

桃園市蘆竹地政事務所

辦理非都市土地更正編定標準作業程序

104.2.3 訂定

107.3.20修正

109.3.20修正

壹、說明：

為落實非都市土地使用管制，並維護民眾之權益，非都市土地經編定使用，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，得依「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23點及第9點第2款編定原則表及說明辦理更正編定。另須知第24點規定，非都市土地更正編定案件等案件，由直轄市、縣（市）主管機關核定。爰本市更正編定案件由申請人依規定檢附相關證明文件提出申請，由轄區地政事務所受理、初審及會勘後，將全案資料報送桃園市政府(地政局)(以下簡稱市府)核定，核准後通知轄區地政事務所辦理編定異動登記。

貳、依據：

- 一、桃園市非都市土地更正編定標準作業流程圖及作業流程說明。
- 二、108年6月19日本市非都市土地更正編定作業第3次研商會議決議事項。

參、相關法令及規定：

- 一、區域計畫法。
- 二、非都市土地使用管制規則。
- 三、製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知。
- 四、桃園縣處理非都市土地使用編定後異動更正作業須知。
- 五、其他相關法令。

肆、申請文件說明：

- 一、更正編定申請書填寫範例(表一)。

二、合法證明文件：

(一)一般更正編定：

檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件。

(二)合法建物更正編定(更正為建築用地)：

依93年11月9日內授中辦地字第0930726144號函，詳列如下（擇一檢附）：

- 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.用電或用水費證明。

4.未實施建築管理地區建物完工證明書。

5.建築執照或建物登記證明。

6.其他證明文件經直轄市或縣市政府採認足以明確證明者。

三、實施建築管制日期前航照圖。

四、身分證明文件。

五、其他佐證文件：門牌證明書、航照圖套繪地籍圖判識建物面積文件等。

伍、作業內容：

一、桃園市蘆竹地政事務所非都市土地更正編定標準作業流程圖，
如後附。

二、桃園市蘆竹地政事務所非都市土地更正編定標準作業流程說明表，
如後附。

表一：更正編定申請書填寫範例

更正編定申請書

受文機關：桃園市蘆竹地政事務所

申請事由：本人所有下列土地欲向貴單位申請更正編定為甲種建築用地，特具文申請，請惠予辦理。

土 地 標 示						原使用分區 及編定類別		申請更正 編定類別	備註
區	段	小段	地號	地 目	等 則	面積(平 方公尺)	使用分區	編定類別	
大園	照鏡		2	田	11	2425	特定農業 區	農牧用地	甲種建築 用地

(若不敷使用，請以附表方式新增)

檢附文件：(請勾選供核)

一、☒身分證明文件

二、☒土地所有權狀影本或土地登記謄本 ☐公有土地管理機關同意函

三、申請性質：

☐一般更正編定

☒建物更正編定(甲、丙種建築用地更正編定)(建物門牌：大園區照鏡3號)

四、應附文件：

(一)、實施建築管制日期前航照圖(實施建築管制日期詳背面一覽表)。

(二)、合法證明文件：

☐水電證明 ☒稅捐證明 ☒設籍之戶籍謄本 ☐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

☐其他經直轄市或縣市主管機關採認足以明確證明者_____。

五、佐證文件：

☒門牌編釘證明 ☐其他_____。

本土地更正編定案之申請委託林○○代理_____複代理。委託人確為登記標的物之權利人(管理機關)，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。

申請人：陳○○ 章

統一編號：A123456789

住址：大園區中正東路○○號

電話：03-1234567

代理人：林○○ 章

統一編號：B123456789

住址：大園區中山路○○號

電話：03-7654321

(備註：申請分割須符合土地法第34條之1規定)

