實用指南 / 讀完就能開始整理

繼承，先把事情理清楚

期限．文件．債務．家人協商

親人離開後，不必一天內決定所有事。先記下期限、確認資料，再討論如何分配。這本手冊陪你準備第一次諮詢。

這本手冊怎麼用
先讀與你最有關的一頁；勾選已完成項目。最後填寫準備表，把不清楚的地方帶到諮詢。

內容導覽
02 先做四件事，事情就有順序
03 三個期限，請分開記
04 還沒談好，可以先辦什麼？
05 有債務，先盤點再決定

前往 O.F. Property 網站 →

先做四件事，事情就有順序

先把「誰、什麼、何時、怎麼辦」分開。

確認人：整理配偶、親屬關係、戶籍資料，以及是否有遺囑、拋棄繼承或其他特殊身分。不要只憑家人口頭認定繼承人。

確認財產與債務：房地、存款、投資、貸款、欠款都要列。查詢資料與實際證明分開收存，未知項目標成「待查」。

確認期限：死亡日與知悉得繼承日可能不同。先留下日期依據，再請承辦人核對適用期限。

確認目的：先完成必要申報及登記，與最後如何分配，是可以分開討論的問題。

現在可以做

- ☐ 準備死亡 / 除戶及親屬資料
- ☐ 列出已知資產與債務
- ☐ 指定家庭聯絡窗口，記錄收件進度

死亡日期：

_____

目前最急迫的問題：

_____

查核依據：繼承流程、登記規則（來源頁可點閱）

三個期限，請分開記

不要把拋棄繼承、申報稅務與不動產登記混在一起。

拋棄繼承：原則上，自知悉自己得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之。家人簽一張「不要財產」的紙，不等於完成法院程序。

遺產稅：一般應自死亡日起六個月內申報。有正當理由需要延期，應在期限內申請；一般延長以三個月為限，特殊情形另依核准。

不動產繼承登記：原則上應在繼承開始日起六個月內申請。是否逾期、可扣除期間及罰鍰，請由所在地地政事務所核認。

這不是全部期限。被繼承人的所得稅、法院來文、海外或兩岸繼承等，可能另有程序與期限。收到通知先保留信封及送達日期。

現在可以做

- ☐ 將三個期限分別設提醒
- ☐ 有不確定債務，先諮詢再處分遺產
- ☐ 延期申請留存送件與核准證明

法院事項 / 期限：
_____

稅務事項 / 期限：
_____

登記事項 / 期限：
_____

查核依據：民法、遺產稅、繼承流程（來源頁可點閱）

還沒談好，可以先辦什麼？

登記到繼承人名下，不代表已經分好。

符合土地登記規則第120條時，一人或數人可為全體繼承人利益，申請公同共有繼承登記。仍須備齊文件並完成相關稅務要求。

公同共有，與各自有明確應有部分的分別共有不同。也不能把「我有一部分權利」直接當成「這一間房間就是我的」。

協議分割要處理各人的意思與權益；不同意、未成年、代理利益衝突或遺囑爭議，都可能需要額外程序。

土地法第34條之1的共有土地處分機制，不能直接當作全部遺產分配的多數決。適用範圍、通知及價金處理應另案確認。

現在可以做

- ☐ 把「先登記」與「最後分配」分列議題
- ☐ 墊付費用保留單據及對帳紀錄
- ☐ 不簽空白協議，不用口頭承諾代替完整內容

哪些事已有共識：

_____

哪些事仍有歧見：

_____

查核依據：登記規則（來源頁可點閱）

有債務，先盤點再決定

有限責任，不等於可以忽略清償程序。

現行一般繼承制度，原則以所得遺產為限負清償責任。是否拋棄繼承，仍要評估資產、債務、家庭安排及個案適用規定。

遺產清冊與拋棄繼承是不同程序。債務不明時，請向法院或專業人員確認陳報清冊及後續清算方法。

不要先任意分掉財產，也不要只按催款先後付款。隱匿遺產、虛偽清冊或違反清償規則，可能影響責任範圍。

以表格記錄債權人、金額、證明、是否爭議。尚未核對的催款，先保存資料，不憑電話就承認或匯款。

現在可以做

- ☐ 資產與負債分開列
- ☐ 保留催款、契約、存摺與付款證明
- ☐ 將法律爭議交由合適專業人員處理

已知債務 / 證據：

_____

需要查明的項目：

_____

查核依據：繼承債務、民法（來源頁可點閱）

諮詢前，先整理這一頁

你不需要一次準備齊全。先寫知道的，缺少的再補。

想詢問的主題 / 目前階段

_____

_____

房地所在縣市與大致情況

_____

_____

目前已有哪些文件（先列名稱即可）

_____

_____

已知期限 / 收到通知的日期

_____

_____

最希望釐清的三個問題

_____

_____

希望聯絡的方式與方便時段

_____

_____

本頁供自行記錄，不會自動傳送。初次聯繫先描述概要；身分證、印鑑證明、完整帳號等資料，請待確認用途與安全管道後再提供。

資料來源與下一步

查核日期：2026年10月23日。法規與個案條件可能變動。

土地登記規則｜第40、41、119、120條

民法｜繼承編（查閱適用條文與施行日期）

財政部｜3107 遺產稅申報期限

我的E政府｜遺產稅申報與過戶

司法院｜繼承債務與拋棄繼承

以上為可點閱的官方資料；裁判僅供理解個案判斷，不代表所有案件結果相同。手冊依 O.F. Property 既有影片字幕重新編寫，已刪除配音贅語並修正過度概括的說法。

有房產問題，先把需求說清楚。
可從「問題類型、所在縣市、目前進度、希望協助事項」四點開始。是否受理、承辦人、服務範圍與費用，以後續確認為準。

網站與聯絡入口：land.oculusfontis.com
O.F. Property YouTube 頻道

下載本手冊不會自動把你的姓名或聯絡方式交給我們。若網站另設資料索取表單，應在填寫前說明用途及是否同意後續聯繫。