臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5LO;@110年度訴字第

110年9月9日辯論終結

原　　告　潘美麗

訴訟代理人　陳居亮　律師

被　　告　臺中市政府

代　表　人　盧秀燕

訴訟代理人　鄧震宇

　　洪政男

上列當事人間土地更正編定事件，原告不服內政部中華民國110年3月24日台內訴字第1100108648號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴時所載訴之聲明原為：「1.原決定及原處分均撤銷。2.訴訟費用由被告負擔。」嗣原告於民國110年8月3日準備程序，經受命法官闡明後，更正聲明為：「1.訴願決定及原處分均撤銷。2.被告應依原告109年7月14日之申請，作成核准原告所有臺中市○○區○○段○○○○號土地，由特定農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地之行政處分。」（丁證1），並經被告同意，核原告上開訴之變更於程序上並無不合，應予以准許。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

緣坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○號土地（特定農業區農牧用地，下稱系爭土地）為84年間「福安農地重劃區」抵費地，原告於108年2月1日經標售程序取得系爭土地所有權。原告於108年12月31日檢附稅籍證明書、台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）用電資料函、航照圖等文件，經臺中市大甲地政事務所（下稱大甲地所）向被告申請將系爭土地更正編定為同區甲種建築用地，大甲地所以109年1月13日甲地三字第1090000323號函（下稱109年1月13日函）擬具駁回意見送被告審核。被告審認系爭土地為農地重劃後抵費地，使用分區及用地編定為特定農業區農牧用地，不再續為建地使用，應為整筆農牧用地使用，乃以109年2月3日府授地編字第1090020376號函（下稱前處分）復大甲地所：同意貴所所擬駁回本案之申請，仍維持原編定，大甲地所爰據以109年2月4日甲地三字第1090000068號函（下稱109年2月4日函）通知原告。原告不服前處分提起訴願，案經內政部認申請更正編定，係審認土地於實施管制前，已有合法房屋存在之事實，其准駁關鍵在於是否於實施建管前或編定公告前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情形。至於農地重劃抵費地，係指參加農地重劃之土地所有權人用以抵充農水路及重劃工程費用之土地，與用地編定尚無關連。原告申請更正編定，被告未為實質審查，逕以系爭土地為農地重劃抵費地為由，認系爭土地應維持原編定，前處分即有違誤，內政部以109年4月29日台內訴字第1090021552號訴願決定：「前處分撤銷，於2個月內由被告另為適法之處分。」（下稱前訴願決定）嗣原告以109年5月13日申請書並檢附臺中市○○區○○路○○○○○○號房屋（下稱系爭32號建物）稅籍證明、台電公司用電資料函及66年航照圖向大甲地所申請更正編定

，經該所於109年6月4日邀集相關單位實地勘查，核認系爭32號建物係坐落於441地號土地上並非系爭土地，遂以109年6月22日甲地三字第1090004565號函（下稱109年6月22日函）請被告准駁，經被告以109年7月3日府授地編字第1090156463號函（下稱109年7月3日函）同意駁回原告申請，維持原編定，並由大甲地所以109年7月9日甲地三字第1090003463號函（下稱109年7月9日函）通知原告。原告復以109年7月14日申請書主張系爭32號建物及32-6號房屋為公告編定前已興建之舊有房屋，並檢附稅籍證明、工業技術研究院歷史航照影像加值成果說明書及66年航照套疊地籍線圖，向大甲地所申請更正編定，經該所分別於109年7月27日、10月19日辦理會勘，核認系爭32號建物及32-6號房屋係坐落441、451地號土地上並非系爭土地，現況建物位置與房屋課稅平面圖並不相符，無法認定屬舊有合法房屋，爰以109年10月26日甲地三字第1090008068號函（下稱109年10月26日函）請被告准駁，經被告以109年11月9日府授地編字第1090273283號函（下稱原處分）同意駁回原告申請，並由大甲地所以109年11月10日甲地三字第1090005242號函（下稱109年11月10日函）通知原告。原告不服原處分關於系爭32號建物部分，主張系爭32號建物為木石磚造房屋乙幢，於實施建築管理前即存在至今，檢附房屋稅籍證明書、66年11月11日航照圖、台電公司送電裝錶證明、門牌證明書、原屋主及世居本地里長出具之證明書等資料，請准予更正編定等語，提起訴願，經訴願駁回，原告仍不服，遂提起本件訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.依最高行政法院104年度判字第730號判決意旨，內政部

