



內政部國土管理署業務評鑑

113年度執行非都市土地使用編定管制業務審查會議

簡報大綱

01

業務概況

轄區概況與業務執行成果總覽，展現本府在非都市土地管理領域的豐碩成果

02

橫向聯繫機制

建立完善的跨機關協調平台，強化變更編定預審、更正編定協調及違規查處聯合機制

03

創新/改善措施

推動多項全國首創的數位化創新服務，提升行政效率並保障民眾權益

04

未來展望

擘劃長遠發展藍圖，持續精進業務品質與服務效能



CHAPTER

第一章



01 業務 概況

非都市土地使用編定管制業務是國土管理的重要基石，本府秉持專業精神與創新思維，在轄區管理、跨機關協調與民眾服務等各面向均展現卓越績效。



非都市土地使用管制法令體系



中央法規

- 區域計畫法
- 區域計畫法施行細則
- 非都市土地使用管制規則
- 非都市土地變更編定執行要點
- 非都市土地容許使用執行要點
- 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知
- 非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點
- 非都市山坡地範圍內土地申請變更編定審查原則

地方法規

►編定類

- 臺中市非都市土地使用編定審查小組設置要點（100年2月14日訂定）
- 臺中市非都市土地申請變更編定收費標準（105年2月22日訂定）
- 臺中市政府地政局辦理非都市土地更正編定作業要點（108年7月5日訂定）