中 華 民 國 ○○

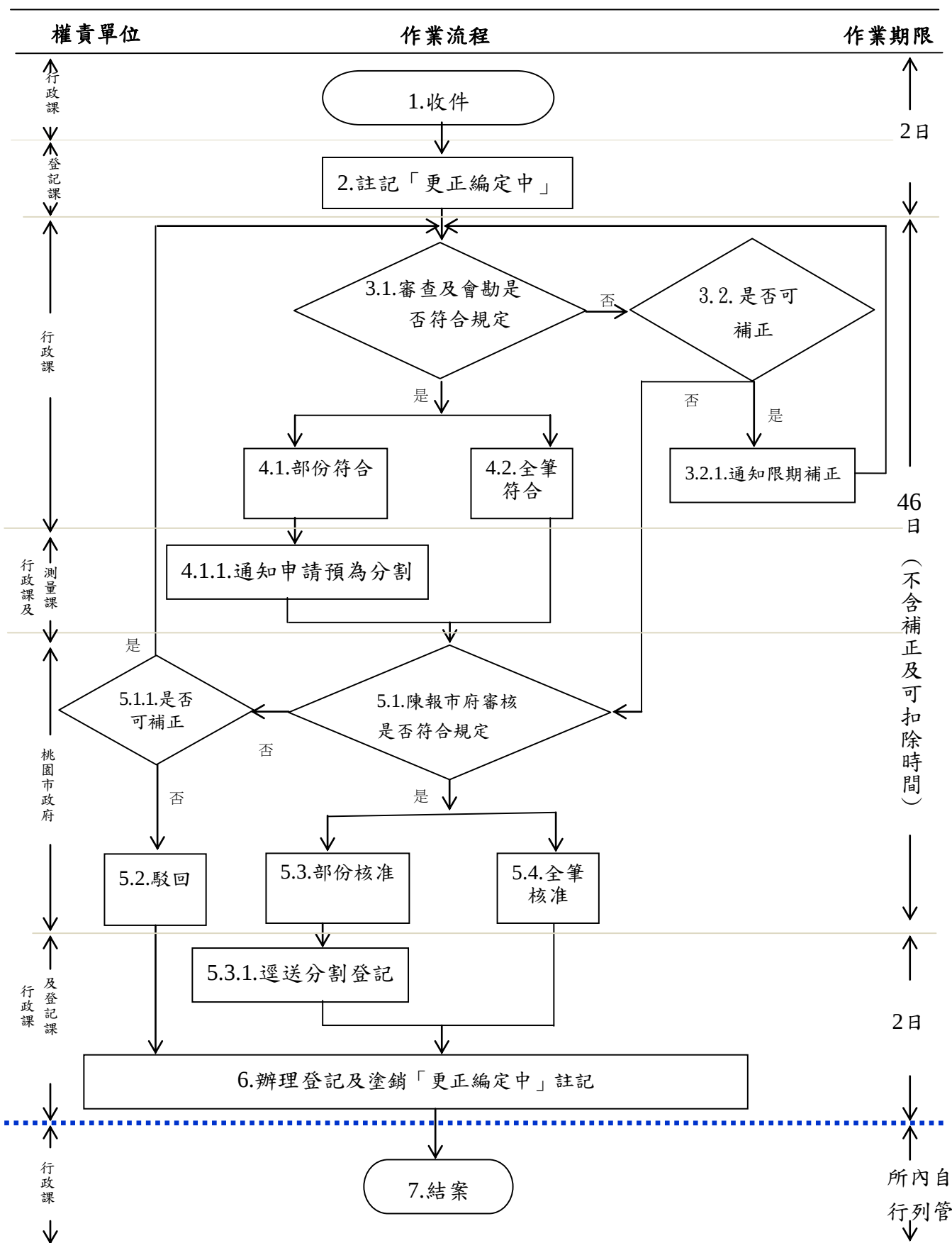
年 ○ 月 ○ 日

桃園市非都市土地實施建築管制日期一覽表

管制計畫別		建築管制日期	說明
非都市土地「田」地目1~12等則土地		62年12月24日	「田」地目1至12等則於62年12月24日編為農業用地，應依實施都市計畫以外地區建築管理辦法、限制建地擴展執行辦法實施管制。
非都市土地「田」地目13~26等則土地		64年12月31日	「田」地目13至26等則於64年12月31日編為農業用地，應依實施都市計畫以外地區建築管理辦法、限制建地擴展執行辦法實施管制。
「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」第15條所指定之土地	桃園區 中壢區	62年12月24日	經內政部指定實施建築法而於62年12月24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。
	龜山區 龍潭區	66年11月25日	屬內政部指定繼續實施建築管理之地區。
	慈湖地區	67年7月25日	屬內政部指定繼續實施建築管理之地區。
	桃園、中壢、 內壢、楊梅高速公路交流道 附近特定區草案特定區	65年5月17日	屬內政部指定繼續實施建築管理之地區。
	農地重劃之農田	63年5月28日	63年5月28日指定臺灣省農地重劃區農田，應依實施都市計畫以外地區建築管理辦法規定實施建築管理。
實施區域計畫之地區		70年2月15日	本市於70年2月15日公告編定分區及用地別，如無其他特殊情形應以公告編定之日為實施建築管制日期。

