

HOMES WITH WAYNE

精裝版 DELUXE EDITION

中永和 · 繼承人指南

中永和**繼承** 房屋完整指南

從財產清查、繼承登記到出售或保留

繼承人自己就該搞懂的 8 件事

17

金門人瑋哥 HOMES WITH WAYNE

中永和繼承房屋完整指南

【精裝版】從財產清查、繼承登記到出售或保留——繼承人自己就該搞懂的 8 件事

作者：金門人瑋哥 HOMES WITH WAYNE | 精裝版 · 2026 年 8 月

免責聲明

本書為一般性教育資訊，非稅務、法律或財務規劃建議。書中所述之繼承法規、遺產稅制、房地合一稅規定與各項行政流程，均會隨法規修訂而變動；書中不提供任何區域或個別物件之價格預測，亦不提供任何具體的免稅額、扣除額或稅率數字。所有案例均為說明用之情境示例，已去識別化，非特定真實個案。

本書資料整理截至 2026 年 8 月，實際條件請以財政部、國稅局、內政部、地政事務所之最新公告與核定為準，繼承涉及之具體稅額與法律權利義務，務必諮詢執業地政士、律師或會計師，依個案情況辦理。

目錄

	章節	這一章要幫你搞懂的事
	前言 悲傷之外，還有一份清單要處理	為什麼繼承房屋要照順序處理
第一件事	第 1 章 第一步：查清楚有什麼、誰是繼承人	財產清查、法定繼承人與應繼分
第二件事	第 2 章 繼承登記：不辦會怎樣、怎麼辦	登記期限、應備文件、常見卡關點
第三件事	第 3 章 遺產稅：申報期限與常見誤解	申報流程、什麼會被誤解、去哪裡問
第四件事	第 4 章 多人繼承的難題：共有怎麼處分	協議分割、土地法 34-1、談不攏怎麼辦
第五件事	第 5 章 賣掉繼承來的房子：稅務眉角	取得日認定、房地合一稅、成本認定
第六件事	第 6 章 留下來還是賣掉：決策的算法	自住、出租、閒置的真實成本比較
第七件事	第 7 章 特殊狀況：拋棄繼承、限定繼承與其他	有負債的遺產、生前贈與、代位繼承
第八件事	第 8 章 中永和實戰：老公寓與多手足共有	老屋繼承常見卡點與處理順序
	結語 你不需要馬上決定，但要先查清楚	

附錄

	內容
附錄 A	繼承登記應備文件清單
附錄 B	遺產稅申報時程與檢查表
附錄 C	繼承房屋處置決策表
附錄 D	十大常見誤解一頁表
附錄 E	繼承人常見 30 問
附錄 F	實作工具包（6 張可影印表單）
附錄 G	繼承常見名詞解釋

怎麼用這本書

如果你剛面臨繼承：從前言讀到第 3 章，先把財產清查、繼承登記、遺產稅申報這三件有期限的事處理好。

如果你在猶豫要不要賣：讀第 5、6 章，把稅務與真實成本算清楚再決定。

如果是多人共同繼承：第 4 章是你最需要的一章。

每一關結束前：對照該章末的「行動清單」逐項打勾，再進下一關。

快速查找：我現在的狀況該看哪裡

如果你不想從頭讀起，直接對照下表找到你現在需要的章節：

我現在的狀況	建議先看
剛辦完喪事，還不知道財產有哪些	第 1 章、附錄 F 的遺產清冊表
不知道誰是法定繼承人、有沒有遺囑	第 1 章
房子還登記在很久以前過世的長輩名下	第 2 章、第 8 章
不確定繼承登記要不要馬上辦	第 2 章
遺產稅申報期限快到了	第 3 章、附錄 B
聽說有扣除額但不知道自己符合哪些	第 3 章
手足意見不合，有人要賣有人要留	第 4 章、第 6 章
想賣自己的持分，其他人不同意	第 4 章
決定要出售繼承來的房子	第 5 章
不確定該留著自住還是該賣	第 6 章、附錄 C
懷疑被繼承人負債比資產多	第 7 章 (立刻諮詢律師)
被繼承人生前有贈與過房子	第 7 章
房子有貸款還沒繳完	第 7 章
是中永和的老公寓、多手足共有	第 8 章
看不懂法律名詞	附錄 G

