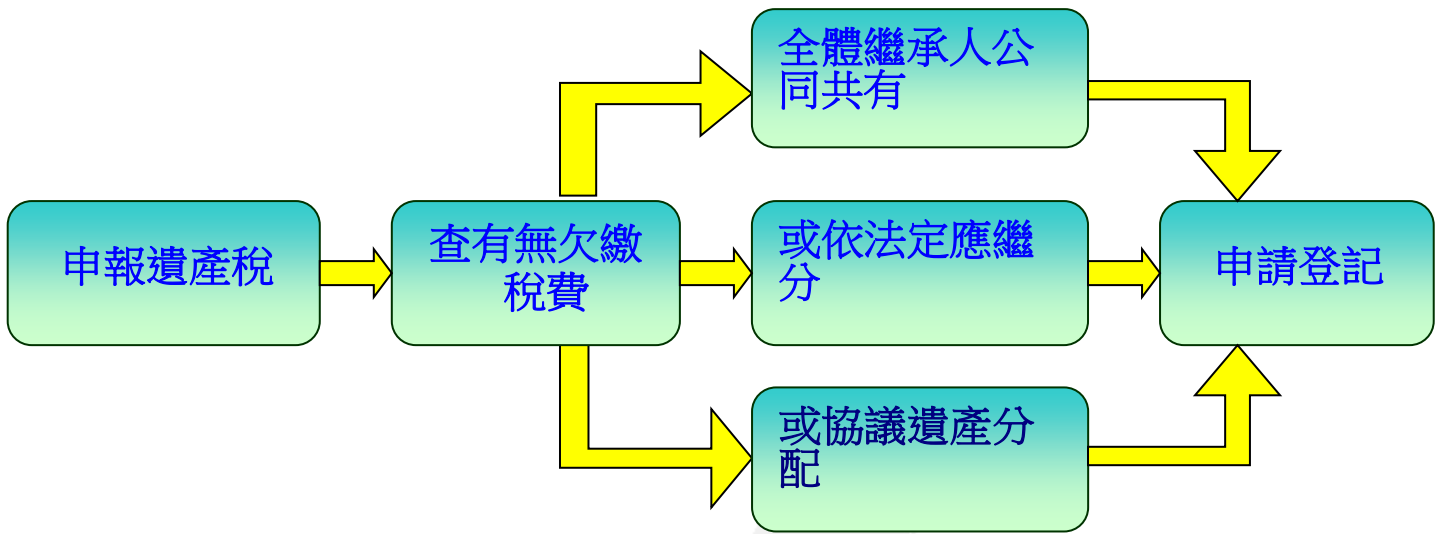




Yuanlin Land Office, Changhua County
彰化縣員林地政事務所

壹、繼承登記之流程簡介

辦理不動產繼承登記之流程如下：



一、申報遺產稅

地政機關並不得逕為辦理移轉登記，且在辦理遺產繼承登記之前，繼承人應先向國稅局申報遺產稅，繼承人必須先繳納遺產稅或取得遺產及贈與稅法第 8 條但書規定之同意移轉證明書。國稅局於繼承人繳納遺產稅完畢之後，發給遺產稅繳清證明書（如果不須繳納遺產稅，則國稅局亦會發給遺產稅免稅證明書）。

小叮嚀：申報遺產稅之前可就近到國稅局或其所屬各分局稽徵所申請查詢被繼承人之財產明細，以免漏報遺產稅或漏辦繼承登記。

二、查有無欠繳稅費

欠繳稅款之土地或房屋，於欠稅未繳清之前，不得辦理移轉登記。所以繼承人於拿到國稅局核發之遺產稅繳清（或免稅）證明書後，必須持該遺產稅繳清（或免稅）證明書洽管轄各地方稅務局，查註該遺產之標的無欠稅後，再向轄區地政事務所申請辦理繼承登記。

