

目錄

附錄一 各次工作會議紀錄與回應表	附 3
壹、第 1 次工作會議紀錄與回應表.....	附 3
貳、第 2 次工作會議紀錄與回應表	附 5
參、第 3 次工作會議紀錄與回應表	附 7
肆、第 4 次工作會議紀錄與回應表	附 15
伍、第 5 次工作會議資料修正意見與回應表	附 18
陸、第 5 次工作會議決議與回應表.....	附 27
柒、第 6 次工作會議紀錄與回應表.....	附 35
捌、第 7 次工作會議紀錄與回應表.....	附 40
玖、第 8 次工作會議紀錄與回應表.....	附 44
拾、第 9 次工作會議紀錄與回應表.....	附 49
拾壹、第 10 次工作會議紀錄與回應表.....	附 55
拾貳、第 11 次工作會議紀錄與回應表.....	附 62
拾參、第 12 次工作會議紀錄與回應表.....	附 66
拾肆、第 13 次工作會議紀錄與回應表.....	附 72
拾伍、第 14 次工作會議紀錄與回應表.....	附 79
附錄二 各次專家學者座談會紀錄與回應表.....	附 83
壹、第 1 次專家學者座談會紀錄與回應表.....	附 83
貳、第 2 次專家學者座談會紀錄與回應表.....	附 94
參、第 3 次專家學者座談會紀錄與回應表.....	附 112
附錄三 期中報告審查會議紀錄與回應表.....	附 123
附錄四 期末報告審查會議紀錄與回應表.....	附 140
附錄五 有關機關訪談紀錄.....	附 157
壹、桃園市政府地政局、都市發展局.....	附 157
貳、台南市政府地政局.....	附 162
參、高雄市政府地政局.....	附 165
肆、台中市政府地政局.....	附 167

伍、營建署國家公園組.....	附 169
陸、宜蘭縣政府地政處、建設處	附 172
柒、雲林縣政府地政處.....	附 175
捌、臺東縣政府地政處.....	附 177
玖、新北市政府地政局.....	附 180
拾、內政部地政司	附 188

附錄一 各次工作會議紀錄與回應表

壹、第 1 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 1 月 25 日（星期一）上午 9 時 30 分

二、地點：營建署 4 樓綜合組會議室（臺北市松山區八德路二段 342 號）

三、主席：蔡科長玉滿

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、	本案工作重點係請受託單位依照工作計畫邀標書設定議題，透過法理研析新、舊制度銜接轉換之合理性，並據以協助本署研訂國土計畫土地使用管制規則，爰各項議題係以確立具合理性及管制可行性之法理原則為主軸。	感謝指教，本案後續將以「信賴保護原則」、「法律不真正溯及既往」原則等作為基礎，以確立具合理性及管制可行性之法理內容。
二、	就議題一須研析國土計畫法第 32 條規範「區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」等管制規定研擬，其中「區域計畫實施前之使用」其立法原意係僅限於原住民族土地，並於國土計畫法施行細則第 11 條初步規範，請受託單位納入研析參考。	感謝指教，就「區域計畫實施前之使用」部分，將以國土計畫法施行細則第 11 條作為基礎，已納入第三章第三節參、一、分析。
三、	有關議題二針對國土保育地區、農業發展地區容許使用情形（OX 表）之檢視，請受託單位就本署目前研訂之容許使用情形表，依照既有權利保障法理原則及建議作法，建立該表之修正原則，以利後續該表滾動修正。	感謝指教，已就目前已研訂之容許使用情形表為基礎進行「既有權利保障」之議題，具體內容如於第四次工作會議資料討論。
四、	議題三、議題四請受託單位依照本案工作計畫邀標書設定，就原使用地變更編定案件研析原興辦事業計畫是否延續至國土計畫管制，或應再予限縮；針對更正編定機制則以法制及既有權益保障等面向研析其合理性。	原依興辦事業計畫管制之非都市土地變更編定案件分析、更正編定等議題資料及分析，說明於第五、六章內容。
五、	針對使用地編定及管制定位、使用強度等相關	感謝指教，已將該案階段

項次	討論議題	意見回應
	內容，本署將另案委託研究，該案研究內容因與本案有高度關聯，請受託單位後續將該案階段性研究成果納入本案研究參考，並請作業單位協助。	性研究成果納入本案研究參考。
六、	有關本案要求受託單位依據各項研究議題研析需要辦理機關訪談，就辦理方式及對象建議如下： (一) 為提高訪談成效，建議縣市地政單位訪談待本案完成初步研究成果後再行辦理；又訪談之縣市建議以辦理成效較佳之縣市為優先，例如中部區域建議可考慮苗栗縣、雲林縣等縣市。 (二) 有關中央單位訪談對象，考量議題研究需求，本部內部訪談部分除本部地政司外，建議亦可訪談本署都市計畫組、國家公園組；又其他中央單位訪談原則除農業、水利、礦業外，建議可將產業、觀光遊憩等相關主管機關納入考量，其中觀光遊憩部分建議以國家風景區管理處等實際執行單位，例如阿里山、參山等管理處，較能提供具體建議。	感謝指教，關於訪談的操作方式，已於第二次工作會議討論。
七、	後續各場次工作會議，建議依照應研析議題、辦理進度並配合預定工作會議時間，逐項提出討論，以利相關議題聚焦；如於期中階段即完成邀標書所定各項議題之研析作業，其後之工作會議可就訪談各機關彙集之意見予以討論，以作為議題研修之參考。	感謝指教，各場工作會議已依研析議題、進度並配合預定工作會議時間進行，議題一、二已於期中報告完成議題研擬與法規建議；議題三、四、五等已建議於期末報告中完成議題研擬與法規建議。

貳、第 2 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 2 月 18 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：營建署 4 樓綜合組會議室（臺北市松山區八德路二段 342 號）

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、	報告事項：第一次工作會議決議與回應情形說明	感謝指教。已於第三次及後續會議中提供進度甘特圖。
	（一）請受託單位於後續工作會議，均應於每次工作會議議程將預定工作進度、規劃期程及實際辦理情形以圖表方式（例如甘特圖）呈現，以利掌握本案作業進程。	
	（二）會議決議第 6 點，有關縣市地政單位訪談對象以「成效較佳」之縣市為優先，因本案訪談目的係為了解現行非都市土地管制實務執行情形，建議考量多種樣態以評估擬訪談之縣市，例如辦理使用地變更編定或更正編定業務經驗豐富者，或於縣市國土計畫辦理過程曾提出有關建議，或需加以輔導之縣市等情形。	感謝指教。本研究已於工作會議提出訪談對象、訪談內容討論，並已完成訪談工作。
	（三）其餘回應處理情形洽悉。	
二、	討論事項：本案既有權利保障原則建立方向	感謝指教。本案基本原則的建議，已提出較為完整的論述基礎，參見第二章。
	（一）本議題內容最後應加入小結，除綜整法理論述提出本案建議外，同時應透過圖、表等方式，綜整各時期對於本議題有重要影響之大法官解釋內容演變歷程，以確立本議題論述之法理脈絡。	
	（二）有關本議題就國土計畫法施行、區域計畫法停止適用之法律變更情形，是否涉及合法受益行政處分（例如依法編定/變更編定使用地）之廢止，又其理由、可能之情形及因應對策為何，建議應再補充詳細論述。	感謝指教。本議題與本案基本原則直接關連，本研究已提出較為完整的論述基礎，如第五章第四節壹、及參、部分。

項次	討論議題	意見回應
	(三) 針對會議資料綜整 4 項信賴保護措施，其中有關存續保障部分，請受託單位再就「價值保障」補充相關理論內容及與存續保障之差異說明。	感謝指教。本案基本原則的建議，已提出較為完整的論述基礎，參見第二章第一節貳、二、。
	(四) 另有關國土計畫法第 45 條是否屬新舊制度轉換過渡期間之論述，因國土計畫法施行至正式依該法實施管制已有 9 年期間，請受託單位就本次會議提出「本條較難以解釋為過渡期間之規定」，應補充相關引據資料(例如大法官第 577 號解釋)及完整法理論述，並就是否屬過渡期間規定說明判准之原則；此外，若國土計畫法第 45 條非屬過渡期間規定，因該法並未明定過渡期間相關規定得否以法規命令或行政規則規範，是否得於國土計畫土地使用管制規則訂定過渡期間執行規定，或參考空污法、商標法另以行政規則規範，又操作機制如何設計、有無其他類似案例，請受託單位就前開疑義再行補充資料並提出完整論述。	感謝指教。本案基本原則的建議，已補充過渡條款有關大法官解釋及論述基礎，如第二章第一節、第二節，並分別於本案討論議題說明過渡期間執行規定建議，如第五章第四節。
	(五) 又本案建議再蒐集涉及土地法、土地使用相關法令之既有權利保障案例、大法官解釋或主管機關函示，以符本案議題研析所需。	感謝指教。本案既有權利保障之相關案例解釋、函釋等，已併同整理於第三章第一節。
三、	因會議時間有限，有關本委辦案應研析議題第 1 項「國土計畫法第 32 條『得為區域計畫實施前之使用』、『原來之合法使用』管制規定研析」，請受託單位就該議題研擬完整議題說明(包括法理分析、相關案例以及具體建議)後，於下(第 3)次工作會議討論；至訪談作業規劃內容，請受託單位依照議題研析進度，另行安排工作會議討論。	感謝指教。已於歷次工作會議討論各項議題研析內容、訪談作業規劃。

參、第 3 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 3 月 17 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：營建署 4 樓綜合組會議室（臺北市松山區八德路二段 342 號）

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、	報告事項：第 2 次工作會議決議回應情形說明 （一） 回應處理情形洽悉。	感謝指教。
	（二） 就本案工作進度控管部分，本案 4 項主要研析議題以及受託單位前次會議提出之既有權利保障原則建立方向，因彼此間互有關連，作業方式建議各議題應同步進行資料整理研析，而非依序辦理，爰期中報告內容除本案既有權利保障原則之理論基礎，以及邀標書規定 2 項議題之完整研析內容外，剩餘議題建議亦應於期中報告內提出初步內容。	感謝指教。本案四項主要議題的建議，已提出較為完整的論述基礎及研析結果。如不同議題間有所關連，亦將一併提出討論。
	（三） 承上，有關本案應辦理機關訪談及召開之 3 場座談會部分，建議俟議題研析有初步成果後再循序辦理，至於辦理時間請受託單位再配合工作進度預為規劃。	感謝指教。本案已配合辦理。
	（四） 考量本署目前定期就國土計畫土地使用管制相關議題，透過研商會議與中央部會及地方政府溝通，業務單位如有需優先研析議題，請提供受託單位優先研析處理，並建議受託單位於本案	感謝指教。本案已配合辦理，優先研析具處理急迫性之議題，並配合研商會議需要，研擬相關論述說明。

項次	討論議題	意見回應
	辦理過程持續整理待討論之議題，並研擬製作淺顯易懂之論述說明，以利後續對外溝通。	
二、	討論事項：國土計畫法第 32 條「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」管制規定研析 請受託單位依照下列意見補充相關研析說明後，納入期中報告書，必要時得就仍有疑義之處納入後續工作會議討論。	感謝指教。本案已配合辦理。
	(一) 受託單位將國土計畫法(以下簡稱本法)第 32 條第 1 項規定拆解為「構成要件」及「法律效果」，其代表之意義及對於後續土地使用管制規定之訂定有無影響。	「構成要件」主要指爭議案件得適用本法第 32 條第 1 項規定之必要條件，而「法律效果」指適用該條文規定之案件得為何種土地使用之規範，而爭議案件得否適用將影響其於本法實施管制後所應遵循之管制規範會有所不同，又在不同情形下(得為區計前使用、原合法之使用或改為妨礙目的較輕之使用)，適用案件未來應受之管制規定為何，建議分別研議訂定，已說明第三章第三、四節。
	(二) 有關構成要件第 3 項，需於本法實施管制後未增建或改建，以及第 4 項需是縣市主管機關斟酌地方情形認為無必要變更或遷移，受託單位將其視為構成要件之理由，建議再予補充；此外，針對第 3 項要件，如屬部分原使用、部分增建之情形，應如何認定，請受託單位再提供處理方式建議。	1.參酌都市計畫法、非都市土地使用管制規則相關函釋、裁判書，本計畫認為原合法之建築物、設施，於本法實施管制前有增建或改建之部分，則應符合其他構成要件，始得適用本法第 32 條規定，如為本法實施管制後增建或改建者，即違反本法第 32 條第 1 項後段「除准修

項次	討論議題	意見回應
		繕外，不得增建或改建」之規定，自無可適用本法第 32 條；至於未經修繕或曾經修繕之部分，係為本法第 32 條規定所允許之使用，又符合其他構成要件者，得適用本法第 32 條規定，已說明於第三章第三節參、。 2.爭議個案「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用」，其前提是「在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前」。為避免其原使用，有妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較重之虞，或有妨礙該土地使用已指定目的較重之虞，影響未來主管機關令其變更使用、遷移之執行，建議判斷爭議個案是否適用本法第 32 條規定時，即先行評估未來有無「令其變更使用、遷移」之必要性，以免本法第 32 條第 1 項後段規定形同具文，已說明於第三章第三節貳、。
	(三) 受託單位針對區域計畫實施前以及原合法之建築物、設施分別設定多項構成要件，需全數均符合才可適用本法第 32 條，或有其他考量方式。	本計畫係基於分析本法條文規定、立法意旨所指涉應符合之必要條件，就建築物、設施依其類型提出各該構成要件，故建議需全數符合各構成要件，方得適用本法第 32 條規範。

項次	討論議題	意見回應
	(四) 「區域計畫實施前之建築物、設施」之構成要件： 1. 因本項規定於本法施行細則第 11 條已限縮於原住民族土地，後續論述時是否直接表明「區域計畫實施前原住民族土地之建築物、設施」，請受託單位再評估。 2. 有關建築物、設施「仍存在」之認定方式以及認定時間點，建議得再參考非都市土地使用管制規則相關用語及實務認定案例再予補充，例如已滅失或部分毀損者，是否得檢具相關文件後適用本法第 32 條規定。 3. 就本法第 32 條所稱「設施」之定義，如需符合本法第 23 條或非都市土地使用管制規則所定之容許使用項目、細目，建議應就屬於「設施」之使用項目有更明確之對應，或再蒐集其他法令有無「設施」之定義；另外建築法第 7 條「雜項工作物」係屬「建築物」或「設施」之範疇，亦請受託單位再釐清。 4. 按本法第 32 條立法意旨，針對「區域計畫實施前之建築物、設施」並非以合法者為限，故構成要件第 6 項應符合「限制建地擴展執行辦法」及「實施都市計畫以外地區建築管理辦法」等規定，建議無須納入構成要件認定。	1.已調整論述說明，修改為「區域計畫實施前之建築物、設施（限於原住民族土地）」。 2.考量適用該條文規定係於本法實施管制後，故建議建築物、設施「仍存在」之認定，係指「本法實施管制前」仍存在至今者，如已毀損致不具使用功能者，則無法得為原來之使用，僅能改為妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較輕之使用，已說明於第三章第三節參、一、。 3.建議考量適用對象為不符合本法第 23 條規範之建築物、設施，故建議該條文所稱「設施」，係指「對應依本法第 23 條第 2、4 項訂定之使用項目及細目，屬其中所列之設施」，不含：「林業使用」、「農作使用」、「綠地」等不會有建築物、設施之使用項目及其細目，或「採取土石」、「隔離綠帶」（不含隔離設施）等使用細目。另，依建築法第 4 條規定，建築物包含同法第 7 條「雜項工作物」，故其屬「建築物」之範疇，另「雜項工作物」亦可能為「對應依本法第 23 條第 2、4 項訂定之使用項目及細目，屬其中所列之設施」之一部分，故其亦屬「設施」之範疇，如機械遊樂設施，屬「戶外遊憩設施」使用項目下「遊樂園及主

項次	討論議題	意見回應
		題樂園」使用細目之一部份。 4.感謝指教。本案已配合刪除該部分文字。
	(五) 「原合法之建築物、設施」之構成要件： 1. 針對構成要件第 3 項設施之認定要件應係符合非都市土地使用管制規則者，方符「原合法」之概念；又構成要件第 8 項應符合各目的事業法規者，依受託單位於會議資料說明，係指應符合非都市土地使用管制規則以及其他目的事業法令規定，因與前開構成要件有部分重疊，建議得予整併思考。 2. 「原合法之建築物、設施」，如於國土計畫實施管制後有增建或改建情形，違反本法第 32 條第 1 項規定，應回歸本法第 38 條罰則，由縣市政府斟酌處理，建築物、設施增建或改建部分自不適用本法第 32 條規定，建議納入補充說明，並釐清建築物、設施曾經修繕部分得否適用該條規定。	1. 構成要件第 3 項設施之認定要件，考量於非都市土地實施管制前興建之建築物、設施未必符合後來之非都市土地使用管制規則規定，故已刪除應符合非都市土地使用管制規則之要件，如第三章第三節參、二、。 2.同第二、(二)1.點回應說明。
	(六) 有關構成要件「與第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符」，倘建築物、設施於區域計畫時期未符土地使用管制規定，但符合目的事業主管機關專案輔導合法方案或法令，或經直轄市、縣(市)國土計畫劃入城鄉發展地區第 2 類之 3，刻正辦理輔導合法作業，是否與本項構成要件有所競合，建議再補充研析。	參臺北市政府 92 年 2 月 25 日北市都二字第 09230194600 號函，及臺北市政府 95 年 1 月 3 日府都規字第 09419619501 號函釋，建議本法實施管制後，與本法第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符之原合法建築物或設施，可以界定為「行為符合行為時之使用管制規定依法申請者」，方得

項次	討論議題	意見回應
		適用本法第 32 條規定。則此類案件並不符合行為時之使用管制規定，未符「合法」之概念，不宜適用本法第 32 條規定。已說明於第三章第三節參、二、。
	(七) 有關構成要件「需是當地直轄市、縣(市)主管機關斟酌地方情形後，認為沒有必要限期令其變更使用或遷移」： 1. 依該條文訂定原意，係由地方政府斟酌人力、財力等作業能量，再評估違規使用應變更使用或遷移之必要性，惟按受託單位建議，地方政府係直接針對違規使用進行變更使用或遷移之必要性審查，再綜合評估是否要求違規者配合辦理，如依受託單位會中說明，前開建議係為提醒地方政府就爭議個案應評估變更使用或遷移之必要性，避免本條文形同具文，則建議應補充完整論述，並依本法第 23 條訂定原意，就「斟酌地方情形」以及「必要性認定」，依照實務上可能之辦理方式進行操作機制建議。 2. 有關受託單位研擬變更使用或遷移之必要性評估審查項目(會議資料 P.41、簡報 P.18)： (1) 有關合法性審查項目，其中多個條件均要求檢視是否符合目的事業主管機關公告範圍及權管法令規定，前開目的事業主管機關係屬保育類別或興辦事業類別，建議再予釐清。 (2) 本項必要性審查之前提，係原	1.感謝指教。本案已配合補充說明列入構成要件之理由，經地方政府訪談，受訪者多表示審查重點在於適宜性、安全性，故未將地方政府人力、財力等作業能量列入評估審查項目。另其操作機制，建議參酌土地登記規則第 79 條第 4 項規定辦理建物所有權第一次登記組成專案小組方式，由縣市國土計畫主管機關組成專案小組，並會同該使用之主管單位、地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉(鎮、市、區)公所等單位共同評估審查。已說明於第三章第三節貳、。 2.(1)、(2)感謝指教。本案已配合調整論述，補充說明各條件審查內容。經地方政府訪談，受訪者多表示審查重點在於適宜性、安全性，故刪除合法性部分。 (3)感謝指教。本案已配合調整適宜性、安全性審查項目之說明。另參酌全國國土計畫之成長管理策略，未來發展地區應避免使用符合國 1、農 1 之

項次	討論議題	意見回應
	土地使用不符本法第 23 條所定土地使用管制規定，自然亦未符合合法性審查項目所定各級國土計畫以及各級土地使用管制規則規定，建議無須重複訂定。 (3) 針對安全性審查項目需審視是否位於環境敏感或災害潛勢地區，以及適宜性審查項目各項內容，有無相同性質重複訂定之情形；此外於適宜性審查項目需審視是否符合國保 1、農 1 之劃設條件，訂定該項目之用意為何，建議再予說明。	土地，故建議宜審視爭議案件是否位於此二分類，前者為應優先維護自然環境狀態之分區分類，後者為應優先維護供糧食生產環境之分區分類，如有建築開發利用，其變更使用、遷移之必要性將較高。已說明於第三章第三節貳、。
	(八) 「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」之法律效果 1. 依本案邀標書規定，研析本法第 32 條之重點係為確認「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」是否代表無須管制，或需配合所在國土功能分區分類訂定適當管制規定，以避免影響國土保育或農業發展，故受託單位本次提出本法第 32 條之法律效果相關研析內容，受託單位應協助評估是否須納入國土計畫土地使用管制規則訂定，並提出建議訂定條文，或後續透過行政規則、函釋補充即可。 2. 針對土地所有權人得檢具之證明文件部分，「地目足以顯示作該項使用之地籍謄本」、「航照圖」是否足堪證明建築物、設施在特定時點前已作該項使用，又有無其他類型之證明文件，如歷史照片等。 3. 有關「增加安全設備或為防治污染	1.感謝指教。本已案配合提出適用該條文之管制原則或條文建議。已說明於第三章第四節、第五節。 2.在認定實務上，因年代久遠，認定不易，單一證明文件常不足以證明，建議縣(市)政府得不以單一證明文件作為認定依據，儘量再參採其他證明文件，於審查作業上力求謹慎務實。 3.考量得為原使用之情形，不符本法管制規定，不宜再擴大土地使用範圍，故建議限制在原使用土地範圍內增加設備設施。已說明於第三章第四節肆、二、。

項次	討論議題	意見回應
	行為，經目的事業主管機關核准者」建議釐清是否僅限於既有用地範圍內方可准許增設。	
	(九) 「改為妨礙目的較輕之使用」之法律效果 1. 樣態一：「改為妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較輕之使用」，就業務單位先前訂定之既有權益保障容許使用情形 OX 表，建議評估哪些使用項目屬於妨礙較輕之使用，釐清該變更使用是否符合本法第 23 條規定，或有例外於本法第 23 條管制規定之空間。 2. 建議蒐集「改為妨礙目的較輕之使用」相關法令規範，如變更使用時其他附帶條件或負擔，或其管理、審查或配套措施，評估「改為妨礙目的較輕之使用」管理、審查或配套措施是否需納入國土計畫土地使用管制規則訂定，並提出建議條文內容，同時得參考司法院大法官釋字第 532 號解釋內容併同研析。 3. 樣態二「改為妨礙變更為非可建築用地或公共設施用地指定目的較輕之使用」，因與本法土地使用管制邏輯相異，建議暫無須納入研析。	1. 考量「改為妨礙目的較輕之使用」，將融入土地使用管制規則之容許使用情形表，變更後之使用建議原則上應符合本法第 23 條訂定之土地使用管制規則。如欲放寬管制程度，建議得參酌都市計畫法第 50 條之作法，明訂例外允許之情形，已說明於第三章第四節伍、。 2. 感謝指教。本案配合提出「改為妨礙目的較輕之使用」之案件管制原則或條文建議，已說明於第三章第四節伍、第五節。 3. 感謝指教。本案已配合刪除此論述。
三、	請受託單位儘速完成本案待研析議題 2「經劃定為國土保育地區、農業發展地區範圍內，原依區域計畫法編定之可建築用地及農牧用地，得容許之使用項目、使用強度規定之再檢視」初步成果後，提下(第 4)次工作會議討論。	感謝指教。本案已說明於第四章。

肆、第 4 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 4 月 16 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、地點：營建署 4 樓綜合組會議室（臺北市松山區八德路二段 342 號）

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

五、會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、	報告事項：第 3 次工作會議決議回應情形說明。回應處理情形原則洽悉。	感謝指教。
二、	討論事項：本案待研析議題二「經劃定為國土保育地區、農業發展地區範圍內，原依區域計畫法編定之可建築用地及農牧用地，得容許之使用項目、使用強度規定之再檢視」研析成果	感謝指教。已經補充相關資料，請參第四章。
	（一） 依據信賴保護原則之存續保障、價值保障等法理論述，是否應就新、舊法轉換過程訂定過渡規定，又前開過渡規定得否透過國土計畫土地使用管制規則予以訂定，建議再協助研析。	感謝指教。關於是否應就新、舊法轉換過程訂定過渡規定，建議先就本案議題一到議題三的內容較為具體後，再行討論過渡規定之內容。
	（二） 本議題研析重點係請受託單位協助檢視 OX 表涉及既有權利保障之規定，是否合理及合乎國土計畫法、全國國土計畫法理邏輯，並透過與現行非都市土地使用管制規定之比對，提出各使用項目容許情形是否確實屬既有權利保障範疇，或應回歸一般性管制規定，爰請受託單位按上開原則，依據本次工作會議提出成果續行研析，協助本署綜整 OX 表之訂定邏輯。	感謝指教。請參本次會議已經補充相關資料。
	（三） 有關受託單位於簡報 P.61~P.62 整理使用情形表（OX 表）既有權利保障脈絡，因表內所提綜整之情形僅限於部分國土功能分區分類（例如國保 1、農 1），建議該表應加入	感謝指教。本次會議已經補充相關資料，請參本次會議補充資料一。

項次	討論議題	意見回應
	所涉及之國土功能分區分類欄位。	
	(四) 另有關會議資料 P.5 表 1，針對 OX 表與非都市土地使用管制規則各種使用地容許情形之比對分析，因本組在研訂國保區、農發區部分使用項目僅得於原編定特定使用地範圍使用之過程，係參考各中央機關之建議並透過研商會議討論，建議受託單位盤點本署歷次土地使用管制相關事宜研商會議資料，協助歸納 OX 表免經同意、應經同意、不允許使用之規範原則。	感謝指教。本次會議已經補充相關資料，請參本次會議補充資料二。
	(五) 受託單位於前開研析過程，並得透過相關參考數據，包括國保區、農發區中既有非都市土地使用地編定面積，研析需否訂定既有權利保障規定以及可能造成之衝擊，前開參考資料請業務單位協助提供另案「國土計畫土地使用管制規定案例模擬及分析」相關研析成果供受託單位參考。	感謝指教。相關資料已持續補充第四章。
	(六) 有關「行政設施」項下之「農業改良物及試驗場地及設施」細目，因其性質應屬農業相關設施，請業務單位錄案後續洽農業主管機關討論後改歸屬於農業相關使用項目。	感謝指教。已另錄案後續洽農業主管機關討論後改歸屬於農業相關使用項目。
	(七) 另有關農田水利設施係屬新增之使用項目，惟於國保 1、國保 2 僅限於既有農牧用地、養殖用地範圍內得使用；或如農產品批發市場於農 1 僅限於既有建築用地、農產品製儲銷設施於農 1 僅限於既有特目用地，前開容許情形經受託單位盤點可能影響農業發展，建議俟農委會提供農業相關設施容許使用情形修正版後，如仍有前開情形，再與該會討論既有權利保障規定之合理性。	感謝指教。已另記錄本意見，俟農委會提供農業相關設施容許使用情形修正版後，再與該會討論既有權利保障規定之合理性。
	(八) 原非都市土地使用管制規則第 6 條附表 1 容許使用之附帶條件，原則係納入應經同意使用審查條件規範，惟前開原則未於 OX 表	感謝指教。本次會議已經補充相關資料，請參本次會議補充資料一。

項次	討論議題	意見回應
	或管制規則條文草案說明，請受託單位協助盤點現行附帶條件規定，並研析是否須納入 OX 表或國土計畫土地使用管制規則條文規範。	
	(九) 如依非都市土地使用管制規則屬容許使用項目，且土地所有權人已依其他目的事業法令取得許可，例如已依礦業法取得礦業權並已依該法申請礦業用地核准，僅尚未完成使用地變更編定程序，建議受託單位協助釐清前開情形是否適用信賴保護原則，應否給予既有權利保障，或提供相關補救措施。	感謝指教。相關資料已持續補充於第四章。
三、	有關本案「既有權利保障原則」以及本案待研析議題一「本法第 32 條得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用管制規定研析」修正內容，因會議時間有限未及討論，請受託單位依據本次修正內容，並針對「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」提出國土計畫土地使用管制規則建議條文草案後，提下(第 5)次工作會議討論。	遵照辦理，如議題一研析資料，參見第三章。

伍、第 5 次工作會議資料修正意見與回應表

一、會議資料修正意見與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、就本案工作項目		
(一)	依據本案原預定工作項目，本次提會討論內容包含國土計畫法第 32 條「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」、「經劃定為國土保育地區、農業發展地區範圍內，原依區域計畫法編定之可建築用地及農牧用地，得容許使用項目、使用強度規定之再檢視」等項。	感謝指教。關於議題一、二部分，已經補充相關資料，請參第三、四章。
(二)	依據本次工作會議資料，就「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」及「原依區域計畫法編定之農牧用地」有相關分析內容，然尚未有「經劃定為國土保育地區、農業發展地區範圍內，原依區域計畫法編定之可建築用地」相關分析內容，後續應再予補充。	感謝指教。關於議題二部分，已經補充相關資料，請參第四章。
(三)	至於其他工作項目，請按原預定工作進度繼續辦理。	感謝指教。
二、第 1 章：既有權利（益）保障、信賴保護與法律不溯及既往		
(一)	P.4~P.5 有關合法受益行政處分之廢止，以實務情形而言，現行依區域計畫法所為之合法受益行政處分，例如使用分區變更(開發許可、資源型分區檢討)、使用地變更編定等，是否因應本次法律變更而有廢止之必要，如須廢止，受託單位所提「因應作法」為何；如無須廢止，除非都市土地使用分區現正透過國土功能分區劃設予以銜接外，使用	感謝指教。相關資料已持續補充，如第二章。

項次	討論議題	意見回應
	地變更編定處分是否廢止或延續，屬第 4 章應研析議題，建議就上開實務情形再予補充說明。	
(二)	另就受託單位於 P.10 建議後續進行議題討論時，如國土計畫法（以下簡稱本法）之制定對人民既有權利（益）造成不利益時，須衡量公益與人民信賴利益之輕重，惟針對國土計畫土地使用管制規則（以下簡稱國土土管）實施後，是否一定對既有權利（益）造成不利益；又信賴利益如大於公益，所謂新法不適用於已發生案件，於實務上是否代表應維持原管制內容；信賴保護措施之「其他合理補救措施」有無具體案例，就前開內容建議再予補充。	感謝指教。相關資料已持續補充，如第二章。
(三)	綜上，本章建議加入「小結」，除綜整本案建議採行之既有權利保障原則，包括不真正溯及既往、必要時採行信賴保護措施外，亦可就相關原則如何套用到實務情形（區域計畫法、國土計畫法之轉換）進行初步說明，以銜接後續章節之研析內容。	感謝指教。相關資料已持續補充，如第二章。
三、第 2 章：本法第 32 條「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」管制規定研析之建議方向		
(一)	就「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」，本次提出前者（區域計畫實施前之使用）得重建及新建，然後者（原來之合法使用）僅准修繕，二者處理方式顯然不同；考量國土計畫法並未明定得重建及新建，是以，該方式是否逾越母法授權，建議再予補充說明。	區域計畫實施前之使用、原合法之使用，考量管制規範之一致性，已調整兩者管制內容相同，並刪除重建及新建部分，如第三章第四節肆、。

項次	討論議題	意見回應
(二)	另「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」相關分析內容，已就建築物或設施未來強度提出建議，然就「使用用途」，除國土保育地區第一類範圍內之既有合法工廠外，並未有通案性處理原則，究係按原來使用用途繼續使用，抑或得於管制規則訂定原使用項目相關之項目別（例如：原作為日常零售，未來得做為住宅等使用），又是否應按各國土功能分區分類分別研擬，請再予補充。	為免增加土地使用管制之複雜性，建議區域計畫實施前、原合法之建築物、設施，得維持其原來使用之用途至新建、新設或變更使用止，並於遵行本法土地使用管制新制規範之前提下，得變更其使用。（管制規範建議參見第三章第五節）
(三)	本章第 1 節已綜整非都市土地、國家公園以及都市計畫等有關原來/從來之使用及改為妨礙目的較輕使用之規定及相關函釋、判例，故第 2 節以後如有論述需求須引述前開函釋、判例文字者（例如 P.52~P.55），建議以擇要或採註釋（例如可參考第○頁）等方式，避免相同內容重複撰寫。	遵照辦理，已修改如第三章。
(四)	針對適用本法第 32 條情形，無論是區域計畫實施前或原來合法之建築物、設施，其前提條件均係前開土地使用未符中央或地方之管制規定，且經地方政府認定暫無立即變更使用或遷移之必要，爰就第 2 節構成要件論述方式，建議先說明 P.71~P.75 第貳、參項內容後，再接續區域計畫實施前、原來合法建築物、設施之構成要件說明。	遵照辦理，已修改於第三章第三節。
(五)	有關區域計畫實施前之建築物、設施構成要件，其中第（七）項（P.52~P.55）說明建築物、設施不	遵照辦理，已補充於第三章第三節參、一、。按 104 年 12 月 17 日立法院第 8 屆第 8 會期黨團協商會議

項次	討論議題	意見回應
	限須為合法使用，「亦未限制應符合建築法相關規定」，經檢視論述內容，僅分析並參考各土地使用法令規定後，得出區域計畫實施前之建築物、設施得不限於合法使用之結論，但該建物是否應符合建築法規並未有論述內容，即同時推導出「亦未限制應符合建築法相關規定」，建議受託單位再補充說明。	紀錄，當初立法原意係基於考量許多原住民族土地，原已有建築之土地未能編定為建築用地，致使土地使用違法，建築物也因而無法依建築法規定申請建築執照，自無合法的使用執照，形成部落建築有 90% 以上是違建之特殊情形。而部落建築多為區域計畫實施前興建、使用者，為確保原住民既有權益，爰將區域計畫實施前之建築物、設施納入本法第 32 條第 1 項規定，准予其得為區域計畫實施前之使用。故建議「區域計畫實施前之建築物、設施」，其認定不限於須為合法使用，「亦未限制應符合建築法相關規定」。
(六)	有關原合法之建築物、設施構成要件： 1. 第(六)項針對實施建築管理後之建築物、設施，其合法與否之認定係以是否取得使用執照為基準，故除依法免申請使用執照者外，有關 P.62~P.63 是否仍需特別區分建造之狀態，或統一以是否取得使用執照為判定標準即可。	遵照辦理，已補充於第三章第三節參、二、。實施建築管理後之建築物、設施，依是否請照或建造之狀態區分為以下類型： (1) 建造中或已建造完成，但申請建造執照或雜項執照中之建築物，已違反建築法第 25 條第 1 項之規定，自無本法第 32 條第 1 項規定之適用。 (2) 已取得建造執照或雜項執照之建築物，但尚未完成建造者，或已完成建造，但待申請使用執照或申請中者，尚未依建築法第 70 條第 1 項規定申請使用執照，依法不能合法使用，自無本法第 32 條第 1 項規定之適用。 (3) 已完成建造，且取得使用執照之建築物，依建築法第 25 條第 1 項、第 73 條第 1 項前段規定，可「合

項次	討論議題	意見回應
		法」使用，如無違反建築法規或其他法規之情形，建議可適用本法第 32 條第 1 項規定。 故而，實施建築管理後之建築物、設施，其認定建議統一以是否取得使用執照為判定標準。
	2. 第 (九) 項有關「符合各目的事業法規」者，經檢視 P.68~P.71 之研析內容，包括符合土地使用、建築管理及目的事業相關法規等研析內容均於已於第 (一) 至第 (八) 項有詳細說明，第 (九) 項訂定之目的及必要性為何，又因與前開項次內容重覆，是否應予整併。	遵照辦理，已補充於第三章第三節參、二、。第 (五) 至第 (七) 項之構成要件，主要係分析原有之建築物、設施是否取得使用執照或合法證明、辦理登記、興辦事業之目的事業主管機關許可文件等事項，然考量即使取得上開許可文件後，其使用仍可能違反其他目的事業主管法令，如森林、水土保持、山坡地、水資源保護、環境保護或其他法令，則此情形下，自不適用本法第 32 條第 1 項規定。故而，建議增列第 (八) 項「符合各目的事業法規」者，方可適用上開規定。
(七)	有關本案針對本法第 32 條縣主管機關「認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移」提出必要性審視之處理機制及審查原則等： 1. P.72 處理機制第 1 種 (通盤檢視)，因國土計畫係以國土功能分區分類實施管制，通盤檢視之重點應在於確認現況土地使用是否違反所在國土功能分區分類之管制原則及管制規定，又其違反情形是否嚴重影響該國土功能分區之使用原則，而須令其變更使用或遷移，無須待使用地	遵照辦理，已補充於第三章第三節貳、。

項次	討論議題	意見回應
	編定完成後始得進行管制。	
	2. P.73 審酌重點部分，依前述「區域計畫實施前」之建築物、設施構成要件，並未要求該建物應為合法，就該類建物是否有進行合法性審酌之必要；另外有關適宜性之審酌目的為何，如區域計畫實施前、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用具適宜性，是否即代表符合國土土管規定，建議應先釐清。	1.已刪除合法性審酌內容，已補充於第三章第三節貳、。 2.適宜性之審酌目的在於系爭個案是否位於須嚴格管制之地區、其使用是否有影響周邊環境、資源、生態、土地、重大建設、民眾等之不利情形，與合法性不同。又建議先行評估系爭個案是否符合本法土地使用管制規範，不符者再行審酌令其變更使用或遷移之必要性，進而判斷得否適用本法第 32 條規定。
	3. P.73 審查作法，按目前應經同意委辦案研究方向，應經同意於特殊情形得成立「專案小組」審查，本節建議另行組成之專案小組有無必要，或是否與應經同意審查專案小組機制整併，應再評估避免相關機制重複建置。	遵照辦理，修改為建議由縣市國土計畫主管機關自行決定組成專案小組之成員，會同該使用之主管單位、主管地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉（鎮、市、區）公所等單位共同會勘，必要時得由地政機關測量，及相關處理原則辦理認定案件，如第三章第三節貳、。
	4. P.74 審查基準，如有訂定審查基準之必要，應按縣市國土計畫主管機關進行審查之目的，再整體檢視審查項目之必要性及合理性，且類似項目應整併。例如合法性審查項目，涉及目的事業主管機關項目雷同應合併；適宜性審查項目，包括「危害自然資源、環境保育」與「危害國土保安或保育之虞」雷同，又國土計畫主管機關有無必要審視空氣、噪音、土壤汙染等情形，或是應回歸各目的事業主管機關依法裁處。	遵照辦理，已修改於第三章第三節貳、，刪除合法性部分，調整適宜性審查項目。

項次	討論議題	意見回應
(八)	有關本法第 32 條第 1 項法律效果部分 1. P.79、P.86 說明將區域計畫實施前、原合法惟不符國土土管之土地使用，得視為合法使用是否合理，或應屬法律規定免罰之情形，應再予釐清。	考量區域計畫實施前、原合法之既有建築物、設施，為於本法實施管制前既已存在之使用，如符合本法第 32 條第 1 項之構成要件者，得為區域計畫實施前之使用或原來之合法使用，卻是不符合本法第 23 條規定之使用，故在政府令其變更使用前，得為從來之使用，建議此類情形，得視為例外同意使用，屬免依本法處罰之情形。補充於第三章第四節肆、二、。
	2. P.80~P.84 建議區域計畫實施前之建築物、設施得重建、新建，甚至得辦理遷建，是否與本法第 32 條規定衝突，又重建、遷建條件係參考國家公園保護利用管制原則，套用國家公園規定是否妥適，又現行非都市土地使用管制規則有無類似規定，應再說明相關建議之合理性。	已刪除區域計畫實施前之建築物、設施重建、新建、遷建部分。
(九)	有關改為妨礙目的較輕之使用部分，P.92 第 7 項改為較原狀況低度之使用，與第 8 項改為影響程度更輕之使用，2 者概念類似是否得整併；又受託單位建議此類變更使用性質上等同於新增使用，應符合國土土管規定，則是否仍有 P.92 所述變更後無需符合土管規定之情形，建議應予釐清。	當土地使用人可能因被違規查處而主張認定為「改為妨礙目的較輕之使用」時，建議以較原狀況低度之使用、影響管制用途目的程度更輕之使用等認定原則判定，並且變更後之使用仍應符合本法第 23 條訂定之土地使用管制規則。
四、第 3 章：原依區計法編定之可建築用地及農牧用地，得容許之使用項目、使用強度之再檢視		
(一)	因本案就「得改為妨礙目的較輕之使用」提供相關論述，包含使用建議方向、審議程序等，因本署前	感謝指教。本次會議已經補充相關資料。

項次	討論議題	意見回應
	於研訂全國國土計畫時，係以該項規定訂出原依區計法編定之可建築用地及農牧用地，得繼續編定為可建築用地或農牧用地，且得做為部分容許使用項目等相關指導原則，請受託單位補充說明，是否採前者執行即可，尚無需繼續延續可建築用地編定等相關作法。	
(二)	又本章僅有部分內容，如受託單位就前開意見評估後，認既有可建築用地及農牧用地仍應繼續編定，考量本次並未針對國土保育地區、農業發展地區範圍內可建築用地容許使用項目及強度等內容進行分析，請受託單位依第 4 次工作會議決議儘速補充研析內容，以納入期中報告書。	感謝指教。本次會議已經補充相關資料。
五、第 4 章：非都市土地變更編定案件管制規定研析之建議方向		
(一)	P.138 有關依本法實施管制後，原依非都市土地使用管制規則核定之變更編定案件，仍要求於一定期限內完成原非都市土地使用管制規則法定程序，且第 1 次編定國土計畫使用地時，參考變更編定後之使用地類別進行國土計畫使用地編定。如未於前開期限完成異動登記者，則得依變更編定前之使用地類別辦理新制編定作業。已補充於第五章第四節參、三、。	本章建議非都市土地核定變更編定案件，應於一定期限內完成非都市土地使用管制規則規定之異動登記程序，俾利第 1 次編定國土計畫使用地時，參考變更編定後之使用地類別進行國土計畫使用地編定。如未於前開期限完成異動登記者，則得依變更編定前之使用地類別辦理新制編定作業。已補充於第五章第四節參、三、。
(二)	承上，就本法實施管制後之管制原則建議，應就已完成變更編定案件	遵照辦理。業已補充於第五章第四節。

項次	討論議題	意見回應
	是否依原核定計畫管制進行分析及建議，惟此部分內容尚未完成，請受託單位儘速完成相關內容，以納入期中報告書，並於後續工作會議持續討論。	

陸、第 5 次工作會議決議與回應表

一、時間：110 年 6 月 16 日 (星期三) 上午 9 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 5 次工作會議記錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 4 次工作會議決議、第 5 次工作會議資料修正意見回應處理情形 請受託單位參考下列意見，依照議題屬性納入期中報告書修正並持續研析		
(一) 第 4 次工作會議決議處理情形		
1	有關受託單位按前次會議決議提出補充資料二，該資料除彙整歷次會議各機關看法外，亦應補充說明該次會議已取得之共識及爭點。	感謝指教，已增加相關會議的共識與爭點，並補充於期末報告。
(二) 第 5 次工作會議資料修正意見處理情形		
1	既有權利 (益) 保障、信賴保護與法律不溯及既往 有關合法受益行政處分之廢止部分，其中資源型使用分區檢討變更是否為受益行政處分，請受託單位協助釐清；又使用地變更編定是否為行政處分，未來制度轉換時是否涉及行政處分之廢止，請受託單位再參考各方學術或法理論點據以論述並提出可行作法。	感謝指教，關於資源型使用分區檢討變更是否為受益行政處分，建議仍應視個案情形判定。以及使用地變更編定是為行政處分部分，已補充於第五章第四節壹、。
2	國土計畫法(以下簡稱本法)第 32 條「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」管制規定研析之建議方向 (1)本案建議「區域計畫實施前之使用」，與「原來之合法使用」，訂定不同的管制原則，惟依照現行本法第 32 條條文，2 者規範方式並無不同，請受託單位再釐清前開兩種使用情形得否訂定不同	考量「區域計畫實施前之使用」，與「原來之合法使用」兩者規範宜有一致性，修改如第三章第四節肆、二、。

