

南投縣政府 109 年度研究報告

土地登記罰鍰現況探討

研究人

服務單位：南投縣埔里地政事務所

研究人員：蔡鴻馨

中華民國 109 年 4 月 30 日

南投縣政府

109 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	土地登記罰鍰現況探討
研究單位及人員	南投縣埔里地政事務所
研究起迄年月	108 年 1 月至 109 年 4 月
研究緣起與目的	現行土地法第 73 條規定，「……前項聲請，應於土地權利變更後 1 個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，6 個月內為之」。係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，為貫徹土地登記之強制性，維護地籍資料之完整並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。於實際執行過程中衍生義務人及後續行政作業上之困難，本研究就其實務運作上之困難進行探討。
研究方法與過程	透過整理土地登記罰鍰之制度，探討現行實務上之困難，研議相關建議。
研究發現與建議	1. 排除因地籍清理移轉未辦繼承之繼承登記案件之裁罰 2. 排除法院准許債權人代理辦理繼承登記案件之裁罰
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

壹、前言

為促使權利人及義務人儘早聲請登記，遂於土地法第 73 條規定，「……前項聲請，應於土地權利變更後 1 個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，6 個月內為之」。係對申請人逾期申請登記所為之處罰，該罰鍰之主要目的，為貫徹土地登記之強制性，維護地籍資料之完整並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。

實際執行過程中發現罰鍰事件之發生多數原因多為繼承登記，因繼承人間協議上困難或因早期採用紙本登記作業時無統編造成漏未辦理繼承登記又或者因被繼承人留有債務，繼承人不願出面處理致其債權人代位辦理繼承登記等原因而產生罰鍰，往往義務人多會反應其不知情或因有其他原因導致罰鍰之產生，但又因舉證之困難，無法扣除其不可歸責於義務人之期間，而被罰予最高二十倍之罰鍰倍數。

未為繳納時之處理，為自處分確定之日起，五年內未經執行者，不再執行；其餘五年期間屆滿前已開始執行者，仍得繼續執行。但自五年期間屆滿之日起已逾五年尚未執行終結者，不得再執行。本規定之期間實際為十年，又土地登記罰鍰金額多為數十元至數百元不等，罰鍰件數依人數定之，其繼承案件人數眾多，導致罰

緩件數增加，移送行政執行所需時間不一，有的數月更有的長達數年，甚至執行無所得等各種結果產生，致承辦人員管理不易且易有疏漏，形成行政資源浪費。

貳、我國現行土地登記罰鍰制度

一、發生原因

為促使權利人及義務人儘早聲請登記，遂於土地法第 73 條規定：「……前項聲請，應於土地權利變更後 1 個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之」。另依南投縣各地政事務所裁處土地登記罰鍰及移送行政執行作業流程第四點規定其繼承登記有再轉繼承情形者，已死亡之原繼承人所遲延時間不予計算，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，自原繼承人死亡之日起，按其逾期月數計算罰鍰。

二、罰鍰計算基準

1. 土地登記規則第 50 條規定逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收，且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。依土地法第 73 條第二項規定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。

2. 南投縣各地政事務所裁處土地登記罰鍰及移送行政執行

作業流程第三點各申請人分算方式：

(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。但權利人及義務人另有約定者依其約定內容分算罰鍰。

三、 裁罰之對象

1. 依行政罰法第3條規定，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，爰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。(內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函)

2. 南投縣各地政事務所裁處土地登記罰鍰及移送行政執行作業流程第六點規定裁處書開立應以違反登記義務之行為人為裁處對象。倘數行為人違反登記義務者，應分別開立裁處書。倘債權人代債務人申辦繼承登記者，仍應以繼承人為裁處對象，但可由債權人代繳罰鍰。

四、依行政罰法第 9 條規定得減輕或免罰之標準

1. 原因發生之日，權利人為十四歲以上未滿十八歲者，罰鍰減輕比例為二分之一。
2. 因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不予處罰，惟應檢附註明其為受監護宣告之人之戶籍謄本為證明文件。
3. 另行為時因前項之原因，致其辨識行為違法或依其辨識而行為之能力，顯著減低，並檢附公私立醫療院所之鑑定書者，得減輕罰鍰比例二分之一。

五、 開立裁處書作業

1. 於登記案件審查無誤後，由承辦人員開立土地登記罰鍰裁處書，並於經辦人員欄位加蓋職名章及簽註時間，併登記案件陳核。
2. 倘有不罰或減輕處罰之情事者，應於裁處書事實欄之原定文字後另載明裁罰減少之金額、理由及依據。