93年11月9日內授中辦地字第0930726144號函（下稱內政部93年11月9日函）載稱之：「……其餘所列『門牌編釘證明』、『地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖』，尚不宜採納作為更正編定合法建物認定之證明文件，地方政府僅可受理作為佐證資料。……」等語者，內容雖稱「……『門牌編釘證明』、『地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖』等文件……地方政府僅可受理作為佐證資料……」，但是卻又先行表示「尚不宜採納作為更正編定合法建物認定之證明文件」，其意顯然是將「門牌編釘證明」及「地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖」等資料排除在得作為合法建物認定證明文件之外。其次，內政部107年1月23日內授中辦地字第1071300969號函載稱之：「……依本部歷來相關函釋意旨，辦理更正編定為一般建築用地案件應具備二項要件，即㈠編定前已為合法房屋之證明文件……；㈡實地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或『建』地目土地外）。……」者，其意即是限定在必須是「具備2項要件」者，始可合法辦理更正編定。上開2份函文之釋示內容，實際上就已經是採取了「法定的證據方法」，而有違「證據方法不受限制原則」。

2.被告及訴願機關基於上開2份函文之釋示內容，縱使原告於108年12月31日申請書中提出了「66年11月11日林務局農林航空測量所」於系爭土地上方攝影之「航照圖」，且於上該航照圖裡已清楚可見系爭土地上確實坐落有系爭32號建物，然被告仍認為：「……航照圖不宜作為更正編定合法建物認定之文件，地方政府僅可受理作為佐證資料，惟原告未再提出足以作為本件更正編定合

法建物認定之事證……」等語，訴願決定理由亦謂：「……訴願人未能提示該建物之合法證明文件，自難謂符合上開規定及函示所要求編定前已有合法房屋存在之事實……」等語。被告及訴願機關顯然是受限於上開2份函文之釋示內容而拘泥於「法定的證據方法」，且未依透過間接證據證明他項事實之存在之證據法則而來判斷系爭32號建物是否為在改制前臺中縣政府「台灣中區區域計畫」非都市土地使用編定公告日期69年6月1日之前即已存在之舊有合法房屋。

3.由「66年11月11日林務局農林航空測量所」於系爭土地上方攝影之「航照圖」裡已清楚可見系爭土地上確實坐落有系爭32號建物，業如上述。此外，原告於109年6月20日申請書中補充提出「109年6月19日工業技術研究院民國66年航照套疊地籍線圖」，工業技術研究院於其「歷史航照影像加值成果說明」裡亦明白陳稱：「……經影像灰階紋理分析、航照立體對地物三維觀測及地物日照陰影綜合判釋，附圖民國66年航照套疊地籍線圖上，位於臺中市○○區○○段○○○○號範圍內，有1處建築物存在，以綠色框線代表其頂層範圍，編號A，其面積為A：277.7平方公尺。」等語，更可證明系爭32號建物確實於66年11月11日當時即已存在於系爭土地上，且其面積為277.7平方公尺。

4.除此之外，原告又再調閱出「76年5月20日林務局農林航空測量所航照圖」、「86年9月11日林務局農林航空測量所航照圖」、「96年7月2日林務局農林航空測量所航照圖」及「106年6月7日林務局農林航空測量所航照圖」，由上該歷年航照圖裡更可清晰看出系爭32號建物

