臺中市政府地政局辦理非都市土地更正編定作業要點

中華民國 115 年 1 月 23 日中市地編字第 11500011221 號函修正

一、為使本市各地政事務所辦理非都市土地更正編定業務有統一作法，明定審核權責及處理時效，以達作業程序明確、審查時程縮短及過程公開透明化之目的，特訂定本作業要點。

二、依據區域計畫法、非都市土地使用管制規則及製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知規定辦理。

三、申請更正編定應檢附下列文件，向土地所轄地政事務所申請：

(一)更正編定申請書。

(二)申請人身分證明文件。

(三)土地所有權人更正編定同意書(非土地所有權人申請時應檢附)。

(四)編定公告前已為合法房屋之證明文件。

前項第四款所稱證明文件，係指下列文件之一：

1. 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。

2. 曾於該建物設籍之戶籍謄本。

3. 繳納水費或電費證明(係供一般建築使用)。

4. 建物使用執照或建築管理前合法建物證件。

5. 未實施建築管理地區建物完工證明書。

6. 其他經本府採認足以明確證明者。

如係原住民保留地，明顯或可辨識供人居住房屋之航照圖，或原住民保留地土地權利審查委員會審查資料中有記載於編定公告或實施建築管理前合法房屋之坐落、面積、年限及用途等歷史檔卷資料，亦可作為合法房屋之證明文件。

共有土地申請更正編定，與土地法第三十四條之一規定無涉，惟如非屬全筆土地更正編定者，仍應符合土地法第三十四條之一規定，以利申辦土地分割作業。

所附證明文件有疑義時，應向相關機關或配合航照圖查證。文

件如為影本，應切結「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」並簽章。

四、編定公告前已為合法房屋證明文件之認定期間如下：

(一)民國六十二年十二月二十四日：經銓定一至十二等則之「田」地目土地及內政部指定實施建築管理地區：豐原區、大里區、霧峰區、太平區、潭子區、烏日區及大雅區。

(二)民國六十三年五月二十八日：指定臺灣省農地重劃區農田。

(三)民國六十五年一月一日：經銓定為十三至二十六等則之「田」地目土地。

(四)民國六十九年六月一日：非屬上列三款之非都市土地。

五、地政事務所受理申請後，應於土地登記簿標示部其他登記事項欄加註：「本筆土地辦理更正編定中(○年○月○日)」，以利管制，於辦理異動更正完畢或所請事項與規定不合之程序終結予以駁回或因故撤回案件時，該註記字樣應隨即併予辦理塗銷。

審查申請更正編定文件，應查證相關機關文件之真偽，並判別該建物是否為農舍或禽、畜等農業相關設施而仍應編為農牧用地。如於編定公告後有興建農舍並經套繪，惟既經審認符合更正編定為建築用地之要件，即得辦理更正編定。另於完成更正編定程序後，通知申請人須依農業用地興建農舍辦法第十二條第三項規定辦理解除套繪管制事宜。

早期因公地放領或實施耕者有田，取得所有權之農地，於繳清地價並辦竣所有權移轉登記後，至非都市土地編定公告前之合法房屋(非屬農舍)，日後該土地經編定公告為農牧用地者，仍得依相關規定申辦更正編定。

六、地政事務所人員於實地勘查時，應就是否於編定公告或實施建築管理前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情形予以審認，依所附文件已足堪認定為合法建物且載有面積者，依其文件面積辦理。

前項建物有部分顯係新增建，致發生是否為合法建物之疑義者，應標示出疑為增建部分，函請建管、稅務等機關共同會勘確定後再據以辦理。惟建物經過修繕或改建，致其構造、材質與實施管制前之

原貌或證明文件所載不一致，但經查明確認於實施建管前或公告編定前即有合法建物存在，仍得辦理更正編定為建築用地。

七、申請更正編定為建築用地之土地，經實地勘查須確有合法建築物存在，該建築物須足以審認判斷其於編定公告前之使用狀況、位置、面積範圍等。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)因天然災害致實地無合法建物存在。應檢附政府機關核發之毀損證明文件，及檢具合法房屋證明文件(文件內應有合法房屋之位置、面積範圍等)，並經相關機關會勘，參考毀損照片或航照圖等文件認定。

(二)編定公告前已為「建」地目或已奉准變更為「建」地目之土地。

八、整筆土地僅部分得更正編定之土地，應請申請人於接獲通知辦理分割函文後十日內至地政事務所申請土地預為分割複丈，逾期未申請者依本要點第十二點規定辦理。

受理案件之地政事務所應先行確認是否位於經公告之山坡地範圍，以合法建物面積，依甲種建築用地建蔽率百分之六十或丙種建築用地建蔽率百分之四十，反推其法定空地，更正範圍應涵蓋原有合法建物，就分割出之子地號(母地號維持原編定)更正編定。其所留設之法定空地，除得依地形或實際需要留設出入通道外，餘應以集中留設及避免細碎畸零為原則，又上開留設之出入通道，應計入法定空地範圍內。另土地更正範圍所餘面積在五十平方公尺以內者，得併同辦理更正編定免再辦理分割。

