

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人等 2 人因土地登記罰鍰事件，分別不服原處分機關民國 114 年 8 月 11 日罰鍰字第 000133 號及第 000137 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人檢附民國（下同）113 年 11 月 15 日立約之土地建築改良物所有權贈與移轉契約書、臺北市稅捐稽徵處土地增值稅不課徵證明書、契稅繳款書、印鑑證明、土地及建物所有權狀、財政部臺北國稅局贈與稅不計入贈與總額證明書等文件，以原處分機關 114 年 7 月 28 日收件中松字第 3333 號土地登記申請書，向原處分機關跨所申請就訴願人○○○所有之本市松山區○○段○○地號土地（權利範圍為 60/10000）及同區段○○、○○建號建物（建物門牌：本市松山區○○○路○○段○○號○○樓之○○及本市松山區○○○路○○段○○之○○號地下室，權利範圍分別為 1/2、53/10000；以下與上開土地合稱系爭房地），以贈與為登記原因，辦理土地及建物所有權移轉登記予其配偶即訴願人○○○，經原處分機關於 114 年 7 月 30 日辦竣系爭房地所有權移轉登記。

二、案經原處分機關審認本件自訴願人等 2 人於 113 年 11 月 15 日訂立系爭房地之所有權贈與移轉契約書，至訴願人等 2 人於 114 年 7 月 28 日申請系爭房地所有權移轉登記，扣除土地法第 93 條第 2 項規定之 1 個月期間，依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定得予扣除申請人向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算至限繳期日止及查欠稅費期間（即訴願人等 2 人於 113 年 11 月 15 日向臺北市稅捐稽徵處松山分處申報土地增值稅，經該處於當日核發土地增值稅不課徵證明書，及於同日向該處申報契稅至限繳日期 113 年 12 月 30 日，另於 113 年 11 月 22 日向財政部臺北國稅局松山分局申報贈與稅，經該局於當日核發贈與稅不計入贈與總額證明書）等不可歸責訴願人等 2 人之期間，仍逾法定申辦土地權利變更登記期限 5 個月以上，乃依土地法第 73 條第 2 項規定，分別以 114 年 8 月 11 日罰鍰字第 000133 號及第 0

00137 號裁處書（下分別稱原處分 1、原處分 2），各處訴願人○○○及訴願人○○○新臺幣（下同）3,550 元罰鍰（即以登記費 1,420 元之 5 倍計算，並由訴願人等 2 人各負擔二分之一）。原處分 1、原處分 2 於 114 年 8 月 12 日送達訴願人等 2 人，訴願人等 2 人分別不服原處分 1、原處分 2，於 114 年 8 月 14 日向本府提起訴願，114 年 9 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。……。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。」

行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」

土地登記規則第 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。」

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。……。」

內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令釋（下稱 100 年 4 月 7 日令釋）：「一、有關土地法第 73 條第 2 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 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。……（二）依行政罰法第 7 條規定意旨，違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰，且行政機關欲對行為人為處罰時，應負證明行為人有故意或過失之舉證責任。惟不動產物權因法律行為或法律事實發生變動後，均應辦理登記始得發生物權效力或處分該物權，依土地登記規則第 24 條之 1 規定，申請人得向地政機關查詢相關土地登記資料，以知悉不動產權利之有無並依法申辦登記，故登記機關已盡其主觀責任條件之證明責任，若登記案件仍有逾期申請登記情事，申請人縱非故意，亦有應注意且能注意而不注意之過失責任。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【最高行政法院 98 年判字第 258 號判決參照】……（四）同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應先就案件應納登記費額依下列方式分算各申請人應納之登記費額後，再依其逾期月數計算各自應繳之罰鍰：……2. 屬依法應由權利人及義務人會同申請之登記，應先由權利人及義務人各負擔罰鍰二分之一，再按權利人及義務人各自取得或處分之權利價值比例分算罰鍰。……」

二、本件訴願理由略以：訴願人○○○長期在國外工作，於 113 年 11 月 15 日簽署贈與同意書，並委託配偶即訴願人○○○代為辦理產權過戶登記，然於 113 年 11 月 22 日遞件至原處分機關時，始被工作人員告知須附上訴願人○○○之印鑑證明，且因印章與舊登錄不符，需本人親自辦理印鑑變更；訴願人○○○始終無法抽空親辦，直至 114 年 7 月 20 日因返國健康檢查並留有較長休假，才立即於 114 年 7 月 28 日親自辦理印鑑遺失補登證明，並非怠惰或故意規避法令，請減免或撤銷原處分。

三、查本件訴願人等 2 人於 113 年 11 月 15 日訂立土地建築改良物所有權贈與移轉契約書，約定將訴願人○○○所有之系爭房地所有權贈與移轉予訴願人○○○，惟訴願人等 2 人遲至 114 年 7 月 28 日始向原處分機關申請系爭房地

所有權移轉登記；自訴願人等 2 人訂立系爭房地所有權贈與移轉契約書（113 年 11 月 15 日）至訴願人等 2 人申請系爭房地所有權移轉登記之日（114 年 7 月 28 日），經扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間、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等不可歸責於訴願人等 2 人之期間後，仍逾法定申辦登記期限 5 個月以上；有原處分機關 114 年 7 月 28 日收件中松字第 3333 號土地登記申請書、訴願人等 2 人 113 年 11 月 15 日立約之土地建築改良物所有權贈與移轉契約書、臺北市稅捐稽徵處土地增值稅不課徵證明書、契稅繳款書及財政部臺北國稅局贈與稅不計入贈與總額證明書等影本附卷可稽，原處分 1、原處分 2 自屬有據。

四、至訴願人等 2 人主張 113 年 11 月 22 日遞件至原處分機關時，始被告知須附上訴願人○○○之印鑑證明；訴願人○○○無法抽空親辦，直至 114 年 7 月 20 日返國，立即於 114 年 7 月 28 日辦理印鑑遺失補登證明，並非怠惰或故意規避法令云云：

(一) 按土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之；以契約申辦土地權利變更登記，應於契約成立之日起 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；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 50 條等規定自明。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。

(二) 查本件訴願人等 2 人於 113 年 11 月 15 日訂立土地建築改良物所有權贈與移轉契約書，約定將訴願人○○○所有之系爭房地所有權贈與移轉予訴願人○○○，至 114 年 7 月 28 日向原處分機關申請系爭房地所有權移轉登記，經扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間、依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定得予扣除向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之日起算至限繳日期止及查欠稅費期間等不可歸責於訴願人等 2 人之期間後，仍逾法定申辦登記期限 5 個月以上，已如前述。是訴願人等 2 人逾期申請系爭房地贈與登記之違規事實，堪予認定。復依內政部 100 年 4 月 7 日令釋意旨，土地法第 73 條第 2 項規定對申請人逾期申請登記處罰之主要目的，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，且因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；是訴願人等 2 人尚難以訴願人○○○無法抽空親辦印鑑證明，並非怠惰或故意規避法令等為由，執為免責之論據。從而，原處分機關以原處分 1、原處分 2 各處訴願人等 2 人 3 ,550 元罰鍰（即登記費 1,420 元之 5 倍，並由訴願人等 2 人各負擔二分之一），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（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 邱 駿 彥

委員 李 瑞 敏

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 3 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）