

正本

分文顏碧霞

檔 號：
保存年限：

地政局

內政部 函

土地編定科

機關地址：10017 臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：姚暉娟

電 話：02-23565436

傳 真：(02)23976868

電子信箱：moi5728@moi.gov.tw

407臺中市西屯區台中港路二段89號

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國101年11月26日

發文字號：台內訴字第1010297214號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如文

主旨：檢送張 因土地更正編定事件提起訴願案本部決定書正本1份，請 查照。

說明：副本抄送本部訴願審議委員會（內附訴願決定書正本2份）。

正本：臺中市政府、張 先生[臺中市]

副本：本部訴願審議委員會【案號：1010120139】

部長李鴻源 休假
政務次長簡太郎 代行

16地政局

收文:101/11/28



1010213929

有附件

01

訴願人：張 住址：臺中市

原處分機關：臺中市政府

訴願人因土地更正編定事件，不服原處分機關 101 年 7 月 23 日府授地編字第 1010125147 號函處分，提起訴願，本部決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 100 年 8 月 10 日繕具申請書，檢附改制前臺中縣政府建設局 67 建都營字第 699 號建造執照、門牌編釘證明等資料，向臺中市太平地政事務所申辦臺中市太平區永隆段 739 地號內部分已建築房屋之土地由一般農業區、農牧用地更正編定為同區甲種建築用地。經該所於 100 年 9 月 16 日派員實地勘查後，以 100 年 11 月 22 日平地三字第 1000009878 號函報原處分機關審查。訴願人續以 101 年 3 月 28 日申請書向太平地政事務所補充說明，強調其係依據「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(二)說明 2、(3)後段所載「於使用編定結果公告前已依法完成基礎工程者」提出更正編定申請。案經太平地政事務所查明後以 101 年 7 月 17 日平地三字第 1010002456 號函報原處分機關略以：「…二、本案申請人持憑 67 年更正編定公告前核發之建造執照申辦更正編定為建築用地，案據內政部上揭函示釋復『…申辦非都市土地更正編定應檢附之 4 種合法房屋證明文件之一【建築執照】，究係指【建造執照】或【使用執照】〈完工證明〉乙節，業經本部 101 年 3 月 9 日內授中辦地字第 1016032151 號函復貴府，係指【使用執照】〈或完工證明〉…」。是本案所檢具地上房屋之建造執照與更正編定為建築用地之合法房屋證明文件未合，擬請准予維持原編定，駁回申請。」案經原處分機關審查後，以 101 年 7 月 23 日府授地編字第 1010125147 號函復：「…二、本案既經貴所依內政部



101年6月15日內授中辦地字第1016035831號函，查明申請人檢具之建造執照與更正編定為建築用地之合法房屋證明文件未合，同意依貴所所擬駁回本案之申請，仍維持原編定。」訴願人不服，以其請求依據是「已依法完成基礎工程者」，非依據「合法房屋」，其所有房屋於68年以前已建築完成，並於69年2月5日取得戶政機關核發之門牌證明書，可證69年6月1日公告編定時不但已依法完成基礎工程，甚至已興建完成，亦即當時已有建物存在之事實，請求更正編定為建築用地云云，提起訴願。案經原處分機關檢卷答辯到部，合予決定。

理 由

一、按區域計畫法第15條規定：「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣(市)政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。」同法施行細則第16條規定：「依本法第十五條製定非都市土地使用分區圖、編定各種使用地與辦理非都市土地使用分區及使用地編定檢討之作業方式及程序，由內政部定之。」又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點規定：「經編定使用之土地，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，依照九、(二)編定原則表及說明辦理更正編定。」同作業須知第9點規定：「非都市土地各種使用地之編定原則：國家公園區內土地不辦理使用地之編定，其餘土地依下列原則辦理：…(二)現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之：…2.合於下列情形之一土地，在特定農業區、一般農業區及特定專用區編為甲種建築用地；在山坡地保育區、森林區及風景區編為丙種建築用地：(1)於使用編定結果公告前屬『建』地目者。(2)於使用編定結果公告前已奉准變更為『建』地目者。(3)於使用編定結果公告前實際已全部(宗)作建築使用或已依法完成基礎工程者。但原依土地法規

定編定為農業用地之土地，非法變更作建築使用以及依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法申請建築農舍之土地，仍編為農牧用地。3. 特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內之一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。其有第二目第三子目但書情形者，不得更正編定為各種建築用地。」又本部 88 年 12 月 13 日台(88)內中地字第 8886880 號函釋：「…由於更正編定涉及編定前事實之認定，依照『作業須知』第 22 項及本部 63 年 3 月 8 日台內營字第 575150 號函及 87 年 5 月 8 日台(87)內地字第 878635 號函及 88 年 9 月 17 日台(88)內中地字第 8884761 號函規定之意旨，應具備二項要件，即（一）編定公告前已為合法房屋之證明文件，如水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明。（二）經實地勘查確有合法建築物存在。……」本部 93 年 11 月 9 日內授中辦地字第 0930726144 號函釋：「…其中除『未實施建築管理地區建物完工證明書』屬編定公告前施工建築物完工證明資料，性質等同建築執照文件，同意增納為編定前合法建物證明文件外，其餘所列『門牌編釘證明』、『地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖』，尚不宜採納作為更正編定合法建物認定之證明文件…」本部 101 年 3 月 9 日內授中辦地字第 1016032151 號函釋：「…合法房屋認定證明文件『建築執照』，應係指『使用執照』（或完工證明）。」另依臺灣省政府訂頒「臺灣省非都市土地使用編定時建築管理實施要點」第 3 點規定：「非都市土地使用編定前已依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法之規定領有建造執照，於編定公告時，已逾建築期限者，依該辦法第 10 條之規定其執照作廢，…。其建照尚未逾建築期限者，准予按核准之建築期限完成，…」

