

新北市政府 113 年度自行研究報告

逾期未辦理繼承登記之探討

研究機關：新北市瑞芳地政事務所

研究人員：張庭嘉

研究期程：自 113 年 1 月 1 日至 113 年 10 月 31 日

新北市政府 113 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	逾期未辦理繼承登記之探討
期程	自 113 年 1 月 1 日至 113 年 10 月 31 日
經費	無
緣起與目的	<p>新北市為臺灣人口數最高之地區，截至 2024 年 8 月止，人口數已來到 4,044,518 人，人口數多，故辦理不動產登記之需求也高。新北市瑞芳地政事務所為審查繼承登記案為大宗，民眾申請繼承登記案件數量每年增加，但每年逾期未辦理繼承登記案件量卻也屢創新高。</p> <p>土地法第 73 條之 1 於 111 年 5 月 31 日經立法院三讀通過修正，確立地政機關處理逾期未辦理繼承登記案件時，除依法辦理公告之外，並應以書面通知繼承人，有助於繼承人充分得知資訊，並保障人民財產權。</p> <p>本計畫目的，在觀察土地法修法後，對民眾造成之影響，並透過問卷及探訪，了解民</p>

	<p>眾對於逾期未辦理繼承登記相關法規之了解程度，探討政府機關在法規下，可以給予民眾何種幫助。</p>
<p>方法與過程</p>	<p>一、問卷調查</p> <p>本所於清明節至墓園服務時，發放問卷填寫，了解民眾對於繼承登記的理解程度及可能遇到的困難。</p> <p>二、深入探訪</p> <p>於 112 年度列冊管理滿 15 年之逾期未辦理繼承登記移請國產署標售案件中，挑選被繼承人所遺土地及建物標的，實際拜訪當地民眾，了解逾期未辦理繼承登記原因及提供協助。</p>
<p>研究發現及建議</p>	<p>本所發現不動產繼承登記對於一般民眾來說屬於專業問題，不敢觸碰；且常遇繼承人不合、失蹤、出國等問題，民眾觀念認為無法找到所有繼承人即無法辦理繼承，導致愈來愈多逾期未辦理繼承登記案</p>

	<p>件。建議政府單位應加強宣導未辦理繼承登記之影響及辦理繼承登記之方法；也期望能有更多對於逾期未辦理繼承登記之不動產解套方法。</p>
備註	無

目錄

目錄.....	4
壹、 緣起	5
貳、 土地法第 73 條之 1.....	6
一、立法意旨	6
二、修法重點	7
參、探討及研析.....	10
一、問卷調查	10
二、實際訪查	17
肆、研究發現及建議事項	21
一、研究發現	21
二、建議事項	22
伍、結語	23
參考文獻	25

壹、緣起

「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除民法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。」為民法第 1147 條及第 1148 條規定，因繼承是被繼承人死亡而開始，不像買賣為雙方訂立契約而產生，而是法律事實，導致民眾對於繼承登記觀念薄弱，認為可以不用特別辦理土地登記，使民眾權益受損。

土地法有五大立法目的：平均地權、健全地籍、正確地價、地盡其利及地利共享。國家土地政策圍繞土地法而策劃，在民眾權益及經濟目的間尋找平衡，雖然繼承為事實，但導致土地使用降低而危害國家經濟更為重大，而立有土地法第 73 條之 1，督促民眾辦理繼承登記同時，並促進土地合理利用及有關土地政策之推展。

土地法第 73 條之 1 於 111 年 5 月 31 日經立法院三讀通過修正，確立地政機關處理逾期未辦理繼承登記案件時，除依法辦理公告之外，並應以書面通知繼承人，有助於繼承人充分得知資訊，並保障人民財產權。

新北市為臺灣人口數最高之地區，辦理不動產登記需求也

高，新北市瑞芳地政事務所（下稱本所）為審查繼承登記案件為大宗，民眾申請繼承登記案件數量每年增加，但每年逾期未辦理繼承登記案件量卻也屢創新高。為探討土地法第 73 條之 1 修正後對民眾影響，而有本次研究計畫。

