

# 南投縣政府 113 年度研究報告

主動通知繼承人辦理繼承登記對未辦繼承登記之  
影響：以南投縣竹山地政事務所為例

研究人

服務單位：南投縣竹山地政事務所

研究人員：吳振璿

## 南投縣政府 113 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	主動通知繼承人辦理繼承登記對未辦繼承登記之影響：以南投縣竹山地政事務所為例
研究單位及人員	南投縣竹山地政事務所 課員吳振璿
研究起迄年月	111 年 9 月起至 112 年 9 月
研究緣起與目的	本研究旨在探討內政部主動通知繼承人辦理登記的效益，透過南投縣竹山地政事務所資料分析，評估該服務對未辦繼承登記的實際影響及其面臨的實務問題，提出數據分析並提出改善建議，提升繼承登記辦理效率，有助於土地資源合理運用，保障個人財產權益。
研究方法與過程	本研究以南投縣竹山地政事務所的未辦繼承登記資料及每月通知繼承人辦理繼承的數據為基礎，採取量化分析方法，檢視內政部自 103 年起推動的主動通知服務是否對繼承登記申辦率有實際影響。透過比較分析繼承登記前後的資料變化，評估該服務對繼承登記辦理的效益，同時，探討實務執行中可能出現的問題及建議改進方向。
研究發現與建議	本研究證實內政部的主動通知繼承登記服務對降低未辦登記案件具有積極影響，有助於確保不動產的順利繼承和利用，為其政策提供了有力的支持。
選擇獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵

## 目錄

壹、前言.....	4
貳、我國有關繼承、未辦繼承登記相關規定及辦理方式概述.....	5
一、繼承相關法規概述.....	5
二、未辦繼承登記相關法規概述.....	6
參、現行主動通知繼承人辦理登記實務.....	8
肆、問題與討論.....	9
一、內政部推動的主動通知繼承人辦理繼承登記效果分析：.....	9
二、每月主動通知繼承人辦理繼承服務改善措施和建議：.....	14
伍、結論.....	15
陸、參考資料.....	17

## 壹、前言

土地與建物不動產的繼承是涉及重大財產權益的事情，根據內政部的統計數據顯示截至 106 年 12 月底，全國逾期未辦理繼承登記的土地面積已高達 1 萬 3,357 公頃，建物則有 1 萬 9,993 棟<sup>1</sup>，這樣的數據表示有數量非常多的繼承人未辦理繼承登記，這種情況對於土地利用、地籍管理和個人財產權益造成相當大的影響。

繼承人常因各種原因而未能及時辦理繼承登記，有些繼承人可能不知道被繼承人擁有不動產，這可能是由於家族內資訊傳達不完整（繼承人死亡前未交代）或其他原因導致的情況。此外，傳統性別觀念（重男輕女）造成繼承協議條件難以達成、被繼承人留有債務等都可能成為繼承登記未為辦理的原因，這些原因不僅影響到個人的財產權益，還可能對我國的土地資源利用產生負面影響。

為了減少這些情形，希望能夠達到不動產繼承資訊傳達較為完整即時，內政部自 103 年 6 月起推動地政機關按月主動通知繼承人申辦繼承登記的服務。然而主動通知的服務實施近 10 年來，是否具有真正實際效益？本研究以南投縣竹山地政事務所未辦繼承登記資料及每月通知繼承人辦理繼承之相關數據，據以量化分析及探討這項服務實務執行之問題並提出改善建議。

---

<sup>1</sup> 內政部地政司 108-02-14 新聞發布參照 <https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=3579>

## 貳、我國有關繼承、未辦繼承登記相關規定及辦理方式概述

### 一、繼承相關法規概述

在我國的法律體系中，繼承等相關事項在民法、土地法和土地登記規則等有相關規定。首先，根據我國民法第 1147 條規定<sup>2</sup>，繼承的開始是由於被繼承人的死亡而啟動。因此，被繼承人的死亡是繼承程序的前提。

