

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度重國字第1號

原告 邱治翔

訴訟代理人 何俊賢律師

被告 花蓮縣政府

法定代理人 徐榛蔚

訴訟代理人 陳郁涵律師

上列當事人間請求國家賠償事件，本院於民國113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告訴之聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)6,310,842元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。主張：被告怠於依非都市土地使用管制規則第37條第2項第3款(下稱管制規則)及非都市土地變更編定執行要點(下稱執行要點)第12點第2項規定，將花蓮縣○○鄉○○段0000○000000地號7筆土地(下稱系爭土地)之使用類別變更編定為原使用地類別「農牧用地」，原告因買受系爭土地，受有買賣交易差價及被課徵土地增值稅之損害，依國家賠償法第2條第2項規定請求。被告答辯聲明請求駁回原告之訴。兩造陳述及證據如附件所示。

二、兩造不爭執之事實：

(一)花蓮縣瑞穗鄉瑞穗段2447、2447-1、2447-2、2447-3、2447-4、2447-5、2447-6地號土地(即系爭土地)原屬坐落於交通部觀光局(現改制為交通部觀光署；因本院所涉及之函文為交通部觀光局所發，下稱觀光局)核准興辦事業計畫「黃家觀光旅館」範圍內特定農業區「遊憩用地、交通用地及國土保安用地」(依據花蓮縣政府103年7月14日府地用字

第1030120244號函〈如附表編號2〉核准變更編定)。

(二)觀光局前以108年6月13日觀宿字第1080911920號函(如附表編號7；卷101、102頁)通知被告該興辦事業計畫「尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定」。

(三)被告於108年9月17日會同相關單位及當時土地所有權人至實地會勘，做成會勘紀錄記載「現場仍有非農業使用設施，請移除非農業使用設施後，再洽本府辦理後續用地變更事宜」。

(四)原證3土地登記謄本(卷39至55頁)「注意」欄位第4項註記「本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊」之文字。

(五)被告於110年12月13日以府地用字第1100251952號函(如附表編號11；卷111至113頁)囑託花蓮縣玉里地政事務所(下稱玉里地政事務所)辦理系爭土地變更編定為興辦事業計畫前原使用地類別「農牧用地」之登記。

(六)原告於110年12月24日後收受玉里地政事務所寄發之花蓮縣政府辦理非都市土地異動編定結果通知書(上開函文內容如原證5；卷71、72頁)。

(七)兩造所提文書資料形式上為真正。

三、本院之判斷：

(一)按依國家賠償法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求；賠償義務機關拒絕賠償，請求權人得提起損害賠償之訴。國家賠償法第10條第1項、第11條第1項前段有明定。原告曾於112年3月10日向被告請求國家賠償，經被告拒絕(112年法賠字第1號)，有被告拒絕賠償理由書、國家賠償申請書可參(卷27至34、301至310頁)，依據前述說明，原告得提起損害賠償之訴。

(二)原告主張其於110年7月19日以邱弘光名義與林詩詮簽訂土地買賣契約，以1,000萬元向林詩詮購買其所有、使用類別為

01 「遊憩用地、交通用地及國土保安用地」之系爭土地，並辦
02 理移轉登記為所有權人後，於110年12月24日收受玉里地政
03 事務所土地異動編定結果通知書，系爭土地使用類別均經異
04 動為「農牧用地」等情，提出原證2、原證5為憑，被告對於
05 原告提前開文書形式上為真正不爭執，惟否認原告為前述買
06 賣契約之買受人。經參原證2不動產買賣契約書記載買受人
07 為邱弘光，契約第七條約定「不動產移轉得由邱弘光指定自
08 己以外之第三者為登記名義人」(卷36頁)，原告經受移轉登
09 記為系爭土地所有權人，顯係依上開契約約定受買受人邱弘
10 光指定而辦理登記，無法逕憑原告為系爭土地之受移轉登記
11 人而據認原告為實際買受人；此外，原告就此有利於己之事
12 實亦未依民事訴訟法第277條前段規定提出其他事證以實其
13 說，是其此項主張難認可採。原告既非系爭不動產買賣契約
14 之買受人，其主張因系爭土地使用類別編定異動受有買賣價
15 金之價差損害、給付土地增值稅之損害等，即難認有理。

