

# 宜蘭縣政府所屬地政單位辦理地目變更及更正編定作業注意

## 事項修正總說明

本府為健全非都市土地使用管制，避免地目變更及更正編定業務滋生弊端並簡化作業流程，於 88 年 11 月 26 日以府地籍字第 132071 號函訂定、94 年 10 月 3 日府地三字第 0940125707 號令修正「宜蘭縣政府所屬地政單位辦理地目變更及更正編定作業注意事項」。

為配合內政部於 106 年 1 月 1 日起全面廢除地目等則制度，以及 106 年 5 月 18 日修正本縣非都市土地更正編定作業標準流程，爰將已停止辦理地目變更業務相關規範刪除，並依據實務需求，修正本注意事項，修正如下：

- 一、刪除地目變更之相關規範，並配合法令規定解除「旱」地目等則之管制時間點限制。(修正本規則名稱為「宜蘭縣更正編定作業注意事項」及第一點、第六點及第七點；刪除原第二條、第四條)
- 二、依據實務作業需求，配合本府會同相關機關研商之更正編定作業流程標準。(修正第三點、第五點移列修正後第二點)

宜蘭縣政府所屬地政單位辦理地目變更及更正編定作業注意

事項修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、非都市土地辦理更正編定，其房屋屬實施區域計畫管制前興建者，應以該房屋水電證明、稅捐、戶籍設籍、房屋謄本、建築執照、建物登記證明，未實施建築管理地區建物完工證明書或其他經宜蘭縣政府（以下簡稱本府）審認足資證明之事證辦理，並依建築法規定實施建築管理時間點認定：</p> <p>（一）一至十二等則田地目之土地為民國六十二年十二月二十四日以前興建。</p> <p>（二）農地重劃區農田為民國六十三年五月二十八日以前興建。</p> <p>（三）十三至二十六等則田地目土地為民國六十五年一月一日以前興建。</p> <p>供公眾使用及公有建物，指建築法第五條規定供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用建築物，均應憑使用執照認定。</p> <p>民國七十三年十月十五日以後興建之建物，均須檢附使用執照認定。</p>	<p>壹、地目變更及更正編定合法房屋之審查注意事項。依內政部六十三年二月八日臺內營字第五七五一五〇號函於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前之合法房屋規定四種文件：（【一】房屋謄本，建築執照或建物登記證明。【二】戶口遷入證明。【三】完納稅捐證明。【四】繳納自來水或電費證明。），應依建築法適用時間認定其房屋是否合法，並依下列規定辦理：</p> <p>一、實施都市計畫地區：應依當地都市計畫公布日期予以認定，在都市計畫公布前已有之原有房屋，可憑都市計畫公布前日期之四種文件之一辦理。都市計畫公布前新建完成房屋，應向當地主管建管機關查明是否都市計畫禁建期間查報有案之違章建築據以辦理。</p> <p>二、內政部指定地區：經內政部指定實施「建築法」而於六十二年十二月二十四日訂頒『實施都市計畫以外地區建築管理辦法』實施管理之地區計</p>	<p>一、配合地目等則制度自106年1月1日正式廢除，地政機關（單位）已無受理地目變更業務，爰刪除有關地目變更規定。</p> <p>二、依內政部62年12月24日台內營字第572056號令公布「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」規定、內政部63年3月8日臺內營字第575150號函、63年5月28日臺內營字第5868354號函、前臺灣省政府65年5月12日府建四字第32810號函、內政部93年11月9日內授中辦地字第0930726144號函、102年7月15日內授中辦地字第1026651357號函、105年8月8日內授中辦地字第1051306434號函示修正原條文實施建築管理前合法房屋證明文件並將管制時間點文字簡化，以符法律表達簡潔性原則。</p> <p>三、本條修正後第1項第2款規定農地重劃地區農田於民國63年5月28日實施建築管理，但本府於民國70年12月15日召開研商都市計畫外農地重劃區內土地未實</p>

有：

- (一) 六十二年十二月二十四日指定一至十二等則「田」地目之土地(四種證明文件)。
- (二) 六十三年五月二十八日指定台灣省農地重劃區農田，應依「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」規定實施建築管理(主管機關發給之使用執照)；但本府於民國七十年十二月十五日召開研商都市計畫外農地重劃區內土地未實施建築管理地區建物證明辦理地目變更紀錄四結論：「2. 本府七十年九月二十三日府地籍字第六四一八五號函轉台灣省政府建設廳函示以前核發之完工證明書或未實施建築管理地區建物證明書視同合法房屋，據以辦理地目變更。3. 民國七十年九月二十三日以前正在興建中之房屋且向鄉鎮市公所報備有案者，始得適用。」
- (三) 六十五年一月一日指定十三至二十六等則「田」