前言：悲傷之外，還有一份清單要處理

繼承房屋這件事，很少有人事先準備好。

它通常發生在你正在處理喪事、心情還沒平復的時候，而法律不會等你準備好才開始算期限。**遺產稅申報有期限，繼承登記有規定，多人繼承還有協調的問題**——這些事情不會因為你需要時間平復就停下來。

這本書要做的事很單純：**在你還沒完全準備好的時候，先告訴你有哪些事情有期限、有哪些事情可以慢慢來、以及每一步該找誰。**

繼承人最容易卡住的三個地方

卡點一：不知道財產有哪些。

很多繼承人只知道「爸媽有一間房子」，卻不知道還有沒有其他不動產、存款、保險、負債。**財產清查沒做完，後面所有決定都是建立在不完整的資訊上。**

卡點二：把「繼承」和「登記」當成同一件事。

繼承在被繼承人過世那一刻，依法即已發生；但**房子登記在誰名下，需要另外辦理繼承登記**。沒辦登記，房子在法律上仍卡在一個過渡狀態，無法出售、無法貸款、甚至可能面臨相關規定的處理。

卡點三：多人繼承時，以為「大家講好就好」。

口頭講好，跟法律上完成的分割協議、登記，是兩回事。**沒有白紙黑字、沒有完成登記的「講好」，隨時可能因為任何一方改變心意而重新開始。**

這本書的核心方法：先分「有期限」跟「可以慢慢想」

繼承要處理的事情很多，但性質完全不同：

類型	特徵	你該有的態度
有法定期限的事	逾期可能產生罰則或喪失權利	優先處理，不要拖
需要多方協調的事	沒有期限壓力，但拖久了更難談	盡快啟動，但不用倉促決定
可以慢慢想的事	賣或留、怎麼運用	先把前兩類處理完，再從容決定

有法定期限的事（本書第 2、3、7 章會詳細說明）：

- 遺產稅申報
- 拋棄繼承或限定繼承的意思表示（若要採用）

- 部分因繼承衍生的其他申報或登記事項

需要多方協調的事（第 4 章）：

- 財產如何分割
- 誰保留房子、誰拿其他資產、或共同持有

可以慢慢想的事（第 5、6 章）：

- 房子要留還是要賣
- 若要賣，什麼時機賣

這本書不做的事

- 不提供任何具體的免稅額、扣除額或稅率數字（這些會修訂，且依個案而異）
- 不預測房價、不建議你該留還是該賣
- 不取代律師、地政士或會計師的個案諮詢

它只做一件事：讓你知道自己現在站在流程的哪一步，以及下一步該找誰。

第 1 章：第一步 —— 查清楚有什麼、誰是繼承人

在你決定任何事情之前，有兩件事必須先確認清楚：**遺產範圍**，以及**誰是法定繼承人**。

這兩件事沒搞清楚，後面的登記、申報、分割協議都可能要重來。

一、財產清查：不是只有房子

多數人想到繼承，第一個念頭是「那間房子怎麼辦」。但完整的財產清查範圍遠不只如此。

要清查的財產類型：

- **不動產**：土地、建物，包含你可能不知道的其他物件
- **存款與投資**：銀行存款、股票、基金、保險（依規定，特定要件下人壽保險給付可能不列入遺產總額，但實務認定有其規定，須逐案確認）
- **動產**：車輛、貴重物品
- **債權**：他人積欠被繼承人的款項
- **負債**：房貸、信用貸款、信用卡債、保證債務 —— ⚠️ 這一項最容易被忽略，卻可能是決定要不要繼承的關鍵

怎麼查：

- **不動產**：可向地政機關查詢被繼承人名下的不動產資料（實務上常見以「財政部稅務入口網」或國稅局提供之遺產稅申報相關查詢管道，以及地政機關查詢名下不動產）
- **存款與金融資產**：向往來銀行、證券商查詢，或透過遺產稅申報過程中的財產調查程序
- **負債**：向聯合徵信中心查詢信用狀況，並留意是否有保證人身分
- **國稅局財產調查**：申報遺產稅時，國稅局會提供被繼承人財產參考資料，這是相對完整的清查管道之一