位屬原住民保留地，倘所檢附之證明文件(如航照圖)無記載面積時，得依實地會勘之建物面積加計應留設之法定空地，惟不得超過三百三十平方公尺，辦理分割及更正編定為建築用地。

九、農業部林業及自然保育署所訂之「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施計畫」，逕依該局各林管處提供之暫准建地土地分割登記及更正編定相關圖冊資料，辦理更正編定，得不受該建物是否屬非都市土地公告編定前合法建物之限制，並須由申請人先行確認該土地是否已取得農舍使用（或建造）執照。

十、經檢附足資證明編定公告前已供特定目的事業使用之文件或檢附該特定目的事業主管機關出具之合法證明文件，經實地勘查現況仍作編定前既定之特定目的事業用途使用者，得依程序更正編定為特定目的事業用地。

十一、地政事務所就合於法令規定之更正編定案件，應檢附辦理情形表、會勘紀錄、複丈成果圖及相關文件報市府核定。公文內容應詳實敘述案情、法令依據及擬具具體意見。如係核准部分土地更正編定者，由地政事務所通知申請人申請分割登記，並連件辦理編定異動。

相關作業流程如附表一。

十二、申請更正編定所附文件不符或缺漏、函請申請人申請預為分割時，遲未辦理者，地政事務所應以書面敘明理由，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正。如係不符相關法令規定或逾期未補正或未照補正事項完成補正者，應報請市府核定後駁回。申請人如不服行政處分提起訴願或行政訴訟，得由地政事務所提具意見及檢附相關資料，由市府彙整辦理答辯事宜。

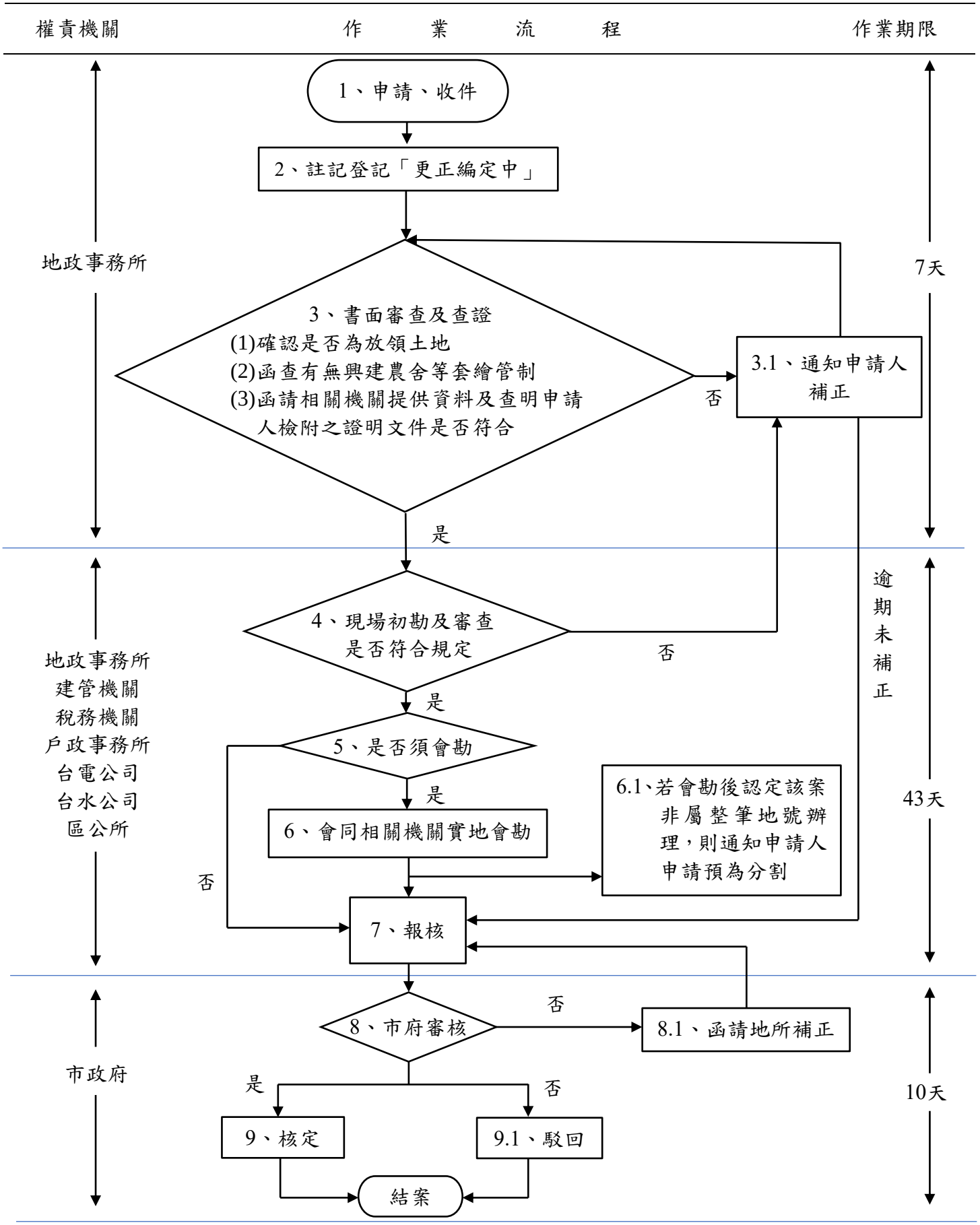
更正編定登記完畢前，申請人以書面申請撤回，地政事務所應將申請書及附件發還申請人，並副知市府。