項次	討論議題	意見回應
	管制規範。	
	(2)有關「區域計畫實施前之使用」，本案基於保障原住民族權利考量，針對原住民族土地使用與家屋建築之傳統慣俗，建議除修繕外，另得予重建、新建，惟此有逾越母法規定之虞，如擬以保障原民權利作為研析主軸，建議受託單位評估補充原住民族基本法相關規定，再思考原住民族傳統慣俗土地使用需求，如何透過本法相關機制，例如特定區域計畫或原住民族土地使用管制規定等方式處理，或須由原住民族主管機關另立專法（例如原住民族土地及海域法）規範。	已刪除「區域計畫實施前之使用」重建、新建部分。
	(3)有關受託單位回應內容引述 104 年 12 月 17 日立法院第 8 屆第 8 會期黨團協商會議紀錄，其中「...許多原住民族土地之使用分區或使用地類別常有編定錯誤問題，原已有建築之土地未能編定為建築用地...」等內容係屬個人意見陳述，非屬會議結論或黨團協商共識，前開引述請刪除。	遵照辦理，已予刪除。
	(4)受託單位所提「原合法之建築物、設施」構要件，於實施建築管理後係以是否取得使用執照作為認定基準，是否同時考量建築法各項執照申請情形再予區分認定樣態，或考量實務執行可行性予以簡化，請受託單位再評估。	「原合法之建築物、設施」，依建築法規範，於實施建築管理後應取得使用執照，方可合法使用，故建議以取得使用執照者作為適用本法第 32 條之構要件，以簡化認定標準，及增加實務執行可行性，已修正於第三章第三節參、二、。
	(5)有關本法第 32 條法律效果，將區域計畫實施前或原合法之建築物、設施不符管制規定，但適用本法第 32 條規定者，參酌地政司 82 年解釋函令建議「視為」	考量區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，地政司 82 年解釋函令建議「視為」合法使用，「視為」將產生法律上「擬

項次	討論議題	意見回應
	合法使用，前開「視為」是否為法律上「擬制」之法律效果，又前開情形實質上非屬合法使用，透過擬制認定為合法使用是否有違反法律保留原則，建議應就法理面再予研析，且相關推論應有具體理由及論述。	制」之法律效果。然區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，並不合乎本法第 23 條之管制新制規範，屬特殊例外同意其維持原有使用之情形，故已修改此段論述如第三章第四節。
	(6)受託單位就本法第 32 條構成要件及法律效果進行細部拆解並研擬多項管制規定，惟相關規定之提出應考量後續地方政府執行量能，並以明確、可操作為原則，就目前研究成果請受託單位再行檢視，如有實務上窒礙難行者應再予簡化或調整。	本案已透過訪談縣市政府及有關機關，瞭解未來執行之可操作性，據以調整相關內容。
3	非都市土地變更編定案件管制規定研析之建議方向	
	(1)申請使用地變更編定案件，倘經核定興辦事業計畫，但尚未完成使用地異動登記者，應參考變更前或變更後之非都市土地使用地類別，轉換至國土計畫之使用地，建議再予釐清。	考量核定興辦事業計畫者，未必會完成取得用地變更同意、異動登記作業，故建議原則上以變更「前」之非都市土地使用地類別，轉換至國土計畫之使用地。而如已取得用地變更同意核定，但未完成異動登記者，則應於一定期限內完成異動登記者，以轉換至國土計畫之適當使用地。修改如第五章第四節參、三、。
	(2)有關受託單位研提非都市土地變更編定案件最終受理期限，該受理期限應於何種適當法令層級訂定，於本法未有授權規定前提下，得否依據全國國土計畫指導，透過非都市土地使用管制規則修正達到目的，又非都市土地開發許可案件可否比照，相關疑義請受託單位再予協助釐清，如經研析得以修正非都市土地使用管制規則方式辦理，請受託單位	考量此規範對象為非都市土地變更編定案件，所涉事項為其作業期限，非屬本法第 32 條授權訂定土地使用管制內容之事項，又考量法律保留原則，建議宜增訂於區域計畫法，修改於第五章第四節。又非都市土地開發許可案件，涉及使用分區變更，其複雜性更甚變更編定

項次	討論議題	意見回應
	研提具體修正條文建議，以供地政司納入非都市土地使用管制規則修正參酌。	案件，不宜比照此期限建議。
	(3)又本案建議之非都市土地變更編定最終受理期限，至國土功能分區圖公告尚有一段時間，考量本部、各地方政府承受之案件受理壓力，前開受理期限之實務可行性為何、是否另訂過渡措施，亦請受託單位一併納入評估。	本案已透過訪談縣市政府及有關機關，瞭解未來執行之可行性，據以調整相關內容。另考量可能無法訂定此受理期限規範，故亦提出此類案件於本法實施管制後之建議處理方案，如第五章第四節參、。
	(4)此外，於本法實施管制後，原非都市土地變更編定案件如已獲核定使用地變更之處分繼續生效，如何銜接原非都市土地使用管制規則法定程序與本法土地使用管制規範；另外已提出申請但審查中之案件，得否因區域計畫法停止適用而駁回其申請，建議納入本議題研析。	此類案件於本法實施管制後之已核定同意變更編定案件之建議處理方案，如第五章第四節。至於，審查中案件，區域計畫法及其子法已廢止，其審查、核定作業缺乏法令依據，建議依本法第 45 條第 3 項規定，或其他依法應不予同意之依據，予以駁回，請申請人改依本法規定辦理，如第五章第四節。
二、討論事項：議題一-本法第 32 條「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」管制規定研析之建議方向		
(一)「經劃入國土保育地區第 1 類之既有合法工廠」管制原則建議(簡報 P.26~P.30)		
1	本案為何以國保 1 範圍內之既有合法工廠為例，又有無其他類型案例，建議補充說明。	考量本法第 32 條適用對象為不符合第 23 條管制內容，其類型非常多種，有不符使用項目、行政程序、使用強度等規範之類型，考量此類型為環境衝突性較高者，故以此為例提出建議。
2	國保 1 範圍內之既有合法工廠如具有污染性，得否要求其變更使用，建議再予釐清；又不符合本法第 32 條範疇者，受託單位	如國 1 內具污染性之合法工廠，得依本法第 32 條第 1 項規定，縣市國土計畫主管機關認有必

項次	討論議題	意見回應
	表示應回歸本法第 38 條、第 39 條罰則規定，此類情形有無行政罰法第 5 條從新從優原則之適用，請受託單位協助研析。	要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，說明如第三章第四節肆、三、。
3	又現行工廠管理輔導法已有違規工廠納管區位、審查程序、輔導期間、免罰等相關規定，針對受託單位所提管制原則與工廠管理輔導法相關規定有無競合，建議再予釐清並說明相關規定參考之依據。	本案議題一探討對象為符合本法第 32 條構成要件之合法工廠，而工廠管理輔導法係針對違規工廠之納管規範，不符合本法第 32 條第 1 項之構成要件，故不適用本法第 32 條第 1 項規定，則無競合問題。另，針對不符合本法管制新制規範之合法工廠，輔導期間、免罰等建議則係參酌工廠管理輔導法第 28-5 條第 1 項前段、第 28-8 條第 1 項有關未登記工廠輔導之規定。補充如第三章第四節肆、三、。
(二) 有關改為妨礙目的較輕之使用		
1	本法第 32 條「改為妨礙目的較輕之使用」條文研擬過程，係參考都市計畫法相關規定，惟都市計畫法係適用於公共設施保留地，與本法適用於非都市土地之管制情形，兩者差異性請受託單位協助研析。	考量本法第 32 條適用於「改為妨礙國土功能分區管制目的較輕之使用」條文，與都市計畫法有關規範係適用於「改為妨礙公共設施保留地指定目的較輕之使用」之情形有所不同，故經本案評估，僅就可供參酌部分納入於本法第 32 條之認定原則、管制規範，如第三章第四節伍、。
2	又依受託單位研提內容，改為妨礙目的較輕之使用與變更為符合土地使用管制規則之使用，2 者之管制方式有何差異，是否統一回歸至通案土地使用管制規定；另受託單位提出爭議案件認定為改為妨礙目的較輕之使用原則，其中原則 A~D 係	考量降低土地使用管制之複雜性，減少未來實施管制之行政困難，本案建議改為妨礙目的較輕之使用，變更後之使用應符合本法第 23 條訂定之土地使用管制規則，亦即回歸至通案

項次	討論議題	意見回應
	符合一般性管制規定，如果改為妨礙目的較輕之使用與變更為符合土管規定之使用 2 者性質相異，則前開認定原則如何操作，建議再予釐清。	性土地使用管制新制規定。
3	此外，所謂改為妨礙目的「較輕」之使用，其比較之對象及認定要件、機制為何；又受託單位認為改為妨礙目的較輕之使用，其申請程序得予以簡化，有無簡化之必要，請受託單位協助說明。	改為妨礙目的「較輕」之使用，其比較之對象為原有之使用，其認定要件、機制，說明如第三章第四節伍、。另，考量申請程序簡化，可能增加行政程序的複雜性，故已刪除簡化程序相關建議。
4	受託單位建議變更後之使用如無需符合本法第 23 條訂定之土地使用管制規則，仍宜予以管制，並提出方案一、二，2 方案間之差異及管制目的為何，請再補充說明。	已刪除方案一、二，修改第三章第四節伍、。
(三) 有關具體條文建議 (簡報 P.39~43)		
1	說明欄請受託單位再補充各條文之立法理由、立法重點以及管制概念。	已補充於第三章第五節。
2	簡報 P.39 條文提出本法第 32 條第 1 項之具體規範基礎，其中，第 1 項條文內容建議拆分為 2 項以利閱讀；又本條建議區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，如經目的事業主管機關核准，得於原使用土地範圍內增加安全設備或為防治污染行為，此雖屬友善環境之行為，惟是否逾越本法第 32 條授權，建議再予以釐清。	遵照辦理，已調整條文內容，如第三章第四、五節。另，考量增加安全設備或為防治污染行為，得視為維持其使用功能之修繕行為，並無逾越本法第 32 條授權。
3	簡報 P.40 條文，其中第一、二款規範應檢具證明文件內容，建議可再細分為目以利明確規範。	遵照辦理，已修改於第三章第五節。
4	簡報 P.41 條文係規範限期令其變更使用或遷移之情形，惟本條管制內容欠缺論	規範限期令其變更使用或遷移之情形，相關論述已說明於第

項次	討論議題	意見回應
	述，又本條第 1 項所規範「合理性」、「必要性」之判斷基準為何，建議再參考相關案例補充論述；又本條第 2 項建議組成之專案小組，與國土計畫土地使用管制規則草案應經申請同意專案小組性質是否相近，得否整併，建議再予評估。	三章第三節貳、。評估判斷基準，調整為「安全性」、「適宜性」。考量由縣市國土計畫主管機關組成之專案小組得自行決定成員，會同該使用之主管單位及其他有關單位共同評估判斷。
5	簡報 P.42 條文係規範遷移「對象」之界定，說明欄請再補充。	已刪除遷建部分。
6	簡報 P.43 條文，其中第 7 款建議申請遷建應於 5 年內完成建造執照申請，前開 5 年規定緣由請再補充。	已刪除遷建部分。
7	相關條文文字請再依照訂定原意加以潤飾，避免語意不清，例如簡報 P.40 條文第二款後段「...之證明文件之證明文件」，以及簡報 P.43 條文第 3 款「遷建農業用地之建築基地」等。	已刪除遷建部分。
(四) 文字會議資料 (P.20~P.45)		
1	P.24「區域計畫實施前」或「原合法」之建築物、設施，受託單位建議得繼續使用至新建或新設止，考量其亦得延續至主管機關命其遷移為止，建議補充得繼續使用至新建、新設「或命其遷移」為止。	遵照辦理，修改如第三章第四節肆、二、。
2	P.25~26 受託單位建議區域計畫實施前之建築物、設施得准予以原用途重建或新建部分，針對因天然災害等不可抗力因素造成之房屋毀損，或因其他因素而滅失者，是否均可辦理重建或新建，且原合法之建築物、設施是否亦得比照辦理，請受託單位併同納入研析。	已刪除區域計畫實施前之建築物、設施重建或新建部分。
3	P.31 受託單位參酌都市計畫法及其子法規範，建議「得為原來之合法使用」不得	都市計畫法第 41、51 條及相關施行細則所稱之「原來(有)之

項次	討論議題	意見回應
	新建、增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用，就本項受託單位參酌都計法相關規定之理由，以及都計法與本法管制架構是否類似得相互參酌，建議補充說明。	使用」，指「原來非屬違法之使用」，其性質近似本法所稱之「原來之合法使用」，故參酌其相關規範，研擬「得為原來之合法使用」之管制規範建議，如第三章第四節肆、二、。
	(五) 有關未來國土計畫使用地定位，以及既有權利保障相關規定是否須將使用地納入考量，本署刻正另案研析中，將俟有具體建議後提供受託單位參考並納入後續研究。	遵照辦理。
	三、因會議時間有限，有關討論事項議題二、議題三請業務單位儘速再安排工作會議討論；又本案期中報告請受託單位仍依契約規定期程（預定 110 年 6 月 19 日前）繳交，相關研究內容仍應經工作會議討論，再召開期中報告審查會議。	遵照辦理。

柒、第 6 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 7 月 2 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、地點：本署 105 會議室（線上視訊會議）

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 6 次工作會議記錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 5 次工作會議決議回應處理情形		
(一)	有關「原合法之建築物、設施」於實施建築管理後，受託單位建議以取得使用執照作為適用國土計畫法（以下簡稱本法）第 32 條之要件之一，惟部分設施依法得免申請建築執照（例如農業發展條例第 8 條之 1），該類設施是否亦符合本法第 32 條「原來之合法使用」，請受託單位再釐清。	如既有之建築物、設施，於實施建築管理後，依法得免申請建築執照，則無需取得使用執照，其如符合本法第 32 條第 1 項之其他各項構成要件，亦得適用本法第 32 條第 1 項規範，得繼續為「原合法之使用」，補充如第三章第三節參、二、。
(二)	前次工作會議針對受託單位所提劃入國保 1 之既有合法工廠管制原則所提意見，原意係考量未登記工廠經依工輔法完成相關審查程序並經變更編定為特定目的事業用地，後續如須針對本法第 32 條適用與否進行審查認定，是否會有重複審查之疑慮，就上開意見請受託單位再予研析並補充說明。	就依工輔法完成合法化之原未登記工廠，為免重複審查，建議其得檢具經核定之興辦事業計畫、工廠改善計畫，且經查核確實依該二計畫使用者，得繼續作「原來之合法使用」，補充於第三章第四節肆、三、。
(三)	有關本法第 32 條「改為妨礙目的較輕之使用」，本署目前係已納入國土功能分區分類容許使用情形表（OX 表）研訂，例如原合法編定之丁建如經劃入國保 1 或農 1，原則不允許新建工廠，但得轉作住宅、零售等對國土功能分區影響較小之使用；惟依照受託單位所提建議，須由主管機關審查符合認定原則後始得允許改為妨礙目的較輕之使用，就本署原處理方式及受託單位建議有無競合或得互相	考量國土功能分區分類容許使用情形表（OX 表）之研訂已融入有關本法第 32 條「改為妨礙目的較輕之使用」之精神，為維新制管制規範之一致性，建議變更後之使用應符合本法第 23 條訂定之土地使用管制規則，主管機關應依本法第 23 條訂定之土地使用管制規則判斷准否「改為妨礙目的較輕之

項次	討論議題	意見回應
	輔助，又法制作業上建議如何處理(均納入管制規則訂定，或是改為妨礙目的較輕需另訂行政規則)，請受託單位再予研析。	使用」，免經審視是否符合本法第 32 條第 1 項構成要件或認定原則，補充如第三章第四節。
(四)	其餘回應處理情形原則洽悉，惟受託單位回應將補充修正於期中報告部分，請確實納入修正或補充說明。	遵照辦理。
二、討論事項：議題二-「經劃定為國土保育地區、農業發展地區範圍內，原依區域計畫法編定之可建築用地及農牧用地，得容許之使用項目、使用強度規定之再檢視」具體分析與建議方向		
(一)	本議題之委辦重點，依邀標書規定係協助本署梳理 OX 表之訂定原則，並就目前訂定方式協助檢視是否可行且符合本法及其他既有權利(益)保障相關之法理邏輯，同時針對現行成果提出具體修正建議，爰請受託單位就本議題以及本案其他各項議題之研究主軸，應以邀標書要求之重點內容為優先，再依據研究成果持續補充及深入。	感謝指教，遵照辦理。
(二)	受託單位於本議題前段研析原依區域計畫法編定之可建築用地，得繼續編定為可建築用地之構成要件及法律效果，因目前各縣市政府刻正辦理第 3 階段國土功能分區及使用地劃(編)定作業，又本署前於縣市國土計畫審查階段，即已建議各縣市國土計畫應將第 3 階段處理可建地變更為非可建地之彈性原則納入，因此就本議題研究內容，受託單位是否建議應於現階段即須納入國土功能分區及使用地劃(編)定作業考量，又相關建議是否應納入國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法草案，請受託單位補充說明。	感謝指教，由於原依區域計畫法編定之可建築用地，於國保區、農發區得繼續編定為可建築用地之構成要件及法律效果仍有不同，故建議應於現階段即須納入國土功能分區及使用地劃(編)定作業考量，本研究已於第六次工作會議提出納入國土功能分區圖及使用地繪製相關建議。
(三)	有關國保區既有合法農業使用之分析	感謝指教，本研究所提出「合

項次	討論議題	意見回應
	(簡報 P.25~P.27): 1. 上開「合法農業使用」之範疇係以農業用地或農業使用為準，建議應就農業發展條例等相關法規定義再予釐清，並檢視有無相關大法官解釋或法例得參考。	法農業使用」之範疇係以農業發展條例、農用證明辦法等規定，並參考最高行政法院之見解所為之解釋。可參第四章之內容說明。
	2. 有關構成要件 2：「不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則」之認定、操作建議，就認定建議部分明確提出應符合山保條例、水保法等相關目的事業法令規定，前開原則得否套用至其他國土功能分區，並依據不同功能分區屬性研提適當條件，請受託單位再補充說明；有關操作建議著重於目的事業主管機關，惟國土計畫主管機關之角色、需審查事項為何，涉及多個目的事業主管機關時應由何者主導，有爭議時如何認定，建議再補充說明。	關於應符合山保條例、水保法等相關目的事業法令規定等原則，是否否套用至其他國土功能分區，並依據不同功能分區屬性研提適當條件，本研究已於第六次工作會議提出具體說明。有關操作建議著重於目的事業主管機關，建議以國土計畫主管機關為主導，透過職權分工方式由目的事業主管機關協同審查。至於有爭議時如何認定，本研究已於第六次工作會議補充說明。
(四)	簡報 P.32 有關 OX 表訂定原則屬於使用項目類型，其中針對原本免經申請使用後改為應經申請同意使用之情形，受託單位提出若屬於負擔則需思考權利保障，此處「負擔」所指為何，又為何需給予權利保障，其權利保障建議之處理方式，建議再補充說明。	所稱處「負擔」係指增加原本區域計畫法所無之額外要求。就其權利保障建議之處理方式，本研究已於第六次工作會議補充說明。
(五)	有關簡報 P.34~P.37 以及會議資料 P.70~P.73 針對國土計畫土地使用管制制度之既有權益保障分析，建議針對各項判斷基礎補充相關論述之引據出處，例如大法官解釋、判例、專家學者研究等，並建議補充說明具體操作方式及案例。	針對既有權益保障分析，是整理該章前段之論述，已彙整相關論述之引據出處，如第二章。

項次	討論議題	意見回應
(六)	簡報 P.38~P.40 針對土地上沒有建築物或設施之情形，提出考慮使用地以及不考慮使用地之 2 種模式，建議補充該 2 種模式之優缺點分析以及具體之管制方式建議。	感謝指教，已補充有無建築物或設施、使用地情形下本法第 23、32 條管制架構，於第三章第二節。
(七)	有關受託單位針對新、舊制轉換之情形，係參考都市計畫及國家公園計畫等相關案例規定，就前開案例得否參考並納入國土計畫引用，建議再補充有無相關訴訟判例，以確認相關作業方式之可行性。	感謝指教，已補充於第三章第一節。
(八)	針對國土計畫土地使用管制規則草案初擬之建蔽率、容積率草案，其內容僅係前案委託研究成果，尚無明確之訂定原則，請受託單位協助蒐集相關案例，並提出建蔽、容積管制規定之訂定原則。	針對國土計畫土地使用管制規則草案初擬之建蔽率、容積率草案，本研究已說明於第四章。
三、有關本次會議另行討論本法公布施行後，與區域計畫法是否屬兩法併行管制之議題，就土地使用管制制度而言，因國土功能分區尚未劃設完成，現階段仍依區域計畫法及其子法進行土地使用管制，惟因全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫均已公告實施，前開法定計畫依法已具指導效力，相關指導內容得透過納入非都市土地使用管制規則等相關規定，預先引導非都市土地開發許可、變更編定或新訂、擴大都市計畫等案件，避免前開案件俟本法正式實施管制後，始發現不符國土計畫指導或國土計畫土地使用管制規則，進而衍生相關爭議或須補償之情形，針對本案研究議題涉及本法及區域計畫法過渡期間之法令適用疑義，請受託單位參考前開論述再予補充。		遵照辦理，已補充於第五章第四節。
四、本案受託單位已協助整理大量資料，並就本案待研析議題提出初步建議，惟考量每次工		遵照辦理。

項次	討論議題	意見回應
	作會議時間有限，請受託單位應於後續工作會議明確提出須透過會議討論決策之議題，例如（包括但不限於）相關法理學說是否採納、受託單位研提管制方案可行性、管制規則建議條文內容...等，且背景說明應儘量精簡，以將會議時間集中於議題討論；又請受託單位務必最遲於會前 3 日提供會議資料及簡報，以利組內同仁事先閱讀並據以提供具體建議。	
五、	有關本案期中階段審查，請受託單位依據歷次工作會議決議及建議事項，儘速修正期中報告書（包括歷次工作會議回應處理情形表重新檢視、相關補充資料納入）並檢送本署，由作業單位審視後再安排時間召開期中報告審查會議。	遵照辦理。

捌、第 7 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 9 月 3 日 (星期五) 下午 2 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 7 次工作會議記錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 6 次工作會議決議回應處理情形		
(一)	有關前次工作會議回應處理情形表，建議應明確且簡要說明回應內容，如已納入會議資料或期中報告書者應標註章節及頁碼，以利比對確認。	遵照辦理。
(二)	針對第 6 次工作會議決議回應處理情形，授權業務單位確認，前次工作會議決議以及期中審查各與會委員意見，應於期中報告載明或納入後續 3 場座談會議題討論，如有期中報告或座談會均未處理之議題，應提工作會議討論。	遵照辦理。
(三)	有關受託單位於回應處理情形內容建議「主管機關應依本法第 23 條訂定之土地使用管制規則判斷准否『改為妨礙目的較輕之使用』，免經審視是否符合本法第 32 條第 1 項構成要件或認定原則」1 節，針對國土計畫法第 32 條第 1 項「改為妨礙目的較輕之使用」，因涉及土地使用管制事項，原則應於本法第 23 條第 2 項授權訂定之土地使用管制規則規範，請受託單位協助論述；又前開情形是否可免審視是否符合本法第 32 條第 1 項構	1.有關國土計畫法第 32 條第 1 項管制內容之母法授權依據，建議可透過「條文解釋」、「名詞解釋」等細節性規定，納入本法第 46 條授權訂定之施行細則，抑或如經評估無需明法規範，亦透過解釋性行政規則(函釋)據以補充，如第三章第五節伍、。 2.「改為妨礙目的較輕之使用」，如屬使用人因遭違規查處而主張時，需審視不符合本法第 32 條第 1 項構成要件或認定原則，但如屬使用人主動申請時，則無需審視。

	成要件或認定原則，就改為妨礙目的較輕之相關邏輯論述，請受託單位再協助釐清。	如第三章第四節伍、。
(四)	本案各項議題研析內容，不應僅有純粹之法理論述，應同時考量相關機制、條文設計是否可行，以及新、舊制度轉換之衝擊，以「可行、可操作」為優先原則。	遵照辦理。
二、討論事項一：專家學者座談會規劃		
(一)	依本組各委辦案件前例，相關座談會之舉辦均先透過工作會議確認討論議題，再依照議題內容邀請合適人員與會，請受託單位依前開原則，先行規劃第 2 場、第 3 場次座談會討論議題，並依據議題性質研擬建議邀請名單，依序安排工作會議討論確認。	遵照辦理。
三、討論事項二：第 1 場專家學者座談會議程規劃討論		
(一)	有關受託單位原規劃 5 項討論議題，考量座談會時間有限並為討論聚焦，討論議題建議整併為「得為區域計畫實施前之使用、得為原來之合法使用機制」及「改為妨礙目的較輕之使用之管制原則」。	已遵照辦理，參見本次座談會議程資料頁 6、19。
(二)	議程資料撰寫時除議題背景內容外，應說明本次座談會須請與會專家學者提供意見之議題重點，如有不同建議方案亦應簡要說明各方案之利弊分析，以及受託單位建議採行方案及理由，避免開放式論述導致座談會討論無法聚焦。	已遵照辦理，參見本次座談會議程資料頁 18~25。
(三)	本法第 32 條第 1 項之立法原意，係以新、舊制度穩定銜接為原則，既有之合法使用或區域計畫實施	已遵照辦理，補充本法第 32 條第 1 項之立法理由、案例，參見本次

	前之使用以允許繼續使用為原則，如有例外情形，例如基於國土保育保安，原使用與國土功能分區或周邊土地使用有顯而易見之衝突，始要求遷移或變更使用，請受託單位應於議程資料補充本法第 32 條第 1 項之立法原意及背景，並請作業單位協助；又前開衝突情形建議可補充相關案例，以輔助說明。	座談會議程資料頁 3、14。
(四)	簡報 P.19，受託單位建議之本法第 32 條第 1 項構成要件，其中「原合法之建築物、設施」之界定，是否應將「符合區域計畫法之規範」納入，請受託單位再研析。	經訪談地方政府人員，「原合法之建築物、設施」，如屬區域計畫法實施管制前興建者，不一定符合區域計畫法相關規定，故未納入「符合區域計畫法之規範」之要件。
(五)	會議資料 P.19，受託單位建議變更使用或遷移之必要性審查重點，其中合法性、安全性是否適宜作為判斷標準，考量令其變更使用或遷移之前提係不合國土計畫法，又安全性並非屬公共利益範疇，爰請受託單位再予釐清。	經訪談地政機關訪談後，建議審查重點在於安全性、適宜性，非合法性，故調整內容如第三章第三節貳、。
(六)	針對「改為妨礙目的較輕之使用之管制原則」議題，討論重點在於改為妨礙目的較輕之使用，係視為新增使用直接適用本法第 23 條管制規則(方案 1)，或應另定管制規定(方案 2)，抑或 2 方案得互相搭配，就各方案之論述及操作方式建議，請受託單位納入議程資料敘明。	已遵照辦理，參見本次座談會議程資料頁 18~25。
(七)	第 1 場座談會邀請名單，建議以古宜靈理事長、陳立夫教授、戴秀雄副教授、郭翊玉前副主委、張容瑛所長、于俊明秘書長、辛年豐副教授、王瑞興前科長等專家學者為優	已遵照辦理。

	先邀請對象，如出席情形未達 5 人，請業務單位提供本組前簽報法制諮詢顧問團建議名單，再由受託單位參考該名單補充邀請對象。	
四	有關本案工作計畫邀標書規定應辦理「訪談有關機關」之工作項目，考量近期須同時辦理座談會及訪談，為求辦理時效，請受託單位規劃欲訪談之議題資料及受訪單位後提供本署，資料經本署確認後即可辦理訪談事宜，若有相關疑義再提工作會議討論。	遵照辦理。

玖、第 8 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 10 月 4 日（星期一）下午 2 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 8 次工作會議記錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 7 次工作會議決議、第 1 場專家學者座談會委員意見回應處理情形		
(一)	有關部分意見受託單位回應擬透過訪談再予綜合評估，請受託單位應先行確認各該意見性質，屬適法性、法理論述部分應由受託單位研析後提出建議，並於工作會議、座談會討論；若相關意見或受託單位建議事項涉及實務可行性者，再透過訪談徵詢有關單位意見。請受託單位爾後依前開原則研擬意見回應處理情形。	遵照辦理。
(二)	第 1 場座談會專家學者認為國土計畫法（以下簡稱本法）第 32 條第 1 項「改為妨礙目的較輕之使用」等事項，非屬本法第 23 條第 2 項子法授權範疇，參考大法官釋字第 406 號解釋文：「都市計畫法第十五條第一項第十款所稱『其他應加表明之事項』，係指同條項第 1 款至第 9 款以外與其性質相類而須表明於主要計畫書之事項，對於法律已另有明文規定之事項，自不得再依該款規定為限制或相反之表明或規定」，請受託單位參考前開論述並再確認有無相關立法案例，研析「妨礙目的較輕之使用」	遵照辦理，經評估「妨礙目的較輕之使用」之管制規範非屬本法第 23 條第 2 項或第 32 條第 3 項子法授權範疇，故建議將其精神融入土地使用管制規則中，作為容許使用情形表之考量重點。

	應於本法第 23 條第 2 項或第 32 條第 3 項授權之子法規範。	
(三)	另外專家學者針對本法第 32 條第 1 項有關「限期令其變更使用或遷移」，亦建議應明定期限令其變更使用或遷移之裁量基準，前開裁量基準是否應依行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款以及第 160 條等規定獨立訂定並發布，請受託單位再協助研析。	遵照辦理，限期令其變更使用或遷移係屬地方政府之裁量權限，故其裁量基準建議由地方政府自行訂定。
(四)	有關作業單位研擬既有權利保障原則架構說明資料： 第 1 種樣態，國保 1 之既有土地使用，經國土計畫主管機關評估不影響國土保育，得持續編定為可建築用地，並得從事本法第 23 條授權管制規則容許之使用項目。	經過多次工作會議、座談會討論，已調整管制架構內容，建議如第三章第二節。
	第 3 種樣態，國保 1 之既有土地使用除了變更為非可建築用地(以下稱第 3-1 種樣態)之外，應有另 1 種情形是維持可建築用地，並改為妨礙目的較輕之使用，例如國保 1 原依區域計畫法編定為丁種建築用地，且現況為高污染工廠，持續編定為可建築用地，惟改為低污染工廠、觀光工廠等使用；另因第 3-1 種樣態之前提係不符土地使用管制，「得為區域計畫實施前使用」、「得為原來合法使用」於法理上是否應屬暫時性之使用計畫，請受託單位再協助釐清並提供建議。	遵照辦理，已於第 9 次工作會議資料提出。
(五)	有關本案「期中簡報」以及「第 1 場座談會」與會人員意見，請受託單位依照會議紀錄重新整理回應處理情形，併同作業單位本次會議	已於第 10 次工作會議資料提出。

	提供之架構說明資料進行研析後，以下列方式逐項回應說明，提下次工作會議討論。 意見採納：是否已納入期中報告書或座談會資料，或將如何處理。 意見不採納：不採納之理由及法理論述。 需再審酌：說明理由、法理論述，以及需討論確認之重點。	
二、討論事項一：第 2 場專家學者座談會建議邀請名單		
(一)	正選名單建議李嘉贏理事長、陳立夫教授、戴秀雄教授、林學堅前局長、林三欽副教授，備選名單優先建議張志銘參事、陳愛娥副教授、王瑞興委員、郭翡玉前副主委，備選名單仍有不足者授權受託單位與作業單位討論確認。	遵照辦理。
三、討論事項二：第 2 場專家學者座談會議程		
(一)	議題一：「原依興辦事業計畫管制之非都市土地變更編定案件，相關管制內容是否延續」之建議方向：本議題重點係原變更編定案件之管制內容於法理上得否延續至國土計畫階段，包括原核准興辦事業計畫之行政處分效力，該類案件是否受全國國土計畫、縣市國土計畫之指導拘束，經劃入不同國土功能分區分類後是否仍有依原興辦事業計畫管制之空間，前開相關課題請受託單位應先從法制面說明延續之必要性及法源依據。	1. 於本法實施管制後，雖原核定使用地變更編定依據之區域計畫法停止適用，但如該處分不廢止對公益無危害，原處分機關無需廢止該處分，則該處分之效力仍繼續存在。 2. 於本法實施管制後，考量原核准興辦事業計畫之授益處分仍具效力，按本法第 32 條規範，其屬原合法之使用，得繼續按興辦事業計畫為原來之使用。然而，如原興辦事業計畫未規定者，仍應受本法及其土地使用管制規則、各級國土計畫指導之約束。 3. 延續之必要性及法源依據，已補充於第五章第四節參、四、。

	另外針對受託單位提出之方案 1、2，未來如何管制、執行，例如採方案 1 延續原計畫管制，係直接延續或應將管制內容轉換為國土計畫管制架構；另外各方案與本法第 32 條規定之關聯性，亦請再予補充。	1.方案 1、2 之管制、執行建議，已補充於本次會議資料附件二、議題一、四、。 2.於方案 1 延續原計畫管制下，建議將管制內容轉換至國土計畫管制規則中，亦即以管制規則草案條文之第 3 條第 2 項為管制依據。 3.各方案與本法第 32 條規定之關聯性，已補充於本次會議資料附件二、議題一、二、。
	會議資料 P.26，其中「.....又與新制產生衝突，無法落實依國土功能分區分類管制之原則」，前開情形可否以實際案例說明；又同頁內容說明「可能引發相關權利人之反彈」，前開反彈情形所指為何，請再補充。	已補充於本次會議資料附件二、議題一、一、。
	會議資料 P.27，如依方案 1 按原計畫管制，實務上部分興辦事業計畫因年代久遠或未完善保存而有無法尋獲之可能，建議應納入方案 1 之缺點；另方案 2 之缺點提及「需研擬轉軌之處理機制」，前開處理機制請再具體說明。	1.方案 1 之缺點，已補充於本次會議資料附件二、議題一、表 1。 2.方案 2 之轉軌處理機制，已補充於本次會議資料附件二、議題一、四、。
	會議資料 P.31，受託單位建議經劃入國保 1、農 1 之非都市土地變更編定案件予以列冊納管，應說明須列管之理由。	已刪除農 1 部分。由於原變更編定案件係依核定之興辦事業計畫開發、建築及使用，使用型態相當多元，如經劃入國土保育地區第 1 類，可能與本法第 21 條所規範前開分區分類之土地使用原則相異，亦可能影響該地區之國土保安，故建議予以列管。
	有關會議資料第四大項「本法實施管制後之國土計畫變更編定案件管制原則建議」，非本案作業範疇，	已遵照刪除。

	請刪除。	
(二)	議題二、「使用地更正編定機制是否延續」之建議管制方向 會議資料 P.40「.....如發生於國土保育地區或環境敏感地區，則不易『確保國土安全』、『保育自然環境與人文資產』、『復育環境敏感與國土破壞地區』，難謂『追求國家永續發展』」等文字內容過於抽象，請依照本議題重點再重新研擬具體論述之文字。	已調整原文字內容，於本次會議資料附件二、議題二、三、。
	因本議題建議方向係回歸行政程序法規定辦理，請再補充行政程序法第 131 條有關請求權時效之相關內容。	已補充於第六章第四節壹、。
	針對更正編定專案計畫處理建議，其中原鄉地區之更正計畫業已完成階段性成果且將延續至國土功能分區分類劃設，原則應無需納入議程資料；另請受託單位協助研析國土計畫土地使用管制規則條文草案第 37 條：「區域計畫實施前或原合法之建築物，經提出得認定為合法房屋之證明文件，並經直轄市、縣(市)主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用。」，就前開條文草案之適法性及合理性協助分析。	1.原鄉地區之更正計畫相關內容，已遵照刪除。 2.管制規則條文草案第 37 條之分析，已補充於第六章第四節參、。

拾、第 9 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 11 月 3 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 9 次工作會議記錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 8 次工作會議決議回應情形說明		
(一)	回應處理情形原則洽悉。	感謝指教。
(二)	有關期中審查以及第 1 場座談會與會專家學者所提建議，請受託單位依前（第 8）次工作會議決議研析並逐項回應後，提下（第 10）次工作會議討論。	遵照辦理。
二、討論事項 1：第 2 場專家學者座談會議程規劃討論		
(一)	議題一：「原依興辦事業計畫管制之非都市土地變更編定案件，相關管制內容是否延續」之建議方向	遵照辦理。
1.	本議題除既有之方案 1、方案 2 外，建議增加折衷之方案 3，並以方案 3 為主軸就教專家學者意見；至於原本之方案 1、方案 2 內容是否做為背景說明提供專家學者參考，由受託單位納入議程資料撰寫評估，惟議程架構及討論議題應明確易讀。	遵照辦理。已增加方案 3 說明，並將方案 1、2 之優劣分析、適用本法第 32 條第 1 項規定列為附表，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
2.	方案 3 係方案 1 之補強方案，原則係延續原興辦事業計畫管制效力至變更使用為止，該類案件如變更使用，則應適用新法規定；惟針對延續原興辦事業計畫管制，若部分	遵照辦理。已增加方案 3 內容說明，及調整原變更編定案件如經劃入國土保育地區第 1 類者納管、申請使用機制，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。

	原計畫使用內容對所在國土功能分區分類影響較大者，例如國保 1 範圍內合法丁種建築用地從事工廠使用，是否應設計相關配套機制或管制規定，例如應有簡化之申請機制等，請受託單位研析並提出具體建議。	
3.	另外原興辦事業計畫若遺(滅)失、無法確認，或屬非都市土地使用管制規則第 28、35 條等規定免附興辦事業計畫之情形，除了應取得有關目的事業主管機關認可外，其管制作法可分為依現況使用、得於原用地範圍內以新法使用強度進行增改建，或於新法土管規則內規定例外允許使用(例如現行 OX 表備註「限於原依區域計畫法編定之 OO 用地使用」)等 3 種情形，請規劃團隊協助研析相關管制規定建議方向。	遵照辦理。已補充已完成變更編定、開發使用案件若遺(滅)失、無法確認原興辦事業計畫、免附計畫之情形等之可能管制方式，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
4.	有關受託單位建議原變更編定案件如經劃入國保 1、農 1 者應列冊納管部分，請受託單位先行釐清該建議之效力為何，又興辦事業計畫是否以符合非都市土地使用管制規則第 30 條規定為主，如有遺(滅)失或無法列冊情形應如何處理，是否僅限制屬可建築用地(例如甲、乙、丙、丁建、遊憩用地)且位於國保 1 者才要列冊，就列冊納管之必要性，請受託單位再予研析。	遵照辦理。已調整原變更編定案件如經劃入國土保育地區第 1 類者之納管效力、必要性、對象，及已補充已完成變更編定、開發使用案件若遺(滅)失、無法確認原興辦事業計畫、免附計畫之情形等之處理方式，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
5.	另就受託單位原撰寫之方案 1、方案 2 研析內容，相關意見如下，請併同上開建議納入議程修正參考：	遵照辦理。

(1)	會議資料 P.14 表 1 優劣分析表，方案 2 缺點提及違反本法管制內容「免罰」，該情形於法理上係屬免罰或不適用本法第 38 條規定，建議再確認。	遵照辦理。該段已調整為「 <u>不適用</u> 」本法第 38 條罰則規定，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
(2)	上開表 1 之方案 1 缺點 4 及缺點 5 (須研擬特殊管制規定)，係以單一條文處理抑或應訂定特殊土地使用管制規定，請再補充說明。	遵照辦理。於方案 1 下建議需考量不同國土功能分區分類，或變更使用時，研擬特殊土地使用管制規則，含使用規範、申請程序等，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
(3)	會議資料 P.15 表 2 適用本法第 32 條第 1 項規定之分析表，其中方案 1 係屬未合乎本法第 32 條第 1 項構成要件，或根本與該條規定無關，請再釐清。	遵照辦理。此類案件之性質應屬原合法之建築物、設施，但方案 1 下，如其確實依興辦事業計畫開發、建築及使用，且已於國土計畫土地使用管制規則設計條文對應，則該計畫使用符合本法第 23 條第 2 項授權訂定之土地使用管制規則內容，未合乎本法第 32 條之構成要件，自不適用本法第 32 條第 1 項之規定，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
(4)	本案建議待申請案件不得受理申請，已申請但審查中案件予以駁回，該 2 類情形之適用時點應均為「國土功能分區圖公告之日」起；又審查中案件是否應於區域計畫法階段，即先行修正非都市土地使用管制規則，使用地變更編定案件亦應審核是否符合各級國土計畫指導，而非核准後再納入國土計畫機制處理，請受託單位協助研析並納入期末報告書論述。	遵照辦理。已調整待申請案件、審查中案件之適用時點，並補充建議審查中案件，於興辦事業計畫核准前或後應審查是否符合國土計畫所訂相關事項，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料，並已納入期末報告書第五章第四節貳、。
(5)	興辦事業計畫已核定，但未完成使用地異動登記者，是否應於國土計	遵照辦理。已針對此類案件提出草案條文建議，及調整、開發使用

	畫土地使用管制規則內研訂條文銜接，以利後續辦理使用地異動；又要求於一定期間內完成異動登記、開發使用之期限，建議擇定 1 種樣態即可。	之期限，詳參第五章第四節參、五、。
(6)	會議資料 P.19「國土計畫使用地編定類別轉換原則」，就「建議直轄市或縣市區域計畫主管機關先行函請直轄市、縣市國土計畫主管機關核准…」乙節，考量現行區域計畫法下小面積變更編定並非由區域計畫主管機關核准，而係由目的事業主管機關，故該項建議應調整為由目的事業主管機關納入核准與辦事業計畫核准文件內，並於國土計畫土地使用管制規則內研訂條文銜接，以利後續辦理使用地異動。	遵照辦理。已調整國土計畫使用地編定類別轉換原則內容，針對已核定、未完成使用地異動登記案件，建議由目的事業主管機關函請直轄市、縣(市)主管機關同意編定為國土計畫之使用地類別，並應登載於國土功能分區查詢系統及土地參考資訊檔，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料。
(二)	議題二、「使用地更正編定機制是否延續」之建議管制方向	遵照辦理。
1.	針對現行非都市土地使用地更正編定機制，參考多數專家學者及部分縣市政府意見，原則不予延續至國土計畫土地使用管制規定，現行非都市土地如有使用地更正需求，應於區域計畫法適用期間儘速辦理完畢。	遵照辦理。已補充說明於第六章第四節壹、。
2.	惟部分縣市仍有既存合法建物與用地編定不符之情形，且考量居住係人民基本生存需求應予保障，爰於國土計畫土地使用管制規則，是否應設計區域計畫實施前已存在建築物且現況有居住事實者，得申請住宅使用之規定，或參考國家公園計畫處理方式，明定該類建物得申請之使用項目，請受託單位評估訂定前開機制之可行性、妥適性，	遵照辦理。已提出原合法建物保障居住使用之可行性分析，詳參第六章第四節參、。