就不動產繼承登記相關規定而言，根據土地登記規則第 120 條<sup>3</sup>的規定，當有兩人以上之繼承人，但部分繼承人由於某些原因無法與其他繼承人共同申請繼承登記時，可以由其中一人或數人代表全體繼承人利益，向登記機關申請將被繼承人的土地登記為共同共有。若繼承人全體同意，也可以申請為分別共有的登記方式。

此外，土地登記規則第 119 條<sup>4</sup>列明了申請繼承登記時應提出的相關文件，如被繼承人死亡除戶謄本、繼承人的戶籍謄本、繼承系統表等，對於某些特定情況，例如繼承人有放棄繼承的情況，也有相關的法律規定。

因此，繼承登記依照民法、土地法和土地登記規則等相關規定辦理，達成不動產移轉程序，使繼承人繼承不動產並有效利用。

---

<sup>2</sup> 民法第 1147 條參照

<sup>3</sup> 土地登記規則第 120 條參照

<sup>4</sup> 土地登記規則第 119 條參照

## 二、未辦繼承登記相關法規概述

未辦理繼承登記的土地或建築物，土地法 73 條之 1<sup>5</sup>有一系列規定和辦理程序，這些規定旨在管理未經繼承登記的不動產，確保不動產最終能夠得到有效利用以達地盡其利，以下介紹未辦繼承登記之不動產地政機關之辦理方式：

### 1.1 未辦繼承登記之查對、公告：

土地或建築物的繼承登記應在繼承開始之日起的一年內辦理，若超過這段期限未完成登記，地政機關對該不動產進行公告繼承人於三個月內聲請繼承登記，若逾期未登記且無可歸責的合理理由，地政機關將不動產列冊管理。

### 1.2 列冊管理期限與限制：

列冊管理的期限為十五年，在此期間，未辦理繼承登記的土地或建築物將有列冊管理註記，若逾期仍未辦理登記，地政機關將清冊移請財政部國有財產署進行公開標售，同時，占有該財產但無合法使用權的人會失去占有權利。

### 1.3 優先購買權：

在進行標售之前，需要對未辦繼承之不動產行公告，並給予繼承人、合法使用人或其他共有人優先購買的權利，但如果在決標後三十

---

<sup>5</sup>土地法 73 條之 1 參照

日內沒有人表示意願優先購買，則將視為放棄優先購買權。

#### 1.4 標售所得價款的處理：

標售所得價款將存入國庫專戶，繼承人可以按其法定應繼分領取，然而，若超過十年仍無人提領價款，則該款項將歸入國庫。

#### 1.5 再標售程序及價格處理：

若首次標售未達到最低價格，財政部國有財產署會定期再次進行標售，同時可酌減拍賣的最低價格，但酌減幅度不得超過百分之二十，如果經過五次標售仍無人購買，該財產將登記為國有財產。

#### 1.6 原權利人的價金申領程序：

當財產被登記為國有財產後，原權利人在十年內可以申請按其法定應繼分領取價金，申請者需提供證明文件，經過審查無誤後，在公告九十日期滿無人異議時，按照第五次標售的底價分配給申請人。

以上規定和程序旨在確保被繼承人死亡後其繼承人未辦理繼承登記的土地或建築物最終能夠達到土地有效利用，避免因不動產因未辦理繼承，權利人死亡喪失權利而無法使用，同時也保障了相關繼承人之權益。

## 參、現行主動通知繼承人辦理登記實務

根據土地法第 73 條<sup>6</sup>規定，土地及建物繼承人應於繼承開始之日起 6 個月內辦理繼承登記，繼承人可能不知道被繼承人擁有不動產或繼承人死亡前未交代而未辦理繼承登記，造成逾期繼承登記時產生登記費罰鍰或不動產超過 1 年以上未辦理繼承而遭到未辦繼承列管等問題。