16 (三)縱認原告為不動產買賣契約之買受人等情非虛，其依國家賠
17 償法第2條第2項規定請求國家賠償為無理由。

18 1.按國家賠償法第2條第2項規定「公務員於執行職務行使公權
19 力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權利者，國家應負
20 損害賠償責任；公務員怠於執行職務，致人民自由或權利遭
21 受損害者亦同」。次按凡公務員職務上之行為符合：行使公
22 權力、有故意或過失、行為違法、特定人自由或權利所受損
23 害與違法行為間具相當因果關係之要件，而非純屬天然災害
24 或其他不可抗力所致者，被害人即得分就積極作為或消極不
25 作為，依上開法條前段或後段請求國家賠償(司法院大法官
26 會議釋字第469號解釋理由書參照)。從而依前開規定，國家
27 賠償法第2條第2項細分為兩種態樣，該項前段為公務員於執
28 行職務行使公權力時，因故意或過失不法侵害人民自由或權
29 利者，國家應負損害賠償責任，亦即不應為而為之積極作為
30 賠償責任；後段規定則係公務員怠於執行職務，致人民自由
31 或權利遭受損害者，國家亦應負損害賠償，亦即應有所為而

01 不為之消極不作為賠償責任。

- 02 2.按司法院大法官會議釋字第469號解釋：「解釋爭點：依國
03 家賠償法第2條第2項後段請求賠償，以被害人對公務員之特
04 定職務有公法上請求權存在，經請求而怠於執行為限之判
05 例，是否違憲？」解釋文如下：「法律規定之內容非僅屬授
06 予國家機關推行公共事務之權限，而其目的係為保護人民生
07 命、身體及財產等法益，且法律對主管機關應執行職務行使
08 公權力之事項規定明確，該管機關公務員依此規定對可得特
09 定之人所負作為義務已無不作為之裁量餘地，猶因故意或過
10 失怠於執行職務，致特定人之自由或權利遭受損害，被害人
11 得依國家賠償法第2條第2項後段，向國家請求損害賠償。」
12 理由書進一步闡釋：「法律之種類繁多，其規範之目的亦各
13 有不同，有僅屬賦予主管機關推行公共事務之權限者，亦有
14 賦予主管機關作為或不作為之裁量權限者，對於上述各類法
15 律之規定，該管機關之公務員縱有怠於執行職務之行為，或
16 尚難認為人民之權利因而遭受直接之損害，或性質上仍屬適
17 當與否之行政裁量問題，既未達違法之程度，亦無在個別事
18 件中因各種情況之考量，例如：斟酌人民權益所受侵害之危
19 險迫切程度、公務員對於損害之發生是否可得預見、侵害之
20 防止是否須仰賴公權力之行使始可達成目的而非個人之努力
21 可能避免等因素，已致無可裁量之情事者，自無成立國家賠
22 償之餘地。倘法律規範之目的係為保障人民生命、身體及財
23 產等法益，且對主管機關應執行職務行使公權力之事項規定
24 明確，該管機關公務員依此規定對可得特定之人負有作為義
25 務已無不作為之裁量空間，猶因故意或過失怠於執行職務或
26 拒不為職務上應為之行為，致特定人之自由或權利遭受損
27 害，被害人自得向國家請求損害賠償。至前開法律規範保障
28 目的之探求，應就具體個案而定。」
- 29 3.按非都市土地使用管制規則係依區域計畫法第15條第1項訂
30 定(管制規則第1條)，管制規則第37條規定「(第1項)已依目
31 的事業主管機關核定計畫編定或變更編定之各種使用地，於