貳、土地法第 73 條之 1

一、立法意旨

- (一) 按土地法第 73 條之 1 第 1 項規定得由地政機關代管未辦繼承登記之土地或建築改良物者，其立法目的在防止繼承人逾期怠於申辦繼承登記。(88 年判字第 3900 號)
- (二) 繼承登記的目的在儘速確定每個繼承人的權利範圍，倘時間拖延過久，各人的權利範圍未能確定，容易造成使用上及權利上之糾紛，再加上繼承如分散各地或又再次發生繼承情形，勢必造成繼承人的增加，使不動產的權屬關係更加複雜，使用或處分上更容易產生糾紛。列冊管理之目的，依土地法第 73 條之 1 之立法意旨乃是為督促繼承人儘速辦理繼承登記，以使地籍資料與實際情況

相符，並兼以保障繼承人法定取得之權益。

- (三) 逾期未辦理繼承登記而執行列冊管理，或移送國有財產署標售只是一種手段，係基於維護土地資源使地籍資料完整並促進土地合理利用及有關土地政策之推展。土地法第七十三條之一規定土地或建築改良物自繼承開始之日起，如逾期未辦繼承登記，經地政機關列冊管理滿十五年，仍未辦理登記者，即移請國有財產局公開標售，繼承人得按法定應繼分就標售金額向國有財產局申請提領價金，逾十年未提領者，即歸屬國庫。如經標售五次仍未標出者，即登記為國有，自登記完畢之日起十年內，原繼承人得檢附證明文件就其法定應繼分按該土地或建築改良物第五次標售底標分算發給之。

二、修法重點

(一)法條

「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地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記，並以書面通知繼承人；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。」

「前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。」

依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。

第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次

標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向財政部國有財產署申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

