

Sinhua Land Office, Tainan City

臺南市新化地政事務所

非都市土地編定與管制問答手冊



Q：區域計畫發布實施後，台灣地區辦理非都市土地使用編定公告依據為何？

A：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十六條規定，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。



Q：台灣地區各縣（市）的使用編定公告日期為那一天？

A：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。所以瞭解各縣（市）辦理非都市土地使用編定公告日期，有助於保障您的權益。臺灣地區除臺北市、嘉義市及合併前台中市、臺南市及高雄市外，各縣（市）辦理編定公告日期分別為：

辦理編定公告日期			
縣市別	非都市土地辦理 使用編定公告日期	縣市別	非都市土地辦理 使用編定公告日期
宜蘭縣	73.10.15	基隆市	70.2.15
臺北縣	70.2.15	桃園縣	70.2.15
新竹縣	73.10.15	新竹市	73.10.15
苗栗縣	73.3.31	臺中縣	69.6.1
南投縣	69.6.1	彰化縣	69.6.1
雲林縣	73.11.20	嘉義縣	75.11.1
臺南縣	65.6.1	高雄縣	65.6.1
屏東縣	64.10.6	澎湖縣	75.2.15
臺東縣	74.11.16	花蓮縣	74.11.16



Q：非都市土地有幾種使用分區？幾種使用地類別？

A：非都市土地依照區域計畫法施行細則等規定，劃分十種使用分區：即特定農業區、一般農業區、工業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、國家公園區、河川區、其他使用區或特定專用區。其下編定為十八種用地別：即甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地、農牧用地、林業用地、養殖用地、鹽業用地、礦業用地、窯業用地、交通用地、水利用地、遊憩用地、古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地、墳墓用地、特定目的事業用地。



Q：非都市土地使用編定後，可以辦理使用分區檢討及變更的情形有那一些？

A：依據「區域計畫法」等規定，使用土地面積超過一定規模需依照「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，辦理非都市土地使用分區檢討及變更的情形如下：（一）定期變更：依照區域計畫法第十三條規定，區域計畫每五年定期通盤檢討後須變更分區的土地，應依變更分區有關規定，辦理變更使用分區類別。（二）隨時變更：1. 申請開發案件涉及使用分區變更者，經區域計畫擬定機關同意後，辦理使用分區變更。2. 依照非都市土地使用管制規則第十一條規定，各目的事業所需土地面積超過一定規模，需辦理非都市土地使用分區變更。



Q:非都市土地使用編定後，為何要辦理更正編定？如何申請？

A:(一) 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，應辦理更正編定。(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，就近向土地所在地縣(市)政府或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，可檢具〔一〕房屋謄本、建築執照或建物登記證明、〔二〕戶口遷入證明、〔三〕完納稅證明、〔四〕繳納自來水或電費證明四種文件之一，申請辦理更正編定為甲種建築用地。



Q：何謂「暫未編定用地」？在何種情況「暫未編定用地」須辦理補註用地？

A：(一) 所謂「暫未編定用地」，就是位於山坡地範圍內的非都市土地，在未辦理土地可利用限度查定之前暫時不辦理編定。(二)「暫未編定用地」土地，俟行政院農業委員會水土保持局辦理土地可利用限度查定完成後，依查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地。



Q：非都市土地使用編定後，為何須要辦理補辦編定？又非都市土地是否可以辦理註銷編定？

A：（一）非都市土地範圍內每宗土地，應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。對於非都市土地範圍內新登記土地或遺漏編定的土地，應依照前述規定補辦編定。（二）至於非都市土地可以辦理註銷編定之情形有二種：1. 經核定公告發布都市計畫或國家公園區內之非都市土地。2. 土地滅失的非都市土地。



Q：非都市土地已不作目前使用而想變更為其他用途使用者，其土地如何辦理變更？

A：依「非都市土地使用管制規則」第三十條規定，申請人應先向擬變更使用之目的事業主管機關提出興辦事業計畫申請，該目的事業主管機關於核准前並應先徵詢變更前目的事業主管機關及有關機關同意核准後，再依管制規則第二十八條規定，檢具該核准文件連同變更編定申請書及有關文件向當地縣(市)政府辦理使用地變更。



