

常用變更編定函釋

(一) 發文日期：102年4月16日

發文字號：內授中辦地字第1026650715號

要旨：位屬山坡地範圍內土地，應取得水土保持機關核發之水土保持完工證明書始得辦理使用地變更編定，其所涉之水土保持計畫書審核時機

內容：依旨揭管制規則第48條第1項規定：「山坡地範圍內各使用分區土地申請變更編定，屬依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應檢附水土保持機關核發之水土保持完工證明書，並依其開發計畫之土地使用性質，申請變更編定為允許之使用地。但有下列情形之一者，不在此限：……。」上開規定所涉水土保持計畫送審時機問題，依前開行政院農業委員會函說明二，山坡地辦理使用地變更編定案件，非屬水土保持法第12條第3項應擬具水土保持規劃書送審者，其水土保持計畫審核時機，分述如下：

- 一、有目的事業開發利用許可者：其開發利用行為涉及水土保持法第12條規定，應擬具水土保持計畫或簡易水土保持申報書送審，另依同條第2項規定，水土保持計畫或簡易水土保持申報書未經主管機關核定前，各目的事業主管機關不得逕行核發開發或利用之許可。
- 二、無目的事業開發利用許可者：於辦理變更編定階段尚未涉及「開挖整地」行為，無需擬具水土保持計畫送審；後續土地開發利用如有涉及水土保持法第12條第1項各款行為者，仍應擬具水土保持計畫送審。

至旨揭管制規則第48條第3項規定：「第1項水土保持完工證明書，經水土保持機關認定無法於申請變更編定時核發者，不在此限。」係針對無法於申請使用地變更編定階段取得水土保持完工證明書之案例，始有適用，依前開行政院農業委員會函說明三，例如土石採取、探、採礦等，係因目的事業開發致地形持續變化，故無法於目的事業開發實施前，即完成水土保持設施之設置，確有別於一般土地開發利用情形，另實務上尚有「土石方資源堆置處理」及「處理廢棄物」等可能適用，惟仍應視個案情節認處。

常用變更編定函釋

(二) 發文日期：103年5月5日

發文字號：內授中辦地字第1036033629號函

要旨：現有巷道申請變更編定為交通用地者，應依非都市土地變更編定執行要點規定辦理相關查詢作業

內容：按旨揭要點第4點第1項附錄一(二)「興辦事業計畫應查詢項目及應加會之有關機關(單位)」，係依99年6月15日公告實施「變更台灣北、中、南、東部區域計畫(第1次通盤檢討)——因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」(以下簡稱「變更1通」)有關限制發展地區及條件發展地區之管制原則及劃設項目等指導原則，並參照100年10月13日修訂「非都市土地開發審議作業規範」總編第5點附件一之規定，爰逾101年2月3日配合修正。查上開「變更1通」並未就既成設施訂有排除規定，如變更編定之非都市土地未辦理是項查詢，似難得知是否位於上開限制發展地區及條件發展地區，而有相關土地使用管制之現制。是以，非都市土地之現有巷道如擬申請變更編定為交通用地者，應依旨揭要點規定辦理相關查詢作業。

(註：非都市土地變更編定執行要點第4點已修正為第3點)

(三) 發文日期：97年2月4日

發文字號：內授中辦地字第0970722395號令

要旨：非都市土地使用管制規則第35條第2項規定所稱「經編定」之解釋。

內容：非都市土地使用管制規則第35條第2項規定：「前項道路、水溝及各種建築用地或建築使用之特定目的事業用地，指於中華民國七十八年四月三日臺灣省非都市零星地變更編定認定基準頒行前，經編定或變更編定為交通用地、水利用地……或實際已作道路、水溝之未登記土地……」上開所稱「經編定」，除更正編定之時間點，業經本部函釋得溯及縣(市)政府辦理編定公告日期外，有關補辦編定或補註用地部分，如經縣(市)政府依相關證明文件認定或足資證明於78年4月3日前實際已作道路、水溝使用者，尚符合該時間點前已經編定使用之立法意旨，得認屬符合規定。