⚠️ **不要只憑家人的記憶或印象做財產清查**。記憶會有遺漏，而遺漏的負債，繼承人可能要承擔比想像中更大的責任（詳見第 7 章限定繼承與拋棄繼承的說明）。

二、誰是法定繼承人：先搞懂順序

依民法規定，**遺產繼承人**，除配偶外，依下列順序定之：

1. **直系血親卑親屬**（子女，若子女先於被繼承人死亡，其直系血親卑親屬可能代位繼承）
2. 父母

3. 兄弟姊妹

4. 祖父母

配偶有其特殊地位：依民法規定，**配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分依規定計算**，且配偶是與前述各順序的繼承人**共同繼承**，而非另外排一個順序。

重要觀念：

- **有前一順序的繼承人，後一順序的人不繼承。** 例如被繼承人有子女，兄弟姊妹原則上不是繼承人
- **應繼分（各繼承人依法可得的比例）依民法規定計算**，會因為繼承人組合不同而不同（例如配偶與子女共同繼承、配偶與父母共同繼承，比例規定不同）
- **具體的應繼分計算，請依民法規定並諮詢專業人員確認**，本書不列出具體比例數字，因為容易與特定情況混淆

三、有沒有遺囑：先找一次

 **在確認法定繼承人與應繼分之前，務必先確認被繼承人有沒有留下遺囑。**

- 遺囑會影響遺產如何分配（在符合特留分等法定限制的前提下）
- 常見的遺囑形式包括自書遺囑、公證遺囑、密封遺囑、代筆遺囑、口授遺囑等，**不同形式的成立要件與效力不同**
- 若有透過公證人辦理的遺囑，可向公證人或相關單位查詢
- **找到遺囑後，是否有效、如何執行，建議諮詢律師確認**

特留分是什麼（僅為原則性提醒）：依民法規定，繼承人中有特定身分者，享有法定的特留分保障，遺囑的內容不能完全剝奪特留分權利人的權益。**具體規定與計算方式，請諮詢專業人員。**

四、製作一份「遺產清冊」

在你決定任何事情之前，先把附錄 F 的遺產清冊表填完。這張表會逼你把所有財產（含負債）攤開來看，是後續所有決定的基礎。

 **關鍵啟發：**繼承最容易出錯的地方，不是稅算錯，是一開始就沒有把全貌看清楚。多花一到兩週把財產清查與繼承人確認做完整，能省下後面幾個月的來回折騰。

✦ 情境案例（示意）：多問一句銀行的差別

一位繼承人原本以為父親的遺產只有一間房子與一筆存款，著手申報遺產稅並準備分割。

在向往來銀行查詢帳戶明細時，行員提醒可以一併查詢是否有保管箱或其他往來紀錄，才發現另外有一筆定期存款與一份保單。

因為在申報期限內發現，這些財產得以一併納入處理，沒有造成後續的申報問題。

多問一句，把清查做完整，比事後才發現要簡單得多。

✓ 本章要點

1. 財產清查不是只有房子，負債也要一併清查，這會影響你是否要限定繼承或拋棄繼承
2. 法定繼承人有順序，配偶與各順序繼承人共同繼承，應繼分依民法規定計算
3. 先確認有沒有遺囑，遺囑的效力與特留分規定建議諮詢律師

□ 行動清單

- □ 填寫附錄 F 的遺產清冊表，含所有資產與負債
- □ 向被繼承人往來的所有銀行、證券商查詢
- □ 查詢被繼承人名下不動產
- □ 向聯合徵信中心查詢是否有負債或保證責任
- □ 確認有沒有遺囑，並確認繼承人名單
- □ 若有疑義，預約地政士、律師或會計師諮詢

📖 **下一章預告：**財產與繼承人都確認了，接下來是房子在法律上「換名字」這件事。第 2 章教你繼承登記怎麼辦、不辦會有什麼後果。

第 2 章：繼承登記——不辦會怎樣、怎麼辦

試閱結束

以上為《中永和繼承房屋完整指南（精裝版）》前段試閱內容。

完整版共 8 章 + 7 大附錄，另含：繼承登記流程與常見卡關點、遺產稅申報期限與常見誤解、多人共有的處分規則、出售繼承房屋的稅務眉角、留或賣的決策方法、拋棄繼承與限定繼承等特殊狀況、中永和老公寓與多手足共有實戰，以及繼承常見名詞解釋與六張可直接影印使用的實作表單。

LINE 諮詢：<https://line.me/R/ti/p/@sjs4074t>