依內政部99.3.3台內營字第0990801045號另發布供民眾使用建築物，如寺廟、教堂、圖書館…等，實施建築管制之時點為61年12月14日。

桃園市蘆竹地政事務所非都市土地更正編定標準作業流程圖



桃園市蘆竹地政事務所非都市土地更正編定標準作業流程說明

作業流程	步驟說明	表單、附件
1.收件	(1)申請人填寫更正編定申請書並簽名或蓋章。承辦人協助檢視各欄位是否填寫。 (2)若為共有土地，則由所有權人之一提出申請即可。 (3)申請人提出足資證明編定錯誤證明文件，或符合「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第22、23點規定之證明文件。 (4)由總收文收件，並賦予公文收件字號，免計徵規費。	(1)更正編定申請書。 (2)繳附證明文件、身分證明文件等。
2.註記「更正編定中」	(1)承辦人填寫更正編定案件管制單資料(申請人及土地資料)，並製作該案專卷。 (2)依據內政部91年9月4日台內中地字第0910085133號函辦理註記登記：「本筆土地辦理更正編定中(○年○月○日)」	(1)註記登記申請書。 (2)更正編定案件管制單。
3.1.審查及會勘是否符合規定	(1)審查包含書面審查及會勘。 (2)按相關法令規定審查證件是否齊備、申請土地相關地籍資料等。 (3)查相同申請人或相同土地或鄰近土地是否曾經申請過更正編定案件？所申請案件是否駁回？為何駁回？ (4)依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、22、23點審查。 (5)倘申請性質屬合法建物(更正編定為甲、丙種建築用地)，依據內政部107年1月23日內授中辦字第1071300969號函規定，由地政機關會同主管建築、農業、稅務、戶政及區公所等單位共同會勘，就實地存在建物建築樣式、構造及位置，並參考航照圖等相關資料共同認定，確認實施建築管理前及編定當時有無合法建物存在。 (6)按內政部92年9月25日內授中辦地字第	(1)更正編定案件管制單。 (2)一般會勘紀錄或合法建物面積認定實地會勘紀錄。

3.1.審查及會勘是否符合規定	0920083974號函示，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」第9點第2款說明2.3.規定者，依規定提出申請，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及航照圖認定後，亦得予以辦理分割及更正編定為一般建築用地。除天災毀損或編定公告前建地目外，現場無建物存在與更正編定之規定未符。 (7)依108年6月19日本市非都市土地更正編定作業第3次研商會議決議略以：「二(四)依實施建築管制前與編定公告當時之航照圖進行判識，倘地上建物形狀、位置已有不同時，應以實施建築管制前與編定公告當時之航照圖所示建物之重疊部分受理更正編定。(五)合法建物之原用途是否供居住使用，除證明文件可明確辨識地上物用途為豬舍、牛舍、雞舍等家禽畜舍設施、農舍、養殖或農業設施等用途外，得推定為居住使用。」 (8)應請建管單位協助確認本案申請土地是否屬興建農舍之基地或配耕地，並向該單位確認是否須辦理解除套繪等事宜。 (9)會勘日期原則上於書面審查後14日內舉行，會勘應實地拍照存證，並製作會勘紀錄及略圖，作為陳報市府文件之一。 (10)其他更正編定會勘，得由地政機關會同更正前、後用地主管機關及相關機關辦理。	
3.2.是否可補正	案件是否可辦理補正或不能補正。	
3.2.1.通知限期補正	應備文件不齊全或不符合，應通知申請人於30日內補正，逾期未補正者陳報市府駁	(1)更正編定案件管制單。

	回。	(2)送達證書。
4.1.部分符合	(1)經會勘結論部分土地符合更正編定範圍。 (2)扣除上開更正編定範圍所餘之面積未達50平方公尺者，則得併同辦理更正編定，無須申請預為分割(依據內政部89年9月27日台內中地字第8980568號函)。	更正編定案件管制單。
4.1.1.通知申請預為分割	(1)非全筆土地可更正編定者，函請申請人檢附土地複丈及標示變更登記申請書、身分證明文件及土地權狀等，向測量課申請預為分割測量作業，以確認申請更正編定土地位置及面積。 (2)測量課於排期測量時通知承辦人，確認更正編定範圍及申請人法定空地留設位置妥適性，完成後製作預為分割複丈結果通知書及複丈圖，通知申請人並移案承辦單位，以供陳報市府核准。 (3)共有土地申請預為分割時，申請人數及土地持分應符合土地法第34條之1規定。	跨課間移案聯繫單。 更正編定案件管制單。
4.2.全筆符合	會勘結論全筆土地符合更正編定範圍。	
5.陳報市府審核	檢附更正編定申請書、會勘紀錄、現場照片、預為分割複丈結果書圖、更正編定異動清冊及相關證件陳報市府審核。	更正編定異動清冊及更正編定案件管制單
5.1.是否可補正	市府審核應備文件不齊全或不符合，應通知申請人於30日內補正。	送達證書
5.2.駁回	倘案件不能補正者，市府予於駁回。	更正編定案件管制單
5.3.部分核准	經市府核定部分土地符合更正編定範圍。	更正編定案件管制單
5.3.1逕送分割登記	分割複丈申請書及成果書圖，併同「6.辦理登記及塗銷『更正編定中』註記」辦理。	
5.4.全筆核准	市府核定全筆土地符合更正編定範圍。	

6.辦理登記及塗銷「更正編定中」註記	(1)倘經市府核准後，應製作編定清冊、編定結果通知書、塗銷註記登記申請書及更正編定登記申請書，並檢附相關文件陳核用印後送交登記課辦理異動登記作業；惟土地為部分核准，則併同檢附分割登記申請書連件辦理登記。 (2)倘經市府駁回，則僅須製作塗銷註記登記申請書陳核後辦理塗銷註記作業。	(1)塗銷註記登記、分割登記及更正編定登記申請書3連件。 (2)編定清冊。 (3)編定結果通知書。 (4)跨課間移案聯繫單。 (5)更正編定案件管制單
7.結案	(1)案件製作專卷永久保存。 (2)掃描建置電子檔上傳本所更編系統內	全案資料影本