常用變更編定函釋

(四) 發文日期：90年2月14日

發文字號：台(90)內中地字第9001214號

要旨：土地登記簿使用地編定類別記載「交通用地」、「水利用地」於尚未完成設施闢建前，尚難謂符合非都市土地使用管制規則第35條規定所稱被「道路」、「水溝」隔絕要件。

內容：按「非都市土地使用管制規則」第15條第1項規定，對於毗鄰甲種、丙種建築用地之零星或狹小土地，得按其毗鄰土地之使用地類別申請變更編定，旨為促進狹小、零星之土地有效使用，兼顧毗鄰土地間之平衡性及效益性。該種用地之申請變更編定要件，「非都市土地變更編定執行要點」第11點著有規定，依該要點第2項規定，前項道路、水溝暨……經編定或變更編定為交通用地、水利用地暨……或實際已作道路、水溝之未登記土地……。上開規定係就零星狹小土地有被已實際形(完)成之通行道路、水溝包圍事實者為該當要件。按土地登記簿記載之編定使用類別，係對非都市土地使用管制之表徵，編定或變更編定之交通用地、水利用地，在於完成設施前，現實上常基於財力關係、外在因素、自然變遷、核定計畫變更……等原因，造成嗣後有不予闢建而改變計畫編更為其他使用地之可能性，故該種使用地在尚未完成道路或水利設施者，其毗鄰土地現況狀態自尚無形成被道路或水溝隔絕之事實問題，綜上，土地登記簿使用編定類別記載「交通用地」、「水利用地」，於未完成設施闢建前，與非都市土地變更編定執行要點第11點第2項規定所稱被「道路」、「水溝」隔絕要件，難謂符合。(按：非都市土地使用管制規則第15條第1項已改列為第35條第1項；非都市土地編更編定執行要點第11點已提升併入非都市土地使用管制規則第35條)

(五) 發文日期：99年4月21日

發文字號：內授中辦地字第0990724252號

要旨：辦理公告劃入河川區域之公私有土地尚未完成河川區變更作業前，該區域土地之容許使用或變更編定案件，應先徵詢水利主管機關意見。

內容：依前揭函略以，有關貴府配合河川區域改劃，辦理河川區變更（包括水利主管機關劃入河川區域者變更為河川區，劃出河川區者恢復為原分區等），請依區域計畫法第15條之1第1項第1款規定積極辦理並報本部核備(定)有案。惟在河川區域土地尚未完成河川區變更作業前，該區域土地之容許使用或變更編定案件，應先徵詢水利主管機關意見，並依其相關規定辦理，以加強非都市土地使用管制。

常用變更編定函釋

(六) 發文日期：104 年 1 月 23 日

發文字號：內授中辦地字第 1040402558 號

要旨：鄉村區農牧用地土地經公告為土壤污染整治場址並於土地所有權部註記禁止處分，不得辦理土地使用類別變更編定。

內容：依土壤及地下水污染整治法第 51 條規定，整治場址之污染管制區範圍內屬污染行為人、潛在污染責任人或污染土地關係人之土地，不得變更土地使用分區、編定或為違反土壤及地下水污染管制區管制事項之利用。該法既已就土地使用分區及使用地編定之變更權利加以限制，本案旨揭土地變更編定為同區乙種建築用地仍請依上開規定辦理。

附：行政院環境保護署 104 年 1 月 21 日環署土字第 1040006279 號函

主旨：貴部所送有關鄉村區農牧用地土地經公告為土壤污染整治場址，辦理土地使用類別變更編定疑義一案

說明：有關土地經公告為土壤污染整治場址，辦理土地使用類別變更編定一案，按土壤及地下水污染整治法第 51 條規定，整治場址之污染管制區範圍內屬污染行為人、潛在污染責任人或污染土地關係人之土地，不得變更土地使用分區、編定或為違反土壤及地下水污染管制區管制事項之利用，故本案所詢之土地使用類別變更已符該條不得辦理之事項。

常用更正編定函釋

(七) 發文日期：100 年 8 月 22 日

發文字號：內授中辦地字第 1000045607 號函

要旨：編定公告前已取得建造執照並於編定公告後建造完成領有使用執照之土地，得辦理更正編定為一般建築用地

內容：

一、略。

二、按「特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，…俟土地所有權人申請分割後再予更正編定」、「經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照 9(二)編定原則表及說明辦理更正編定。」本部訂頒「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 9 點(二)編定原則表說明 3 及第 22 點分別定有明文；另查前台灣省政府地政處 69 年 8 月 13 日地四字第 49735 號函釋略以：「一、…非都市土地使用編定前已依『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』之規定領有執照，於編定公告時，…其建照尚未逾建築期限者，准予按原核准之建築期限完成。二、本案人民已申領有建造執照，尚未動工整地興建…應如何編定乙節，…於其建築執照有效期限內建築完成後可檢具使用執照依法辦理更正編定為建築用地。」(附件)。

三、本案土地(山坡地保育區暫未編定用地)所有權人得否持編定公告前已取得建造執照及公告後建造完成領有之使用執照據以申辦更正編定，請參依上開規定及函是本於權責依法核處。