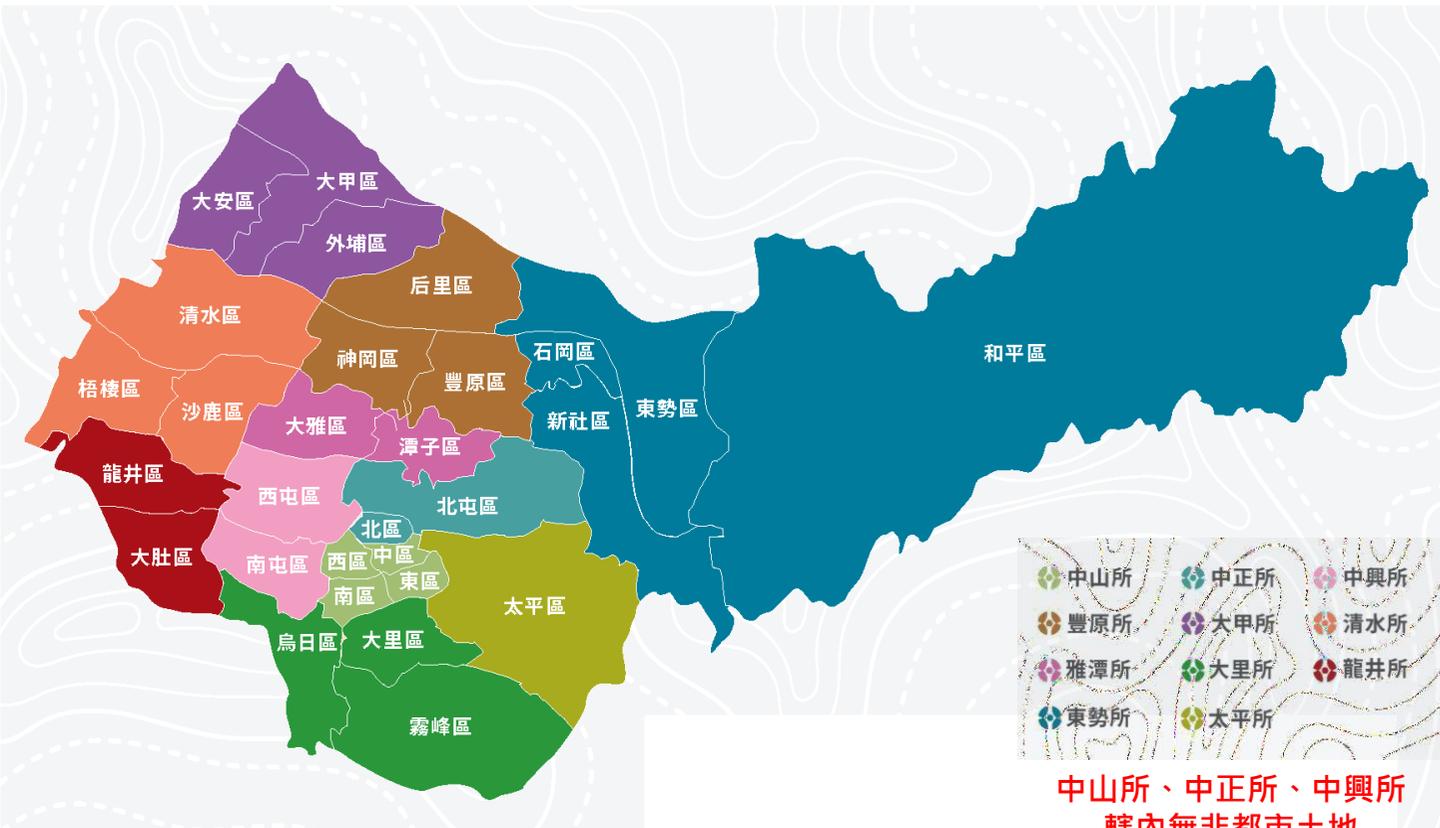
►管制類

- 臺中市非都市土地使用管制聯合取締小組設置要點（100年2月11日訂定）
- 臺中市政府處理非都市土地違反使用管制案件權責劃分及作業程序要點（106年6月19日訂定）
- 臺中市政府處理非都市土地違反區域計畫法案件裁罰基準（102年3月27日訂定）
- 臺中市政府對本市各區公所辦理非都市土地違規使用查報業務督導考評要點（103年6月17日訂定）



業務概況

非都市土地業務



中山所、中正所、中興所
轄內無非都市土地



非都市土地面積

21 個行政區

土地筆數 4,098,241 筆

土地面積 161,459.2034 公頃



編定及使用管制業務量

- 變更編定案年收 170 件，核准59件
- 更正編定案年收 200 件，核准141件
- 違規使用裁罰年 274 件
- 違規使用裁罰年 1,869 萬元

在六都中土地筆數排名第1、面積排名第2



02 橫向 聯機 制

建立完善的跨機關協調平台，透過制度化的合作機制，有效整合各部門資源，提升行政效率，確保土地使用管制政策的一致性與有效性。



橫向 聯繫

變更編定-成立非都市土地使用編定 審查小組

法令依據

非都市土地使用管制規則第49-1條:直轄市或縣(市)政府受理變更編定案件時,應組專案小組審查。

100年02月14日訂定臺中市非都市土地使用編定審查小組設置要點

組織架構

召集人:副市長

副召集人:秘書長

成員機關

民政局	地政局
經濟發展局	法制局
建設局	交通局
都市發展局	衛生局
農業局	觀光旅遊局
社會局	水利局
環境保護局	

臺中市非都市土地使用編定 審查小組會議

113年於1月12日、7月10日及12月16日召開3次會議。

主要功能及目的

改進作業程序與加速審理時限:提升非都市土地使用編定和變更編定案件的處理效率,加速人民申請案件的審核速度,以加強為民服務。

處理爭議與審議重大案件:負責審議和處理在土地使用編定、變更編定、使用分區調整等過程中所產生的爭議案件、重大案件,或需要跨部門協調的事項。





橫向
聯繫

更正編定



100年召開跨局處協調會

與建管、稅務機關建立定期協調會議
機制，明確各機關分工職責



訂定更正編定作業要點

制定明確的分工協調機制，建立標準
化作業程序



拜會溝通

遇有執行疑義，即主動拜會權責機關，建立溝通管道，確保業務執行順暢，
113年度拜訪都發局建造管理科2次，就舊有合法建物認定執行疑義溝通討論

透過完善的**跨機關溝通機制**，有效整合建管、稅務等相關單位資源，提升更正編定業務執行效率，確保民眾權益得到最佳保障。

使用管制-明定權責劃分及作業程序 要點



訂定臺中市政府處理非都市土地違反使用管制案件權責劃分及作業程序要點



明確區域計畫法主管機關、使用地主管機關、目的事業主管機關之權責分工



權責分工：

- 一. 依檢舉或查報內容，按違規態樣移請優先處理機關先行審認。
- 二. 經優先處理機關查明違規事實後，如涉及其主管法規者，由其處以罰鍰或為其他種類之行政罰。
- 三. 如無違反其主管之法令規定者或非附表所列者，移送地政局，依區域計畫法規定處理。
- 四. 現場查獲為施工中新違章建築，應即通知停止施工，並速將查報資料移請臺中市政府都市發展局按臺中市施工中新違章建築即報即拆作業規定及臺中市違章建築執行原則等規定辦理。



