

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因土地登記罰鍰事件，不服原處分機關民國 114 年 4 月 1 日罰鍰字第 000032 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人檢附臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）民國（下同）110 年 3 月 5 日 109 年度訴字第 6654 號民事判決（下稱系爭判決）、110 年 4 月 26 日民事判決確定證明書等文件，為全體權利人兼義務人（即案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及訴願人共 7 人）以原處分機關 113 年 6 月 21 日收件大安字第 069970 號土地登記申請書（下稱 113 年 6 月 21 日申請書），申請本市大安區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆土地（權利範圍均為全部，下稱系爭土地）之判決共有物分割登記（下稱系爭申請），經原處分機關以 113 年 7 月 16 日大安字第 069970 號登記案辦竣系爭土地判決共有物分割登記（下稱系爭登記案）。

二、嗣原處分機關審認自系爭判決確定之日起（110 年 4 月 23 日）至系爭申請提出日（113 年 6 月 21 日），扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間、屬第 3 級以上警戒期間（110 年 5 月 15 日至 110 年 7 月 26 日）、申請強制執行期間（110 年 4 月 23 日至 112 年 2 月 10 日）、申請系爭土地所有權移轉登記（拍賣登記）期間（112 年 6 月 8 日至 112 年 7 月 20 日）及郵遞時間 40 日等不可歸責之期間後，仍逾法定申辦土地權利變更登記期限達 12 個月，乃依土地法第 73 條第 2 項規定，以 114 年 4 月 1 日罰鍰字第 000032 號裁處書（下稱原處分，公文系統為北市大地登字第 114700200 2 號），處訴願人新臺幣（下同）1 萬 3,104 元罰鍰（即登記費 1,092 元之 12 倍）。訴願人不服，於 114 年 5 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書記載：「……北市大安發字第 114700200 號……」並檢附原處分影本，經本府法務局於 114 年 7 月 18 日電洽訴願人，據表示應係對原處分不

服，有該局公務電話紀錄附卷可稽；又查原處分雖於 114 年 4 月 9 日寄存於臺北公館郵局，惟查卷附原處分機關送達證書影本受送達人地址記載為臺北市文山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓，與 113 年 6 月 21 日申請書所載訴願人住所不符（漏載「○○弄」），是原處分送達不合法，致訴願期間無從起算，本件尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按土地法第 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 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。」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：……二、法院判決確定之日。……」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，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。」

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：逾越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。……。」

臺北市政府地政局 110 年 5 月 26 日北市地登字第 1106013622 號函釋（下稱 110 年 5 月 26 日函釋）：「因應 COVID-19 疫情延燒，本市不動產登記案件因該疫情致延遲辦理登記者，於計算土地登記罰鍰時，得將第 3 級以上警戒期間視為不可歸責於申請人之期間……。」

三、本件訴願理由略以：112 年 6 月 8 日提出申請拍賣登記遭駁回，但 113 年 6 月 21 日提出共有物分割登記被罰緩，只因地政人員疏失，非訴願人延遲登記達處罰之時間。

四、查訴願人於 113 年 6 月 21 日申請系爭土地判決共有物分割登記，經原處分機關查得訴願人等 7 人屬系爭申請之權利人兼義務人；且系爭判決係於 110 年 4 月 23 日確定，自該確定日至系爭申請提出日（113 年 6 月 21 日），扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定可扣除期間、中央流行疫情指揮中心規定 3 級警戒期間等，系爭申請仍逾法定申辦權利變更登記期限 12 個月以上，有土地登記申請書、系爭判決、臺北地院 110 年 4 月 26 日民事判決確定證明書及原處分機關罰鍰計算表等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張其 112 年 6 月 8 日提出申請拍賣登記遭駁回，但 113 年 6 月 21 日提出共有物分割登記被罰緩，只因地政人員疏失，非訴願人延遲登記達處罰之時間云云：

