

檔號：

保存年限：

內政部國土管理署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：謝秉宸

聯絡電話：02-87712066

電子郵件：bcx2024@nlma.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國114年6月10日

發文字號：國署計字第1141107264號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署114年5月28日召開「非都市土地編定管制協調會報第36次會議」紀錄1份，請依結論事項辦理，不另行文，請查照。

說明：

- 一、依本署114年5月19日國署計字第1141093808號開會通知單續辦。
- 二、請財政部國有財產署及各直轄市、縣（市）政府於114年6月20日（星期五）前依結論事項函送相關資料予本署，俾憑辦後續。

正本：財政部國有財產署、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府

副本：

非都市土地編定管制協調會報第 36 次會議會議紀錄

壹、會議時間：114 年 5 月 28 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本署 601 會議室

參、主席：廖組長文弘

肆、出席人員：（如簽到表）

紀錄：謝秉宸

伍、報告事項：非都市土地「使用分區更正、為加強資源保育辦理使用分區之劃定或檢討變更、變更為原使用分區或一定規模以下之使用分區劃定」等性質案件之受理期限

決定：

一、有關「使用分區更正、為加強資源保育辦理使用分區之劃定或檢討變更、變更為原使用分區或一定規模以下之使用分區劃定等性質案件」（下簡稱資源型案件）之受理期限，依本部 106 年 5 月 16 日公告實施之修正全國區域計畫及本部 110 年 5 月 10 日內授營綜字第 1100807677 號函規定，已於 113 年 10 月 31 日截止，惟如有特殊情形者，依修正全國區域計畫規定，應由直轄市、縣（市）政府檢附相關說明及證明文件，報經本部同意後，酌予展期。

二、為避免因非都市土地使用分區一再變動，影響土地使用管制系統穩定性，爰本部前於 113 年 5 月 1 日公告實施之變更全國區域計畫，已將未編定之土地納入非都市土地使用管制體系，又考量各直轄市、縣（市）政府於區域計畫法過渡至國土計畫法期間，需辦理國土計畫法之相關法定工作，同時仍需消化大量區域計畫法變更編定、更正編定相關申請案件，並執行違規

查處作業，爰在人力及行政量能有限情況下，前開特殊情形，以下列 3 種情形為原則：

- (一) 經目的事業主管機關或土地管理機關認有必要性，且提出辦理依據、具體案件需求及期程規劃者。
- (二) 配合國土計畫（含鄉村地區計畫）或區域計畫之指示事項。
- (三) 依本部區域計畫委員會或國土計畫審議會之決議事項。

三、就民眾為承租國有土地所衍生之非都市土地第一次劃（編）定之需求，請財政部國有財產署（下稱國有財產署）協助下列事項：

- (一) 因承租國有土地必須辦理第一次劃（編）定，係源自國有土地出租之規定，爰請國有財產署提供國有土地出租必須辦理第一次劃（編）定之必要性理由及相關法令依據，並請盤點有辦理第一次劃（編）定必要性之土地清冊，提供予本署評估，如屬現行國有土地出租規定暫緩放租或不符合放租規定之未編定土地，建議無須納入前開土地清冊。
- (二) 另有關農業用地租約部分，依據非都市土地使用管制規則第 7 條及變更全國區域計畫規定，山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制，其餘未編定土地適用國土保安用地之管制。因林業用地及國土保安用地均屬農業發展條例施行細則第 2 條規定之農業用地，短期作法請國有財產署就國有非公用不動產出租管理辦法第 18 條至第 20 條規定涉

及農業用地認定 1 節，研議是否有法令解釋空間，倘涉及農業主管法令規定需跨部會協調者，得向本署提出需求，本署將視實際需要協助邀請相關部會共同研商。另因未來依國土計畫法實施管制後，不再按原區域計畫法逐筆編定使用地，故長期作法請國有財產署回歸國有財產管理之需求，研議適修相關法令規定，以為因應。

四、就各直轄市、縣（市）政府會上表示，民眾為辦理指定建築線、申請農業補助或因目的事業主管機關公告範圍變動等各式原因，所衍生之資源型案件辦理需求，請各直轄市、縣（市）政府於會後 2 週內以正式函文敘明特殊情形，並檢附相關說明（包含案件類型、預估案量及期程、需展期辦理之迫切需求及理由、涉及之目的事業法令）及證明文件，以利本署後續洽各目的事業主管機關共同研議。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：上午 10 時 50 分。