	提本次座談會就教專家學者及各縣市政府意見。	
3.	另針對未來是否仍有使用地更正之需求、更正之類型及案件數量，建議納入討論議題請本部地政司及縣市政府協助說明，並請受託單位納入訪談題綱，作業單位則協助先洽新北市政府取得初步參考資料，後續再評估發文請本部地政司及縣市政府協助提供辦理情形。	遵照辦理。已補充說明於討論議題，詳參第 2 場專家學者座談會會議資料，並納入訪談題綱。
三、討論事項 2：深度訪談題綱與訪談建議邀請名單		
(一)	訪談題綱內容請受託單位依據上開座談會議程建議調整方向修正，提綱撰寫架構應清楚表明須請教受訪者之問題，避免訪談失焦。	遵照辦理。並參酌第二次專家學者座談會委員意見，調整訪談題綱，詳參本次會議資料討論事項三。
(二)	訪談邀請單位部分，依本案工作計畫邀標書規定，除本部地政司為必要訪談對象外，因須訪談北、中、南、東至少各 2 個縣市政府地政單位，建議訪談新北市、桃園市、臺中市、雲林縣、臺南市、高雄市、宜蘭縣、臺東縣；另外中央機關部分，建議就國家公園計畫涉及既有權利保障之實務操作經驗，訪談本署國家公園組，並由受託單位依照修正後題綱，研提適當之中央機關訪談對象。	遵照辦理。詳參本次會議資料討論事項三。
(三)	考量作業期程，請受託單位完成訪談提綱及名單修正後提送本署確認，並俟確認後逕行辦理約訪事宜；訪談形式（視訊或實體）授權受託單位按作業能量自行評估，惟應於確認訪談時間（或地點）後副知作業單位。	遵照辦理。詳參本次會議資料討論事項三。

四、	因本案尚須召開 2 場座談會及訪談有關機關，考量原契約規定期末階段作業期程(110 年 12 月 16 日須繳交期末報告書)，以及本署年終得舉行會議時間有限，請規劃團隊審慎評估是否展延履約期限，並提工作會議討論確認。	遵照辦理。詳參本次會議資料討論事項四。
----	--	---------------------

拾壹、第 10 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 12 月 10 日 (星期五) 下午 2 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 10 次工作會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項 1：第 9 次工作會議決議回應情形說明		
	回應處理情形原則洽悉。	感謝指教。
二、報告事項 2：第 2 場專家學者座談會委員意見初步回應		
	請受託單位參考下列意見再予修正回應處理情形表，並應比照期中審查及第 1 場座談會，說明相關意見是否採納及考量理由。	遵照辦理。
(一)	議題一：「原依興辦事業計畫管制之非都市土地變更編定案件，相關管制內容是否延續」之建議方向	遵照辦理。
1.	有關受託單位建議本議題調整為「已核定但未完成異動登記或開發使用之案件」、「已完成變更編定、開發使用案件」等 2 種態樣，但依國土計畫法 (以下簡稱本法) 實施管制後，區域計畫法已停止適用，縱然土地登記規則等地政法令仍具效力，但前開尚未完成異動登記案件於國土計畫階段是否仍有法源得據以辦理尚有疑義，故建議應以「已完成變更編定」之案件為本議題主要探討對象。	遵照辦理，期末報告以「已完成變更編定」之案件為本議題主要探討對象，並建議針對尚未完成異動登記案件，增訂授權辦理異動登記之法源依據，如第五章第四節。
2.	受託單位建議國保 1 內變更編定為可建築用地之案件應為優先列	遵照辦理。考量國保 1 為需較高度管制土地使用之地區，以維護

	管對象，針對著重於國保 1 之理由為何，又其他國土功能分區分類是否亦應一體適用，請再補充論述。	國土保育保安，故建議為優先列管分區分類。而其他分區分類，考量地方政府執行量能有限，案件量龐大且難以清查，故未建議一體適用，並已透過深度訪談蒐集受訪者意見後納入研析。
3.	自本法公布施行至國土功能分區圖公告之日，此期間同時適用區域計畫法及本法，又本法授權訂定之各子法係部分成就、部分適用，且各該法律並未明定新、舊法令銜接之相關案件審查期限，有關受託單位建議應於非都市土地使用管制規則納入變更編定案件落日期限及要件等相關規定，應考量實務辦理期程，就建議之截止期限論述合理性；並請受託單位再蒐集其他法系有無類似本法新、舊法系銜接之相關規定，並透過訪談蒐集意見後，納入本案研究及提出完整建議。	遵照辦理。有關變更編定案件受理申請期限，已透過深度訪談、座談會蒐集受訪者及與會者意見後納入研析，如第五章第四節貳、。
4.	針對與會委員意見提及，依本法編定使用地重新做成行政處分後，業已「取代」原使用地編定之處分，故受託單位建議原處分「無需」再作成廢止之處分，但參考莫拉克颱風災後重建特別條例廢止後，本部就個案仍有相關行政處理程序，爰請受託單位再協助蒐集其他法系針對新、舊法令轉換涉及行政處分如何處理之案例，據以論述原非都市土地變更編定之處分是否需廢止、逕行失效或需透過行政程序處理。	遵照辦理，參考針對新、舊法令轉換涉及行政處分之案例，針對使用地變更編定已核准之案件，依中央法規標準法第 18 條規定，處理程序已經終結，適用舊法，建議如該處分不廢止對公益無危害，原處分機關無需廢止該處分，則該處分之效力仍繼續存在。另，第一次國土計畫使用地編定公告時，已做成新的行政處分，取代既有區域計畫法編定之使用地，原處分實質上已無管制效力。按行政程序法第 122、123 條，原合法行政處分，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止。但按行政程序法第 126 條規定，原處分

		機關依第 123 條第 4 款、第 5 款規定廢止授予利益之合法行政處分者，對受益人因信賴該處分致遭受財產上之損失，應給予合理之補償。考量倘依上開規定廢止原非都市土地使用地編定處分，恐造成諸多土地所有權人財產上或權益上之損失。另外，現行諸多目的事業主管機關訂定之法令規範或所為之行政處分，涉及非都市土地使用地編定或變更編定之行政處分，或以此為依據，如將其廢止，可能不利於法之安定性，亦使其他目的事業法令或處分失所附麗，影響甚廣。故建議就原有使用地變更編定處分原則無需再作出廢止之行政處分，除非其屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危害者。
5.	另委員建議現行非都市土地使用管制規則賦予目的事業主管機關之定位及權限，於國土計畫是否予以延續，請受託單位仍應先行釐清目的事業主管機關於本法界定之角色，再依照現行規定研析新舊制度轉換下，目的事業主管機關應如何因應及配合本法相關規定管理原核定興辦事業計畫之案件。	遵照辦理。基於本法第 8 條第 4 項、第 17 條第 1 項規範各目的事業主管機關擬訂之部門計畫應遵循國土計畫之精神，目的事業主管機關，除應依其目的事業法規管理管理原核定興辦事業計畫之案件外，亦應遵循本法及各級國土計畫之指導。故建議使用地變更編定案件審查時，目的事業主管機關應會同審查有無符合本法及各級國土計畫規範內容，如第五章第四節貳、二、。
6.	針對依現行規定免附興辦事業計畫之變更編定案件(例如鄉村區內變更編定為乙種建築用地)，因該類案件原即無目的事業主管機關，如何確認有無興辦事業計畫或使用計畫，或是否回歸本法第 23 條	遵照辦理。如有免附興辦事業計畫核准文件情形，又無目的事業主管機關者，建議原則由變更編定核定機關，確認有無相關興辦事業計畫或使用計畫，如經變更編定核定機關確認屬計畫使用或

	授權之土地使用管制規則規範，請再予研析。	依法免附興辦事業計畫者，原則按本法第 32 條依其現況持續使用。又若土地所有權人有增建、改建、變更使用之需求，考建議依本法第 23 條規定進行增、改建、使用。
(二)	議題二、「使用地更正編定機制是否延續」之建議管制方向	遵照辦理。
1.	就本案研究及與會專家學者均建議現行使用地更正編訂機制不予延續，建議應參考相關資料提出整合性論述，包括不予延續之理由、本法設計邏輯係以計畫編定而非現況編定、如有誤繕、誤寫情形行政程序法已有規範等相關說明，同時若於國土計畫階段屬實質編定錯誤之情形，則應重新作成適法之處分，以符本法立法原意。	遵照辦理，已補充現行使用地更正編訂機制不予延續之理由、本法邏輯、行政程序法、編定錯誤處理方式等相關論述，如第六章第四節。
2.	有關受託單位建議於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法(草案)另定類似「釐正」之措施，有無相關法源依據，建議之辦理程序為何，請再予釐清說明。	遵照辦理，考量若於第一次編定國土計畫使用地時，若有實質編定錯誤之情形，建議於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法(草案)增訂處理措施之法源依據，應依編定法定程序重新辦理，以重新作成適法之處分，已補充論述於第六章第四節。
3.	至於本議題原研提區域計畫實施前或原合法之建築物得申請住宅使用之條文草案，討論重點回歸本法第 32 條既有權利保障原則適用之討論，無須特別就居住態樣進行分析。	遵照辦理。按本法第 32 條既有權利保障原則、第 23 條土地使用管制內容，建議區域計畫實施前或原合法之建築物，如符合以下情形之一者，始得申請住宅使用：一、適用本法第 32 條第 1 項規定者；二、住宅屬第六條附表一規定之免經申請同意、應經申請同意之使用項目及其細目者。如第六

		章第四節參、。
三、討論事項 1：本案履約期限展延事宜		
(一)	考量本案經盤點 2 場專家學者座談會與會專家學者意見，涉及本法第 23 條或第 32 條授權範疇疑義、縣市主管機關命其變更使用或遷移之必要性審查基準、原非都市土地使用地變更編定之行政處分性質及應否廢止...等衍伸議題，需時研析；又本案尚須召開 1 場專家學者座談會及訪談有關機關，前因疫情影響，且本署得舉行會議時間有限，恐未及於原契約規定之期末報告繳交期限內完成，考量前開事由非可歸責於受託單位，為本案研究完整性，原則同意本案於不增加委辦經費之前提下展延履約期限。	遵照辦理。已函文業務單位辦理展延履約期限。
(二)	至於展延後之履約期限，請受託單位詳實評估作業能量及所需作業時程，儘速來函申請。	遵照辦理。已函文業務單位辦理展延履約期限。
四、討論事項 2：訪談辦理情形		
(一)	請受託單位依照各場專家學者座談會所提意見及歷次工作會議討論建議方向，補充及調整訪談議題，並儘速提供本組確認後據以辦理約訪。	遵照辦理。已提供調整後之訪談題綱，並經業務單位確認後辦理約訪。
(二)	就訪談型式建議得採 2~3 個單位共同訪談等方式，以達較佳之交流討論效果；又訪談時間請受託單位與受訪機關協調確認後通知本組。	遵照辦理。已視約訪單位之可訪談時間安排共同訪談，並於確認後通知業務單位。
五、討論事項 3、4：期中報告審查會議及第 1 場座談會意見回應處理情形		
	請受託單位參考下列意見再予修正回應處理情形表。	遵照辦理。

(一)	有關本法第 32 條第 1 項得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用等事項，究應依同條第 3 項或第 23 條第 2 項授權訂定子法之疑義，請受託單位參考會前提供之本部法規會意見，就相關事項納入土地使用管制規則、修訂補償辦法名稱及內容、依本法第 32 條第 3 項授權再訂 1 項子法等方式，再予研析並提出修正（或新訂）子法之具體建議。	遵照辦理，已納入本部法規會意見研析，研議有關本法第 32 條第 1 項得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用等事項之子法授權依據、具體建議，如第三章第五節伍、。
(二)	會議資料 P.41，關於可建築用地「不妨礙國土保育保安」得繼續編定為可建築用地之考量方式，本署於近期預告之「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」已明訂相關處理機制，請受託單位併同納入研析。	遵照辦理，已納入「國土功能分區圖繪製作業辦法草案」相關規範。
(三)	會議資料 P.56，有關本法第 32 條「區域計畫實施前」之立法背景，請再補充立法院公報等相關實證說明。	遵照辦理，已補充有關本法第 32 條「區域計畫實施前」之立法背景、限定於原住民土地之立法理由，如第三章第三節參、一、。
(四)	會議資料 P.57，有關專家學者建議應明訂限期令其變更使用或遷移之裁量基準，請受託單位再明確說明評估結論及裁量基準之建議訂定內容。	遵照辦理，有關限期令其變更使用或遷移之裁量基準，已說明於第三章第三節貳、。
(五)	會議資料 P.61，針對本法第 32 條第 1 項「改為妨礙目的較輕之使用」是否屬人民自由選擇權利且需否申請，請受託單位再研析。	遵照辦理。考量土地使用之用途選擇，在合乎法令規定、公益原則之前提下，人民得有自由選擇權利，而本案建議「改為妨礙目的較輕之使用」應屬人民權利，得容許使用人自由選擇，惟其使用不宜影響周邊環境或他人，故建議其變更使用應在不影響或輕度影響公共利益之前提下，宜符合不得

		妨礙環境資源保護 (育、安)、公共通行、生產 (活) 環境、指定目的使用等原則，惟其使用如屬本法規定應經申請同意使用或應申請使用許可者，或依其他法令應提出申請者，仍應依法辦理申請。如第三章第四節伍、及陸、。
六、	請受託單位依據期中審查會議、第 1、2 場專家學者座談會與會專家學者及機關意見，並完成訪談及第 3 場座談會蒐集相關意見，重新整體檢視、修正前開會議意見回應處理情形表後，再安排工作會議討論確認；且提會資料應以本案既有權利保障架構為主體，透過架構圖或其他易於閱讀之方式，說明本案相關議題之處理情形，回應處理情形表則作為會議資料附件，以利討論聚焦。	遵照辦理，已完成訪談及第 3 場座談會蒐集相關意見，調整期中審查會議、第 1、2 場專家學者座談會之會議意見回應處理情形表，再行納入工作會議討論。

拾貳、第 11 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：111 年 1 月 4 日（星期二）上午 9 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 11 次工作會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 10 次工作會議決議與回應情形說明		
(一)	有關已核定興辦事業計畫、未完成異動登記之非都市土地變更編定案件，前開情形是否符合本法第 32 條「原來之合法使用」及相關配套機制，請受託單位研析後，納入期末報告書。另本法並無授權前開情形得繼續辦理異動登記，得否於非都市土地使用管制規則訂定辦理期限規定，例如目的事業主管機關核定時要求於期限內辦理異動登記，否則原核定失效，避免該議題延續至本法實施管制後，亦請受託單位再研析。	1.依非都市土地使用管制規則第 28 條第一項規定：「申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣(市)政府申請核准，...」，故使用地變更編定案件，雖經目的事業計畫核准興辦事業計畫，仍未完成使用地變更編定之申請，仍須待縣市主管機關「核准」使用地變更編定，才是該使用地變更編定之「授益行政處分」，故於已核定興辦事業計畫，未完成異動登記之案件，實未完成變更編定之法定程序，依法尚不得開發、使用，應按本法第 23 條規定辦理，但按本法第 32 條規定得為未開發前之現況使用。 2.考量非都市土地使用管制規則於本法實施管制後將廢止，故建議於國土計畫土地使用管制規則訂定辦理異動登記時限，以銜接新舊制規定。述如第五章第四節參、五、。
(二)	國土計畫使用地第 1 次編定公告後，既有依區域計畫法編定之使用地是否需辦理廢止，請受託單位參考本署前就國土計畫、區域計畫使	已修正相關論述。第一次國土計畫使用地編定公告時，已作成新的行政處分，取代既有區域計畫法編定之使用地，原依區域計畫

	用地編定之定性，以及新編定公告後是否逕行「取代」原編定，又可否透過其他行政程序辦理等事項，再予補充後，納入期末報告。此外，針對會議資料 P.8 受託單位回應內容，相關文字論述有前後矛盾情形，且是否增加訴訟不應做為政策評估之理由，請受託單位再修正相關論述。	法編定或變更編定之處分實質上將不再具有土地使用管制效力。按行政程序法第 123 條，建議就原有使用地變更編定處分原則無需再作出廢止之行政處分，除非其屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危害者。如第五章第四節參、四、。
(三)	有關使用地更正議題，受託單位建議於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法訂定類似「釐正」之程序，惟該建議與第 2 場座談會與會專家學者建議依行政程序法規定（誤寫更正、重作處分）辦理之意見相異，請受託單位再評估修正前開建議，並補充法理論述。	考量若於第一次編定國土計畫使用地時，如有誤寫、誤繕等顯然錯誤需予更正之情形，確實應依行政程序法規定辦理更正。但若非屬行政程序法所稱之「誤寫、誤繕」情形，建議得於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法（草案）增訂處理措施，建議應依編定法定程序重新辦理，以重新作成適法之處分。如第六章第四節壹、。
(四)	本案各項議題經相關會議討論，研究之核心應回歸本法第 32 條既有權利保障架構之建立，請受託單位依照下列議題整理完整論述後，提下（第 12）次工作會議討論： 1. 本法第 32 條適用架構：依據本部 110 年 12 月 14 日國土計畫審議會第 19 次會議資料，研析本法第 32 條適用架構合理性，及其他應補充類型或相關事項。 2. 本法第 32 條授權子法訂定疑義：依據本部法規會 110 年 12 月 7 日來函意見，研析得為原來使用、改為妨礙目的較輕使用等相關規定之子法訂定依據。 3. 違反本法第 32 條土地使用管制	1. 本法第 32 條適用架構，已提出調整建議如第三章第二節。 2. 本法第 32 條授權子法訂定疑義，已研析如第三章第五節伍、。 3. 縣市主管機關令其限期變更使用或遷移之裁量基準，已調整建議如第三章第三節貳、。 4. 得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用，係屬人民自由選擇權利或主管機關權責，已分析如第三章第四節陸、。 5. 原已核定興辦事業計畫案件於國土計畫之管制方式，已調整建議如第五章第四節。

	案件，是否訂定縣市主管機關令其限期變更使用或遷移之裁量基準。 4.得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用，係屬人民自由選擇權利或主管機關權責。 5.原已核定興辦事業計畫案件於國土計畫之管制方式。	
二、討論事項: 第 3 場專家學者座談會議程規劃		
(一)	本案待研析議題之議題 2 研究重點，係針對原依區域計畫法編定之可建築用地及農牧用地，經轉換為國土計畫之可建築用地及農業生產用地後，容許使用項目、使用強度等規範應如何訂定以及訂定原則；惟依據相關會議專家學者意見，國土計畫土地使用管制規則係依據本法第 23 條授權重新訂定管制規定，既有土地使用如未符前開管制規則，則以本法第 32 條既有權利保障原則辦理，爰建議第 3 場座談會仍以本法第 32 條既有權利保障架構為重點徵詢專家學者意見。	遵照辦理，已調整第 3 場座談會議程，如本次會議資料附件二，改以本法第 32 條既有權利保障架構為主要討論內容。
(二)	有關國土計畫使用地之編定程序、如何判定不妨礙國土保育保安之準則，已由另案（使用地委辦案）研究團隊研析中，本案研究重點仍以土地使用管制規定為主；至於本次會議資料研析成果及相關建議，請受託單位將完整內容納入期末報告載明，並提供使用地委辦案研究團隊參考。	遵照辦理，本次會議資料研析成果及相關建議，及土地使用管制規定研析成果，已納入第四章。
(三)	針對受託單位本次研提座談會議程資料意見： 1.受託單位建議位於國保 2 屬原依	1.遵照辦理，已補充建議「會商相關單位」或「徵詢其他目的事業主管機關」之理由於第四章。

	區域計畫法編定之可建築用地、農牧或養殖用地，直轄市、縣（市）主管機關得「會商相關單位」或「徵詢其他目的事業主管機關」認定不妨礙國土保安，惟該建議與全國國土計畫第 9 章內容相異，請受託單位再補充說明建議之理由。 2.承上，原依區域計畫法編定之農牧或養殖用地，經認定不妨礙國土保安，受託單位考量既有合法農業使用建議得編定為農業生產用地及農業設施用地，惟農業設施用地本署原規劃係對應農產品製儲銷設施、休閒農業設施等使用強度較高之農產業設施，請受託單位再補充前開建議之理由，以利本署納入後續國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法修訂考量。	2.遵照辦理，已補充建議「既有合法農業使用得編定為農業生產用地及農業設施用地」之理由於第四章。
--	--	--

拾參、第 12 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：111 年 2 月 10 日（星期四）上午 9 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 12 次工作會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 11 次工作會議決議回應情形及本案進度說明		
(一)	有關已核定興辦事業計畫、未完成異動登記之非都市土地變更編定案件，請受託單位釐清現行規定及可能之樣態，在未完成異動登記前得否進行開發、整地等使用；又該類案件經核准興辦事業計畫後遲未辦竣異動登記，是否應於非都市土地使用管制規則內訂定落日條款，要求核准興辦事業計畫後一定期限內完成異動登記，避免變更編定案件問題遺留至本法實施管制後，請規劃單位再予研析並儘速納入訪談就教本部地政司及地方政府意見。	已核定興辦事業計畫、未完成異動登記之非都市土地變更編定案件之處理機制，如第五章第四節。經訪談徵詢縣市政府意見，多贊同訂定受理申請期限條款，要求於一定期限內完成應辦程序，惟基於法律保留原則，建議增訂於區域計畫法，如第五章第四節貳、。
(二)	針對國土計畫使用地第 1 次編定公告後，既有依區域計畫法編定之使用地是否需辦理廢止之疑義，查本署 111 年 1 月 22 日營署綜字第 1110002668 號函，曾就原核准開發許可案件經納入都市計畫範圍後是否需辦理廢止作成函釋，再請受託單位參考前開函釋納入研析。	參本署 111 年 1 月 22 日營署綜字第 1110002668 號函，原依區域計畫法核定之開發許可案件，後經納入都市計畫範圍，因原開發許可處分之辦理依據及效果自都市計畫發布實施日起已不復存在，改依都市計畫法相關規定進行管制，無需再報廢止。故建議就原有使用地變更編定處分，原則無需再作出廢止之行政處分，除非其屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危

		害者。如第五章第四節參、四、。
(三)	有關本案應辦事項部分，依本案邀標書規定，受託單位需協助本署辦理 1 場機關研商會議，建議俟受託單位完成本案主要議題-本法第 32 條適用架構之研析，經工作會議討論確認，並召開第 3 場座談會徵詢專家學者意見後，再安排機關研商會議與有關機關及直轄市、縣(市)政府討論。	有關本法第 32 條適用架構之研析成果，已於第 3 場座談會、訪談有關機關後，提出修正內容，經工作會議討論確認，如第三章第二節。
(四)	另請受託單位協助於訪談本部地政司時，就現行非都市土地使用管制規則與國土計畫銜接之議題徵詢該司意見，並以本案研究成果為基礎表達該議題之重要性，以利新、舊制度順利銜接。	已於訪談地政司時徵詢其有關現行非都市土地使用管制規則與國土計畫銜接之意見，並納入研析。
二、討論事項：第 3 場專家學者座談會議程規劃		
(一)	討論議題一：國土計畫土地使用管制既有權利保障架構	已調整架構內容如第三章第二節。
1.	本次受託單位在原提報本部國審會之架構下新增樣態 4，若經受託單位研析符合本法第 32 條規定，原則同意新增，惟應再予補充新增該樣態之理由、案例情境；此外，就樣態 4 是否得作妨礙目的較輕之使用，應再予研析說明。	就原提報本部國審會之架構下之樣態分析，已於本次會議資料中提出。 又因該土地維持可建築用地，及其上之建築物、設施，未曾受領補償，未經命其變更使用或遷移，則依本法第 32 條規定，其得改為妨礙目的較輕之使用，惟其性質應屬妨礙所在國土功能分區及使用地管制目的較輕之使用。
2.	承上，本次新增樣態 4 後，其與原本樣態 1~3 之差異為何，應依本法第 32 條規定再針對相關議題進行研析，包括各樣態與受領變更補償費、遷移補償費之競合，既有建	已補充分類方式及各樣態內容之詳細說明及案例，如本次會議資料附件二。

	建築物、設施是否均僅准修繕、不得增改建，得否改為妨礙目的較輕之使用，又改為妨礙目的較輕使用是否僅限位於既有建築物設施等。並請受託單位補充分類方式及各樣態內容之詳細說明及案例。	
3.	有關樣態 3 說明內容，針對尚未完成補償之情境為何，是否有刪除該樣態之必要，建議再予補充說明。	就原提報本部國審會之架構下之樣態 3 已有調整，已於本次會議資料中提出。
4.	另有關「改為妨礙目的較輕之使用」依受託單位會中說明，前開使用依本法第 32 條解釋應不得認屬臨時性使用，且如有必要予以拆遷時應給予補償，前開論述內容是否合理，請受託單位再予評估並補充詳細論述。	考量「妨礙目的較輕」土地使用項目，如國土保育保安設施、水土保持設施、設置公共設施等，未必是屬臨時性使用，惟其性質不得妨礙變更為非可建築用地之指定目的，如經地方政府認有國土保育需要時，應配合拆除，依法予以徵收或徵用、給予拆遷補償，以符規劃意旨及保障人民權益。
(二)	討論議題二：本法第 32 條授權子法訂定疑義	已調整內容如第三章第五節伍、。
1.	本議題所探討應訂定之內容為何，係妨礙目的較輕之使用規定，或其他本法第 32 條第 1 項之規範內容，請受託單位再予釐清。	本法第 32 條應訂定之內容為技術性、細節性之規定，含該項具體規範基礎、原合法之建築物、設施之界定、限期令其變更使用或遷移之情形、改為妨礙目的較輕之使用認定原則等。如第三章第五節。
2.	模式二建議依本法第 32 條第 3 項授權再訂定 1 項子法，於本法第 32 條或其他條文有無空間，是否符合法律授權原則，請受託單位參考本部法規會來函意見再予研析。	本法第 32 條第 3 項之授權範圍，就其立法原意，並無涵蓋第 1.點所述事項，故不宜據此訂定子法，建議納入本法第 46 條授權訂定之施行細則，或透過解釋性行政規則(函釋)據以補充。如第三章第五節伍、。
(三)	討論議題三：縣市主管機關令其限	已調整內容如第三章第三節貳、。

	期變更使用或遷移之裁量基準	
1.	有關受託單位提出命其變更使用或遷移之區位適宜性、建築安全性等必要性評估重點，查本部 103 年 7 月 8 日台內營字第 1030807233 號函，曾就地方政府執行區域計畫法第 21 條罰則之裁量基準作成函釋，並以縣市政府視個案情節及對於公共安全、公共秩序、公共利益等影響，予以裁量處罰，建議受託單位將前開公共利益等原則納入裁量基準訂定參考。	參酌左列函釋，縣市政府審酌「必要性」之評估基準時，建議應合於比例原則與公益原則，視個案情節及對於公共安全、公共秩序、公共利益等影響，予以裁量有無必要「限期令其變更使用或遷移」。
2.	另受託單位於本議題所設定之提問（一）、（二）內容差異為何，建議再釐清確認。	已調整提問（二）為：「就上開審酌重點，建議應優先考量限期令其變更使用或遷移之情形為何？有無其他具體建議？」
(四)	討論議題四：得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用，係屬人民自由選擇權利或主管機關權責	已調整內容如第三章第四節陸、。
1.	依受託單位研析意見，人民有權利選擇得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用，惟前開人民選擇權其前提係基於政府法令允許之範圍內，本議題應再加強補充說明政府之角色。	該等使用經他人檢舉或是經稽核發現可能違反國土計畫土地使用管制時將發生爭議，建議由縣市國土計畫主管機關會同有關機關組成專案小組，再進行個案認定是否適用本法第 32 條、是否違反本法第 38 條規定。
2.	又依受託單位說明，無論為原來使用或改為妨礙目的較輕使用應不必另外向縣市主管機關申請，若前開妨礙目的較輕使用屬應經申請同意使用項目，是否亦無須申請；又由何者認定屬「妨礙較輕」之使用，建議再補充說明。	本案建議「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用」或「改為妨礙目的較輕之使用」，於法律允許範圍內，原則上係屬人民使用之權利，土地、建築物或設施所有權人或使用權人得自由選擇，僅於法定特殊例外情形下，需經主管機關核准或禁止使用。

(五)	討論議題五：原已核定興辦事業計畫案件於國土計畫之管制方式	已調整內容如第五章第四節。
1.	受託單位建議於國土功能分區圖公告後，原已核准使用地變更編定之案件，若經主管機關認定該受益處分將不會對於公益有危害者，則可持續給與其使用地之變更編定，就前開持續給予編定之辦理程序為何，是否應於國土計畫土地使用管制規則訂定相關程序銜接規定，又是否應依該規則規定重新申請同意，請規劃單位再予研析。	原已核准使用地變更編定之案件，若經主管機關認定該受益處分將不會對於公益有危害者，建議准予續依原核准內容准予其使用地編定為適當用地，並於國土計畫土地使用管制規則訂定相關程序銜接規定，訂定一定之合理期限，要求其儘速辦理。又縣(市)政府審查變更編定案件時，認定符合國土計畫法與各級國土計畫之規定者，建議無需重新申請同意。
2.	按受託單位研析，原核准興辦事業計畫之案件，如與國土計畫土地使用管制內容不符者，屬本法 32 條規定之原合法使用。惟依使用地變更編定程序，興辦事業計畫核准僅為准許變更編定之要件之一，可否直接推導出屬原合法之使用，請受託單位再補充說明。	原核准興辦事業計畫之案件，申請人未完成「使用地變更編定之核准」程序之前，故尚無法按興辦事業計畫開發、使用，非屬適用原合法之使用情形。
3.	有關使用地變更編定案件得否於非都市土地使用管制規則增訂落日條款，或有無其他因應方式，本署前於 109 年 1 月 15 日曾召開 108 年度「國土計畫法使用許可制度及銜接相關法規之重要議題探討」座談會—「訂定開發許可最終受理時間之適法性及合理性」，請受託單位參考該次座談會相關資料納入落日條款研析之參考，並透過訪談徵詢有關機關意見。	已參酌左列座談會資料及紀錄，及本案受訪者意見，多建議增訂非都市土地變更編定案件受理申請、完成法定程序期限之條款，惟基於法律保留原則，建議訂於區域計畫法。
4.	有關受託單位建議於非都市土地使用管制規則第 49 條之 1 第 3	有關「應符合國土功能分區分類之劃設與土地使用指導內容」審

	項，增訂審查變更編定案件應合於各級國土計畫規定 1 節，針對建議條文內「應符合國土功能分區分類之劃設與土地使用指導內容」有無具體建議內容，請受託單位補充說明。	查內容建議，已補充於第五章第四節貳、二、。
(六)	因會議時間有限，本次會議僅就議題一進行討論，請受託單位參考上開意見修正各議題內容後，再提下次工作會議討論。	已修改各議題內容，如本次工作會議資料附件二。

拾肆、第 13 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：111 年 3 月 7 日（星期一）上午 9 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 13 次工作會議記錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 12 次工作會議決議與回應情形說明、訪談成果初步彙整		
	原則洽悉。	感謝指導。
二、討論事項：第 3 場專家學者座談會議程規劃討論		
(一)	討論議題一：國土計畫土地使用管制既有權利保障架構	已調整架構內容如第三章第二節。
1.	考量情境 3 若經變更為非可建築用地，依法即應給予補償，原則應適用情境 2，又如仍得申請使用，則應屬情境 1，故請將改為妨礙目的較輕使用之精神，融入本法第 23 條授權管制規則訂定，請受託單位再予研析，並透過案例補充說明。	已補充改為妨礙目的較輕使用融入本法第 23 條授權管制規則訂定，納入本案建議調整架構之情境 1-2。
2.	本次受託單位所提 3 種情境，經討論歸納，主要可將原合法之建築物、設施及其坐落土地分為下列情境，請受託單位再予重新調整架構圖說及相關論述，以利座談會說明及討論。 (1) 情境 1： ①原可建築土地上已有建築物、設施，並經評估持續編定為可建築用地。 ②原可建築土地上無建築物、設施	參酌業務單位及第三次座談會專家學者意見，已調整架構內容如第三章第二節。

	(素地)·並經評估持續編定為可建築用地。 (2) 情境 2：原可建築用地(無論是否有建築物或設施)經調整為非可建築用地，依法給予補償。	
(二)	討論議題二：本法第 32 條授權子法訂定疑義	遵照辦理。已調整內容如第三章第五節伍、。
1.	若「改為妨礙目的較輕使用」之精神納入管制規則訂定，則本法第 32 條有關區域計畫實施前、原合法之建築物、設施之認定範疇，以及地方政府斟酌地方情形令其變更使用或遷移之裁量參考等事項，後續亦可考量透過本法施行細則或解釋性行政規則(函釋)據以補充。	已補充「改為妨礙目的較輕使用」之認定與裁量原則得透過本法施行細則或解釋性行政規則(函釋)據以補充。
2.	又符合本法第 32 條第 1 項範疇之既有建築物、設施，無論維持原來合法使用或改為其他使用，應於管制規則設計審查程序，例如列為應申請使用許可或採應經申請同意使用，請受託單位協助提供相關建議。	本案建議使用項目如屬維持原合法使用，則無需重新申請同意，但如改為妨礙較輕之使用使用，如屬國土計畫土地使用管制規則容許使用情形表規定之禁止使用、應經申請同意使用項目、達須申請使用許可規模、需變更使用地類別、非妨礙較輕得使用之項目，應依國土計畫土地使用管制規則應經縣市國土計畫主管機關同意使用相關規定、使用許可相關規定辦理。
3.	請受託單位協助補充本法第 32 條與非都市土地使用管制規則第 8 條規定之差異，及後續本法第 32 條執行上應注意事項及處理原則建議。	已補充本法第 32 條第 1 項與非都市土地使用管制規則第 8 條規定之差異及後續執行注意事項，詳見第三章第三節。
4.	本議題係因應前次座談會委員意見，因受託單位已研提法制分析內	遵照辦理，本法第 32 條授權子法訂定疑義分析內容已納入第三章

	容，考量本議題僅為立法技術之評估，原則不納入座談會討論，請受託單位依照上開意見修正研究內容後，納入期末報告書適當章節。	第五節伍、。
(三)	討論議題三：縣市主管機關令其限期變更使用或遷移之裁量基準	已遵照辦理，調整內容如第三章第三節貳、。
1.	因依本法第 32 條第 1 項規定，就既有建築物、設施令其變更使用或遷移，為直轄市、縣(市)主管機關之法定權責，亦應由各主管機關依據地方情形自訂裁量基準，而本案所訂之原則係供直轄市、縣(市)主管機關訂定裁量基準之參考，故本議題之命題應再予調整。	已將命題調整為縣市主管機關令其限期變更使用或遷移之「評估重點」。
2.	有關受託單位建議之必要性評估重點，其中就區位適宜性部分，針對檢視個案土地使用對於所座落國土功能分區分類有無重大影響，建議再提供較明確之操作原則建議；又針對評估該使用位於環敏等特殊管制地區或是災害潛勢地區部分，屬環境敏感地區目的事業主管機關權責，請配合調整。	1.建議評估個案土地使用對於所座落國土功能分區分類有無重大影響時，得考量如是否為中央或地方國土計畫土地使用管制規則或各級國土計畫所禁止之使用項目；或如符合國土保育地區第一類劃設條件者，其使用是否有危害國土保安、自然資源或環境保育或保護之虞；或如符合農業發展地區第一類劃設條件者，其使用是否有危害農業生產環境維護之虞。 2.調整建議評估該使用是否位於須特殊管制之地區（例如具備環境敏感地區條件），或是位於災害潛勢地區範圍，宜會同目的事業主管機關審視其使用是否有影響其管制目的之不利情形（如是否位於目的事業主管機關公告之依法劃定禁止建築或設置地區）。
3.	至必要性評估重點有關建築安全	建築安全性原則，已納入「基於結

	性部分，既有建築物、設施除自身安全評估外，是否有危害周邊公共安全，請納入評估考量。	構安全、易致災情形等考量，認定該建築物或設施不具安全性，有危害公共安全之虞者」。
4.	有關執行機制建議依國土計畫土地使用管制規則(草案)(110年2月版)第20條規定組成之專案小組進行審認部分，因前開專案小組係審查應經申請同意案件，又考量必要性評估亦得由直轄市、縣(市)政府依照內部分工機制處理，爰無須與管制規則第20條連接，僅需於論述時強調應「會同」有關機關審認。	已調整建議為：「由縣市國土計畫主管機關，會同該使用之主管單位、地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉(鎮、市、區)公所、特殊地區目的事業主管機關等有關單位共同評估審查」。
5.	綜上，因本議題係屬行政作為建議，原則不納入座談會討論，請受託單位依照上開意見修正研究內容後，納入期末報告書適當章節。	遵照辦理，縣市主管機關令其限期變更使用或遷移之評估重點內容，已納入第三章第三節貳、。
(四)	討論議題四：得為原來使用或改為妨礙目的較輕使用，係屬人民自由選擇權利或主管機關權責	遵照辦理。已調整內容如第三章第四節陸、。
1.	針對本議題有關政府的角色，請再予補充；另請配合議題2、3之討論方向，修正本議題相關論述，並建議得補充相關案例做為輔助說明。	遵照辦理，有關政府角色、案例說明已補充於第三章第四節陸、。
2.	本議題與議題2同屬因應前次座談會委員意見，因受託單位已研提法制分析內容，尚無須進一步就教專家學者之必要，原則不納入座談會討論，請受託單位依照上開意見修正研究內容後，納入期末報告書適當章節。	遵照辦理，討論議題四分析內容已納入第三章第四節陸、。
(五)	討論議題五：原已核定興辦事業計畫案件於國土計畫之管制方式	已遵照辦理，調整內容如第五章第四節。

1.	有關受託單位建議於非都市土地使用管制規則內，訂定使用地變更編定案件之落日條款，因本署前就開發許可案件得否訂定落日條款徵詢專家學者意見，考量區域計畫法未有授權，且本法第 45 條已明定新、舊法過渡期限，已讓申請人足以因應，爰無法訂定落日期限規定，請配合修正相關內容。	已補充營建署前就非都市土地開發許可案件得否訂定落日條款徵詢專家學者意見。
2.	惟考量使用地變更編定相關規定僅於區域計畫法授權之非都市土地使用管制規則規範，為因應 114 年正式依本法實施管制，避免過渡期間審議案件未能符合國土計畫指導，以致後續衍生相關爭議，請受託單位再從制度面及實務執行面，補充說明於非都市土地使用管制規則訂定使用地變更編定落日條款及審查原則之必要性及可行性。	已補充訂定使用地變更編定受理申請條款及審查原則之必要性及可行性，惟現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。
3.	又針對受託單位研提非都市土地使用管制規則第 29 條之 1 增訂條文案草案，就各項落日期限是否合理，例如需檢附興辦事業計畫核准文件之案件，受理期限僅至 112 年 9 月 30 日，將會造成衝擊，請再予評估調整；第 2 項應於 114 年 1 月 30 日前取得變更編定核准並依規定繳交回饋金、提撥維護管理保證金等，因變更編定核准案件之附帶條件，前開保證金並非變更編定案件範疇，且另可能包括興辦事業計畫所要求者，就條文文字建議再予調整。	1.依據第三次座談會專家學者意見，受理申請期限，不區分檢附興辦事業計畫核准文件與否，建議統一截至 113 年 4 月 30 日止。 2.第 2 項應於期限內完成事項已刪除提撥維護管理保證金，並納入完成興辦事業計畫核准文件之附款內容。
4.	另外有關興辦事業計畫效力，如屬依非都市土地使用管制規則第 30	已補充興辦事業計畫，如屬變更後目的事業主管機關依目的事業

	條授權訂定之興辦事業計畫審查作業要點核定者，原則自區域計畫法停止適用後亦失其效力；惟如屬依目的事業法令核定(例如產業創新條例)之興辦事業計畫，縱使依本法實施管制後仍具效力，請受託單位再予調整。如興辦事業計畫仍具效力，依本法實施管制後若涉及興辦事業計畫變更之情形，土地使用管制規定應如何配合訂定，亦請受託單位協助研析。	法令規定核定者，該案計畫內容應依新法、目的事業法令之規定辦理變更。且建議變更後目的事業主管機關，本於職權評估有無審查興辦事業計畫之需要，訂定或修訂相關目的事業法令規定，以規範興辦事業計畫之申請、變更、審查及核定等事項。
5.	有關受託單位建議增訂非都市土地使用管制規則第 49 條之 1 第 3 項，規範變更編定案件應符合本法及各級國土計畫規定 1 節，請受託單位參考本部區域計畫委員會第 454 次會議「申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則」報告案內容，評估於條文內訂定較細緻之規範，以利實務執行。	已補充使用地變更編定案件之審查內容建議。
6.	至於目前新、舊法令過渡期間，針對變更編定案件調整審查權責，由原先均授權給目的事業主管機關，回歸至地政主管機關審查，或同時會同國土計畫主管機關，共同審查是否符合非都市土地使用管制以及各級國土計畫指導，請規劃團隊協助評估並提供程序性建議。	建議變更後目的事業主管機關，本於職權評估有無審查興辦事業計畫之需要，訂定或修訂相關目的事業法令規定，以規範興辦事業計畫之申請、變更、審查及核定等事項。其次，目前新、舊法令過渡期間，變更編定案件之興辦事業計畫審查，宜由變更後目的事業主管機關會同國土計畫主管機關共同審查。
(六)	本案第 3 場專家學者座談會，議程部分原則以議題一、五進行討論，請受託單位儘速依照本次會議建議修正議程後，送作業單位確認；邀請人員部份，建議增加實務專家，包括張志銘教授、林學堅前處	已遵照辦理，於 111 年 4 月 1 日召開第 3 場專家學者座談會。

	長，又討論議題涉及地政司權管，請受託單位協助邀請本部地政司王司長成機或副司長，其他專家學者請受託單位參考前 2 場座談會與會人員協助邀約，並以符合契約規定人數為主。	
--	--	--

拾伍、第 14 次工作會議紀錄與回應表

一、時間：111 年 4 月 12 日 (星期二) 上午 9 時 30 分

二、地點：本組會議室(線上視訊會議)

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 14 次工作會議紀錄與回應表

項次	討論議題	意見回應
一、報告事項：第 13 次工作會議決議與回應情形說明、第 3 場專家學者座談會委員意見初步回應		
(一)	有關議題 1 張副教授容瑛意見第 4 點涉及「改為妨礙目的較輕之使用」，受託單位回應仍建議另定管制規範，惟此回應內容與專家學者意見及本組前於工作會議建議相左，請受託單位補充應另定管制規範之理由。	感謝指導。考量國土計畫法第 32 條第 3 項立法原意未授權訂定該條第 1 項相關事項之辦法，為避免管制規定過於複雜，已調整建議將「改為妨礙目的較輕之使用」融入土地使用管制規則容許使用情形表，不另定管制規範。如第三章第四節伍、。
(二)	議題 1 新北市政府書面意見涉及未來若不延續更正編定機制，如何保障現行農地更正為建地之權益，因國土計畫將以功能分區分類為管制主體，使用地原則將逐步弱化其功能，除建議應儘速依現行規定辦理更正編定作業外，未來本法實施管制後，原則仍依照土地使用樣態，分別按本法第 23 條或第 32 條授權規定辦理。	已補充本法實施管制後使用地之功能及管制原則，如第六章第四節壹、。
(三)	議題 2 張副教授容瑛意見第 1 點涉及行政程序法第 93 條，作成行政處分時得為附款之規定，請受託單位針對訂定附款之理由(有無裁量依據)、案件類型、時機、附款內	1.已補充附款相關說明，如第五章第四節貳、一、。 2.已補充非都市土地變更編定案件之行政程序相關分析，應依個案情形判定是否屬多階段行政程

