

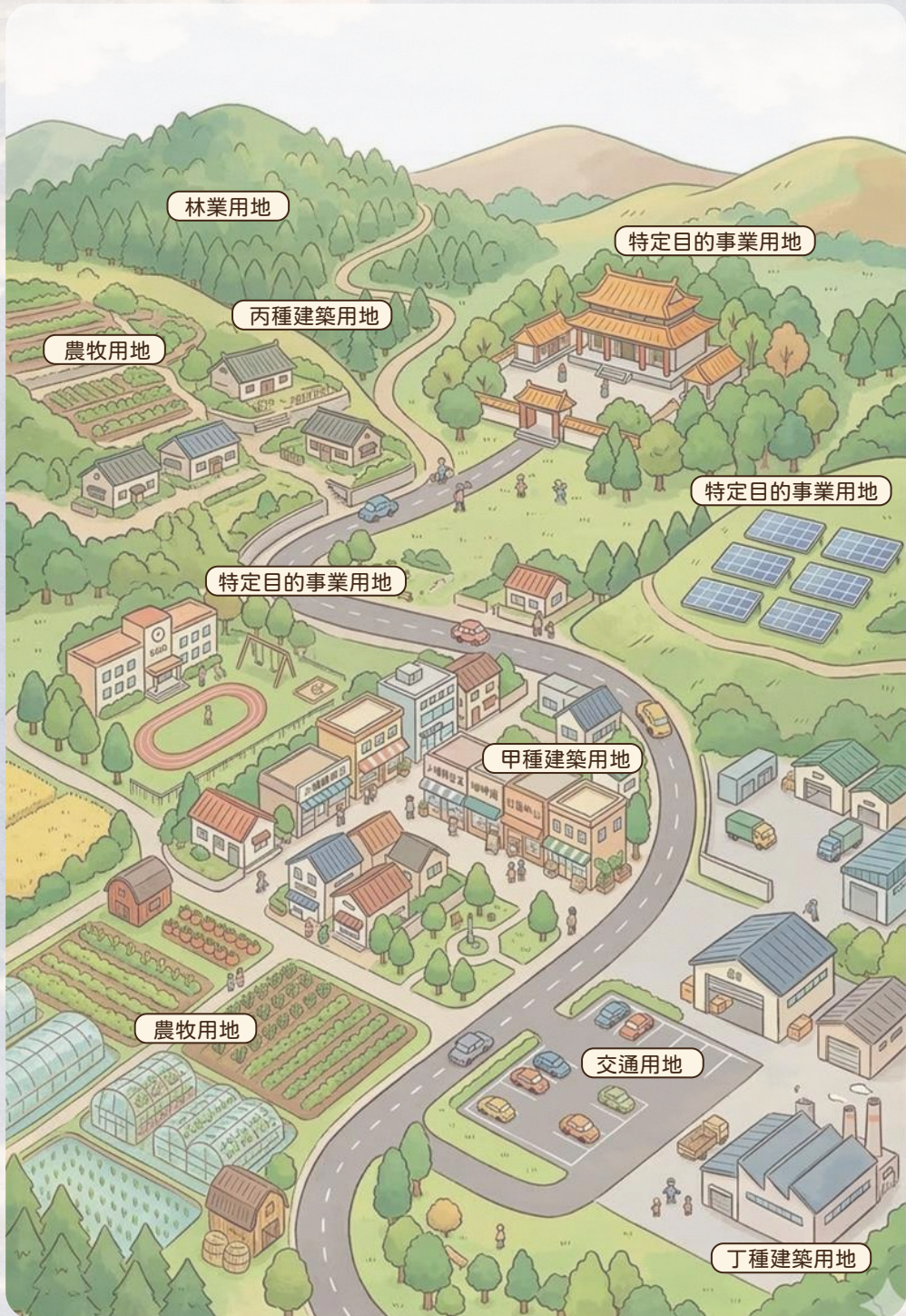
土地使用懶人包

地主必看！

避開違規紅線，掌握國土轉型權

透過實務案例與政策解析，協助
民眾與業者理解土地使用規則，
掌握變更編定與合法使用
的關鍵。





林業用地

特定目的事業用地

丙種建築用地

農牧用地

特定目的事業用地

特定目的事業用地

甲種建築用地

農牧用地

交通用地

丁種建築用地

目錄

第一章：新手上路——看懂你的土地身分證

1-1 蝦密！土地也包山包海

1-2 我的土地能做什麼

第二章：避坑指南——常見違規與詐騙防範

2-1 投資土地不是你想的那樣

2-2 出租農地必知：地主可能也挨罰

2-3 變更編定沒有捷徑：別信不實廣告

第三章：權益保障——土地轉型關鍵機會

3-1 土地不容許使用怎麼辦

3-2 農地變建地的最後機會：更正編定

3-3 土地變成「部分河川區」怎麼辦

3-4 別再誤會「暫未編定」

第四章：展望未來——國土計畫倒數計時

4-1 要確欸！還不知道國土計畫？

4-2 國土計畫倒數中，土地使用前先看OX符號

4-3 國土計畫罰則



第一章

新手上路

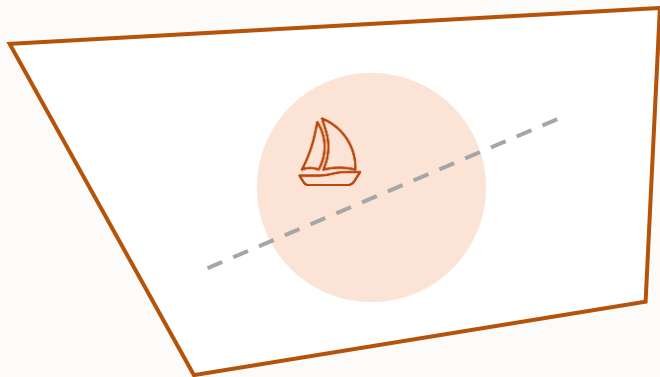
看懂你的土地身分證



第一章 新手上路——看懂你的土地身分證

蝦密！ 非都市土地包山包海！

「分區分不清，投資變傷心。」



釐清「都市」與「非都市」土地



11種分區、19種用地傻傻分不清楚？

教你從地籍謄本看穿土地身分，遠離開發地雷。

#非都土地

#海域區

#露營場



新北市政府地政局 版權所有

「看懂謄本，你的地才真的屬於你」

Podcast重點時間軸

03:35 ----- 海域區定義

05:35 ----- 謄本判讀教學

08:00 ----- 土地容許項目

重要提醒與法規限制

- 非都土地**不適用**都市更新、危老重建或容積移轉等獎勵制度！