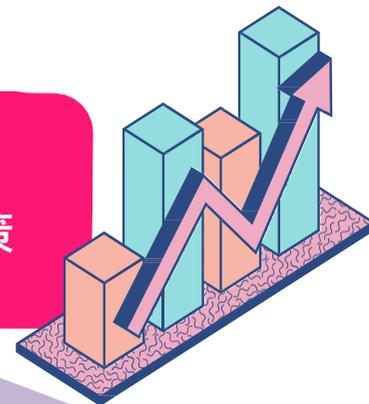
違規使用裁罰年 **274** 件：
變異點查報**60**件、民眾陳情**63**件
變更編定先行違規**22**件、田賦改課地價稅**51**件、其他機關移送**78**件

附表：臺中市政府處理非都市土地違反使用管制案件權責劃分表

違規態樣	涉罰法規	優先處理機關
未經許可，回填、堆置廢棄物	廢棄物清理法及其相關規定	環境保護局
未經許可採取土石者	土石採取法、水利法及其相關規定	水利局
市管河川區排及河川公地內違法使用、違反河川管理、妨礙河防安全等違規行為	水利法及其相關規定	水利局
位於山坡地範圍，未依水土保持技術規範實施水土保持之處理與維護	水土保持法、山坡地保育利用及其相關規定	水利局
未經核准殯葬設施	殯葬管理條例及其相關規定	民政局
未領取營業執照或登記證而經營觀光旅館等行業或民宿	發展觀光條例及其相關規定	觀光旅遊局
未依規定取得許可登記證而擅用休閒農場名稱經營休閒農業者；已取得許可登記證之休閒農場自行變更用途或變更經營計畫者	農業發展條例及其相關規定	農業局
林業用地之土地，供其他用途使用	森林法及其相關規定	農業局
違規屠宰家畜	畜牧法及其相關規定	農業局
其他非都市土地違規使用情形	區域計畫法及其相關規定	地政局