附件、與會單位發言意見摘要（按發言順序）

報告事項：非都市土地「使用分區更正、為加強資源保育辦理使用分區之劃定或檢討變更、變更為原使用分區或一定規模以下之使用分區劃定」等性質案件之受理期限

◎財政部國有財產署（含會後書面意見）

- 一、依內政部訂定之國有耕地放租實施辦法第 2 條規定，本辦法所稱國有耕地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之國有農牧用地。本署所屬分署辦理國有耕地放租係依該辦法規定辦理。
- 二、依財政部訂定之國有非公用不動產出租管理辦法（下稱出租管理辦法）第 18 條至第 20 條規定，國有非公用土地已實際作農作、畜牧、造林、養殖使用者，需符合該條第 1 項規定之土地使用分區及使用地類別（詳一覽表），以符合土地使用管制規定。
- 三、至出租管理辦法第 21 條就已實際作建築使用辦理基地出租者，並未規範得辦理出租土地之使用分區及使用地類別，係考量建築使用型態多元，如住宅、工廠、露營場、寺廟、民宿等，相關土地使用管制及容許使用項目繁多，另地上建物使用方式亦涉及相關目的事業主管法規，本署僅為土地管理機關，出租屬私法上契約行為，尚無權責可代目的事業主管機關認定國有非公用土地地上物建築使用是否違反相關土地使用管制規定及其他目的事業主管法規。惟為使承租人合法使用承租土地，強化租約管理，並因應國土計畫法實

施土地使用管制，本署 113 年 2 月 6 日通函所屬分署及辦事處於國有非公用土地辦理出（放）租（含換約）案件，應於租約特約事項加註提醒文字：「承租人使用承租不動產如未符合相關土地、建築管理或農業容許使用規定者，請即刻改正或洽相關目的事業主管機關申請合法容許使用或申請變更、更正土地編定；倘經目的事業主管機關查報出租不動產有違法使用情形，出（放）租機關將配合目的事業主管機關通知限期改正，如承租人未配合改正或無法改正，將予終止租約。」，並檢送宣導文宣透由多元管道向承租人宣導合法使用承租土地。

四、另就國土功能分區屬國土保育地區第 1、2 類及農業發展地區第 1 至 3 類，本署各分署於 113 年 6 月已完成通知及協助出租基地承租人，倘屬非都市土地完成使用地第一次編定前已既存之建築使用者，建議循區域計畫法及非都市土地使用管制規則等相關規定，辦理非都市土地使用地更正編定作業，俾未來於實施國土計畫階段繼續保障其於出租基地合法建築使用權利。

五、綜上，本署經管國有土地承租人須依租約約定使用，各類制式租約均已約明不得作違背法令規定之使用，如承租人違背本租約約定，或租賃土地經目的事業管理機關查明係屬依法令禁止作約定用途之使用時，出租機關得終止租約。另依本署 112 年 1 月 16 日函，為強化國有土地管理及維護國產權益，對於申租及已出租之國有土地訂有相關處理機制。申租之國有土地，各分署發現申租人地上建物有疑似違規已涉社會輿論關注、影響國土保安或公共安全情節重大者，得移請

目的事業主管機關依規查處，如經目的事業主管機關通知查處違法使用情事，並表明涉影響公共安全等情節重大，或建議不予出租國有土地者，配合目的事業主管機關意見，不予出租；另就已出租之國有土地，各分署應繼續加強辦理巡管，經查承租人疑似有違法使用情形，即通知目的事業主管機關依規查處，並據以續處租約管理事宜。各目的事業主管機關基於業務權責，如需本署配合研修法規不予出租國有土地或配合查處承租人涉違法使用情形者，本署將積極配合處理。

◎雲林縣政府（含會後書面意見）

- 一、本縣每年重測區新登記的土地皆為國有，以斗六地所為例，每年年底重測公告新登記的土地約 300 多筆，地用承辦人員會主動去現況調查甚至會勘，依據程序補辦編定約 10 個月才能登簿，但往往現況有多種使用，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 點說明 10 規定「一宗土地有數種不同之使用現況，均為其所屬使用分區所容許之使用者，以使用面積較多之現況為準，編定其用途。」例如土地大部分為道路，少部分為農地或住宅圍牆，而編為交通用地，民眾事後又要分割、廢道、變更編定，浪費時程。故請財政部國有財產署協助在未辦理編定前，若有民眾承租，請先依使用現況分割再辦理編定。
- 二、暫未編定的土地，經水保局查定後，以補註使用地類別為農牧用地、林業用地或國土保安用地，對不屬查定土地，除了現勘道路、水溝編定為交通、水利用地外，其餘不屬查定範圍皆以林業用地編定管制。