- 開發前務必確認「土地使用性質」。
- 謄本上使用分區欄位為空白，則通常屬於都市土地。



● 立即收聽本集Podcast 

請掃描左側QR Code · 各大平台同步上架



我的土地能做什麼？

合法使用先申請！



每一種用地
都有規定的
容許用途！

👉 第一步：查看土地謄本

確認謄本上的「使用地類別」（如：農牧用地、建築用地）。只要符合法規，不須經過變更程序即可使用。

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國111年12月12日	登記原因：分割
地目：(空白)	面積：*****190.00平方公尺
使用分區：山坡地保育區	等則：--
民國113年01月公告土地現值：*****570元/平方公尺	使用地類別：暫未編定
地上建物建號：(空白)	



👉 第二步：確認是否符合法規

在「非都市土地容許表」尋找對應的使用地，確認該用地的：

- ✓ 容許使用項目
- ✓ 許可使用細目
- ✓ 附帶條件





想動工？先看這張OX表！

絕對不是想蓋就蓋，程序很重要

依非都市土地使用管制規則第6條
第3項規定：「海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一」



▼各種使用地容許使用項目及許可使用細目表

⚠ 請注意：很多項目雖然是「容許」，但多數設施（如資材室、圍牆）仍須向區公所或新北市政府等相關機關「申請許可」後才能動工，絕對不是想蓋就蓋！

- 農牧用地蓋資材室、農舍→農業局
- 交通用地作停車場→交通局
- 建築用地蓋房子→工務局
- 殯葬用地蓋殯葬設施→殯葬管理處

以上皆為舉例說明



想知道土地更多的容許使用項目，請掃描右上方QRCode，查看「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」