十三、受理更正編定經會勘認定後，辦理現況測量時，發現該建物坐落鄰地，應按證明文件可認定範圍或面積一併測量建物分別坐落之土地面積，與考量土地利用之完整性反推法定空地留設位置，並通知鄰地所有權人得於文到十日內辦理更正編定。

鄰地所有權人未於期間內申請更正編定，應於核准更正編定時告知鄰地所有權人建物坐落面積及可更正編定為建築用地面積，並於編定清冊備註欄加註建物坐落面積及可更正編定為建築用地面積。

十四、本作業要點奉局長核定後實施。

附表一　臺中市政府地政局辦理非都市土地更正編定作業流程



備註：

1.依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第24點規定，更正編定由直轄市、縣(市)主管機關核定。

2.補正天數、分割作業及函報臺中市政府期間得予扣除。

作業流程	步驟說明	表單、附件	備註
1、申請、收件	1、 申請人填寫更正編定申請書，並簽名或蓋章。 2、 申請人提供足資證明地政機關編定錯誤或符合『製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知』第二十二、二十三點規定之證明文件提出申請。 3、 申請人持申辦非都市土地更正編定相關文件至地所總收文收件，並以案裝訂成冊備查。	更正編定申請書及至少一種第三點第一項第四款規定之證明文件	
2、註記登記「更正編定中」	依據內政部九十一年九月四日台內中地字第○九一○○八五一三三號函辦理註記登記：「本筆土地辦理更正編定中(○年○月○日)」。	1、註記登記申請書 2、更正編定申請書影本	
3、書面審查及查證 (1)確認是否為放領土地 (2)函查有無興建農舍等套繪管制 (3)函請相關機關提供資料及查明申請人檢附之證明文件是否符合	1、 非都市土地始得受理更正編定。 2、 共有土地申請更正編定，如非屬全筆更正時，申請人人數及土地持分應符合土地法第三十四條之一規定，否則無法辦理土地分割。 3、 依相關法令規定審查證件是否備齊、是否真實。 4、 依據製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第九、二十二、二十三及二十四點審查。		
3.1、通知申請人補正	經審查符合法令規定，但應備文件不齊全，通知申請人於十五日內補齊證件憑辦。		依第十二點規定補正期限為十五日。
4、現場初勘及審查是否符合規定	實地除有建物毀損證明者，需有合法建物存在及圖地相符。		
5、是否須會勘	1、 依據內政部一百零七年一月二十三日		

	內授中辦地字第一〇七一三〇〇九六九號函之規定由地政機關會同主管建築、農業、稅務、戶政及鄉（鎮、市、區）公所等單位共同會勘。 2、 會勘完畢應製作會勘紀錄,作為函報市府文件之一。 3、 倘申請人檢附足資證明文件,並符合規定者則不必會勘，直接陳核。		
6、會同相關機關實地會勘	會勘日期原則上於書面審查後七日內舉行,並應於實地現場拍照（正面、側面、內部、門牌）。		會同建管機關、稅務機關、戶政事務所、台電公司、台水公司及區公所
6.1、若會勘後認定該案非屬整筆地號辦理，則通知申請人申請預為分割	部分土地更正編定,由地政事務所通知申請人申請預為分割。	預為分割申請書	
7、報核	檢附更正編定申請書及相關文件(包括會勘紀錄及複丈成果圖等)函報市府核定。		
8、市府審核	市府地政局土地編定科審查。		
8.1、函請地所補正	市府敘明應補正理由發函地政事務所。		
9、核定	市府發函地政事務所該更正編定案准駁與否。	市府核准函正本	因應實務上時有更正編定核准後，土地所有權人遲未申辦分割，致更正編定案件無法如期結案。經考量人民申請更正編定案件，於市府核定後，係由申

			請人自行決定何時至地政事務所申辦分割及更正編定，已無管控辦理期限之必要。爰此，更正編定案件應於市府核定後即應可結案，毋須再待完成登記異動手續。
9.1 駁回	市府敘明駁回理由發函地政事務所。	市府駁回函正本	
結案			