- 三、關於補辦編定、零星建地變更、更正編定案件倘有最後受理期限，請國土管理署一定要提早告知地方政府，以免地方政府未及於期限內完成，影響民眾權利。

◎桃園市政府（含會後書面意見）

- 一、本府同意內政部 114 年 3 月 25 日內授國計字第 1140803628 號函就報告事項議題之受理期限所提，因非都市土地使用分區一再變動，將影響土地使用管制系統穩定性，爰已於 113 年 5 月 1 日公告實施變更全國區域計畫，已將未編定之土地納入非都市土地使用管制體系，屬山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，依非都市土地使用管制規則第 7 條規定辦理；其餘土地適用國土保安用地之土地使用管制規定。故本府支持於國土功能分區圖公告前，是類案件之辦理期限仍依內政部 110 年 5 月 10 日號函(展延至 113 年 10 月 31 日)辦理，至未編定土地之使用管制應依變更全國區域計畫規定辦理。
- 二、有關財政部國有財產署管有土地處分行為建請由該署視需求調整土地出租相關規範。
- 三、如有需求辦理者則建請修正簡化相關流程及請土地管理機關提供使用現況以利後續辦理。

◎南投縣政府

- 一、有關「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更及使用地檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點」係針對修正全國區域計畫附錄一執行計畫所指第 1 項「屬使用分區更正、為加強資源保育辦理使用

分區之劃定或檢討變更、變更為原使用分區或一定規模以下之使用分區劃定等性質之案件」為規範，倘後續以第 3 項「特殊情形」認定，是否仍屬委辦直轄市、縣（市）政府核定之案件？

二、有關會議簡報第 9 頁所列「目的事業主管機關（部門計畫）有需求」、「配合國土計畫（含鄉村地區計畫）或區域計畫之指示事項」、「依本部區委會或國審會之決議事項」等 3 種情形，因財政部國有財產署係土地管理機關而非屬目的事業主管機關，且考量原住民主管機關對於原住民保留地也有辦理分區第一次劃定之需求，爰建議第 1 種情形應納入土地管理機關。

三、河川區、森林區均非由目的事業主管機關發動，是地方政府就範圍內未編定之土地依權責主動辦理，倘未來改由目的事業主管機關提出需求，地方政府是否得繼續主動依權責辦理補辦編定？

四、本次處理財政部國有財產署涉及民眾租約需求之土地得辦理第一次劃（編）定案件，惟私人未登記（未編定）土地之需求如何處理？應如何與民眾說明？此部分才是地方政府的壓力來源。

五、地籍圖重測量也很大，預計新增很多未登錄地，本府預估未來 5 年規劃辦理 4 萬筆重測，依據以往經驗大概會新增 4.5% 之新登錄地，即未來 5 年內有 1,800 筆須辦理第一次劃（編）定之土地。另倘依據變更全國區域計畫規定，未編定之土地均適用國土保安用地進行管制，惟很多土地現況是水或道，是否妥當？