該事業計畫廢止或依法失其效力者，各該目的事業主管機關應通知當地直轄市或縣(市)政府。(第2項)直轄市或縣(市)政府於接到前項通知後，應即依下列規定辦理，並通知土地所有權人：(第3款)三尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定。」又非都市土地變更編定執行要點第12條規定「(第1項)興辦事業計畫經目的事業主管機關廢止或依法失其效力者，得依本規則第37條規定提出申請變更編定；其作業程序仍應依本規則第30條規定辦理。(第2項)前項興辦事業計畫尚未依核定計畫開始開發者，得由直轄市或縣(市)政府逕為辦理變更編定並通知土地所有權人。」

4.附表原告引用之函文為真正；被告為縣政府，依區域計畫法第15條、第16條固有按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並將非都市土地分區圖及編定結果予以公告，其編定結果，應通知土地所有權人之義務。然按區域計畫法第1條明揭立法目的係「為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利，特制定本法。」，是以，其立法目的係為公共利益或一般國民福祉而設之規定，尚難認「區域計畫法之規範目的係僅為保障個別具體人民生命、身體及財產等法益，且對主管機關應執行職務行使公權力之事項規定明確，該管機關公務員依此規定對可得特定之人負有作為義務」。且區域計畫法亦未明確規定特定人得享有權利，或對符合法定條件而可得特定之人，授予向行政主體或國家機關為一定作為之請求權，自難認符合法律規範目的係為保障人民法益之要件。

5.原告依國家賠償法第2條第2項規定為請求，經細觀原告主張之原因事實，其係認被告之公務員有怠於執行職務應作為而不作為之疏失情事，顯係依該條項後段為請求。而原告所主張被告應負作為義務者為管制規則第37條第2項第3款、執行要點第12條第2項規定，經核管制規則及執行要點之母法即

區域計畫法之規範保障目的，促進公益之色彩濃厚，遠大於保障個別具體人民生命、身體及財產之私益，並非賦予原告有請求被告特定作為之權利，故其以此為據依國家賠償法第2條第2項後段認被告有可得特定之作為義務且無不作為之裁量空間，卻怠於執行職務致原告受有損害，請求國家賠償，難認有理。末查原告引用平均地權條例第46條、土地法施行法第40條、地價調查估計規則第2條、辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意要點第3點第1項、第6點等規定，亦未賦予原告有請求被告特定作為(土地現值查估及更正)之權利，故原告不得依國家賠償法第2條第2項後段對被告為請求。

四、從而，原告依國家賠償法第2條第2項後段規定請求如其訴之聲明，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，在此說明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 11 月 15 日
民事第一庭法官 楊碧惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 11 月 15 日
書記官 汪郁榮

【附件】爭點：原告依國家賠償法第2條第2項規定請求如其訴之聲明，是否有理？

原告主張：	被告答辯：
1. 原告於110年7月19日以原告父親邱弘光之名義與林詩詮簽訂土地買賣契約，約定由林詩詮出售系爭土地予原告，買	1. 「黃家觀光旅館」興辦事業計畫係100年7月6日經目的事業主管機關觀光局核准興辦，系爭土地為計畫範圍內部分用地，原為特定農業區農牧用地，被告以103年7月14日函，囑託玉里地政事務所辦理變更編定登記為「遊憩用地、交通用地及國土保安用地」，並註記土

賣價金為1,000萬元，當時依土地登記謄本記載，系爭土地之使用類別為「遊憩用地、交通用地及國土保安用地」，原告依買賣契約約定，於110年12月2日向花蓮縣地方稅務局玉里分局申報並繳交土地增值稅1,918,542元，於110年12月10日辦理系爭土地移轉所有權登記。詎原告於110年12月13日收受玉里地政事務所寄發之「花蓮縣政府辦理非都市土地異動編定結果通知書」所附編定結果清冊備註欄註記「依據花蓮縣政府110年12月13日府地用字第1100251952號函核准變更編定，另依觀光局106年3月27日觀訴字第1060600183號函告『黃家觀光旅館』之興辦事業計畫暨籌設許可失其效力」，並將系爭土地使用類別變更編定為「農牧用地」。