	容樣態、適用情形等再補充研析說明；此外，使用地變更編定係多階段行政程序或多階段行政處分，其處理程序之終結時點為何，請受託單位併予釐清。	序或多階段行政處分。又就建議，應以「使用地變更編定核准」此一行政處分而言，只有取得使用地變更編定核准，才是使用地變更編定申請案件之授益行政處分，又考量中央法規標準法第 18 條規定，建議以變更編定核准完成為處理程序終結。如第五章第四節壹、。
(四)	議題 2 張副教授容瑛意見第 2 點有關變更編定案件受理申請期限部分，受託單位回應變更及開發許可案件應有一致性處理原則，是否代表受託單位建議變更編定案件亦無須訂定。考量開發許可案件透過嚴謹審查規範及程序，得處理國土計畫銜接之議題，原則不訂定受理申請期限，未來將於本法實施管制之日前予以准駁；而小面積使用地變更編定案件與開發許可案件性質不同，參酌專家學者及縣市政府之建議，多贊同訂定受理申請期限，基於實務執行需求，請規劃單位補充受理申請期限訂定之必要性及期限設定之理由說明。	以實務執行面考量，現行小面積使用地變更編定案件申請數量眾多，經訪談縣市政府主管機關意見，多建議宜訂定受理申請期限，作為其後續執行之依據。因此，為配合國土功能分區劃設及使用地編定作業期程，並且減少未來過渡至國土計畫實施管制後，產生新、舊規定競合之疑慮，本案仍建議於區域計畫法或非都市土地使用管制規則中增訂受理申請期限相關規範，以減少後續過渡之爭議，如第五章第四節貳、一、。
(五)	又上開受理申請期限可能之作法如下：(1)於區域計畫法明定，(2)於非都市土地使用管制規則明定，(3)修訂非都市土地使用管制規則，授權目的事業主管機關訂定，請規劃單位研析前開 3 種作法之實務、法理可行性，提出完整論述及具體建議。	已補充受理申請期限之 3 種可能作法與條文草案建議，惟現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。如第五章第四節貳、一、。
(六)	依本組先前內部討論共識，配合以國土功能分區分類為主、使用地弱	已納入作業單位提供管制方向相關資料作為研析參考。

	化功能之管制方向，未來應經申請同意案件核准後，原則不再配合調整使用地編定，請作業單位提供相關資料予受託單位納入研析。	
二、討論事項：機關研商會議議程規劃討論		
(一)	本案邀標書規劃原意，原係因應容許使用項目及使用強度檢討研析成果召開機關研商會議，受託單位就前開議題於期中階段已協助盤點訂定原則及待釐清事項，考量本案作業方向係以本法第 32 條既有權利保障架構為主軸，且本案相關研究成果已召開 3 場次座談會，邀集專家學者及地方政府等有關機關參與，並已透過訪談彙整地方政府及本部地政司意見，經考量現階段召開機關研商會議實益有限，並於會議現場徵詢受託單位意見，本案原則不再召開機關研商會議，後續涉及契約內容及經費是否減價等相關事項，授權業務單位會同受託單位處理。	本案遵照辦理，並配合處理契約事宜。
(二)	至本次受託單位綜整研究成果所提出機關研商會議資料，請依照下列意見修正後，納入期末報告書敘明：	遵照辦理，已將機關研商會議資料納入期末報告書。
1.	有關議題 1 國土計畫既有權利保障架構，受託單位參考專家學者意見新增之情境 1-3，其與情境 2 之差異為何；又該 2 種情境之主要爭點，在於本法第 32 條第 1 項（違反土地使用規定者命其變更使用或遷移，並給予遷移補償）、第 2 項（可建築用地經變更為非可建築用地，並給予變更補償），於法理解釋上得否個別單獨適用，或應以規	情境 1-3 與情境 2 之適用情形有所差異，情境 1-3 適用情形為土地經評估持續編定為可建築用地，與情境 2 土地經變更為非可建築用地有別，既有建築物、設施之管制原則仍有差異，應有個別單獨適用之可能。例如國 1 內工廠使用之丁種建築用地，違反新法管制規定者，又屬中高污染產業，經地方政府評估命其變更為

	劃合理性、實務可行性等進行整體考量，請規劃單位釐清，並提出建議架構及完整論述。	住宅或觀光旅館使用，但仍編為建築用地，此時將適用情境 1-3 之管制原則；若經地方政府評估命其變更為國土保安使用，並變更為國土保安用地，此時適用情境 2 之管制原則。如第三章第二節。
2.	考量後續對外論述需求，請受託單位將本案既有權利保障架構分別製作詳版以及簡版之圖說，並以簡單、易懂為設計原則。	已繪製詳版及簡版之既有權利保障架構圖說。如第三章第二節。
3.	有關議題 2 改為妨礙目的較輕使用之管制方式，未來將融入國土計畫土地使用管制規則訂定，而不再另定規範，並請受託單位協助釐清改為妨礙目的較輕使用之意涵，是否需符合新法土地使用管制規定；至受託單位研擬之認定原則，得再整理後提供未來地方政府遇有爭議案件時之認定參考。	考量改為妨礙目的較輕使用之管制方式，未來將融入國土計畫土地使用管制規則訂定，則土地使用人應依新制規定辦理使用，惟如土地使用人未依新制辦理時，卻主張其屬改為妨礙目的較輕使用之情形時，建議就該類爭議案件進行參考本案提供之認定原則予以判斷。如第三章第四節伍、。

附錄二 各次專家學者座談會紀錄與回應表

壹、第 1 次專家學者座談會紀錄與回應表

一、時間：110 年 9 月 22 日 (星期三) 下午 2 時 30 分

二、地點：採遠端視訊會議方式

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 1 場座談會與會專家學者發言意見摘要及回應

項次	發言意見摘要	意見回應
◎劉教授宗德		
一	會議資料 P.7~P.8，有關國土計畫法（以下簡稱本法）第 32 條所稱「區域計畫實施前之建築物、設施」之界定方式，其中「於非都市土地範圍內」、「位於原住民土地」、「非都市土地分區圖及編定結果公告日前建造完成」等 3 項要件係依據本法施行細則第 11 條之規定，惟該規定似有增加母法所無限制之疑慮，建議應予釐清前開施行細則第 11 條規定之立法理由及適法性。	感謝指教。考量本法第 32 條「區域計畫實施前之建築物、設施」之立法背景即係因為保障非都市土地之原住民土地既有權益而訂，故施行細則第 11 條規定應無增加母法所無限制之疑慮。如第三章第三節參、一、。
二	會議資料 P.10，針對區域計畫實施前或原合法之建築物、設施管制方式，受託單位建議「免依本法第 38、39 條規定予以查處」之意義為何，因本法第 32 條並無明定此類建築物、設施應作何種處置，若於本法授權命令中直接規定「免予查處」，個人認為會限制主管機關進行行政調查的權限，於本法授權命令規定免除行政調查或是取締裁罰的可能性是否妥適，請再予釐清。	感謝指教。當直轄市、縣（市）主管機關發現個別建築物、設施與前開土地使用管制內容不符時，原則應依本法第 38 條第 3 項規定裁處。惟經界定屬於區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，依本法第 32 條第 1 項立法意旨，其為於本法實施管制前既已存在之使用，基於法律不溯及既往原則，係以得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用為原則，建議視為免符合本法

		管制新制規範之例外情形。但本法第 32 條規定亦未明確規範未來管制內容，建議仍須訂定適當管制規定，免依本法第 38、39 條規定裁罰。惟若前開建築物、設施未符本法第 32 條第 1 項規定情形，因屬於違規使用，應依本法第 38、39 條規定查處。
三	本法第 32 條第 1 項有關「限期令其變更使用或遷移」，在「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用」和「改為妨礙目的較輕之使用」2 種樣態都無法適用之前提下，建議應明定期限令其變更使用或遷移之裁量基準，且前開裁量基準應依行政程序法第 159 條第 2 項第 2 款以及第 160 條等規定獨立訂定並發布，而非逕行納入本法第 23 條授權之土地使用管制規則，以利地方主管機關遵循。	感謝指教。有關限期令其變更使用或遷移必要性之裁量基準，考量限期令其變更使用或遷移屬地方政府裁量權限，建議由縣市政府自行訂定。如第三章第三節貳、。
四	又上開「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用」或「改為妨礙目的較輕之使用」得否容許使用人自由選擇，或屬地方主管機關權限，透過裁量基準要求改為妨礙目的較輕之使用，就本法第 32 條第 1 項規定適用之主體及程序，應再予釐清。	感謝指教。按本法第 32 條規定，當地直轄市、縣(市)主管機關之權限僅在於認有必要時得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移。又考量如要求「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用」等情形，皆需經地方主管機關審核同意使用，恐增加大量行政業務，及管理成本，非主管機關所能負擔。故本案建議「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用」或「改為妨礙目的較輕之使用」應屬人民權利，得容許使用人自由選擇。如第三章第四節陸、。
五	承上，有關本次座談會議題一、議	感謝指教。考量本法第 32 條第 1

	題二以及潛在的議題三「限期令其變更使用或遷移」，3 者之關係為何，建議得以列表方式再予分析說明。	項規定，就區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，原則上允許其「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用」，而不適宜維持原來使用者，則宜「改為妨礙目的較輕之使用」，然如原來使用經主管機關斟酌有必要時，得「限期令其變更使用或遷移」，此為例外情形，如第三章第二節。
六	因本法第 32 條第 1 項已有許多爭點需再予釐清，且與本法第 23 條之立法意旨不同，似無法逕以同屬土地使用管制事項而共用第 23 條第 2 項授權之命令；此外，本法第 32 條之條文體例，建議應依照上開議題之分析內容，釐清得排除土地使用管制、得為原來使用、得改為妨礙目的較輕使用、應限期命其變更使用或遷移、得予補償情形等層次後，據以調整適當條文順序，以透過修正後條文訂定合適授權命令以解決爭點。	感謝指教。就立法原意而言，考量國土計畫法第 32 條第 3 項、第 23 條規定，並無授權訂定該條第 1 項相關事項之辦法，故建議透過本法施行細則或行政函釋據以補充。如第三章第五節伍、。
◎陳教授立夫		
一	受託單位就本法第 32 條第 1 項所提出之相關構成要件，建議應先掌握該項規定相關用語之意涵及涉及之時點，例如「區域計畫實施前」係指區域計畫發布日或使用地編定日，再以條文邏輯合法解釋其應具備要件，進而才有是否適用之判斷，以避免造成法解釋上本末倒置的問題。	感謝指教。依本法施行細則第 11 條規定「區域計畫實施前」本研究初步建議是定性為「為非都市土地使用編定前已建造完成者」，查其草案總說明第 3 點述明：「三、另依區域計畫法第十五條規定：『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，……，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。』查直轄市、縣（市）政府陸續於六十四年至七十五年間

		完成第一次非都市土地編定。……」爰此，對於「區域計畫實施前」之建築物、設施，限縮於為「非都市土地使用編定前」已建造完成者。又區域計畫對非都市土地實際開始產生管制效力之時點為「非都市土地分區圖及編定結果公告日」，而非區域計畫核定、備案或公告日。故而，關於「區域計畫實施前」之使用，建議本法第 32 條規定適用範圍界定為「非都市土地分區圖及編定結果公告日」前已建造完成之建築物、設施，此處指「各縣市非都市土地使用編定公告日期」。如第三章第三節參、一、。
二	本法第 32 條第 1 項「區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」之用語意涵及涉及之時點，將影響後續土地使用管制課題研析，受託單位應確實掌握。	1. 感謝指教。「區域計畫實施前之使用」之適用時點，如上點所述。 2. 考量「原合法之建築物或設施」實際上會開始適用本法第 32 條第 1 項規定之時點係於本法實施管制後，亦即「直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後」，故建議適用範圍為「直轄市、縣(市)國土功能分區圖公告日」前仍存在之建築物、設施。如第三章第三節參、二、。
三	有關本法第 32 條第 1 項規定之 3 種樣態(維持現況使用、改為妨礙目的較輕使用、限期令其變更使用或遷移)，其中維持現況使用、改為妨礙目的較輕之使用應屬人民權利，惟改為妨礙目的較輕之「使用」係規範建築物本身或使用之用途，且如屬建築物者，依第 32 條第 1 項規定是否亦僅准修繕而不得增、改建，請受託單位再予釐清。	感謝指教。本法第 32 條第 1 項規定，針對既有之建築物、設施本身僅准修繕，不得增、改建。而改為妨礙目的較輕之使用，涉及「建築物之使用」與「土地使用之用途」。針對建築物部分，基本上僅准修繕。若是願意改為妨礙目的較輕之使用，應是比「原建築物」妨礙國土功能分區分類管制目的更為輕微之使用，若是經增、改建，係為「較原狀況高度之使用」，即非屬

		「妨礙目的較輕之使用」，故建議不得准予增、改建。
四	會議資料 P.8，「區域計畫實施前之建築物、設施」係依本法施行細則第 11 條規定以位於原住民族土地者為限，惟按本法第 32 條第 1 項條文文意，對於原民、非原民土地有無不同規定，訂定前開施行細則規定有無實益，受託單位可再協助釐清。	感謝指教。考量本法第 32 條「區域計畫實施前之建築物、設施」之立法背景即係因為保障非都市土地之原住民土地既有權益而訂，故施行細則第 11 條規定以位於原住民族土地者為限，體現原住民族基本法第 23 條政府應尊重原住民族土地擁有利用與管理模式之權利，及遵循同法第 34 條依該法原則制訂法令之規定，確有其實益。如第三章第三節參、一、。
五	目前本法未針對土地使用訂定主動檢查之管制規定(如非都市土地使用管制規則第 5 條)，行政機關應如何掌握且有效率執行本法第 32 條第 1 項所規範之標的，請再補充說明。	1. 感謝指教。有關本法第 32 條第 1 項所規範之標的可能是劃設分類與使用地編定時發現或個案性查核發現而列管。不論是那一種，主管機關於發現個案違反土地使用管制，即應進行是否符合構成要件之確認，此時即進行「檢查」，如不符者應依據本法第 38、39 條予以查處。 2. 建議爭議案件經查明確發現轄區範圍內之土地使用不符合本法第 23 條第 2 項與第 4 項土地使用管制規範之內容，予以建檔列管，並轉知該土地使用之目的事業主管機關、地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉(鎮、市、區)公所等單位，如該土地申請異動資料時，會知縣市國土計畫主管機關，並透過土地利用監測追蹤其使用，如有發現變異點時，依土地利用監測辦法處理。如第三章第四節肆、二、。
六	本法第 32 條第 1 項對於區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，	感謝指教。考量區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，如符合本

	與本法第 23 條授權之土地使用管制規則不符時，其與本法第 38 條、第 39 條之關聯應先行釐清，而非如會議資料所建議，逕行免除第 38 條、第 39 條之適用。	法第 32 條第 1 項之構成要件者，得繼續為原來之使用，雖不符合本法第 23 條土地使用管制內容，但其為於本法實施管制前既已存在之使用，基於法律不溯及既往原則，係以得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用為原則，建議視為免符合本法管制新制規範之例外情形。但本法第 32 條規定亦未明確規範未來管制內容，建議基於兼顧人民權益之維護，仍須修訂本法第 38 條規定，免依本法第 38、39 條規定裁罰。惟若前開建築物、設施未符本法第 32 條第 1 項規定情形，因屬於違規使用，應依本法第 38、39 條規定查處。如第三章第二節、第四節肆、二、。
七	針對「限期令其變更使用或遷移」之情形，建議仍應訂定判斷基準，以利後續執行。	有關限期令其變更使用或遷移必要性之裁量基準，考量限期令其變更使用或遷移屬地方政府裁量權限，建議由縣市政府自行訂定。如第三章第三節貳、。
八	針對「改為妨礙目的較輕使用」之管制方式，是否應訂定相關變更使用之原則；又本法與都市計畫法之立法目的不同，得否參考都市計畫法有關規定；另外改為妨礙目的較輕使用是否應有申請程序，均請受託單位再予研析。	1. 感謝指教。本案建議「改為妨礙目的較輕之使用」應屬人民權利，得容許使用人自由選擇，惟其使用不宜影響周邊環境或他人，故建議其變更使用應在不影響或輕度影響公共利益之前提下，宜符合不得妨礙環境資源保護（育、安）、公共通行、生產（活）環境、指定目的使用等原則。 2. 雖本法與都市計畫法之立法目的不同，然部分作法或使用原則可為參考，故本案建議內容部分參酌都市計畫法有關規定，再依國土計

		畫法之管制情形調整。 3.「改為妨礙目的較輕之使用」如屬本法規範應經申請同意使用或申請使用許可者，應依本法規定辦理。如第三章第四節伍、。
九	就受託單位建議，本法第 32 條第 1 項涉及土地使用管制之相關內容，納入本法第 23 條授權之土地使用管制規則，有無逾越法律授權範圍之疑義，請受託單位再釐清確認。	感謝指教。考量如將第 32 條第 1 項管制內容訂定於第 23 條授權訂定之土地使用管制規則中，將與該條文保障「與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者」之既有權利精神衝突，故不建議納入土地使用管制規則。如第三章第五節伍、。
◎郭前副主委翡玉		
一	政策擬定時應先就需處理之樣態或規模予以掌握及分類，按目前土地使用現況，未來可能不符土地使用管制之情形建議應有一定掌握，且本案研究似僅針對國土保育地區，其他國土功能分區應也有類似情形，如研究能量許可亦應一併納入考量。	感謝指教，就未來個國土功能分區之土地使用現況內容，內政部另有委託計畫處理，本案將參考前述計畫之成果，就立法上應注意與考量之內容進行分析。
二	本法第 32 條「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用」應屬保障既有權利之原則，「限期令其變更使用或遷移」則屬例外情形，且前開保障既有權利原則應考量後續納入本法第 38 條修正，以明確排除本法第 38 條罰則規定。	感謝指教。考量區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，如符合本法第 32 條第 1 項之構成要件者，得繼續為原來之使用，雖不符合本法第 23 條土地使用管制內容，但其為於本法實施管制前既已存在之使用，基於法律不溯及既往原則，係以得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用為原則，建議視為免符合本法管制新制規範之例外情形。但本法第 32 條規定亦未明確規範未來管制內容，建議基於兼顧

		人民權益之維護，仍須修訂本法第 38 條規定，免依本法第 38、39 條規定裁罰。惟若前開建築物、設施未符本法第 32 條第 1 項規定情形，因屬於違規使用，應依本法第 38、39 條規定查處。如第三章第二節，及第三章第四節肆、二、。。
三	有關本法第 32 條第 1 項「區域計畫實施前」之建築物、設施，如按立法意旨及施行細則第 11 條規定，係為原住民族建物爭取相關使用權利，惟按前開條文內容，「區域計畫實施前」之建築物、設施並非僅限制適用於原住民族土地，請受託單位再釐清確認本法及施行細則之立法原意。	感謝指教。考量本法第 32 條「區域計畫實施前之建築物、設施」之立法背景即係因為保障非都市土地之原住民土地既有權益而訂，故施行細則第 11 條規定應無增加母法所無限制之疑慮，如第三章第三節參、一、。
四	針對直轄市、縣(市)主管機關得限期令其變更使用或遷移之情形，亦建議應訂定判斷基準；又如依會議資料 P.13 以所在國土功能分區分類可否使用作為判斷方式，恐有限縮本法第 32 條從嚴解釋之疑慮。	有關限期令其變更使用或遷移必要性之裁量基準，考量限期令其變更使用或遷移屬地方政府裁量權限，建議由縣市政府自行訂定。如第三章第三節貳、。
五	會議資料 P.9，有關「原合法之建築物、設施」界定方式，其中「限於本法實施管制後未增建或改建之部分」建議亦應納入「區域計畫實施前之建築物、設施」之界定要件。	已遵照辦理，將「限於本法實施管制後未增建或改建之部分」納入「區域計畫實施前之建築物、設施」之構成要件，如第三章第三節參、一、。
六	另有關議題二「改為妨礙目的較輕之使用」管制方式，建議採方案 2 另行訂定管制規定，且不同國土功能分區分類應有不同規定；會議資料 P.21 所提變更後使用宜符合之原則，各項原則間可能有重複情形，就各項原則訂定之理由建議再	1. 感謝指教。為避免管制規定過於複雜，建議將「改為妨礙目的較輕之使用」融入土地使用管制規則容許使用情形表。 2. 變更後使用宜符合之原則，主要係參酌全國國土計畫有關國土功

	補充說明；會議資料 P.23 有關變更後之使用管制原則方案 2-1，建議 7 項屬妨礙目的較輕之建築使用，惟該 7 項使用差異性大且部分具有外部性，請受託單位再補充建議之理由。	能分區管制原則、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 4 條規定。 3.已刪除方案 2-1 之建議 7 項屬妨礙目的較輕之建築使用。如第三章第四節伍、。
◎林教授旺根		
一	「區域計畫實施前之建築物、設施」、「原合法之建築物、設施」兩者的判斷要件建議再做更細緻的分析。	感謝指教。已提出詳細分析於如第三章第三節參、。
二	會議資料 P.8 有關「區域計畫實施前之建築物、設施」界定條件，依本法施行細則第 11 條限於原住民族土地部分，針對細則第 11 條起算點之認定，請受託單位參考立法原意再作相關補充說明。	感謝指教。考量本法第 32 條「區域計畫實施前之建築物、設施」之立法背景即係因為保障非都市土地之原住民土地既有權益而訂，如第三章第三節參、一、。
三	有關「原合法之建築物、設施」，會議資料 P.16 建議「如有認定爭議者，土地所有權人或使用人得檢具下列文件證明之……」，其中建築物或設施如已完成相關登記，是否還需檢附證明文件，建議受託單位再釐清。	感謝指教。考量「原合法之建築物、設施」之爭議案件是否適用本法第 32 條第 1 項規定，尚需判斷其是否符合適用時點、範圍等要件，故建議仍須檢附證明文件，以利主管機關判定。
四	針對本法第 32 條第 1 項「改為妨礙目的較輕之使用」，究竟是主管機關權限還是人民權利，該條文訂定基本上參考了都市計畫於民國 62 年的修正條文，惟依個人見解，區域計畫實施前的使用、原來的合法使用以及改為妨礙目的較輕之使用，3 者均應為人民權益而非主管機關權限。	感謝指教。按本法第 32 條規定，當地直轄市、縣(市)主管機關之權限僅在於認有必要時得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移。又考量如要求「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用」等情形，皆需經地方主管機關審核同意使用，恐增加大量行政業務，及管理成本，非主管機關所能負擔。故本案建議「得為區域計畫實施前之使

		用、原來之合法使用」或「改為妨礙目的較輕之使用」應屬人民權利，得容許使用人自由選擇。如第三章第四節陸、。
五	本法第 32 條第 1 項規定區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與土地使用管制不符的部分，除准修繕外不得增、改建，按建築法第 9 條規定之建造行為包括新建、增建、改建及修建，就前開「修繕」與「修建」之關聯性，是否回歸建築法規範，請受託單位再予釐清。	感謝指教。按建築法第 9 條規定，修建指「建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。」，故建議「修繕」界定為未達建築法第 9 條規定「修建」程度之維護改善建築物行為。如第三章第四節壹、。
六	有關「斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移」，同其他專家學者意見，亦建議應訂定認定基準。	有關限期令其變更使用或遷移必要性之裁量基準，考量限期令其變更使用或遷移屬地方政府裁量權限，建議由縣市政府自行訂定。如第三章第三節貳、。
七	針對議題二「改為妨礙目的較輕之使用」管制方式，假設採方案 1，會將本法第 23 條國土功能分區管制與第 32 條得為從來之使用混為一談，建議採方案 2 較為妥適，且建議應納入第 32 條第 3 項授權子法修正。	感謝指教。考量國土計畫法第 32 條第 3 項立法原意未授權訂定該條第 1 項相關事項之辦法，為避免管制規定過於複雜，建議將「改為妨礙目的較輕之使用」融入土地使用管制規則容許使用情形表。如第三章第四節伍、。
八	另外有關會議資料 P.21 針對「改為妨礙目的較輕之使用」變更後之使用宜符合之原則，其中「不得妨礙公共通行、既成巷路之通行」主要參酌都市計畫公共設施保留地臨時建築辦法規定，惟前開既成巷路情形是否適用於非都市土地，針對 P.21 各項原則建議再確認訂定之理由及合理性。	1. 感謝指教。考量非都市土地仍有既成巷道之存在，多有縣市政府訂定辦理非都市土地現成巷道認定相關規範，故考量公共通行之需要，建議變更後使用不宜妨礙現成巷道之通行。 2. 變更後使用宜符合之原則，主要係參酌全國國土計畫有關國土功能分區管制原則、都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第 4 條規定。如第三章第四節伍、。

貳、第 2 次專家學者座談會紀錄與回應表

一、時間：110 年 11 月 24 日 (星期三) 下午 2 時 30 分

二、地點：本署 601 會議室 (視訊會議)

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 2 場座談會與會專家學者發言意見摘要及回應

項次	發言意見摘要	意見回應
議題一：原依興辦事業計畫管制之非都市土地變更編定案件土地使用管制方式		
◎林教授三欽		
一、	考量現行非都市土地辦理編定管制及變更編定之法律依據，未來將被國土計畫法 (以下簡稱本法) 取代，該法亦已於第 32 條明定區域計畫銜接至國土計畫之既有權利保障原則，且該條文並未保障區域計畫法所賦予之所有權利，受託單位所建議延續原興辦事業計畫內容進行管制，是否有國土計畫法之授權依據，法理上是否妥適，建請再酌。	感謝指教。本研究已經調整為： 「已核定但未完成異動登記或開發使用之案件」以及「已完成變更編定、開發使用案件」等二種情形，若是符合國土功能分區分類之規定，則視為合於國土計畫之使用。其使用已不再依據興辦事業計畫，而是回歸國土計畫之土地使用管制辦理。若是不符合國土功能分區分類之規定，即其使用界定為「屬於不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者」，得依國土計畫法第 32 條第 1 項規定，維持原來之合法使用，即能依據興辦事業計畫使用，不得增建與改建，保障其既有權利。如第五章第四節參、三、及四、。
二、	另受託單位僅建議位於國土保育地區第 1 類 (以下簡稱國保 1) 之原非都市土地變更編定案件應予列管，其他國土功能分區及其分類是否亦應考量土地使用管制規定差異比照辦理，又本法有關條文是否明定國保 1 應優先處理，建議再	感謝指教。該等使用若是符合國土功能分區分類之規定，即回歸國土計畫之土地使用管制辦理。若是不符合國土功能分區分類之規定，僅得維持原來之合法使用，即其使用僅能依據興辦事業計畫來使用，不得增建與改建，保障其

	予釐清。	既有權利。若是此種情形，則坐落於國保 1 的話，就有可能會影響周遭環境的問題。故建議應有相對應之國土保育機制。
三、	有關受託單位針對非都市土地變更編定案件，按照辦理進程分別研擬不同之處理方式，考量本法已於 105 年 5 月 1 日施行，且已可預期 114 年 4 月 30 日將全面實施，前開建議處理方式是否應提前啟動，於區域計畫法仍有效之期間預為因應，就該類非都市土地變更編定案件，於現行審查階段即應依循各級國土計畫指導，而非待本法實施管制後再研議信賴保護措施，建議再予研析。	感謝指教。本研究亦建議，為了減少國土計畫法全面實施後，又要協助處理區域計畫的非都市土地使用地編定之興辦事業計畫，建議於區域計畫法中，直接規定非都市土地變更編定案件之受理申請及完成法定程序期限，及訂定應審查是否本法各級國土計畫指導，逐步減少非都市土地使用地變更編定案件與興辦事業計畫之案件。如第五章第四節貳、。
四、	另外，就本議題亦應先釐清原依區域計畫法、非都市土地使用管制規則授權核定之興辦事業計畫及其目的事業主管機關定位，若延續原興辦事業計畫內容，原核定該計畫之目的事業主管機關亦應持續負有管理之責。	感謝指教。同第 1 點，建議本法實施管制後，此類案件須依本法第 23 條第 2 項授權訂定之土地使用管制規則使用、辦理。故建議已完成變更編定開發使用案件，原興辦事業計畫如符合第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容者，依第 23 條土地使用管制內容辦理。若興辦事業計畫與第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符者，依第 32 條既有權利保障規定辦理。
◎陳教授立夫		
一、	依本法第 22 條規定，未來仍將編定適當使用地並實施管制，前開程序完成後，業已做成新的行政處分，取代既有區域計畫法編定之使用地，此時則需討論原有使用地編定處分有無廢止之必要；而依本法完成使用地編定後，應依第 23 條	1.感謝指教。第一次國土計畫土地使用地編定公告時，已作成新的行政處分，取代既有區域計畫法編定之使用地，原依區域計畫法編定或變更編定之處分實質上將不再具有土地使用管制效力。按行政程序法第 123 條，建議就原有使

	授權訂定之土地使用管制規則進行管制，如既有土地使用與前開管制規則不符時，本法第 32 條亦已明定既有權利保障規範，則按前開法理論述，有無延續原核定興辦事業計畫管制之空間，需採解釋論或立法論據以論述，請受託單位再研析。	用地變更編定處分原則無需再作出廢止之行政處分，除非其屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危害者。如第五章第四節參、四、。 2.「已核定但未完成異動登記或開發使用之案件」以及「已完成變更編定、開發使用案件」等二種情形，若是符合國土功能分區分類之規定，則視為合於國土計畫之使用。其使用已不再依據興辦事業計畫，而是回歸國土計畫之土地使用管制辦理。若是不符合國土功能分區分類之規定，即其使用界定為「屬於不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者」，僅得依國土計畫法第 32 條第 1 項規定，維持原來之合法使用，即其使用僅能依據興辦事業計畫來使用，不得增建與改建，保障其既有權利。如第五章第四節參、三、及四、。
二、	如受託單位建議方向得成立，依非都市土地使用管制規則規定，需檢附興辦事業計畫據以核定之案件得延續，若屬前開管制規則規定免附興辦事業計畫之案件，應如何管制，建議再補充說明。	感謝指教。如有免附興辦事業計畫核准文件情形，建議原則應先徵詢各使用類型之目的事業主管機關，確認有無相關興辦事業計畫或使用計畫，如經目的事業主管機關確認屬計畫使用或依法免附興辦事業計畫者，原則按其現況持續使用。又若土地所有權人於維持現況使用性質之前提下，有增建、改建之需求，考量其未變更使用性質，建議得於原編定使用地範圍內，依新法規定之使用強度進行增、改建。
三、	按區域計畫法有關條文規定，應僅允許使用分區變更，而未允許使用	感謝指教。已補充訂定使用地變更編定受理申請條款及審查原

	地變更，現行非都市土地使用管制規則有關使用地變更編定之規定已有適法性疑義，因區域計畫法需至 114 年始停止適用，是否應於現階段即修訂或廢止有關規定，或是設定截止受理、完成審核之期限，建議再予考量。	則，惟現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。如第五章第四節貳、。
四、	現行區域計畫法以及非都市土地土地使用管制規則賦予目的事業主管機關之定位及權限，於本法有關規定是否仍存續，建議應先予釐清。	感謝指教。本案件涉及土地使用管制事項，應按國土計畫法規範辦理，惟目的事業主管機關就其主管之使用項目如其目的事業法規有所規範，亦應依其法辦理。
五、	綜上，就本議題建議應再釐清區域計畫法及本法之邏輯架構，據以調整本案相關論述方向。	遵照辦理。已調整內容如第五章第四節。
◎戴副教授秀雄		
一、	依本法公告使用地編定時，即成立新的行政處分，取代原本區域計畫法編定使用地之處分，原處分實質上已被廢止，故涉及土地使用管制既有權利保障之情形，均應回歸本法第 32 條規定，本法並無另行規範其他處理方式。例如受託單位建議國保 1 範圍內之變更編定案件需再次審查同意後使用，本法均未有相關授權，爰受託單位所提建議應再予釐清適法性。	感謝指教。本研究已經調整為：「已核定但未完成異動登記或開發使用之案件」以及「已完成變更編定、開發使用案件」等二種情形，若是符合國土功能分區分類之規定，則視為合於國土計畫之使用。其使用已不再依據興辦事業計畫，而是回歸國土計畫之土地使用管制辦理。若是不符合國土功能分區分類之規定，即其使用界定為「屬於不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者」，僅得依國土計畫法第 32 條第 1 項規定，維持原來之合法使用，即其使用僅能依據興辦事業計畫來使用，不得增建與改建，保障其既有權利。如第五章第四節參、三、及四、。 「屬於不符合第 23 條第 2 項或第

		4 項管制內容者」，僅得依國土計畫法第 32 條第一項規定，維持原來之合法使用。若劃入國保 1，可能影響該地區之國土保安、生態環境，故建議國保 1 內變更為可建築用地案件為優先列管對象，列入應經申請同意使用項目、條件，未來如有其他經評估需列管之情形亦得比照辦理。
二、	承上，本法管制之邏輯，係透過各級國土計畫，指導國土功能分區及使用地適地適性劃(編)定，並據以訂定土地使用管制規定，爰土地使用管制內容應以落實規劃為主要考量；若既有土地使用坐落於不合適之區位，本法第 32 條亦已訂有信賴保護規定，爰建議應無須訂定延續興辦事業計畫管制之規定。	感謝指教。遵照辦理。
◎郭前副主委翡玉		
一、	從規劃角度而言，原非都市土地變更編定案件如與所在國土功能分區分類相容，則按本法第 22、23 條規定編定適當地進行管制，如有不相容者，應按本法第 32 條第 1 項規定辦理，應足以保障其既有權利；又本法自施行至正式實施管制已有 9 年過渡期，行政機關、民間業者已有很長時間預為因應，故變更編定案件應於區域計畫階段辦理完畢，避免至國土計畫階段仍在處理使用地變更問題，且原興辦事業計畫之管制延續至本法管制後，將使管制作業複雜化，增加行政成本，同時不符合第 32 條主管機關有權利主動要求其變更使用、遷移之理念，基此，不建議延	感謝指教。本研究已經調整為：「已核定但未完成異動登記或開發使用之案件」以及「已完成變更編定、開發使用案件」等二種情形，若是符合國土功能分區分類之規定，則視為合於國土計畫之使用。其使用已不再依據興辦事業計畫，而是回歸國土計畫之土地使用管制辦理。若是不符合國土功能分區分類之規定，即其使用界定為「屬於不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者」，僅得依國土計畫法第 32 條第一項規定，維持原來之合法使用，即其使用僅能依據興辦事業計畫來使用，不得增建與改建，保障其既有權利。如第五章第四節參、三、及

	續依興辦事業計畫管制使用地變更編定案件。	四、。
二、	受託單位建議國保 1 範圍內之變更編定案件予以納管，並經主管機關審查後延續使用，雖有興辦事業計畫作為管制依據，但依本法規定，國保 1 以禁止或限制開發為原則，如既有土地使用與國保 1 不相容，應回歸本法第 32 條處理，或利用國土永續發展基金積極處理此類情形。	感謝指教。「屬於不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者」，僅得依國土計畫法第 32 條第一項規定，維持原來之合法使用。若劃入國保 1，可能影響該地區之國土保安、生態環境，故建議國保 1 內變更為可建築用地案件為優先列管對象，列入應經申請同意使用項目、條件，未來如有其他經評估需列管之情形亦得比照辦理。
三、	本法已於 105 年施行，並於第 21 條訂有各國土功能分區分類之土地使用原則，且全國及直轄市、縣（市）2 級國土計畫均已公告實施，按本法第 45 條規定，現行區域計畫法廢止前係同時適用該法及本法規範，考量有關規定對於非都市土地變更編定案件，並非完全保障區域計畫法所賦予的權利，建議前開案件應考量訂定受理、審核之落日期限，及併同考量核定變更編定時要求之義務負擔。	1. 感謝指教。已補充建議宜於區域計畫法訂定使用地變更編定受理申請、完成法定程序時限條款及審查原則。如第五章第四節貳、。 2. 建議目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，如有要求開發附帶義務條件，則其使用管制及開發建築，應依計畫辦理，又於目的事業主管機關發給使用許可前，應檢查是否依原核定計畫使用，其有違反使用者，應函請直轄市或縣（市）聯合取締小組依相關規定處理，如有違反國土法之管制使用土地者，應依其第 38、39 條查處，並通知土地所有權人。
◎林前局長學堅		
一、	本法實施管制之重點應為新、舊制度平順轉移，原使用地變更編定案件如已依原核定之興辦事業計畫開發利用，自應依該計畫進行管制，爰認同受託單位建議依原核定興辦事業計畫管制之方向，避免造	感謝指教。本法自 105 年公布至 114 年實施管制期間長達 9 年之過渡期，足以此類案件申請人因應新法實施。並參酌上開委員意見，建議此類案件須依本法第 23 條第 2 項授權訂定之土地使用管

	成對既有權利之衝擊；惟就該類案件是否按原興辦事業計畫核定內容使用、有無違規使用情形等，則應由目的事業主管機關及有關機關加強查核確認。	制規則使用、辦理。於本法實施管制後，其原使用如不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者，得維持原來之使用，以保障其既有權利。
二、	經核定之使用地變更編定案件，地政單位會通知地政事務所辦理異動登記，登錄資料於土地參考資訊檔，如此民眾申請時可掌握原用途，又目的事業主管機關也能得知原核定計畫性質，前開作法及相關資料得否轉換至國土功能分區查詢及證明核發系統；又民國 90 年以前未納入土地參考資訊檔之使用地變更編定案件，仍需逐案查核，就機關間之資訊連結流通，後續是否由國土計畫主管機關統一管理，建議應再予研析。	1. 感謝指教。有關國土功能分區查詢及證明核發系統建置，非本案探討議題，建議另案委託研究。 2. 民國 90 年以前未納入土地參考資訊檔之使用地變更編定案件，建議由目的事業主管機關確認有無興辦事業計畫，如有者，宜辦理登錄土地參考資訊檔。
三、	已核定之使用地變更編定案件，建議仍應查核是否符合所在國土功能分區及其分類之劃設精神，以符合本法立法原意，且如有違規使用情形，建議仍應有強制回復原狀或原使用地編定之機制，以加強管理；又後續如涉及變更使用範疇或性質者，原則依本法規定辦理，惟未涉及使用範疇或性質變更，僅既有建築增、改建者，是否有允許之空間，建議再予評估。	感謝指教。同第一點，建議此類案件須依本法第 23 條第 2 項授權訂定之土地使用管制規則使用、辦理，如有違反本法規定之情形，應按第 38、39 條查處。又於本法實施管制後，其原使用如不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者，得維持原來之使用，除准修繕外，不得增建或改建。
四、	有關受託單位建議已核定變更編定案件應限期完成異動登記、開發使用，相關程序建議再詳細說明，又限制應於一定期間內取得建照，實務上是否可行，請再評估。	感謝指教。建議明文規定要求此類案件於一定期限內完成辦理異動登記、開發及使用，逾期者原變更編定之核定處分失效，則申請人應評估是否於能於此期限內完成，能否承擔未完成之風險。如第三章第四節參、三、。

◎李理事長嘉贏		
一、	本法實施後重要的是已核定興辦事業計畫、已合法建築使用之變更編定案件未來如何處理？按本法第 22 條規定，此類案件經重新編定使用地後，已經取得之權利可能會受損，原則贊同本研究所提出之過渡機制，如果原核定之土地使用相容於其國土功能分區及其分類，未來可依循新法使用，但如與該國土功能分區及其分類屬嚴重不相容、禁止之使用，建議主管機關輔導轉型，或給予補償其受損之權益，或限制使用、輔導其降低傷害性。	感謝指教。本法自 105 年公布至 114 年實施管制期間長達 9 年之過渡期，足以此類案件申請人因應新法實施。並參酌上開委員意見，建議此類案件須依本法第 23 條第 2 項授權訂定之土地使用管制規則使用、辦理。於本法實施管制後，其原使用如不符合第 23 條第 2 項或第 4 項管制內容者，得維持原來之使用，以保障其既有權利，但當地縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償。
二、	建議釐清本法第 32 條「原合法」之土地使用適用對象，是否包含原使用地變更編定案件，如是者，可按第 32 條給予補償、輔導，如無者，在不違反國土功能分區管制目的下，原則贊同受託單位建議，於國土計畫土地使用管制規則增訂規範處理。	感謝指教。本法第 32 條原合法之使用，目前是界定為合於區域計畫法及土地使用管制規則之使用，故應包含原使用地變更編定案件。
三、	如果變更編定案件尚處於申請送件、未核准情形下，在區域計畫法有效期間仍應依該法處理，如未修法，行政機關無法擱置、不處理，建議應於有關法令明確規範處理方式。	感謝指教。就「已申請但審查中案件」，建議於國土計畫法實施管制前予以准駁。已補充訂定使用地變更編定受理申請條款及審查原則，如第五章第四節貳、。
四、	民間多信賴政府施政，在區域計畫階段已提出興辦事業計畫之業者，均期待變更編定案件儘速通過，建議未來本法土地管制方向儘速讓民間了解，避免因不清楚政策方向而影響民眾權利。	感謝指教。為了減少國土計畫法全面實施後，又要協助處理區域計畫的非都市土地使用地編定之興辦事業計畫，本研究建議在區域計畫法中，直接規定其受理申請、完成法定程序時限，逐步減少

		非都市土地使用地變更編定案件與興辦事業計畫之案件。
◎內政部地政司		
一、	國土法正式實施管制後，經原開發許可或興辦事業計畫核准者，原開發許可、使用地變更編定等行政處分是否仍有效力，宜先釐清。倘已失效力，是否需先依行政程序法第 123 條規定予以廢止？倘其興辦事業計畫未經廢止，建議其原興辦事業計畫管制內容應予維持。	感謝指教。第一次國土計畫使用地編定公告時，已作成新的行政處分，取代既有區域計畫法編定之使用地，原依區域計畫法編定或變更編定之處分實質上將不再具有土地使用管制效力。按行政程序法第 123 條，建議就原有興辦事業計畫核定、使用地變更編定核定之處分原則無需再作出廢止之行政處分，仍具效力，除非其屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危害者。如第五章第四節參、四、。
二、	有關研究團隊建議國 1 內原屬變更編定使用地需經審查同意，始得繼續依原計畫管制使用並列冊納管 1 節： 1.查現行國土功能分區劃設辦法(草案)規定，國 1 內原依區域計畫編定可建地需以不妨礙國土保育保安者，始得繼續編定為可建地，且國土計畫管制規則(草案)亦未就是類可建地訂定須經重新審查同意，方得為原來合法使用(如住宅、旅館使用)規定；爰原依區域計畫變更編定並按計畫管制之各使用地，倘第 1 次編定業經國土機關判斷無妨礙國土保育保安、農業生產而繼續予以編定者(含農業生產、農業設施用地)，倘仍應重新審查原興辦事業計畫內容是否合乎國保區劃設目的，似有疊床架屋、重複審查情形；又所稱經審查同意始	感謝指教。 1.國 1 內土地雖經評估得編定為可建築用地，然如其使用不符合新法規定，則按本法第 32 條第 1 項，縣市主管機關得評估是否有必要命其變更使用或遷移，故建議審查其原興辦事業計畫內容是否符合適宜性、安全性等評估重點，是否符合第 32 條第 1 項構成要件，如無需命其變更使用或遷移，且符合構成要件者，則使用人得維持原來之使用，其不同於應經同意審查程序，審查內容也不同於不妨礙國土保育保安之評估。 2.如經審查該案件不符合第 32 條第 1 項構成要件，或有必要命其變更使用或遷移，則應要求依新法規定變更使用或遷移，並給予遷移補償。原興辦事業計畫核定

