臺北市政府地政局暨所屬機關
114 年度員工自行研究報告

運用知識推廣改善繼承登記逾期辦理之研究

研究單位：臺北市士林地政事務所

研究人員： 施欣妤、許庭瑋

臺北市政府地政局及所屬機關114年研究報告提要表

填表人：施欣妤　電話：28812483分機105　填表日期：114年10月

研究項目	運用知識推廣改善繼承登記逾期辦理之研究		
研究單位及人員	臺北市士林地政事務所 施欣妤、許庭瑋	研究期間	113.5.1~114.10.31

報告內容摘要	建議事項	建議參採機關
本研究探討民眾逾期未辦繼承登記的主因與改善方向。透過分析現行法規與未辦繼承列冊管理制度，結合近年統計資料，發現未辦繼承案件數量仍逐年增加，顯示現行宣導與罰則效果有限。主要成因包括民眾法令認知不足、程序繁瑣、繼承人間協議困難及行政資訊傳達不足等。 本研究歸納出以「早期介入、語言簡化、多媒體宣導、跨機關合作」為重點的知識推廣策略，提出加強死亡登記階段之主動宣導、優化通知文宣、建立線上專區、整合戶政與國稅宣導管道等具體作法，以協助民眾由被動接收轉為主動辦理，減少未辦繼承案件數，提升地籍及稅籍資料正確性，維護人民財產權。	1. 強化早期宣導機制：於死亡登記階段即提供繼承登記提醒單及簡明指引。 2. 優化通知內容與文宣設計：將法律條文轉化為常見問答，使民眾易於理解。 3. 建立繼承登記專區：整合地政、戶政、國稅資訊，提供線上查詢與申辦教學。 4. 推動跨機關宣導合作：結合地政事務所、國稅局、戶政事務所及地政士公會辦理宣導活動。 5. 辦理社區型及多媒體知識推廣：透過社區大學課程、社群平台與影片宣導，提升民眾參與度。	臺北市政府地政局、本市各地政事務所、本市各戶政事務所、財政部臺北國稅局

目錄

壹、 前言.....1

貳、 現況分析.....4

參、 問題檢討.....18

肆、 解決方案及研析.....20

伍、 結論.....24

陸、 參考文獻.....26

壹、前言

依民法規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，而繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利義務，故繼承事實一發生，繼承人不待辦理登記即取得遺產之所有權，僅依民法第 759 條規定，非經登記不得處分。惟長期未申辦繼承登記，將影響地籍資料之正確性，故土地法第 73 條針對繼承登記之辦理期限及逾期申辦之罰鍰有相關規定，以維持地籍及稅籍資料正確性，盡速釐清產權歸屬，避免權屬不明引起糾紛，以利政府推動土地政策或各項建設，促進土地利用。根據內政部統計資料，114 年公告指出全國逾期未辦繼承登記之土地計約 7.2 萬餘筆、建物近 5 萬戶；土地面積約 3,400 公頃，依公告土地現值估算總價值約新台幣 992 億元，顯示潛在財產價值龐大且影響面廣，臺北市亦有大量未辦繼承登記之土地與建物被列冊管理，近年相關統計與年度公告皆顯示列冊管理件數持續存在且數量龐大，足以影響都市規劃、稅收與土地利用效率。而土地及建築改良物因逾期辦理繼承登記而被列冊管理的件數逐年增加，顯示出目前繼承人對繼承登記之認知不足，或在辦理過程中面臨程序、資料準備或繼承協議等問題。

依據土地法第 73 條及第 73 條之 1 規定，繼承人須於法定期限內辦理繼承登記，若逾期申辦，輕則被處以罰鍰，重則其不動產被

列冊管理15年後面臨被標售或登記為國有，甚至因近年詐騙猖獗，亦有詐騙集團鎖定逾期未辦繼承經列管之不動產，作為其下手行騙之對象，嚴重侵害繼承人之權利。故未申辦繼承登記，除影響民眾權益甚鉅，亦造成政府管理困難，土地難以有效利用。然在實務上，不論是因家族成員間意見不一致，或是法律程序對民眾而言過於繁瑣，均可能成為逾期申辦繼承登記的重要原因。

