

內政部 函

地址：408205 臺中市南屯區黎明路2段
503號

聯絡人：黃文彥

電話：04-22502211

傳真：04-22502374

電子信箱：J0042@land.moi.gov.tw



受文者：本部地政司(編定管制科)

發文日期：中華民國112年1月4日

發文字號：台內地字第1110267953號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關民眾函詢依實施耕者有其田條例規定承領耕地，於繳清價款前興建之建物，得否申請更正編定為建築用地1案，請查照。

說明：

- 一、依據管悅如君111年11月15日申請解釋函（如附影本）辦理。
- 二、按非都市土地更正編定為一般建築用地案件，其准駁關鍵應為「是否於實施建築管理前或編定公告前即有合法房屋存在，而有編定錯誤情形」，亦即應具備要件有二，一為應檢具編定公告前已為合法房屋之證明文件，二為經實地勘查確有合法建築物存在。又針對公地放領土地辦理更正編定為建築用地事宜，本部前以101年7月30日內授中辦地字第1016651304號函示略以，於承領人「繳清地價並辦竣所有權移轉登記後」，至非都市土地編定公告前，放領土地上已有合法房屋（非屬農舍）存在者，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（以下簡稱作業須知）第9點及第23點規定申辦更正編定事宜。
- 三、至依實施耕者有其田條例規定取得所有權之土地，得否

申辦更正編定為建築用地1節，按該條例第20至22條規定，承領人自承領之季起，分10年繳納地價，縣（市）政府於承領人繳納第1期價款後，應即辦理土地所有權移轉，同條例第29條及臺灣省施行細則第77條並規定，承領人在地價未繳清前，應於承領耕地上自任耕作；又臺灣省實施耕者有其田保護自耕農辦法第18條規定，自耕地在地價未繳清前，對其自耕地除建築自住必須農舍及農作改良之需要，經縣市政府核准外，一律不得變更使用。是承領人於辦竣所有權移轉登記並繳清地價後，至非都市土地編定公告前，放領土地上已有合法房屋（非屬農舍）存在者，始得依作業須知第9點及第23點規定申辦更正編定事宜。

- 四、綜上，依本案來函所述貴縣案例，係於42年間依實施耕者有其田條例規定放領取得土地所有權，並於53年間繳清地價，依上開說明三意旨，於未繳清地價前，仍須以農舍及農作改良之需要為限；至申請人檢附繳清地價後，該建物已為非農業使用之合法房屋證明文件，得否核准更正編定為建築用地，因涉關個案事實審認，且屬貴府權責，爰移請卓處逕復並副知本部。

正本：苗栗縣政府

副本：管悅如 君、本部地政司(地權科)