	得繼續依計畫使用，其與應經同意審查程序差異為何？倘未有適當簡化程序或放寬要件，其審查將等同於國保區重新申請應經同意，且與第 1 階段國土機關認定無妨礙國土保育保安之決定似有扞格，爰該審查機制必要性為何，建請再審酌。 2.倘經審查未獲同意致無法依原計畫使用者，後續如何管制使用？其原興辦事業計畫是否應廢止？是否有相關補償機制？ 3.另國土法第 32 條第 1 項得原來合法使用是否適用上開未獲同意無法依原計畫使用情形？倘仍有適用，是否造成上開應經審查同意始得繼續使用形同具文？且經該審查同意者，倘有增建、改建需求，研究單位建議仍需依國土計畫容許項目重新申請使用，似與上開國土法第 23 條之管制規定亦無差異，建議再予釐清說明。	之處分，屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危害者應廢止，否則無需廢止。然如目的事業法令規定，變更使用或遷移之情形應變更興辦事業計畫內容者，應從其規定辦理。 3.如經審查該案件不符合第 32 條第 1 項構成要件，或有必要命其變更使用或遷移，則不得依原興辦事業計畫為原來之使用。又第 32 條第 1 項明文規定原合法之建築物、設施不得增改建，故如有增改建需求，自應按本法第 23 條規定辦理。
◎新北市政府（城鄉發展局）（書面意見）		
	有關議程第 6 頁提及未來國保 1 原則不允許新增工廠使用。為避免此類案件影響國土保安，本研究建議原興辦事業計畫管制內容如屬國保 1 應經申請同意、應申請使用許可或禁止之使用，應經縣市國土計畫主管機關審查同意後，始得繼續原使用一節，建議此類樣態審查之具體項目及規定由中央統一訂定 SOP，俾利執行。	1. 感謝指教。依照內政部目前規劃方向，國土保育地區第 1 類未來將不允許工業相關設施使用，此類案件為既有合法工廠，如屬高汙染且違反環境保護或各環境敏感地區法令規定，直轄市、縣（市）主管機關自應依本法第 32 條第 1 項規定，斟酌地方情形後考量是否限期命其變更使用或遷移。 2.本案考量主管機關審查此類情形，即係評估是否有必要令其變更使用或遷移，如否者即得同意

		其繼續原使用，其審查內容建議如第三章第三節貳、。
議題二：「使用地更正編定機制是否延續」之建議方向		
◎林教授三欽		
一、	過去區域計畫編定使用地多是現況編定，因編定過程產生之疏漏進而須辦理更正編定，有其政策發展之歷史過程。然而未來本法之國土功能分區分類劃設及使用地編定並非遷就現況，且本法並無更正相關規定，是否有實務上因規劃操作而有產生錯誤需更正之情形，如有需求則須於本法增定相關規範，以為實施依據。	感謝指教。考量本法並無更正編定之相關規定，故建議如有屬誤繕、誤寫之情形，得依行政程序法規定辦理，而如有實務上因規劃操作而有產生錯誤需更正之情形，建議得於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法(草案)增訂處理措施，建議應依編定法定程序重新辦理，以重新作成適法之處分。如第六章第四節壹、。
二、	承上，如使用地編定確屬技術上之錯誤，則並非援引行政程序法屬誤繕、誤寫之規定進行更正，就可能之錯誤樣態及是否應另定更正機制，建議再予研析。	感謝指教。使用地如非屬誤寫、誤繕之編定錯誤時，參酌委員意見，建議得於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法(草案)增訂處理措施，建議應依編定法定程序重新辦理，以重新作成適法之處分。如第六章第四節壹、。
◎陳教授立夫		
一、	目前非都市土地使用地更正編定機制，並非於區域計畫法或非都市土地使用管制規則規範，而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辦理，實務上則為使用地變更之變形制度，且與行政程序法所謂誤寫、誤繕之更正截然不同；再者，國土法實施管制後，重新編定之使用地類別將取代當初之更正編定，且國土法亦無更正編定相關規範，故更正編定並無存在之實益，贊同廢止更正編定	感謝指教。本研究亦建議不再適用更正編定規定，如第六章第四節壹、。

	機制。	
二、	此外，使用地如非屬誤寫、誤繕之編定錯誤時，原則應撤銷原編定之行政處分，再重新作成適當處分，爰建議相關論述僅須說明廢止原非都市土地更正編定機制，而無需特別強調回歸行政程序法辦理。	感謝指教。使用地如非屬誤寫、誤繕之編定錯誤時，參酌委員意見，建議得於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法(草案)增訂處理措施，建議應依編定法定程序重新辦理，以重新作成適法之處分。如第六章第四節壹、。
◎郭前副主委翡玉		
一、	贊同不延續非都市土地更正編定機制，本法實施管制後，如果使用地編定有錯誤之情形，則按行政程序法有關規定處理。	感謝指教。考量本法並無更正編定之相關規定，本研究亦建議不再適用更正編定規定，故建議如有屬誤繕、誤寫之情形，得依行政程序法規定辦理。
二、	另有關受託單位研提區域計畫實施前或原合法之建築物得申請住宅使用之條文草案，可視為本法管制之特殊例外情形，因本法第 32 條已將前開情形納入考量，可允許為既有合法之土地使用，前開條文有無訂定必要，建議再予評估。	感謝指教。區域計畫實施前或原合法之建築物，如符合適用本法第 32 條第 1 項規定或住宅屬免經申請同意、應經申請同意之使用項目及其細目者情形者，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，故未來建議增訂規範以為依據。
◎林前局長學堅		
一、	使用地更正編定機制實施至今已有 40 多年，需辦理且得予更正之案件多已辦理完畢，僅餘難以釐清或有爭議之案件尚在處理中，而使用地自民國 60、70 年代編定迄今，基於行政程序法請求權時效業已屆至，應維持原編定，不適宜再辦更正編定，且更正編定作業有適法性問題，不應再受理申請，如本法延續更正編定機制，將不符立法原意，爰贊同廢止非都市土地更正編	感謝指教。本研究亦建議不再適用更正編定規定，如第六章第四節壹、。

	定機制，落實依國土功能分區管制之精神。	
二、	有關區域計畫實施前或原合法之建築物得申請住宅使用之條文草案，需釐清合法房屋之定義為何，又申請興建住宅使用之申請年限是否應予規範；實務上，合法建物未編定為建築用地且未增改建者，實屬少見，此規範難以實現保障居住權利，如允許永久在該地申請興建住宅，此與更正編定作法並無差別，將延續區域計畫時代的問題。	1.感謝指教。合法房屋建議指取得使用執照或經縣市政府認定合法房屋證明文件之建築物。又經訪談地方政府，確有區域計畫實施前興建之合法建物未編定為建築用地，故建議為維護人民居住權益，建議不規範申請年限。
三、	如果建築物原為住宅使用，按本法第 32 條，即可維持區域計畫實施前或原合法之使用；至於有關居住人權保障措施，建議回歸住宅政策，並釐清有無必要於國土計畫土地使用管制規則訂定特別規範。	感謝指教。區域計畫實施前或原合法之建築物，如符合適用本法第 32 條第 1 項規定或住宅屬免經申請同意、應經申請同意之使用項目及其細目者情形者，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，故未來建議訂定規範作為依據。
◎內政部地政司		
一、	按更正編定係因：(一)編定錯誤。(二)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」九之規定及「辦理非都市土地使用分區及編定各種使用地作業要點」乙、二、三之規定，於編定後提出證明文件，且該證明文件，現仍屬有效者。(參照原台灣省地政處 84.8.7 地四字第 52678 號函)	感謝指教。
二、	未來國土計畫是否延續更正編定機制，本司尊重。惟查實施建築管理前或非都市土地編定公告前(以下簡稱實施管制前)原合法建物得	1.感謝指教。參酌委員意見，本研究亦建議不再適用更正編定規定，如第六章第四節壹、。 2.考量國土計畫並無更正編定機

	更正編定機制，於目前國土計畫管制規則(草案)仍存有國土功能分區公告前既有合法建物得申請住宅使用之類似規定，其與現行機制差異為何?應如何認定其合法建築基地範圍?建請釐清說明。	制，僅有變更編定使用地相關規範，其辦理程序不同於非都市土地更正編定規範，為維護人民居住權益，建議區域計畫實施前或原合法之建築物，如符合適用本法第 32 條第 1 項規定或住宅屬免經申請同意、應經申請同意之使用項目及其細目者情形者，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，至於合法建築基地範圍應依新法使用強度相關管制規定認定。
三、	現行更正編定機制除顯為錯誤(如誤植)外，主要係實施管制前既有合法建物之權益保障所設計，其審核要件須回溯至編定公告前已存在合法使用現況，尚無法任意創設符合條件，且相關申請均經嚴格審查，應無外界所稱另闢(規避)變更編定程序、放寬(偷渡)變更限制、違反國土功能分區分類管制、影響國土計畫空間佈局等情形。	感謝指教。相關文字係透過文獻整理與分析所得之描述。本研究已調整相關文字與敘述方式。
四、	又現行更正編定機制精神，其與全國國土計畫明定區域計畫編定可建築用地得繼續編為可建築用地之既有權益保障相同，應屬政府為保障人民財產權之正當行政程序，外界對於該機制之錯誤解讀、扭曲誤解對於第一線嚴格把關之地政同仁甚為不公，本司深感遺憾並鄭重澄清。	感謝指教。相關文字係透過文獻整理與分析所得之描述。本研究已調整相關文字與敘述方式。
五、	日前審計部 110 年度針對現行更正編定程序提出相關疑義，其辦理情形業已簽准函復該部有案(詳如後附)，請隨會議紀錄檢送予各專家學者、機關(單位)瞭解。	感謝指教。已納入研析內容之參酌。

六、	另議程 P.21 研究單位建議：「於國土功能分區圖公告之日前既存之建築物，經提出得認定為合法房屋之證明文件且確有居住事實，並經直轄市、縣(市)主管機關查證後，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用。」 1.考量區域計畫編定可建築用地並非當然得繼續編為可建築用地，爰本條規定是否應考量各該國土功能分區得否容許為住宅使用，及是否有妨礙國土保育保安或農業發展等情形，再予同意使用，建請納入研議。 2.是類土地並非於區域計畫時所編定建築用地，其是否屬國土計畫管制規則(草案)所稱附帶條件「限原依區域計畫編定之 OO 建築用地」之類別，而適用其容許使用項目，建請補充說明。 3.上開機制與國土法第 32 條得為原合法使用之差異為何，建議補充相關論述。 4.又原合法建物依現行區域計畫相關規定得更正為可建地，已考量現行土地使用管制規定係依附於使用地編定，其增建、改建、重建均須以使用地所容許項目、強度為限；未來國土計畫是否保留上開土地得予重建等權益保障，建請納入研議。	1.感謝指教。區域計畫實施前或原合法之建築物，如符合適用本法第 32 條第 1 項規定或住宅屬免經申請同意、應經申請同意之使用項目及其細目者情形者，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，故未來建議增訂規範作為依據。 2.考量區域計畫實施前或原合法之建築物之土地未必為可建築用地，故審查得否供住宅使用時，不以原依區域計畫編定之建築用地為限。 3.既有建築物，如符合適用本法第 32 條第 1 項規定者，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，其範圍除包含原合法之建築物外，亦涵蓋區域計畫實施前之建築物。 4.未來國土計畫允許原合法建物得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，並准其依新法規定增建、改建、重建，以保障民眾既有建築權益。
◎行政院農業委員會(林務局)		
一、	本局所管國有林事業區範圍，係日治時期為營林而規劃為國有，當時並未考量居住於山區居民之需求，	感謝指教。該項計畫自 97 年開始執行，迄今已逾 13 年，卻仍有諸多案件尚未解決。而自今(110)

	甚至可能將原住民族強迫遷至平地生活，使之無法回到祖居土地，且無法於日後主張既有權利、取得合法證明並作私用。此類土地因屬國有並已劃入國有林事業區(環境敏感地區)，區域計畫法實施後，雖確有於區域計畫實施前作其他使用之事實，卻無法透過一般程序更正編定，並與相同時期已更正為私有建築用地之土地權利差異漸大，影響甚鉅。	年4月公告各直轄市、縣(市)國土計畫至實質依本法實施管制，尚有4年期間作為緩衝期，建議林務局及直轄市、縣(市)政府應依該計畫儘速辦理。如依本法實施管制後，區域計畫法將不再適用，自無法據以辦理更正編定作業，且本研究亦建議不再延續更正編定機制，故建議改依本法及其授權子法有關使用地編定等相關規範辦理，並修改該計畫辦理內容。
二、	為回復山區居民因歷史緣由而未能作既有使用之權利，刻由本局執行行政院於104年間所核定之「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施後續計畫」，持續依計畫將未有國土保安疑慮之土地辦理林班地解編、更正編定為丙種建築用地並交國產署接管，以實現山區居民居住並可維持生產生活之正義。	感謝指教。「國有林地暫准放租建地、水田、旱地解除林地實施後續計畫」係以區域計畫法之相關規範作為辦理之依據。惟區域計畫法將於國土功能分區分類圖公告之後廢止之。而國土計畫法尚無更正編定之規範。故建議依國土計畫法之規定辦理之。
三、	國土計畫實施後，此類更正編定機制是否留存，本局原則尊重營建署之規劃，建議公產機關應有一致性之作法與對外說明。	感謝指教。遵照辦理。
◎新北市政府(地政局)		
一、	更正編定機制欲保障者為區域計畫實施前既有合法使用之權益，而非變更編定的變形作法，且目前辦理案件多為小面積更正，不影響國土計畫之規劃佈局；但更正編定機制亦有法律位階、適宜性、不符合國土功能分區管制目的等問題，如此制度不予延續，建議貴署應研擬	感謝指教。遵照辦理。本研究已說明內容，如第六章第四節壹、。

	向民眾說明之說帖。	
二、	本市每年約有 40 件更正編定案件，以住宅使用土地更正為甲建、丙建居多，少數更正為丁建、特定目的事業用地，建議釐清更正編定之既有權利保障範圍是否侷限於住宅？如果非都市土地不能更正為丁建或特目，如何保障其既有權利？	1. 感謝指教。已核定更正編定案件，按本法第 32 條第 1 項規定，得為原來之使用，故未侷限於住宅。 2. 如非都市土地不能更正為丁建或特目，如其使用符合本法第 23 條規範，得依法辦理、使用。如不符合本法第 23 條規範，則按本法第 32 條第 1 項規定，得繼續為原來之使用，以保障其既有權利。
三、	本府過往審核以住宅使用申請更正為甲建、丙建之案件時，實務上就合法房屋認定，其證明文件亦難以佐證合法性，如建築物曾增改建者將不准予更正編定，以及更正面積範圍的認定多有困難。又國土計畫土地使用管制規則之容許情形表，已允許區域計畫之建築用地得作為住宅使用，則建議評估是否有必要增訂允許申請住宅使用之條文草案。	感謝指教。區域計畫實施前或原合法之建築物，未必為區域計畫之建築用地，故建議如符合適用本法第 32 條第 1 項規定或住宅屬免經申請同意、應經申請同意之使用項目及其細目者情形者，得於所在國土功能分區及其分類申請住宅使用，故未來建議增訂規範作為依據。
◎原住民族委員會（書面意見）		
一、	查原住民依非都市土地使用管制規則第 45 條及本會非都市土地原住民保留地住宅興建審查作業要點申請自用住宅興辦變更建築用地案，針對本研究所示位於國保 1 者應予納管及經主管機關審查同意後繼續原使用規定及變更編定、取得建使照期限與本會住宅興建審查作業要點所規定 2 年內完成變更編定、3 年內完成住宅興建不同，又原住民經濟條件低落，恐有實務執行上的衝突與難度，請貴署	1. 感謝指教。本案建議納管對象為國 1 內合於國土計畫法第 32 條第一項之情形。而國保 1 內建築用地，做住宅使用，屬免經國土計畫主管機關同意使用，非本案建議納管對象。 2. 本案建議於收受核定同意變更編定通知之日起 1 年內完成異動登記，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件。因故未能於期限內完成者，得向直

	一併考量。	轄市、縣(市)政府申請展期；展期期間每次不得超過 1 年，並以 2 次為限。故最長應於變更編定核定後 3 年內完成開發使用，與原民會住宅興建審查作業要點規定並無衝突。
二、	考量本會辦理原鄉地區非都市土地使用分區及使用地更正編定等政策措施，且原鄉地區仍有既存建築物與使用地編定不符之情形，又居住係人民基本生存需求，爰本會於原住民族土地使用管制規則專章(草案)也訂定相應銜接規定，即經直轄市、縣(市)主管機關認定於區域計畫法非都市土地使用編定公告前之建物，得申請同意作住宅使用並編定為可建築用地。建請貴署一併參考。	感謝指教。已參考貴會原住民族土地使用管制規則專章(草案)，並納入研析。

參、第 3 次專家學者座談會紀錄與回應表

一、時間：111 年 4 月 1 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、地點：本署 107 會議室（視訊會議）

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳會議簽到簿

第 3 場座談會與會專家學者發言意見及回應

項次	發言意見摘要	意見回應
結論	本次座談會與會專家學者所提意見，請受託單位製作回應處理情形表，並針對本法第 32 條相關情境之分析，以及非都市土地使用地變更編定案件之管制方式、對於現行非都市土地使用管制規則之修正建議等議題，參考與會專家學者意見修正後，納入期末報告書。	遵照辦理，已就本次座談會討論議題按委員意見修正後納入期末報告。
議題一：國土計畫土地使用管制既有權利保障架構		已調整架構內容如第三章第二節。
◎郭前副主委翡玉		
一、	本次會議資料所提之國土計畫土地使用管制既有權利保障架構清楚，但建議再釐清於情境 1-2 下，如改為從事國土功能分區分類容許之使用，因屬變更使用，是否符合國土計畫法（以下簡稱本法）第 32 條第 1 項應予補償之情形。	本法第 32 條第 1 項應予補償之情形僅限於遷移損失補償，並未包含變更使用之損失補償。
二、	又前次內政部國土計畫審議會所討論既有權利保障架構之情境 3，變更為非可建築用地但未給予補償，該情境是否仍有保留之必要，因依本法第 32 條第 1 項，既有建築物、設施如違反國土計畫土地使用管制規定，仍以得為原來之使用為原則，命其變更使用或遷移則為	考量依本法第 32 條第 2 項，變更為非可建築用地即應給予補償，如不補償，行政機關將違反本法規定，故未保留國審會所討論之情境 3。

	例外情形，而非違反土地使用管制就應予補償，故建議可再研析情境 3 保留之必要性。	
◎張副教授容瑛		
一、	建議應先行釐清國土計畫下使用地之功能定位為何，使用地究竟僅做為使用狀態之身分註記，實際可建築與否仍應依據國土功能分區分類管制，或是使用地將作為土地使用管制之依據。	國土計畫下使用地之功能定位主要為使用狀態之身分註記，未來將不作為管制依據。
二、	本法第 32 條規範之前提，是既有建築物、設施不符合本法第 23 條授權訂定之土地使用管制規定，則應從公共利益以及政府財政等 2 個角度，來思考如何「斟酌」要求可建築土地變更為非可建築土地，若經評估政府財政得以負擔，且既有建築物、設施對於公共利益有明顯之危害，則將其變更為非可建築土地，原則應無內政部國土計畫審議會所討論既有權利保障架構情境 3 之情形。	考量依本法第 32 條第 2 項，變更為非可建築用地即應給予補償，如不補償，行政機關將違反本法規定，故未保留國審會所討論之情境 3。
三、	又本法第 32 條有幾種可能的情形，第 1 是變更為非可建築用地並給予補償；第 2 是暫時維持既有的使用狀態，但政府評估未來的危險性，主動要求變更使用或遷移；第 3 種則是暫時維持既有的使用狀態，政府亦未要求遷移，但土地所有權人主動申請變更使用，此時則連接到何為「改為妨礙目的較輕之使用」，建議將前開 3 種情形釐清後再據以論述既有權利保障機制。	委員所述第 1 種情形即為本案建議情境 2，第 2 種情形即為本案新增建議情境 1-3，第 3 種情形即為本案建議情境 1-2。
四、	此外，針對會議資料提及，改為妨礙目的較輕之使用是否融入國土	無需針對改為妨礙目的較輕之使用另定管制規範，已補充如第三

	計畫土地使用管制規則訂定，為避免前開管制規則過於龐雜，建議無需針對改為妨礙目的較輕之使用另定管制規範，而待政府主動要求變更使用，或土地所有權人申請變更使用時，再透過行政裁量程序決定是否允許改為妨礙目的較輕使用。	章第四節伍、。
五、	如依上開原則，建議得將已有建築物或設施之用地別標註「暫」或「原」，作為過渡性之身分註記；同時目前營建署研擬之國土功能分區容許使用情形表草案內，部分使用項目訂有附帶條件應位於原依區域計畫法編定之合法用地，建議前開符合附帶條件之使用項目均應列為應經同意使用項目。	既有建築物或設施之用地繁多，不易清查，故不建議進行用地別標註。有關改為妨礙目的較輕之使用將融入國土功能分區容許使用情形表草案，將併同考量使用項目是否應經同意使用。
◎林前處長學堅		
一、	本次會議所提管制架構之情境 1-1 下，可能會有影響原可建築用地容許使用項目或使用強度之情形，若相較情境 2 會否產生搶建之情形。	感謝指教，已納入容許使用及使用強度研議時考量。
二、	情境 1-2 下，過去地方政府少有執行令地主變更使用或遷移之情形，未來依本法實施管制後可能亦是如此，則既有建築物將持續修繕，但會有老舊、窳陋問題，建議得鼓勵改為妨礙目的較輕之使用，惟需思考如何鼓勵、引導。	參酌國家公園保護利用管制原則之作法，建議改為妨礙目的較輕之使用，允許原有建築物，經管理處之許可，得依原有規模、原土地使用強度建築。倘既有建築物、設施之使用強度（如建蔽率、容積率、樓層數或樓高等）逾越本法第 23 條管制內容之上限，為保障其既有權益，建議不強制拆除逾越上限之部分，允許其依原有規模、原土地使用強度進行使用，以引導改為妨礙目的較輕之使用。
三、	至於情境 2，因本法第 32 條第 2	考量情境 2 下，土地經變更非建

	項僅止於用地變更之補償，若領取用地變更補償後，該土地上之建築物、設施未經地方政府令其遷移或變更使用前，仍得從事原來的使用，相較其他情境會否有公平性問題，建議併同考量。	築用地，且領取用地變更補償，即指地方政府已令其變更使用之意，故不得依本法第 32 條第 1 項從事原來之使用。
◎陳教授立夫		
一、	欲討論此議題應先確實理解本法管制架構及基本原則，歸納如下數項，建議以此檢視本議題之管制架構有無遺漏： 原可建築用地(合法已建)→可建地(符合新規定)：按新規定管制(無補償)。 原可建築用地(合法已建)→可建用地(不符新規定)：按新規定管制+本法第 32-1 條之從來使用、妨礙較輕使用或拆遷補償(存續保障)。 原可建築用地(違法已建)→可建築用地(不符新規定)：按新規定管制(無存續保障且無補償)。 可建築用地(已建、未建)→非可建築用地：按新規定管制+本法第 32-2 條之補償。 非可建築用地(已建/違法)→非可建築用地：按新規定管制(無補償)。 非可建築用地(未建)→非可建築地：按新規定管制(無補償)。	本案建議架構係以區域計畫實施前或原合法之建築物、設施且是可建築用地為對象，故所述情境無納入違法建築物、非可建築用地，違法建築物或非可建築土地上無建築物、設施本應按新規定管制，並無需補償。 委員所述第(一)種情形即為本案建議納入情境 1-1，第(二)種情形即為本案建議情境 1-2，第(四)種情形即為本案建議情境 2。
二、	有關「妨礙目的較輕之使用」於本法並無詳細規定，未必屬臨時建築性質，建議應再予研析並明確規範。	已刪除臨時建築性質之部分。

三、	以目前研擬之架構係將土地與建築物拆開檢視，但位於合法可建築用地上之建築物如違反相關規定，自應無法保障該違建之既有權利，至該土地經變更為非可建築用地後，是否仍得適用本法第 32 條規定予以補償，建議再予釐清。	本法第 32 條第 2 項之補償對象為既有合法可建築用地，違建不合乎合法之意旨，故不建議納入補償範圍。
◎張助理教授志銘		
一、	目前各縣市國土功能分區劃設及使用地編定作業已進入尾聲，對於位於國保 1 的建築用地，地方政府是否真有確實評估「不影響國土保安、農業生產」等要件，再者其主辦單位是如何評估的，建請地方政府可以說明或提供書面意見彙整。	有關評估「不影響國土保安、農業生產」等要件，已另案委託研究。
二、	情境 1-2，原可建築用地上「已有」建築物、設施，仍享有既有權利之保障，並無不妥。惟建請說明是原合法建築物及設施，因為建地上的建築物有很多增（改、擴）建或用途違規等樣態，未來在執行面應有一致性之規範。	建地上建築物如有增（改、擴）建或用途違規，即不符合本法第 32 條規定，應不適用該條權益保障之作法。
三、	原可供建築用地經評估後仍編為建築用地，其評估標準建議明確或量化，以利未來較易向民眾說明，節省不必要的爭議。	有關評估「不影響國土保安、農業生產」等要件，已另案委託研究。
◎新北市政府（書面意見）		
一、	有關議題一所假設情境下之既有權益保障內容本府無意見，惟因國土計畫不再延續現行非都市土地更正編定機制，建請研議「原農地上『已有』合法建築物、設施，未於區域計畫實行時更正為建築用地」之權益保障方式。	原農地上『已有』合法建築物、設施，按情境 1-1，如符合新法，得持續編定為農業相關用地，依本法§23 管制內容，從事該功能分區容許之使用。按情境 1-2，如不符合新法，在政府未要求變更使用或遷移前，得持續編定為農業相

		關用地，依本法§32 第 1 項，從事原來之之使用。
議題二：原已核定興辦事業計畫之非都市土地使用地變更編定案件，於國土計畫之管制方式		已遵照辦理，已調整內容如第五章第四節。
◎張副教授容瑛		
一、	原則支持簡報 P.10 所建議之類型 1~4 處理方式，但在核准使用地變更編定時，建議應利用行政程序法第 93 條，作成行政處分時得為附款之規定，於核准文件加入相關附帶條件規定，申請人需完成附帶條件後，方可視為授益行政處分之程序終結；又此類案件不論是否完成使用，其處理原則應一致。	已補充申請人應完成附款才視為處理程序終結。
二、	針對是否應訂定使用地變更編定案件之受理申請期限，如使用分區變更（開發許可）案件未來不訂定受理申請期限，則按此邏輯，屬小面積使用地變更編定案件亦應比照辦理。	以實務執行面考量，現行小面積使用地變更編定案件申請數量眾多，若於新、舊法令銜接之過渡期間未訂定受理申請期限，亦可能使縣（市）主管機關面臨部分案件受理或准駁與否之爭議，故經訪談縣市政府主管機關意見，多建議宜訂定受理申請期限，作為其後續執行之依據。如第五章第四節貳、。
三、	就使用地變更編定案件審查原則是否納入國土計畫之檢核，因全國國土計畫已有明確指導，非都市土地使用管制規則應依照前開法定計畫指導內容配合修訂相關規定。	感謝指導。現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。
◎郭前副主委翡玉		

一、	有關會議資料提及行政程序法第 123 條第 1 項條文規定之「不廢止該處分對公益將有危害」，前述危害公益之情形應予明確定義，以利地方政府據以執行。	建議若是主管機關認定該受益處分將會對於公益有危害者，例如該使用地編定不符合國土功能分區分類管制目的、對於周圍分區分類之影響或是衝擊較大、有危害公共秩序之虞者，為防止或除去公益遭受脅迫性損失而有廢止之必要，主管機關得依行政程序法規定廢止「使用地變更編定之核准」。如第五章第四節參、四、。
二、	為免非都市土地變更編定核定案件，後續於本法實施管制後出現不符管制規定情形，徒增土地管理困難，贊同非都市土地使用管制規則應配合國土計畫指導修正，包括使用地變更編定案件之受理申請期限，以及審查時應檢核是否符合國土計畫指導。	感謝指導。已補充訂定使用地變更編定受理申請條款及審查原則，惟現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。如第五章第四節貳、。
三、	另有關上開落日條款部分，是否一定要透過非都市土地使用管制規則修正，或是有其他建議處理方式，請研究團隊再協助研析。	現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。
◎林前處長學堅		
一、	有關非都市土地使用地變更編定案件，就新使用地生效之時間點是否為變更編定案件之核准日期；又前開已核准案件若因本法實施管制後受有損失，是否得依本法第 32 條規定予以補償，建議再予釐清。	考量有關使用地變更編定核准、異動登記係屬兩種行為，變更編定核准之處分才是實際變更生效之時點，異動登記僅是行政機關公示之事實行為。 已核准案件，屬原合法之使用，如有因遷移，或原合法可建築用地經變更為非可建築用地，所受損

		失應依本法第 32 條規定予以補償。
二、	興辦事業計畫之審核依據，並非全部皆依非都市土地使用管制規則授權訂定之審查作業要點，部分係依據目的事業主管機關所訂之管制規定或審查作業要點辦理，則申請興辦事業計畫中之案件，仍得依據目的事業法令審核，應無需駁回。	已補充申請興辦事業計畫中之案件，依據目的事業法令審核者，無需駁回。
三、	非都市土地變更編定案件之受理申請期限，因有無興辦事業計畫對於案件辦理程序無太大差異，建議無需區分不同受理期限，惟不論案件辦理難易程度均訂定統一期限是否妥適，且此期限涉及民眾權益，是否應以法律定之，請研究團隊再補充說明。	已統一建議受理申請期限截至 113 年 4 月 30 日止。 現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第 15 條第 1 項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。
四、	本案建議非都市土地變更編定案件審查時應併同檢視是否符合國土計畫相關規範，因現行各級國土計畫指導內容較為抽象，實務上行政機關得否進行審核；又考量地方政府行政能量有限，是否可採委員審議制輔助作業，建議再予研析。	非都市土地變更編定案件審查時應併同檢視是否符合國土計畫相關規範，考量涉及部門空間發展策略或其他目的事業法令或計畫，建議會同其他有關目的事業主管機關共同審查。
◎陳教授立夫		
一、	本議題所研析之課題亦可能於開發許可案件產生，建議應併同思考處理。	以實務執行面考量，現行小面積使用地變更編定案件申請數量眾多，若於新、舊法令銜接之過渡期間未訂定受理申請期限，亦可能使縣(市)主管機關面臨部分案件受理或准駁與否之爭議，故經訪談縣市政府主管機關意見，多建議宜訂定受理申請期限，作為其

		後續執行之依據。如第五章第四節貳、。
二、	有關使用地變更編定核准、異動登記係屬兩種行為，變更編定核准之處分才是實際變更生效之時點，異動登記僅是行政機關公示之事實行為。但已核准之使用地變更編定案件後續於國土計畫階段應如何使用，是否需另訂管制規定，其與第 1 次編定使用地者是否要有不同處理方式，建議再予釐清。	已補充依本法第 32 條第 1 項前段規定，直轄市、縣(市)主管機關公告國土功能分區圖後，應按本法規定進行管制。故原則上，已完成異動登記且已完成使用者，其使用應按本法第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容辦理，除非於不符本法管制內容之例外情形下，方得適用本法第 32 條第 1 項中段、後段規定。
三、	延續議題 1 既有權利保障原則，針對使用地變更編定申請中或興辦事業計畫申請中等案件，是否應從信賴保護層面研究其既有權利是否應予保障，建議再予研析。	已補充信賴保護原則適用之說明。
四、	本次會議資料所提使用地變更編定案件程序，係屬 1 個或多個程序，如屬多個程序，所謂「處理程序終結」之時點為何，如何適用中央法規標準法第 18 條規定；又該條文後段有關適用舊法規之前提為新法規未廢除或禁止依舊法規所聲請之事項，則申請變更編定中或申請事業計畫中案件是否需駁回，建議應予釐清。	1. 本案建議每一案件作成處分之主管機關各有不同，仍應依個案情形判定，是否屬多階段行政程序。另，本案建議以「使用地變更編定核准」作為「處理程序是否終結」之判斷時點，亦即變更編定核准完成，是為處理程序終結。 2. 本案建議使用地變更編定案件，由於自「公告國土功能分區圖之日」起，若是該案件是在「處理程序終結前」的狀態，新法規已廢止舊法規及其所聲請事項（原依區域計畫法審核興辦事業計畫、變更原依區域計畫法編定之使用地類別），即應適用新法規，予以駁回。
五、	針對研究團隊建議使用地變更編定案件審查時，應檢核是否符合國	本案建議除應儘速訂定國土計畫相關子法外，宜於區域計畫法訂

	土計畫指導，然目前國土計畫相關規範不明確，地方政府難以作為審查基準，因地方政府有裁量權限，需有明確規範方可依明確性原則，作成載明附款之行政處分。	定受理時限、檢核是否符合國土計畫指導之規定。
六、	有關非都市土地變更編定案件之受理申請期限，並非慣稱之落日條款，建議調整此用語；又現行非都市土地使用管制規則訂定使用地變更編定相關規範，並無區域計畫法之授權，此屬影響民眾權益重要事項，應以法律定之，如於非都市土地使用管制規則訂定受理申請期限，恐有逾越法律保留原則之虞。	已調整用語。現行使用地變更編定之時限，為涉及影響民眾權益之事項，僅規範於區域計畫法第15條第1項授權之非都市土地使用管制規則，恐有逾越法律保留原則之虞，建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。
◎張助理教授志銘		
一、	擬定興辦事業計畫的目的是為了辦理用地變更，且往往在興辦事業審查階段才是耗費最久、花費最多的時候，依會議資料本討論議題三(一)4也寫明，興辦事業計畫的核准是屬授予利益之合法行政處分，故以核准變更編定時間點逕予認定「處理程序終結」，在法律授權不明確下，恐影響人民權益。	可量此類案件僅是取得興辦事業計畫之核准，此僅是完成辦理使用地變更編定案件之審查要件之一，而非完成使用地變更編定之申請，故就核准變更編定而言，建議以核准變更編定時間點認定「處理程序終結」。
二、	參依工廠管理輔導法第33條及第34條立法例，個人主張應於區域計畫法中明定申請期限，如未能於法律位階明定，恐會造成地方政府業務單位審認困境，加上民眾可能質疑，明明案件送進去審查很久，是行政機關怠惰，造成逾期未核准。	現行使用地變更編定之時限，本研究亦建議宜於區域計畫法訂定受理時限規定。如第五章第四節貳、。
三、	本議題四(二)就使用地變更編定案件審查原則部分，目前區域計畫下	考量部分縣市使用地變更審查機關為城鄉單位，後續機關研商會

	非都市土地使用地變更是地政單位，但各縣（市）國土主管機關不一定是地政單位，且縣市國土計畫之擬定與國土功能分區劃設作業，也往往不同單位，因此權責單位及其審查事項，也建議彙整地方政府實際情況。	時將邀請此些單位參與提供意見。
--	--	-----------------

附錄三 期中報告審查會議紀錄與回應表

一、時間：110 年 8 月 18 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：營建署 107 會議室（臺北市松山區八德路二段 342 號）

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳如簽到簿

期中報告審查會議紀錄與回應

項次	審查意見	回應處理情形
◎陳委員立夫		
一	法律規定之探討重點係如何執行適用，在國土計畫法已立法完成且公布施行後，應於現行法規定框架下進行討論，即為解釋論，始符合依法行政原則之法律保留、法律優位原則。	感謝指教。本案係立基於現行法規定框架進行分析，並持續從依法行政原則之法律保留、法律優位原則等進行分析。
二	依照國土計畫法第 32 條第 3 項規定，同條第 1 項及第 2 項補償方式及「其他相關事項」之辦法，由中央主管機關定之，則該條第 1 項「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」等相關管制規範，是否即屬第 3 項「其他相關事項」之授權範疇，受託單位就前開管制規範所提研析內容，建議再予評估是否適宜於國土計畫法第 23 條授權訂定之土地使用管制規則中訂定，且須考慮其依據是否充分，否則可能有適法性問題。	感謝指教。就立法原意而言，考量國土計畫法第 32 條第 3 項、第 23 條規定，並無授權訂定該條第 1 項相關事項之辦法，故建議透過本法施行細則或行政函釋據以補充。如第三章第五節伍、。
三	承上，有關報告書第 4 章國保地區、農發地區內可建築用地及農牧用地之使用分析，除全國國土計畫外，相關內容之分析仍應回歸國土計畫法第 23 條第 2 項以及第 32 條第 3 項授權訂定範疇。	感謝指教。對於國保地區、農發地區內可建築用地及農牧用地之使用，已就以國土計畫法第 23 條第 2 項以及第 32 條第 3 項進行討論。

項次	審查意見	回應處理情形
四	有關報告書第 5 章非都市土地變更編定案件管制規定之研析，現行非都市土地變更編定是否有違反法律保留原則；依國土計畫法第 22 條、第 23 條規定，使用地之變更原則應依直轄市、縣（市）國土計畫指導內容，經變更國土功能分區分類後，始有變更使用地編定類別之可能；至同法第 29 條經核定使用許可案件，亦得辦理使用地變更編定，此應屬使用地變更編定之例外，本章建議應依國土計畫法規定釐清前述議題，再予研析原依非都市土地使用管制規則辦理變更編定案件，以及未來國土計畫使用地是否得予變更之相關管制規則。	1. 感謝指教。考量區域計畫法僅允許使用分區變更，但未允許使用地變更，非都市土地使用管制規則有關規範實際上已經逾越母法授權範圍，有違反法律保留原則之虞。 2. 本案探討議題主要為非都市土地變更編定案件管制規定，有關國土計畫使用地變更編定之管制規則，營建署已另案委託研究。
五	區域計畫法並無明訂使用地更正編定相關規定，僅訂定於非都市土地使用管制規則中，實際已違反法律保留原則。且使用地更正編定為行政處分，理論上應僅處理行政程序法所稱登載錯誤或誤繕問題，而非如現行於非都市土地第 1 次編定後數十年仍在辦理更正，又並非處理錯誤或誤繕問題，此已逾越更正之原意，故建議未來國土計畫體制下，現行非都市土地之使用地更正編定機制不應延續，回歸行政程序法有關規定辦理。	感謝指教。已參酌不延續非都市土地之使用地更正編定機制之建議，詳參第六章第四節壹、。
六	就國土計畫法第 32 條之立法說明而言，信賴保護原則僅適用於該條第 1 項規範，故本案研究核心應分析第 32 條第 1 項、第 2 項適用範疇及是否授權訂定有關規定之分析，且應站在合理論述基礎上，本	1. 感謝指教。本案工項主要為國土計畫法第 32 條「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」管制規定研析，故研究核心在於第 32 條第 1 項適用範疇，未涉及同條第 2 項。

項次	審查意見	回應處理情形
	案研究成果始得提供做為政策研擬參考。	2.就立法原意而言，考量國土計畫法第 32 條第 3 項、第 23 條規定，並無授權訂定該條第 1 項相關事項之辦法，故建議透過本法施行細則或行政函釋據以補充。如第三章第五節伍、。
◎郭委員翡翠		
一	本案建議針對不同國土功能分區分類之劃設意義，系統性歸納分析實際執行可能之態樣，以助於議題討論。	感謝指教。針對不同國土功能分區分類之劃設意義與可能之態樣部分，營建署已另案委託研究。
二	報告書第 2 章第 4 節所建議之既有權利（益）保障原則，每個大原則下皆有不同考量，相關原則是否會互為衝突，建議思考相關原則是否應有判定之優先性。另外本案多從個案判定之角度分析，建議應提出判斷標準之通案性見解，並針對實際於各國土功能分區分類可能產生之態樣類型，提出如何應用之建議。	1.感謝指教。既有權利（益）保障原則部分，已經納入原則判定之優先性考量，亦即相關原則是就其需要評估之因素進行分析。 2.由於第 32 條第 1 項規定之通案性原則就是依土地使用管制規定辦理，第 1 項後段的相關規定則是例外情形，議題是例外於個案符合一定條件者，即保障其權利。此即個案適用之評估基準。故不另針對實際於各國土功能分區分類可能產生之態樣類型，提出應用建議。
三	依國土計畫法第 32 條第 1 項規定，針對區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，係直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，「得」斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，惟報告書 P.99 將「需是當地直轄市、縣（市）主管機關斟酌地方情形後，認為沒有必要限期令其變更使用或遷移」列為第 32 條第 1 項之構成要件，2 者邏輯是否一致；	感謝指教。考量國土計畫法第 32 條第 1 項規定，區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第二十三條第二項或第四項所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建，並未限制於「在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前」，亦即縣（市）主管機關斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，非法定

項次	審查意見	回應處理情形
	又本案分析第 32 條第 1 項之構成要件，係基於保護公權力或保障民眾權益考量，建議再予釐清。	必要程序或條件，故調整為「得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用」之前提需是當地直轄市、縣(市)主管機關斟酌地方情形後，認為沒有必要限期令其變更使用或遷移。如第三章第三節貳、。
四	報告書 P.100 針對區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，建議直轄市、縣(市)主管機關積極辦理通盤性查核土地使用是否符合規定之處理機制，前開措施有其必要性，惟是否具有可行性，建議應予評估。	感謝指教。考量縣(市)政府多有反映有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，其資料多有遺(滅)失、未建檔等情形，又難以查核建築物、設施之合法性，故將調整建議採經查核案件個案列管之處理機制。如第三章第三節貳、。
五	區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，基於信賴保護、不溯及既往原則，允許其有條件的使用，並非例外許可，反而地方政府認為「有必要」遷移或變更使用，才為例外情形，限縮既有合法權利，而報告書 P.101 提出管制規範之建議，地方政府對於前開「有必要」之斟酌重點在於合法性、安全性、適宜性及可行性，建議應先界定何為「必要」之要件；此外報告書 P.102 圖 2 必要性之評估審查基準，前開審查基準是否參照國土計畫法第 23 條第 1 項規定研訂，請再予研析。	1. 感謝指教。區域計畫實施前或原合法之建築物、設施之使用原則、例外情形，已補充如第三章第二節。 2. 有關限期令其變更使用或遷移必要性之裁量基準，考量限期令其變更使用或遷移屬地方政府裁量權限，建議由縣市政府自行訂定，又參酌地方政府受訪者建議，其評估重點主要在於區位適宜性、建築安全性。如第三章第三節貳、。
六	報告書 P.112 圖 4 原合法之建築物、設施之構成要件，其中要件(八)、(九)重複出現，建議釐清修正；另外該圖所列構成要件，是否應納入本案建議之土地使用管	1. 感謝指教。已修改原合法之建築物、設施之構成要件說明圖。 2. 就立法原意而言，考量國土計畫法第 23 條規定，並無授權訂定

項次	審查意見	回應處理情形
	制規則條文，以生管制效力，建議再予評估。	第 32 條第 1 項相關事項之辦法，故建議透過本法施行細則或行政函釋據以補充。如第三章第五節伍、。
七	報告書 P.128「貳、有必要時限期變更使用或遷移，給予遷移損害補償」小節，建議應避免違反住宅法第 53 條規定，提出安置配套計畫，惟住宅法第 53 條主要係考慮大規模遷居安置之情形，如每一個案皆需安置，建議考量其行政成本及可行性。	感謝指教。住宅法第 53 條要求應依兩公約保障居住權，此為每個人皆應享有之基本人權，故建議限期變更使用或遷移時，針對造成人民遭限制居住或被迫遷居，又尋找新居確有困難者，方需研擬完善安置及配套計畫，故並非每一個案皆需安置或研擬配套計畫。
八	報告書 P.133 建議區域計畫實施前或原合法之建築物、設施得增加安全設備或為防治污染行為，此可能涉及增建、改建行為，與本法第 32 條「不得增建、改建」之規定是否衝突，建議予以釐清。	感謝指教。建議安全設備或為防治污染行為以不增加使用範圍、強度為原則，但為降低原使用對生態環境、公共安全之負面影響，有必要時，經目的事業主管機關核准者，不在此限。
九	報告書 P.162 指出依全國國土計畫指導，國土保育地區之可建築用地經縣（市）主管機關認定不妨礙國土保育保安者，得繼續編定為可建築用地，並得調降其使用強度及減少容許使用項目。建議補充如何界定「不妨礙國土保育保安」，是否指報告書 P.180 所提 6 項認定原則，及敘明其明確判定要件。	感謝指教。關於界定「不妨礙國土保育保安」之方式，營建署已另案委託研究。本研究建議依據目的事業主管機關法規為要件，亦即於個案判斷時，若合於各個目的事業法規之規定者，即未有妨礙國土保育保安之情形。
十	針對非都市土地使用地變更編定案件，在實務執行上，興辦事業計畫多有開發附帶義務條件，於管制規定研析時建議亦應將應負擔之義務納入考量。	感謝指教。建議目的事業主管機關核准興辦事業計畫時，如有要求開發附帶義務條件，則其使用管制及開發建築，應依計畫辦理，又於目的事業主管機關發給使用許可前，應檢查是否依原核定計