（二）修法

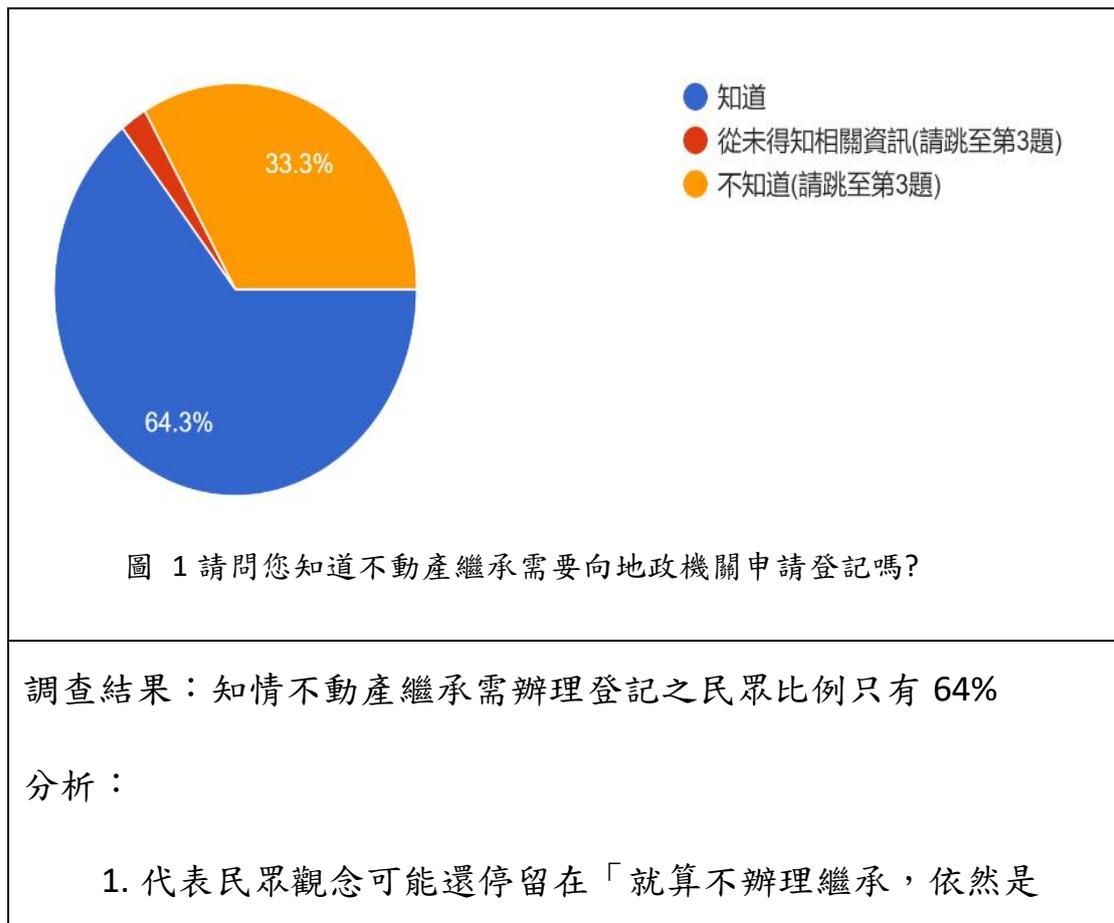
111年5月31日修正後之土地法第73條之1第1項，可以看出，政府為保障民眾權益，不只辦理公告，而是要求地政機關以「書面」通知繼承人辦理登記。查實務上，繼承人或代位繼承人無法主動得知繼承發生之情況並非罕見，難以期待繼承人自繼承開始之日起一年內即可辦妥相關繼承遺產之登記，包括土地或建築改良物之繼承登記，現行法規定之地方政府公告，充其量僅生公示效力，卻難以達到催告之效果。業將對繼承人之通知，列入主管機關實施公告之技術性及細節性事項，以達到督促繼承人盡速完成前開繼承財產之效果。