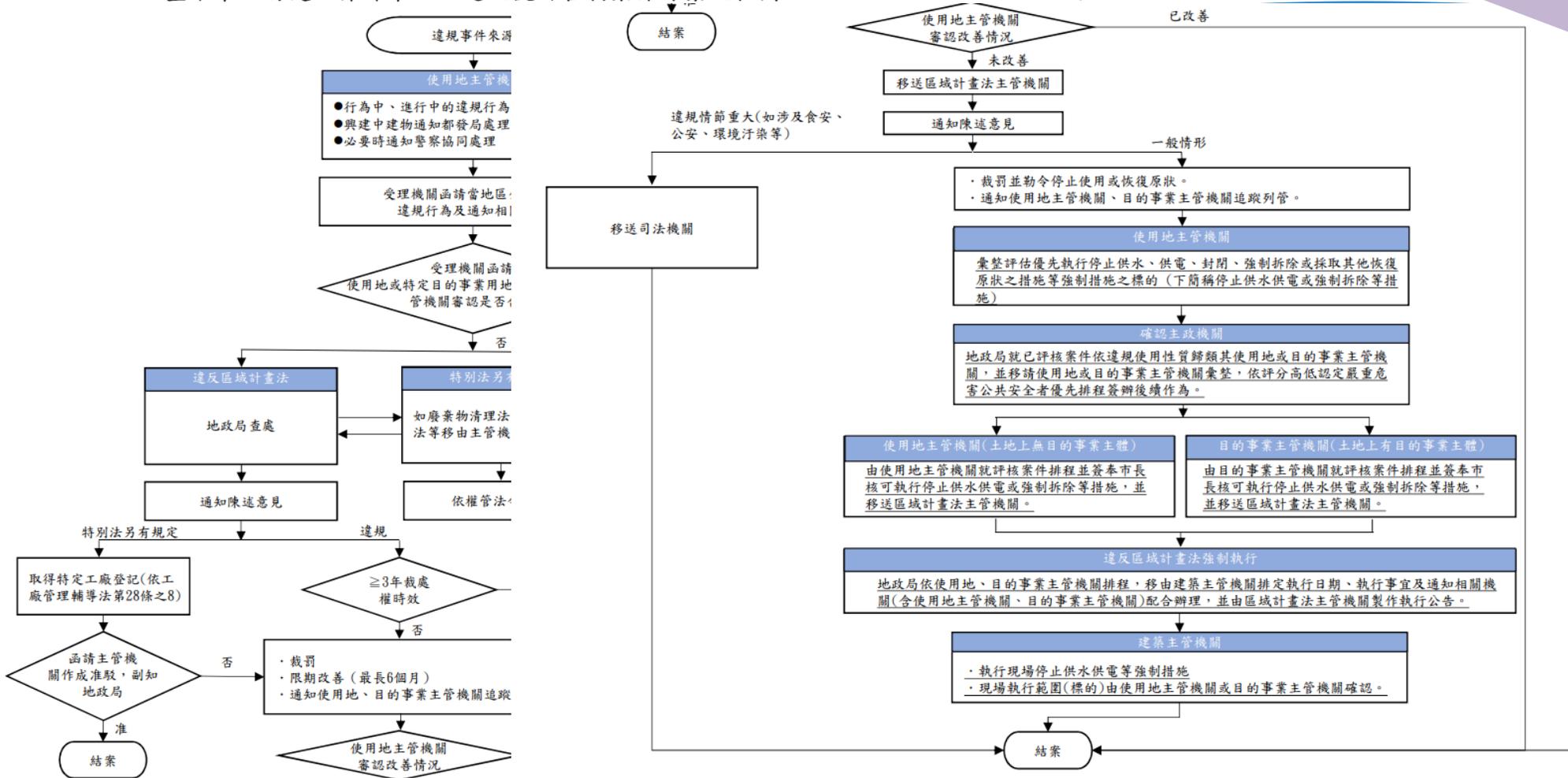
使用管制-作業流程圖

強化跨機關合作
落實土地使用管制政策



與時俱進
逐步修正

臺中市政府處理非都市土地違反使用管制案件作業流程圖





使用管制-設置非都市土地使用管制 聯合取締小組



法令依據:非都市土地使用管制規則第5條

臺中市非都市土地使用管制聯合取締小組設置要點

1. 民國 100 年 02 月 11 日發布。
2. 民國 103 年 07 月 02 日修正。
3. 審議本市非都市土地違反區域計畫法罰鍰暨裁處標準及依該標準認定之爭議案件。
4. 審議各目的事業主管機關移送違反使用管制或違反原核定計畫使用土地處理案件。
5. 審議本市各區公所查報違規使用土地處理案件。
6. 其他具爭議或疑義性違規取締相關事宜之處理及審議。

組織架構

召集人：副市長

副召集人：秘書長

成員機關

民政局	地政局
經濟發展局	法制局
建設局	交通局
都市發展局	衛生局
農業局	觀光旅遊局
社會局	水利局
環境保護局	

使用管制-設置非都市土地使用管制 聯合取締小組



修訂違規使用案件評核表

「非都市土地違規使用案件已裁罰2次以上，
移送使用地主管機關優先執行評核表」

114.2.26修訂

1. 對環境影響程度：使用地主管機關(依非都市土地容許使用執行要點規定)
2. 建築物違規情形：都市發展局
3. 現行污染防治情形、環保違規紀錄：環境保護局
4. 工廠認定基準：經濟發展局
5. 違反消防相關法規：消防局
6. 違反事業法令：其他目的事業主管機關或違規行為之主管機關



定期召開會議 每年2次

113年度第1次會議：113.01.23

113年度第2次會議：113.11.28

執行效益

1. 提供各機關明確之執行流程依據
2. 藉機制進行橫向溝通與協調
3. 避免推諉或重複作業
4. 落實統一處理原則
5. 提升行政效率。

標準化節省
行政處理時間

違規案件執行疑義，提出於會議討論



CHAPTER

第三章



03 創新/ 改善 措施

在非都市土地編定管制業務中，我們致力於推動創新改革，建立完善的服務體系。通過系統化的創新措施，提升行政效能，保障民眾權益，為城鄉發展奠定堅實基礎。

01 訂定計畫推動

109年6月24日訂定「**非都市土地編定管制業務創新精進計畫**」。

02 定期召開會議

每年以召開3次會議為原則，
113年計召開**3**次，
分別於同年**4月10日**、**8月16日**
及**12月23日**辦竣。

03 評核獎勵制度

113年3月22日修訂計畫後，
評選具有績效且推行全市實施之提案計**6**
項，前三名於局務會議公開表揚。



創新
/改善

建立變更編定預為審查機制

實施緣由

在目的事業主管機關核定事業計畫前，針對案件的可行性、必要性（或總量管制）、土地區位或面積規模進行前置審查，確保各目的事業主管機關審查標準一致性，同時有效盤點全市土地資源與執行市府土地政策。