項次	審查意見	回應處理情形
		畫使用，其有違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組依相關規定處理，如有違反國土法之管制使用土地者，應依其第38、39條查處，並通知土地所有權人。
◎趙委員子元		
一	報告書第3章第4節具體條文建議，參酌過去都市計畫法、區域計畫法或國家公園法相關規範，探討本法第32條管制規範，考量新制實施將對「得為區域計畫實施前之使用」、「原來之合法使用」產生相當大的影響，從權利侵害角度而言，贊同給予既有權益保障。該節P.149 壹、國土計畫法第32條第1項之具體規範基礎，本案提出針對區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，需將其資料建檔列管，並轉知有關機關，建議應再補充前開行政作為所涉機關、後續管理監測機制，並評估是否連結國土利用現況調查辦法及土地利用監測辦法等規定。	1. 感謝指教。考量縣(市)政府多有反映有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，其資料多有遺(減)失、未建檔等情形，又難以查核建築物、設施之合法性，故將調整建議採經查核案件個案列管之處理機制。 2. 建議爭議案件經查明確發現轄區範圍內之土地使用不符合本法第23條第2項與第4項土地使用管制規範之內容，予以建檔列管，並轉知該土地使用之目的事業主管機關、地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉(鎮、市、區)公所等單位，如該土地申請異動資料時，會知縣市國土計畫主管機關，並透過土地利用監測追蹤其使用，如有發現變異點時，依土地利用監測辦法處理。如第三章第四節肆、二、。
二	報告書 P.150~151 提出「改為妨礙目的較輕之使用」之認定原則，前開原則性內容如何執行或透過審查、審議機制進行個案判定，建議應再補充說明，或訂定具體認定條件、時間點。	1. 感謝指教。考量「改為妨礙目的較輕之使用」，將融入土地使用管制規則容許使用情形表，建議依新法管制規定辦理審查。 2. 具體認定原則、條件，已說明於第三章第四節伍、。

項次	審查意見	回應處理情形
三	報告書 P.162 圖 6 國土保育地區之既有權利保障之操作方式，依全國國土計畫第 9 章土地使用指導原則，國土保育地區之可建築用地妨礙國土保育保安者，得變更非可建築用地，而不妨礙者得調降變更強度或項目，或調整為其他適當使用地，建議補充應如何認定「妨礙國土保育保安」，又前開調整使用地係調整為其他「可建築」用地或「適當」使用地，建議再予釐清；另外，不論是否變更使用地類別，不妨礙者皆會涉及調降變更強度或項目，建議補充如何調降或變更，或其調降或變更標準。	1.感謝指教。關於界定「不妨礙國土保育保安」之方式營建署已另案委託研究。本研究建議依據目的事業主管機關法規為要件，亦即於個案判斷時，若合於各個目的事業法規之規定者，即未有妨礙國土保育保安之情形。 2.本研究目前之界定，調整使用地目前係調整為其他「可建築」用地或「非可建築」之使用地皆有可能。 3.關於如何調降或變更，或其調降或變更標準已補充於第四章。
四	報告書 P.228 貳、本法實施管制後之非都市土地變更編定案件管制原則建議，針對已核定但未完成異動登記、開發使用案件，參酌使用許可審議程序辦法(草案)第 13 條規定，建議要求其於收受核定同意變更編定通知之日起 10 年內取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件，前開 10 年期限是否過於寬鬆，建議再予以評估。	感謝指教。考量本法自 105 年公布至 114 年實施管制期間長達 9 年之過渡期，足以此類案件申請人因應新法實施。本案建議於收受核定同意變更編定通知之日起 1 年內完成異動登記，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件。因故未能於期限內完成者，得向直轄市、縣(市)政府申請展期；展期期間每次不得超過 1 年，並以 2 次為限。故最長應於變更編定核定後 3 年內完成開發使用。
◎張委員容瑛		
一	針對本案研究範疇，建議是否應先行界定使用地之性質為何，究係作為註記用途或為土地使用管制依據，性質定調後方能延續討論本案	感謝指教。本案認為未來國土計畫使用地之性質主要作為身份註記用途，故本案在此基礎上研議相關課題。

項次	審查意見	回應處理情形
	欲探討議題。	
二	報告書中 P.98 圖 1 本法第 32 條第 1 項之適用情形，可作為國土計畫法第 32 條如何落實之思考邏輯，惟建議補充說明適用該條規範之土地後續如何管理。	感謝指教。已配合本法第 32 條第 1 項之規定，調整本法第 32 條第 1 項之適用情形圖，並納入管制作法。
三	依國土計畫法第 32 條規定，區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移。建議補充說明何謂「有必要時」，或令其變更使用或遷移之必要條件為何，及後續管理作法。另外，據此，這類建築物、設施是否得使用至變更使用或遷移時，建議再予釐清其使用期限。	1. 感謝指教。有關令其變更使用或遷移之評估重點、後續執行作法，已建議如第三章第三節貳、。 2. 此類建築物、設施經變更使用或遷移後，則無法依本法第 32 條規定維持原來之使用，故建議應按本法第 23 條規定辦理、使用。 3. 依國土計畫法第 32 條規定，此類建築物、設施，在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用，因此得使用至主管機關令其變更使用、遷移前。
四	報告書第 2 章第 4 節本研究建議之既有權利（益）保障原則，P068 提出正當性與公益性判斷，建議補充何謂正當性與公益性，如本次會議簡報 P.19 所提之改為妨礙目的較輕之使用者應符合之原則，與前開正當性與公益性原則相似，前開原則如何運用，及如何權衡信賴保護原則與公共利益，建議再予敘明。	感謝指教。已補充正當性與公益性之說明，如第二章第四節壹、。
五	本案擬研議既有權利（益）保障相關管制規範，報告書第 4 章國保地區、農發地區內可建築用地及農牧用地之使用分析，涉及重疊管制、	感謝指教。已將目的事業法令管理機制納入考量，亦即以目的事業主管法令為主要判斷基礎，補充於第四章。

項次	審查意見	回應處理情形
	跨機關協調事項，針對各類使用項目，目的事業主管機關亦有相關行為管制規範，無需於國土計畫土地使用管制規則中鉅細靡遺地訂定規範，建議將目的事業法令管理機制納入考量，如評估於國土計畫法管制規範中連結目的事業主管法令，而興辦事業計畫建議回歸由目的事業主管法令處理。	
◎行政院農業委員會		
一	關於既有權利保障之規範，其訂定子法之授權條文究係國土計畫法第 23 條或第 32 條？再者，農業發展地區內建築用地得作為建築使用，已保障民眾既有權利，則是否需處理第 32 條之規範？建議予以釐清。	1. 感謝指教。就立法原意而言，考量國土計畫法第 32 條第 3 項、第 23 條規定，並無授權訂定第 32 條第 1 項相關事項之辦法，故建議透過本法施行細則或行政函釋據以補充。如第三章第五節伍、。 2. 雖農業發展地區內建築用地得作為建築使用，已保障民眾既有權利，但仍可能有區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與本法第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符之情形，如不符合容積率、建蔽率規定、應申請同意使用但未申請等，此時仍須依本法第 32 條第 1 項規定處理。
二	就目前研擬之國土計畫土地使用管制規定草案，使用地編定之角色不完全僅有標示作用，亦有管制依據功能，故本會將再研議農業發展地區之容許使用情形；另為避免制度轉換造成太大的社會衝擊，及考量若無落日日期間，將導致國土功能分區分類管制無法發揮效果，故建	1. 感謝指教。本案已將依農委會調整後農業發展地區之容許使用情形，研議相關議題。 2. 為發揮新法管制功能，本案建議適用本法第 32 條第 1 項規定之區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，自適用新規則之日起，得繼續使用至新建、新設或命

項次	審查意見	回應處理情形
	議關於既有權利保障之規範應訂定緩衝期限。	其變更使用或遷移止，如第三章第四節肆、二、。
◎新竹市政府		
一	報告書 P.136 建議修訂國土計畫土地使用管制規則條文草案 (110 年 2 月版) 第 20 條，將「屬本法第 32 條第 1 項所定區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，或改為妨礙目的較輕之使用者」納入該條文。然而，此類案件並非皆屬容許使用情形表所列「應經申請同意使用」之項目，建議 2 種情形分開訂定受理申請、審查之規範。	感謝指教。已刪除有關國土計畫土地使用管制規則條文草案(110 年 2 月版) 第 20 條部分。
二	報告書 P.149 提出「壹、國土計畫法第 32 條第 1 項之具體規範基礎」之管制規範條文，建議直轄市、縣(市)主管機關應將區域計畫實施前或原合法之建築物、設施資料建檔列管，然而各地方政府並無完整的建築物、設施資料，欲全面建檔列管有其困難，尤其區域計畫實施前之建築物、設施狀況不易掌握，建議應再予評估操作可行性。	感謝指教。考量縣(市)政府多有反映有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，其資料多有遺(滅)失、未建檔等情形，又難以查核建築物、設施之合法性，故將調整建議採經查核案件個案列管之處理機制，並刪除有關建檔列管之條文建議。
◎新北市政府		
一	現行實務上，非都市土地如屬區域計畫實施前之建築物，除得為從來之使用外，亦可辦理更正編定，如未來更正編定機制不再延續，可能引起民眾反彈，建議應再予評估。	感謝指教。考量現行更正編定機制存在有違合法性、必要性、合理性之疑慮，更甚者，更正編定之個案性變更作法，欠缺計畫性、地區性整體規劃考量，極大影響各級國土計畫在土地利用上本應發揮之指導力與效果，故建議更正編定機制不再延續，於本法實施管制後，應依使用地變更編定程序

項次	審查意見	回應處理情形
		辦理。
二	國土計畫法第 32 條所指區域計畫實施前之建築物、設施，僅適用於原住民土地，其他非原住民土地並不適用，又實務上合法之建築物、設施認定相當嚴格，如增建或改建者難以認定為合法房屋，不適用該條規定，如非屬適用對象之既有權利無法獲得保障，須於國土計畫法實施管制前完成更正編定，才能維護其權益。	感謝指教。不適用國土計畫法第 32 條第 1 項之建築物、設施，除建議於國土計畫法實施管制前完成更正編定外，亦建議實施管制後依新法管制規範辦理。
三	非都市土地更正編定作業迄今仍持續辦理，有其時代背景，主要係因第 1 次編定當時之人力、物力十分有限，無法一步到位，故具有使用執照、合法房屋證明文件之建築物基地允許辦理更正編定，此實非管制漏洞。建議就非都市土地第一次編定前之合法建築物，評估更正編定延續之需求。	感謝指教。考量縣(市)政府多有反映有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，其資料多有遺(滅)失、未建檔等情形，又難以查核建築物、設施之合法性。再者，現行更正編定機制存在有違合法性、必要性、合理性之疑慮，更甚者，更正編定之個案性變更作法，欠缺計畫性、地區性整體規劃考量，極大影響各級國土計畫在土地利用上本應發揮之指導力與效果，故建議更正編定機制不再延續，於本法實施管制後，應依使用地變更編定程序辦理。
四	各縣市政府之建築管理單位目前仍持續辦理受理合法房屋證明文件申請、合法建築物列管等業務，並無區域計畫實施前或原合法之建築物、設施之完整資料，亦無全面建檔列管之人力、物力，建議可調整為遇到爭議個案再予列管。	感謝指教。考量縣(市)政府多有反映有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，其資料多有遺(滅)失、未建檔等情形，又難以查核建築物、設施之合法性，故將調整建議採經查核案件個案列管之處理機制，並已刪除建檔列管相關條文建議。
◎雲林縣政府(書面意見)		

項次	審查意見	回應處理情形
關於國土計畫保障人民既有的權利，要求直轄市、縣(市)主管機關將區域計畫實施前或原合法之建築物、設施建檔列管(報告書 P.149)乙案，雲林縣政府說明如下；		
一	請問是那個單位要建檔列管，是否為各縣市國土計畫第 3 階段負責的單位(地政單位)。 以雲林縣人力為例，在地政事務所地用承辦大多 1~2 人，辦理補辦編定及更正編定兼辦行政或地價業務。在縣府除科長外，承辦共 4 人，辦理非都市土地編定、違規、管制、國土計畫及會勘、開會，在未辦國土計畫人力就吃緊，辦理國土計畫實在是疲於奔命。	感謝指教。按國土計畫法第 4 條規定，全國性土地使用管制之執行及直轄市、縣(市)特殊性土地使用管制之擬定、執行，係屬直轄市、縣(市)國土計畫主管機關之應辦理事項，建議建檔列管應由縣(市)國土計畫主管機關辦理。
二	建檔清冊建議有保存登記及有建物使用執照之建築物為主；目的事業主管機關核准之設施以有地號、範圍、面積的證明文件(如容許、興辦事業計畫等)。	感謝指教。考量縣(市)政府多有反映有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施，其資料多有遺(滅)失、未建檔等情形，又難以查核建築物、設施之合法性，故將調整建議採經查核案件個案列管之處理機制，主要以辦理國土功能分區劃設或查核時或經通報、檢舉、稽查等程序，經查核確有不符本法土地使用管制內容之案件為列管對象，不以有保存登記及建物使用執照之建築物或目的事業主管機關核准之設施為限。

項次	審查意見	回應處理情形
	(一) 稅務單位違章建築也有房屋稅籍資料，雖有核課年限，惟用途不明，故僅以稅籍資料無法確認其為合法建物，稅務單位必須勘查寫清楚。 (二) 戶政單位工寮、違章建物也可申請門牌，故非有門牌編釘證明就認定其為合法建物。 (三) 有些農地編定前即有建物，其共有人編定後另建農舍，該地共有物分割後，無續辦解除套繪，農舍使照綁住分割後每一筆地號，無法確認法定空地是那幾筆土地，故無法辦理更正編定為建地。 (四) 又早期有些民眾興建農舍，會請求公所建管單位於農舍未完工前，請通融舊有建物繼續居住或使用，而核發農舍使照後舊有建物並未拆除，今公所不協助解除套繪，無法認定合法建物，無法辦理更正編定為建地。	感謝指教。本案建議由縣市國土計畫主管機關自行決定組成專案小組之成員，會同該使用之主管單位、主管地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉(鎮、市、區)公所等單位共同會勘，參酌申請人提出相關證明文件，必要時得辦理測量，再予以認定是否為合法建物，如第三章第三節參、二、。
三	雲林縣現行更正編定，申請人檢附編定前戶籍設籍、稅籍、接水、接電、建築執照、未實施建築管理地區建物完工等證明文件，經書面審查並函詢建管單位該建物非屬農舍，另函邀集建管、農業、稅務、戶政及公所等相關單位共同實地會勘，會勘時發現山區樹木遮蔭房屋，編定前航照圖無法顯示有建物存在；或航照圖雖有建物存在而實地為畜禽舍、農機室；甚至建物多棟，因年代久遠，房屋一直屬於免稅狀態，稅務單位無法確認房屋位	感謝指教。本案建議由縣市國土計畫主管機關自行決定組成專案小組之成員，會同該使用之主管單位、主管地政、建築、農業、稅務、戶政及鄉(鎮、市、區)公所等單位共同會勘，參酌申請人提出相關證明文件，必要時得辦理測量，再予以認定是否為合法建物，如第三章第三節參、二、。

項次	審查意見	回應處理情形
	置。	
四	故建請貴署更正編定應該於國土計畫實施前訂定落日條款，並請多利用媒體廣為宣傳。	感謝指教。本案建議於本法實施管制後，不宜延續非都市土地更正編定機制，現行非都市土地如有使用地更正需求，應於區域計畫法適用期間儘速辦理完畢，亦即自本法實施管制之日起，不再受理更正編定案件申請，審查中案件應於此前予以准駁。
◎本署綜合計畫組		
一	本案受託單位於 110 年 6 月 18 日繳交期中報告書至本署，未逾履約期限；有關受託單位期中階段應辦事項，經檢視期中報告書內容，符合契約規定。	感謝指教。遵照辦理。
二	有關本案期中報告書內容，業務單位意見如下，請受託單位併同與會委員及機關意見，於期末報告書修正： (一) 第 2 章既有權利保障與信賴保護，針對歷年司法院大法官解釋涉及既有權利保障認定之演進歷程，以及該章內文整理之信賴保護、既有權利保障等學說或論點，請受託單位應製作圖或表進行整理，以利閱讀及分析。	感謝指教。歷年司法院大法官解釋涉及既有權利保障認定之演進歷程，以及信賴保護、既有權利保障等學說或論點，已於第二章補充圖表整理。
	(二) 第 3 章 P.129，經劃入國保 1 之既有合法工廠管制規範建議，受託單位建議該類工廠應經主管機關「審查」同意後繼續使用，且得經國土計畫、目的事業主管機關核准後「增設」環境保護、污染防治等相關設施，前開「審查」作為及	1. 感謝指教。依照營建署目前規劃方向，國土保育地區第 1 類未來將不允許工業相關設施使用，前開既有合法工廠如屬高汙染且違反環境保護或各環境敏感地區法令規定，直轄市、縣(市)主管機關自應依本法第 32 條第 1 項

項次	審查意見	回應處理情形
	「增設相關設施」是否符合國土計畫法第 32 條規定，建議受託單位再釐清確認；又前開「審查」之內容是否與 P.102 圖 2 變更使用或遷移必要性評估審查基準相同，請受託單位再補充說明。	規定，斟酌地方情形後考量是否限期命其變更使用或遷移。 2.本案考量主管機關審查此類情形，即係評估是否有必要令其變更使用或遷移，如否者即得同意其繼續原使用，其評估重點建議主要在於區位適宜性、建築安全性。如第三章第三節貳、。
	(三) 第 3 章 P.147~P.148 有關「改為妨礙目的較輕之使用」受託單位所研提 2 種變更後之使用項目建議方案，其中方案二選取使用項目之考量為何；又針對妨礙目的較輕相關使用項目之建議，係透過條文列為例外條件，或建議直接納入容許使用情形表訂定，以利地方政府操作，請受託單位再協助釐清。	1. 感謝指教。「改為妨礙目的較輕之使用」項目建議主要為允許自用住宅(為保障居住權)、較低度使用之農業相關設施、地區性公共基礎設施。 2.為避免管制規定過於複雜，建議將「改為妨礙目的較輕之使用」融入土地使用管制規則容許使用情形表。如第三章第四節伍、。
	(四) 第 4 章 P.157 有關一定使用面積以下之使用，其規劃原意係公共設施性質之使用項目原均以應經國土計畫主管機關同意為主，考量簡政便民及減少地方國土計畫主管機關負擔，故規劃使用面積較小屬點狀使用者(例如面積 330 或 660 平方公尺以下)，得免經申請同意使用，請受託單位再補充納入；另外本章第 1 節 OX 表之歸納分析，請受託單位應將所舉案例涉及之國土功能分區分類納入說明。	感謝指教。就一定面積以下之使用，已於第四章補充。另外，OX 表之歸納分析已補充所舉案例涉及之國土功能分區分類納入說明。
	(五) 第 4 章 P.195~P.196 針對農業發展地區從事非農使用提出審查條件，惟第 4 章之委辦重點即係針對容許使用情形表進行梳理，必要時提出修正建議，前開農發區非農	感謝指教。關於農發區非農使用之審查條件適用時機點，或係納入容許使用情形表修訂部分，已於第四章補充。

項次	審查意見	回應處理情形
	使用之審查條件適用時機點為何，或係提供本署納入容許使用情形表修訂參考，建議再予釐清說明。	
	(六) 第 5 章 P.238 有關原非都市土地使用變更編定核准案件，受託單位依照方案 1 (依原興辦計畫管制)、方案 2 (依新法管制)，並針對變更使用情形進行分析，惟依照方案 1，原變更編定案件依原核准興辦事業計畫管制後，如有變更之需要，是否即應回歸國土計畫土地使用管制規則規定管制，而無須再行區分其變更使用類型或申請程序，請受託單位再釐清。	感謝指教。考量因國土功能分區圖公告後，已依本法及本法第 23 條授權訂定之土地使用管制規則實施管制，針對依原核定興辦事業計畫內容管制之案件，後續如有變更使用之情形，建議原則即應依上開管制規則以及本法第 24 條使用許可相關規定辦理。
三	關於使用地編定之定位，以及不同國土功能分區分類下之實際土地使用態樣，本署均已另案委託研究，相關研究內容會再提供受託單位參考。	感謝指教。本案已依業務單位提供之研究內容，研議相關課題。
四	本案參考專家學者及與會機關意見，請受託單位後續再補充國土計畫法第 32 條及第 23 條適用及授權範疇之法理分析；另外相關研究建議應考量行政執行可行性及民眾可接受度；又本案如經討論確認，國土計畫階段將不再延續現行非都市土地除錯誤更正外之其他使用地更正編定機制，後續應正式納入本案研究建議，以利及早提供本部地政司作為過渡期間制度修正參考。	1. 感謝指教。就立法原意而言，考量國土計畫法第 32 條第 3 項、第 23 條規定，並無授權訂定第 32 條第 1 項相關事項之辦法，故建議透過本法施行細則或行政函釋據以補充。如第三章第五節伍、。 2. 本案建議於本法實施管制後，不宜延續非都市土地更正編定機制，現行非都市土地如有使用地更正需求，應於區域計畫法適用期間儘速辦理完畢。於本法實施管制後，如使用地有編定或登記錯誤、遺漏而需除錯之必要者，宜依行政程序法規範辦理。但若非屬行政程序法所稱之「誤寫、誤

項次	審查意見	回應處理情形
		繕」情形，建議得於國土功能分區圖繪製及使用地編定作業辦法(草案)增訂處理措施，建議應依編定法定程序重新辦理，以重新作成適法之處分。如第六章第四節壹、。 3.本案研究建議已考量行政執行可行性及民眾可接受度。

附錄四 期末報告審查會議紀錄與回應表

一、時間：111 年 5 月 11 日 (星期三) 下午 2 時 30 分

二、地點：本署 601 會議室 (以視訊會議方式舉行)

三、主席：林組長秉勳

紀錄：蔡份蒼

四、出席人員：詳如簽到簿

期末報告審查會議紀錄與回應

項次	審查意見	回應處理情形
◎決議		
一、	本案期末報告經檢視符合契約要求，同意審查通過。	感謝肯定。
二、	請受託單位就與會委員及機關意見 (如附件) 製作回應處理情形對照表，逐項回應並檢視相關意見是否參採；另針對訪談成果，請受託單位協助歸納各議題受訪單位之意見方向，併同回應處理情形對照表納入總結報告書修正。	遵照辦理。回應處理情形對照表，整理如本表，並已將訪談成果歸納後納入總結報告書。
◎陳委員立夫		
一、	本案名為「國土計畫土地使用管制規則既有權利(益)保障原則研析」，其中針對國土計畫之土地使用管制規則，包含第 23 條第 2 項中央所定之管制規則，以及同條第 4 項縣市主管機關所定之管制規則，但以報告書 P.2~P.4 所載本案工作項目內容，部分內容有逸脫國土計畫法(以下簡稱本法)規定之虞，因本法並未將區域計畫法或非都市土地使用管制規則等相關規定納入考量，因此針對工作項目之界定，建議應再予確認並於報告書適當章節說明。	遵照辦理。雖然本案名為「國土計畫土地使用管制規則既有權利(益)保障原則研析」，其中針對國土計畫之土地使用管制規則，包含第 23 條第 2 項中央所定之管制規則，以及同條第 4 項縣市主管機關所定之管制規則，惟既有權利保障，涉及區域計畫法實施前以及區域計畫法實施後，到國土計畫法全面落實之前等時期，該等時期既有權利應如何保障的議題，因此以下本案工作項目內容，部分內容有將不僅僅局限於國土計畫法之規定，而可能

項次	審查意見	回應處理情形
		涉及區域計畫法或非都市土地使用管制規則之議題。然而，參考國土計畫法之立法總說明以及整體立法框架與邏輯，可以知悉國土計畫法不僅係解決經由區域計畫、都市計畫及國家公園計畫等體系進行土地使用管制所衍生之問題，更是一部新的立法，建立未來公平、公開及效率之國土利用、管理及發展制度。因此，部分原區域計畫法與非都市土地使用管制規則所產生的問題，不必然全部都要透過國土計畫法與相關法規再次予以規定，而應係立基於國土計畫法之立法目的，以及新的國土利用與管制架構與規範。否則將會違反國土計畫法立法之精神與初衷。已補充於頁 3。
二、	報告書第 2 章既有權利保障與信賴保護之原則，該章研究內容如何與其他各章節論述予以銜接，建議應予補充說明。	遵照辦理。本研究調整第二章第四結為「第四節 既有權利(益)保障原則建議與本研究各章節之關連」，並於各個原則下，說明與本研究各個章節的關連性，請詳頁 64-68。
三、	報告書第 3 章有關本法第 32 條第 1 項區域計畫實施前或原合法之建築物、設施之分析，因本法第 32 條第 1 項規定之前提在於前開建築物、設施「與本法第 23 條所定管制規則不符」，請受託單位再確認相關研析內容是否掌握該條之立法重點。	遵照辦理。本案贊同委員意見，且已將「需該區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與第 23 條第 2 項或第 4 項所定土地使用管制內容不符」列為本法第 32 條第 1 項之構成要件，後續分析或建議亦係基於此觀點論述。
四、	受託單位參考都市計畫法相關規範，作為改為妨礙較輕使用之分析論述基礎，因本法與都市計畫法之	1.感謝指教。考量本法第 32 條適用於「改為妨礙國土功能分區管制目的較輕之使用」條文，與都市

項次	審查意見	回應處理情形
	法理基礎並不相同，援引都市計畫法相關規定是否妥適，請受託單位再評估並補充說明；又報告書 P.147~P.148 所建議之原則過於抽象，又如「不得妨礙公共通行、既成巷路之通行」等內容是以都市計畫臨時建築的角度出發，與本法第 32 條係以妨礙國土功能分區劃設目的較輕之使用概念不同，請受託單位再予研析。	計畫法有關規範係適用於「改為妨礙公共設施保留地指定目的較輕之使用」之情形有所不同，故經本案評估，僅就可供參酌部分納入於本法第 32 條之認定原則、管制規範。 2.考量非都市土地仍有既成巷道之存在，多有縣市政府訂定辦理非都市土地現成巷道認定相關規範，又改為妨礙目的較輕之使用可能涉及臨時建築行為，故考量公共通行之需要，參酌都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，建議變更後使用不宜妨礙公共通行、現成巷道之通行。如第三章第四節伍、。
五、	另針對得為從來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，就各國土功能分區處理原則是否一致，或應按不同國土功能分區性質有不同處理方式，建議再予評估。	遵照辦理。本案贊同委員意見，並將此差異化管制意見納入「改為妨礙目的較輕之使用」管制原則。如第三章第四節伍、。
六、	報告書 P.291 所建議之修法條文，與前面各章節研析內容是否一致，又本法施行細則建議之修正內容是否妥適，有無對應到前面章節所探討各項應改善之課題，請受託單位再檢視確認。	1.遵照辦理。已調整第七章第二節內容與前各章節一致。 2.遵照辦理。本法施行細則建議之修正內容已綜合考量座談會、審查會、訪談專家學者之意見後調整，建議後續營建署得再洽詢有關機關妥適性意見。本案前各章節提出多項研議課題處理作法，經評估有立法必要且適宜納入本法施行細則者，方提出修正條文建議，而其餘課題建議主管機關透過行政函釋或實際執行作法處理。

項次	審查意見	回應處理情形
◎劉委員宗德		
一、	報告書第 2 章有關信賴保護之分析，建議可於報告書 P.50 再補充較新的釋字第 781、782、783 號等有關年金改革無違反信賴保護原則之司法院解釋。	感謝指教。釋字第 781、782、783 號等有關年金改革無違反信賴保護原則之司法院解釋已補充於頁 48。
二、	報告書第 2 章第 4 節所建議之既有權利保障原則，相關評估基礎應如何涵攝至本法第 32 條，建議將報告書 P.101~P.102 所建議之既有權利保障架構示意圖移至本節，以解釋本案建議之既有權利保障原則，如何對應至本法第 32 條之適用，並得以強化研究內容之流暢性與完整性。	感謝指教。由於原期末報告書 P.101~P.102 所建議之既有權利保障架構示意圖僅限於第三章的議題處理，與第四、五、六章的內容較為無關，為更完整說明第三、四、五、六章與第二章的連結，本研究調整第二章第四結為「第四節 既有權利(益)保障原則建議與本研究各章節之關連」，並於各個原則下，說明與本研究各個章節的關連性，請詳頁 64-68。
三、	報告書第 7 章結論與建議內容較為精簡，建議綜整前面各章節之重點內容，以表格形式於第 7 章呈現，以利閱讀。	遵照辦理。已綜整各章節重點，以表格呈現，如第七章第一節。
四、	因應政府資訊公開，考量本案未來將公開上網讓各界查閱，建議報告書論述內容以較精準且專業人員皆能理解的方式，進行文字統整與刪減整理，以利閱讀。	遵照辦理。已遵循委員意見調整論述內容。
五、	行政程序法第 131 條規定公法上請求權之消滅時效，而人民申請非都市土地使用地變更編定，是否屬公法上之請求權，將影響落日期間之設定，建議受託單位應予釐清。	遵照辦理。參酌釋字第 532 號之大法官蘇俊雄協同意見書，基於財產權保護之規範意旨，土地所有權人應得主動請求辦理用地編定之變更，而此項變更申請權限的賦與，尚不表示人民有請求地方主管機關作成特定變更決定的

項次	審查意見	回應處理情形
		請求權，而僅意謂其得請求主管機關為無計畫瑕疵的形成決定。故本案認為人民申請非都市土地使用地變更編定屬公法上請求權。為免其該類案件之申請影響國土計畫實施管制，故建議於法規中訂定申請期限，則在法律另有規定情形下，得不適用行政程序法第 131 條中 5 年或 10 年消滅時效規定。
◎李委員嘉贏		
一、	依據國土計畫法施行細則第 11 條之規定，本法第 32 條第 1 項所定區域計畫實施前之建築物、設施僅限縮於非都市土地範圍內之原住民族土地，有關非原住民族土地之既有權利是否有被犧牲或違反公平性之疑慮，建議再予協助研析。	遵照辦理。有關非原住民族土地上，區域計畫實施前之原合法建築物、設施者，仍可適用本法第 32 條第 1 項規範，故其既有權利並無被犧牲或違反公平性。
二、	報告書 P.113 所提出區域計畫實施前之建築物、設施之構成要件，有關要件 1「建築物指屬建築法第 4、7 條所稱之建築物或雜項工作物」，是否亦有限縮既有權利保障適用對象之情形，建議再予補充說明。	遵照辦理。考量建築法自民國 27 年訂定，對於建築物實施管理至今，故建議建築物之界定宜遵循建築法之規範，應無限縮適用對象之情形。
三、	區域計畫實施前之法令規範未盡完備，國土計畫實施後之既有權利保障應考量涵蓋範圍，故報告書 P.113 有關區域計畫實施前之建築物、設施之構成要件 2，指出建築物、設施不限須為「合法」之使用，本人表示贊同。	遵照辦理。本案亦贊同委員意見，故建議區域計畫實施前之建築物、設施不限須為「合法」之使用。

項次	審查意見	回應處理情形
四、	報告書 P.86 所引用「臺北市土地使用分區管制規則」已於民國 100 年 7 月 22 日修正名稱為「臺北市土地使用分區管制自治條例」，該段研析內容受託單位是否有意援引舊規定，請釐清，否則建議應援引最新法規名稱及條文。	遵照辦理。「臺北市土地使用分區管制規則」已修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」。如第三章第一節壹、三、。
◎郭委員翡翠		
一、	本研究針對妨礙目的較輕之使用，援引都市計畫法相關規定為參考依循，但建議應從國土功能分區分類劃設的原則去思考，建議再予研析。	感謝指教。考量本法第 32 條適用於「改為妨礙國土功能分區管制目的較輕之使用」條文，與都市計畫法有關規範係適用於「改為妨礙公共設施保留地指定目的較輕之使用」之情形有所不同，故經本案評估，僅就可供參酌部分納入於本法第 32 條之認定原則、管制規範。
二、	報告書第 3 章有關區域計畫實施前或原合法之建築物、設施之管制規定分析，其中針對建築物准予修繕應具備之要件或程序為何，建議再予補充。	遵照辦理。有關建築物准予修繕應具備之要件，建議應屬未符合本法第 23 條第 2 項或第 4 項規定，且直轄市、縣(市)主管機關尚無限期令其變更使用或遷移者，其程序應經直轄市、縣(市)主管機關、建築主管機關同意，得在原有使用情形內准予修繕，不得增加原使用項目、範圍、強度、配置以外之使用。如第三章第五節貳、。
三、	報告書 P.153~P.154 針對本法第 32 條第 1 項相關規定如何納入子法訂定提出 4 種模式，建議可採取模式 4，納入本法施行細則規定；至受託單位研提本法施行細則之建議修正條文(報告書第 7 章	遵照辦理。

項次	審查意見	回應處理情形
	第 2 節)，提供意見如下：	
(一)	第 11-1 條第 1 項後段「如確有修繕之必要，經直轄市、縣（市）主管機關、建築主管機關同意，得在原有使用情形內准予修繕」，此規定增加了准予修繕之行政程序，是否有其必要性，建議再補充說明；第 1 項但書「但不得新建、增建、改建，或增加原使用項目、範圍、強度、配置以外之使用」，此規定與本法第 32 條第 1 項主要在處理建築物而非土地使用之意旨有違，建議予以釐清。	1.遵照辦理。為免既有建築物之修繕行為有違反本法第 23 條或第 32 條規範之情形，增加違規取締之行政作業，故建議應經縣市國土計畫、建築主管機關同意。 2.基於本法第 32 條第 1 項之立法理由為：「.....原屬合法之建築物或設施，除准修繕外，不得增建或改建。.....在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用或遷移前，得按既有使用項目、強度、配置為原來之合法使用或改為妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較輕之使用。」故建議「不得新建、增建、改建，或增加原使用項目、範圍、強度、配置以外之使用」。如第三章第五節貳、。
(二)	第 11-2 條「限為直轄市、縣（市）國土功能分區圖公告日前，已存在或已報核之合法建築物、設施」，此規定有限縮本法第 32 條第 1 項「區域計畫實施前之建築物、設施」範疇之疑慮，建議再予釐清。	遵照辦理。第 11-2 條「限為直轄市、縣（市）國土功能分區圖公告日前，已存在或已報核之合法建築物、設施」，係適用於本法第 32 條第 1 項「原合法之建築物、設施」，而非「區域計畫實施前之建築物、設施」。如第三章第五節參、。
(三)	第 11-3 條，建議可將報告書 P.111 所提出變更使用或遷移必要性之評估重點，適度納入條文補充，以作為地方政府實務執行之依循；此外，前開評估重點之「區位適宜性」項目，應強調對於國土功能分區妨礙之適宜性，至於「建築安全性」第 1~3 點內容涉及環境敏感地	1.感謝指教。經訪談多位縣市政府代表認為此屬縣市政府權責，法規中宜僅訂定變更使用或遷移必要性評估之原則，保留縣市政府執行彈性，故條文內容僅建議原則性規範，而未詳列評估重點。 2.綜合評估專家學者意見、縣市政府意見，「區位適宜性」項目審

項次	審查意見	回應處理情形
	區、災害潛勢，應屬區位適宜性之一環，建議再調整。又「建築安全性」是否作為令其變更使用或遷移之評估重點，或調整權重分配，建議再予研析。	酌重點應綜合考量各種管制情形，故建議評估其土地使用是否對國土功能分區分類管制目的、特殊管制目的或周邊公共設施是否有不利影響。 3.評估重點中列入土地是否位於災害敏感類型之環境敏感地區、其他災害潛勢地區或災害發生地點，係為評估建築基地之安全性，故將之列為「建築安全性」之評估重點。經訪談多位縣市政府代表皆強調「建築安全性」應屬較為重要的評估重點，故予以列入建議，至於權重調整分配，考量此評估係屬縣市政府權責，建議由縣市政府因地制宜決定。
(四)	第 11-4 條第 2 項規範改為妨礙目的較輕之使用所應符合之原則，前開原則是否與本法第 32 條第 1 項立法意旨相符，有無增加過多規範，請再補充說明。	遵照辦理。本法第 32 條第 1 項立法意旨闡明「改為妨礙目的較輕之使用」指改為妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較輕之使用，又基於本法第 1、6、20、21 條規範、全國國土計畫有關國土功能分區管制原則，及基於公共通行之必要或兼顧鄰近功能分區分類或其他法規之管制，故提出此些原則性規範，並無增加過多規範，已補充說明各項原則之建議原由。如第三章第四節伍、二、。
四、	報告書 P107 提出 7 項本法第 32 條第 1 項後續執行上應注意事項及處理原則，相關內容限縮於建築物、設施，以符合本法第 32 條規定意旨；另第 7 涉及損害補償範圍是否屬本法第 32 條得予補償之範疇，請再釐清確認。	遵照辦理。基於本法第 32 條第 1 項規範：「.....區域計畫實施前或原合法之建築物、設施.....其因遷移所受之損害，應予適當之補償.....」故本案建議其適用對象限縮於建築物、設施，及補償範圍僅限於遷移損害。如第三章第三節。

項次	審查意見	回應處理情形
五、	報告書 P.108 第貳點，就文義上解讀，似應先由縣市主管機關確認沒有必要令其變更使用或遷移，方得為原來之合法使用，是否符合本法第 32 條第 1 項意旨，請再予釐清。	感謝指教。依本法第 32 條第 1 項之立法理由為：「在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用或遷移前，得按既有使用項目、強度、配置為原來之合法使用或改為妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較輕之使用。」為避免其原使用，有妨礙國土功能分區及其分類劃設目的較重之虞，或有妨礙該土地使用已指定目的較重之虞，影響未來主管機關令其變更使用、遷移之執行，建議判斷爭議個案是否適用本法第 32 條第 1 項規定時，即先行評估未來有無「令其變更使用、遷移」之必要性，以免本法第 32 條第 1 項後段規定形同具文。如第三章第三節貳、。
六、	報告書 P.229~P.231，針對變更編定案件建議訂定申請期限為 113 年 4 月 30 日，該期限是否妥適，建議再參考縣市政府或有關機關意見，以符合實務執行需求；又是否得由目的事業主管機關訂定受理時限，因使用地變更編定仍屬土地使用管制範疇，建議應由土地使用主管機關訂定相關規定，故建議採方案 2-1。	感謝指教。變更編定案件之申請期限，經訪談縣市政府代表，綜合評估各方意見，建議以國土功能分區圖公告實施前 1 年之日為限，以保留一定期間，供申請人提出申請及主管機關審核作業，並利於後續國土計畫法實施管制。又由目的事業主管機關訂定受理時限事項，尚須與目的事業主管機關研議，故建議營建署得召開機關研商會議後定奪。
七、	報告書 P.290 建議國土計畫階段不宜延續非都市土地更正編定機制，現行如有使用地更正需求，應於區域計畫法適用期間儘速辦理，惟目前各縣市政府刻正辦理國土功能分區圖繪製作業，現行非都市	遵照辦理。依據國土功能分區繪製手冊，應於公展前、公告實施前更新圖資，故建議於此兩時點併同洽詢地政機關，取得使用地更正編定核准案件資料，以利辦理國土功能分區圖繪製及使用地編

項次	審查意見	回應處理情形
	土地使用地編定亦做為劃設之參考依據，若同時辦理使用地更正編定，行政作業上應如何搭配，受託單位可再提出相關建議。	定作業。
◎張委員志銘		
一、	本法第 32 條立法原意應以行政程序簡便及可執行為原則，故受託單位所提國土計畫法施行細則建議條文原則認同；惟實務執行上，縣市政府除非遇到土石流或其他急迫因素，非必要不會令其變更使用或遷移，參考非都市土地使用管制規則第 8 條，亦無須先徵得地方主管機關同意，即可為原來之合法使用，故建議就本法第 32 條之立法意旨再檢視相關建議內容之妥適性。	遵照辦理。本案贊同委員意見，訪談縣市政府代表時，亦多反映未曾執行非都市土地使用管制規則第 8 條之情形，除非出現災害才可能依本法第 32 條規定要求地主變更使用或遷移。故建議原合法之建築物、設施於本法實施管制後得繼續原使用，原則上無須先徵得地方主管機關同意，除增建、改建、新建、新設、變更使用時，才需依新法管制規範辦理、使用，屬應經申請同意項目者，才須徵得縣市國土計畫主管機關同意，或是因違規取締而出現爭議案件時，方才需要由地方主管機關認定是否適用本法第 32 條規定，及是否得為原使用。
二、	簡報 P.17 彙整既有權利保障之同意使用項目歸納分析圖，建議再予以簡化，以利理解。	感謝指教。關於該既有權利保障之同意使用項目歸納分析圖，係整理頁 164-170 本研究所做之分析內容，因此建議保留。
三、	簡報 P.23 有關是否於區域計畫法增訂條文，因現行要修正該法可能性較低，有無其他配套方式建議，例如採包裹式立法等，建議再予補充。	遵照辦理。本案建議於本法實施管制前訂定非都市土地變更編定案件之受理申請期限，然考量可能無法順利通過修法，故提出本法實施管制後，建議據其不同辦理階段進度情形而有相異的因應處理方式：(1)待申請案件不得受理申請，(2)已申請但審查中案件

項次	審查意見	回應處理情形
		視情形准駁，(3)已核定但未完成異動登記、開發使用案件，准許完成非都市土地使用管制規則之法定程序，並得依興辦事業計畫開發、使用，並要求於一定期限內完成辦理異動登記、開發及使用。(4)已完成變更編定、開發使用案件，原則依本法第 23 條管制，不符者適用本法第 32 條規定，保障其既有權益，相關權利人得依興辦事業計畫維持原合法之使用至變更使用止，其變更使用時應改依新法管制內容辦理。如第五章第四節參。
四、	報告書 P.292，本法施行細則建議條文第 11-4 條，建議減少都市計畫之精神，因實務上地政單位執行得為從來之使用已有一套機制，本法第 32 條亦賦予縣市政府得斟酌地方情形之要件，建議該條文再評估是否修正。	1.感謝指教。本法施行細則第 11-4 條係針對改為妨礙目的較輕之使用建議條文內容，並非適用於得為從來使用之情形。另考量本法第 32 條適用於「改為妨礙國土功能分區管制目的較輕之使用」條文，區域計畫法並無類似規範，又與都市計畫法有關規範係適用於「改為妨礙公共設施保留地指定目的較輕之使用」之情形有所不同，故經本案評估，僅就可供參酌部分納入於本法第 32 條之認定原則、管制規範建議。 2.考量改為妨礙目的較輕之使用之認定係屬縣市政府權責，故建議法規僅訂定原則性規範，實質評估要件得由縣市政府因地制宜決定，以保留實務執行彈性。
五、	簡報 P.27 提出經劃入國保 1 者應予列冊納管並從嚴定期稽查違規使用，惟地方政府相關單位尚未	遵照辦理。考量地方政府多已有一套違規案件稽查機制，建議直轄市、縣(市)國土計畫主管機關