三、 為全體繼承人辦理「共同共有」繼承（部分繼承人未會同申辦時），或依法定應繼分辦理繼承（全體繼承人會同申辦），或協議遺產分配

全體繼承人會同申辦時，各繼承人可依法定應繼分辦理，或以協議方式議定遺產之分配方式（全體會同，並加附協議文件）：訂立遺產分割協議書一式二份，蓋印鑑章，貼足不動產價值千分之1印花稅，及另檢附各繼承人之印鑑證明（向戶籍所在地之戶政事務所申請），辦理繼承登記；如部分繼承人因故未能會同申請時，僅得為全體繼承人辦理為全體「共同共有」。

四、 申請繼承登記（請到轄區地政事務所申辦）

(一)辦理繼承登記應檢附之文件如下：

- 土地登記申請書。
- 登記清冊。
- 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。（向戶政機關申請）
- 繼承人現在之戶籍謄本。（向戶政機關申請）
- 繼承系統表。
- 遺產分割繼承協議書。（繼承人非協議「分割繼承」登記者免附）
- 遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。
- 繼承人之印鑑證明。（繼承人依「應繼分」繼承登記或持身分證親自到場核對身分者免附）
- 繼承權拋棄相關證明文件。（繼承人如有拋棄繼承者檢附）
- 原所有權人(被繼承人)之所有權狀(如權狀遺失，得由繼承人檢附切結書辦理)
- 其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。

(二)申請登記時申請人應依不動產價值（土地：以死亡當時遺產之申報地價。建物：以稅捐稽徵機關核定價額）千分之一繳納登記費及書狀費（每張新台幣八十元整）。

小叮嚀：請於被繼承人死亡後6個月內申報遺產稅及辦理繼承登記以免受罰※。

※依土地法第 73 條第二項規定：繼承登記得自繼承開始之日起，六個月內為之。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。





貳、繼承登記應附文件簡介

辦理繼承登記應檢附之文件及來源如下：

書表項目	資料來源
一、土地登記申請書。	自行填寫
二、土地建物登記清冊。	自行填寫
三、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。 ※地籍資料無身分證字號者，應一併檢附載有原登記住址之戶籍謄本	向戶政機關申請
四、繼承人現在之戶籍謄本。	向戶政機關申請
五、繼承系統表。	自行填寫
六、遺產分割繼承協議書。（*繼承人依「應繼分」繼承登記者免附）	自行填寫
七、遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件。	* 向國稅局申請後，仍應向各地方稅務局查註無欠稅
八、繼承人之印鑑證明。（繼承人依「應繼分」繼承登記或持身分證親自到場核對身分者免附）	向戶政機關申請
九、繼承權拋棄相關證明文件。（繼承人如有拋棄繼承情形時檢附）	向地方法院申請
十、原所有權人(被繼承人)之所有權狀(如權狀遺失，得由繼承人檢附切結書辦理)	自行填寫
十一、其他依法律或中央地政機關規定應提出之文件。	

一、土地登記申請書（通用範本，紅字部分僅係供參，請依實際填寫）

收 件	日期	年 月 日 時 分	收件 者章		連件序別 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字號	字第 號						書狀費	元	收 據	字 號
								罰 鍰	元	核 算 者	

土 地 登 記 申 請 書																						
(1) 受理 機關	彰化縣 員林地政事務所 市 <input type="checkbox"/> 跨所申請				資料管 轄機關	彰化縣 市 員林地政事務所		(2)原因發生 日 期	中華民國 ○年 ○月 ○日													
(3)申請登記事由（選擇打√一項）					(4)登記原因（選擇打√一項）																	
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記					<input type="checkbox"/> 第一次登記																	
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記					<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input checked="" type="checkbox"/> 繼承 <input checked="" type="checkbox"/> 分割繼承（繼承或分割繼承依實際辦理情況擇一勾選） <input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> 抵押權登記					<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記					<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記					<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/> 標示變更登記					<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>																	
<input type="checkbox"/>					<input type="checkbox"/>																	
(5)標示及申請權利內容			詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>																			
(6) 附繳 證件	1. 登記清冊 1份		4. 遺產稅繳(免)納證明書 1份				7. *其他，請依實際情況確實填寫															
	2. 繼承系統表 1份		5. 遺產分割協議書 1式2份(正、副本，非分割繼承免附)				8.															
	3. 戶籍謄本 *份(依實際填寫)		6. 印鑑證明 各1份(非分割繼承免附)				9.															
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託 ○○○ 代理 代理人章 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。																					
(9) 備 註																						
(8)聯絡 方式												權利人電話		○○○○○○								
												義務人電話		○○○○○○								
												代理人聯絡電話		○○○○○○								
												傳真電話		○○○○○○								
	電子郵件信箱		○○○○○○																			
	不動產經紀人姓名		○○○○○○																			
	不動產經紀人電話		○○○○○○																			