相關法令

非都市土地變更編定執行要點第3點第2項:

目的事業主管機關核准申請人所擬具之興辦事業計畫，應依本規則第三十條第四項規定徵得變更前目的事業主管機關及有關機關同意，並就事業計畫之可行性、必要性（或總量管制）、土地區位或面積規模等予以審查。

核心目標

- 1.顯著增進**審查效率**
- 2.完善非都市土地變更編定**審查機制**
- 3.大幅增加民眾對**行政機關的信賴度**



建立變更編定預為審查機制

組織成員

由副市長及秘書長召集地政，農業，水利(含山坡地)，建設，都發(含建築管理)等機關成員，就法令面及政策面共同審議。

定期召開

原則於每月第3週召開審查會議，目的事業主管機關於山坡地範圍內興辦事業計畫核准前，應先報請預審會議審查。

後續執行

- 執行情形採滾動式檢討將非山坡地變更案納入
- 由農業主管機關研擬於農業用地變更階段即納入預審機制



創新
/改善

建立變更編定預為審查機制

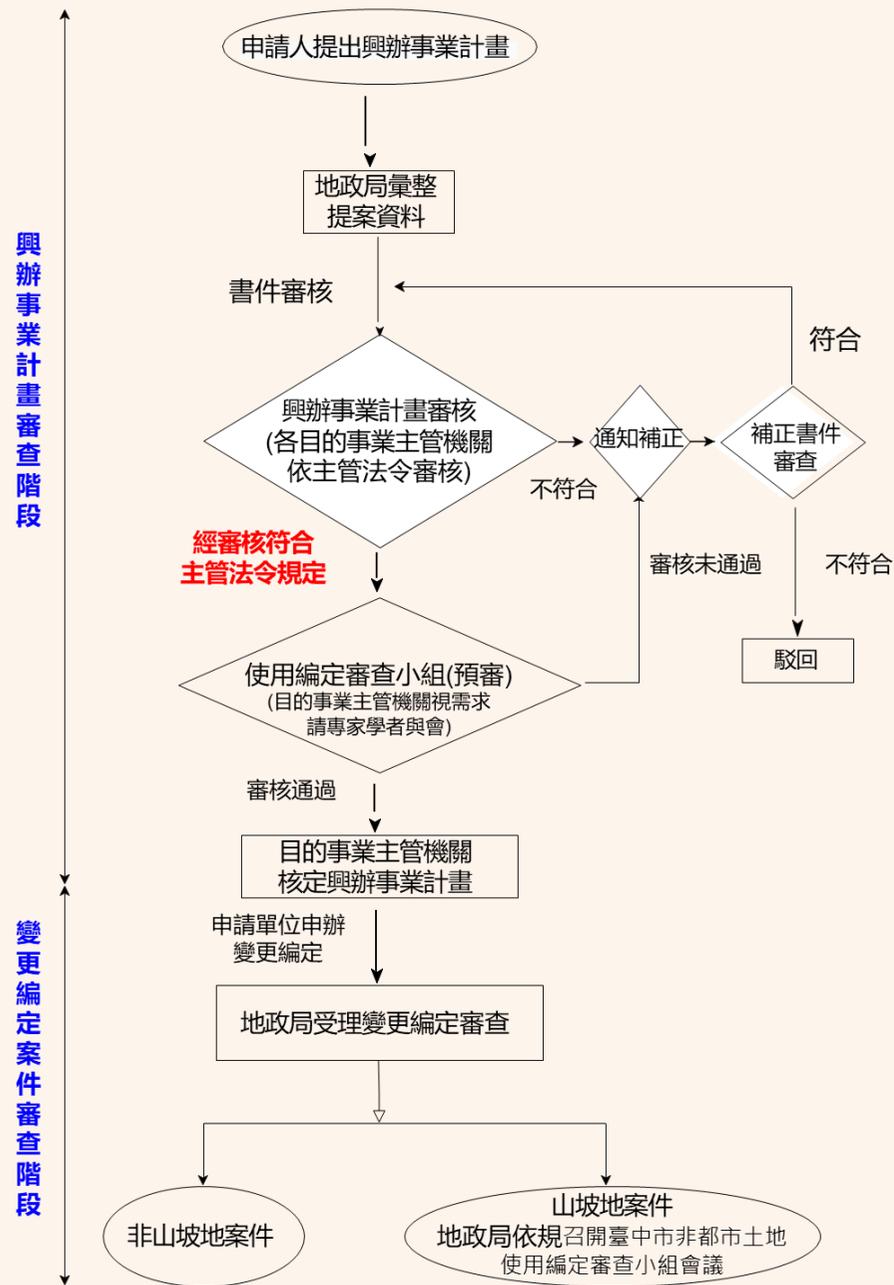
跨機關整合

113年度計9件，迄今計 34 件

113年度召開2次，迄今共召開 8 次審查會議



臺中市政府興辦事業計畫涉及變更編定預為審查流程圖





創新
/改善

變更編定異動案件管制系統

1

緣由

1. 土參檔更新需待提供。
2. 自行列管易漏辦。

提案地所：大甲所

2

系統化管理，登錄好便利

開發程式

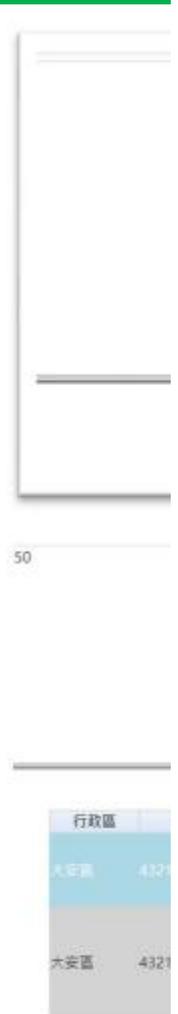
- 電腦資訊化方式
- 資料詳實清楚

建立資訊網頁

- 充分掌握後續土參檔登錄情形
- 提升案件處理效能

效益 執行率 100%

113年度變更編定案件共計**13件**，**全數**登錄土參檔完畢