地方政府的實際案例強調，僅靠罰鍰與列冊制度並無法完全解決問題，須從源頭（包含民眾知識與行政協助）著手改善。在國際比較層面，不同國家因稅制、程序成本與法律制度差異，對繼承／遺產處理之民眾行為亦有顯著影響。例如日本與韓國的遺產稅率均屬高稅負國家（日本最高可達約55%、韓國約50%），高稅負與複雜的申報程序在學界與政策分析中常被視為導致繼承安排延宕或民眾採取「逃避性」處置（如未及時辦登記）的原因之一。雖國際上直接以「未辦繼承登記之比率」作橫向比較的公開資料較少，但可由各國在制度成本與民眾行為間的關聯，推論教育與簡化程序對提高辦理率具有重要性。

即便土地法已有罰鍰及標售不動產等處罰性規定，未辦繼承不動產數量仍高居不下，顯示部分民眾並未因此而盡速申辦繼承登記，其背後是否仍有其他原因值得探討，基於上述現況與國際觀察，本

研究將「知識推廣(knowledge dissemination/public awareness)」視為降本增效、縮短辦理時間、並提升民眾依法辦理意願之核心政策工具，透過整理常見逾期辦理繼承登記的主因，探究各原因是否有解決方法，並提出具體可行之宣導與制度優化建議，期以降低未辦登記之案件數、保障繼承人權益、並維護土地與稅籍資料之完整性。

貳、現況分析

一、相關法律規定

(一)民法

按「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「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。」分別為民法第 1147 條及第 759 條所規定。繼承為一種法律事實，非法律行為，繼承事實發生，繼承人即承繼被繼承人財產之地位，無待登記即發生物權移轉之效力，只是非經登記不得處分物權，故繼承登記為取得物權後辦理之登記，將物權變動之事實揭示，為不動產宣示登記的一種。

(二)土地法

土地法第 73 條第 1 項規定，土地權利變更登記應由權利人及義務人會同聲請，若為繼承登記，得由任何繼承人為全體繼承人聲請，但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利；第 2 項則訂明，繼承登記應於繼承開始之日起 6 個月內為之，逾期者每逾 1 個月可處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍。該條將土地權利變更登記分為繼承登記及其以外之權利變更登記，繼

承登記得由任一繼承人為全體繼承人申請，無須所有繼承人皆會同，惟不得影響其他繼承人之權利，其他權利變更登記則需權利人及義務人會同；繼承登記之申辦期限亦較其他權利變更登記長，有較充裕的時間處理遺產稅申報或協議遺產分配事宜。

土地法第 73 條之 1 則規定，若土地或建築改良物自繼承開始之日起逾 1 年未辦理繼承登記，地政機關應公告繼承人於 3 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，期間為 15 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。土地法雖已針對申請登記之期限及逾期之罰鍰有相關規定，但對於繼承人逾期仍不申請繼承登記者無有效之解決辦法，以致未辦繼承登記之土地建物，與年俱增，導致地籍失實，故增訂本條文。

(三)土地登記規則

土地登記規則針對繼承登記申請文件、方式有相關規定，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 74 年 6 月 4 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 74 年 6 月 5 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公同共有時，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。」；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，

申請為公同共有之登記。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。」

繼承登記可大致分為3種：公同共有繼承、分別共有繼承及分割繼承。當有部分繼承人不願或不能會同辦理繼承登記時，繼承人之一或數人得不經全體繼承人同意，申辦全體繼承人公同共有繼承登記，辦畢後由登記機關通知未會同人；若得全體繼承人同意，則得申辦按應繼分分別共有繼承登記。另全體繼承人亦得協議由部分繼承人取得遺產之一部或全部，經檢附遺產分割協議書及全體繼承人之印鑑證明辦理之。

(四)未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點

若繼承人逾期辦理繼承登記，登記機關之後續作業程序依該作業要點規定說明如下：

1. 登記名義人死亡資料彙整清查：登記名義人死亡資料來源有3種，分別為：

(1)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 1 年之未辦繼承登記不動產歸戶資料，

於每年 12 月底前送土地及建物所在地登記機關。

(2) 地政機關因管理地籍、規定地價、補償地價等作業所發現。

(3) 其他機關或人民提供。

2. 公告 3 個月並書面通知繼承人

登記名義人死亡資料經彙整並查詢其繼承人後，登記機關於每年 4 月 1 日辦理公告，公告期間為 3 個月，同時以雙掛號書面通知繼承人申辦繼承登記。

3. 申請暫緩列冊管理

如有下列不可歸責之事由致未能如期申辦繼承登記者，當事人得於公告期間檢附證明文件，向登記機關提出，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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 因繼承訴訟。

