

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國111年4月27日印發

院總第 285 號 委員提案第 28456 號

案由：本院委員鄭天財 Sra Kacaw 等 19 人，鑒於現行《土地法》第七十三條之一「自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記之土地或建築改良物，應經該管直轄市或縣市地政機關查明並「公告」繼承人於三個月內聲請登記，逾期仍未聲請則得由地政機關列冊管理，管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記時，該土地或建築改良物應移請國有財產局公開標售」之規定，無法充分保障繼承人之權益，為求便民及保障人民之財產權，爰擬具「土地法第七十三條之一」條文修正草案。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、現行《土地法》第七十三條之一第一項及第二項之規定：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；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。惟查實務上，繼承人甚或代位繼承人無法主動得知繼承發生之情況並非罕見，難以期待其自繼承開始之日起一年內即可辦妥相關繼承財產，包括土地或建築改良物之繼承登記，現行法規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。
- 二、次按現行《未辦繼承登記土地及建築改良物處理要點》第四點，「登記機關接獲第二點規定之資料，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，如未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證者，依第六條第三項規定，報請直轄市、縣（市）地政機關列冊管理。」顯見執行現行《土地法》第七十三條之一「公告」之法規命令，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，惟現行母法並

立法院第 10 屆第 5 會期第 10 次會議議案關係文書

未將「通知」明定為公告之配套作法，無法達到充分保障繼承人權益及便民之效果。

三、爰修正第一項，以「書面通知」取代「公告」，倘通知無法送達繼承人時，仍可以公示送達達到通知之效果，以確保當事人之繼承權。

提案人：鄭天財 Sra Kacaw

連署人：陳雪生	林文瑞	葉毓蘭	陳以信	溫玉霞
曾銘宗	徐志榮	林為洲	張育美	羅明才
李德維	孔文吉	鄭正鈐	李貴敏	林奕華
林思銘	萬美玲	洪孟楷		

土地法第七十三條之一條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七十三條之一 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，應即書面通知繼承人於六個月內聲請登記；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。</p> <p>前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。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。</p> <p>依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，並<u>以書面通知繼承人</u>；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。</p> <p>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。</p> <p>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，由國有財產局定期</p>	<p>第七十三條之一 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；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。</p> <p>前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。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。</p> <p>依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，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十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。</p> <p>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。</p> <p>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，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國</p>	<p>一、修正第一項及第三項。</p> <p>二、實務上，繼承人甚或代位繼承人無法主動得知繼承發生之情況並非罕見，難以期待其自繼承開始之日起一年內即可辦妥相關繼承財產，包括土地或建築改良物之繼承登記，現行法規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。</p> <p>三、次按現行《未辦繼承登記土地及建築改良物處理要點》第四點，「登記機關接獲第二點規定之資料，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，如未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證者，依第六條第三項規定，報請直轄市、縣（市）地政機關列冊管理。」顯見執行現行《土地法》第七十三條之一「公告」之法規命令，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，惟現行母法並未將「書面通知」明定為公告之配套作法，無法達到充分保障繼承人權益及便民之效果。</p>

再標售，於再行標售時，國有財產局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，向國有財產局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。

有財產局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，向國有財產局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。

四、爰修正第一項及第三項，以「書面通知」取代「公告」或明訂作為公告之配套措施，倘通知無法送達繼承人時，仍可以公示送達達到通知之效果，並將申請期限修正延長至六個月，以確保當事人之繼承權。