

# 臺中市政府主管法規共用系統

列印時間：112.07.20 11:38

## 法規內容

法規名稱： **臺中市政府地政局辦理非都市土地更正編定作業要點**

公發布日： 民國 108 年 07 月 05 日

修正日期： 民國 109 年 06 月 17 日

發文字號： 中市地編字第1090022637號 函

法規體系： 臺中市法規/地政類

圖表附件： 附表一.odt

臺中市政府地政局辦理非都市土地更正編定作業要點第11點修正案.odt

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)民國六十五年一月一日：經銓定為十三至二十六等則之「田」地目土地
- (三)民國六十九年六月一日：非屬上列二款之非都市土地。

---

#### 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。如查有建築之地籍套繪管制情形，應俟除去管制後方得辦理。

早期放領取得所有權之農地，於非都市土地編定公告前興建之合法房屋，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。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。

(三)符合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意旨。

---

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，並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、行政院農業委員會林務局所訂之「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。

---

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，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一定期限內補正。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、本作業要點奉局長核定後實施。

---

資料來源：臺中市政府主管法規共用系統