

非都市土地 Q & A

Q 1.桃園市非都市土地更正編定為建築用地之合法房屋建築認定日期為何？

A:

- 1.「田」地目 1-12 等則土地：須檢附 62 年 12 月 24 日實施建築管制以前之合法房屋證明文件。
 - 2.「田」地目 13-26 等則土地：須檢附 64 年 12 月 31 日實施建築管制以前之合法房屋證明文件。
 - 3.實施農地重劃土地：須檢附 63 年 5 月 28 日實施建築管制以前之合法房屋證明文件。
 - 4.其餘地目等則土地：須檢附 70 年 2 月 15 日非都市土地公告編定前之合法房屋證明文件。
-

Q 2.非都市土地更正編定為建築用地之合法房屋證明文件有哪些？

A:

- 1.曾於該建物設籍之戶籍謄本。
 - 2.繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - 3.繳納水費或電費憑證。
 - 4.建築執照或建物登記證明
 - 5.未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - 6.其他經直轄市主管機關採認足以明確證明文件。
-

Q 3.非都市土地之使用有何限制？

A:

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別後，即實施管制，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件詳如非都市土地使用管制規則第 6 條附表一，需經申請許可者，應檢附相關文件向目的事業主管機關申請核准。另依區域計畫法規定，違反管制使用土地者，由該管

直轄市政府處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀，且得按次處罰。

Q 4. 何謂更正編定？如何申請？

(一) 由於辦理非都市土地使用編定的同時，仍需保障現有土地使用人或所有權人的權益，且編定公告以後才有非都市土地的使用管制，因此凡編定公告前已有合法使用的情形，經舉證發現原編定有錯誤者，仍可以檢附相關文件申請更正編定。故所謂更正編定，就是在編定公告之前，已經符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」編定規定，因編定錯誤或法令規定可以改編編定者，得申請辦理更正編定。(二) 非都市土地使用編定後辦理更正編定的土地，由土地所有權人提出編定前已符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」編定規定，且現在仍係屬有效的證明文件，就近向土地所在地之地政事務所申請辦理更正編定。例如：一般農業區內，編定公告前原已有合法住宅建物，卻編為農牧用地，應付文件：1.合法證明文件(擇一):(1)用水、用電證明(2)房屋稅籍證明(3)設籍之戶籍謄本(4)建築執照或建物登記證明(5)未實施建築管理地區建物完工證明書 2.航照圖 3.身分證明文件 4.土地登記謄本。

Q 5. 非都市土地使用管制的依據為何？

區域計畫的主要功能之一，在促進土地及天然資源的保育利用，充分兼顧農業與工業發展所需用地，以及防止自然災害。此項功能，有賴土地使用計畫及土地使用管制事項的貫徹實施，始能充分發揮。但因為區域計畫之土地分區使用計畫及土地使用管制事項，過於簡要，且計畫圖比例尺甚小，很難據以認定每宗土地適當的使用，故內政部特依照區域計畫法施行細則第 14 條(原第 16 條)規定，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」規定，以進一步按照鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並將結果公告及通知土地所有權人，作為實施土地使用管制的依據。