內政部透過地政機關採取每月主動寄出通知單的方式，提醒繼承人辦理繼承登記，實務上的做法為：自 103 年 6 月起由地政事務自未辦繼承登記管理系統下載每月被繼承人除戶資料，經指定人員核對除戶清冊不動產資料與地政登記系統是否相符，核對時發現已辦畢繼承登記即刪除清冊資料，核對完畢後所遺留之未辦繼承登記之不動產清冊予以產製通知單，寄出通知單主動通知繼承人申辦繼承登記，減少繼承人因疏忽或不諳法令逾期被處罰鍰，以確保權益。

儘管提供主動通知的服務，但個人仍需親自申請辦理繼承登記。繼承人收到地政機關主動通知申辦繼承的公文，應在規定期限內辦理登記，以避免可能產生的登記費罰款或土地被列冊管理 15 年後公開標售。

---

<sup>6</sup> 土地法第 73 條參照

## 肆、問題與討論

本研究基於南投縣竹山地政事務所(下稱本所)的未辦繼承登記土地及建築改良物管理系統統計資料，以及每月主動通知繼承辦理繼承登記的相關報表，進行量化交互比較分析，旨在探討內政部推行主動通知繼承登記服務對每月辦理繼承登記所帶來的效益與影響。

### 一、內政部推動的主動通知繼承人辦理繼承登記效果分析：

按土地法 73 條之 1 相關規定，被繼承人死亡後之不動產超過一年以上未辦理繼承登記時採取公告及列冊管理，又內政部自 103 年 6 月起辦理主動通知繼承人繼承服務，故本研究採用通知後 1 年以上的未辦繼承登記不動產之件數、筆數、棟數統計資料以利分析，故本研究採用未辦繼承登記土地、建築改良物資料年份為 105 年起至 112 年為止，下列 1.1、1.2 分別列出 105 年至 112 年未辦繼承登記列管件數、104 年至 112 年每月通知辦理繼承數據，1.3、1.4 分別以件數列出條狀圖：

1.1. 105 年至 112 年未辦繼承登記列管件數 (人數)、土地筆數、建物棟數。

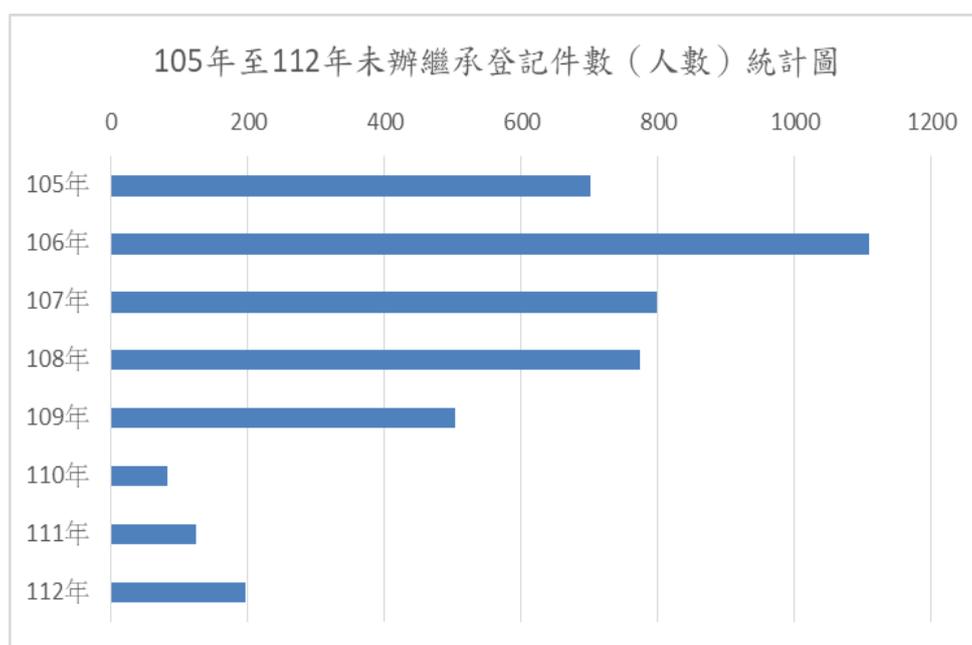
年	105	106	107	108	109	110	111	112
件數	701	1108	798	774	504	82	124	196
土地 筆數	808	1274	858	971	698	202	255	329
建物 棟數	11	6	7	7	11	5	5	8