(5) 有其他不可抗力事故，經該管地政機關認定。

4. 列冊管理：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,除有下列不予列冊管理之事由者外,登記機關應報請直轄市、縣(市)地政機關列冊管理：

(1) 已辦竣遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記。

(2) 經政府徵收補償完畢並於管理系統註明徵收日期。

(3) 於公告期間提出不可歸責之事由且經認定。

5. 停止列冊管理：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，應敘明事由並報請直轄市、縣（市）地政機關停止列冊管理：

(1) 已辦竣遺產管理人、遺囑執行人或破產管理人登記。

(2) 已辦竣繼承登記。

(3) 典權人依法取得典物所有權並辦竣所有權移轉登記。

(4) 已辦竣滅失登記。

(5) 繼承人提出不可歸責之事由且經認定。

(6) 其他依法辦竣截止記載、所有權移轉登記。

6. 移請國有財產署公開標售

列冊管理期滿，逾期仍未申辦繼承登記者，直轄市、縣（市）地政機關應將土地或建物移請國有財產署所屬分署或辦事處公開標售，移送前登記機關應以雙掛號書面通知繼承人申辦繼承登記。

二、現行宣導措施

(一)每月主動通知：此措施為全國皆有實施，內政部自 103 年起推動「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」，每月各地政事務所接獲前一月份戶政提供之死亡除戶資料，與地籍資料勾稽後，以通知單方式寄送至尚未辦理繼承登記之繼承人戶籍地，提醒其盡速申辦繼承登記。

(二)簡訊通知：臺北市地政與戶政之合作措施，繼承人至戶政事務所申辦死亡登記時，由戶所提供簡訊提醒同意書供民眾填寫，再由戶所轉送至轄區內地政事務所，經地所承辦查詢被繼承人於臺北市有不動產者，依繼承人提供之手機號碼傳送提醒申辦繼承登記之簡訊。

(三)宣導摺頁：由臺北市地政局提供宣導摺頁，供各地所發放給民眾索取，北市各地所亦提供給財政部臺北國稅局，供申報遺產稅之民眾參考。

三、統計資料

(一)歷年列冊管理統計數據

表格 1 臺北市近 10 年列冊管理數統計表(資料來源：內政部地政統計報表)

年度 Year	本年列冊管理數 Cases Managed This Year			
	土地 Lands		建物 Buildings	
	筆數 Plots	面積（公頃） Area (Hectare)	棟數 Buildings	面積（平方公尺） Area (m^2)
一〇四年 2015	15,812	240.38	2,145	132,110.62
一〇五年 2016	15,871	234.12	2,119	128,226.05
一〇六年 2017	17,273	277.28	2,256	140,016.04
一〇七年 2018	18,821	310.17	2,475	152,513.29
一〇八年 2019	19,986	315.89	2,735	164,102.48
一〇九年 2020	20,589	333.93	2,806	159,242.78
一一〇年 2021	20,555	330.28	2,810	155,274.31
一一一年 2022	21,353	344.00	2,973	164,003.15
一一二年 2023	21,476	337.74	2,910	163,676.87
一一三年 2024	22,039	355.36	2,928	170,688.84

由上表統計數據顯示，臺北市近 10 年列冊管理之土地筆數由 104 年 15,812 筆逐年增加至 113 年 22,039 筆，增幅達約 39%;同期建物棟數亦由 2,145 棟增至 2,928 棟，整體面積亦呈上升趨勢，顯示未辦繼承登記案件並未隨政策宣導或罰則執行而下降，反而持續攀升，此一趨勢意味現行制度在誘因與執行面上仍存在不足。

(二)逾一年未辦繼承登記統計數據

表格 2 士林地政事務所經通知後逾一年未辦繼承登記統計表(資料來源：未辦繼承登記土地及建物管理系統)