從66年11月11日起至今，係一直坐落在系爭土地上，且不曾因為天災毀損過或者人為拆移過。由是可證系爭32號建物確實於66年11月11日當時即已存在於系爭土地上。

5.原告並有於109年12月9日訴願書裡同時檢附提出有「當地里長及原居本屋者之證明書3份」可資證明。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應依原告109年7月14日之申請，作成核准原告所有系爭土地，由特定農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.系爭土地重劃前為銅安厝段（下同）45-17、49-2地號土地，分別編定為「特定農業區水利用地」（水地目）及「特定農業區農牧用地」（田地目11等則），依據大甲地所保存之地籍原圖及編定清冊所示，45-17地號土地著水藍色及登載為水利用地，另查土地使用編定資料卡，記載49-2地號土地使用現況，認其供水利及農牧使用。被告依系爭土地當時使用現況，認其供水利及農牧使用，於69年6月1日公告編定49-2地號土地為特定農業區農牧用地，嗣於45-17地號土地78年12月6日第1次所有權登記時，補辦編定為特定農業區水利用地，均依68年1月11日及78年4月1日修正之製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知（下稱作業須知）第7點、第9點編定原則表規定辦理。被告於84年間辦理農地重劃，本案土地經編定為特定農業區、農牧用地，並

無編定錯誤情事。

2.原告檢附系爭32號建物之稅籍證明書、用電證明、門牌證明及66年航照圖等證明文件，經被告實地會勘，發現依前揭證明文件所載，系爭32號建物係坐落於相鄰之441地號土地上，並非系爭土地（440地號土地），且441地號土地於初編時即已編定為特定農業區甲種建築用地；又依大甲地所109年10月19日會勘紀錄、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局109年5月19目中市稅沙分字第1093810363號函、109年6月11日中市稅沙分字第1093812954號函檢附系爭32號建物房屋課稅平面圖及現場照片所示，系爭土地上之建物係屬32號建物增建部分，與原告提供稅籍資料不符，故原告未能提示該增建建物之合法證明文件，難稱符合上開規定及函示所要求編定前已有合法房屋存在之事實。

3.原告主張系爭土地上之建物依案附航照圖及有關人證可證為大甲區實施建築管理以前即存在至今之合法建物（建物門牌即為臺中市○○區○○路○○號）一節，有關更正編定合法建物之證明文件，依內政部93年11月9日函示已釋明航照圖等文件不宜採納作為更正編定合法建物認定之證明文件，併予敘明。

㈡聲明：

原告之訴駁回。

四、爭點：被告審認系爭32號建物坐落於系爭土地相鄰之441地號土地上，且認系爭土地上之建物係屬32號建物增建部分，與原告提供之稅籍資料不符，又未提出合法證明文件，未符合編定前已有合法房屋存在之事實，以原處分否准原告更正編定之申請，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要欄所示之事實，業經兩造分別陳明在卷，並有109年2月4日函（甲證1）、前訴願決定書（甲證2）、原告109年5月13日申請書（乙證1）、大甲地所109年6月22日函（乙證3）、被告109年7月3日函（乙證4）、大甲地所109年7月9日函（乙證5）、系爭32號房屋稅籍資料（乙證16）、工業技術研究院歷史航照影像加值成果說明書、66年航照套疊地籍線圖（甲證5）、原告109年7月14日申請書（乙證6）、大甲地所109年10月26日函（乙證8）、原處分（乙證9）、大甲地所109年11月10日函（乙證10）、系爭32建物66年11月11日航照圖（甲證10）、訴願決定書（甲證8）附卷可稽，應堪認定（本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡被告以原處分否准原告之申請，應屬適法：

1.應適用之法令：

⑴區域計畫法第1條、第4條第1項、第15條第1項。

⑵區域計畫法施行細則第14條第1項。

⑶作業須知第1點、第9點第2款、第10點、第23點、第24點。

⑷68年1月11日修正之作業須知第7點。

⑸78年4月1日修正之作業須知第9點。

2.依區域計畫法第1條、第15條第1項規定可知，土地為人民生活所不可或缺，國家基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，並配合國家經濟發展及環境保護之政策，應訂定符合社會需要之土地使用保育計畫，區域計畫法即係為合理調整土地上各種不同的