二、土地登記清冊（通用範本，請依實際填寫）

		登	記	清	冊	申請人 ○○○	簽章		
土 地 標 示	(1) 坐 落	鄉 鎮 市 區	○○						
		段	○○						
		小 段	○○						
		(2)地 號	○○						
		(3)地 目	○○						
		(4)面 積 (平方公尺)	○○○						
		(5)權利範圍	全部						
	(6)備 註	<p style="color: red;">*範例一：繼承人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五人各繼承五分之一（*此為假設依法定應繼分情況時，辦理時仍請依實際狀況填寫）；</p> <p style="color: red;">*範例二：由繼承人○○○繼承全部（*此為假設協議分割繼承情況時，辦理時仍請依實際狀況填寫）</p>							

建 物 標 示	(7)建	號	○○			
	(8) 門 牌	鄉鎮市區	○○			
		街 路	○○			
		段 巷 弄	○○			
		號 樓	○○			
	(9) 建 物 坐 落	段	○○			
		小 段	○○			
		地 號	○○			
	(10) 面 積 (平 方 公 尺)	一 層	○○			
		層				
		層				
		層				
共 計		○○				
(11) 附 屬 建 物	用 途	○○				
	面 積 (平方公尺)	○○				
(12)權 利 範 圍		全部				
(13)備 註		<p>*範例一：繼承人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等五人各繼承五分之一（*此為假設依法定應繼分情況時，辦理時仍請依實際狀況填寫）；</p> <p>*範例二：由繼承人○○○繼承全部（*此為假設協議分割繼承情況時，辦理時仍請依實際狀況填寫）</p>				

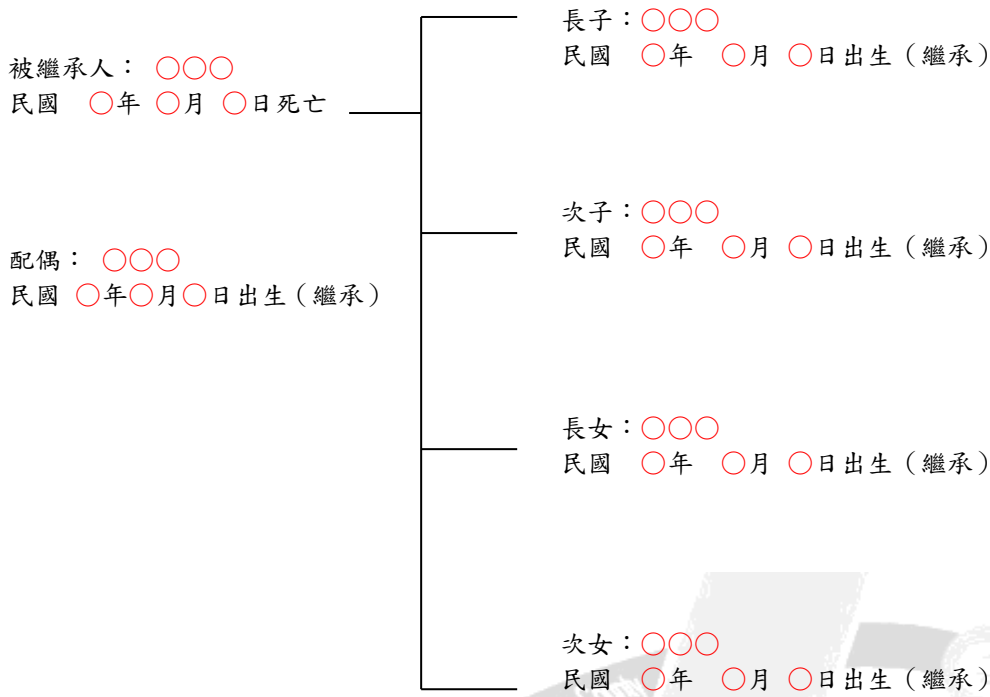
三、載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本