六、 送達

1. 對象：送達應以受處分人為之。倘登記案件有代理人，且該代理人之權限有包含代為接受及轉處該裁處書，始得以代理人為送達對象；未會同申請者，應以受處分人為送達對象。裁處書應以書面為合法之送達，但逾期申請登記案件，於計收規費時，申請人願一併繳納應課罰鍰，為避免申請人久候，裁處書得於領件時送交申請人收執。

2. 送達方式：

- (1) 自行送達：代理人或受處分人至地所領件時，應於簽收簿或其他文件簽收，以為送達。地所設置簽收簿應詳載受處分人、裁罰事實、

登記案件收件字號、簽收日期等資料。

(2) 郵政送達：未能於領件時交付或代理人拒絕簽收者，

應以公文寄發受處分人並加附送達證書」

(表三)，以為送達。

(3) 公示送達：對於受處分人之送達有下列情形者，得公

示送達：應為送達之處所不明者、於有治外

法權人之住居所或事務所為送達而無效者及

於外國或境外為送達，不能囑託該國管轄機

關或駐在該國之中華民國使領館或其他機

構、團體為送達者，亦不能將應送達之文書

交郵政機關以雙掛號發送以為送達者，或預

知依上開規定辦理而無效者。

七、 送達應注意事項

1. 對應受送達人及送達處所均須盡查明之義務。

2. 公示送達應由地所保管送達之文書，而於地所布告欄黏

貼，告知應受送達人得隨時領取；並得由地所將文書刊登

本府公報或新聞紙。

3. 公示送達自公告之日起，其刊登政府公報或新聞紙者，自最後刊登之日起，經二十日發生效力；於依行政程序法第七十八條第一項第三款為公示送達者，經六十日發生效力。但同法第七十九條之公示送達，自黏貼公告欄翌日起發生效力。

4. 送達證書回執後應檢視下列事項：

(1) 當事人或代收人（同居人、受雇人、大樓管理員）簽收章是否清晰可辨識。

(2) 如大樓管理員代收者，應蓋有管理委員會章戳，由管理員簽收始發生效力。

5. 公示送達之檢視：

(1) 郵政送達退件證明。

(2) 公示送達登報證明。

(3) 公示送達布告欄之公告及拍照。

(4) 處分書及函信之保管。

八、 罰鍰限期繳納作業

開立裁處書後，請受處分人或代位申請人到地所繳納罰鍰並開立收據，所訂之繳納期限訂於裁處書送達次日起三十日內繳納。若受處分人逾期未繳納罰鍰地所應於三十日內另定繳納期限，向受處分人為催繳通知，受處分人逾催繳期限仍未繳納罰鍰時，除罰鍰金額在新臺幣四百元以下而執行確有困難情形者外，應於三個月內移送行政執行。

九、 移送行政執行

1. 製作財產清冊

移送行政執行分署執行前先向義務人（即受處分人）戶籍所在地之地方稅務局查詢義務人不動產財產資料、國稅局查詢義務人所得資料及行政院金融監督管理委員會查詢郵局郵政儲金結餘資料，並製作財產目錄。

2. 檢附相關文件

（1） 行政執行案件移送書。

- (2) 裁處書及其送達證書等影本。
- (3) 催繳通知書及其送達證書等影本。
- (4) 義務人最近年度之財產目錄（含不動產及所得資料）。
- (5) 其他相關文件（如義務人最新戶籍資料影本、公司登記證、地籍謄本、磁片、郵資）。

3. 聯繫行政執行分署確認：

- (1) 移送紙本及電子檔方式。
- (2) 必要費用（如郵資費）。
- (3) 代收專戶（撥款）帳號。
- (4) 其他注意事項。

4. 移送書應載明事項

- (1) 義務人姓名、出生年月日、性別、統一編號、住居所，如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名、性別、出生年月日、住居所。

(2) 義務發生之原因及日期。

(3) 行政處分或裁定確定日。

(4) 繳納期間屆滿日。

(5) 應納金額。

(6) 其他相關欄位。

5. 移送行政執行之程序

(1) 將行政執行案件移送書及相關文件，移請執行標的物所在地之行政執行分署執行。

(2) 行政執行，自處分確定之日起，五年內未經執行者，不再執行；其於五年期間屆滿前已開始執行者，仍得繼續執行。但自五年期間屆滿之日起已逾五年尚未執行終結者，不得再執行。