1.2. 104 年至 112 年每月通知辦理繼承數、土地筆數、建物棟數。

年	104	105	106	107	108	109	110	111	112
件數	484	508	481	465	499	523	568	700	743
土地 筆數	1610	1915	1890	1804	1870	1836	2210	2498	3016
建物 棟數	71	104	107	126	121	122	157	178	174

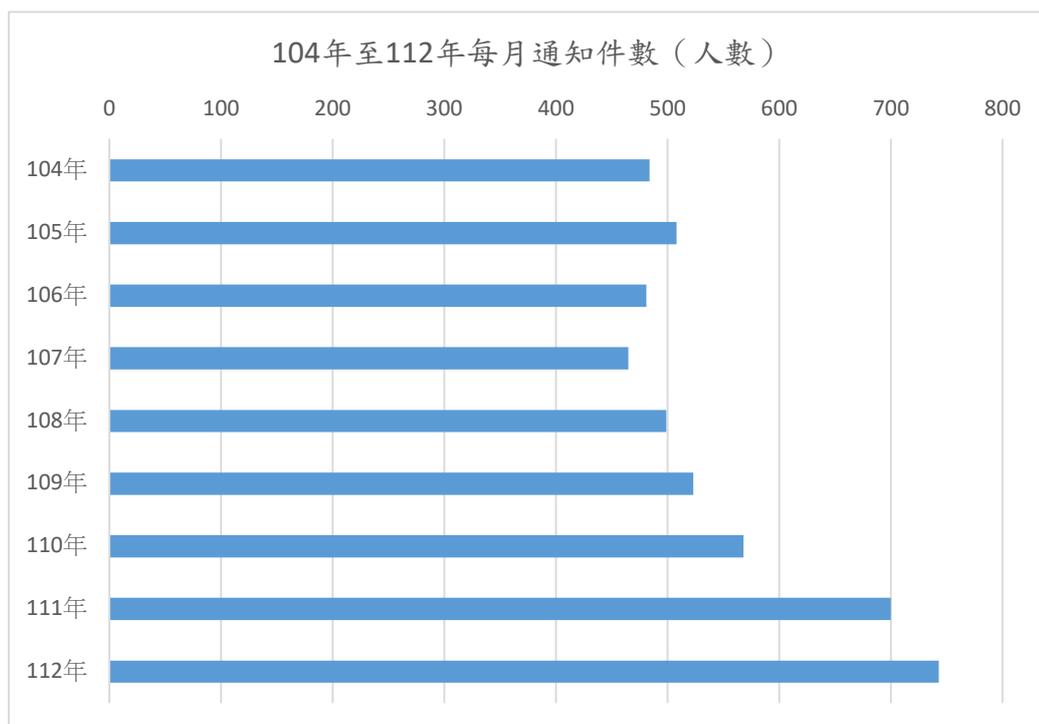
1.3. 105 年至 112 年未辦繼承登記列管件數（人數）統計圖。

我們將 1.1 所列之件數（人數）資料以下列統計圖表示，105 年至 109 年期間，未辦繼承登記列管件數（人數）大約為 700 至 1000 件，自 110 年開始至 112 年為止，未辦繼承登記列管件數（人數）大約降為 200 至 300 件。



