

繼承不動產，如何辦理分割繼承？需要準備哪些文件？

文:郭靜儒（認證法律人） · 家庭·父母子女 · 2024-12-06

本文

親人過世之後，如果留有遺產，原則上是由全體繼承人按照應繼分的比例繼承。但遺產的項目可能包括房子、土地、存款、保險、股票等等，那要怎麼分配呢？例如是要先將所有遺產變現後再來分配現金，還是有人取得房子土地、有人取得現金股票呢？這就涉及所謂的遺產分割，也就是遺產要怎麼分配的問題^[1]。

一、分遺產不一定要上法院

如果全體繼承人對於如何分配遺產有共識，就可以撰擬遺產分割協議書，條列式的寫下何項遺產由何人繼承。反之，如果繼承人無法達成共識，就需要請求法院裁判分割。

二、不動產分割繼承登記要準備的資料

在全體繼承人達成分割協議後，可以向不動產所在地的地政事務所辦理不動產的分割繼承登記^[2]。本文簡要介紹應備文件資料如下^[3]：（見圖1）

辦理分割繼承，需要準備哪些文件？

分割繼承不動產需要準備以下資料，至地政事務所辦理。

對於到場的繼承人，尚須拍照並口頭詢問基本資料，以核對身分。

收件後會再進行審查，若有需要補件會另外電話通知。

需準備資料	範本、資料去哪申請
土地登記申請書	1.各地的地政局網站下載後填寫 2.或到各地政事務所臨櫃申請 土地登記規則 § 34 I ①
繼承系統表	1.有些地政局的網站有提供範本 2.或可參考司法院的範本 土地登記規則 § 119 I ③
戶籍謄本	繼承人可到全國任一戶政事務所申請 (全部繼承人現戶戶籍謄本+被繼承人除戶戶籍謄本) 土地登記規則 § 119 I ①、②
土地、建物所有權狀	自備欲辦理分割的不動產權狀 土地登記規則 § 34 I ③
遺產稅繳(免)納證明書	繼承人向國稅局申請 繳清遺產稅 → 領取繳清證明書 遺產總額在免稅額範圍內也要申報 → 領取免稅證明書 土地登記規則 § 119 I ④ 遺產及贈與稅法 § 23 I 本文、41 I；遺產及贈與稅法 § 18
遺產分割協議書	有些地政局的網站有提供範本 (協議書是說明遺產怎麼分配，並由全體繼承人簽署)
印鑑證明	無法到場的繼承人才需要，原則上到戶籍地的戶政事務所申請。 可到場的繼承人攜帶身分證、印章 (印鑑證明的「申請目的」，可以是「繼承、不動產過戶或不載明用途」，避免其他顯然與繼承登記無關的用途)

圖1 辦理分割繼承，需要準備哪些文件？

資料來源：郭靜儒 / 繪圖：Yen

1. 土地登記申請書

表格可以在各地的地政局網站下載後填寫^[4]，或到各地政事務所臨櫃申請。

2. 繼承系統表

由繼承人自行製作，有些地政局的網站有提供範本，或也可以參考司法院的範本^[5]。

3. 戶籍謄本

包括全部繼承人現戶戶籍謄本與被繼承人除戶戶籍謄本，繼承人可以到全國任一戶政事務所申請。

4. 土地、建物所有權狀

5. 遺產稅繳（免）納證明書

遺產稅繳（免）納證明書是向國稅局申請。繼承人要到被繼承人戶籍地的國稅局申報、繳清遺產稅，憑繳款書收據向國稅局領取繳清證明書，即使遺產總額在免稅額範圍內^[6]，也需要向國稅局申報，經由國稅局認定不用繳，才會發免稅證明書^[7]。

完成遺產稅繳（免）納之後，繼承人還必須線上或臨櫃向全國任一地方稅務局查詢該不動產有無欠土地稅、房屋稅，如果沒欠稅或已繳清，由地方稅務局註明「查無欠繳地方稅費」，才能到地政事務所辦理分割繼承登記^[8]。

6. 遺產分割協議書

協議書是說明遺產怎麼分配，並由全體繼承人簽署。協議書的範本在部分地政局的網站也有提供。

協議書還必須按照協議成立時不動產權利價值總額千分之一，貼用印花稅票^[9]，也就是要繳一筆印花稅。印花稅繳納要先到地方稅務局辦理，所以可以和第5點查詢有無欠繳房屋、土地等地方稅同時辦理；繳錢後稅務局人員會開立印花稅繳款書，將憑證與遺產分割協議書同時提供給地政事務所即可。