惟現行地政機關人力不足，無法通知每個繼承人，僅通知其中一個繼承，並期望該繼承人得通知其他繼承人辦理登記。

參、探討及研析

一、問卷調查

本所於清明節至墓園服務時，發放問卷填寫，了解民眾對於繼承登記的理解程度，並分析民眾可能遇到的困難。



自己家族的財產」

2. 民眾對法律知識並未充分了解。

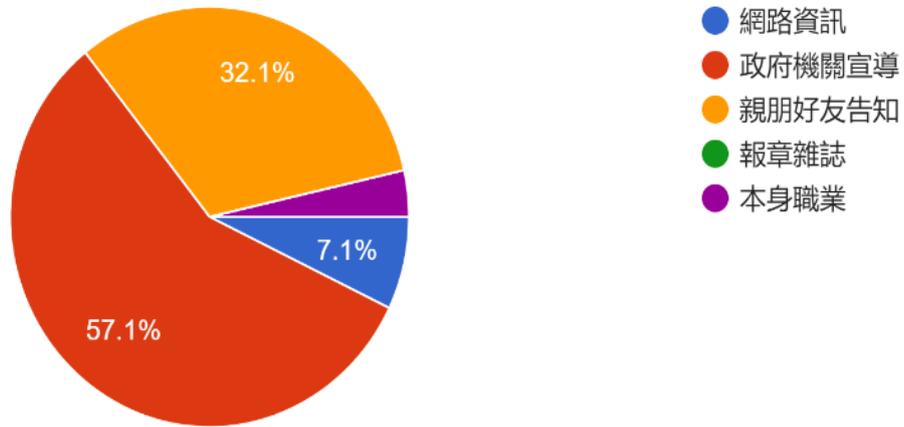


圖 5 從何得知不動產繼承應至地政機關申請辦理？

調查結果：知情不動產繼承需辦理登記之民眾有 57% 是透過政府單位得知

分析：

1. 可能透過地政單位、里長、稅捐單位、戶政單位再辦理繼承相關事務時得知。
2. 惟透過政府單位得知之比例不高，有待繼續推動或結合相關單位共同輔導。

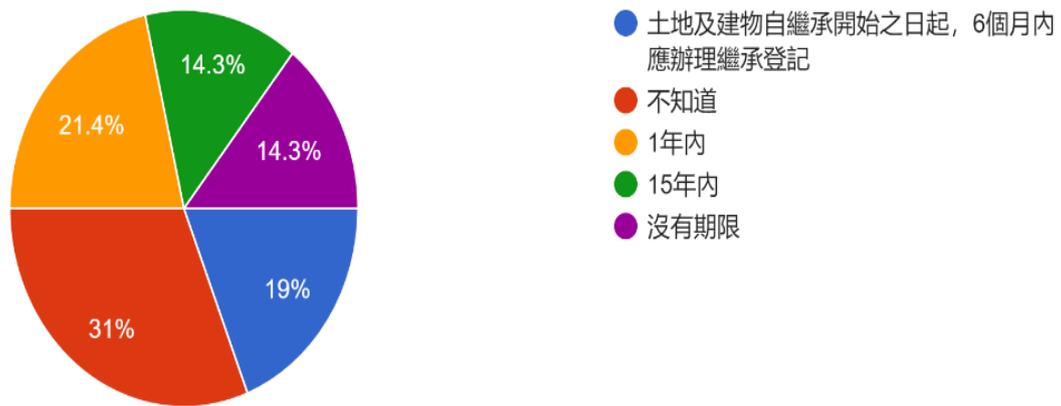


圖 9 請問被繼承人死亡後多久應辦理繼承登記？

調查結果：民眾對於應辦理繼承登記之期間概念模糊

分析：

1. 「6 個月」之辦理期間不容易記住。
2. 政府宣導作業需要加強期間觀念。