序號	通知年月	通知			已辦理(繼承、移轉、遺產管理人等)		
		件數	土地筆數	建物棟數	件數	土地筆數	建物棟數
1	112/01	186	771	179	181	746	178
2	112/02	193	577	206	183	527	204
3	112/03	193	562	181	179	503	173
4	112/04	185	532	196	169	495	181
5	112/05	168	564	199	158	519	198
6	112/06	181	720	190	166	652	182
7	112/07	166	580	204	154	480	192
8	112/08	168	482	207	156	438	183
9	112/09	159	507	146	145	468	135
10	112/10	134	393	139	122	367	123
11	112/11	132	496	138	121	471	130
12	112/12	138	329	147	122	276	133
13	113/01	147	447	152	138	419	147
14	113/02	170	566	172	152	414	160
15	113/03	175	501	190	159	444	174
16	113/04	179	476	205	164	416	177
17	113/05	162	490	193	144	422	168
18	113/06	150	465	168	133	406	150
總計		2986	9,458	3,212	2746	8,463	2988

由表 2 可知，士林地政事務所經主動通知後逾一年仍未辦繼承登記之案件，整體比例約佔通知總數的一成，顯示即使在主動通知制度施行多年後，仍有固定比例的民眾未能完成登記程序，從數據可推論目前政策雖具「提醒」

功能，卻未能有效促成「行為改變」，主動通知確實提升部分民眾的知悉率，但未必能轉化為實際行動，部分繼承人接獲通知後仍不清楚如何辦理，或因需準備文件、協議分配而延誤。

四、未辦繼承登記原因分析

儘管已有法律相關規定及宣導措施，實務上仍有其他因素導致逾期未辦繼承登記，常發生之情形分述如下：

(一)不知被繼承人留有遺產：民眾若未向國稅機關申請被繼承人財產歸戶清冊，很可能不知被繼承人名下有不動產，自不知要就該不動產申辦繼承登記；或早年取得不動產時，因無統一編號，在地籍資料中以流水編登載，後戶政機關編配統一編號後，土地登記部分仍未更正為新統一編號時，無法依其正確統一編號以歸戶方式查詢到所有名下之不動產，故繼承人時常不知被繼承人留有以流水編登載之不動產，往往由地政機關清查通知後始知悉。

(二)不知要申辦繼承登記：部分民眾不諳法令，不知要申辦繼承登記，或以為申報遺產稅完畢即完成繼承登記，常有民眾表示接獲地政事務所通知後才知悉需申辦繼承登記。

(三)申辦手續繁雜：繼承登記涉及戶政、地政與稅務三大機關

流程，民眾需多次往返辦理。對高齡者或非專業民眾而言，手續繁瑣亦降低申辦意願。

(四)繼承人間無法達成共識、有糾紛或無法會同辦理：當繼承人間無法對遺產分配達成協議時，無人願意出面辦理，甚至因此打官司，因循司法途徑解決紛爭較耗時，故延宕多年皆未辦理繼承登記；繼承人長年居住國外或失去聯繫，無法全體繼承人會同辦理，亦為常見逾期未辦理繼承登記之原因。部分民眾誤以為「必須全體繼承人會同」才能申辦，導致延宕，雖土地登記規則已允許部分繼承人代為辦理公同共有登記，但相關知識未廣為人知。

(五)遺產價值低、申辦不敷成本：部分不動產為公設用地、既成道路、地處偏遠的山區等，或是產權複雜，被繼承人持分僅持有少數持分，繼承人申辦繼承登記之成本遠超過該不動產之價值，或辦理繼承後也不知如何利用、管理不便，使繼承人無申辦意願。

(六)戶籍資料登載有問題：早期戶籍資料以手寫抄錄，容易有謄寫錯誤或缺漏等情形，如父母姓名、生日、出生別、身分證字號等資料錯誤，於申辦繼承登記時發現有誤，登記機關多會開立補正請申請人釐清，又常因年代久遠而無相

關資料可稽，造成其申辦繼承登記之困難，並就此擱置。

(七)無繼承人：被繼承人若無民法第 1138 條規定之一至四順序之繼承人，或其繼承人皆拋棄繼承，即屬無人繼承之情形，若其無立遺囑指定遺產管理人或為其選定遺產管理人，其所遺不動產亦為未辦繼承登記，仍應依土地法第 73 之 1 規定辦理。

五、外國繼承登記制度

本文就日本、韓國、德國之繼承登記制度分述如下：

(一)日本：自 2024 年 4 月 1 日起，日本修法將不動產相続（繼承）登記義務化，明定不動產的相続人於「知道其取得」之日起 3 年內，應申請相続登記，該義務是為解決「所有者不明土地/空屋」問題，透過義務化提高登記率，並配合宣導、線上化與政府協助減少實務障礙；另日本知遺產稅採累進稅率，2024~2025 年常見資源與稅務顯示稅率約 10%～55%，雖有基礎免稅額與特定扣除，但對高資產者稅負仍重。