◎新北市政府（含會後書面意見）

本市目前尚無更正使用分區性質案件，就第一次劃(編)定案件建議無需再展延辦理期限，理由如下：

- 一、本市幅員遼闊，現階段仍須消化趕辦民眾因國土計畫原訂上路後大量申請案，且每年度依計畫持續辦理地籍圖重測，預計尚須十餘年，每年因地籍圖重測辦理之新登錄土地，筆數眾多，尚無從預估案量，縱使配合國土計畫法調整國土功能分區圖公告之法定期程，於有限人力下面對持續新增之新登錄地尚難如期辦理完成。
- 二、承上，因地籍圖重測辦理之新登錄土地，毗鄰既有土地分區，爰建議財政部國有財產署就土地現況使用情形及毗鄰土地分區衡酌辦理國有土地租用事宜。
- 三、依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」規定，補辦編定办理流程繁瑣冗長，須辦理現地會勘、函詢相關機關並查明土地大部使用情形、製作分區編定圖草案、辦理公開展覽 30 日、舉行說明會（除屬公有土地等情形外）等作業且須提交專案小組審議核定，經公告 30 日期滿無人異議，始得囑託轄區地所辦理編定異動登記事宜，辦理時間長達 4~6 個月，惟查新登錄土地多為國有，夾雜於既有使用分區內，案件單純，且補辦分區用地法令明確，實務上公展及公告期間皆未有接獲異議，提專案小組審議亦未有不同意見，爰如評估仍須辦理，建議簡化办理流程，例如公有土地第一次劃(編)定案件免辦公開展覽、提交專案小組審議、公告等流程，以加速辦理，避免

增加有限人力負擔。

◎嘉義縣政府

- 一、本縣有民眾之建地緊鄰作為道路使用之國有土地，因需要指定建築線始得建築，非屬本次討論有關國有土地出租之議題，惟民眾亟需辦理該國有土地之第一次劃（編）定。
- 二、本縣尚有因農業補助僅限於特定農業區及一般農業區之農牧用地，而有自山坡地保育區檢討變更為一般農業區之山坡地檢討變更案件之需求。

◎臺中市政府（含會後書面意見）

- 一、本市各地政事務所反映民眾須辦理用地編定及分區劃定檢討調整需求的大概有下列類型：地籍圖重測新登記土地、時效取得、河川區及山坡地的檢討變更，及多項其他機關之業務，尚須以使用分區及使用地類別編定情形據以辦理相關作業（如水井用電、國有地承租、建築執照申請等）。
- 二、113 年 5 月 1 日公告實施變更全國區域計畫，規定對於非山坡地範圍未編定土地適用國土保安用地之土地使用管制規定，是否包括未登記土地？倘包含未登記土地，是否意謂自 113 年 5 月 1 日起，該類土地違規，即應依據區域計畫法裁罰，此似與區域計畫法第 15 條、第 21 條及之前內政部的函示有所牴觸。

◎新竹市政府

- 一、建議財政部國有財產署就需辦理第一次劃（編）定土地提供清冊時可一併提供地號、土地現況等資料，以降低後續辦理第一次劃（編）定案件時地政單位之壓力。
- 二、倘前開案件有大面積土地作多種使用之情形，建議先分割再辦理第一次劃（編）定，以免依據「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」規定，以使用面積較多之現況編定後，民眾尚須另案辦理分割、變更編定等。

◎屏東縣政府（書面意見）

- 一、有關森林區、河川區、山坡地範圍變更之檢討變更(劃出)及原分區劃定有誤（非都市土地之使用分區單一獨立存在且顯不合理等）需辦理更正等性質案件，因攸關民眾權益及土地使用習慣，建議鈞署同意展延分區調整或分區更正之辦理期程，以回應地方需求。
- 二、另財政部國有財產署出租所管國有土地需經劃（編）定使用分區及使用地，是否配合國土計畫法調整國土功能分區圖公告之法定期程，再予開放受理第一次劃（編）定之案件，本府尚無意見，將配合本次會議鈞署決議辦理。

◎臺東縣政府（書面意見）

- 一、有關本縣「使用分區更正、為加強資源保育辦理使用分區之劃定或檢討變更、變更為原使用分區或一定規模以下之使用分區劃定」等案件類型、預估案量及期

程如下表：

案件類型	預估案量	所需期程	備註
面積未達一公頃使用分區之劃定	本年約 237 筆	配合重測公告後期程辦理	多為重測後之零星狹小或狹長型土地(水、道或依主要用途別編定為林業用地)或偶有配合國產署需求零星小面積尚未編定分區用地等型態
加強資源保育	俟河川單位逐年完成河川治理計畫後之數量配合辦理土地編定	配合水利主管單位之期程辦理	

二、考量水利主管機關為因應河川實際治理需求辦理檢討，因涉及民眾生命財產安全影響較大且具急迫性，建議應配合水利單位期程續行辦理使用分區檢討調整。

◎本署國土計畫組

- 一、有關財政部國有財產署提及相關放租規定，涉及本部（地政司）及農業部等權管之法令 1 節，應請相關部會積極修法。
- 二、本次會議係先以特殊情形處理財政部國有財產署國有土地放租涉及非都市土地第一次劃（編）定之案件為主，其他目的事業主管機關倘亦有需求，應提供相關資料再另案研議。
- 三、有關南投縣政府所提「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更及使用地檢討變更案件委辦直轄市縣（市）政府核定作業要點」係針對修正全國區域計畫附錄一