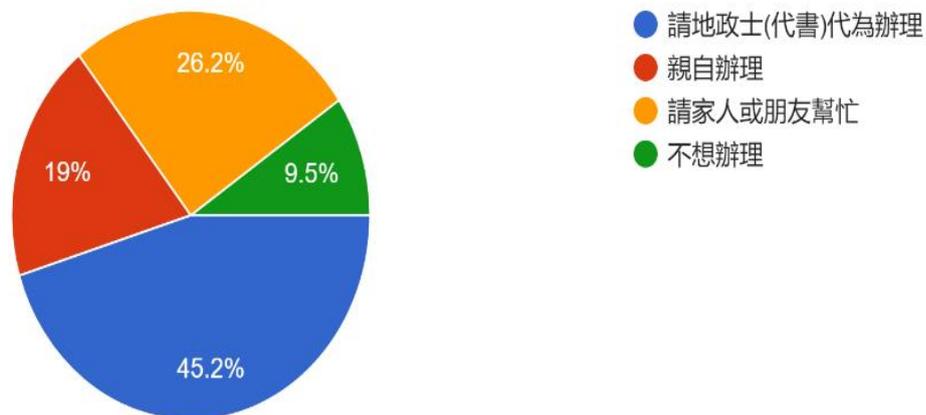


圖 13 若您有繼承登記或不動產登記需求，您會如何申請辦理？

調查結果：多數民眾希望尋求專業人士處理不動產登記事宜

分析：

1. 民眾對於不動產登記流程不熟悉且認為其為專業領域範疇，一般民眾不能自行辦理。
2. 民眾平日為上班時間，無空閒時間辦理。

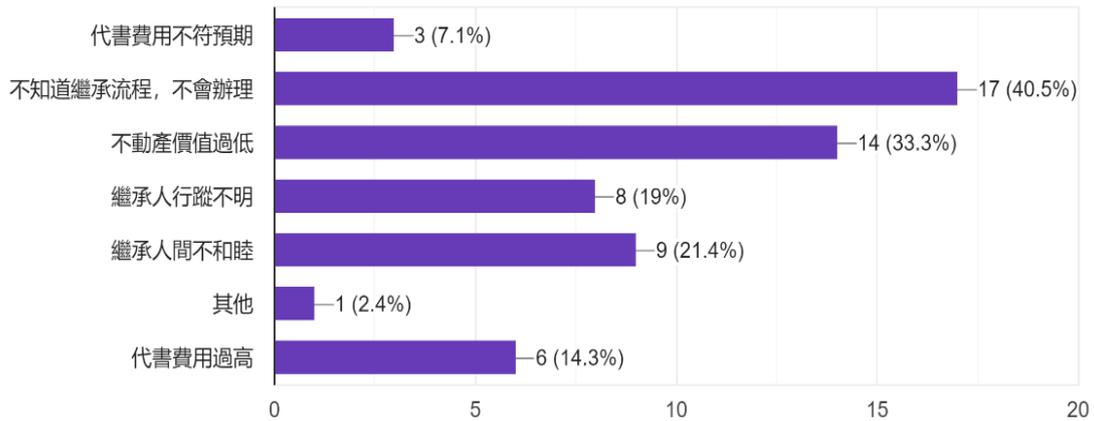


圖 17 若遇有繼承登記情形，您會因為何種原因不想辦理？

調查結果：因「不知道繼承登記流程」及「不動產價值過低」為不想辦理繼承登記之兩大原因

分析：

1. 瑞芳所轄地區，有大量山坡地，無發展價值，公告現值較低，民眾認為辦理登記花費可能大於繼承之不動產價值。
2. 繼承登記流程較複雜，需要往返多個政府單位辦理。

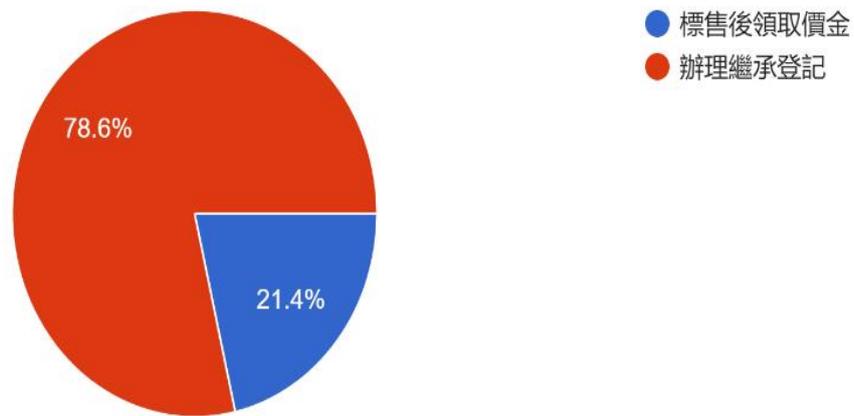


圖 21 承上題，若遇有繼承登記情形 您會希望由政府機關代為標售後領取價金或是協助辦理繼承登記？

調查結果：民眾多數想保留不動產而不想被政府標售