使用需求與人民整體利益之均衡考量所制定之法律。而區域計畫上承長期經濟發展計畫，下繼以都市計畫及都市以外土地使用之管制，就區域建設作全盤性之設計規劃，使社會與經濟發展相互配合，探求區域間之均衡發展，在土地利用上則有合理分配土地使用，使農業、工業各得所需土地，增加生產；防止或減少公害之發生，確保民眾生活暨工作及休憩之空間；促使都市與鄉村均衡發展及幫助自然資源之開發與保育之效果。而為貫徹非都市土地之使用管制與生態環境保育之公共政策，關於非都市土地，須按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，實施管制，內政部即依該法授權訂定管制規則，將非都市土地劃分為各種使用區域，在各使用區域內編成19種用地，依照土地使用種類與使用性質進行管制，以實現首揭區域計畫法之立法目的。

3.次按區域計畫法施行細則第14條第1項授權訂定之作業須知第9條第2款、第10點、第23點、第24點規定。土地使用編定之更正係指土地使用編定登記後，因原編定有錯誤或遺漏等情事，予以更正使之正確、完整而言。故土地編定是否符合更正編定之要件，當應以編定當時之事實狀態為基準，至於土地使用編定後，其使用現狀有變更者，乃申請使用編定變更登記之問題。是非都市土地得更正編定之前提為：⑴編定錯誤；或⑵編定公告前或公告編定期間，土地之實際使用情況，確實不符合原編定之使用分區及使用地類別之劃定，於編定公告後提出合法證明文件，申請更正為正確之編定。

4.又依內政部93年11月9日函釋略以：「……㈠非都市土

地編定前合法建物認定證明文件，與現行實施建築管理前建造之合法建物證明文件及土地登記規則第79條第2項規定文件未盡相符，其差異為非都市土地編定前合法建物之認定文件依現行規定為水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明，並未含括『未實施建築管理地區建物完工證明書』、『門牌編釘證明』、『地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖』等文件，其中除『未實施建築管理地區建物完工證明書』屬編定公告前施工建築物完工證明資料，性質等同建築執照文件，同意增納列為編定前合法建物證明文件外，其餘所列『門牌編釘證明』、『地形圖、航照圖或政府機關測繪地圖』，尚不宜採納作為更正編定合法建物認定之證明文件，地方政府僅可受理作為佐證資料。……」及內政部101年7月30日內授中辦地字第1016651304號函（下稱內政部101年7月30日函）略以：「……依本部歷來相關函釋意旨，辦理更正編定為一般建築用地案件應具備二項要件，即㈠編定前已為合法房屋之證明文件【如水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書及其他證明文件經縣（市）政府採認足以明確證明者】；㈡實地勘查確有合法建築物存在（除天災毀損或『建』地目土地外）。至實地建物於編定後難免毀損、坍塌或修（改、新）建等情形，否准其更正編定，未盡合理；考量更正編定係審認該等土地於實施管制前，已有合法房屋存在之事實，其准駁關鍵應為『是否於實施建管前或編定公告前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情形』……」。又依內政部107年1月23日內授中辦地字第1071300969號

函示，非都市土地得更正編定之前提為⑴編定錯誤；⑵編定公告前，已符合作業須知規定之使用地編定原則及說明，於編定後提出合法證明文件，申請更正為正確之編定。是申請更正編定，係審認土地於實施管制前，已有合法房屋存在之事實，是其准駁關鍵在於是否於實施建管前或編定公告前即有合法建物存在，而有編定錯誤之情形。查，上開內政部函解釋核屬主管機關基於權責，就法令執行所為之解釋，與立法本旨及法律保留原則尚無違背，且係為內政部協助其下機關辦理更正編定認定事實所作成之解釋性規定。依上開函釋，非都市土地辦理使用編定後，土地所有權人以使用編定結果公告前，部分已作建築使用申請辦理更正編定，除以水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明等作為證明文件外，尚得以其他足資作為證明之文件，用以證明使用編定結果公告前建物已合法存在之事實；又因所檢附之使用執照已足以認定該地之使用狀況外，受理機關應請建設（工務）單位派員進行實地會勘，並向相關單位查證或配合航空照相圖查證後為事實之認定，核其意旨，除與作業須知第23點之意旨相合外，亦與行政程序法第43條規定之採證法則相符，自得予以援用（最高行政法院107年度判字第755號判決意旨參照）。

