

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因土地登記罰鍰事件，不服原處分機關民國 109 年 2 月 7 日北市士地登字第 1097001690 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人及其配偶○○○（下稱○君）委由代理人○○○檢附民國（下同）108 年 4 月 11 日立約之土地所有權贈與移轉契約書、土地所有權狀、○君之印鑑證明、本市稅捐稽徵處土地增值稅不課徵證明書、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 108 年 9 月 24 日收件士林字第 11126 號土地登記申請書，向原處分機關申請就○君所有本市士林區○○段○○小段○○、○○小段○○地號等 2 筆土地（下稱系爭土地），以贈與為登記原因，辦理土地所有權移轉登記予訴願人，經原處分機關於 108 年 9 月 25 日辦竣系爭土地所有權移轉登記。案經原處分機關審認本件自訴願人及○君訂立土地所有權贈與移轉契約書（108 年 4 月 11 日）約定系爭土地所有權贈與移轉予訴願人，至訴願人與○君申請所有權移轉登記之日（108 年 9 月 24 日），扣除訴願人與○君於 108 年 4 月 11 日向本市稅捐稽徵處士林分處申報

土地增值稅當日起算至 108 年 4 月 15 日核發土地增值稅不課徵證明書，及於 108 年 9 月 24 日向財

政部臺北國稅局士林稽徵所申報贈與稅，經該所於當日核發贈與稅不計入贈與總額證明書之不可歸責期間，再扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間，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，以 109 年 2 月 7 日北市士地登字第 109700169

0 號裁處書處訴願人新臺幣（下同）5,916 元罰鍰（即訴願人應負擔之登記費 1,479 元之 4 倍）。該裁處書於 109 年 2 月 11 日送達，訴願人不服，於 109 年 3 月 9 日經由原處分機關向本府提起

訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按土地法第 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。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。……。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。」

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：「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】。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。至倘逾期申請登記係因其他申請人怠於會同登記所致，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 7 條規定辦理。……（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。……三、……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。……」

二、本件訴願理由略以：

- （一）申請人取得稅捐機關發給免稅或完稅證明後，始應開始起算，未取得證明前之期間，不應裁罰，訴願人係於 108 年 9 月 24 日取得財政部臺北國稅局士林稽徵所核發之免稅證明（按：贈與稅不計入贈與總額證明書），並於當日持之向原處分機關辦理登記，應無逾期。
- （二）稅捐稽徵機關所為完稅或免稅處分既與後續辦理登記有前後行為關聯性，應於書面妥適說明，非逕以法律規定強制處理，本件未經行政機關告知，無從知悉後續程序、辦理期限或相關罰則，驟以法律規定為裁罰，悖於法律明確性與程序正當性。
- （三）本件訴願人申請辦理夫妻財產過戶登記事件，對於公示效果並無甚大危害，對於外在債權人，無損害之虞，縱登記時間拖延，並無侵害他人，就違背登記時間所為裁罰，不符比例原則，裁罰不當，請撤銷原處分。

三、查本件訴願人與○君於 108 年 4 月 11 日訂立土地所有權贈與移轉契約書，約定系爭土地所有權移轉至訴願人，惟訴願人與○君至 108 年 9 月 24 日始向原處分機關申請系爭土地所有權移轉登記，本件自訴願人與○君訂立土地所有權贈與移轉契約書（108 年 4 月 11 日）至訴願人與○君申請系爭土地所有權移轉登記之日（108 年 9 月 24 日），扣除依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點規定得予扣除向稅捐稽徵機關申報應繳稅款期間（即訴

願人與○君於 108 年 4 月 11 日向本市稅捐稽徵處申報土地增值稅至 4 月 15 日獲核發土地增

值稅不課徵證明書；及於 108 年 9 月 24 日向財政部臺北國稅局士林稽徵所申報贈與稅，經該所於當日核發贈與稅不計入贈與總額證明書），再扣除土地法第 73 條第 2 項規定 1 個月期間，仍逾法定申辦登記期限 4 個月 8 日；有原處分機關 108 年 9 月 24 日收件士林字第 1112

6 號土地登記申請書、108 年 4 月 11 日立約之土地所有權贈與移轉契約書、本市稅捐稽徵處土地增值稅不課徵證明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，原處分機關乃依土地法第 73 條第 2 項規定，按訴願人因本次所有權移轉登記應負擔之登記費裁處其 4 倍之罰鍰，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張應自其取得稅捐機關發給免稅或完稅證明後，始應開始計算，未取得證明前之期間，不應裁罰；本件未經行政機關告知，無從知悉後續程序、辦理期限或相關罰則；就違背登記時間所為裁罰，悖於法律明確性與程序正當性，不符比例原則云云。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、第 2 項第 1 款、第 50 條及土地登記

規費及其罰鍰計收補充規定第 8 點等規定，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；次按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；又按權利人應按申報地價或權利價值千分之一繳納登記費；而上開逾期登記之罰鍰，乃係為促請人民儘早申請登記，確保其產權，杜絕糾紛，以免地籍失實；是訴願人自應依上開規定，於契約成立之日起 1 個月內，主動向地政機關辦理登記；訴願主張應自其取得稅捐機關發給免稅或完稅證明後，起算土地權利變更登記期限，應屬誤解法令，不足採據。

（二）又因增進公共利益之必要，國家對人民財產權並非不得以法律為合理之限制。土地法第 73 條係為達成土地登記公示制度目的所為之規定，而不動產物權變動之發生，俱與物權變動當事人所管領之生活領域密切相關，物權變動當事人於通常情形下均能早於地政機關獲悉不動產物權變動之事實，是立法機關以上開法律規定課以物權變動當事人負有申請登記之義務，俾使土地登記簿能即時反應不動產物權變動，其手段、目的間具有必要性及相當性，符合比例原則。況立法機關針對土地權利變更登記之情形，如有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除等機制，顯就土地權利變更登記已為特殊之程序規定，是土地權利變更登記之相關程序規定未明定裁罰前課予地政機關通

知義務，洵屬立法裁量範圍。復依內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號

令釋意旨，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，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。是原處分機關於原處分作成前，縱未通知訴願人應按時申請所有權移轉登記，以免受罰，亦難遽指有何違背行政程序法規定之情事。訴願人主張未經行政機關告知，無從知悉程序、期限、罰則，就違背登記時間所為裁罰違反法律明確性、比例原則與程序正當性等，自屬無據。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關處訴願人罰鍰之處分，揆諸首揭規定，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 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

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 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 6 月 1 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）