第二章

避坑指南

常見違規與詐騙防範



投資土地不是你想的那樣！

「買農舍開超商？買林地闢果園？」

「投資土地有風險，買對了是寶，買錯了是草。」



農地與林地投資風險大揭密！



農舍開設超商或工廠？小心重罰。

了解新北市最新露營場申請趨勢。

#農地違規

#裁罰

#露營場



「農舍不是豪宅，更不是 7-11！」

Podcast重點時間軸

- 01:45 ----- 農舍規範
- 09:08 ----- 林地常見誤解
- 14:50 ----- 露營場申請指南

重要提醒與法規限制

- 農舍必須作農業使用，不可經營超商或工廠。
- 林地不可種植蔬菜。
- 違規按面積裁罰 6-30 萬並可連續處罰。
- 投資購買前，務必申請最新土地謄本確認分區、用地。



● 立即收聽本集Podcast 

請掃描左側QR Code · 各大平台同步上架



出租農地必知！

非農用，地主也可能挨罰

⚠️ 請注意 ⚠️

- 非都市土地-農地出租應符合容許使用
- 承租人違規也可能連累地主
- 違規罰鍰：6萬～30萬



✨ 出租前必做防詐措施 ✨

- 01 確認承租用途、農業計畫.....。
- 02 驗證承租人身分，小心承租人用假身分詐騙。
- 03 定期巡查並拍照存證！

#地政小知識

#農地出租





農地農用才安心！防詐、防違規、免受罰！





辦理「變更編定」 沒有捷徑！



- ◆ 蓋廟宇、廠房或興建各類設施，如需變更使用地，皆須經目的事業及使用地主管機關及地政局等單位，查核是否符合法令規定。
- ◆ 一切需依規定審查，絕對沒有特權管道！