（一）按土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之；上開聲請應於權利變更之日起 1 個月內為之；土地權利變更登記逾期申請者，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；法院判決確定之日，為權利變更之日；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；揆諸土地法第 73 條、土地登記規則第 33 條第 1 項、第 2 項第 2 款及第 50 條第 2 項等規定自明。準此，基於法院確定判決申請土地權利變更登記，應自法院判決確定之日起 1 個月內，由權利人主動向地政機關辦理變更登記；如聲請逾期者，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。此為土地法為貫徹我國土地登記公示之制度，課予應辦理土地權利變更登記之義務人，應於法定相當期間辦理土地權利變更登記，以求土地登記簿能及時反應及表示真正之權利人，俾供社會大眾知悉，如有違反

該義務，將處以罰鍰。另按土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點第 2 款規定，逾期申請登記罰鍰之可扣除期間計算，為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 4 天。又按本府地政局 110 年 5 月 26 日函釋，因應 COVID-19 疫情，於計算土地登記罰鍰時，得將第 3 級以上警戒期間視為不可歸責於申請人之期間，主動扣除。

(二) 查訴願人檢附系爭判決等文件，於 113 年 6 月 21 日就系爭土地向原處分機關申辦判決共有物分割登記，經原處分機關於 113 年 7 月 16 日辦竣登記，並查得訴願人等 7 人屬系爭申請之權利人兼義務人，自系爭判決於 110 年 4 月 23 日確定迄至系爭申請提出日（113 年 6 月 21 日），扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間、屬第 3 級以上警戒期間（110 年 5 月 15 日至 110 年 7 月 26 日）、申請強制執行（110 年 4 月 23 日至 112 年 2 月 10 日）、申請系爭土地拍賣登記（112 年 6 月 8 日收件至 112 年 7 月 20 日駁回送達）、及郵遞期間（相關公文書 10 件 \times 4 日 = 40 日）等不可歸責之期間後，仍逾期申請 12 個月以上；有土地登記申請書、系爭判決、臺北地院 110 年 4 月 26 日民事判決確定證明書、臺北地院民事執行處 110 年 10 月 25 日北院忠 110 司執午字第 109713 號查封登記函、111 年 3 月 7 日北院忠 110 司執午字第 109713 號函、111 年 6 月 7 日北院忠 110 司執午字第 109713 號通知、111 年 7 月 10 日北院忠 110 司執午字第 109713 號通知、111 年 8 月 22 日北院忠 110 司執午字第 109713 號通知、臺北地院 111 年 9 月 15 日北院忠 110 司執午字第 109713 號執行命令、臺北地院民事執行處 111 年 12 月 14 日北院忠 110 司執午字第 109713 號通知、112 年 2 月 10 日北院忠 110 司執午字第 109713 號函、原處分機關 112 年 7 月 4 日安登駁字第 900130 號駁回通知書、登記案件補正、駁回登記簿及原處分機關罰鍰計算表等影本附卷可稽。是訴願人逾期申請系爭土地權利變更登記之違規事實，堪予認定。次查系爭判決確定日為 110 年 4 月 23 日，有臺北地院 110 年 4 月 26 日民事判決確定證明書影本在卷可憑，則原處分機關審認訴願人應自該日起 1 個月內辦理權利變更登記，自非無憑；至訴願人主張其 112 年 6 月 8 日提出申請拍賣登記遭駁回，但 113 年 6 月 21 日提出共有物分割登記被罰緩一節

，查訴願人於 112 年 6 月 8 日就系爭土地向原處分機關提出申請拍賣登記，係因其經通知補正卻逾期不補正而遭駁回，況前揭訴願人申請拍賣登記至訴願人收受駁回通知期間（112 年 6 月 8 日至 112 年 7 月 20 日）並未計入本件逾法定申辦土地權利變更登記之期限；訴願主張，顯有誤解，不足採據。從而，原處分機關以原處分處訴願人 1 萬 3,104 元罰鍰（即登記費 1,092 元之 12 倍），揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	邱	駿	彥
委員	李	瑞	敏
委員	王	士	帆
委員	陳	衍	任
委員	周	宇	修
委員	陳	佩	慶
委員	邱	子	庭

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　11　　日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）