項次	審查意見	回應處理情形
	統合，應考量實務上是否具可行性。	得清查國保 1 內變更編定為可建築用地案件，進行列冊納管，並結合既有違規案件稽查機制，會同主管產業、地政、建築、農業、稅務、戶政、環保、消防、水保及鄉（鎮、市、區）公所等單位，進行定期稽查違規使用。如第五章第四節參、四、（四）。
六、	本案研究成果份量較多，建議以更聚焦的方式，提出可供內政部快速因應修法之實質建議；又實務上，縣市政府於本法第 32 條扮演主要角色，亦建議受託單位將報告書內容化繁為簡，並針對各機關（如營建署、地政司、各目的事業主管機關、地方政府等）後續應優先處理之議題及建議內容，進行歸納整理。	遵照辦理。已於第七章第一節提出本案各議題研析成果重點，可供縣市政府參酌，及第七章第二節提出本案建議優先處理之具體修法條文內容，可作為後續內政部召開機關研商會議之探討議題。
七、	有關報告書 P.295 建議之變更編定案件受理申請期限，如經政策確定要訂定，建議應儘速提出，且建議受託單位於本案協助補充訂定受理申請期限之論述基礎，以利回應外界疑義。	遵照辦理。已補充變更編定案件受理申請期限相關論述，如第五章第四節貳、。
八、	又因本案訪談對象有都計單位或地政單位，未必能代表縣市政府立場，建議針對本案涉及非都市土地變更編定案件管制方式、受理申請期限等議題，可由營建署行文全國地政士公會及各縣市政府，取得正式意見，避免以偏概全。	感謝指教。建議內政部後續可針對非都市土地變更編定案件管制方式、受理申請期限等議題，以函文或機關研商會議方式，徵詢地政士公會及各縣市政府之正式意見。
◎行政院農業委員會（書面意見）		
一、	查全國國土計畫國保 1 及國保 2	感謝指教。將補充指導事項係兼

項次	審查意見	回應處理情形
	之土地使用指導事項：「既有合法農業在不影響國土保安、水源涵養及避免土砂災害原則下，得維持原來合法使用，配合農業經營引導其改變經營方式及限縮農業使用項目。」，本會解讀該指導事項係兼顧國土保育下，保障農地從事農業使用之權利，故將限縮使用項目，而非僅限於原來使用。故本會考量使用強度及外部性等條件，限縮國土保育地區之農業相關使用項目，並限於原區域計畫之合法用地(農牧用地、養殖用地等)，例如於國保 1 限縮農作產銷設施之使用細目，僅限於生產型設施及管理設施，並限於原農牧用地及養殖用地。	顧國土保育下，保障農地從事農業使用之權利，故將限縮使用項目，而非僅限於原來使用。故本會考量使用強度及外部性等條件，限縮國土保育地區之農業相關使用項目，並限於原區域計畫之合法用地(農牧用地、養殖用地等)，例如於國保 1 限縮農作產銷設施之使用細目，僅限於生產型設施及管理設施，並限於原農牧用地及養殖用地」等相關內容與報告書。詳參頁 199。
二、	惟本報告第四章第 190 頁至第 197 頁「國土保育地區既有合法農業使用之分析」，國保區之農業使用，除限制原合法用地外，並限於原農業使用型態，僅得改為妨礙較輕之使用 1 節，與本會前述認知不同，似將禁止露天栽培蔬菜擬改為網室栽培，或長期休耕的農地恢復耕作，本段分析建議再作調整。	感謝指教。國保區之農業使用，除限制原合法用地外，原農業使用型態部分是否需要予以限制，仍應以農業主管機關之認定為主。因此，例如原本露天栽培蔬菜是否得以改為網室栽培，或長期休耕的農地可否恢復耕作等情形，建議應以農業主管機關認定之。詳頁 198。
◎本部地政司（書面意見）		
一、	第 3 次專家學者座談會紀錄與回應表部分	感謝指教。
(一)	研究單位就議題一：國土計畫土地使用管制既有權利保障架構本司意見三(一)，回復以「考量土地所有權人既已領取變更用地補償費，即縣市政府應已限期令其變更使用或遷移之情形，依本法第 32 條第	感謝指教。依本法第 32 條第 1 項規定得為原來(合法)使用之前提為「在直轄市、縣(市)主管機關令其變更使用、遷移前」，而土地所有權人既已領取變更、遷移補償費，表示直轄市、縣(市)主

項次	審查意見	回應處理情形
	1 項規定不得為原來之使用」1 節，查已領取變更補償費與是否已限期令其遷移係屬二事，建議縱已領取變更、遷移補償費，於尚未命其遷移或期限未到者，仍得從其原來(合法)使用。	管機關業已令其變更使用、遷移，則自無可適用本法第 32 條第 1 項得為原來(合法)使用之規定。
(二)	研究單位就議題二：原已核定興辦事業計畫之非都市土地使用地變更編定案件，於國土計畫之管制方式本司意見一(一)，回復以「本案建議如屬授予利益之合法行政處分，不廢止該處分對公益將有危害者，例如該使用地編定不符合國土功能分區分類管制目的、對於周圍分區分類之影響或是衝擊較大、有危害公共秩序之虞者，為防止或除去公益遭受脅迫性損失而有廢止之必要。」1 節，所稱不符合國土功能分區分類管制目的是否指不符容許項目？倘如此，現行申請於特農區變更作寺廟、砂石碎解洗選場使用者，縱使完成變更編定，是否仍不得於農 1 續編為宗教用地、礦石用地？因案關現行寺廟、砂石碎解洗選場合法輔導化政策方向，建請再予研議考量。	1.感謝指教。不符合國土功能分區分類管制目的可能指其使用非為容許項目、逾越使用強度上限等情形。 2.已完成變更編定之案件，原則建議參考其變更後使用地類別，依據國土計畫相關規定，編定為適當的國土計畫使用地類別，而使用地編定議題，營建署已另案委託研究。建議依該研究後續辦理之最新情形為準。
(三)	研究單位就議題二：原已核定興辦事業計畫之非都市土地使用地變更編定案件，於國土計畫之管制方式本司意見一(二)，回復以「3 雖變更編定案件經評估得繼續編定為可建築用地，仍可能其原興辦計畫核定之使用不符合新法管制，例如國 1 內丁種建築用地作為工廠使用，經評估繼續編定為建築用地，	1.感謝指教。有關未來國 1、農 1 內原丁建得否得編為建築用地、產業用地之議題，營建署已另案委託研究。建議依該研究後續辦理之最新情形為準。 2.已完成變更編定案件，原則如符合本法第 32 條第 1 項之情形者，得依原核定之興辦事業計畫使用，但同項規定僅准於原有使

項次	審查意見	回應處理情形
	但仍不符合國 1 內不准許工廠使用之規定」1 節，按全國國土計畫指導得繼續編定為可建築用地者係以不妨礙國土保育保安、農業生產環境為要件，於該不妨礙認定基準尚未確認下，未來國 1、農 1 內原丁建得否得編為建築用地、產業用地似仍有疑義。建議原依審查通過之興辦計畫辦理變更編定土地，經判斷不妨礙國土保育保安、農業生產環境而繼續編定為可建築用地，得依原計畫管制使用並辦理增建、改建、重建作業；至其擬變更超出核定計畫使用範圍者，始應依國土計畫管制規則相關規定辦理。以工廠使用為例，農 2 內作特定工業設施之完成變更編定為特目者為免經同意，作工業設施之原丁建卻屬應經同意，但 2 者均為興辦事業計畫核准且經認定不妨礙國土保育保安、農業生產環境之可建築用地，該丁建是否應比照特定工廠仍按原計畫使用，免重新申請應經同意，建請再酌。	用範圍內修繕，不得增建、改建，自亦不得重建，故建議尚有增建、改建、重建之需要，或擬變更超出核定計畫使用範圍者，應依本法管制規範辦理。因此，作工業設施之原丁建如屬適用本法第 32 條第 1 項之情形者，得依原核定之興辦事業計畫使用，原則建議免重新申請應經同意。
二、	報告書部分	感謝指教。
(一)	第三章第四節伍、得改為妨礙目的較輕之使用 1 節，研究單位所提（一）變更後之使用宜符合之原則，包含 1 不得妨礙國土保安……、3 不得妨礙鄰近農業生產環境……等原則，建請釐清所稱妨礙目的較輕之使用，是否表示其仍有妨礙國土保育或農業生產環境之虞，惟屬影響較為輕微項目？倘否，建請釐清其定義。倘是，改妨	遵照辦理。改為妨礙目的較輕之使用係指「改為妨礙其土地所在之國土功能分區管制目的較輕之使用」，表示就國土功能分區管制目的而言，屬有妨礙但影響較輕微之使用。而本案建議變更後使用係指不得妨礙環境資源保護（育、安）、公共通行、生產（活）環境、指定目的使用等公益原則，非指不得妨礙其土地所在之國土

項次	審查意見	回應處理情形
	礙較輕者實際上卻要求不得妨礙，是否符合該法訂定原意？	功能分區管制目的，故仍符合立法原意。
(二)	又研究單位所提(二)變更後之使用應符合本法第 23 條訂定之土地使用管制規則之原則，按使用項目如未有妨礙國土保育保安、農業環境，本得納入各該國保區、農發區容許使用範疇內，爰國土管制規則容許項目除為保障既有權益所設計項目外，其餘應未有妨礙國土保育保安、農業環境情形。倘變更為非屬既有權益保障之容許使用，自無因違反土地使用管制而應令其變更使用、遷移之必要，是類情形應無國土法第 32 條適用，故建議妨礙較輕之使用項目，應於國土管制規則內就各分區雖容許使用但仍具妨礙性質之使用類別予以標註，並依妨礙輕重程度予以排序；後續變更為妨礙較輕使用之認定，需以符合各該分區容許項目及其妨礙次序為基準。舉例來說，國 1 原丙建、遊憩用地之寺廟非屬國 1 容許項目，擬變更為旅館使用(附帶條件有限於原依區域計畫法劃定之鄉村區及編定之丙種建築用地、丁種建築用地、遊憩用地)是否符合所稱妨礙較輕使用？又變更為住宅使用(附帶條件限於原依區域計畫法劃定之鄉村區及編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地)是否得認妨礙較輕？且上開項目均有附帶條件適用對象，故原屬遊憩用地之寺廟無法改為住宅使用，就本法訂定原意，是否允許寺廟改作住宅使用？	感謝指教。本案已補充訂定原則之建議，如第三章第四節伍、。有關國土計畫土地使用管制規則納入妨礙目的較輕之使用項目議題，營建署已另案委託研究。建議依該研究後續辦理之最新情形為準。

項次	審查意見	回應處理情形
	又住宅、旅館是否有妨礙國土保育保安輕重次序之差異?相關實務操作如何適用，建議應舉例實際模擬說明。	
(三)	第五章第四節貳、本法實施管制前之非都市土地變更編定案件管制規範修訂建議 1 節，建議不訂定受理期限，如確有必要，得採方案一增訂於區域計畫法方式辦理，惟應併同開發許可同時訂定。考量開發許可與變更編定均為土地變更使用手段，第 3 次專家學者座談會亦有學者認同如開發許可不訂定受理期限，變更編定應比照辦理；且該規定涉及民眾權益，應以法律位階予以規範，爰請再予研議。	1.感謝指教。變更編定案件之申請期限，經訪談縣市政府代表，綜合評估各方意見，建議以國土功能分區圖公告實施前 1 年之日為限，以保留一定期間，供申請人提出申請及主管機關審核作業，並利於後續國土計畫法實施管制，故建議予以訂定。 2.本案提出 3 個訂定方案：(1)增訂明確期限於區域計畫法第 16-2 條，(2)增訂非都市土地使用管制第 28-1 條明訂時限，(3) 增訂非都市土地使用管制第 28-1 條授權目的事業主管機關訂定時限供主管機關參採。

附錄五 有關機關訪談紀錄

壹、桃園市政府地政局、都市發展局

受訪者	邵科長俊宏、陳科長志偉、陳股長啟彥		
訪談日期 / 時間			照片
111 年 1 月 27 日 (四) 下午 2 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		
訪談內容紀錄			
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 關於對「區域計畫實施前」或「原合法」之建築物、設施之定義，訪談題綱中圖 1 所列之項目，在未實施建築管理前，可能已適用「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」。當時有些土地依此辦法管理，但大部分土地應該皆未適用該辦法，屬於無建築管理之狀態，故上述屬無建築管理狀態之土地上所蓋之建築物或設施，即使現在仍存有未經增建、改建之建物，是否可界定為現行建築法第 4、7 條所稱之建築物或雜項工作物，仍待釐清。實施建築管理前之建築物至今約經過 40 年，若非棄置荒蕪，勢必會經過增建改建或翻修，有無可能存在未經增建、改建之原始建築？以桃園實務上處理之變更編定申請案而言，多少都有增改建之情形，故若嚴格要求其要符合建築法第 4、7 條恐有困難。這些建築物依現行非都管之規定，既然是實施區域計畫前就興建完成，現行的法令是允許其申請更正編定的，土地有機會更正為建地，意即上面建築使用有機會合法化。若一直未申請用地更正編定，地上物又經重建、改建，一定沒有經過建築法規的正規程序，以建管處的作業規定而言，應視同違章建築，即便未來過渡到國土法仍是違建。國土計畫法第 32 條所指應仍限定在區域計畫實施前之建築物，更嚴格定位應是非都市土地使用編定公告前已建築完成之建築物，且未經過增、改建。定義中建議加上「未經過增改建」之規定，若是未申請的違章建築，本就不應受法律的保障。 其次，關於第 3 項「限於『於非都市土地範圍內』」，現行國土計畫涵蓋之都市計畫內與都市計畫外的土地，前者有些因環境保護之需要而劃為國保四或農五，這種地區內有無可能涉及國土法第 32 條，而面臨到原有之使用不符合國土計畫之土地使用管制規定內容？若有可能，需用第 32 條限制其使用或給予補償時，只界定在非都市土地範圍內恐無法顧及到位於國保四或農五的			

建築物。然若對於所謂的都農或都保，在都市計畫裡的土管已有既有建物的相關處理機制，那應可尊重原有的機制。

而第 4 項「限於『位於原住民族土地』」，事實上本市現在辦理非都的更正編定作業，原住民保留地之土地與非原住民保留地之土地皆有受理，但大部分以後者之申請案為主。當然原住民保留地之土地已慢慢有些函釋，有對這部分予以放寬處理，相關配套機制似乎也在研議中。即便原住民族土地未來被劃為國保一、農一等，應該仍有機制可做住宅。這種情況下涉及到第 32 條的可能性應不大。而除原住民保留地之外，平地應也可適用，因為若真有需求，應會是在平地，或許可不用限於原住民族土地，又或是說，我們若尊重都市計畫內所定的規範，那此項目似乎顯得有些多餘。

依國土法施行細則第 11 條，其用意應並非說國土法第 32 條之適用對象只能限於原住民族土地之狹隘地解釋，而是針對原住民土地要適用第 32 條時，設施或建物必須要是土地使用編定前已建造完成。然就實務上而言，其實在非都市土地，編定公告前的建築物若要辦理編定為甲建或是日後申請變更為甲建，地上物一定要是合法之建築物才可。所謂合法建築物就依建築管理規定來申請，若其不受建築管理，就承認它既有之事實，依現況編為甲建。有受建築管理之情況，在實施建築管理前有發布【實施都市計畫以外地區建築物管理辦法】，該辦法有列優良農地的建築管制，從那時起，那些農地就不能隨意建築，故有些土地其實在民國 62 年就被管制建築，而未被指定到的部分就一直處於無管制狀態，直到非都市土地全面完成用地編定，一般非都平地的部分會依早期有無被指定建築管制來做區別。國土法施行細則第 11 條的精神可能是想針對原住民土地做放寬的認定，編定後就一律依照編定，而編定前就依實施都市計畫以外地區建築物管理辦法。

關於圖 2「原合法之建築物、設施」，一定是區域計畫法實施後依法申請，可能依建築法申請建築，或興辦事業計畫核准後、變更編定的程序後來使用，故這部分應都會符合建築法或區域計畫等的使用管制規定。惟第 6 項，限於「符合各目的事業法規」，更具體應為「符合原核准之興辦事業計畫」。

針對研究團隊所列「縣市政府審酌各案是否需命其變更使用或遷移」，所謂「必要時」之四個評估指標皆非常重要，現行非都管第 8 條也有類似的精神。但就地用科而言，尚未看過這樣的案例。該規定只有適用到前半段，當遇到土地的使用情形不符合現行管制規則規定，且是在管制規則訂出來以前，也就是編定結果出來前就已經使用的狀況時，為了避免其遭裁罰，就會用第 8 條承認其能為從來之使用。後半的命其遷移、變更使用、拆除等等就比較少用。會造成這樣的原因大部分應也是考量到民眾長久以來的使用情形，其也未妨礙交通造成公共危險、損害他人利益或危害國土安全等等，純粹只是看想不想讓其落實在區域計畫土地使用分區管制之精神裡而已。加上地方可能

沒有編列相關的經費，因此應該沒有地方政府會真的命其限期遷移。第 32 條未來的執行情形可能也和現在類似。畢竟安全面的考量是最重要的，若該地區真的有公共安全的疑慮，地方政府應該仍會請這些使用人遷移，再進行安置或補償，大概也就較符合第 32 條後半段的精神。當然若遇到對地質有極大風險的個案時，相關特別法令應有配套的補償機制。真的會由政府出手強制要求遷移等應也是安全性的考量會較重，其他的可能性較低。以國土計畫要落實分區管制的理想精神，在分區劃定範圍內不符合土地管制的情形應要逐漸清除，這時可行性非常重要，地方上是否具足夠的人力或財力？再來是公平性，執行上最大的考量原則還是要考慮到人民的損失最小，達成最大公共利益。故應該是沒有具體逐項評估的必要，可因地制宜，在土地使用管制規則當中訂定軟性的參考原則即可。

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

首先，在辦理變更編定前都要先有興辦事業計畫，而興辦事業計畫的審查就需進行一段時間，審查核准後到地政局辦理用地變更編定之前，可能又有例如設施施作勘驗合格、山坡地的水保、繳交回饋金等事項要先完成，才可做用地變更。若民眾依照核定之興辦事業計畫完成這些工作，但還來不及到地政局做用地變更編定，法規的落日期限就到了，或是土地已經變動了，只差謄本上的用地別尚未更改，這時若拒絕申請，免不了會有民怨。以現實面來看，似乎應該要承認。

當然事先防範很重要，無論是落日條款或銜接機制，讓案件能順利走完是最好的。若真的遇到來不及防範的，應還是要承認既有的事實，落實民眾對法律的信賴。或許可在國土法裡加修規則，設定一個期限(例如兩年內)，以利案件盡快完成。實務上遇到很多經驗是變更編定的流程冗長，且有時來不及的原因也不能完全歸咎於申請人。

桃園目前採單一窗口，在審興辦時地政局會一起參與，當變更編定的審查事項都符合了，目的事業主管機關才會審興辦。當興辦事業計畫核准，就可馬上把資料拿到地政局，不需再會審、會勘等等，可盡快准予變更編定。等於是將前後兩階段的工作整合在單一窗口，減少花費的時間。此方式或許可供參考。

第二，已辦好變更編定而且已經開發、開闢的，後續若不符合國土功能分區劃設內容該如何管制？因不曉得是否營建署或專家學者們已有共識，有擬興辦並辦過用地變更的案子，未來不會再依據原興辦事業計畫進行管制？其實現在非都管的土地能夠變更最主要的根本是因為有核准的興辦事業計畫，是土地使用的依據，這個依據牽涉的層面非常大，因為擬出了具體的興辦計畫，才會知道有哪些相關的規範要遵守，例如環評、相關建築法規等。以現行機制核准用地變更後，後續可能會向建管申請執照，建管也可能會依當時的

興辦事業計畫內容，判斷可核准的建築量體、用途等等。若未來國土法時代不管這些計畫，恐導致原本已建立的土地使用秩序消失，衝擊太大，主管機關的配合亦會受影響。故認為原來的興辦事業計畫有一定的重要性。

第三，落日期限的存在非常重要，關於研究團隊所訂之建議條文，或許日期可再討論，雖然無論定在何時都會產生反對意見，但 112 年似乎有些過早，民眾申請案件若開始走了，即使超過一年半也還是要讓其完成。而為了能和國土計畫法接軌，建議可規定當案件送進審議的同時，一併考量其是否符合未來國土計畫法的相關土管規定，不再核准不符合未來土管的申請案。除了某些比較特別的個案，變更使用的受理應在一年半到兩年之內完成。不過這個日期是內政部可自己修法決定嗎？或是應回歸上級主導計畫，在區域計畫層面是否有相關指示？或是是否透過區委會的討論，得出一個決議後交由內政部修入相關的法規裡？

至於已經開發完成編定使用的部分位於國保一、國保二或農一，是否需建立納管或審查監督機制，目前申請使用地變更編定的案件皆未考量未來國土功能分區的一致性，建議可透過落日條款的修訂將前述機制納入非都管當中。現行區域計畫法體系下，可辦變更的土地、類型不多，在案件不多的情況下，建立納管或後續的監督機制在行政層面上或許不會太難，而假設未來真有依第 32 條需要命其遷移或變更使用的情形，政府手邊可能會有已經建檔的資料。但另一種看法是，假設其已經完成使用，因為已是既存存在的狀況，若地方政府認為其有危險性需遷移時，就算沒有納管仍會命其遷移。故建立納管機制之必要性與其所需之行政成本是否平衡，仍可再思考。

另外雖然這次命題較沒有提到，若未來申請變更編定剛好押在最後的時間，也就來不及興建，那現場就不會有現有合法的建物或設施存在，那又該如何管制？若已經變更編定完成，但尚未開發使用，其是否還具備可繼續使用的權利？理論上若已變更編定完成，但還沒開發使用，因為法已經變了，要重新申請使用時，基本上應依新規定辦理。至於有無所謂從新從優，也可再進一步討論。至於已完成編定而且已完成開發使用的案件，則應較無疑慮。

現在是區域計畫轉軌到國土計畫的過渡期間，即便現在國土計畫視為已經上路，拘束效力卻又太模糊，沒有落實在條文上，行政機關無法據以執行。希望能修管制規則，或是盡快公告國土計畫的土地使用管制規則，行政機關才有法條依據可依循。

國土計畫應該要一併參考開發許可這種審議機制，雖然精神已經放在審議作業規範裡面，但國土計畫這一塊的審議要如何配合仍不明確。開發許可因為有委員會審議機制，可透過委員會把關。但變更編定，小面積的變更案沒有審議機制，只是行政機關的行政作業，故若國土計畫無相關的具體條文，還是較難以執行。但還是應該在過渡期內將國土計畫的土管精神納進非都的審

議作業，故非都管訂落日條款的同時可能要納入國土計畫如何指導土地是否能辦變更的相關規範。避免有些案子變更編定或興辦事業計畫已經走了一大半的程序，卻因國土計畫上路而辦不下去。需要保障已在現在的過渡期間受理，且基本上已核准可變更的案件，在國土計畫的時代仍可完成。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

桃園至今都一直還有更正編定的案件。民國 70 年桃園公告編定之後，當時若有需要辦理更正編定的案件，理論上地主應會積極來申請，因為涉及其權益。但經過幾十年，正常來講業務量應會越來越少，但至今一年仍約有十數件。型態大多都是主張在公告編定前已存在合法建物，並認為土地應可變更為甲建。或許是因為民國 70 年的編定以使用面積較大的部分為原則，早期農地較大而建地較小，而建物會位在農地上，如此編定上多數會編為農牧用地，導致欲更正編定為建築用地的申請量最多，至今更正編定仍辦不完。但經過數十年，那些建築物幾乎都並非維持原有樣貌，大部分都有增改建的情形，故在審認是否為公告編定前已經存在的建築物，或是否符合當時建築物的樣態等時感到不太容易。而現在市政府有訂定相關機制和統一的審認標準，就有依據可遵循，而少數特殊的狀況就由大家一起討論，故在執行上並未感到太大的困擾。

但是，過去曾遇到一案，申請人極力要求土地要變更為丁建，但依現行的法規無法更正編定為丁建，只能採變更編定的程序，但申請人仍非常堅持，期間長達兩三年，甚至走訴願的程序。當然中央既然定調為不能走更正編定，必然依據執行。但 40 年來大量的函釋，可能有些寫的不夠明確或完整，或是函釋的立場轉換了，導致後人在引用上的誤會，以致產生民眾認為不公平的情形。故國土法究竟是否應存在更正編定的機制？當時民國 70 年在編定時就應訂一個申請更正編定的期限，期限到了就不再受理是最好的。但因過去並沒有訂，現在的主管可能也不敢訂，只能以函釋等方式請地方政府繼續受理。國土計畫法的上路是一個好契機，利用制度轉軌的時機，將不適用的法規捨棄或切割，不再沿用，若真有民眾的權益受損，再進行配套補償。或許可現在就開始宣導，讓符合規定的盡快來申請，國土計畫上路後就不再受理，但保留承認既有權益存在的機制，或許可透過第 32 條的補償機制進行補償，回歸分區管制精神。

貳、台南市政府地政局

受訪者	張科長書哲、陳專員苓茹、王科員鰲彬			
訪談日期 / 時間		照片		
111 年 2 月 8 日 (二) 下午 2 時 00 分				
訪談地點	紀錄			
採遠端視訊會議	呂亞靜			
訪談內容紀錄				
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 研究團隊所提之要件較像是目前更正編定所要求的要件，若要接軌目前制度，以目前規範得以准許更正編定的狀況來看，又更為嚴謹，恐造成實務執行上在認定既有合法上較為困難。建議可參考台南目前更正編定的相關規定、函釋，包括實務上處理的文件等等。避免過於從嚴處理，導致無案件可認定為既有合法。 關於「區域計畫實施前之建築物、設施」第四點，限於原住民族土地的部分，雖然符合目前的施行細則，但其實認為有些不合理，因台南無原住民族土地，故這項規定沒有可使用的情形。當然因為這是全國統一的法規，必定會配合中央政策，惟就現況而言，原住民族外的其他人在同樣狀況下是不適用的，這是否有差別待遇的疑慮？ 關於「原合法之建築物、設施」第五點，就目前所辦理的經驗，有些現在合法使用的建築物，大部分都並非有取得建築管理相關文件。有些依據稅籍等就會認定其合法性，故基本上在取得建築管理相關文件、符合目的事業法規的部分，建議參酌更正編定所參照的文件研議規範。 假設有一山坡地的丙種建築用地，其原來的建築是早期就留下來，可能在區計法前就已合法，但因其為丙建，故不會有建管的相關資料。區計法實施管制期間，該建物依從來之使用原則而言合法。可一旦國土法實施，若其被劃為國保一之範圍裡，可能會變得不適合，但該建物於建築法裡可能找不到可使用的合法文件，如此情況要認定原合法建築物，在實務執行上就有困難。故仍建議界定要件能再稍微調整，進行適度的處理，避免真的有些民眾的權益損失。				

關於命其變更使用或遷移，地方政府應該都不太可能會實際執行。不過就研究團隊提出之評估標準，認為設計妥當。命其變更使用或遷移是對民眾權益的限制，可能影響到財產權，希望有補償機制。但其仍是像徵收一樣屬於強制性行為，故傾向將其類比成，例如都市計畫發佈後規劃的道路用地、公有用地等，上面有所有權人的既有建築物存在，那為開闢而命其遷移或拆除變更使用，以回復合法狀態，當然所有權人的權益損失是一定的，是否可參考徵收的處理方式，畢竟遷移等強制性的動作難免會引起抗爭，地方政府在實務上執行難度高。同時較不傾向在管制規則裡訂定要件，建議另外設計一套機制。為落實正當行政程序，應建立執行的作業程序或標準。

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

若為全國統一的規定，傾向訂一接受申請之期限，期限後不再受理。若一旦受理，除非駁回，否則原則上應續辦至國土法公告實施為止。惟若是需開發取可的大規模變更案件，從興辦事業計畫起，可能要花費多年。有些人已經努力了很多年，若一下全部推翻，恐會遇到很大阻力。以承辦單位而言，傾向提前先訂有期限，畢竟影響面向太大，讓各單位有因應的時間，緩解壓力。故同意研究團隊所提，而研議一較早之時間點，確保較長的緩衝過渡期。

不過，擬定興辦事業計畫的機制在國內已行之有年，大家都適應從區域計畫施行以來長期建立下來的這套規則，若欲將其推翻，建議再審慎地看待。不單是主管機關方面在接軌時恐面臨往後執行上的問題，行政機關間是否產生互相推託的狀況？若法規沒有明定目的事業主管機關，各單位難免傾向多一事不如少一事。而對於做代辦申辦的一般業界可能亦無所適從，應該也需要提前對外說明。為了盡量不造成混亂，應有適度的過渡措施。區計法仍有一些精神值得參考，盡量以變動最小的方式處理。

另外，已經核定變更開發之案件可能不符合未來國土計畫管制條件之情況，亦傾向如研究團隊所提，研議納入所謂從來之使用之範圍，也較符合國土法的精神。只是會回歸到從原來之使用的認定範圍是否包含這一塊，或許是否有另外新增一種分類的可能性？

關於落日條款，肯定其需要性，贊同於管制規則裡訂定。同時建議將不符合未來新法規的案件可予以駁回，在公告分區圖時便不再繼續審理下去。另外，有些已完成變更編定開發許可的部分，若位於國保一、國保二，因未來國保一、國保二地區應該變動不會太大，故開發許可的案件亦不會有太大的變動，若已核定變更編定，在同意它開發時，就仍按其計畫管制。

已核准但尚未向地政單位申請變更編定的情況，就比較困難一些。國土法公告實施後，目的事業主管機關是否要討論到這一塊，未來其使用是否還要合乎興辦事業計畫呢？尚未完成變更編定也未完成開發，損失畢竟是較少

的，問題是前面一樣花了很多時間和心力來申請。一般地區的話，若已經投入了相關的資源，或許應該可以讓其繼續辦下去。

落日條款最大的困難是時間點的設定。或許越早越好，若可在興辦的階段就停掉，造成的損失是相對比較小的。對於研究團隊所提之時間點並無特別意見，畢竟無論定在何時都不可能不產生反對意見。又因變更編定主要分為兩種樣態，需擬具興辦事業計畫與不需擬具興辦事業計畫。後者一般是符合特定要件，或是規模較小的案子，其實進行速度很快，若提前在 112 年就不再受理，似乎又有點早。建議這個期限限定在需擬具興辦事業計畫的案件，不需擬定的案件可放寬延後一些。另外還有一類型是政府機關在例如徵收道路時，也是提興辦事業計畫來進行變更，這部分是否也可將它排除在外。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

以台南而言，這類案件現在數量不多，多年下來，可以辦得大概也提得差不多了。區計法當初上路時，沒有所謂管制的措施，故在第一次編定用地別時，確實可能因缺乏經驗，且各縣市認定標準不同，導致產生不公平的情況。更正編定是對於當初這些疏漏的補救措施。至於國土法上路後是否要再保留更正編定，以行政機關而言，的確在進行審認判斷上會費時費工，也難免跟民眾產生爭執。至今台南所接觸的更正編定案件，除了某些少部分的案例，大部分都是更正為建地。目前是有合法建物的認定機制，只要其取得必要之證明文件，就可認定合法，讓它從來之使用。當然有些案件在證明文件上的取得上會有困難，若現在傾向不再保留，也是認同。誤寫誤繕的情況，除依錯誤更正的方式處理，在辦理編定使用分區時，有把其更正過來的必要。

另外，關於既有權益保障的認定，因從原來之使用允許修建、整建，但不允許重新再建築，這部分在權益上是否為特別的犧牲？命其變更或遷移，給予補償是合理的；那限制只能整建或修建，有無涉及權益受損而需要補償？雖實際若要執行一定會面臨困難，也不失為一種考慮方向。

參、高雄市政府地政局

受訪者	湯科長福源、洪股長斐倫、陳科員怡君					
訪談日期 / 時間	照片					
111 年 2 月 9 日 (三) 上午 9 時 00 分						
訪談地點						
採遠端視訊會議						
紀錄	呂亞靜					
訪談內容紀錄						
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 關於「限於位於原住民族土地之建築物、設施」，依照內政部 107 年的函釋，辦理更正編定需要具備四大證明文件。非都市土地範圍內的原住民族土地，已建造完成者，只要有在這之前的航照圖，是否就不需證明文件？但其他非都市土地，就必需要四大證明文件？建議可考慮將具備四大證明文件的建物歸類到原合法之建築物。在國土計畫施行細則似乎亦有提到，實施區域計畫前之建築物、設施不局限在原住民族地區，這部分應釐清。其他非都市土地，仍建議應納入，否則可能有失公平。 關於命其變更使用或遷移之四項評估指標，目前沒有意見，惟至今無執行過的案例，且對國土計畫的主管單位而言，這些審查指標其實散落在各處室。將來若要執行，是否會有審查機制？或是可由中央訂定一制式的檢核表，再由各縣市政府斟酌需要調整。 二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式 首先，贊同訂定落日條款，逾期即不再受理變更編定的申請。除落日條款外，也建議增加對於補正期限之規定，在補正期限前未補完的情況就可駁回。避免申請人提出申請後的路程遙遙無期，甚至拖延到國土計畫法開始適用。已核准未補辦、已核准未登記、未分割的情況，分別考量拿捏補正期間的長度，預留足夠時間給地所做登記和分割，以利在功能分區圖公告日前完成應做的程序。而對於 112 年 9 月 30 日、113 年 3 月 31 日之設定，認為可行，但也建議可請教測量單位的意見。						

針對開發計畫或有興辦事業計畫的變更編定案件，建議目的事業主管機關建立納管管理的機制。

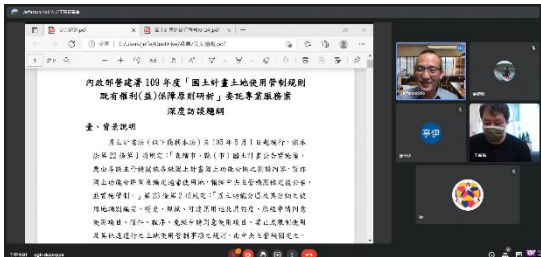
非都管第 29 條是屬於第四章使用地變更編定，亦有涉及使用分區圖、開發許可和分區變更。興辦事業計畫是開發許可的狀況，因為會涉及分區變更，假設訂於第 29 條之 1，是定在使用地變更編定，分區的部分就沒有講到。這部分也建議再研議。或是將其移至其他適當條次。

關於將興辦事業計畫的管制效益視為原合法這個想法，現在的管制規則草案應是說有興辦事業計畫就是依其去管制，沒有規定到的才適用到管制規則裡來，這部分的法源應該沒有問題。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

高雄辦理更正編定案件的樣態主要以更正為建築用地為主，次多為養殖用地。去年總共有 57 件。過去在辦理編定時，以當代背景而言，無法確實正確普查每一筆地，當一筆土地上有多型態的使用時會以面積大的為主。同時，因土地筆數非常多，人力有限，其中難免有一定機率會發生錯誤，更正編定機制是因應的救濟措施，由民眾提出證明文件後來辦理。加上過去不像現在資訊流通容易取得，很多民眾其實是不曉得自己的土地被編定為什麼用地，也不曉得自己具有的權益，等有重建、改建的需求時才會發現問題。嚴厲一點地講，這可能算是政府機關單方面的行政作業。雖然有公告，但並非真的所有民眾都會了解。故就保障民眾權益的角度，認為有保留更正編定機制的必要。若未來不再保留，就要等到通盤檢討，至少是五年後，對於權益真有受損的民眾而言恐說不過去。另外，使用地的概念還是有其必要性，未來即便在農 1 裡，若是建築用地，就還保有申請做建築的保障。假設最後仍決定不保留更正編定機制，則建議是否可把這些民眾的權益放入既有權益的保障？可能透過國土法第 32 條或法律解釋，以區域計畫前之使用的方式來處理。

肆、台中市政府地政局

受訪者		鄧股長震宇、王科員麗雅	
訪談日期 / 時間		照片	
111 年 2 月 10 日 (四) 下午 4 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		
訪談內容紀錄			
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 對於研究團隊「區域計畫實施前之建築物、設施」之建議，第二項：因區域計畫實施的時間與建築管理的時間並非一致，台中的區域計畫是在 69 年公告，但有部分地區早在 62 年就適用內政部實施的建築法令，故區域計畫公告時，存在的建物不一定全部合法，區域計畫實施後，照理來講所有建物都要符合建築管理的規定，若是取得建築許可文件的建築物，應 100%都是合法建築物。既然合法的應受保障而非法的不受保障，第二項應是要限於「合法使用」；第四項：由於原住民族已受到不少特別法之保障，建議可納入非原住民族土地，減少公平性的疑慮；第五項：在實務上，在非都公告之前的合法建築用地，目前在認定時不一定需建造完成，只要基礎工程已經施作，有完工證明書，也可認定其為合法建物，內政部對於已完成建造之設施之定義，有很多函釋，故認為或許仍有修正的空間。 若有建物本來符合區計法，但區計法因通檢等因素而調整過分區，導致其變成不符合分區的情況是有可能發生。但因其有取得建築取可文件，若要命其拆遷，財產權理應受到保護，給予補償。 國土計畫法第 32 條第 1 項與非都管第 8 條有些類似，但因實務上很多考量，目前應是未執行過命其變更或遷移。研究團隊所提的指標看起來，似乎只需符合一點，就足以考量命其變更或遷移。理論上，四項都可以列入評估標準，但如此多項標準若無量化，在執行上恐難以進行認定。另外，這條會適用的情況可能大部分是在國保地區，但國保地區依據環境敏感地區劃設，環境敏感地區本就有特別規範，如今受到管制、限制，也並非是由國土法所造成，那是否可由特別法處理？			

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

在國土計畫公告之前已申請中的審查案件，若已經送件了，是否可有一銜接的審查機制？政府機關的程序本來就冗長，尚未審完不一定是民眾的問題，若貿然駁回，而到國土計畫法後再重跑一次，所花費的人力或經費很難和民眾釐清。故若是已受理的案件，建議有銜接機制。也贊同訂定落日條款，明確民眾申請、權益終止的時間，期限到便不再受理新的案件。

興辦事業計畫具有相當大的管制效果，認為應該保留。若將其否定，恐會無法知道使用人是否確實做符合興辦事業計畫的使用，擔憂導致很大變動和混亂。又若不保留興辦事業計畫，是否可以將其融入未來國土計畫主管機關在受理使用地變更時，所需填寫的相關文件內？另外，現行對於興辦事業計畫所發行的核准文內容，沒有涉及關於廢除條件的部分，若因非都管廢止就失效，這樣是否不合理？而廢止的過程是直接全面失去效力或是會一案一案廢止？建議研究團隊協助釐清。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

一般錯誤的更正編定都很單純也好審認，實務上問題不大。較會受到討論的是更正為建築用地的情況。因區計法的編定是依照現況編定，過去常見一大片農牧用地中裡面一小塊建築使用，而只能把整片地編為農牧用地的情形。故由當事人檢具合法證明文件，政府再幫把地另外割出來變更成建築用地。惟至今已 40 年，任何的法律或權益都沒有保障到這麼久，建議是時候切割。去年台中總共辦了超過一百件的更正編定，其中更正為建築用地大約數十件。另外有些是變更成交通用地，還有一種情形是山坡地的林業用地變更為農牧用地，或農牧用地變更為林業用地。辦了這麼多案件，有時會搞不清楚這究竟是在保障什麼人的權益，有很多土地經過多次易主，申請的早非當時的所有權人，建築物是否維持當初樣貌的審認在實務上也有許多不容易，故建議舊制的更正編定可不用再保留。

伍、營建署國家公園組

受訪者		王技正明堂	
訪談日期 / 時間		照片	
111 年 2 月 10 日 (四) 下午 2 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		
訪談內容紀錄			
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 台灣本來是北、中、南、東四個區域計畫，各自有其公告實施的日期，當時有部分地區如離島並沒有在區域計畫內，北部第一次通盤檢討時金門就並不受區域計畫法管制。故所謂區域計畫實施前，要去核對的是原本北、中、南、東四個區域計畫的實施範圍。不過應釐清是否也包含全國區域計畫。 關於「區域計畫實施前之建築物、設施」之六項要件，時間點不全然相同，而各縣市對於區域計畫有不同的認定時間，這是可以的。另外，依「實施區域計畫地區建築管理辦法」所規定，範圍是已經實施區域計畫而又不在于都市計畫區的地區，記得是原則上保障原有的使用狀態，無論合法或不合法，就是維持原規模，讓其自然滅失。故建議以當時北、中、南、東四個實施區域計畫的公告作為時間點去切，各縣市應有一個認定合法建照的時間點，即使縣市間不同，仍應承認原來發建照之時間點；原合法建築物的部分回歸建築法規定，並依內政部解釋函令來認定。若是再更早之前，實施建築法或區域計畫前的建築，即使當時沒有申請建築使照或建照，也是認定其為合法建物。 國土法第 32 條第 1 項的原意，是要處理都是原來的建築物，還是區域計畫實施前之建築物或原合法之建築物？兩者概念不同。我的解讀是後者，原合法建築物很容易理解，因原本就已經依法取得所有的權利。若未來變成國保一或國保二，還是可以得為原來之使用，不得新增跟改建。若原屋主在特別景觀區裡有房子，我們會同意在一般管制區有買到地的話，原有的權益可以移至一般管制區，甚至加碼，但實際效用不大。比較大的問題是特別景觀區的房子會有人要收購，因有原有合法建物就可做民宿，這很可怕。			

若是既存現在就是違規的情況，到國土法要如何處理？研究團隊所建議「原合法之建築物、設施」的六個要項原則上都認同，也認為寫得相對更嚴謹。惟第二項，建議再釐清其相對應的證明文件有哪些，怎麼搭配。

實際上，有很多合法建築可能不符合區域計畫法的規定，是更早原本就是合法建築。這個問題國家公園會遇到，區域計畫應該也會有，但是其實通常規模不大。墾丁國家公園早期因為調查不是很完整，第一次劃的時候，傳統聚落是要有五十戶或兩百人才會劃為一般管制區，那落單的就會被劃為特別景觀區。第 32 條第 1 項的命名變更或遷移挑戰性很大，除非是地方政府有很大的決心要推行，不然一般可能就是以近乎原來的使用方式，讓其落地生根。

關於子題三，若真的有立即安全的危險，要令其立即搬遷，一定要有合法、合理的理由、必要性及公益性。危險地區的地應該政府部門要依法把它取得。四項要件中合法性的部分，對行政部門而言在執行上恐較有壓力。感覺像早期都市計畫法在處理的方式，很多保護區裡其實都傾向以維持現狀，不再擴大的方式。另不合法的是否可以補正？若有機會可補正，有能力的話應該就會去補，留下的應就是不合法。安全性、適宜性、可行性認為訂得非常好。安全性很重要，也較容易得到支持和認同，但可行性在處理上較棘手。整體而言認為相當周延。惟法的理想精神很高，但實際上恐遇到很大的挑戰。例如斷層，我們無法現在指說有立即發生災害的風險。地方政府在實務操作上，未來會使用到這一條的機會應不大。

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

現在如果是特定專用區，轉換到國土功能分區，應該會依其興辦事業性質轉惟可以的興辦事業用地。這個議題是否會因規模大小有別而產生不一樣的效果？如果是已經有編定兩公頃以上的特定專用地，這部分似乎沒有談到分區變更？依現行的管制規則，小規模的只要目的事業主管機關同意，就可變更為特目。而營建署綜合計畫組似乎有做一張相關的對照表，是否可作為參考？

若限定在興辦事業計畫已經受理但尚未審議完成的情況，仍在審議當中的。傾向是訂定落日條款。法規變更後造成分區的不同，但原申請時還是照當時管制規則的規定去申請，一定原本有個目的事業主管機關和母法的依據，例如發展觀光條例或漁港法等等，既然要去做，就需符合目的事業機關的要求。而這方面建議詢問地政司。法規變更照理講會有過渡條款，給行政部門足夠的準備，民眾也有時間了解。故建議以過渡條款來處理。行政程序法都有規定一定的受理時間。建議應掌握目前興辦事業計畫已受理了多少量，進一步掌握實際上遇到的問題和所需的時間。