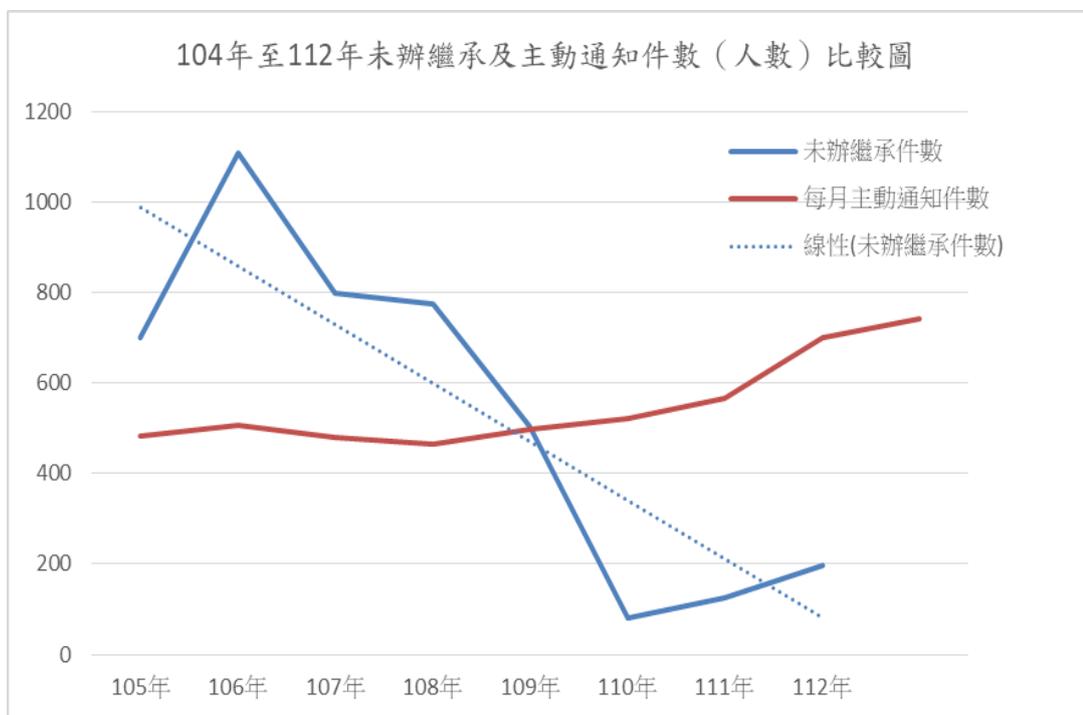
#### 1.4. 104年至112年每月主動通知件數（人數）統計圖。

我們將 1.2 件數（人數）資料以下列統計圖表示，104 年至 112 年每月主動通知件數（人數）自 104 年開始至 109 年間，每月主動通知件數（以年記）大約維持 400 至 500 件，自 110 年開始至 112 年為止，每月主動通知件數上升 600 至 750 件。



### 1.5. 104年至112年未辦繼承及主動通知件數（人數）比較圖。

我們以 1.3 及 1.4 所列的圖表及相關件數資料以折線圖表示（如下圖），橫軸部分為年分，縱軸部分為件數，藍色線條部分為未辦繼承登記列管件數，紅色線條部分為每月主動通知件數，藍色虛線部分為未辦繼承登記列管件數線性趨勢。



由上列 1.1 至 1.5 一系列資料、圖表量化分析，我們可以明顯得到主動通知繼承登記服務自 104 年實施後之結果，確實讓未辦繼承列管件數具有下降趨勢，這樣的情況可以說明，內政部辦理每月主動通知繼承登記服務確實具有效益，達成不動產繼承效率，使繼承人繼承不動產並有效利用，因而減少了未辦繼承列管的數量。