(3) 行政執行不徵收執行費用，因強制執行所支出之必要費用（如郵資），由義務人負擔，並由移送機關代為預納。

(4)行政執执行程序不因受處分人提起行政救濟而停

止。但依訴願決定或判決結果發回重審者，地所

應重新核算罰鍰。地所認為有停止執行之必要

時，得敘明理由並檢附該案件之相關文件，簽請

機關首長核可停止行政執行，並於七日內通知行

政執行分署及受處分人。

(5)地所為配合行政執行分署辦理行政執行作業事

項，應指派人員辦理，必要時得提供車輛協助。

十、 債權憑證

無財產可供執行或執行有所得但所得數額不足以清

償，取得執行憑證後，應列冊指派專人或交由出納人員

保管，並將該憑證影本或造冊列表通知主計人員據以登

帳。執行憑證管理人員（原裁處書開立單位）每年應定

期全面清理債權憑證，並依規清查受處分人財產及所得

資料，即時再移送強制執行。執行期間屆滿前六個月，

應再清理一次，並將每次清理結果連同清理相關資料裝

訂成冊，備供查核及列入移交。

參、我國現行土地登記罰鍰制度之探討

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，為貫徹土地登記之強制性，維護地籍資料之完整並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。

（內政部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令）

一、以違反登記義務人為對象

依行政罰法第 3 條規定，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，爰登記機關為罰鍰之裁處時，應以違反登記義務之行為人為對象。倘屬依法由權利人單獨申請之登記者，以權利人為裁處義務人；屬依法由權利人及義務人會同申請之登記，以權利人及義務人為

裁處義務人。另由法院准許債權人代債務人申辦繼承登記者，仍應以繼承人為裁處對象，但可由債權人代繳罰鍰。

二、 裁處倍數之計算

土地權利變更登記，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每餘一個月得處應納登記費一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。其期間計算應扣除不可歸責於義務人之期間。

三、 催繳及執行程序

對於逾期未繳納罰鍰者，應於三十日內另定繳納期限，向受處分人為催繳通知，倘逾期仍不繳納罰鍰時，除罰鍰金額在新台幣四百元以下而執行確有困難情形者外，應於三個月內依行政執行法規定移送行政執行處執行。

四、 執行無所得之後續管理

執行有所得且所得數額足以清償，應即辦理實收繳庫及後續帳務處理，予以結案。倘執行有所得但所得數額不足

清償或無所得，於行政執行分署核發執行憑證後依相關規定
辦理註銷。

肆、 結論與建議

罰鍰事件之發生多數原因多為繼承登記，因繼承人間協議上困難或因早期採用紙本登記作業時無統編造成漏未辦理繼承登記又或者因被繼承人留有債務，繼承人不願出面處理致其債權人代位辦理繼承登記等原因而產生罰鍰，往往義務人多會反應其不知情或因有其他原因導致罰鍰之產生，但又因舉證之困難，無法扣除其不可歸責於義務人之期間，而被罰予最高二十倍之罰鍰倍數。爾後未為繳納時之處理，為自處分確定之日起，五年內未經執行者，不再執行；其餘五年期間屆滿前已開始執行者，仍得繼續執行。但自五年期間屆滿之日起已逾五年尚未執行終結者，不得再執行。本規定之期間實際為十年，又土地登記罰鍰金額多為數十元至數百元不等，罰鍰件數依人數定之，其繼承案件人數眾多，導致罰鍰件數增加，十年期間累積後結果導致件數龐大，易形成行政資源浪費，管理不易。建議如下：

1. 排除因地籍清理移轉未辦繼承之繼承登記案件之裁罰

依據未辦繼承登記土地及建築改良物處理作業要點第二點規定地政機關因管理地籍作業所發現之土地權利人死亡而逾期未辦理繼承登記者，進行列冊管理作業程序，並通知繼承人辦理繼承登記，該登記案件之繼承人屬土

地登記罰鍰之裁處義務人，然此類案件皆因早期採用人工登記作業時未登記所有權人之身分證統一編號，而是採用流水編號，因此造成被繼承人死亡當時，繼承人漏未辦理繼承登記，進而產生罰鍰且又無法舉證免責，針對此類案件進行裁罰尚有不合理之處。

2. 排除法院准許債權人代理辦理繼承登記案件之裁罰

此類案件皆因被繼承人過世時留有債務，其債權人為使債權受到清償須將其被繼承人名下之不動產進行拍賣，而拍賣須先完成繼承登記始得拍賣，其拍賣之價金大多做為清償債務使用，此過程就繼承人而言未受有任何利益，因此針對此類案件進行裁處尚有不合理之處。

參考文獻

1. 南投縣各地政事務所裁處土地登記罰鍰及移送行政執行作業流程
2. 內政部 100 年 4 月 7 日內受中辦地字第 1000724148 號令。
3. 內政部 100 年 2 月 15 日內授中辦地字第 1000041451 號函。
4. 黃耀群、江秋燕、陳令怡 (2015) 台北市土地登記罰鍰行政救濟之研究