施建築管理地區建物證明辦理地目變更紀錄四結論：「2. 本府70年9月23日府地籍字第64185號函轉台灣省政府建設廳函示以前核發之完工證明書或未實施建築管理地區建物證明書視同合法房屋，據以辦理地目變更。3. 民國70年9月23日以前正在興建中之房屋且向鄉鎮市公所報備有案者，始得適用。」故建築物取得70年9月23日前核發之完工證明書或未實施建築管理地區建物證明者，亦視同合法房屋。

四、本縣非都市土地於73年10月15日依區域計畫實施編定管制，在此時間點之前，除田地目1至12等則、農地重劃區農田、田地目13至26等則等土地，依據內政部按建築法授權訂定之「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」及相關函釋，分別於62年12月24日、63年5月28日及65年1月1日實施建築管理外，其餘土地並無相關管制措施，本條第2項第4款、第5款規定「旱」地目土地上之建築物應檢附相關文件證明係於68年3月14日前後已存在或合法申請，始得申請地目變更及更正編定。經查該二款規定係參考前臺灣省政府68年3

地目土地，應依「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」規定實施建築管理（依第一項規定辦理）。

- 三、 前列地區內及以外所有供公眾使用及公有建物：指建築法第五條規定供公眾工作、營業、居住、遊覽、娛樂及其他供公眾使用建築物，均應憑使用執照認定辦理。
- 四、 在六十八年三月十四日以前「旱」地目土地上興建房屋，興建部分房屋申辦分割案件，如提出建築主管單位核發使用執照、完工證明書或提出遷入戶口證明、完納稅捐、繳納自來水費或電費之一者，或其他能證明該建物確實存在，該日前已興建而在該日以後始建造完成者。
- 五、 在六十八年三月十四日以後「旱」地目土地上部份興建房屋，由業主持完工證明書或使用執照，向土地所在地該管地政事務所申辦地目變更及分割。
- 六、 七十三年十月十五日以後全部土地興建房屋，均需檢附使用執照。
- 七、 六十二年十二月二十四日至七十三年

月14日府民地六字第1162號函訂頒之「辦理耕地部分變更為非耕地使用及分割審核注意事項」所設，惟該臺灣省政府函所頒行政規則，僅係規範耕地部分變更為非耕地使用及分割之相關審查程序，並未就「旱」地目土地作建築時間點限制，本條第2項第4款及第5款依此限制「旱」地目土地申請更正編定須檢附68年3月14日前後之合法房屋證明文件，係限制該地目土地之建築管制時間點，有違反中央法規標準法第5條、第6條規定，法律保留原則之疑慮，爰予刪除，使其更正編定之合法房屋認定時間點回復為本縣實施區域計畫管制之日。（「旱」地目土地建築管制時間點經函詢各縣市政府，除雲林縣、高雄市、台東縣、連江縣未回復外，均以各縣市依區域計畫編定公告之日為建築管制時間點）