## 二、每月主動通知繼承人辦理繼承服務改善措施和建議：

如上所述，我們可以利用未辦繼承登記主動通知服務來增進辦理繼承登記的效率，因此我們建議可以採取以下措施進行改進，以期達到更好的效果：

- 1.1. 提高主動通知效率：增加宣導活動，配合當地鄉鎮公所舉辦之各式活動、講座或研討會等，或自辦之講座研討會，向大眾介紹繼承登記流程的重要性與益處，及男女均有繼承權之重要性。
- 1.2. 社群媒體宣傳：利用社交媒體平台（LINE、FACEBOOK、IG 等），發佈有關主動辦理繼承登記的訊息和資訊，提高大眾對此議題的認識度。
- 1.3. 合作夥伴關係：與地方社區團體、學校或其他商業機構合作，共同宣導繼承登記的重要性，擴大宣導影響力。
- 1.4. 改善通知服務的方式或效率：
  - A. 數位化通知：建立網路平台或即時行動應用程式（APP），讓人們能夠收到即時且有效的繼承登記通知。
  - B. 個人化通知：根據個別情況製作自動化的個人通知（行動簡訊），提供更具有針對性的服務。
- 1.5. 調整寄送頻率：如依上述方式宣導及通知，建議紙本通知可以改為每 2 個月寄送一次（現行：每月繼送通知），將通知寄送頻率調整為每 2 個月一次，不僅可以減少人員寄件次數且節省紙張，同時確保持

續提供必要的繼承登記資訊。

透過上述改進措施，能夠有效提高未辦繼承登記通知服務的效率和效果，同時減少人員寄件次數節省紙張，使得更多人能夠瞭解繼承登記的重要性，進而主動辦理相關登記手續。

## 伍、結論

在本研究中，我們以南投縣竹山地政事務所（下稱本所）的數據作為基礎，探討了主動通知繼承人辦理繼承登記對未辦繼承登記的影響。透過分析本所 104 年至 112 年的未辦繼承登記土地及建築改良物管理系統資料，以及每月主動通知繼承辦理繼承登記的統計報表，我們得到了以下結論：

1. 有效降低未辦繼承登記的數量：從分析數據可以明確看出，自從內政部推行主動通知繼承登記服務後，未辦繼承登記列管件數呈現逐年下降的趨勢。從 105 年至 112 年，未辦繼承登記列管件數（人數）由約 700 至 1000 件下降至約 200 至 300 件。這表明主動通知繼承登記服務對於促進未辦繼承登記的辦理有著實質影響。
2. 提高繼承登記效率：主動通知繼承登記服務的實施使得繼承人更迅速、有效地得到繼承的資訊，故而辦理繼承登記手續，這有助於繼承人能夠順利辦理繼承，並能更加有效利用其不動產資源。
3. 改善服務效果和社會效益：通過推行主動通知繼承登記服務，不僅提高了未辦

繼承登記的辦理率，還有助於土地資源的合理利用。這種改善服務效果的措施，使得更多的繼承人能夠即時了解繼承登記流程並積極辦理，從而提高土地利用效率和不動產的有效運用。

總體而言，本所的主動通知繼承登記服務在推行後出現了顯著的效果。然而，還有進一步改進的空間。我們建議透過提高通知效率、利用社群媒體宣傳、與地方社區團體、學校或商業機構合作等方式，進一步提高主動通知服務的效率和覆蓋面。同時，利用數位化通知和個人化通知等現代科技手段，更精準地將繼承登記相關信息傳遞給相應的繼承人，以提高服務的效果和便利性。

透過這些改進措施，我們相信主動通知繼承登記服務將繼續對未辦繼承登記產生積極影響，促進未辦繼承登記的及時辦理，進而推動土地資源的有效利用和提升不動產繼承效率，從而達到地盡其利之理想。

## 陸、參考資料

### 一、 民法 1147 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。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。

### 二、 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。

### 三、 南投縣竹山地政事務所未辦繼承登記土地及建築改良物管理系統。

### 四、 南投縣竹山地政事務所每月主動通知統計報表。

### 五、 土地登記規則第 119 條。

申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，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七十四年六月四日以前者，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七十四年六月五日以後者，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。前項第二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。第一項第一款、第二款之戶籍謄本，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。第一項第三款之繼承系統表，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，得不提出第一項第一款、第三款及第五款之文件。

#### 六、 土地法 73 條。

土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，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。

#### 七、 土地法 73 條之 1。

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。