

不動產所有權拋棄： 法規解析與實務指南

權利人自由處分不動產之法律效果、
限制條件與申辦程序完整解析



告別無效資產，精準傳承價值的必備知識



權利人自由處分

權利人依法自由放棄其對動產或不動產的物權。



地政機關辦理登記

針對土地等不動產，必須依法向地政機關完成「所有權拋棄登記」程序。



產權直接歸屬國庫

完成登記後，該土地產權將歸屬國家所有。



⚠ 核心觀念：

所有權拋棄並非口頭聲明或私下協議即可，必須完成「所有權拋棄」始生法律效力。

拋棄繼承 vs. 拋棄所有權：哪一種適合您？

拋棄繼承

 綁定全餐 (All-or-nothing)

概念

必須放棄全部的遺產與債務，無法選擇性拋棄。



適用情境

債務大於資產，想完全卸除被繼承人之財務責任。



拋棄所有權

 單點切割 (Surgical extraction)

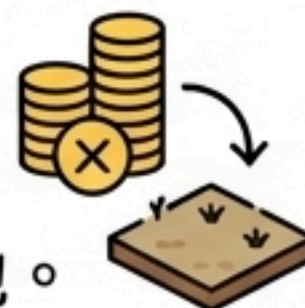
概念

可針對特定不動產單獨辦理拋棄，不影響其他財產。



適用情境

想保留高價值遺產，但想甩脫不值錢、難處理且須繳稅的共有土地。



絕對禁止！無法辦理拋棄的三大紅線



產權不清與限制登記

土地若存在未塗銷的抵押權（民法第903條）、查封登記或設有不動產役權（內政部80年8月5日台內地字第8001736號函），不得單獨拋棄。



建築法規限制

依法不得單獨拋棄其法定空地所有權（建築法第11條第3項、民法第148條第1項），以確保建築法規完整性。



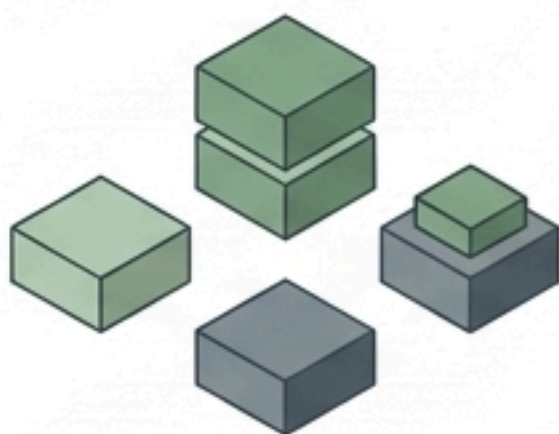
公共利益原則

拋棄行為若會妨害他人既有合法利益，或違反社會公共秩序與善良風俗，法律明文不予允許。
(民法第148條第1項-不得違反公共利益及損害他人利益。)

繼承後的共有土地，拋棄後歸誰所有？

共有土地所有權拋棄

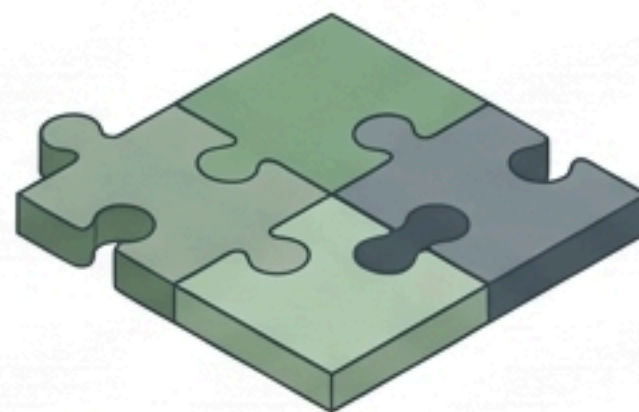
分別共有



產權歸屬：國家所有

土地登記規則第143條規定

公同共有



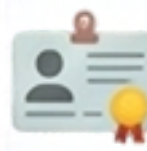
產權歸屬：其他共有人所有

內政部107年10月1日台內地字第1070442803號函

辦理拋棄登記：必備文件清單



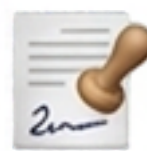
登記申請書與清冊：依地政機關規定格式填寫並用印。



身分證明與權狀：申請人身分證明文件及土地所有權狀正本。



拋棄所有權同意書：須先至地方稅務局辦理並完成查欠稅程序(無欠稅並切結無違民法第148條之情事)。



拋棄人印鑑證明：若親自到地政事務所核對身分者可免附。



非法定空地證明：建管單位核發，證明非屬建築法定空地。



行動指南：三步完成資產優化

01



評估

確認產權與策略

釐清欲拋棄土地為「分別共有」或「共同共有」，確認拋棄後的產權流向是否符合預期。

02



檢核

排除紅線限制

確認土地無抵押權、無查封登記、非屬建築法定空地，且無違反公共利益並完成地方稅務局查欠稅者。

03



執行

備齊文件送件

攜帶五項必備文件（包含印鑑證明或親自到場），至地政機關辦理所有權拋棄登記。