五、 修正文字及標點符號。

	<p>十月十五日日期間申請地目變更案，未符編定使用規定者應同時辦理更正編定。</p>	
<p>二、地政機關辦理非都市土地更正編定為一般建築用地案件處理作業流程如下：</p> <p>(一) 收件。</p> <p>(二) 註記「更正編定中」。</p> <p>(三) 審查及實地會勘是否符合規定。</p> <p>(四) 報本府核定。</p> <p>(五) 辦理登記及塗銷「更正編定中」註記。</p> <p>(六) 登記結果通知所有權人及相關機關。</p> <p>(七) 結案。</p> <p>前項處理作業流程及說明如附表一。</p>	<p>貳、非都市土地農牧用地內部份土地申請地目變更為「建」地之案件，符合地目變更規定者，應通知申請人一併申請分割複丈及更正編定，俟報經縣府核准更正編定後，再一併辦理分割、地目變更及更正編定，並將結果通知申請人。</p>	<p>一、配合地目等則制度自106年1月1日正式廢除，地政機關(單位)已無受理地目變更業務，爰刪除之。</p> <p>二、本府於106年5月9日邀集相關機關(單位)依實務需求研議非都市土地更正編定為建築用地標準流程，研議結論為附表一，茲將本注意事項第五點修正移列至第二點，以附表流程圖及備註文字方式取代原有規定。</p>
<p>三、地政事務所受理非都市土地更正編定為一般建築用地案件，其法定空地位置留設，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，留設之出入通道，並應計入法定空地範圍內。</p> <p>前項所稱避免畸零細碎，係指避免造成毗鄰零星狹小土地被法定空地包圍之事實，日後再依規定申請變更編定之情形。</p>	<p>參、非都市土地農牧用地內部份土地申請更正編定為建築用地之案件，申請人於申請更正編定時，應請其一併申請分割複丈，地政事務所受理後應就更正編定部分，先行書面審查，其符合更正編定規定者，分割複丈人員應會同更正編定承辦人員及相關權責單位實地勘查確定符合更正編定範圍，據以辦理分割並計算面積(分割複丈結果暫不通知申請人)，俟報經縣府核准更正編定後，再據以辦理分割登記及更正編定登記，並將結果通知申請人。</p>	<p>一、內政部為避免非都市更正編定為一般建築用地案件留設之法定空地位置，刻意造成毗鄰土地畸零細碎而得依法申請零星狹小土地變更編定之事實，於91年12月2日以前授中辦字第0910017913號函釋，請各縣市政府依此原則辦理。</p> <p>二、為使地政機關審查人員得以依循，爰將上開函釋規範意旨納入本條。</p> <p>三、本規定修正移列至第二點。</p>

	<p>肆、前項案件，經書面審核不符規定，於勘查前駁回者，申請人所繳之變更地目勘查費應全數退還。如勘查後因不符規定而予駁回者，勘查費不予退還。</p>	<p>配合地目等則制度於106年1月1日廢止，刪除。</p>
	<p>伍、地政事務所辦理農牧用地內部份土地地目變更及更正編定案件處理作業流程：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、地政事務所受理地目變更或更正編定案件，應置專簿，統一收件編號，以便列管。</li> <li>二、土地所有權人所附證明文件如係影本，應請其切結「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」，審查人員對所附證明文件影本如有疑義，得要求提供正本核對。</li> <li>三、上述案件經審查資料不符者，應一次通知補正，審查時應依前述合法房屋審查注意事項辦理外，如有疑義，為確認房屋面積大小需要，於受理收件時，應要求申請人檢附該房屋稅籍證明以供佐證。</li> <li>四、實地勘查應會同有關建築主管機關人員一次辦竣會勘；實地勘查前需先核對地籍資料，勘查時應拍照存證。</li> <li>五、地目變更承辦案件簽</li> </ol>	<p>配合實務需求修正移列至第二點。</p>

	准核定，應俟更正編定案送縣府核定後，一併辦理地目變更及更正編定登記。	
<p>四、更正編定案件應依下列規定實施抽查：</p> <p>(一)地政事務所主任或其授權人員應對更正編定為建築用地案件執行抽核。</p> <p>(二)地政事務所受理非都市土地更正編定建築用地之案件，本府地政處每年至少抽查各地政事務所一次。</p> <p>(三)前二款抽查結果均應作成稽核紀錄備查，查核表如附表二。</p>	<p>陸、實施變更地目及更正編定案件稽核抽查：</p> <p>一、地政事務所主任或其授權指定人員應對逕為變更地目案件執行抽核並作紀錄備查。</p> <p>二、都市計畫劃分農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地及非都市土地編定農牧用地之土地，本府地政科每年至少抽查一次，尤其對變更為「建」地目案件應加強稽核，並作成稽核紀錄備查。</p>	<p>一、配合地目等則制度於106年1月1日廢止，修正刪除有關地目變更之規定，增訂制式查核表單，並酌為文字及標點符號修正。</p> <p>二、點次修正。</p>
<p>五、依前點抽查結果發現有不法情事，除移請本府政風處查明有關人員責任外，有涉及刑責者，移送司法機關偵辦，並請地政事務所依土地法第六十九條規定辦理更正登記。</p>	<p>柒、上述稽核抽查結果發現有不法情事或非法變更地目者，除移請本府政風處查明有關人員責任，有涉及刑責者，應依法究辦，並請地政事務所應依土地法第六十九條規定辦理更正登記。</p>	<p>一、配合地目等則制度於106年1月1日廢止，修正刪除有關地目變更之規定，並酌為文字修正。</p> <p>二、點次修正。</p>