Q：申請土地變更編定，要檢附何種文件向當地縣（市）政府申請？

A：依非都市土地使用管制規則第二十八條規定，申請變更編定，應先向縣（市）政府繳納規費，並檢附下列文件申請：（一）非都市土地變更編定申請書。（二）興辦事業之目的事業主管機關核准文件。（三）申請變更編定同意書。（土地所有權人免附）（四）土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。（能以電腦處理者，免以檢附。）（五）土地使用計畫配置圖及位置圖。（六）其他有關文件。（如申請土地面積達到一定規模者，應檢附各該區域計畫擬定機關同意之文件。如屬山坡地範圍內土地申請面積未達十公頃者，應檢附開發建築面積免受不得少於十公頃限制之文件。



Q：違反非都市土地編定使用，會受何處罰？

A：依非都市土地使用管制規則第六條規定，非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別之土地，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。如違反非都市土地管制使用者，依區域計畫法第二十一條及第二十二條規定，由該管縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，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。再不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。違反前條規定不依限變更土地使用或拆除建築物恢復土地原狀者，除依行政執行法辦理外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。



Q：非都市土地變更編定案件作業規定及申請審查作業流程為何？

A：一、相關法令及規定：「非都市土地使用管制規則」（以下簡稱「管制規則」）及「非都市土地變更編定執行要點」（以下簡稱「執行要點」）。二、申請者應附書表及附件（詳見管制規則第二十八條）：（一）非都市土地變更編定申請書。（二）興辦事業計畫核准文件。（三）申請變更編定同意書。（四）土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本。（五）土地使用計畫配置圖及位置圖。（六）其他有關文件。（如申請土地面積達到一定規模者，應檢附各該區域計畫擬定機關同意之文件。如屬山坡地範圍內土地申請面積未達十公頃者，應檢附開發建築面積免受不得少於十公頃限制之文件。）三、作業內容及流程：（一）非山坡地變更編定案件：除管制規則第二十八條第三項免檢附興辦事業計畫核准文件者外，應先擬具興辦事業計畫報經目的事業主管機關核准，並檢附興辦事業計畫核准文件等相關書件向縣（市）政府（地政單位）申請變更編定。縣（市）政府受理申請後，應由府內相關單位會同審查通過，再通知地政事務所辦理異動手續。其作業流程圖詳見「非都市土地變更編定執行要點」附錄三。（二）山坡地變更編定案件：作業流程有別於非山坡地變更編定案件，經縣（市）政府依本要點相關規定初步審查通過後，需再依非都市土地使用管制規則第四十九條之一規定提專案小組審查，繼而通知申請人依本規則第四十八條檢附水土保持完工證明書或雜項工程完工查驗合格證明文件，以憑辦理變更編定。其作業流程圖詳見「非都市土地變更編定執行要點」附錄三之一。

Q：非都市土地容許使用案件作業規定及申請作業程序為何？

A：一、 相關法令及規定：「非都市土地使用管制規則」（以下簡稱「管制規則」）及「非都市土地容許使用執行要點」（以下簡稱執行要點）。二、 申請者應附書表及附件（詳見管制規則第六條之一）： 依非都市土地使用管制規則第六條附表一規定應申請許可使用者，應檢附下列文件，向目的事業主管機關申請核准：（一）非都市土地許可使用申請書。（申請書格式，目的事業主管機關另有規定者，得依其規定辦理。）（二）使用計畫書。（三）土地登記（簿）謄本及地籍圖謄本（能以電子處理方式取得者，免予提出。）（四）申請許可使用同意書。（申請人為土地所有權人者，免附前款規定之文件）（五）土地使用配置圖及位置示意圖。（六）其他有關文件。三、 作業內容及流程：（一）使用非都市土地各種使用地，依管制規則第六條附表一規定「需經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用細目」者，應依第六條之一規定檢附相關文件向目的事業主管機關申請核准。（二）目的事業主管機關受理後應依其所定相關規定審查，於徵得該使用地主管機關同意及加會有關機關後核准，並通知申請人及相關機關。