過去在國家公園裡要蓋休閒農場，農場那邊就要提興辦事業計畫，我們就會有我們開發計畫的要求。以前可能是會把興辦事業計畫當成我們的開發計畫，未來應該就不會有這種狀況。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

未來民眾的地籍謄本上不會出現國土功能分區，若想知道只能去問地方政府。在縣市政府公告國土功能分區圖後，社會反彈的壓力會是一個考驗。過去在墾丁國家管理處，要將山坡地保育區變為國家公園區，曾發生有拉扯超過五年的情況。有些土地買賣的賣方當初說這是建地，但買方買了之後才知道事實。「更正」其實沒有錯，但真正的用意應是當真的有錯記、誤植時可以更正。而錯誤有可能是分區錯誤或用地別錯誤兩種不同概念，可是過去講的更正編定是用地別，故此題若界定在「用地別」的更正編定，在同一分區裡用地別的調整，在同個分區架構之下，可不再保留。若是真的分區需要調整，例如鄉村變國保，這種問題才大。分區的變更涉及計畫的變更，應是要從縣市國土計畫的通盤檢討變更或事實變更來處理，建議可能另外分出來討論，並要留下可處理的機制。

陸、宜蘭縣政府地政處、建設處

受訪者		李科員政灃、林約聘人員靜芬、盧技士淑美	
訪談日期 / 時間		照片	
111 年 2 月 11 日 (五) 下午 2 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		
訪談內容紀錄			
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 關於「區域計畫實施前之建築物、設施」之建議，第三項與第四項，區域計畫範圍的土地裡，原住民族的土地只有少部分，大部分都是在非都。就現行的土地法、區域計畫法，還有都市計畫法，都有類似這種保障既有權益的規定，也沒有在區分原住民地區和非原住民地區，為何此處要限制在原住民族土地才有保障？建議再可補充合理性或平等性的論述。然實務上，就從來之使用而言，目前幾乎沒有使用過。 第六項，「仍存在」的定義為何？建築物需完好，或是半倒也行？曾遇過一件欲認定合法房屋的案件，確實以前曾經存在，但因年久失修，只剩殘垣斷壁，那在認定上會有公平性的疑慮。國土法第 32 條應是保障既有使用的權益，故建議其使用或建築物都必須存在，並非到公告日前存在即可，功能性仍需保留，若剩殘垣斷壁代表已無使用，不應保障其權益。因遇到的更正編定大多是改為住宅用地或建築用地，建管單位做合法房屋的認定皆依建築法規規定，以梁柱、牆壁都存在為判斷基準。各鄉鎮市公所對於在實施建築管理之前就存在的房屋，可發給合法房屋證明，發證前會確認其結構，但實際上是依據建築法哪些規定就不是很了解。 關於「原合法之建築物、設施」之建議，實施區域計畫法後，所有的建物一律都要請領建築執照、拿到使用執照才為合法房屋。在區域計畫法之前、在實施建築管理之前，各種土地又有各種建築管理的時間點，若限縮在區域計畫法後拿到建築執照，似乎不太符合國土法的立法精神。建議以現有的狀態，有取得合法房屋證明、完工證明的，認為都是應受保障的對象。			

第四項，在認定執行時可能有些困難。增建的話，早期的建築材料容易判別，若有見鋼骨等現代材質，建管單位可以此判別，較無問題，改建就較難認定。增建若是在土地的平面，或許還可用航照圖判斷；但立體增建，或是修繕原有建築物的改建恐難以判別。

關於命其變更使用或遷移，認為研究團隊所提之四項要件分析完整。惟實務上並無案例，實際上應也是受到上級交代才會執行，不會所有土地都一一評估看要不要命其遷移，而是遇到嚴重到需做此決斷的情況時，再評估這些要件以執行。若打算將這些內容落入條文，以地政單位而言，可單純以圖層套疊做判斷的項目應無問題，但有幾項恐需依主觀認定、自由心證，若無指標會較難認定。另外四項要件是每一項皆要符合？或是只要符合其中之一即可執行？也需明確定義。

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

這部分是否應由營建署及負責核准興辦事業計畫的各中央目的事業主管機關們討論？由於我們都是後端，是依主管機關所核定的做行政執行的動作而已。針對興辦事業計畫的限制、允許、使用或是在國土法下要如何維持既有的權益等等問題，應是營建署和中央主管機關要討論的。就計畫管制而言，上位階的部分該如何銜接比較重要。

一般當法律有修正或變更時，在修正前就已受理的案件應繼續將其處理完成。但興辦事業計畫的核准，和變更編定是兩個不同階段的行政處分，兩個主管機關不同，若已經核准興辦事業計畫了，又不讓其變更，就法的適宜性而言是不妥適的，而地政單位只在落實原來核准的部分作管制而已。建議應以受理興辦事業計畫的時間點為主，而倘若受理後的案件沒有在一個期間內補正完成，也不再續辦。

國土功能分區圖最遲會於 114 年 4 月 30 日公告，若在一年半前就停止受理，先不論民眾的部分，政府機關亦有一些非都市土地的公共設施的建設是以興辦事業計畫做用地變更，是否會造成公共設施興建的延宕或無法進行？公共工程的部分，不一定能在一年半前就可預料、規劃。故受理截止的時間是否可盡量拉靠近國土功能分區公告，例如半年、三個月，達到警示人民或政府機關盡快來申請的目的就好。從受理興辦事業計畫起到完成核准，一年內是算很快的。故若 112 年 9 月即停止受理興辦事業計畫，但要在 113 年完成變更編定其實有點趕。若是加上「除政府興辦的公共工程之外」，其他私人申請都於 112 年停止，這樣是樂意贊成，畢竟案件量就會減少。異動登記的話，只要興辦事業計畫通過，公共用地捐出來，回饋金繳納完就可辦理，一年的時間足夠。

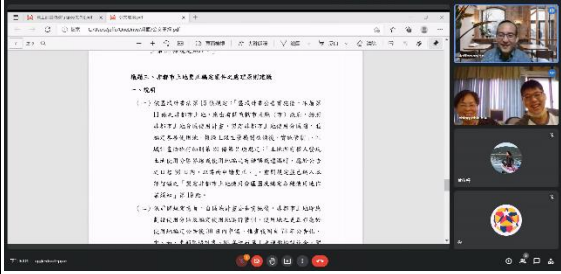
三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

宜蘭每年平均大約 30 件更正編定的案件，樣態大多是民眾以實施建築管理前的合法房屋證明文件，例如房屋稅籍或用水用電文件，向縣府申請房屋座落地更正編定為建築用地，而遇到的困難也大多是房屋毀損或修改建的認定。若是房屋毀損或修改建，建管單位不會認同變更編定，以前會直接駁回。但這幾年內政部地政司針對更正編定的認定是做了一些解釋，感覺朝向放寬鬆，加上地政單位因不具建築相關背景，要由毀壞房屋作認定，技術上愈來愈困難，也難免產生爭議。另外就宜蘭的經驗，申請此類更正編定案的人民，大多不是原有的地主，而是知道規定而買了這種農地上有舊房子的地來申請。

現行的更正編定制度是基於尊重既有使用狀態的機制，個人認為這種更正編定並不是真的編定錯誤。過去多為一大塊農地內有一小建築物，要編為農牧用地或建地政府具有選擇性的，不必然一定要編建地，故「更正」究竟是行政程序法所談的錯誤，或有其他解釋，或許仍有疑慮。就土地規劃而言，現行國土法第 32 條已有保障既有使用的機制，應該就可達到保障既有權益的目的，故應不需再將現行非都的更正制度銜接到未來國土功能分區管制的體系，避免從下破壞國土法的精神。

最後，子題三與子題二討論的更正機制應該不同。因國土功能分區劃設並非地政處業務，就建設處國土計畫科的同仁於實務執行上的了解，現在很多功能分區分類的劃設是用 GIS 系統來套疊。以國保區為例，像河川區域會劃為國保，但在套疊時的座標資料與水利主管機關提供的河川區域圖資有可能錯誤、不一致，若因此導致功能分區的劃設錯誤，建議應有一可更正機制的建立。

柒、雲林縣政府地政處

受訪者		李科長春娥	
訪談日期 / 時間		照片	
111 年 2 月 11 日 (五) 下午 4 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		
訪談內容紀錄			
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 認為研究團隊設想周全。但「區域計畫實施前之建築物、設施」第二項，所謂的「合法」較易產生爭議。曾有一案件為農舍，已取得使照、建照後，把其鐵皮的梁柱留著而前後再加建，這是否還可認為合法？是中間合法，前後違規？或是全都違規？現在討論的是區域計畫法前的合法，但也有民眾會期待是國土計畫法前的合法，尤其是違規的民眾。假設能讓其從原本區域計畫前之使用，應限於可提出合法證明文件才算。公部門也較好認定。惟有時合法證明變樣，如前述狀況將合法的牆壁打空了剩下骨架，再把它包住，變成看不出合法的範圍到哪裡，連當初核發建照、使照的公所建管單位都無法認定，最後轉給由裁罰單位認定，這使得執行上很困難。故建議以合法為準。另因雲林縣無原住民族土地，針對原住民部分不特別發表意見。 所謂原合法，例如畜牧設施，或是建物方面，只要是目的事業主管機關核准的，想要繼續存在，就必須是相同的使用。若後續要變更就需依照國土法（新法）變更，在處理上比較妥當也較好管制。 關於命其變更使用或遷移的評估要件，贊同研究團隊的設想周全，惟實務上難免遇到釘子戶，即使周遭環境很差也不願搬，或是要求一大筆補償金。就像徵收案件，對於補償金的認定也並非所有人都相同，有些案例是位於災害潛勢地區上但不願走，或是災害結束一段時間後希望能搬回去，其精神、感情的價值難以衡量。建議對於補償或安置等配套措施能再有著墨。			
二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式 變更編定之興辦事業計畫，若是土地開發類型，面積超過兩公頃，需要看營建署審查核准的時間。惟興辦事業計畫並非地政單位專門之業務，而是散			

布在各部門，每個個案的狀況不同，正常的手續需要多少時間難以統計。建議請營建署盡量設法統計，研擬一各縣市政府何時之前不送上來就不再受理的期限。雖然我們有考核變更編定需在兩個月內完成，不過有些分割規劃案是委外辦理而非地所辦理，若委外測量公司所測的數據與地所的座標不一致，需花很長一段時間來更正。通盤檢討是五年後，也擔心有民眾這段期間拿了合法證明文件卻又無法落實於登記簿，或無法確認是否違反功能分區的使用。

國土法後無興辦事業計畫的機制，但仍傾向維持非都管第 54 條的精神，由誰核准就由誰管，也建議違規應由目的事業主管機關訂定裁罰基準，回歸各部門專業。雲林沒有成立國土相關的特定單位，人員有限，當初核准興辦事業計畫要有很多專業的因素，例如停車場可能有車流管制、角度設計等，地政單位對於這類的專業知識有限，恐造成實務上的困難。

關於研究團隊所建議之落日條款的期限，即便是不包括開發許可，小規模的使用地變更編定，仍建議再往後一些，考量到國土計畫的審議，或許一年兩、三個月左右。完成興辦事業計畫一本計畫書，金額可能要二十幾萬，有牽涉到水保的，曾有規劃公司說要一百多萬，無論通過不通過都要付這筆錢。若受理了，但需要補正，可能是規劃公司有疏漏，或是我們人員難免有休假的需求，無法在期限內通過，誰要負責？雖說政府單位必然想盡量滿足民眾的需求，但手上不可能只有一件案子，也只能說無奈。異動登記除非是牽涉到分割的案件，因分割需要測量而測量的人力有限，比較容易耽擱。若是情況單純，不用分割的話其實辦理可很快。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

雲林歷年受理更正編定的案件，多為民眾拿合法建物證明更正欲改為建築用地，每年平均約不超過十件。建議訂定落日條款，且政府政策應廣為宣傳，令民眾盡快把握權益，並有建議配套措施和緩衝期間。畢竟國土計畫和區域計畫有所差別，區域計畫已經進行了四、五十年，改為國土計畫後，代書、規劃公司，包括公務人員都要從頭適應，這不簡單也難免有反彈，期望能多收集各縣市意見。而在人力、經費不充足的狀況下，應該尚無縣市已將國土計畫的業務分配完成，期望未來各主管機關各司其職，避免業務過度集中於特定科室。

站在民眾的角度，希望保留未來還能進行變更或更正。當然這種更正，第一要有合法文件，第二要繼續存在，否則沒有單位能夠認定。但是地所、公所的人員都不太會想認定，因年代久遠，若是四十年以前，公部門的年輕人真的無法判定。狀況十分兩難，加上人員非常不足，故希望有落日條款。

捌、臺東縣政府地政處

受訪者	張科長哲熙、洪科員境良	
訪談日期 / 時間	照片	
111 年 2 月 14 日 (一) 上午 10 時 00 分		
訪談地點		
紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜	
訪談內容紀錄		
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 在區域計畫法實施前對土地使用幾乎沒什麼管制，只有土地法對農業用地或工業用地等部分用地有編定等規定，有在管的其實是目的事業法令。不過「合法」指的是合乎區域計畫法的概念？既然未來沒有區計法，也就沒有土地使用管制的概念，那就像現在有些無分區的空白地一樣，不受區域計畫管制，故沒有所謂違反的概念。惟建築是否要把它認定成第 4、7 條所稱的構造物或雜項工作物？在區域計畫法實施前，其實並無辦法認定其是構造物或是設施，只要是之前就存在的使用，大概基本上都可以從來之使用。不過似乎也沒有更好的定義方式，以上只是單純的想法。 第三項包含了空白地，這些地雖然沒有區域計畫管制，但上面若已經有設施存在，可能有些公家的設施會變成違規，那要適用第 32 條的既有權益保障或許有些困難。都市計畫以外的地區全部都是非都市土地，裡面可以分成三種，實施區域計畫、實施國家公園法與空白地。基本上土地一定是這三種其中之一，裡面也會包含原住民族土地。台東幾乎整個縣都是原住民族土地，但其他縣市原住民族土地的範圍很小。區域計畫在施行時，應該是沒有考慮到原住民族土地的部分。原住民族土地的概念是在 77 年有三次土地運動之後才開始被提出來。故區域計畫實施前就不該只考慮原住民族土地。故建議不需要第四項。 對於原合法之建築物、設施的認定，原則上看法與研究團隊相同。區域計畫之前的既然已經通通承認其可以存在，從來之使用，那區域計畫實施後的合法建物，因國土計畫法並不會讓區域計畫法已經違法的東西合法化，故認為沒有問題。惟合法是合於哪個法，可能仍需討論。在開始執行土地使用管制後，法是指土地使用管制的法令，故照理講應是要符合區域計畫法的使用才		

行，而基本上也不考量目的事業法令。土地使用管制是把土地分給各個使用機關的概念，委托他們去管理，各個目的事業主管機關要使用時，由中央（內政部）召集主管機關，經同意後才會同意其之使用。故若在區域計畫下合法，目的事業法令也應也都合法（惟反方向不一定成立）。而建築法和區域計畫法基本上是同步施行的，故認為符合區計法應也會符合建築法。不過例如農業設施容許使用項目裡有規定 45 平方公尺、一層樓以下的不需要申請建築法，而會核發農業主管機關的同意，這個同意對我們而言也是符合區計法。建議是以符合區計法相關規定為主，若限於建築法，可能會有免申請建照之前述情形，或許可將第三項與第一項合併。而第四項似乎可以不用。因原合法之建築物，增建、改建本就不包含在內。也就是說，只要界定何謂符合區域計畫法，（例如符合區域計畫的非都市土地使用管制）即可，如此亦較精簡。

關於命其變更使用或遷移，多年來應該沒有縣市政府實際執行過，案件數應該非常少。研究團隊提出的要件很多，或許讓縣市政府有可有選擇，避免太複雜而衍生其他意外。另外，若真有欲命其變更使用或遷移的情況，首先，關於合法性，應該就是不合法才会有問題；再者，若其在區域計畫法時，甚至更早之前就已經持續存在了這麼久，是否真的有所謂迫切性與適宜性？建議著重在安全性，或許可增加關於環保或環境敏感地區的項目。若是合法存在但對於環境保護、或安全有疑慮的，可能才需要特別處理。一般各縣市應該即便遇到違規，若不是有公共安全或環保的疑慮，也不會將其列為優先處理的對象。

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

興辦事業計畫會先經過相對漫長的核准過程，核准完後再申請用地變更編定，經驗上大部分變更編定在兩個月內可以完成，快的甚至一個月。用地變更編定是當審查完核准，發核准函時就視同已經變更編定完成，後面只是補一個程序而已。故若要認定完成的時點，建議以核准變更編定之日期為準。至於 112 年 9 月 30 日、113 年 3 月 31 日之期限建議可再往後延。興辦事業計畫短則幾個月，長則數年，很難拿捏一個時間。但只要不是太困難的案件，只要受理都會盡量在半年內審查完成。或甚至不用定受理申請的期限，避免簡易的案件受到影響。用地變更編定的案件，在興辦事業計畫剛送進來時，就會請對方改正我們所提出對於變更編定的條件，也提醒對方在若未一個期限前完成會予以駁回。但可能不是所有縣市都會這麼做，建議目的事業主管機關應該於一開始就有義務要提醒申請人需在國土計畫施行前完成變更編定。再由申請人自身評估、控管風險。或許只需預留半年，也有一段期間可進行用地資料的更正。

興辦事業計畫並非非都管之內容，是目的事業主管機關的管制。當被目的事業主管機關宣告違反興辦事業計畫，才會移送給我們去做裁罰，並非裁

罰單位主動去認定是否違反興辦事業計畫。若未來依國土計畫直接管制是最容易的，但是恐會有八成以上，以興辦事業計畫走用地變更的，其實並不符合國土功能分區的狀況發生，實際若要如此執行應有一定難度。故建議興辦事業計畫仍應繼續存在。很多興辦事業計畫是一個長久的計畫使用，例如旅館，假設上面有三棟建築的其中一棟因老舊或天災而無法再使用，卻不同意其於原地重新再做的話，變成整個計畫都要廢止，這樣造成的損失太大，似乎也說不過去。因興辦事業計畫是核准置、建蔽率、容積率等等，只要還仍符合這些當初的規範，是否就可繼續適用，即使是重建也可以？或是讓原申請人可以繼續使用，也可以繼承，但不可以移轉，不然國土計畫在這塊土地上永遠無法執行。或許沒有完美的解決方法，只能看如何取得平衡。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

如同專家學者所建議，更正編定在區計法時代，法源似乎是有些問題，因為它是列在作業須知裡。當時沒有把建物的部分全部特別割出來處理，這其實不應該叫「錯誤」。而至今三、四十年，更正編定案的數量在台東並不算少，每一年都大約有五十多件，扣掉駁回等情況後，真正核准的數量大約是 75%。更正編定的問題也是造成我們承辦人員很大的困擾，建物經過了 40 幾年，總會出現各種狀況，這部分也可從內政部訴願的案件，或行政法院的案件發現有些爭議存在。所以也贊同於未來國土計畫法時代不再保留更正編定，而之前存在的建物就維持其從來之使用。至於行政程序上的確會出現的一些錯誤，例如圖資套疊而產生的錯誤，則是建議在國土法相關的程序裡保留可更正知機制。

假設未來沒有更正編定，因使用地的編定和認定基本上是屬於一種行政處分，行政程序法本來就有關於可以撤銷或廢止的規定，故行政機關只要經他人提起，或是自己發現，都可依照行政程序法的規定，檢具相關的證明文件以撤銷原來的行政處分。

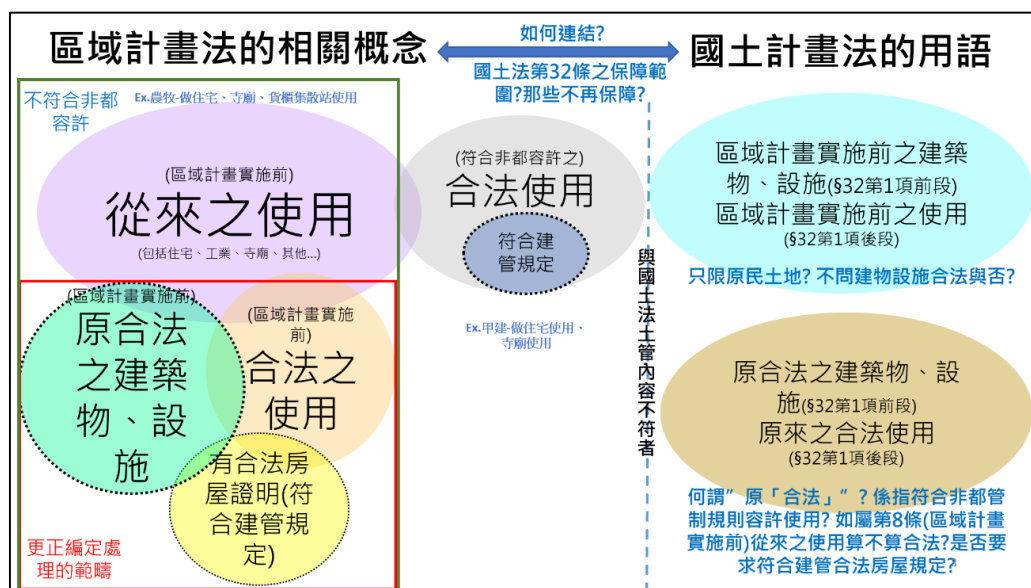
另外，關於區域計畫法實施前之設施的認定，或是變更使用、拆遷的問題，建議可以增加必要時得組專案小組的條款，減輕單一承辦處理的壓力。

玖、新北市政府地政局

受訪者	黎科長志偉、陳股長玟君		
訪談日期 / 時間		照片	
111 年 2 月 17 日(四)下午 2 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		

訪談內容紀錄

- 首先，為釐清區域計畫法與國土計畫法關於「合法」與「保障」的部分，將以下圖說明：



虛線左側為地方政府在區計法的機制下會處理到的部分。右側則是國土法第 32 條的用語。首先左側灰色圈代表在符合現在非都市土地使用容許下的合法使用，裡面還有一部分是若強調要符合建管規定的情況。但有些若有增建、改建，不會發合法房屋證明。紫色圈的概念是非都市土地使用管制第 8 條從來之使用的概念。綠色圈代表不符合非都的土管，地方政府常碰到，違規使用但對方主張編定之前就存在，就會適用到從來之使用的概念。新北市在 70 年 2 月 15 號公告編定，在這之前可歸類到從來之使用。在這之下，紅色框的部分是原合法的建築物和原合法的使用。其與紫色圈的差別在於，例如瑞芳建管的時間是 66 年 12 月 24 號，若它的住宅使用在 66 年以前，就無問題，是合法建物 and 合法使用。但在 66 年到 70 年之間的，會拿不到合法證明，不

能稱作是合法的建築。但是問題是它仍符合紫色圈，也就是若被抓到違規，基本上可能不會罰，但因不是合法建物，所以無法更正成建築用地。左側整個綠色大框皆是不符合非都市的容許使用，但其可能符合從來之使用，被抓到違規可能可以不用繳罰鍰，我們承認它合法之使用的。而紅色框就是可以做更正編定的範圍。故所謂「合法」包含非常多種概念。

灰色圈應屬保障範圍，惟是否要求符合建管合法房屋規定？紫色圈可能非屬保障範圍，因條件 1 要求符合區計法相關規定。綠色、橘色圈可能非屬保障範圍，因條件 1 要求符合區計法相關規定。黃色圈可能非屬保障範圍，因條件 1 要求符合區計法相關規定。須注意紫色、綠色、橘色與黃色圈在區計法時代有不同程度之保障。故建議先釐清國土法第 32 條之保障範圍。

一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議

如下表所示，三角形表示仍有疑義，圓形表示基本上沒有問題。

(一)「區域計畫實施前之建築物、設施」之定義		
1	建築物指屬「建築法第 4、7 條所稱之建築物或雜項工作物」	▲
2	建築物、設施不限須為「合法」之使用，亦未限制「應符合建築法相關規定」	▲
3	限於「於非都市土地範圍內」之建築物、設施	●
4	限於「位於原住民族土地」之建築物、設施	▲
5	限於「非都市土地分區圖及編定結果公告日」前已建造完成之建築物、設施	●
6	限為「直轄市、縣市國土功能分區圖公告日」前仍存在之建築物、設施	▲
(二)「原合法之建築物、設施」之定義		
1	限於「非都市土地範圍內」，且應符合區計法相關規定之建築物、設施	▲
2	限為「直轄市、縣市國土功能分區圖公告日」前仍存在之建築物、設施	▲
3	建築物限於「建築法第 4、7 條所稱之建築物或雜項工作物」者	▲
4	建築物、設施限於本法實施管制後未增建或改建之部分	▲
5	應取得建築管理文件	▲
6	限於「符合各目的事業主管法規」之建築物、設施	▲

■關於「區域計畫實施前之建築物、設施」之定義：

第一項：國土法第 32 條之精神應可對應到非都市土地使用管制規則第 8 條與都市計畫法第 41 條。非都市土地使用管制規則第 8 條同時

談原有使用和原有建築物，再談變更使用與拆除建築物，但第 32 條第 1 項前段和第 1 項後段指涉範圍不同，前段談「建築物、設施」、後段談「使用」，這可能造成若有些使用是根本沒有建築物或設施的行為，例如停車場，這一條說不定會無法使用得情況，未來恐怕會成為一個問題。而若此處只談建築物，回歸建築法定義尚無不妥。

第二項：認為非常寬鬆，意謂包含上圖虛線左側所有範圍，除灰色圈之合法使用、合法建物之外，「不符合土管者、不符合建管者(紫色圈)者」，均可列入。

第三項：無問題。

第四項：是否涉及增加母法所無之限制，建議可再研析。原民/非原民的土地保障範圍差異過大，新北也有較偏鄉的地區，曾遇過平溪的民眾陳情，有一些地可能因為歷史因素等而無法變更為建地，故似乎不應只限於原住民族土地，或需要更強力的理由與對外說帖。

第五項：無問題。另，新北非都的編定是 70 年 2 月 15 號公告，所謂的「之前」是以這個日期為準。惟是否需另定義何謂「已建造完成」？或是是否可不保留「已建造完成」之文字？早期似乎在作業須知中有細緻的規範，但實務上，遇到只有基礎，或只有第一層等，在認定上較困難。亦可能造成搶建的行為。

第六項：建物已經拆除者自無增、改建、建物設施遷移等問題，如後來又新建者自不應給予保障，故本條件合理。惟對於「仍存在」，是借助工務單位的認定，工務單位於現場確認舊有的遺跡，再依照該認定量出範圍，作為更正編定的依據。近期依內政部發布的函釋，不會以工務局之認定為準，故現場的遺跡就算不在，有新的增、改建建物，還是可用其他證明文件來辦理更正編定。而因本項內容只談「建築物、設施」，不談「使用」，所以區域計畫實施前已經做某種「使用」(但沒有建築物或設施之施作)，是否不得主張得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用？

對於設施，研究團隊定義為雜項工作物，但有些樣態仍難以判別。例如在汐止有一案例是貨櫃，從早期的空照圖可看出有一塊放貨櫃的地區，這是否能算建築法的雜項工作物？建議再進一步釐清。

■關於「原合法之建築物、設施」之定義：

第一項：表示為上圖灰色部分。(如屬上圖紫色部分，即「非都管制規則第 8 條(區域計畫實施前)從來之使用」算不算「符合區計法相關規定」？是否要求符合建管合法房屋規定？)

第二項：建物已經拆除者自無增、改建、建物設施遷移等問題，故本條件合理。但如前所述，因本項內容只談「建築物、設施」，不談「使用」，所以如做某種「合法使用」(但沒有建築物或設施之施作)，是否不得主張得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用？

第三項：(1)32 條第 1 項前段和第 1 項後段指涉範圍不同，前段談「建築物、設施」、後段談「使用」，不像非都市土地使用管制規則第 8 條同時談原有使用和原有建築物，再談變更使用與拆除建築物，文意上比較完整。(例如從事土資場、貨櫃場等、在林業用地上作農業使用，這些都不一定會涉及建築物、設施)、都計法第 41 條則是只談建築物。(2)如果此處只談建築物，回歸建築法定義尚無不妥。(3)惟併同議題二，如果 32 條要保障的既有權益包括「業經核准之興辦事業計畫」，那麼只談建物或設施，就沒辦法完全涵蓋此範圍。

第四項：本法實施後未增建或改建者始得適用，惟有以下問題：(1)建管單位如何去認定增建、改建的時間點？(2)國土法實施前，符合土管但是有增改建行為以至於不符合建管者(前圖之灰色圈但扣除虛線圈部分)，是否適用？

第五項：建築管理文件所指為何？併條件 4，符合土管但有增改建行為以至於不符合建管者，是否適用？

第六項：例如符合土管但未依目的事業主管法規規定申請者，亦無法適用，原則贊成，但此意謂每一次認定都需要會辦目的事業主管機關，如果是一般住宅使用者，也須經此程序？

目前在處理違規案時，會確認它是否是民國 70 年前就存在，較無討論到是否為合法的問題。若為合法，一定會請民眾走更正編定的程序，若非，依非都管第 8 條，即使不合法也會認定其未違反土管。故此處的「合法」應指不需限於土地使用管制的合法使用。或許可將原合法之使用的定義擴大，假設把區域計畫實施前一樣界定為原民土地，但是原合法之使用不只區計法的規定，也包括可辦更正編定的部分，以上建議供參。

若是在區域計畫土地使用管制之前，有些地方已有建築管理的適用，這種情況確實不算少見。假設有建物於 68 年興建，其是否違反建管是由建管方面去認定。62 年以後若其未去申請建照、使照，當然違反建築管理的規定。但若從土管的角度，其是 70 年前就已經存在的使用並無違反土管，實務上不會特別探究其合法性。至於是否違反其他法令，就由其他法令去認定。

■關於命其變更使用或遷移之審酌項目：

四大項、各細項評估項目，若有部分項目符合，就須執行？無優先順序？同時，待評估對象(各國土功能分區)是否有先後順序？項目繁雜，如未限縮評估對象，地方政府來不及於國土功能分區圖公告前評估完竣。國土法新制推行之初，為避免衝擊與爭議過鉅而致負面聲浪及阻力過大，影響國土法立法美意，有關「命其遷移或變更使用」、「建地變更為非建地使用」均應以(極)例外情形處理，且謹慎為之。如需執行，建議不是以四大項綜合評估方式辦理，而是找出真正有立即危險的項目、情境來評估執行。

另外本市尚無針對與土地使用管制內容不符之違規使用，限期令其變更使用或遷移之相關辦理經驗，對於本議題暫無意見。

二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式

若是「已申請但審查中案件」，即應予以駁回。本問題建議併同議題二之問題四，以增訂落日條款的方式處理。如未訂受理案件之落日條款且給予足夠的審查、補正與駁回時間，恐帶給地方政府同仁案件審查時程極大之壓力，如未及審查而予駁回，申請人亦應無法接受。再者，對於已完成非都市土地變更編定、開發許可案件之情況，建議原則仍應允許維持依興辦事業計畫使用，否則對於民眾業依區計法、非都市土地使用管制規則等規定，申請開發許可、變更編定並完成審查、核定程序的案件而言，將造成衝擊。國土計畫強調依計畫使用，不再依現況編定，開發許可是依照計畫使用，變更編定案件亦有計畫的概念存在，故認為審查的內容應能延續。變更編定、開發許可案件皆經目的事業主管機關核定興辦事業計畫，且管制規則與開發許可審議作業規範亦對於位處環敏第一、二級案件、山坡地案件等訂有把關規定，且多數案件已陸續開發完成，尚不至於對於環境造成新衝擊。又通常興辦事業計畫內容除土管外，涉及使用配置、建築強度(樓層、建蔽容積等)、其它附款條件(或應行注意事項)等，規範內容比國土計畫土地使用管制內容更細，若不再要求依興辦事業計畫使用，許多原審查要求內容或要求申請者應完成事項，失所附麗。另外，「不再依興辦事業計畫管制該使用」，同時包含開發許可之興辦事業計畫和小面積變更編定之興辦事業計畫？

從 70 年至今，變更編定的案件量也不少，且大多是有興辦事業計畫。114 年國土法上路後，是否還要再透過應經申請的程序，其才能符合國土計畫的

管制？因並無特別統計現在變更編定案件將來分別會是免經申請或應經申請的數量，若還要叫民眾再重新辦理應經申請的程序，複雜性和必要性恐遭質疑。

■關於已完成非都市土地變更編定、開發許可案件，位於國保 1、2 或農發 1，有無需要建立納管或審查監督機制？

建議可先行盤點位處國保 1、2 及農發 1 之變更編定、開發許可案件，以掌握其數量與區位，俾利分析研議此議題處理方式，像新北應該沒有太多。如屬位處國保 1、2 及農發 1 之變更編定、開發許可案件，應可判斷屬於前題「與第 23 條第 2 項或第 4 項所訂管制內容不符者」，建議回歸前開處理方式，即依第 32 條規定辦理(但須確認第 32 條文字與保障內涵是否及於「業經核准之興辦事業計畫」)。如經評估分析後，原則同意仍可依興辦事業計畫使用，應評估是否於管制規則法條增加相關文字，或第 32 條即為已足(屬於原合法之使用？)。另需考量的是計畫變更機制、違規使用裁罰、目的事業主管機關角色等問題。關於審查監督機制，除非有較第 32 條更進一步之處理作法，否則似無需特別納管或審查監督。關於落日條款，如須訂定落日條款，建議與開發許可案件併同考量。

對於 112 年 9 月 30 日之設定，對此無特別意見。但有無興辦事業計畫在處理上的時間差異大，贊成訂定受理申請期限，以避免近公告日始受理案件，未及完成審查程序。同時建議須同步向目的事業主管機關宣導，要求核准後於期限前提出變更編定申請，否則興辦事業計畫失其效力(但不確定目的事業主管法令不確定是否全部可以作此附帶條件)。也希望儘快完成修法程序，俾儘快向民眾宣導，否則截止期限將越拖越晚，也更容易招致民怨。

對於 113 年 3 月 31 日之設定，此指已原則核定(但未異動)，尚未完成地籍分割、水保完工證明、繳交回饋金等事項者之應辦理期限？(補充：目前規定水保完工限期一年；地籍分隔限期三個月，繳交回饋金限期一個月。)如是，建議截止時間可以往後延。贊成訂定應辦事項完成期限，但未於期限完成者會如何處理？是否撤銷或廢止原核准處分？依本市現行的處理程序，即使變更編定完成，仍要先將前述相關的義務完成後，再去地政事務所辦理異動登記完成才算數。若未完成，該核准即不算數，會廢止它變更編定的行政處分。

三、議題三：非都市土地更正編定案件之處理原則建議

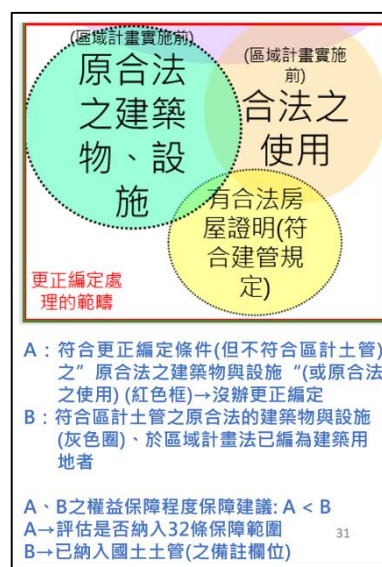
■新北市每年受理申請更正編定案件數量以及樣態類型，如下圖所示：

更正編定 年度	住宅			寺廟			工廠			其他(台電特目)			合計	
	件數	土地筆數	面積(公頃)	件數	土地筆數	面積(公頃)	件數	土地筆數	面積(公頃)	件數	土地筆數	面積(公頃)	件數	面積(公頃)
106	21	22	0.54				1	1	0.09	1	1	0.03	22	0.56
107	14	17	0.27	1	1	0.02	1	1	0.08				16	0.39
108	20	29	0.87				1	1	0.50				21	0.95
109	25	38	1.14	2	2	0.01	3	4					30	1.65
110	31	63	1.28							1	2	0.02	32	1.30
總計													121	4.85

■關於辦理過程中遭遇之困難與爭議：

(一)與合法建物認定標準不同：

以新北為例，依據《新北市政府核發合法房屋證明處理要點》規定，合法房屋需無擅自新建、修建、改建行為，認定標準較為嚴格，考量區域計畫實施時間距今已有 40 餘年，故內政部發布函釋表示，強調更正編定認定重點是實施建管前或公告編定前已有合法房屋存在，不得以工務單位認定為唯一標準，故需以申請人檢附之相關佐證資料進行交叉比對及個案判斷(內政部函釋所列各項佐證文件，並非檢附任一項文件即可判斷)，惟因年代久遠，當面積、用途、年份與座落土地有其一無法確認時，皆無法核准。



(二)面積認定：

- 1.稅籍資料、使用執照等佐證文件因載有面積，可做為面積認定依據，但如檢附門牌、水電等資料，則無法判斷面積。另依照內政部函釋，工研院出具航照套疊之分析文件可以做為面積認定參考，故近年有多筆案件係採工研院認定結果作為面積更正依據。
- 2.如合法建物跨屬兩筆土地，尚須分算各筆土地上之建物面積，實務執行不易。
- 3.如屬寺廟使用之案件，廟埕等開放空間是否可納入更正範圍？面積範圍認定不易。

(三)用途認定：

如屬農舍、豬舍、工具間、倉庫等使用，不得更正為建築用地，但因年代久遠，認定不易。

(四)座落土地認定：

如檢附門牌資料，尚需比對是否該門牌建物確屬申請更正土地上之建

物，實務可能會遭遇張冠李戴之情形。

■關於更正編定機制是否延續

更正編定機制業經專家學者指出，於國土計畫時代不宜保留，且更正編定在實務執行確有許多認定問題，故原則贊成於國土法時代不再延續區域計畫更正編定之機制。但「更正編定處理的範疇(右圖紅框)為原來區計法時代所保障的範疇，如果國土法不再延續，需有更強力的理由與對外說帖。應回到議題一的提問：國土法機制下，認為應該保障的是什麼？若不透過更正編定，而係透過土管規定，給予一定程度之保障，是否可行？在議題一中可看到，原民/非原民的土地保障範圍差異過大，右圖紅框範圍內綠圈、橘圈或黃圈，如在區計法時代未及辦理更正編定，則無法適用國土土管○x表之備註欄規定。除非在議題一中，國土法第 32 條將其納入保障範圍(得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用)。

關於使用分區/使用地更正機制之必要性，仍認為有必要。國土功能分區圖及使用地編定是落到每一筆地籍，各縣市轄區內動輒上萬筆土地，均是靠人工調整邊界，也沒有電腦協助檢核機制，即使再經過人工複核，都還是不能保證完全無錯誤。市國審會與部國審會審議也是以議題式呈現，難以找出個別土地劃設或使用地編定問題。參考地方政府之年度公告地價、公告土地現值作業，亦須訂定轄區內每一筆土地之價格，雖然近期地價區段劃設、宗地地價之訂定，地價人員都會藉由電腦輔助相關作業，但仍不能保證絕不出錯，為避免影響民眾權益，故內政部訂有「辦理更正公告地價、公告土地現值作業注意事項」，相關作法或可做為參考。即便或許可依行政程序法處理，仍有一些細節的處理事項恐缺乏指標。故就地方政府而言建議能有作業注意事項等，以利辦理。

在國土法實施後，若有人遭檢舉違法，其可主張這是本來區域計畫實施前的原合法建築，但其不會有機會再更正成建築用地，沒有更正編定的權利。因國土法第 32 條可以同意其使用，若真要命其遷移，就再來討論補償的問題。雖然確實不能排除想變更的申請人並非原地主的情況，但應不能為了這少數人否定掉這個機制。

拾、內政部地政司

受訪者		袁科長世芬	
訪談日期 / 時間		照片	
111 年 4 月 1 日 (五) 上午 9 時 00 分			
訪談地點	紀錄		
採遠端視訊會議	呂亞靜		
訪談內容紀錄			
一、議題一：本法第 32 條第 1 項管制方式建議 將區域計畫及非都市土地使用編定公告視為建築管理之起始，此為錯誤認知，實際上，於民國 62 年 12 月 24 日，內政部依建築法第 100 條授權訂定之「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」，其為區域計畫前即開始實施之建築管理。為符合此前提，有關「區域計畫實施前之建築物、設施」之界定方式第 2 點「建築物、設施不限須為『合法』之使用，亦未限制『應符合建築法相關規定』」，此要件應更清楚區分為實施建築管理前得為既有之使用，實施建築管理後至土地使用編定公告前，則應符合建築法相關規定。至於所謂「合法」之意涵，建議亦可參採更正編定所認定之合法建築。 有關「原合法之建築物、設施」之認定方式第 4 點「建築物、設施限於本法實施管制後未增建或改建之部分」，建議應排除其為依法增建或改建之情形。又相關認定要件同時涵蓋土地使用管制、建築管理及各目的事業法規，恐增加地方政府執行之困難，建議以土地使用管制之項目做為認定之依循即可。 未來的國土計畫之於現行的區域計畫，雖然非都市土地使用管制規則第 8 條亦有明訂命其變更使用或遷移等相關規定，惟實務上，地方政府可說幾乎沒有執行過，現於國土計畫針對個案之必要性研擬審查要件，是否具有實益？且地方政府之准駁影響人民權益甚鉅，故建議審查要件應更明確，或予以類型化。			
二、議題二：原依興辦事業計畫管制之非都市土地使用地變更編定案件管制方式 落日條款相關敘述於法中並無明定，缺乏依據。無論於區域計畫法或其子法內訂定落日條款，亦無法保證國土計畫法確實如期施行。若告知民眾 113 年 12 月底將不再接受案件申請，而國土法卻未如期施行，恐導致民怨。除非			

當國土法延後施行之情形，落日期限也同步延後。政府單方面要求自行評估，是缺乏溫度的。以廟宇為例，依現行規定，一般農業區之農牧用地可蓋廟。但若該土地被劃分為農 1 或農 2，將不能蓋廟，那現在該如何准駁？在土地管制規則尚未發佈，且各機關同步進行修法之時期，實務上將難以執行，進退兩難，應盡快修法定案。若以研究團隊所建議，審查時一併檢視其土地使用是否符合國土法及其子法，不符合時是否可駁回其申請？此外，假若訂定落日條款，變更編定與開發許可應採相同處理方式，以符合一致性。

另，新制（國土法）是否能審查舊制（區計法）之行為？國土法中無興辦事業計畫之概念，那應是需在國土法裡增修相關規定。所有目的事業法令亦尚未配合國土法及其子法完全修正完成，未來的制度尚未確定之前，不應以其作為限制、駁回之依據。原先已核准之使用，其效用需完全延續，為區計法之原合法之使用。若有增建、改建之需求，則依國土法規定申請、審查。

未來的計畫管制規範，只要在合法的使用範圍內，可允許重建、增改建之擴張使用，這部分仍需釐清。興辦事業計畫所允許之使用，或許只做了一部分，尚未全部完成，那在國土法適用後是否能持續依該計畫使用？目的事業主管機關與其負責之使用類型琳琅滿目，該如何掌握？若有發現疑似違反興辦事業計畫之情形，由於興辦事業計畫是延續自區計法之規定，應會同該目的事業主管機關協助認定。

關於編定，仍有許多待處理與釐清之問題。因國土計畫土地使用管制規則條文草案中有寫到「依區域計畫法」，那將導致區計法之編定無法落幕。該編定、用地在未來是否有其留存之必要性？

