


# 非都市土地 更正編定全攻略



彰化縣 二林地政事務所  
Erlin Land Office of Changhua County

A photograph of an old, weathered building with a tiled roof and a window with wooden bars. The building's walls are made of aged, textured material, possibly mud-brick or stone, showing significant wear and discoloration. The roof is covered in dark, overlapping tiles. A window with vertical wooden bars is visible, and a piece of white fabric is draped over the bars. To the right, a wooden door is partially visible. The overall scene conveys a sense of history and decay.

一棟看似破舊的老宅，可能是一張  
通往「建地」的隱形門票。關鍵在於  
：證明它存在的時間。

# 歷史的價值

解鎖被凍結的土地權利

非都市土地更正編定與合法房屋認定全攻略

# 穿越時空的權利



## 從「農地」到「建地」

- ✓ 核心機制：非都市土地更正編定
- ✓ 差異：這不是「變更」用途，而是「更正」當年編定時的錯誤或遺漏。
- ✓ 目標：證明在「實施建築管理前」，該建築已合法存在。

# 關鍵時間點：合法與違章的分界線

民國 63 年 5 月 28 日

民國 62 年 12 月 24 日

民國 65 年 1 月 1 日

民國 69 年 6 月 1 日

適用對象：  
一至十二等則「田」  
地目土地

適用對象：  
十三至二十六等則「田」  
地目土地 (非農地重劃區)

適用對象：  
非都市土地且非田地目者  
(畑、旱、林...等)

適用對象:農地重劃區

十三至二十六等則田地目土地

(63年5月28日迄65年1月1日依農地重劃公告完成日，之後完成為65年1月1日)

非田地目:63年5月28日迄69年6月1日依農地重劃公告完成日。

# 蒐集證據：四大法定證明文件

內政部 63.3.8 台內營字第 575150 號函規定



1. 房屋謄本、建築執照或建物登記證明



2. 戶口遷入證明



3. 完納稅捐證明



4. 繳納自來水或電費證明

# 稅籍證明： 會說話的歷史檔案

起課年月：必須早於關鍵時間點

構造別：確認房屋材質  
(木造、磚造、土造)

「房屋稅籍證明載有該棟建築物之構造別及面積  
...可查證現況是否有增建或改建。」

# 建築身分證：構造別判定



木造 (Wood Construction)



磚造/加強磚造 (Brick)



土磚/純土造 (Earth/Adobe)

