



### 辦理本縣非都市土地更正編定為一般建築用地要件

文/地政處 黃聖翰

關於非都市土地辦理更正編定為一般建築用地，應具備二項要件，即「編定公告前已為合法房屋之證明文件」、「經實地勘查確有合法建築物存在」。

有關「編定公告前已為合法房屋之證明文件」，涉及應提出何種證明文件，及該等證明文件之時間點為何問題？

(一) 證明文件，依內政部 63 年 3 月 8 日台內營字第 57150 號函暨 93 年 11 月 9 日內授中辦地字第 0930726144 號函所示，有「繳納自來水或電費證明」、「稅籍證明」、「設籍證明(戶口遷入證明)」、「房屋謄本、建築執照或建物登記證明」、「未實施建築管理地區建物完工證明書」與「其他經縣市政府審認足資證明之文件」。

(二) 時間點之認定方面：(台灣省政府 66 年 3 月 22 日府建四字第 8233 號函)

1. 田地目 1 至 12 等則土地，應檢附 62 年 12 月 24 日以前之證明文件辦理。
2. 田地目 13 至 26 等則土地，應檢附 65 年 1 月 1 日以前之證明文件辦理。
3. 台灣省農地重劃區農田，應檢附 63 年 5 月 28 日以前之證明文件辦理。
4. 非前述三種情形者，應檢附 69 年 6 月 1 日以前之證明文件辦理。

而非都市土地辦理更正編定為一般建築用地，其另一要件即「經實地勘查確有合法建築物存在」，惟如有下述情形，則不受實地須有合法建物存在之限制：

(一) 因天然災害，致實地無合法建物存在。然下列規定皆應具備，方符合該例外規定：(內政部 92 年 9 月 25 日內授中辦地字第 0920083974 號函)

1. 檢附政府機關核發之毀損證件。
2. 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)。
3. 經相關單位會勘參考毀損照片或航照圖認定。

(二) 非都市土地使用編定公告前已為「建」地目或已奉准變更為「建」地目之土地。

(內政部 101 年 5 月 7 日內授中辦地字第 1016650820 號)

最後，尚有下列幾點應注意者：

(一) 豬舍、牛舍、雞舍等家禽畜舍設施及建築農舍之土地，不得更正編定為建築用







地。(台灣省政府 85 年 5 月 9 日地四字第 28828 號函)

(二)供養殖或農業設施使用之「用電證明」文件，不得辦理更正編定為建築用地。

(台灣省政府 85 年 5 月 9 日地四字第 28828 號函)

(三)放領土地所有權移轉登記前興建之房舍，屬供農業經營使用之農舍或農業設施性質，不得辦理更正編定為建築用地，惟在放領取得土地後至非都市土地編定公告前於其上所興建之合法房屋(非農舍)，則得依更正編定相關規定及函釋申請辦理更正編定為建築用地。(內政部 101 年 7 月 30 日內授中辦地字第 1016651304 號函)

(四)所謂「合法房屋」，係指一般供居住(住宅)使用之建築物，不包含倉庫、工寮等使用。(內政部 104 年 3 月 31 日內授中辦地字第 1040018696 號函、104 年 5 月 14 日內授中辦地字第 1040032697 號函)

