

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地登記罰鍰事件，不服原處分機關民國 108 年 12 月 12 日北市建地登字第 108701838

02 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、案外人○○○○及○○○等 2 人（下稱○君等 2 人）檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）民國（下同）106 年 3 月 10 日 103 年度重訴字第 1253 號、臺灣高等法院 107 年 1 月 9 日 10

6 年度重上字第 357 號判決及臺北地院 107 年 5 月 1 日判決確定證明書等文件，以 108 年 2 月 2

7 日收件建古字第 xxx 號土地登記申請書，向原處分機關跨所申辦本市文山區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）之判決共有物分割登記，並於 108 年 3 月 14 日辦竣登記。

二、原處分機關審認上開判決係於 107 年 5 月 1 日核發判決確定證明書，惟案外人○君等 2 人遲

至 108 年 2 月 27 日始提出申請，已超過法定申辦登記期限 8 個月，訴願人為系爭土地之共

有人，乃以 108 年 8 月 14 日北市建地登字第 1087011159 號函通知訴願人，於文到次日起 15

日內檢具書面證明文件說明；經訴願人以 108 年 8 月 27 日德工字第 108082701 號函說明本

案係○君等 2 人所申辦，未通知訴願人會辦，故其不可歸責等語。原處分機關乃以 108 年 9 月 5 日北市建地登字第 1087014039 號函復訴願人略以：「……查上開判決貴公司雖為被告，惟貴公司亦判決取得土地權利，且本案為形成判決，故貴公司仍有申報義務，亦不得以原告未通知會同辦理而免除責任，……。」嗣原處分機關審認系爭土地之判決共有

物分割登記，逾法定申辦期限 7 個月始辦理，乃依土地法第 73 條第 2 項規定，以 108 年 9 月

12 日北市建地登字第 10870143433 號裁處書（下稱 108 年 9 月 12 日裁處書），處訴願人新

臺幣（下同）5,397 元（即登記費 771 元之 7 倍），訴願人不服，於 108 年 10 月 15 日向本府

提起訴願，案經原處分機關重新審查後，自行撤銷 108 年 9 月 12 日裁處書所為之處分，本府乃以 109 年 1 月 14 日府訴二字第 1096100060 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。嗣

原

處分機關依系爭土地共有人○○○○提出不可歸責之證明文件，審認上開登記超過法定申辦登記期限 6 個月，乃以 108 年 12 月 12 日北市建地登字第 10870183802 號裁處書（下稱

原處分），處訴願人 4,626 元罰鍰（即登記費 771 元之 6 倍）。原處分於 108 年 12 月 18 日送

達，訴願人不服，於 109 年 1 月 14 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 72 條規定：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」第 73 條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。……。前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。……。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。」第 76 條第 1 項規定：「聲請為土地權利變更登記，應由權利人按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費。」

土地登記規則第 3 條規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣（市）申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。」第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第 33 條規定：「申請土地權利變更登記，應於權利變更之日起一個月內為之。……。前項權利變更之日，

係指下列各款之一者：一、契約成立之日。二、法院判決確定之日。三、訴訟上和解或調解成立之日。四、依鄉鎮市調解條例規定成立之調解，經法院核定之日。五、依仲裁法作成之判斷，判斷書交付或送達之日。六、產權移轉證明文件核發之日。七、法律事實發生之日。」第 50 條規定：「逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。」第 100 條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記……。」第 105 條規定：「共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。」

土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 5 款規定：「土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：……（五）共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值計收。」第 8 點規定：「逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：（一）法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第四十八條規定計算其終止日。（二）可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳（免）納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間四天。（三）罰鍰之起算：逾法定登記期限未超過一個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過一個月者，始計收登記費罰鍰。……。」

內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令釋：「一、有關土地法第七十三條

第二項規定登記罰鍰之執行相關事宜，請依下列規定辦理：（一）土地法第七十三條第二項規定，係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，乃為促使利害關係人儘速申辦登記，針對其逾期登記而違反行政法上義務行為之制裁。申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，該違法行為仍繼續中，其登記義務未被免除，需俟申請登記時該繼續行為才結束。……（二）……登記機關係被動接受申請登記，難以得知不動產物權已發生變動，物權變動之當事人本應負有協力申辦登記之義務【最高行政法院 98 年判字第 258 號判決參照】。爰申請人未依規定期限申請權利變更登記，登記機關應依土地法第 73 條及土地登記規則第 50 條規定計算登記罰鍰。……。」