(二)韓國：韓國不動產所有權變動需由繼承人向登記機關提出上戶（상속등기）申請，法律上並非「義務登記制」，但不辦理會造成無法處分、不利於抵押貸款、稅務申報等，

因此實務上大多在處分前才集中處理;韓國遺產稅制亦採累進稅率，為世界上較高者之一，稅率為 10%~50%，因最高稅率高，許多富裕家族傾向透過生前贈與、分散持股、或出售資產籌稅。

(三)德國：在德國，繼承人有義務將 Grundbuch（地籍/土地登記簿)從已故者名字更正為繼承人,2024 年起有法律或司法實務強調此義務，且政府提出明確程序與期限，特別的誘因是在 2 年內申請，通常可享有費用豁免或減免，若逾期申請則需繳付相應的登記費用，因有明顯的費用節省誘因，絕大多數繼承人在實務上會在兩年內完成，否則會面對較高的費用。且德國的登記體系長期以來公信力高，登記不正確會直接影響產權公開性與交易安全,因此民眾與市場對產權資訊透明度有高度期待,反向降低了民眾選擇拖延登記的意願；另德國對繼承人課徵 Erbschaftsteuer（繼承稅)，稅率與免稅額依親屬關係與遺產金額分級，稅率與免稅額依親屬關係與遺產金額分級，約在 7%～50%。

參、問題檢討

雖中央與地方皆有主動通知措施，但民眾多於接獲通知後才首次得知需辦繼承登記，顯示宣導資訊未能及早滲透，另外部分通知內容過於法條化、缺乏操作指引，也影響民眾理解與行動意願。依本市目前實務已執行的措施，已促使約九成民眾於通知後完成申辦，顯示現行制度已有一定的成效，然而，仍有約一成案件於通知後仍未辦理，此類案件因當事人未與機關實際接觸，無從取得其未辦理之具體原因，形成政策執行上的資訊落差與「政策盲區」。在已有各項法律規定及宣導措施情形下，仍有未辦繼承登記的情形可能是行政資訊傳達不足、程序理解困難與繼承人行為誘因不對稱所共同造成的結果，惟在缺乏第一手原因資料之情況下，若僅以增加宣導強度因應，未必能有效突破剩下一成的案件。

透過分析現行法規及宣導措施，並結合統計數據，顯示目前情況無法解決民眾主動申請繼承登記；又參考國外案例，法律結合經濟誘因，使民眾為節省申辦費用而主動於規定期限內辦理，惟欲透過修法改善情況，程序過於冗長，亦需與民眾達成共識才能順利進行。目前社會現況顯示僅靠罰則與公告仍難以解決根本問題，需透過知識推廣與跨機關協作，從「行為認

知」面著手。在既有九成成效基礎上欲提升申辦率，應結合法令教育、流程輔導與跨機關整合，來提高大眾對繼承登記的認識，透過制度優化與精準設計，由政府機關提供協助管道，使民眾有誘因儘速辦理，讓繼承登記由「被動受罰」轉為「主動完成」的正向行為，以減少未辦繼承登記之情形發生，突破剩餘困難案件。

肆、解決方案及研析

以下針對未辦繼承登記之原因提出解決之策略：

一、民眾不知需辦繼承登記，或誤認遺產稅申報即完成登記

許多民眾於每年未辦繼承公告時接獲通知始知悉被繼承人留有不動產未辦繼承，或以為申報完遺產稅後即辦理繼承完畢，此時申辦繼承多數會產生罰鍰問題，因部分繼承人缺乏對繼承登記之基本認知，導致長期延宕。本問題源自民眾缺乏對繼承登記義務及流程之完整認識。若能在繼承程序的初始階段即介入知識傳遞，可有效降低後續逾期情形。臺北市戶政事務所已有提供繼承登記提醒單服務，可使民眾於申辦死亡登記時即第一時間知悉需申辦繼承登記，雖目前已有「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」，惟部分民眾之戶籍地非其通訊地址，即使寄送通知單仍有可能無法接獲通知，此舉可彌補通知寄送地址不符等問題。在既有制度基礎上，建議優化措施如下：