附：臺灣省地政處 69 年 8 月 13 日地四字第 49735 號函

一、依據省府 69 年 6 月 19 日府建四字第 53171 號函發「非都市土地使用編定時有關建築管理實施要點」第 2 項規定：非都市土地使用編定前已依『實施都市計畫以外地區建築物管理辦法』之規定領有執照，於編定公告時，仍未動工已逾建築期限者，依該辦法第 10 條之規定其執照作廢…其建照尚未逾建築期限者，准予按原核准之建築期限完成。

二、本案人民已申領有建造執照，尚未動工整地興建之「旱」「什」「養」地目土地應如何編定 1 節，請貴府依照前開府函規定要旨並參照部頒「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」之規定，於其建築執照有效期限內建築完成後可檢具使用執照依法辦理更正編定為建築用地。至「田」地目土地部分已領自用農舍使用執照者，查農舍為農業經營不可分離之房舍，其基地依照農業發展條例第 3 條第 9 款之規定，農舍仍屬農業用地，請依法編為「農牧用地」。

常用更正編定函釋

(八) 發文日期：93年11月9日

發文字號：內授中辦地字第0930726144號函

要旨：非都市土地辦理更正編定為一般建築用地之合法房屋認定證明文件相關事宜。

內容：

一、本案經本部於本(九十三)年八月十九日邀同台灣省各縣市政府(台中、嘉義、台南等市政府除外)、本部營建署、法規委員會(未派員)、地政司(土地登記科、測量科、編定管制科)會商獲致結論如后：

(一) 非都市土地編定前合法建物認定證明文件，與現行實施建築管理前建造之合法建物證明文件及土地登記規則第七十九條第二項規定文件未盡相符，其差異為非都市土地編定前合法建物之認定文件依現行規定為水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明，並未含括「未實施建築管理地區建物完工證明書」、「門牌編釘證明」、「地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖」等文件，其中除「未實施建築管理地區建物完工證明書」屬編定公告前施工建築物完工證明資料，性質等同建築執照文件，同意增納列為編定前合法建物證明文件外，其餘所列「門牌編釘證明」、「地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖」，尚不宜採納作為更正編定合法建物認定之證明文件，地方政府僅可受理作為佐證資料。其理由如下：

1. 基於實施建築管理前建造之合法建物證明文件係參酌九二一震災重建暫行條例相關規定修正，及土地登記規則第七十九條第二項係規定申請建物所有權第一次登記時，無使用執照者，應提出實施建築管理前已建造之證明文件據以辦理，在性質上，屬產權維護及確定之記載，與非都市土地更正編定首重編定當時土地用途別，並得據以將坐落土地更正為建築用地之性質有別，且前揭門牌編釘證明、地形圖、航照圖等圖資尚無法判識該使用地明確之用途別、位置及面積，故二者合法建物之採認文件自得不一。
2. 台灣地區十八縣市之非都市土地，自民國六十四年屏東縣首辦編定，各縣市分期分區陸續辦理，至七十五年嘉義縣辦竣公告，各縣市編定公告距今已逾十八年至二十九年不等，年代均已久遠，資料查考誠屬不易，且因編定結果錯誤或遺漏申辦之更正編定案件，均為特例而非屬常態，為免影響原有法律秩序之正常維持，並維護此類案件之公平性，自不宜再開放增列前開「門牌編釘證明」、「地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖」為證明文件。

(二) 非都市土地更正編定案件涉及事實認定(如證明文件審認、實地會勘等)，應由縣市政府依事實查證後本諸權責核處，惟於實務作業過程(如辦理會勘)遇有相關單位迴避或怠責情形，則請縣市政府加強協調或報由地方首長協處改正，以利業務執行推動。

常用更正編定函釋

- 二、另查前述非都市土地編定前合法建物認定證明文件，依九十三年八月十九日會商結果，「門牌編釘證明」、「地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖」等雖不足以認定作為證明文件，惟倘有其他經縣市政府審認足資證明之文件，仍得據以憑辦，以符現行訴願實務作業，漸採實質採認之趨勢，爰此，本案編定前合法建物認定證明文件再增列「其他證明文件經縣（市）政府採認足以明確證明者」一項，並由地方政府核實審認辦理。

常用更正編定函釋

(九) 發文日期：92年9月25日

發文字號：內授中辦地字第0920083974號函

要旨：非都市土地辦理更正編定為一般建築用地實地是否須有合法建物存在一案，請依會商結論辦理。

內容：本案經本部於本(92)年9月2日邀同台灣省各縣市政府(台中、嘉義、台南等市政府除外)、本部營建署、法規委員會(未派員)、地政司【土地登記科、測量科(未派員)、編定管制科】會商獲致結論如后：