分析：

1. 民眾多數希望保留祖先所遺之不動產。
2. 民眾認為不動產保值較高。

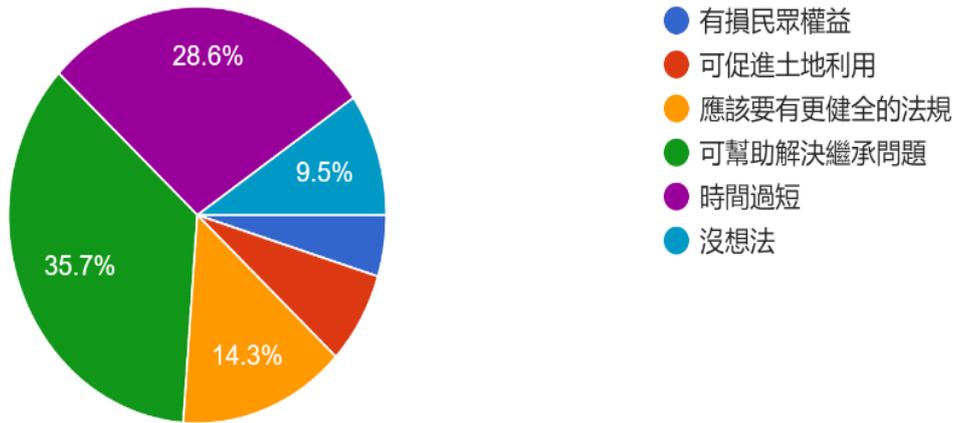


圖 25 承上題，若不辦理繼承，地政機關將列冊管理 15 年後，將列冊管理 15 年後，對於將移請國產署辦理標售之規定，您有何

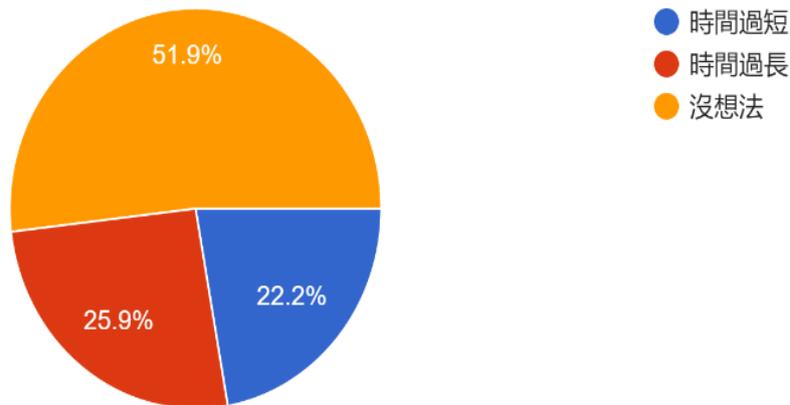


圖 29 承上題，若不辦理繼承，地政機關將列冊管理 15 年後，將列冊管理 15 年後，將移請國產署辦理標售，您認為管理時間?

調查結果：雖然民眾多數希望保留不動產，但若政府將不動產標售，也可幫助解決繼承問題，惟希望列冊管理時間可拉長。

分析：

1. 民眾希望列冊管理時間可拉長原因可能是無法主動得知有不動產要辦理繼承登記，及其相關流程及規定。
2. 登記機關應設專責人員協助處理。

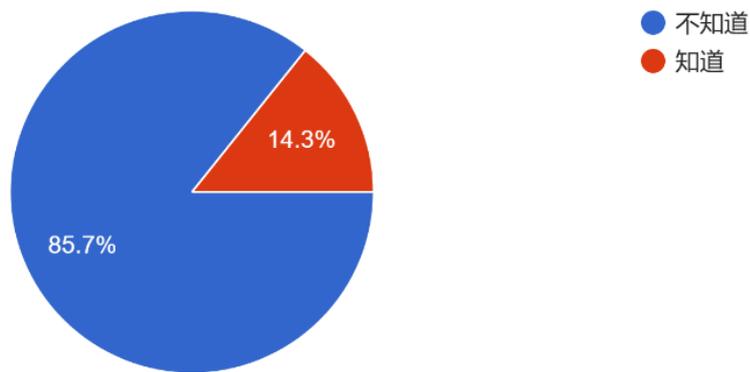


圖 33 請問您知道每年地政機關會公告逾一年未辦理繼承之被繼承人名單嗎?