5.經查，系爭土地重劃前為銅安厝段（下同）45-17、49-2地號土地，分別編定為「特定農業區水利用地」（水地目）及「特定農業區農牧用地」（田地目11等則）（本院卷第111頁），依據大甲地所保存之69年地籍原圖及編定清冊所示，調查人員依使用現況以藍色區塊標示45-17地號土地係屬水利用地（本院卷第173頁），另查土

地使用編定資料卡，記載49-2地號土地使用現狀：以農牧使用，此有系爭土地地籍原圖（本院卷第159頁）、土地使用編定清冊（本院卷第161頁、第165-170頁）及土地使用編定資料卡影本（本院卷第163頁）附卷可稽，故被告依系爭土地當時使用狀況，認系爭土地供水利及農牧使用，於69年6月1日公告編定49-2地號土地為特定農業區農牧用地，嗣於45-17地號土地78年12月6日第1次所有權登記時，補辦編定為特定農業區水利用地（訴願卷第136頁），核與68年1月11日及78年4月1日修正之作業須知第7點、第9點編定原則表規定，尚無不合。嗣被告於84年間辦理農地重劃，系爭土地經編定為特定農業區農牧用地，經查並無編定錯誤情事。

6.又查，本件原告檢附系爭32號建物之稅籍證明書（稅籍編號：00000000000；民國57年起課）（本院卷第98頁）、用電證明（54年裝表供電；用電地址長壽路69號）（本院卷第99頁）、門牌證明（35年已有設籍；原門牌長壽路69號於59年整編為長壽路32號）（本院卷第100-101頁、訴願卷第91-92頁）及66年航照圖（本院卷第67頁、第105頁）等證明文件，惟查，經被告實地會勘結果，有被告109年6月4日會勘紀錄表、109年7月27日會勘紀錄表、109年10月19日會勘紀錄表及相關照片附卷可稽（本院卷第109頁、第137-139頁、第142-147頁），可知，系爭32號建物係坐落於相鄰之441地號土地上，並非系爭土地（440地號土地），且441地號土地於初編時即已編定為特定農業區甲種建築用地；又據被告109年10月19日會勘紀錄表（本院卷第142-143頁）、臺中市政府地方稅務局沙鹿分局109年5月00○○市0000

00000000000號函（訴願卷第45頁）、109年6月11日中市稅沙分字第1093812954號函（訴願卷第51頁）檢附系爭32號建物房屋課稅平面圖（訴願卷第50頁、第53頁）及現場照片（本院卷第144-147頁）所示，系爭土地上之建物應係屬系爭32號建物增建部分，與原告提供系爭32號建物之稅籍資料不符，是原告並未能提示系爭土地上之建物之合法證明文件，自難謂符合上開規定及函所要求編定前已有合法房屋存在之事實。從而本件依原告所提供之相關資料，尚難據以認定系爭土地上存在之建物為公告編定前已有之合法建物，被告以原處分駁回原告申請更正編定，依據首揭法令規定及函釋意旨，此部分原處分並無不合，應予維持。原告復主張上揭內政部93年11月9日函釋及內政部101年7月30日函實際上採取法定的證據方法，而有違證據方法不受限制原則及附上多張航照圖及有相關人證以證明系爭土地上建物已於系爭土地公告編定前存在云云，惟查原告所提出稅籍證明書、用電證明、門牌證明、66年航照圖證明文件均不能證明系爭土地於編定前已有合法房屋存在，其他有關人證亦僅能證明系爭土地上有建物存在，但不能證明係為編定前存在之合法房屋，且依被告實地會勘，並向臺中市政府地方稅務局沙鹿分局查證系爭32號建物房屋課稅平面圖及現場照片，可知系爭土地上之建物並非屬合法之系爭32號建物，是被告之採證方法，並無違證據方法不受限制原則，且原告亦不能提出系爭土地於編定前已有合法房屋存在之其他證據供本院審核，是原告所述並不足採。

㈢綜上所述，被告以原處分否准原告申請就系爭土地由特定

農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地，核無違誤，訴願決定予以維持，並無不合。原告仍執前詞，訴請撤銷訴願決定及原處分，併請求判命被告對於原告109年7月14日之申請系爭土地更正編定事件，應作成准由特定農業區農牧用地更正編定為同區甲種建築用地之行政處分，均非有據，為無理由，應予駁回。