7. 無法到場繼承人的印鑑證明

三、特別注意事項：印鑑證明

（一）每個繼承人都要提供印鑑證明嗎？

如果有繼承人無法親自到地政事務所辦理分割繼承登記，則須請無法到場的繼承人提供印鑑證明，且在遺產分

割協議書上蓋印鑑章。若能親自到場者，則不用提供印鑑證明，但辦理登記當天須攜帶身分證及印章，以核對身分，且有的需要拍照留存。

（二）關於印鑑證明「申請目的」

無法親自到場須提供印鑑證明的繼承人，在戶政事務所申請印鑑證明時^[10]，請注意「申請目的」欄位，可以是「繼承」、「不動產過戶」或「不載明用途」，如果是其他顯然與繼承登記無關的用途，地政事務所是不接受的。

四、多久會辦好登記？

至地政事務所送件後，承辦人會先初步審查文件是否完備，該用印的部分是否用印。對於到場的繼承人，尚須拍照並口頭詢問基本資料，以核對身分。

收件後，承辦人員會再進行審查，若有需要補件會另外電話通知。若文件備齊了，約5個工作天內就可以辦妥登記囉～

註腳

[1] 本文相關內容曾刊於德霖謙煦法律事務所：郭靜儒（2023），〈[不動產如何辦理分割繼承？](#)〉，由作者增修後授權法律百科刊登。

[2] 在辦理分割繼承登記之前，還要先到戶政事務所辦理除戶、到國稅局申報繳納遺產稅，以及到地方稅捐稽徵局查詢有無欠稅資料等等，礙於篇幅，本文只介紹去地政事務所辦理不動產分割登記的部分，其他程序可以參考：黃蓮瑛、呂旻融（2023），〈[繼承一定要向法院陳報遺產清冊嗎？可以先分配遺產再辦理嗎？](#)〉、財政部稅務入口網（2024），〈[繼承案件申辦流程\(含應備文件\)](#)〉。

[3] [土地登記規則第34條](#)第1項第1、3款：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：

一、登記申請書。……

三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。」

[土地登記規則第119條](#)第1項：「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。」

[4] 中華民國內政部地政司（2024），《[土地登記申請書](#)》。

[5] 司法院（2021），《[繼承系統表](#)》。

[6] [遺產及贈與稅法第18條](#)：「

I 被繼承人如為經常居住中華民國境內之中華民國國民，自遺產總額中減除免稅額一千二百萬元；其為軍警公教人員因執行職務死亡者，加倍計算。

II 被繼承人如為經常居住中華民國境外之中華民國國民，或非中華民國國民，其減除免稅額比照前項規定辦理。」

財政部台財稅字第11004670210號公告（2021/11/24）：「主旨：公告111年發生之繼承或贈與案件，應適用遺產及贈與稅法第12條之1第1項各款所列之金額。……

公告事項：一、遺產稅（一）免稅額：新臺幣（下同）1,333萬元。」

[7] [遺產及贈與稅法第23條](#)第1項本文：「被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起六個月內，向戶籍所在地主管稽徵機關依本法規定辦理遺產稅申報。」

[遺產及贈與稅法第41條](#)第1項：「遺產稅或贈與稅納稅義務人繳清應納稅款、罰鍰及加徵之滯納金、利息後，主管稽徵機關應發給稅款繳清證明書；其經核定無應納稅款者，應發給核定免稅證明書；其有特殊原因必須於繳清稅款前辦理產權移轉者，得提出確切納稅保證，申請該管主管稽徵機關核發同意移轉證明書。」

[8] [土地稅法第51條](#)第1項：「欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。」

[房屋稅條例第22條](#)第1項：「欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。」

[9] [印花稅法第5條](#)第5款：「印花稅以左列憑證為課徵範圍：……五、典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立向主管機關申請物權登記之契據。」

[印花稅法第7條](#)第4款：「印花稅稅率或稅額如左：……四、典賣、讓售及分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。」

[10]關於申請印鑑證明要準備哪些證件，請參考內政部戶政司（n.d.），《[印鑑登記及印鑑證明業務](#)》。

延伸閱讀

彭志傑（2022），《因為沒有得到全部繼承人同意，導致不能辦理遺產分割登記，怎麼辦？》。

標籤

📁 遺產分割，遺產，不動產登記，分割繼承，印鑑證明