

內政部令

中華民國111年11月14日

台內地字第1110266987號

修正「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」，自即日生效。

附修正「未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點」

部 長 徐國勇

未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點修正規定

一、為直轄市、縣（市）地政機關依土地法第七十三條之一第一項及第二項規定，執行未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理及移請財政部國有財產署（以下簡稱國有財產署）辦理標售事項，特訂定本要點。

二、本要點資料應以電腦建置，其管理系統、管理方式、書表單簿格式應遵循中央地政機關所定之管理系統規範。

前項書表單簿紙本之設置，得由直轄市、縣（市）地政機關決定之。

三、土地或建築改良物（以下簡稱建物）登記名義人死亡資料之提供如下：

（一）地方財稅主管稽徵機關應依據財政部財政資訊中心彙送之全國遺產稅稅籍資料，勾稽產出逾繼承原因發生一年之未辦繼承登記不動產歸戶資料，於每年十二月底前送土地及建物所在地登記機關。

（二）地政機關因管理地籍、規定地價、補償地價等作業所發現。

（三）其他機關或人民提供。

前項資料，經與地籍資料核對無誤，且使用戶役政系統查詢土地或建物登記名義人之死亡日期及繼承人未果時，應函請戶政事務所協助查明。

四、登記機關對第三點資料應編列案號，登入未辦繼承登記土地及建物管理系統（以下簡稱管理系統），並建置逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理資料。

五、登記機關接獲第三點規定之資料，經查實後，於每年四月一日辦理公告，公告期間為三個月；已知繼承人及其住址者，同時以雙掛號書面通知其申辦繼承登記，不知繼承人及其住址者，應向戶政機關或稅捐機關查詢後再書面通知；逾公告期間未辦繼承登記或未提出不可歸責之事由證明者，依第七點第二項規定，報請直轄市、縣（市）地政機關列冊管理。

前項不可歸責之事由，指下列情形之一者：

（一）繼承人已申報相關稅賦而稅捐機關尚未核定或已核定而稅額因行政救濟尚未確定者，或經稅捐機關同意其分期繳納稅賦而尚未完稅。

（二）部分繼承人為大陸地區人士，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十六條規定，於大陸地區繼承人未表示繼承之期間。

(三) 已向地政機關申辦繼承登記，因所提戶籍資料與登記簿記載不符，須向戶政機關查明更正。

(四) 因繼承訴訟。

(五) 有其他不可抗力事故，經該管地政機關認定。

公告列冊管理之土地或建物，有前項不可歸責之事由致未能如期申辦繼承登記者，當事人於公告期間檢附證明文件，向該管登記機關提出，經審查符合者，暫不予報請直轄市、縣（市）地政機關實施列冊管理，並於管理系統案件主檔之備註欄內註明。但於次年四月一日前仍未辦理繼承登記者，依第一項規定辦理。

第一項公告與通知日期及文號應於管理系統內註明之。

六、第五點公告應揭示於下列各款之公告處所：

(一) 土地所在地登記機關。

(二) 土地所在地鄉（鎮、市、區）公所。

(三) 土地登記簿所載被繼承人住所及其死亡時戶籍所在地之鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

登記機關認有必要時，並得於其他適當處所或以其他適當方法揭示公告；其公告效力之發生以前項各款所為之公告為準。

七、第五點公告期間，直轄市、縣（市）地政機關應利用大眾傳播機構或以其他方法加強宣導，促其注意各有關公告處所之公告內容，其有未申辦繼承登記者，並應依法辦理繼承登記。繼承人於公告三個月內申辦繼承登記者，登記機關於登記完畢後，應於管理系統內註明登記日期及收件案號。

逾三個月未申辦繼承登記，除有下列不予列冊管理之事由者外，登記機關應將管理系統產製之逾期未辦繼承登記土地或建物列冊管理單（以下簡稱列冊管理單）報請直轄市、縣（市）地政機關列冊管理，並於管理系統內註明填發日期及文號：

(一) 已辦竣遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記。

(二) 經政府徵收補償完畢並於管理系統註明徵收日期。

(三) 依第五點規定於公告期間提出不可歸責之事由且經認定。

八、直轄市、縣（市）地政機關接到第七點第二項之列冊管理單經核定後，應即指定列冊管理日期函復登記機關，並按各登記機關依序編列案號列管。

登記機關應將指定列冊管理日期與核定函日期及文號於管理系統內建檔，並將列冊管理機關、日期及文號於登記簿所有權部其他登記事項欄內註明。

九、已執行列冊管理之土地或建物，有下列情形之一者，登記機關於登記完畢後，應敘明事由並將列冊管理單報請直轄市、縣（市）地政機關停止列冊管理：

(一) 已辦竣遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記。

- (二) 已辦竣繼承登記。
- (三) 典權人依法取得典物所有權並辦竣所有權移轉登記。
- (四) 已辦竣滅失登記。
- (五) 繼承人提出第五點第二項所列不可歸責之事由且經認定。
- (六) 其他依法辦竣截止記載、所有權移轉登記。