臺中市大甲地政事務所-編定異動案件管制系統

4:16:08

行政區: 大甲區 外埔區 大安區

年度:

承辦人員:

土地參考資訊權:

資料:

收件單字號:

行政區	地段	地號	所有權人	承辦人員	市府核建文號	登記異動日期	通知市府文號	土參資訊	結案狀態
大甲區	4321安行段	04630000	C120865206 李修興 L121807223 林大成	BE3301 陳季德	112年11月06日 府授地權字 第1120274104號函	1130103	113年01月02日 甲地三字 第1134321001號函	1121106	●Y ON

大甲區 4321安行段 04630000 參考資訊檔內容

鄉(鎮/市/區)	段(小段)	地號	地號子號	參考事項類別	參考事項內容	原因發生日期(年)	原因發生日期(月)	原因發生日期(日)	資料提供機關(單位)
22	4321	0464	0000	D8非都市土地取得與移轉事項計畫存查文件辦理使用地變更編定相關資訊	依據臺中市政府112年11月6日府授地權字第1120274104號函准變更編定，按照行政院農業委員會(現改制為農委會)112年5月17日農牧字第1120703454號函、本府112年9月8日府授農牧字第1120252522號函同意辦理後其他定案事項計畫作為專案計畫備查等事案辦理計畫(內含加工區)使用。	112	11	06	90027.20002.20010臺中市政府地政局

▲編定異動管制畫面-登錄

4:20:17.29 8090/80/land/94/9

下午4:18:08

臺中市大甲地政事務所-編定異動案件管制系統

行政區: 大甲區 外埔區 大安區

年度:

承辦人員:

土地參考資訊權:

資料:

收件單字號:

行政區	地段	地號	所有權人	承辦人員	市府核建文號	登記異動日期	通知市府文號	土參資訊	結案狀態
大甲區	3622萬興段	02530002	K121562005 李德隆 L120503600 郭嘉仁	BE3303 吳勝輝	113年06月28日 府授地權字 第1130054971號函	1130703	113年07月02日 甲地三字 第1133622056號函		CY ●N
大甲區	3622萬興段	02540000	K121562005 李德隆 L120503600 郭嘉仁	BE3303 吳勝輝	113年06月28日 府授地權字 第1130054971號函	1130703	113年07月02日 甲地三字 第1133622056號函		CY ●N
大甲區	3650九德段	07830000	0000000158 中豐茂號	BE1209 蕭裕隆	113年03月07日 府授地權字 第1130060817號函	1130311	113年03月08日 甲地三字 第1133650010號函		●Y ON
大甲區	3650九德段	07830001	0000000158 中豐茂號	BE1209 蕭裕隆	113年03月07日 府授地權字 第1130060817號函	1130311	113年03月08日 甲地三字 第1133650010號函		●Y ON
大甲區	3651新興段	06600002	B101501991 何鴻雄	BE3205 黃淑琪	113年04月26日 府授地權字 第1130053338號函	1130529	113年05月28日 甲地三字 第1133651046號函		CY ●N
大甲區	3651新興段	06600003	B101501991 何鴻雄	BE3205 黃淑琪	113年04月26日 府授地權字 第1130053338號函	1130529	113年05月28日 甲地三字 第1133651046號函		CY ●N
大甲區	3651新興段	06600005	B101501991 何鴻雄	BE3205 黃淑琪	113年04月26日 府授地權字 第1130053338號函	1130529	113年05月28日 甲地三字 第1133651046號函		CY ●N
大甲區	3656文安段	07340000	L120444366 周德興 L120518576 周德昌 L202334083 周嘉全	BE3303 吳勝輝	113年04月08日 府授地權字 第1130072058號函	1130703	113年07月02日 甲地三字 第1133656055號函		CY ●N

113年05月03日 113年05月27日

▲編定異動管制畫面-辦理情形



創新
/改善

更正編定來檢核，民眾權益受保障

更正編定類

1
提案地所：東勢所、大里所

緣由

- 1.因應國土計畫即將實施。
- 2.申辦更正編定案件需求增加。

2

更正案件需求增，檢核要件不費時

- ✓ 製作自檢表及表單
 - 降低溝通成本
 - 要件完備即可申辦
- ✓ 邁向政府數位化
 - 電子表單減少紙本
 - 提升行政效率

效益 滿意度 100%

節省紀錄時間 792 小時/年

臺中市地政事務所申請非都市土地更正編定為建築用地諮詢表

(本諮詢表僅供參考,實際情形仍依會勘結果及相關法令辦理)

highschool214@gmail.com [切換帳戶](#)

未共用的項目

* 表示必填問題

所別 *

選擇

申請土地為 *

都市土地

非都市土地

繼續

清除表單



創新
/改善

更正編定新手包

更正編定類

1

緣由

提案地所：豐原所

- 1. 業務變動頻繁。
- 2. 相關法令繁雜。

2

彙整更正各要件，審核案件不遺漏

✓ 條列注意事項

- 提高業務銜接度
- 保障民眾權益

✓ 建立資訊網頁

- 電子化方便查閱
- 避免行政瑕疵

效益 滿意度 100%

每件案件含諮詢可節省
1小時行政成本

非都市土地更正編定為建築用地注意事項

三、申請人資格

#應檢附文件：身分證證明文件（身分證、戶口名簿、戶籍謄本、健保卡、駕照等之一，影本請其蓋章切結）

#注意事項

1. 申請人主體原則為土地所有權人，無地上建物所有權人之同意。
2. 地上建物所有權人、利害關係人或第3人為申請人，應取得土地所有權人之同意。
3. 共有土地申請更正編定，無庸符合土地法第34條之1規定。惟土地如需辦理分割，於分割時，仍應符合土地法第34條之1規定。

#依據

1. 臺中市政府地政處辦理非都市土地更正編定作業要點-第3點
2. 內政部90年6月15日台(九十)內中地字第9010448號函-無地上建物所有權人同意
3. 內政部94年3月8日內授中地字第0940042644號函-土地所有權人可出具同意書委託利害關係人或第3人申請
4. 內政部95年9月11日內授中地字第0950050897號函-無庸符合土地法第34條之1規定
5. 內政部98年1月8日內授中地字第0980040574號函-無庸符合土地法第34條之1規定
6. 內政部98年3月26日內授中地字第0980042979號函-地上使用人應取得土地所有權人同意書後申請