㈣本件事證已臻明確，原告聲請再開辯論，核無必要及兩造其餘攻擊防禦方法與訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不再一一論述，附此敘明。

六、結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　蕙　芬

法　官　林　靜　雯

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件

（一）符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2.稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3.專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
（二）非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1.上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2.稅務行政事件，具備會計師資格者。 3.專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4.上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　5　　日

書記官　李　孟　純

本判決引用的相關條文：

【區域計畫法】

第1條

為促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利，特制定本法。

第4條第1項

區域計畫之主管機關：中央為內政部；直轄市為直轄市政府；縣（市）為縣（市）政府。

第15條第1項

區域計畫公告實施後，不屬第11條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央機關定之。

【區域計畫法施行細則】

第14條第1項

依本法第15條第15之1第1項第1款製定非都市土地使用分區圖、編定各種使用地與辦理非都市土地使用分區及使用地編定檢討之作業方式及程序，由中央主管機關定之。

【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1點

概說：

區域計畫的主要功能之一，在促進土地及天然資源之保育利用，充分兼顧農業與工業發展所需用地，以及防止自然災害。此項功能，有賴土地使用計畫及土地使用管制事項之貫徹實施，始能充分發揮。惟區域計畫之土地分區使用計畫及土地使用管制事項，頗為扼要，祇就區域內之土地使用作原則性之指導說

明，其表現之計畫圖所用比例尺甚小，殊難據以認定每宗土地適當之使用，尚須進一步按鄉鎮縣轄市區製定非都市土地使用分區圖，編定各種使用地，並將結果公告及通知土地所有權人，作為實施土地使用管制之依據。特依區域計畫法施行細則第14條第1項規定訂定本須知。

第9點 第2款

非都市土地各種使用地之編定原則：……㈡現已為某種使用之土地，依下表及說明規定，按宗分別編定之：說明：……3.特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區、風景區及特定專用區內之一宗土地，於使用編定結果公告前，部分已作建築使用、已依法完成基礎工程者或已領有使用執照者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。其有第2目之3但書情形者，不得更正編定為各種建築用地。……

第10點

非都市土地各種使用地檢討之原則：非都市土地使用編定公告後，有下列情形之一，得檢討並變更編定。

㈠區域計畫依區域計畫法第13條規定辦理通盤檢討，非都市土地變更為特定農業區、一般農業區、森林區、山坡地保育區、河川區、海域區及非以開發設施導向之特定專用區、風景區等資源型使用分區者，依第9點第2款所定編定原則表及說明辦理變更編定。

㈡辦理農地重劃後，土地之使用性質與原編定相符者，於重劃公告後逕行轉載原編定；如使用性質與原編定不符者，依第9點第2款所定編定原則表及說明辦理變更編定。

㈢山坡地範圍內供農業使用尚未查定之土地，應於可利用限度查定後，依其查定結果補註使用地類別為農牧用地、林業用

地或國土保安用地。

㈣經發布都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地編定註銷，並通知土地所有權人。

㈤經撤銷或檢討劃出都市計畫地區之土地，應依都市計畫主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理劃定及編定。

㈥國家公園區內土地，經國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內之土地使用分區辦理變更並將使用地編定註銷。

㈦經檢討劃出國家公園區之土地，應依國家公園主管機關提供之計畫範圍資料，將該範圍內非都市土地使用分區及使用地依本須知規定辦理檢討變更及編定。

㈧原住民族特定區域計畫公告實施後，將該計畫範圍內之土地，依其土地分區使用計畫辦理使用地檢討變更。

第23點

經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照第9點第2款編定原則表及說明辦理更正編定。

第24點

非都市土地更正編定、山坡地補註用地及註銷編定等案件，由直轄市、縣（市）主管機關核定。

【78年4月1日修正之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

各種使用地之編定原則：國家公園區內土地不辦理使用地之編定，其餘土地依左列原則辦理：……㈡現已為某種使用之土地

，依左表及說明規定，按宗分別編定之：……特定農業區……水利用地……依使用現況編定。3.特定農業區……於使用編定結果公告前，部分已作建築使用或已依法完成基礎工程者，應於土地使用現況調查清冊或卡片內註記，並以各該區之主要用地編定，俟土地所有權人申請分割後再予更正編定。……【68年1月11日修正之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7點