💡 目的事業主管機關？

- 寺廟→民政局
- 停車場→交通局
- 工廠→經濟發展局
- 回收場→環境保護局

以上皆為舉例說明

💡 使用地主管機關？

- 農牧、林業用地→農業局
- 交通用地→交通局
- 丁種建築用地→經濟發展局
- 特定目的事業用地→原計畫主管機關

以上皆為舉例說明





#變更無捷徑

#守護荷包



多查證、多詢問，才不會讓您的辛苦錢落入詐騙陷阱！





別再誤會**暫未編定**！




「暫未編定用地」只要補辦編定就能變建地？
未來能蓋房子或開發使用？

⚠ 誤解



山坡地在水土保持主管機關辦理
「山坡地可利用限度查定結果」前，會先
編定為「暫未編定用地」，適用林業用地
管制，之後再依查定結果補註用地別為：

- ✨ 不能蓋房子！
- ✨ 不會變成建地！

-  農牧用地
-  林業用地
-  國土保安用地



買地前請先查清楚土地使用管制，
避免**誤解**「暫未編定=未來建地」。





第三章

權益保障

土地轉型關鍵機會



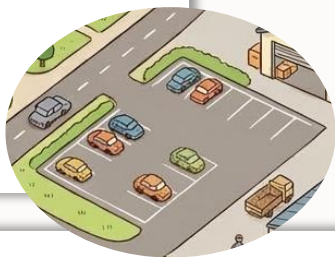
想使用的項目不符合容許規定？

你還有以下合法路徑：

✓ 第一步：申請興辦事業計畫

擬具興辦事業計畫，向該事業的主管機關提出申請：

- 資源回收場→洽本府環境保護局
- 停車場→洽本府交通局
- 宗教設施→洽本府民政局



✓ 第二步：辦理變更編定

興辦事業計畫計畫核准後，請依《非都市土地使用管制規則》第28條規定向地政局申請土地變更編定，例如：

- 農牧用地變更編定為特定目的事業用地作寺廟使用
- 農牧用地變更編定為交通用地作停車場使用



⚠ 重要提醒：

必須先取得計畫核准並完成編定變更後，才能開始動工與營運，以免受罰！

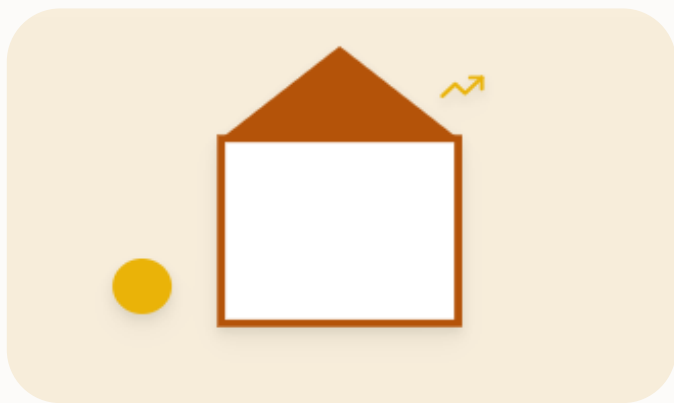




農地有望變建地？

更正編定最後機會！

「掌握財富的密碼，機會在這裡」



傳說中的「財富密碼」！在國土計畫法正式掛牌前的過渡期，如何運用「更正編定」將土地合法轉型為建地？關鍵策略就在這一集。

#更正編定

#合法建物

#建築用地



「時間就是金錢，國土上路前快檢查」

🕒 Podcast重點時間軸

03:00	-----	申請條件
05:00	-----	流程重點
13:10	-----	國土計畫銜接

🛡️ 重要提醒與法規限制

• 時間點

須證明於**70年2月15日**前(公告編定前)即有居住事實與建物存在的面積與位置。申請須備齊戶籍、稅籍等證明，若佐證資料不齊將難以通過審核。

• 截止日期

申請期限至國土功能分區公告實施前的最後緩衝期，逾期將無法受理。



● 立即收聽本集Podcast 

請掃描左側QR Code · 各大平台同步上架





更正編定告訴你

權利掌握沒問題

- 👉 有什麼條件限制？
- 👉 要檢附哪些文件去申請？

更正編定 是什麼？

蛤！
網路上有人說可以
把農地更正成建地
是真的嗎？！
(我要發財了?)

我來
告訴你！





更正編定是依合法證明文件
將土地釐正為建地。

非都市土地在實施建築管理前，
已有合法供「居住」的房屋存在，
且現況有房屋才可以申請！



合法證明文件

- 稅籍證明
- 建物登記謄本
- 設籍證明
- 建築使用執照
- 用水證明
- 合法房屋證明
- 用電證明
- 航照圖判識文件



可向地政局
提出申請，
經綜整
審查後判定

注意期限

國土計畫法將在
「120年4月30日前」
全面實施
取代現行區域計畫法

這是隨時都能
申請的嗎？

參國土計畫法
相關規定，
沒有更正編定
相關機制喔！



請注意在120年4月30日前
依序完成以下事項：

申請審核完畢

土地分割(不是整筆更正)

完成編定異動登記



各行政區實施建築管理日期請參考「**新北市
政府核發合法房屋證明處理要點**」規定。





你的土地也變成



「部分河川區」了嗎？

你是不是也遇過？

當一塊地有「兩種身分」時（如：部分一般農業區、部分河川區），管理、買賣、蓋農舍都會變得很複雜！

✨ 別擔心！其實有招可以解！ ✨

- 01 到地政事務所辦理「土地分割」登記。
- 02 請水利單位共同協助確認界線範圍。
- 03 土地一分為二，各自獨立！

#地政小知識

#權益保障





遇到土地問題不要慌，尋求專業協助，讓土地清清楚楚，傳承更安心！





第四章

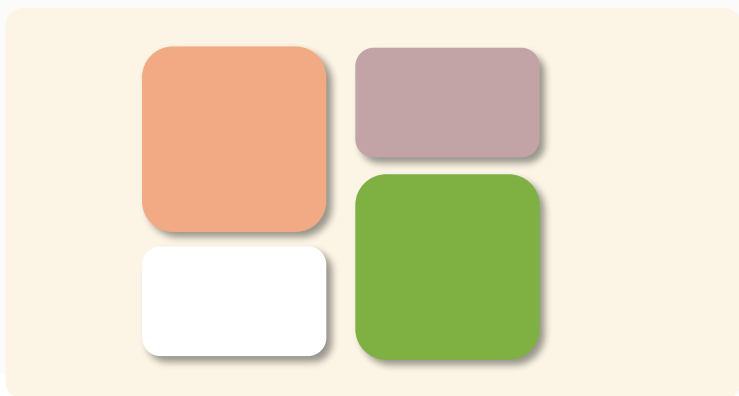
展望未來

國土計畫倒數計時



要確欸！ 還不知道國土計畫？ 不是把你家變國有啦！

「釐清謠言，掌握圖土計畫法核心變革」



別再聽信謠言了！國土計畫是為了土地永續經營，不是要收歸國有。解讀四區規劃與地主權益，讓你不再對未來感到焦慮。

#國土計畫

#功能分區

#地主權利



「國土計畫不是收割機，是未來藍圖」

🕒 Podcast重點時間軸

01:36	-----	國土計畫必要性
11:50	-----	功能分區劃分
12:40	-----	實施後影響

🛡️ 重要提醒與法規限制

- 未來不再有「用地別」，將全面以功能分區管理。
- 5年一次通盤檢討，分區並非永久不變。
- 既有合法用地身分將透過備註欄位保留，申請開發前請務必確認。
- 國土上路後，土地違規裁罰金額將調整為500萬元！