二、本件訴願理由略以：訴願人一再聲明系爭土地之判決共有物分割登記係被動，並非故意

，亦非不注意；若權利人不辦理登記，義務人可以獨立申辦嗎？訴願人因判決而取得不佳之產權，導致需負擔罰款，似屬苛政；原處分機關雖稱依法有據，但亦可本於行政裁量，予以減罰或免罰；原處分機關原先裁罰訴願人罰鍰 5,397 元，現改為 4,626 元，倍數高達 6 倍，請再衡量免於裁罰。

三、查○君等 2 人檢附臺北地院 106 年 3 月 10 日 103 年度重訴字第 1253 號、臺灣高等法院 107 年 1

月 9 日 106 年度重上字第 357 號判決及臺北地院 107 年 5 月 1 日判決確定證明書等文件，於 10

8 年 2 月 27 日向原處分機關跨所申辦系爭土地之判決共有物分割登記，並於 108 年 3 月 14 日

辦竣登記。惟上開判決係於 107 年 4 月 20 日確定，卻遲至 108 年 2 月 27 日始向原處分機關申

辦系爭土地之判決共有物分割登記，有原處分機關 108 年 2 月 27 日收件建古字第 xxx 號土

地登記申請書、臺北地院 106 年 3 月 10 日 103 年度重訴字第 1253 號、臺灣高等法院 107 年 1

月 9 日 106 年度重上字第 357 號判決及臺北地院 107 年 5 月 1 日判決確定證明書等影本附卷可

稽。復查依臺北地院 107 年 5 月 1 日判決確定證明書記載，上開判決係於 107 年 4 月 20 日確

定，至申請系爭土地之判決共有物分割登記之日（108 年 2 月 27 日），共計 10 個月 7 日，

扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間及依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點

規定得予扣除之郵遞時間 4 日、不可歸責於申請人之期間計 2 個月 13 日（即自上開判決 10

7 年 4 月 20 日確定之日起至○君等 2 人之代理人○○○於 107 年 5 月 7 日收受確定判決證明書

，計 17 日；○君等 2 人以 107 年 11 月 23 日 107 年文山土字第 082400 號土地複丈申請書向本

市古亭地政事務所申辦系爭土地標示判決土地分割複丈【複丈後標示變更登記為本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地】至本府地政局 107 年 12 月 27 日完成地

增
價改算作業，計 1 個月 4 日；代理人○○○於 108 年 2 月 1 日向本市稅捐稽徵處申辦土地

6
值稅至該處 108 年 2 月 23 日函復免申報土地增值稅，計 22 日），仍逾法定申辦登記期限

個月 20 日，原處分機關乃依土地法第 73 條第 2 項規定，處訴願人登記費 6 倍之罰鍰，原處
分自屬有據。

四、至訴願人主張其一再聲明系爭土地之判決共有物分割登記係被動，係權利人不辦理登記，義務人無法獨立申辦；原處分機關可本於行政裁量，予以減罰或免罰云云。經查：

（一）按土地法第 73 條第 2 項、土地登記規則第 33 條第 1 項及第 2 項第 2 款、第 50 條等規定，申

請土地權利變更登記，應於法院判決確定之日起 1 個月內為之；土地權利變更登記逾期申請，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰，但最高不得超過 20 倍，而於計算登記罰鍰時，對於不可歸責於申請人之期間，應予扣除。次按內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令釋意旨，土地法第 73 條第 2 項規定，係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，乃為促使利害關係人儘速申辦登記，針對其逾期登記而違反行政法上義務行為之制裁；申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，該違法行為仍繼續中，其登記義務未被免除，需俟申請登記時該繼續行為才結束；又登記機關係被動接受申請登記，難以得知不動產物權已發生變動，物權變動之當事人本應負有協力申辦登記之義務。

（二）查依卷附臺北地院 107 年 5 月 1 日判決確定證明書記載，上開判決於 107 年 4 月 20 日確定

，訴願人為上開確定判決之當事人，亦為系爭土地之權利人，本負有協力申辦登記之義務，依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，得由權利人單獨申請判決共有物分割登記，訴願人既未主動申辦，而由○君等 2 人於 108 年 2 月 27 日申請判決共有物分割登記

，

難謂其無過失，自應受罰。另土地法第 73 條所規定之罰鍰處分非裁量權之行使，而係羈束處分，行政機關遇有逾期登記之申請案，即應作出法定倍數之罰鍰處分，並無裁量之空間。是本件原處分機關依土地法第 73 條第 2 項規定，裁處訴願人登記費 6 倍之罰鍰，並無違誤。訴願人主張，應係誤解法令，尚難採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人應納登記費 6 倍之罰鍰 4,626 元，揆諸前揭規定及令釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 4 月 6 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）