已執行列冊管理之土地或建物，有下列情形之一者，直轄市、縣（市）地政機關應停止列冊管理，並通知登記機關：

- (一) 經依法徵收並發放補償費完竣。
- (二) 因辦理土地重劃未獲分配土地。

登記機關依第一項第一款及第五款規定報請停止列冊管理或經直轄市、縣（市）地政機關通知停止列冊管理時，應塗銷登記簿所有權部其他登記事項欄內之列冊管理機關名稱、日期及文號等有關註記。

十、直轄市、縣（市）地政機關，接到登記機關報請停止列冊管理函經核定無誤者，應即停止列冊管理。

十一、列冊管理之土地或建物因標示變更，登記機關於辦竣登記後，應更正管理系統之相關內容，並通知直轄市、縣（市）地政機關，已移請標售者，並應通知國有財產署所屬分署或辦事處。

十二、列冊管理之土地或建物經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署囑託辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記，於列冊管理期間屆滿，仍未辦理塗銷登記者，登記機關應通知直轄市、縣（市）地政機關，該部分土地或建物應暫緩移請國有財產署辦理標售，已移請標售者，登記機關應即通知國有財產署所屬分署或辦事處停止標售並副知直轄市、縣（市）地政機關。

十三、直轄市、縣（市）地政機關就列冊管理之土地及建物，應於列冊管理期滿前清查是否屬公共設施用地。

前項經清查屬公共設施用地者，應函詢主管機關或需地機關有無價購或徵收計畫。主管機關或需地機關有價購或徵收計畫者，暫緩移送標售；無價購或徵收計畫者，於列冊管理期滿後依第十四點規定移請國有財產署所屬分署或辦事處辦理標售。

第一項所稱公共設施用地如下：

- (一) 都市計畫法第四十二條第一項各款規定之公共設施用地。
- (二) 非都市土地經編定為交通、水利用地。

十四、列冊管理期滿，逾期仍未申辦繼承登記者，直轄市、縣（市）地政機關應檢附列冊管理單及土地或建物登記資料、地籍圖或建物平面圖、文化資產相關土地參考檔等資料影本及電子資料檔移請國有財產署所屬分署或辦事處公開標售，並通知登記機關。移送前登記機關已知繼承人及其住址者，以雙掛號書面通知其申辦繼承登記，

不知繼承人及其住址者，應向戶政機關或稅捐機關查詢後再書面通知。

前項地籍資料移送前應確認土地及建物圖、簿面積是否相符，如有不符者一併列冊通知國有財產署所屬分署或辦事處，並於辦理面積更正登記完竣後通知國有財產署所屬分署或辦事處。

第一項土地或建物登記資料、地籍圖或建物平面圖等資料影本，得由國有財產署所屬分署或辦事處於標售前通知登記機關再行提送。

登記機關接到第一項通知，應將移送國有財產署所屬分署或辦事處標售之日期、文號於管理系統及登記簿所有權部其他登記事項欄內註明。

十五、管理系統內之列冊管理單應自停止列冊管理之日起保存十五年，保存期限屆滿，得予以銷毀。

十六、國有財產署所屬分署或辦事處依土地法第七十三條之一規定標售之土地或建物，於得標人繳清價款後，應發給標售證明交由承購人單獨申辦所有權移轉登記，並應將標售結果通知原移送之直轄市、縣（市）地政機關及登記機關。

登記機關於國有財產署所屬分署或辦事處通知後，應於土地或建物登記簿所有權部其他登記事項欄註記承購人姓名或名稱。

十七、列冊管理期滿移送國有財產署所屬分署或辦事處標售之土地或建物於公開標售開標或登記為國有前，有下列情形之一者，登記機關應予受理：

- （一）申請繼承登記。
- （二）共有人依土地法第三十四條之一規定為處分共有物申請登記。
- （三）申請人持憑法院判決書辦理所有權移轉登記。
- （四）申請人辦理遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記。
- （五）典權人依法取得典物所有權申請所有權移轉登記。
- （六）申請人辦理滅失登記。
- （七）其他依法申辦所有權移轉登記。

登記機關受理前項申請後應即通知國有財產署所屬分署或辦事處停止辦理標售或登記為國有之作業。經審查無誤且該分署或辦事處查復停止標售作業後再登記，並於登記完畢時，函請國有財產署所屬分署或辦事處註銷土地或建物列冊管理資料。

前項通知及查復，登記機關及國有財產署所屬分署或辦事處於必要時，得依機關公文傳真作業辦法規定以傳真方式辦理。

十八、登記機關於接獲國有財產署所屬分署、辦事處或其委託標售機關之標售公告時，應即核對圖、簿面積資料，如有不符情形，應即通知國有財產署所屬分署或辦事處暫緩標售。

前項土地及建物應儘速辦理面積更正，並於辦竣面積更正後函復國有財產署所屬分署或辦事處。