● 立即收聽本集Podcast 

請掃描左側QR Code · 各大平台同步上架

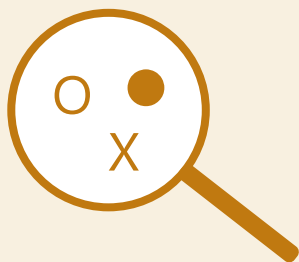


國土計畫倒數中！

土地使用前先看OX符號！

「我的土地使用怎麼查？露營場還能開嗎？」

「以後土地到底可以怎麼使用？」



你的疑問
幫你整理好了



實戰篇！教你如何使用線上系統查詢自己的土地分區。透過 OX 符號表輕鬆掌握土地開發的可能性，讓地主有法可循。

#容許使用情形表

#OX表

#國土計畫



「土地容許自己查，合法使用免受罰」

🕒 Podcast重點時間軸

04:55 ----- 符號解讀

08:08 ----- 露營區

14:38 ----- 工廠申請

符號大解讀

 **免經申請**
原則容許使用 (●)

 **應經申請**
須申請許可 (○)

 **不容許**
禁止使用 (X)

🛡️ 重要提醒與法規限制

- 土地使用管制規則有分「免經申請」與「應經申請」。
- 看「容許使用情形表」查核各分區可行性。
- 即使符合OX符號，仍須依各主管機關規定申請辦理。
- 露營場是否可行，須視分區、環評與水保而定。



● 立即收聽本集Podcast 

請掃描左側QR Code · 各大平台同步上架



問題1

容許使用情形表草案 (俗稱OX表)怎麼看?

分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		備註
				國1	國2	
農業	1-7	農作產銷設施	農作加工設施	●	●	●限於依原區域計畫法編定之甲、乙、丙種農地、農牧、養殖、特定目的事業用地。
			農產品批發市場	X	X	

- X代表禁止使用
- 代表免經申請同意使用
- 代表符合備註條件則免經申請同意使用
未符合則禁止使用
- 代表應經申請同意使用

舉例來說

若土地是國土保育地區的國1想申請做農產品批發市場使用可以嗎?

分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		備註
				國1	國2	
農業	1-7	農作產銷設施	農作加工設施	●	●	●限於依原區域計畫法編定之甲、乙、丙種農地、農牧、養殖、特定目的事業。
			農產品批發市場	X	X	



對照表格，國1項下農產品批發市場是「X」，所以不能申請使用喔!

問題2

「免經申請同意使用項目」是指不用申請就可以直接蓋房子?



不是歐!

免經申請同意是指不用「國土計畫主管機關」同意

若涉及其他目的事業主管機關規定(例:農業、工業...)依舊要符合其規定申請取得許可!

問題3

「應經申請同意」是什麼?



從事土地使用應向直轄市、縣(市)國土計畫主管機關申請審查同意後才可申請。



更多詳細資訊可至內政部國土

署國土計畫土地使用管制專區查詢





國土計畫法即將實施

國土功能分區圖預計於民國120年4月30日之前公告實施，對於違規使用的罰則將大幅提升！

	現行《區域計畫法》	未來《國土計畫法》
罰鍰	罰6萬~30萬	罰6萬~500萬
處罰	不恢復原狀：得處6個月以下有期徒刑或拘役	<p>釀災：7年以上有期徒刑，得併科500萬元以下罰金。</p> <p>致死：5年以上12年以下有期徒刑得併科1000萬元以下罰金。</p> <p>致重傷：3年以上10年以下有期徒刑，得併科700萬元以下罰金，沒收墾殖物、工作物、施工材料及所使用之機具。</p>

繼承土地不分男女，讓每一寸土地都能在合法的保護下，永續傳承給下一代。



▀ 新北市政府地政局-國土功能分區劃設專區