2. 被告在接獲前開觀光局106年3月27日函告「黃家觀光旅館」興辦事業計畫暨籌設許可失其效力之決定後，即應依管制規則第37條第2項第3款規定及執行要點第12點規定，及時將系爭土地之使用類別變更編定為原使用地類別「農牧用地」，始為適法；然被告所屬公務員怠忽職

地參考資訊限依興辦事業計畫使用。案經目的事業主管機關於嗣後查明「黃家觀光旅館」尚未依核定計畫開始開發，即以觀光局108年6月13日函知被告該興辦事業計畫「尚未依核定計畫開始開發者，依編定前土地使用性質或變更編定前原使用地類別辦理變更編定」，經被告以108年9月3日函通知相關單位及原土地所有權人(含林詩詮)，訂於108年9月17日至實地會勘。會勘結果因現地已多處作為非農業使用，辦理變更編定為農牧用地者，將與管制規則第6條附表一「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」使用地類別(五、農牧用地)容許使用項目不符，而在會勘紀錄記載「現場仍有非農業使用設施，請移除非農業使用設施後，再洽本府辦理後續用地變更事宜」，故被告於上開會勘紀錄上要求土地所有權人先移除非農業使用設施後，再洽辦後續用地變更事宜，事後被告並以108年9月19日函將會勘紀錄寄達各土地所有權人。至110年因土地所有權人迄未申請變更編定，被告遂以110年12月13日函囑託玉里地政事務所逕為辦理變更編定登記，將「遊憩用地、交通用地及國土保安用地」之使用地類別回復為變更前「農牧用地」，嗣後原告以土地所有權人身分主張變更編定，導致其財產權益受損害，向被告請求國家賠償，遭被告拒絕。由上可知，有關係爭土地之變更編定，並未有經土地所有權人或原告請求執行而被告所屬公務員怠於執行之情況。系爭土地原所有權人林詩詮全然知悉其土地因「黃家觀光旅館」興辦事業計畫失其效力，依管制規則第37條第2項第3款辦理變更編定程序中之事實。原告如主張不知前開土地將回復原使用地編定之情事，或出賣人林詩詮明知原告主觀認為系爭土地為一般建地而仍放任原告誤解，則林詩詮有未善盡民法第148條應依誠實信用方法履行義務之責任。

2. 系爭土地登記謄本標示部並未有建地字樣之登載，而原告110年11月4日所申請謄本之注意欄位第四項註記「本土地有下列類別之參考資訊：非都市土地取得興辦事業計畫核准文件辦理使用地變更編定相關資訊，請查閱土地參考資訊」等文字，依一般人對買賣金額為1,000萬元之交易行為審慎以對之經驗法則，必進一步查閱其資訊內容，故原告可輕易自土地登記謄本得知土地參考資訊有關之使用管制內容，前開註記已揭明土地使用受限制訊息，足以防免第三人因不知資訊而受損害。又依管制規則第30條第6項規定意旨，縱使

守多年，應作為而不作為，未及時將系爭土地之使用類別變更編定為原使用地類別「農牧用地」，導致原告於110年7月19日簽訂買賣契約前，按當時土地登記謄本所載使用類別「遊憩用地、交通用地及國土保安用地」內容評估系爭土地可能價值及買賣價金，原告評估系爭土地價值係以鄰近土地一般建地價格為基準，而非以農牧用地價格做判斷，造成原告簽訂買賣契約時受有買賣價金價差4,392,300元。又原告本無需繳納土地增值稅，卻因被告所屬公務員之前開違失情事，必須繳納土地增值稅始能移轉系爭土地，而受有繳納土地增值稅之損害1,918,542元。合計原告所受損害為6,310,842元。被告所屬公務員之違失，明顯違反平均地權條例第46條、土地法施行法第40條、地價調查估計規則第2條、辦理更正公告地價、公告現值作業注意事項第3點第1項、第6點等規定，且與原告所受損害間有因果關係，原告無可歸責事由，被告應依國家賠償法第2條第2項規定負賠償之責。

