

發文字號：內政部 100.04.07 內授中辦地字第 1000724148 號令

發文日期：民國 100 年 04 月 07 日

要 旨：核釋土地法第 73 條第 2 項規定之土地權利變更登記罰鍰，其處罰對象、裁處權時效起算時點、同一登記案件有數申請人逾期申請登記之責任歸屬、數申請人之罰鍰負擔分配比例、申請人中涉有不罰或減輕處罰者之處理方式等相關事宜

全文內容：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。故從行政罰之本質及行政管制面之角度觀之，登記罰鍰之裁處權時效起算時點應自申請人履行登記義務時開始起算，亦即為登記機關受理申請登記之時。
- (二) 依行政罰法第七條規定意旨，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，依土地登記規則第二十四條之一規定，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（最高行政法院九十八年判字第二五八號判決參照）。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七十三條及土地登記規則第五十條規定計算登記罰鍰。至倘逾期申請登記係因其他申請人怠於會同申請所致，並提出證明文件者，應由登記機關就具體個案事實，本於職權依行政罰法第七條規定辦理。
- (三) 依土地法第七十三條及第七十六條規定登記罰鍰總數額不得逾申請不動產標的申報地價或權利價值千分之二十之意旨，同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，應由全體登記申請人共

同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。

(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：

1. 屬依法由權利人單獨申請之登記，按各權利人取得不動產之權利價值比例分算；取得之物權為共同共有權利者，除成立共同共有關係之法律未規定或契約未約定共同共有不動產之潛在應有部分，應推定為均等外，按各權利人之潛在應有部分分算罰鍰。
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。

(五) 同一登記案件有數申請人因逾期申請登記應予課罰時，應依前開分算方式計算各申請人應納之罰鍰，涉有不罰或減輕處罰情形時，其處理方式如下：

1. 登記申請人有行政罰法第九條第一項及第三項不予處罰之情形者，應不得列為登記罰鍰之裁處對象。
2. 登記申請人有同法第九條第二項及第四項規定得減輕處罰者，應就其原應負擔之罰鍰減輕二分之一。
3. 繼承登記有再轉繼承情形者，已死亡之原繼承人所延遲時間不予計算，故再轉繼承人未逾期申請者，則不列為登記罰鍰之裁處對象；其仍逾期申請者，自原繼承人死亡之時起，按其逾期月數計算罰鍰。
4. 罰鍰有不罰或減輕之情事者，應於裁處書之「裁罰應繳金額」欄內註明減少金額及理由。

二、參照法務部九十九年八月二日法律決字第○九九九○二六三○○號函釋，行政罰法第十九條第一項所稱「法定最高額」，於土地法第七十三條所定罰鍰非定額之情形，應以裁罰機關就具體個案調查認定依該條規定所應受法定最高額之罰鍰金額為準。故登記機關依土地法第七十三條規定裁處登記費之倍數所計算之登記罰鍰在新臺幣三千元以下者，得依具體個案情況衡酌處罰。

三、依行政罰法第三條規定，該法所稱行為人係指實施違反行政法上義務行為之自然人、法人、設有代表人或管理人之非法人團體、中央或地

方機關或其他組織，故登記機關為逾期申辦登記罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象，本部九十九年一月二十六日內授中辦地字第○九九○七二三六六一號令二（一）有關登記罰鍰裁處之對象為「以違反登記義務之登記權利人為對象」之規定，與土地法第七十三條第一項前段及上開行政罰法規定未合，應修正為「以違反登記義務之行為人為對象」。

四、本部七十六年八月二十八日台內地字第五三○七一二號、八十四年十月二十一日台內地字第八四八二三五二號、八十四年十一月九日台內地字第八四一五三七○號、八十九年十一月一日台內中地字第八九七一九一四號、九十年六月二十二日台內地字第九○七三二一五號及九十四年十二月九日台內地字第○九四○○七三五九七號等函釋，涉有罰鍰之內容與現行規定不符，不予適用。

五、本解釋令自即日生效。