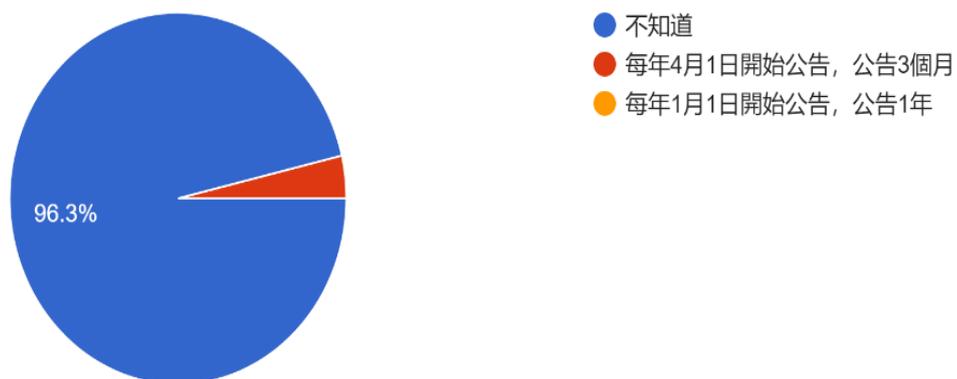


圖 37 承上題，請問每年公告期間為何?

調查結果：民眾幾乎不知情地政機關會公告逾期未辦理繼承登記之被繼承人名單

分析：

1. 地政機關公告，充其量僅生公示效力，卻難以達到催告之效果。
2. 公告方法是否有更妥善方式。

二、 實際訪查

本所於 112 年度列冊管理滿 15 年之逾期未辦理繼承登記移請國產署標售案件中挑選，實際拜訪當地民眾，了解逾期未辦理繼承登記原因及提供協助。

瑞芳區	建物門牌：瑞芳區明燈路一段〇〇〇號
	

圖 41 瑞芳區訪查

未辦理原因	無法聯絡所有繼承人
訪談情形	該門牌尚有可能之繼承人居住，當日為二位年輕人在場，對本所人員甚為警惕，不希望與本所人員接觸，對於本所人員訪談皆無回應，本所請其轉交繼承便利包予可能之繼承人，希望其能予本所人員聯絡。
目前辦理	已透過代書辦理公同共有繼承登記完畢。
貢寮區	建物門牌：貢寮區和美街〇〇號
	
圖 73 貢寮區訪查	
未辦理原因	無從得知
訪談情形	地處偏遠，人煙稀少，且有放養家狗看門，本所人員無法靠近了解情形
目前辦理	持續追蹤。

雙溪區	建物門牌：雙溪區石笋0號之0
 <p data-bbox="576 797 839 831">圖 105 雙溪區訪查</p>	
未辦理原因	無法聯絡所有繼承人
訪談情形	<p data-bbox="485 976 1305 1395">當日因尋繼承人無果，訪談附近鄰居，鄰居熱心回應，並表示本案繼承人散於臺灣各地，無法聯絡，只有一位繼承人住在附近，本所請該鄰居代為轉交繼承便利包及本所聯絡方式，希望其能予本所人員聯絡。</p>
目前辦理	已透過代書辦理公同共有繼承登記完畢。
平溪區	建物門牌：平溪區十分街000號



圖 137 平溪區訪查

未辦理原因	被繼承人有債務問題、傳統家庭女生不可過問不動產問題
訪談情形	建物位於十分老街，前廳出租做生意，當天只有一中年婦女在場，經本所人員詢問，雖認識被繼承人，惟聽說其有債務問題，且與其子女並無聯絡，再加上傳統觀念女生不可過問家族事宜，無從得知為何未辦理繼承登記，本所請其轉交繼承便利包及本所聯絡資料予家族男性，希望可能之繼承人能與本所聯絡。
目前辦理	持續追蹤。

肆、研究發現及建議事項

一、研究發現

(一) 民眾傳統觀念認為不辦理繼承登記不影響家族財產；

且尚有繼承人使用或居住於不動產，政府不會強制做影響民眾的事情。

(二) 未辦理繼承登記之多數原因為繼承人不合、失蹤、出國等問題，雖然有法規可以由其中一繼承人先代為辦理繼承登記，惟本所所轄不動產價值較低，就算辦理繼承登記後，也無誘因走司法途徑處理後續遺產分割事宜，導致多數人並不想主動辦理繼承登記。