載有被繼承人死亡記事之戶籍
謄本—
請向戶政機關申請

四、繼承人現在之戶籍謄本

繼承人現在之戶籍謄本—
請向戶政機關申請

五、繼承系統表（範本，請依實際情況編訂）



本系統表係依民法有關規定自行訂立，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。

（**註：繼承人為大陸或外籍人士者，另依有關法令規定用語切結）

申請人：○○○ (簽章) 印鑑章

申請人：○○○ (簽章) 印鑑章

申請人：○○○ (簽章) 印鑑章

申請人：○○○ (簽章) 印鑑章

申請人：○○○ (簽章) 印鑑章

中華民國 ○年 ○月 ○日

六、遺產分割協議書

（*依法定應繼分辦理者免附，本書表範例並無公訂格式，請依實際情形編寫，須檢附一式二份，並張貼不動產價值千分之一印花稅票）

立協議書人係被繼承人 ○○○ 之合法繼承人，被繼承人於民國 ○年 ○月 ○日亡故，經立協議書人協議一致同意，按下列方式分割遺產，俾據以辦理繼承登記。

一、土地標示：

鄉鎮市	段	小 段	地 號	面 積 (平方公尺)	權利範圍	繼承人姓名及 繼承範圍
○○	○○	○○	○○	○○	全部	○○○ 全部

二、建物標示：

建 號	門 牌				基 地 座 落			權利範圍	繼承人姓名及 繼承範圍
	鄉鎮市	路 街	巷 弄	號 樓	段	小段	地 號		
○○	○○	○○	○○	○○	○○	○○	○○	全部	○○○ 全部

立協議書人：○○○ 蓋章 印鑑章 立協議書人：○○○ 蓋章 印鑑章 立協議書人：○○○ 蓋章 印鑑章
 身分證字號：○○○○○○○ 身分證字號：○○○○○○○ 身分證字號：○○○○○○○

立協議書人：○○○ 蓋章 印鑑章 立協議書人：○○○ 蓋章 印鑑章
 身分證字號：○○○○○○○ 身分證字號：○○○○○○○

中 華 民 國 ○○年 ○○月 ○○日

七、遺產稅繳（免）納證明書

--由被繼承人死亡當時管轄之國稅局承辦

申辦登記前應先向管轄國稅局申報遺產稅，待國稅局審核並繳納辦理完竣後，即會發給遺產稅繳納證明書（核定遺產稅額為零亦有免納證明書），或取得遺產及贈與稅法第 8 條但書規定之同意移轉證明書。

※請注意，申辦繼承登記前，必須向所屬管轄地方稅務局，先行查註該遺產之標的無欠稅。

八、繼承人之印鑑證明

申請協議分配遺產(分割繼承登記)時，應檢附所有繼承人之印鑑證明—
向戶籍所在戶政機關申請核發

*印鑑證明有效期間為「原因發生日期前一年以後」，舉例來說，登記原因發生日期為101年3月30日，則應檢附100年3月31日以後所核發之印鑑證明

印鑑章

九、繼承權拋棄相關證明文件—
無拋棄繼承情形者免附

法院核發之拋棄繼承證明文件—
*無拋棄繼承情形者免附

十、原所有權人(被繼承人)之所有權狀

*原權利書狀如因故遺失未能檢附時，繼承人得以敘明未能檢附權狀理由之切結書（尚無公訂格式）代替之。



十一、其他應提出文件

--依個案情形另需檢附之文件（如地籍資料內未登記被繼承人身分證字號者，則應一併檢附載有被繼承人地籍原登記住址之戶籍謄本等等…）

