

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記罰鍰事件，不服原處分機關民國 114 年 6 月 4 日罰鍰字第 000100 號及第 000101 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人分別與案外人○○○、○○○（下合稱○君等 2 人）委由代理人檢附民國（下同）113 年 11 月 4 日立約之土地及建物所有權買賣移轉契約書、土地及建物所有權狀、○君等 2 人印鑑證明、本市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、土地增值稅免稅證明書、契稅繳款書等文件，分別以原處分機關 114 年 5 月 28 日收件中大字第 012940 號、第 012950 號土地登記申請書，以買賣為登記原因，向原處分機關跨所申請就○○○所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○等地號土地及同段同小段○○建號建物（下稱系爭房地 1）辦理所有權移轉登記（下稱系爭申請 1）予訴願人、申請就○○○所有本市大安區○○段○○小段○○、○○、○○等地號土地及同段同小段○○建號建物（下稱系爭房地 2）辦理所有權移轉登記（下稱系爭申請 2）予訴願人，經原處分機關於 114 年 6 月 2 日辦竣系爭房地 1、系爭房地 2 所有權移轉登記。原處分機關審認本件自訴願人及○君等 2 人訂立土地及建物所有權買賣移轉契約書（113 年 11 月 4 日）約定系爭房地 1、系爭房地 2 所有權移轉予訴願人，至訴願人與○君等 2 人委由代理人提出系爭申請 1、系爭申請 2 之日（114 年 5 月 28 日），扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間，再扣除依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定得予扣除自訴願人與○君等 2 人於 113 年 11 月 4 日向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算至限繳日期及查欠稅費（113 年 11 月 4 日至 113 年 12 月 20 日）之不可歸責於申請人之期間後，仍超過法定申辦土地權利變更登記期限已逾 4 個月，乃依土地法第 73 條第 2 項規定，分別以 114 年 6 月 4 日罰鍰字第 000100 號裁處書（下稱原處分 1，公文系統為北市中地登字第 11470090111 號）、同日期罰鍰字第 000101 號裁處書（下稱原處分 2，公文系統為北市中地登字第 11470090112 號），處訴願人新臺幣（下同）1 萬 1,252 元、5,124 元罰鍰（即登記費 2,813 元、1,281 元之 4 倍）。訴願人不服原處分 1、原處分 2，於 114 年 7 月 2 日向本府提起訴願，8

月 18 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理 由

一、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 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。……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 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。……」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。」

土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 5 點第 1 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：（一）所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。」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。……。」

二、本件訴願理由略以：所有權移轉逾期並非老百姓所能掌控，是中央銀行政策使然

，113 年 7 月洽談購屋，當下並無限貸令，待談攏後，誰知中央銀行憑空下限貸令，對購屋者造成非常大的麻煩及困擾，非但借不到錢，利率還上調，限貸令始作俑者是中央銀行，訴願人不是投資客，第 1 次購屋碰上大政策，不服原處分 1、原處分 2。

三、查訴願人與○君等 2 人委由代理人於 114 年 5 月 28 日以買賣為原因，申請系爭房地 1、系爭房地 2 所有權移轉登記，經原處分機關於 114 年 6 月 2 日辦竣登記，並審認訴願人及○君等 2 人於 113 年 11 月 4 日訂立系爭房地 1、系爭房地 2 所有權買賣移轉契約書，自 113 年 11 月 4 日契約成立至 114 年 5 月 28 日提出系爭申請 1、系爭申請 2，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 點規定可扣除期間等，系爭申請 1、系爭申請 2 仍逾法定申辦權利變更登記期限 4 個月以上，有土地登記申請書、土地及建物所有權買賣移轉契約書、本市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、土地增值稅免稅證明書、契稅繳款書及原處分機關罰鍰計算表等影本附卷可稽，原處分 1、原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人主張所有權移轉逾期並非老百姓所能掌控，是中央銀行政策使然，113 年 7 月洽談購屋，當下並無限貸令，待談攏後，誰知中央銀行憑空下限貸令，對購屋者造成非常大的麻煩及困擾，非但借不到錢，利率還上調，限貸令始作俑者是中央銀行，其非投資客云云：

(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；契約成立之日，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 1 款及第 50 條等規定自明。準此，基於買賣申請土地權利變更登記，應自買賣契約成立之日起 1 個月內，由權利人及義務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，包括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，予以全數扣除等。

(二) 查訴願人與○君等 2 人委由代理人於 114 年 5 月 28 日以買賣為原因，

向原處分機關申請系爭房地 1、系爭房地 2 所有權移轉登記，經原處分機關於 114 年 6 月 2 日辦竣登記。次查本件自訴願人及○君等 2 人於 113 年 11 月 4 日成立系爭房地 1、系爭房地 2 所有權買賣移轉契約至申辦系爭申請 1、系爭申請 2 之日，扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間、自申報應繳稅款之日起算至限繳日期止及查欠稅費期間（113 年 11 月 4 日至 113 年 12 月 20 日）不可歸責於申請人之期間後，仍逾法定申辦所有權移轉登記期限 4 個月以上；原處分機關乃依土地法第 73 條第 2 項規定裁處訴願人應納登記費 4 倍之罰鍰，有土地登記申請書、土地及建物所有權買賣移轉契約書、本市稅捐稽徵處土地增值稅繳款書、土地增值稅免稅證明書、契稅繳款書等影本附卷可稽；是訴願人逾期申請系爭房地 1、系爭房地 2 所有權移轉登記 4 個月以上之違規事實，堪予認定，原處分機關處訴願人登記費 4 倍之罰鍰，應無違誤。又訴願人主張中央政策致貸款困難或其非投資客等，非屬土地登記規則第 50 條規定不能歸責於申請人而得予扣除之期間，亦難以之為由而冀邀免責。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關以原處分 1、原處分 2 各處訴願人 1 萬 1,252 元、5,124 元罰鍰（即登記費 2,813 元、1,281 元之 4 倍），揆諸前揭規定，並無不合，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 連 堂 凱（請假）  
委員 張 慕 貞（代行）  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 陳 衍 任  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 16 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）