執行計畫所指第 1 項之案件為規範，倘後續以第 3 項「特殊情形」認定，是否仍屬委辦直轄市、縣（市）政府核定之案件 1 節，再請業務單位於簽報展期時與前開委辦要點適度連接。

四、就民眾為承租國有土地所衍生之非都市土地第一次劃（編）定之需求，請財政部國有財產署（下稱國有財產署）協助下列事項：

- （一）因承租國有土地必須辦理第一次劃（編）定，係源自國有土地出租之規定，爰請國有財產署提供國有土地出租必須辦理第一次劃（編）定之必要性理由及相關法令依據，並請盤點有辦理第一次劃（編）定必要性之土地清冊，提供予本署評估，如屬現行國有土地出租規定暫緩放租或不符合放租規定之未編定土地，建議無須納入前開土地清冊。
- （二）另有關農業用地租約部分，依據非都市土地使用管制規則第 7 條及變更全國區域計畫規定，山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用林業用地之管制，其餘未編定土地適用國土保安用地之管制。因林業用地及國土保安用地均屬農業發展條例施行細則第 2 條規定之農業用地，短期作法請國有財產署就國有非公用不動產出租管理辦法第 18 條至第 20 條規定涉及農業用地認定 1 節，研議是否有法令解釋空間，倘涉及農業主管法令規定需跨部會協調者，得向本署提出需求，本署將視實際需要協助邀請相關部會共同研商。另因未來依國土計畫法實施管制後，不再按原區域計畫法逐筆編定使用地，故長期作法請

國有財產署回歸國有財產管理之需求，研議適修相關法令規定，以為因應。

五、就各直轄市、縣（市）政府會上表示，民眾為辦理指定建築線、申請農業補助或因目的事業主管機關公告範圍變動等各式原因，所衍生之資源型案件辦理需求，請各直轄市、縣（市）政府於會後 2 週內以正式函文敘明特殊情形，並檢附相關說明（包含案件類型、預估案量及期程、需展期辦理之迫切需求及理由、涉及之目的事業法令）及證明文件，以利本署後續洽各目的事業主管機關共同研議。

本署出（放）租國有土地所涉法令應符合土地使用分區一覽表

法令	租約類別	土地使用分區 / 使用地類別
國有耕地放租實施辦法第2條	耕地放租	特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地
國有非公用不動產出租管理辦法第18條	農作地、畜牧地	屬農業發展條例施行細則第2條第2款至第5款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區
國有非公用不動產出租管理辦法第19條	造林地	屬農業發展條例施行細則第2條規定之農業用地或依法劃定專供造林之使用區或特定專用區
國有非公用不動產出租管理辦法第20條	養殖地	屬農業發展條例施行細則第2條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區
國有非公用不動產出租管理辦法第21條	基地	未有限制

內政部國土管理署「非都市土地編定管制協調會報」

第 36 次會議簽到表

時 間：114 年 5 月 28 日（星期三）上午 9 時 30 分

地 點：本署 601 會議室

主持人：廖組長文弘

廖文弘

紀錄：謝秉宸

出席人員	簽到處
財政部國有財產署	陳君華
新北市政府	黃志 林怡菁
桃園市政府	劉永興 林振敬 洪淑嘉
臺中市政府	鄧國河
臺南市政府	彭子信
高雄市政府	陳彥宏
新竹縣政府	方呈程
苗栗縣政府	吳亞霜
彰化縣政府	宋彥忠
南投縣政府	柯人豪
雲林縣政府	李東城 游俊亨

出席人員	簽到處
嘉義縣政府	何天文
屏東縣政府	請假
臺東縣政府	請假
宜蘭縣政府	陳永志 林晉平
花蓮縣政府	吳郁昊 楊如也
基隆市政府	張淑君
澎湖縣政府	歐江和
新竹市政府	曾頌基
本署國土計畫組	
朱副組長偉廷	
國土管制科	廖雅虹 謝秉良
	吳子怡 洪宜安
	蔡侑思 蔡女慧 邱麗玲