(三) 本所所轄不動產持有人大多為年齡較大之人，其繼承人年齡也大多位於 50 歲至 60 歲間，對於學習新事物較為抵觸，甚者不想觸碰，導致聽到要處理不動產登記事宜第一觀念即流程複雜、很難辦理，又無力請代書代為辦理相關事情，往往越拖越久，導致繼承關係更為複雜。

(四) 有部分繼承人從未得知尚有不動產未辦理繼承登記，可能因登記機關於通知繼承人時寄送郵件為戶籍地為

主，且只通知其中一位繼承人，惟現在民眾多數未實際居住於戶籍地，導致無法得知訊息。

二、建議事項

- (一) 增加通知繼承人次數：政府可研擬增加通知繼承人之次數，例如每五年通知一次，且以通知不同繼承人為主，促使民眾得知尚有不動產未辦理繼承登記，且預防受通知之繼承人隱瞞相關事情。
- (二) 為共同共有做解套方案：雖辦理共同共有不影響繼承人權益，惟共同共有狀態對於土地利用不利，若繼承關係複雜，對於後代之繼承人越難以處理，若可訂立相關強制解套之法規，可能對於土地政策及利用更佳。
- (三) 戶籍資料適用規範明確：現存辦理繼承登記問，往往收到繼承人闡述，戶政機關無法請領旁系血親之戶籍謄本，對於繼承關係複雜之案件，需要地政機關開立補正，才可請領，導致民眾耗時在往返機關，且常有收養關係疑慮，戶政機關無法解決而導致繼承登記停擺，耗時在法院處理相關問題，期望能訂立明確的戶籍資料請領資格及適用規範。

(四) 政府宣導需加強法規觀念：有關機關應協助宣傳未辦理繼承登記之影響，不要讓自身權益埋沒，機關間可以建立流程網，例如於戶政機關辦理死亡登記時，可以協助民眾查調全國財產清冊，並宣導相關繼承流程及未辦理登記之影響。

伍、結語

不動產登記對於一般人來說，可能一生只會碰到幾次，往往使人認為其遙不可及，「繼承」為法律事實，在被繼承人死亡那一刻，繼承人已繼承到財產，但依民法第 759 條規定，「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」不動產雖因繼承取得，但應經登記，才可以處分，而土地法第 73 條之 1，則更進一步規定，若列冊管理 15 年未辦理繼承登記，為維護土地利用及政策，政府會強制性處理，交由財政部國有財產署辦標售，雖危害了民眾權益，實際上也解決了很多因為繼承關係複雜而無法辦理繼承登記之問題。

土地法第 73 條之 1 於民國 111 年修法，在於通知繼承人

時，一定要以郵寄方式告知繼承人，惟戶籍地非實際居住地問題，並未能解決，通知次數也未強制規定，期望各地方政府能注重問題，並有完整之配套流程，使登記機關承辦人及民眾有更好的效率解決繼承問題。

參考文獻

1. 臺北市政府地政問答
https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=26F3F58329CF6BDE&sms=87415A8B9CE81B16&s=A3235049244AD858
2. 北港地政事務所
FAQhttps://beigangland.yunlin.gov.tw/News_Content.aspx?n=16279&s=416199
3. 聯合報，立院三讀土地法 聲請繼承新增書面通知，111 年 5 月 31 日；立法院第 10 屆第 5 會期第 10 次會議議案關係文書，院總第 285 號，委員提案第 28456 號，111 年 5 月 4 日。
<https://rer.nccu.edu.tw/article/detail/2208054150212>
4. 立法院法律系統
<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=33324&pid=219759>
5. 內政部地政司解釋函
<https://www.land.moi.gov.tw/law/explainlist/105?lid=10194&type=0>
6. 民法
7. 土地法