

輔仁大學法律學院法律服務中心

法律諮詢服務表

網路諮詢 面談諮詢

申請人姓名	陳○○	性別	女	申請日期	2015/10/5	案件編號*	E104006
電郵信箱	○○○○	連絡電話	○○○○	身分類別	<input type="checkbox"/> 校外民眾 <input type="checkbox"/> 本校學生 <input type="checkbox"/> 本校教職員		
案情主要發生時間	104 年 4 月						
案情涉及當事人、關係人及代稱	當事人			關係人			
	甲：地價稅義務人 乙：甲之母，已過世 30 年。			A：甲的兒媳			
案情主要法律事實	甲繼承父親的土地及房屋（約 21 坪），每年均按時繳地價稅。今年 4 月突接獲地政事務所通知，需要繳交一筆地價稅，是住居處所大門口靠近馬路的土地。土地所有權人仍登記為乙，而那筆土地（大約 7 坪）被政府強制徵收做為公用道路 30 年。當年乙因不滿土地徵收補償費用太低而不願被徵收，沒有拿到補償金；但是政府強制進行，土地成為既成道路約 30 年，甲根本無法買賣或使用該地。地政事務所人員說是因為過去資料尚未電腦化，在今年清查地目之後，才發現此筆土地未繳稅，進而要求補辦土地繼承手續，並補繳 30 年所欠的稅金及逾期未繳稅的罰鍰，否則將拍賣土地。						
法律諮詢問題	一、可否要求政府給付徵收土地的補償金（含利息）？ 二、可否要求過去 30 年間的地價稅應由政府自行負擔？ 三、請問該如何向政府主張甲方和乙方的權益呢？						
法律諮詢回覆意見*	針對本案申請人所主張之法律事實及所諮詢之法律問題，本中心法律諮詢回覆意見如下，謹請參考： 一、系爭土地是否有為行政機關所徵收應有疑義 （一）既成道路之成立與否屬一事實之認定，且若存有爭議仍須經法院判決方能確定，與政府是否有為徵收係屬二事。 （二）本件土地所有人既仍登記為乙，應可推認係爭土地尚未發生政府強制徵收之情事（《土地法》第 228 條規定參照），故而亦無從要求政府給付補償金及其利息；申請人所提系爭土地早於 30 年前經政府強制徵收而未領取補償金乙節，恐有部分內容有所誤會。 二、本件系爭土地之性質應屬符徵收要件之公用地役關係既成道路						

(一) 按司法院釋字第 400 號解釋：「……既成道路成立公用地役關係，首須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時；其次，於公眾通行之初，土地所有權人並無阻止之情事；其三，須經歷之年代久遠而未曾中斷，所謂年代久遠雖不必限定其期間，但仍應以時日長久，一般人無復記憶其確實之起始，僅能知其梗概為必要。至於依建築法規及民法等之規定，提供土地作為公眾通行之道路，與因時效而形成之既成道路不同，非本件解釋所指之公用地役關係，乃屬當然。……」

(二) 行政法院 81 年判字第 2104 號判決謂：「所謂既成為公眾通行之道路，係以道路供不特定之多數人即公眾通行，而有可認有公共地役關係存在者，方屬相當，若該道路只供特定之鄰地所有人或使用人通行，則僅係特定之鄰地所有人或使用人對之有無地役問題，應認不存在有公用地役權，亦不得遽謂該道路為既成公眾通行之道路。…」

(三) 故系爭土地雖為供公眾通行之道路，然其是否成立公用地役關係仍應不可一概而論，該土地為靠近馬路之土地，故實有可能屬依建築相關法規供公眾通行之道路，若然，則該土地即不成立公用地役關係。

三、甲需否繳交地價稅部分

(一) 系爭土地可能該當免稅客體：

按《土地稅減免規則》第 7 條規定意旨，供公眾使用之土地應全免地價稅。復依同規則第 22 條規定意旨，原則上應由甲辦理繼承手續成為土地所有人後，造具清冊檢同有關證明文件向主管機關為免稅申請。因此，如系爭土地如前述屬成立公用地役關係之既成土地，則應全免地價稅，為此須經甲辦理繼承手續後再自行向行政機關為申請。

(二) 退步言之，縱系爭土地不符免稅情形，本件地政機關得要求補繳之金額亦有限制：

1、按《稅捐稽徵法》第 21 及第 22 條規範意旨，納稅義務人已在規定期間內申報繳納稅捐，且無故意以詐欺或其他不當方法逃漏稅捐者，其核課期間為自申報日起算五年，且在核課期間未經發現者，以後不得再補稅處罰。

2、甲依事實所示，於繼承父親房屋及土地後每年均依法繳交地價稅，且其主觀上即認系爭土地以為國家所強制徵收，復以地政機關過去 30 年未澈底清查地目亦為甲不知地價稅存在的原因之一應認其亦可歸責，故而可推認甲並無故意以不當方法逃漏稅之行為。若今系爭土地不符免稅客體而甲仍應繳交地價稅，地政機關仍僅得就通知補繳地價稅時點往前推算五年總和之地價稅及其罰鍰要求補繳，其餘部分因公法上請求權則應時效完成而當然消滅，不得再為請求。

四、甲應無法主動向主管機關請求徵收

雖依司法院釋字第 400 號解釋意旨，揭示私有土地存在公用地役關係時，有關機關應依據法律辦理徵收，並斟酌國家財政狀況給予相當補償之意旨。然實務上認此僅

為國家立法及施政之指針，否定人民得以該號解釋作為請求徵收補償之依據（最高行政法院 92 年度第 1720 號判決參照）。故甲應不具備請求主管機關徵收系爭土地之公法上請求權。

五、甲得否向主管機關請求補償金亦有爭議

甲雖不得要求政府給付徵收土地的補償金，然學者見解有認為人民可基於類似徵收侵害之損失補償請求權提起行政訴訟請求補償金，惟此種見解為目前法院實務所不採，故甲得斟酌是否提起該補償金請求。

備註：

- 一、為保障申請人及關係人個人資料安全，本中心悉依個人資料保護法辦理法律諮詢服務作業。申請人填寫本表時，請詳閱《輔仁大學法律學院法律服務中心法律諮詢服務作業說明》。
- 二、標記「*」號欄位，係由本中心填寫。
- 三、本中心法律諮詢服務之內容係由申請人提出與主張，本中心不負查證及擔保責任。
- 四、本中心法律諮詢回覆意見，係公益性無償針對申請人所提法律問題提出諮詢性回答，僅單純提供申請人個人參考，不得用作訴訟或其他用途；申請人亦不得以本諮詢服務有瑕疵為由向本中心主張任何法律責任。