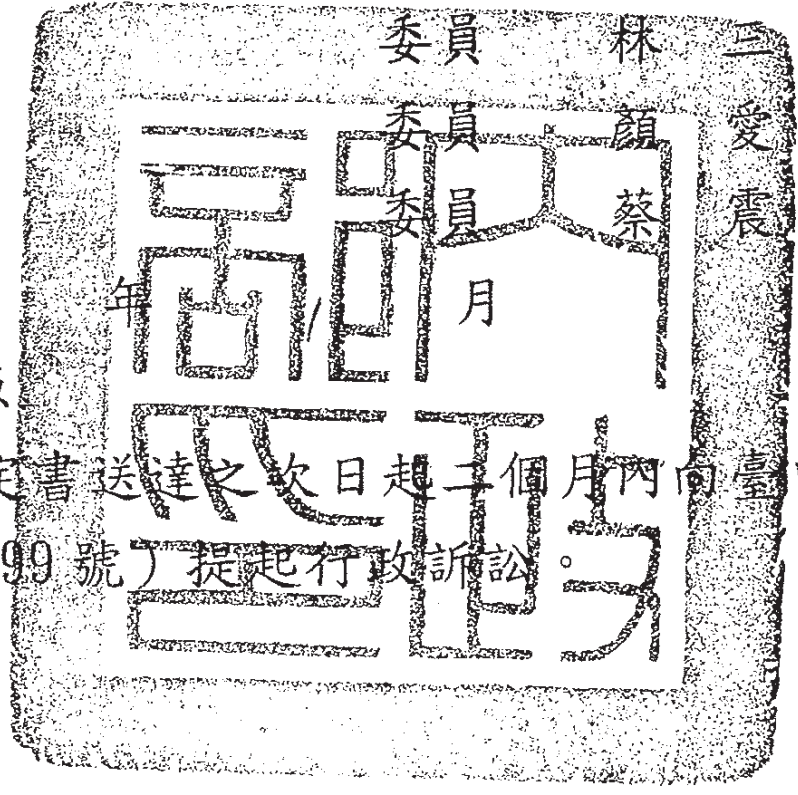
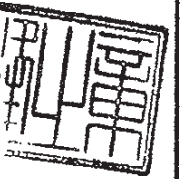
二、本件訴願人於 100 年 8 月 10 日、101 年 3 月 28 日檢具相關文件，向臺中市太平地政事務所申辦臺中市太平區永隆段 739 地號

內部分已建築房屋之土地由一般農業區、農牧用地更正編定為同區甲種建築用地。按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(二)說明 2、第 22 點及內政部 88 年 12 月 13 日台(88)內中地字第 8886880 號函釋、內政部 93 年 11 月 9 日內授中辦地字第 0930726144 號函釋、內政部 101 年 3 月 9 日內授中辦地字第 1016032151 號函釋意旨，更正編定涉及編定前事實之認定，應具備二項要件：1、檢具編定公告前已為合法房屋之證明文件，如繳納水電證明、完納稅捐證明、戶口遷入證明或房屋謄本、建築執照或建物登記證明。2、經實地勘查確有合法建築物存在。而所謂合法房屋證明文件，係指文件內應載有合法房屋之位置、面積範圍等之文件；合法房屋認定證明文件「建築執照」，應係指「使用執照」或完工證明。經查，系爭非都市土地係於 69 年 6 月 1 日公告編定，又系爭土地位於本部 62 年 12 月 24 日訂頒「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」實施管理之地區，參依上開規定，應檢附 62 年 12 月 24 日前設立之水、電、稅籍證明等之一種，或 62 年 12 月 24 日至 69 年 6 月 1 日前之使用執照或完工證明，始得申請更正編定為建築用地。惟訴願人持改制前臺中縣政府建設局 67 建都營字第 699 號建造執照、門牌證明書、房屋照片、臺中縣太平市九二一集集大地震房屋受損證明書、空照圖等，均非法定證明文件，不足以證明系爭土地於 69 年 6 月 1 日公告編定時確實有合法房屋存在，核與申請要件未合。訴願人雖稱其係主張於使用編定結果公告前已依法完成基礎工程為申請理由，然查，訴願人檢具之改制前臺中縣政府建設局 67 建都營字第 699 號建造執照所載「規定竣工期限為 68 年 3 月 20 日」，訴願人亦稱該等建築物於 68 年以前已建築完成，並提出門牌編釘證明為證，足徵所稱房屋係於系爭土地實施都市計畫以外地區建築物管理辦法後申請建造，且已興建完成可供使用，如屬合法房屋，依法即應請得使用執照，惟訴願人以「已依法完成基礎工程」規避提出使用執照或完工證明，難認所述系爭土地於 69 年 6 月 1 日公告編定時已有合法建物存在屬實。

從而，系爭土地原使用編定既無錯誤，原處分機關以 101 年 7 月 23 日府授地編字第 1010125147 號函否准訴願人更正編定之申請，揆諸首揭法令規定，原處分並無不合，應予以維持。

綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 曾 中 明
 委員 翁 文 德
 委員 松 文 棋
 委員 黃 文 仕
 委員 劉 文 蘭
 委員 張 文 榮
 委員 陳 榮 景
 委員 黃 王 珍
 委員 林 三 愛
 委員 顏 震
 委員 蔡 靜
 委員 蔡 榮



中華民國 101 年 7 月 23 日
 部長 李鴻源

如不服本訴願決定，得於決定書送達之次日起二個月內向臺中高等行政法院（臺中市五權南路 99 號）提起行政訴訟。