(一) 非都市土地辦理 更正編定 為一般建築用地，仍應依現行相關規定辦理，即實地須有合法建物存在始得申辦 更正編定 為一般建築用地。其理由如下：

1. 基於非都市土地辦理 更正編定 為一般建築用地，必須符合編定時之相關規定，故原有合法建物存在係辦理 更正編定 重要依據，如實地無合法建物存在，該合法建物之使用狀況、位置、面積範圍均難以審認，亦無法從航照圖上判別仍應編為農牧用地之農舍或禽、畜之農業相關設施。
2. 更正案件之建物大部分為老舊房屋，普遍存在於多筆土地上或多間房屋編為同一住址，或水、電表共用無法區分之情形，如實地無房屋存在，僅以相關書面文件審認，易造成混淆、糾紛或違法情事。
3. 實地有合法建物存在，於辦理實地勘查及測量時，始能依據戶政機關核發之門牌等認定建物之基地座落，而不致發生錯誤；如實地無合法建物存在，單憑編定前之合法房屋證明文件，除承辦人員難以判定其房屋座落之基地外，當事人亦可能持同一合法房屋證明文件再至他筆土地重複申辦 更正編定 之情事。
4. 實地有合法建物存在，辦理 更正編定 時較為客觀、具體，且經現場勘查並拍照存證可免弊端及爭議之發生。
5. 農林航空測量所提供之航照圖，其拍攝日期與申辦 更正編定 建物之編定公告管制日期及限制建地擴展執行辦法實施日期尚有差距，因此，航照圖僅能作參考用；如實地無合法建物，其申請 更正編定 之建物是否在建管前或農業用地編定前已建築使用者，仍無從認定。又如欲參照航照圖予以辦理分割及 更正編定 ，因該航照圖之比例尺非常小，且航照圖與地籍圖之座標不同，其申請分割之確實位置、面積及加計法定空地等亦難以認定，故在執行上確實有困難之處。

(二) 另為顧及實際需要，如因天然災害，實地無合法建物存在，土地所有權人就合於「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」九(二)說明2.3.規定者，依規提出申請，並能檢附政府機關核發之毀損證件，及檢具合法房屋證明文件(文件內應載有合法房屋之位置、面積範圍等)，其經相關單位會勘參考毀損照片或航照圖認定後，亦得予以辦理分割及 更正編定 為一般建築用地。

常用更正編定函釋

(十) 發文日期：91年12月2日

發文字號：內授中辦字第0910017913號函

要旨：有關更正編定應留設之法定空地留設位置事宜。

內容：

一、略。

二、按「有關更正編定應留設之法定空地，除得依地形或實際需要留設出入通道外，其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，並應計入法定空地範圍內。」前經本部八十九年四月十一日台(八九)內中地字第八九七八七四五號函復貴府，並副知台灣省各縣市政府在案，茲因該函未納入本部編印之九十年版地政法令彙編，依規定非經本部重新核示，不再援引適用，查上函所釋內容，經核尚屬適當，准予援引適用，合先敘明。

三、有關更正編定案件，前經本部八十八年九月十六日台(八八)內中地字第八八八四七六二號函授權縣(市)政府依法逕予核定在案。至更正編定應留設之法定空地，如衍生違章建築物、部分土地不適農用等問題，有違反建築管理、農業管理等相關法令者，自應依各該法令規定處理，函稱旨揭土地所請更正編定之法定空地，如按申請人執意留設之位置，將導致部分土地不適農用，且更正後現況留有部分違章建築物，建請辦理更正編定案件時，實地如有違章建築物，應強制納入法定空地留置範圍一節，其留設之法定空地位置，是否妥適，仍請參照本部上函及各相關規定，本於權責核處。

附：本部八十九年四月十一日台(八九)內中地字第八九七八七四五號函

要旨：關於申請就農牧用地上三合院使用土地更正編定為建築用地，其分割原則及面積計算標準等執行疑義一案，復請查照。。

內容：

一、略。

二、本案分復如次：

(一) 略。

(二) 有關更正編定應留設之法定空地，除得依地形或實際需要留設出入通道外，其餘應以集中留設及避免細碎畸零為原則(按：邇來發現有少部分申請人要求留設之法定空地過於畸零分散，蓄意造成毗鄰零星狹小土地被法定空地包圍之事實，日後再依規定申請零星狹小土地變更編定)，又上開留設之出入通道，並應計入法定空地範圍內。