土地尚未變更編定回復為農牧用地，就其用途仍受有相關管制不得為其他使用之限制規定，與原告所認知「一般建地」尚屬二事。原告稱因登記謄本記載系爭土地之使用地類別致其以一般建地價格購買，實令人不解。

3. 依據玉里地政事務所112年12月12日回覆被告之函文可知，系爭土地於103年9月間奉准變更編定登記後，土地使用管制已由農牧用地變更編定為遊憩用地、交通用地、國土保安用地，公告現值即酌予調整，103年至106年間，公告土地現值由每平方公尺1,600元、2,500元，逐年調整至3,100元；107年至110年間參酌系爭土地仍未按計畫開發等因素，公告土地現值調降為每平方公尺2,500元。迄至110年12月13日被告函囑玉里地政事務所辦理變更編定為「農牧用地」後，系爭土地當時公告現值每平方公尺2,500元，已屬周邊農牧用地合理價格。原告110年購買時，公告土地現值每平方公尺2,500元為周邊農牧用地之水準，且變更編定回復為農牧用地後，仍查估為每平方公尺2,500元，不論係購買土地前或後，其公告土地現值並未因變更編定或不同編定而與周邊農牧用地有所差異，此項地價資訊反應正常市場交易價格，足以提供欲購買土地之第三人不致以「一般建地」價格評估。故原告所稱因信賴登記謄本致以「一般建地」價格購買，二者間並無相對之因果關係。

4. 土地增值稅納稅義務人為出賣土地之所有權人，與承買人無涉，縱買賣雙方約定於買賣總價額中扣除土地增值稅，由買方代為繳納，其實際負擔者仍為出賣人，故原告請求本項損失賠償，並無理由。被告以111年2月8日函致花蓮縣地方稅務局，僅為協助性質，原告如對該局駁回其請求退還稅款不服者，應循行政救濟程序以保全其權利。

5. 非都市土地變更編定案件，實務上除有屬單一性質使用地類別變更編定(如農牧用地變更編定為特定目的事業用地)，亦有複數性質使用地類別變更編定(如農牧用地、水利用地、交通用地變更編定為遊憩用地、交通用地、國土保安用地或特定目的事業用地等)，後者於完成用地變更編定後，或有分割、合併之情形，如興辦事業計畫廢止或依法失其效力，而尚未依核定計畫開始開發者，非由土地所有人恢復分割、合併前狀態再提出申請，行政機關無從循管制規則第37條第2項第3款規定，依編定前土地使用性質或變更編定前原使

用地類別辦理變更編定。又參照管制規則第27條第1項、第30條及執行要點第12點規定，如興辦事業計畫尚未依核定計畫開始開發經目的事業主管機關廢止或依法失其效力者，原則上係由申請人提出申請變更編定，申請人遲不提出時，直轄市或縣(市)政府亦得依職權逕為變更編定並通知土地所有權人。原則上仍應由土地所有權人(申請人、開發單位)提出申請辦理為宜，行政機關應僅係基於實際而得逕為辦理變更編定，況依核定計畫變更編定之土地，業於土地參考資訊檔載明使用限制，並得於土地登記謄本上知悉，縱使原事業計畫廢止或失其效力，而未辦理變更編定前，應不生管制上之疏漏，故難認行政機關未於原興辦事業計畫失其效力即逕為辦理變更編定而有違失。

6. 興辦事業計畫雖已廢止或依法失其效力，但該興辦事業計畫所涉土地辦理變更編定之情況尚須視開發單位辦理該案開發之情事而為相應之處理。觀光局後續亦以106年6月8日函請開發單位敘明本案辦理狀況，復於108年6月13日告知被告上開興辦事業計畫暨籌設案辦理之情形。再者，「黃家觀光旅館」興辦事業計畫涉及土地眾多，且使用地類別並非單一，呈現複數之情況，以系爭土地而言，就有三種不同使用地類別需要辦理變更編定，情況複雜；再者，上開興辦事業計畫之土地曾辦理合併、分割，相關界址尚待所有權人釐清、確認，更遑論被告至現場勘查後，又有非農業使用設施坐落於上開土地，開發單位或土地所有人在會勘後復未就系爭土地申請變更編定，被告乃於110年12月13日釐清、確認上開事實情狀後才依職權辦理變更編定，實無怠於執行職務，亦無違法之情。