更正編定新手包查詢平台



創新
/改善

公開透明效率佳，更編准駁一鍵查

更正編定類

1

緣由

提案地所：太平所

- 1. 更正編定申請快速增長。
- 2. 民眾查詢不易。

2

使用便利，提升效率

✓ 分門別類

- 101年起按年度彙整
- 詳載案件資訊

✓ 建立資訊網頁

- 置於官方網站專區
- 公開案件審核標準



執行率 100%

113年建置完成**110件**

更正編定申請態樣及准駁情形一覽表

年度	件數	准駁結果	檔案下載
101年	5	核准3件，駁回2件	
102年	5	核准1件，駁回4件	
103年	4	駁回4件	
104年	6	核准1件，駁回5件	
105年	7	核准3件，駁回4件	
106年	10	核准6件，駁回4件	
107年	6	核准4件，駁回2件	
108年	9	核准7件，駁回2件	
109年	4	核准3件，駁回1件	
110年	7	核准4件，駁回3件	
111年	7	核准5件，駁回2件	
112年	19	核准13件，駁回6件	
113年	21	核准9件，駁回6件， 撤案6件，	
114年	8	核准1件，駁回2件， 撤案2件，辦理中3件	
各年度整合	118	核准60件，駁回47件， 撤案8件，辦理中3件	

1

緣由

1. 部分土地暫未編定。
2. 及早確認使用地類別。

提案地所：豐原所

2

建立清理機制，主動積極辦理



清理轄區所有土地

- 結合地政系統WEB版
- 擷取相關資料



貼心提醒申請

- 彙整資料函知所有人
- 守護民眾權益

效益

滿意度 100%

全市通知**467**筆土地、
土地所有權人**938**人，
節省**467**小時行政成本

↓ 匯入公文系統格式

受文者	郵遞區號	地址	本別	發文方式	地區	地段	地號
鄭 蕓君	420	臺中市豐原區豐田里7鄰 0巷36弄 號	街24	正本	郵寄	豐原	下南坑 0081-0002
張 得君							0104-0001
游 億君							0104-0017
羅 韶君							0104-0028
陳 美君							0104-0040

合併報列印

列印選項

- 印表機設定雙面列印
- 身分證號碼
- 最後一頁不列印

受文者名稱: [查詢] [X 取消] [列印] [離開]

↑ 勾選產製列印通知單 ↓

臺中市豐原地政事務所 函(稿)

地址：420211臺中市豐原區西安街21號
承辦人：陳美君
電話：04-25263188分機502
電子信箱：staps4@tuchung.gov.tw

受文者：鄭蕓君
發文日期：中華民國113年8月6日
發文字號：豐地四字第 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端（貴機關）所（管）有本所轄內豐原區下南坑段0081-0002地號非都市土地，辦理補註用地別一案，如說明，請查照。

說明：
一、依據「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第9點（二）編定原則表，說明8辦理。
二、經查旨揭土地，目前編定為「山坡地保育區，暫未編定」，為利辦理補註用地別事宜，建請臺端（貴機關）依據「臺中市山坡地土地可利用限度查定工作要點」向臺中市政府水利局申辦山坡地土地可利用限度查定。

正本 鄭 蕓君
副本：臺中市政府水利局、本所第四課

主任 楊○○

本案依分層負責規定授權業務主管執行

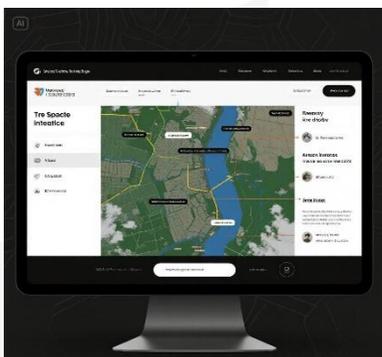




04 未來 展望

持續深化創新機制，擴大數位化應用範圍，建構完善的土地編定管理體系。透過系統性的改革創新，為城市永續發展和民眾權益保障奠定堅實的基礎。

未來努力方向



跨域空間資訊整合

建立跨部門資訊共享平台，整合各類空間資料，提升決策效率與精準度，實現資訊透明化目標。



邁向永續城鄉

結合永續發展目標，推動綠色城鄉規劃，平衡經濟發展與環境保護，創造宜居永續的生活環境。



落實土地使用管制

強化土地使用管制機制，運用科技手段提升監管效能，確保土地合理利用與永續發展。



推動參與式規劃

建立民眾參與機制，透過公民參與平台收集意見，讓規劃更貼近民眾需求，實現共治共享願景。

這些方向將引領我們在土地管理創新的道路上持續前進，為民眾提供更優質的服務，為城鄉發展注入新動能。

簡報結束 敬請指教