(一)以淺顯易懂方式重寫通知文宣：內政部自 103 年起推動「主動通知繼承人申辦繼承登記服務」，以通知單方式寄送至繼承人之戶籍地，提醒繼承人盡速申辦繼承登記，惟以士林地政事務所現行之通知單為例，僅提及應附文件下載路徑，並告知逾期申辦將有罰鍰問題、可跨所申辦登記

及相關法條等。現行通知雖能提醒，但文字內容多為法條引用與文件路徑，欠缺操作性說明，多數民眾接到主動通知申辦繼承通知單，仍不知如何辦理，在無法理解通知單內容之情況下，很有可能即置之不理。為使民眾接獲通知單時可直接了解如何辦理，可以民眾較能理解之敘述方式整理一般民眾常見之問題，製作相關文宣，隨同通知單一併寄出或提供戶政及國稅機關供民眾參閱。臺北市地政局目前已製作供民眾索取之宣導摺頁，但建議仍可酌修內容，整理一些民眾常見之問題，以較白話的敘述方式解釋，例如繼承人間有協議，有人未分得不動產時之處理、是否需要全體繼承人到場、如無法會同之解決方法、遺產稅延期申報等民眾較關心之問題。

(二)擴大多媒體宣導：除紙本文宣之外，亦可以教學影片方式呈現，於地政事務所、戶政所與國稅局網站同步放置，並於社群媒體推播，以提高觸及率。

綜上，透過「早期介入＋語言簡化＋多元媒介」三軌並行，可有效縮短知識落差，使民眾從被動接收通知轉為主動申辦行為，達到知識推廣的政策效果。

二、繼承人間無法協議或誤以為須全體會同辦理

實務上常見繼承人眾多、意見不一或有繼承人旅居國外，導致協議分配困難，部分民眾不瞭解「可由部分繼承人為全體辦理公同共有登記」之規定，誤認程序受阻而延誤申辦，該問題反映出民眾對土地登記規則第 120 條缺乏理解，致使可行途徑被忽視。

(一)於法令宣導時，以民眾可理解的語言解釋土地登記規則第 120 條內容，明確說明「部分繼承人即可申辦公同共有登記」的可行性，降低誤解，另針對「長年居住國外」者，則應透過對外宣傳管道，推廣委託代辦及授權書認證的知識。

(二)推廣法律輔導或調解協助機制：針對繼承人間之糾紛，除了現有司法途徑，亦可透過地方調解委員會，引入專業調解機制，提供民眾糾紛解決管道。

三、整體知識推廣不足，缺乏整合性宣導

現行宣導以「主動通知」及書面摺頁為主，未形成系統性、連續性的知識傳遞，因缺乏整合不同機關、不同階段的宣導策略，導致民眾多在事後才被動接收訊息。現行各項通知雖已涵蓋行政提醒功能，但仍屬「單向傳遞」形式，缺乏知識推廣的

持續性與互動性，目前已有定期舉辦社區型宣導活動(例如社區大學之公民素養週課程)以及每年公告時之新聞稿宣傳，仍可透過下列建議優化：

(一)整理相關資訊，設立網頁專區，以利民眾搜尋：可整理繼承登記申請流程、應備文件、民眾常見問題及專業人士查詢網站等資料，於地政事務所網頁設置專區，並於通知單中提供連結，以提供給民眾參考，上網搜尋相關問題的民眾亦能獲得完整資訊。

(二)結合跨機關宣導與專業協助：與國稅局、戶政機關、國產署等單位(及地政士公會)辦理未辦繼承說明會，效果能更深入各地，跨機關的整合亦提供完整的申辦繼承登記流程資訊及相關諮詢服務，協助民眾突破程序障礙。

(三)差異化宣導投放：可因應不同族群提供不同宣導方式，如針對高齡族群舉辦社區說明會與紙本資料、青壯年族群則可透過社群媒體與線上教學方式做宣傳。

伍、結論

土地法第 73 條之 1 之立法目的在於促使繼承人盡速申辦繼承登記，盡早確認繼承人之權利範圍，以維持地籍資料、稅籍之正確性，促進土地利用，避免長期下來權屬因再轉繼承日漸複雜而造成糾紛難以管理。逾期未辦繼承之不動產，經列冊管理 15 年仍未辦理繼承登記者，將依規定移請國有財產署公開標售，惟該規定並非以標售人民財產或收歸國有為目的，為維護人民之財產權，仍應盡量協助民眾申辦繼承登記，而非僅依循法規列管或標售不動產。