7. 原告並未有自由或權利受損害。系爭土地買受人為邱弘光，並非原告，原告既非系爭土地之買受人，又如何評估系爭土地之價值錯誤而受有買賣價金差額損害。縱使原告為系爭土地之買受人(被告否認)，依平均地權條例第37條規定，買受人依法無須負擔土地增值稅，原告又豈會受有土地增值稅損害。原告以每坪購買土地價金相較於鄰近土地交易價值，計算之差額作為損害賠償金額，惟上開損害及其金額之計算，不僅依法無據，且亦未提出相關證據以實其說。況所謂不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考，於實務上有關不動產買賣成交價格本因個案事實、買賣雙方議價、時機等種種因素而受影響，故不動產買賣價格本決定於買賣雙方個人認知及接受度，實難以個

	案之不動產買賣成交價格作互相比較。相同不動產於不同人間議定交易價格，本難相同，更遑論不同不動產，故原告主張依據鄰近土地交易價值計算其損害，並不可採。
證據： 原證1. 花蓮縣政府函、國家賠償事件拒絕賠償理由書(27-34頁) 原證2. 不動產買賣契約書(35-37頁) 原證3. 土地登記謄本(39-55頁) 原證4. 土地增值稅繳款書(57-69頁) 原證5. 花蓮縣政府辦理非都市土地異動編定結果通知書(71-72頁) 原證6. 花蓮縣政府111年2月8日函(73-75頁) 原證7. 內政部地政司土地建物資訊查詢(185頁) 原證8. 花蓮縣地方稅務局111年3月2日、111年9月2日函(237-240頁) 原證9. 買賣差價計算式暨不動產實價查詢(355-357頁)	證據： 乙證1至4函(如附表編號7、9至11) 乙證5. 土地參考資訊(原因發生日期103年7月14日；115頁) 乙證6. 玉里地政事務所112年12月12日函及歷年地價資訊(117-119頁) 乙證7. 土地參考資訊(原因發生日期110年12月13日；121頁) 乙證8. 花蓮縣地方稅務局111年3月2日函(229-230頁) 乙證9. 林詩詮111年10月17日申請書(231-232頁) 乙證10. 花蓮縣政府111年10月25日函(233頁) 乙證11. 花蓮縣地方稅務局111年11月8日函(234頁) 乙證12. 花蓮縣政府112年11月10日函(261頁)

【附表】原告所引機關函文內容要旨			
	日期、文號	函文內容要旨	卷頁
1	觀光局100年7月6日觀旅字第1005001434、第00000000000號	核准「黃家觀光旅館興辦事業計畫」定稿本及籌設許可	199頁
2	花蓮縣政府103年7月14日府地用字第1030120244號	核准變更編定系爭土地作為「黃家觀光旅館」用地使用，並提供相關資料於土地參考資訊內。	乙證5即115頁