各種使用地之編定原則：……㈡依使用現況編定，現已為某種使用之土地，得參酌左表規定，按宗分別編定之：……特定農業區……農牧用地……備註：以編定農牧用地為主。……㈣1.特定農業區及一般農業區內土地，於使用編定結果公告前屬「建」地目，或已奉准變更為「建」地目，或非屬「建」地目，實際已全部（宗）作建築使用者，編為甲種建築用地。……

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	臺中市大甲地政事務所109年2月4日甲地三字第1090000068號函	本院卷	P31
甲證2	內政部109年4月29日台內訴字第1090021552號訴願決定	本院卷	P35-39
甲證3	被告109年7月3日府授地編字第1090156463號函	本院卷	P41-42

（續上頁）

甲證4	臺中市大甲地政事務所109年7月9日甲地三字第1090003463號函	本院卷	P43-44
甲證5	工業技術研究院歷史航照影像加值成果說明書暨66年航照套疊地籍線圖影本	本院卷	P45-47
甲證6	地籍圖影本	本院卷	P49
甲證8	訴願決定-內政部110年3月24日台內訴字第0000000000號訴願決定	本院卷	P55-61
甲證9	翁岳生等人編著「行政法」2000年7月二版二刷第111頁影本	本院卷	P63
甲證10	66年11月11日林務局農林航空測量所航照圖影本	本院卷	P67
甲證11	76年5月20日林務局農林航空測量所航照圖影本	本院卷	P69
甲證12	86年9月11日林務局農林航空測量所航照圖影本	本院卷	P71

（續上頁）

甲證13	96年7月2日林務局農林航空測量所航照圖影本	本院卷	P73
甲證14	106年6月7日林務局農林航空測量所航照圖影本	本院卷	P75
乙證1	109年5月13日非都市土地更正編定申請書	本院卷	P97-105
乙證2	臺中市大甲地政事務所109年6月4日更正編定會勘紀錄表	本院卷	P107-109
乙證3	臺中市大甲地政事務所109年6月22日甲地三字第1090004565號函	本院卷	P111-113
乙證4	被告109年7月3日府授地編字第1090156463號函	本院卷	P115
乙證5	臺中市大甲地政事務所109年7月9日甲地三字第1090003463號函	本院卷	P117-118
乙證6	109年7月14日非都市土地更正編定申請書	本院卷	P119-133

（續上頁）

乙證7	臺中市大甲地政事務所109年7月27日及同年10月19日更正編定會勘紀錄表	本院卷	P135-173
乙證8	臺中市大甲地政事務所109年10月26日甲地三字第1090008068號函	本院卷	P175-179
乙證9	原處分-被告109年11月9日府授地編字第1090273283號函	本院卷	P181-182
乙證10	臺中市大甲地政事務所109年11月10日甲地三字第1090005242號函	本院卷	P183-184
乙證11	製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知	本院卷	P201-219
乙證12	原臺中縣非都市土地使用編定公告文	本院卷	P221-222
乙證13	內政部93年11月9日內授中辦地字第0930726144號函	本院卷	P223-224
乙證14	內政部107年1月23日內授中	本院卷	P225

（續上頁）

	辦地字第1071300969號函		
乙證15	臺中市政府地方稅務局沙鹿分局109年5月19日中市稅沙分字第1093810363號函	本院卷	P245-255
乙證16	臺中市○○區○○里○○路32號房屋稅籍資料	本院卷	P297
乙證17	建物登記謄本	訴願卷	P31
乙證18	建物測量成果圖	訴願卷	P33
乙證19	相關示意圖	訴願卷	P35-36
乙證20	臺中市政府地方稅務局沙鹿分局109年6月11日中市稅沙分字第1093812954號函	訴願卷	P51-53
丁證1	110年8月3日準備程序筆錄	本院卷	P265-274