本研究以「運用知識推廣改善繼承登記逾期辦理」為主題，綜合法令規範、統計資料與實務現況，探討民眾未能及時辦理繼承登記之主要成因，並分析現行制度之不足與改善方向。研究結果顯示，臺北市及全國範圍內逾期未辦繼承登記案件仍維持相當規模，且呈現逐年上升趨勢，反映現行措施在提升民眾申辦意願與認知層面上效果有限，並可歸納出現況有民眾認知不足、經濟誘因不足、程序理解錯誤與資訊落差、宣導分散缺乏持續性等問題，而現行主動通知與跨機關合作制度已對多數案件產生效果，完成率達九成以上，顯示政策方向基本正確。惟剩餘未辦案件因未與行政機關接觸，形成原因難以掌握之政策盲區。

當前逾期辦理繼承登記的問題，並非單一行政或法律問題，而

是涉及「民眾知識落差」、「程序可及性」與「行為誘因」的綜合性議題。反映出現行制度仍有精進空間。若未及時加以改革與處置，不僅將加劇土地使用與財產糾紛的風險，也將使國土管理與稅收制度面臨挑戰。逾期未辦繼承之原因眾多，在未能精確掌握個別未辦理原因前，政策方向應採「降低制度摩擦成本」之策略，使不同原因所導致之遲延行為皆能因行政流程簡化而獲改善。雖無法完全解決，但希望以「知識推廣」為核心策略，來降低行政摩擦成本及推動差異化宣導，並從原先「全面宣導」逐漸轉向「精準優化」，透過法令宣導，並改進現行既有之通知宣導內容，以民眾可理解的角度教導正確法律觀念，盡量減少民眾完全不知悉的情形，並提供相關協助，朝資訊透明化、程序簡化及協助制度建構等方向改善，促進民眾從被動接收轉為主動申辦，降低民眾申辦登記之負擔，提升其申辦意願，避免民眾被處以罰鍰，保障人民之財產權，進一步可減少未辦繼承不動產之數量，並維持地籍資料正確。

陸、參考文獻

邱莉畬（2021）。〈共有土地逾期未辦繼承登記處理方式之研究—以高雄市永安區 A 個案為例〉（碩士論文）。崑山科技大學房地產開發與管理系。

陳怡婷（2019）。〈政府機關處理逾期未辦繼承登記土地之研究—以雙北市民國 97 年至 106 年為例〉（碩士在職專班學位論文）。銘傳大學公共事務學系。

葉文生（2023）。〈土地法逾期未辦繼承登記之探討〉（碩士論文）。嶺東科技大學財經法律研究所。

朱婕綸（2015）。〈未辦繼承土地利用相關問題之探討〉。新北市政府 104 年度自行研究報告。

陳怡婷（2011）。〈逾期未辦繼承登記現行實務執行之探討〉。新北市政府 100 年度自行研究報告。

施明賜（2020）。〈未辦繼承登記不動產之探討〉。《現代地政》，376，50－56。

Ministry of Justice (Japan). (2024). *Mandatory application for inheritance registration (2024.4.1－).* https://www.moj.go.jp/EN/MINJI/m_minji07_00004.html

法務省日本（n.d.）。〈相続登記が義務化されました（令和 6 年 4 月 1 日から）〉。法務局。 https://houmukyoku.moj.go.jp/tokyo/page000275.html

National Tax Agency (Japan). (n.d.). *相続税の税率（速算表）*. https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4155.htm

PwC. (2025). *Korea, Republic of — Individual — Other taxes.* https://taxsummaries.pwc.com/republic-of-korea/individual/other-taxes

Reuters. (2024, July 25). *South Korea seeks to cut inheritance tax in first revision since 2000.* https://www.reuters.com/world/asia-pacific/south-korea-seeks-cut-inheritance-tax-first-revision-since-2000-2024-07-25/

Law Firm / Consular Guidance (Germany). (n.d.). *Inheritance matters / Certificate of inheritance and German inheritance tax overview.*

https://www.germany.info/us-de/inheritance-estate-922552

https://www.german-probate-lawyer.com/publications/detail/german-inheritance-tax-1452.htm