3	觀光局106年3月13日觀宿字第1060600183號	通知花蓮縣政府有關「黃家觀光旅館」已逾取得觀光旅館建造執照期限致其籌設核准失其效力，所核發之興辦事業計畫定稿本併同失效，並請黃家觀光旅館有限公司提供土地現況及已進行相關行為之資料予觀光局，以利觀光局後續通知花蓮縣政府依相關規定續辦應辦事項。	204、205頁
4	觀光局106年3月27日觀宿字第1060600183號	編號1「黃家觀光旅館」籌設許可失其效力。	199頁
5	觀光局106年8月29日觀宿字第1060011779號	說明五通知被告即花蓮縣政府依非都市土地變更編定執行要點第12點第2項規定，本於權責辦理；即被告應依非都市土地變更編定執行要點第12點第2項規定，就本件因未按興辦事業計畫(即「黃家觀光旅館興辦事業計畫」)之核定計畫開始開發，被告應依前開規定逕為辦理變更編定並通知土地所有權人。	208、209頁
6	觀光局108年4月19日觀宿字第1070923423號	說明欄三及四，再次通知花蓮縣政府應依非都市土地變更編定執行要點第12點第2項規定，本於權責依規辦理，若有任何需協助之處，觀光局指派旅宿組輔導之	212、213頁
7	觀光局108年6月13日觀宿字第1080911920號	請花蓮縣政府告知就已依法失效之「黃家觀光旅館」興辦事業計畫暨籌設案辦理情形。說明欄四記載：「黃家觀光旅館興辦事業計畫暨籌設既已依法失效(回復到未為核定或未同意使用之狀態)，且應依法變更編定為興辦前之原使用地類別農牧用地，建請貴府惠予釐清，並儘速依上開規則第37條相關規定辦理，以維公益。」	乙證1 即101至102頁、215、217頁
8	花蓮縣政府108年6月18日府觀企字第1080116868號	告知花蓮縣政府地政處及觀光處應依非都市土地使用管制規則第37條第2項第3款之規定辦理後續變更編定事宜。	269頁
9	花蓮縣政府108年9月3日府地字第1080201341號	告知黃家觀光旅館有限公司、林詩詮、觀光局及相關單位關於「黃家觀光旅館」興辦事業計畫失其效力，花蓮縣政府會依非都市土地使用管制規則第37條第2項第3款之規定辦理後續變	乙證2 即103頁

		更編定事宜，本案變更編定前原使用地類別分別為甲種建築用地、水利用地及農牧用地。	
10	花蓮縣政府108年9月19日府地用字第1080212493號	會同相關單位及當時土地所有權人至系爭土地現場會勘，會勘情形為：現場仍有非農業使用設施，請移除非農業使用設施後，再洽本府辦理後續用地變更事宜。	乙證3 即105 頁
11	花蓮縣政府110年12月13日府地用字第1100251952號	函予玉里地政事務所。主旨：請依規辦理變更編定登記。說明欄六記載：請將廢止事業計畫使用項目等即「依據花蓮縣政府110年12月13日府地用字第1100251952號函核准變更編定，另依據觀光局106年3月27日(該函文誤繕為37日)觀宿字第1060600183號函告『黃家觀光旅館』之興辦事業計畫暨籌備許可依法失其效力。」，請依規轉入參考資訊檔資料庫。	乙證4 即111 至113 頁
12	花蓮縣政府111年2月8日府地用字第1110023042號	函予花蓮縣地方稅務局及原告。主旨記載：有關本縣○○鄉○○段0000地號等7筆土地，因目的事業主關機關觀光局廢止原核定事業計畫，且尚未依原核定事業計畫開始使用，由「特定農業區遊憩用地、交通用地、國土保安用地」逕為變更編定為同區「農牧用地」1案。說明欄六記載：本府因業務轉換及人員異動導致該項業務未能依管制規則第37條第2項第3款規定及非都市土地變更編定執行要點第12點規定及時逕為辦理變更編定為原使用地類別「特定農業區農牧用地」，至110年12月13日府地用字第1100251952號函(貴局玉里分局副本諒達)逕為辦理變更編定為原使用類別，導致貴局玉里分局受理陳情人(即原告)110年10月26日(原因發生日期)買賣移轉課徵土地增值稅時，與當時實際應編定之始用地類別有間，致陳情人未能依土地稅法第39條之2規定提供作農業使用之農業用地，得申請不課徵土地增值稅之證明。本案既有政府未及時(108年6月)逕為辦理變更編定之情形，實不能完全歸責於當事人，請貴局查明並審酌前述情事後，	原證6 即73 至75 頁； 287至 289頁

(續上頁)

01

		協助陳情人(即原告)依稅捐稽徵法第28條規定 辦理退稅事宜。	
--	--	-----------------------------------	--