折舊率與耐用年數依構造不同而異，但「存在事實」是更正編定的核心。

# 生活的痕跡：戶籍與水電證明



## 戶口遷入 (Household Move-in)

需檢附戶籍謄本，證明在該地址有「居住事實」。

## 門牌編釘 (Doorplate) - ⚠️ 警告

僅有門牌證明不足以證明建物存在，需配合水電繳費單。

## 水電證明 (Utilities)

接水、接電日期或電表裝設日期即為有力證據。

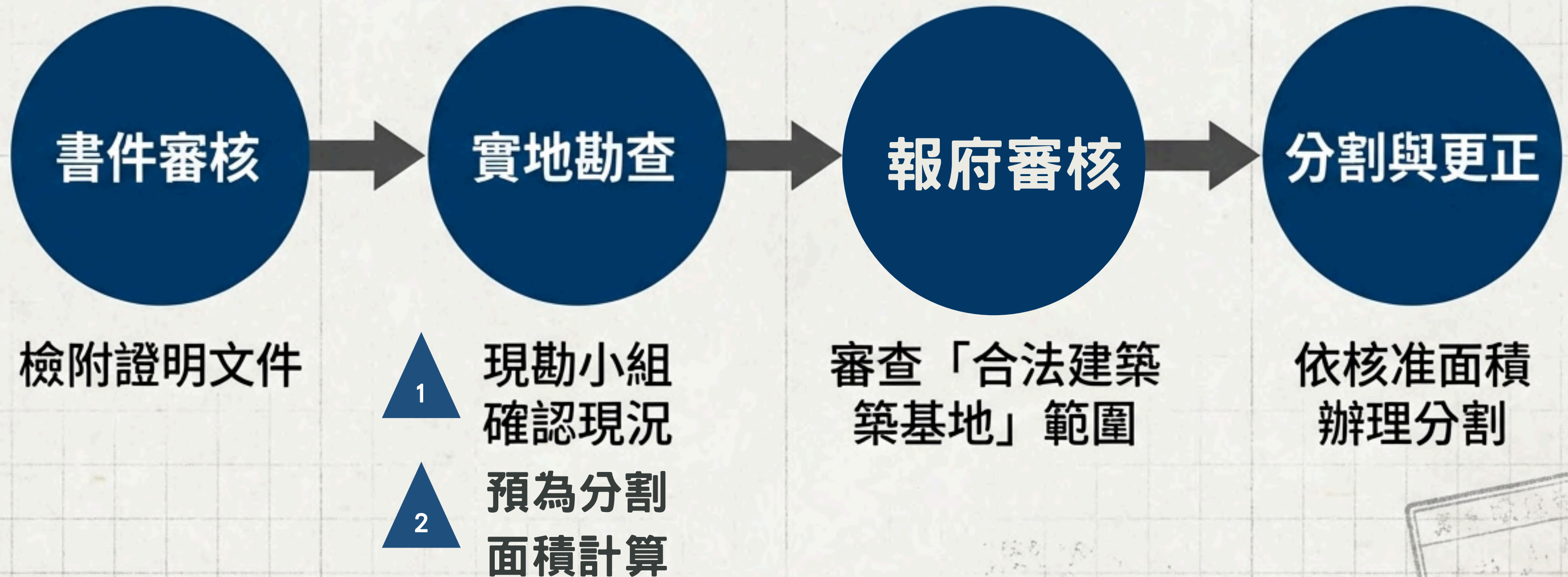
# 天空的視角：航照圖佐證

當文件缺失時，林務局農林航空測量所  
的歷史航照圖是最後防線。

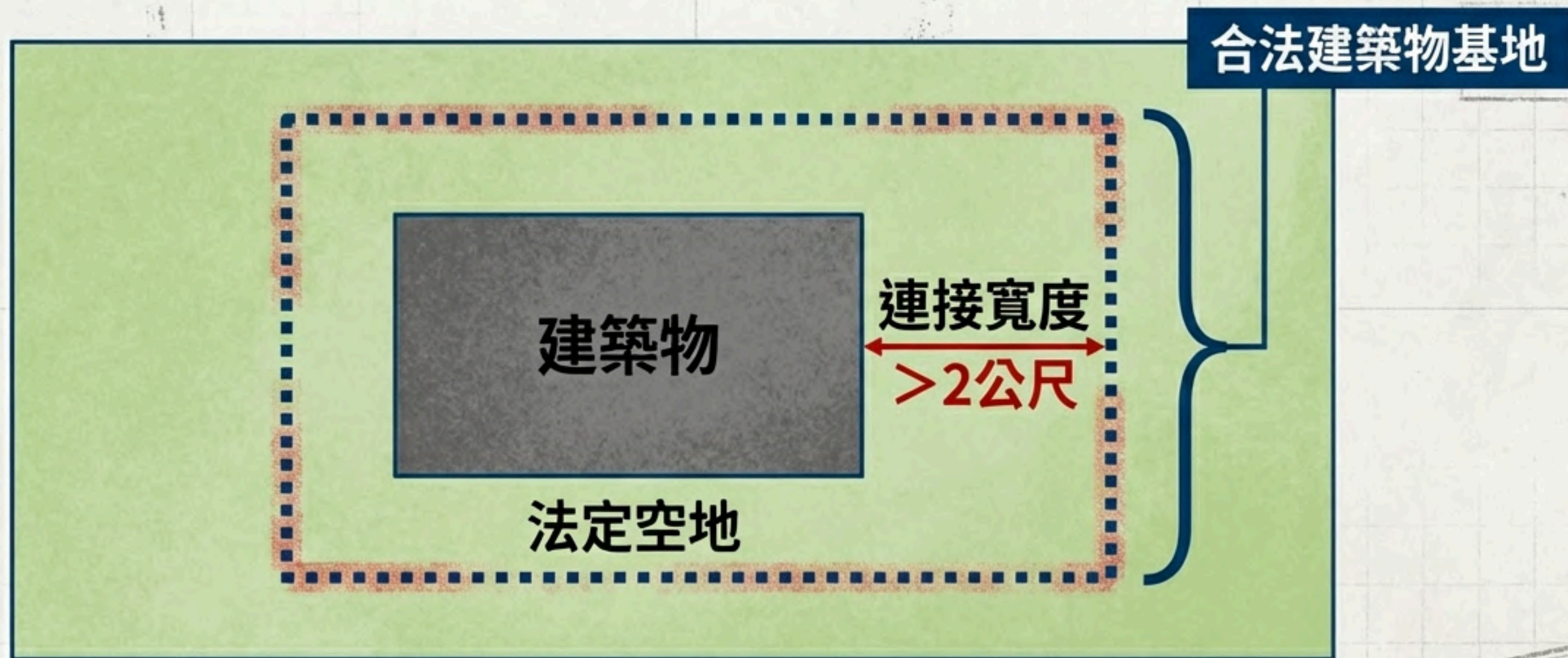


比對「關鍵時間點」  
前後的影像，確認  
建築物「位置」與  
「面積」吻合。

# 申請流程：從送件到核准



# 權利範圍：不只是房子，還有基地



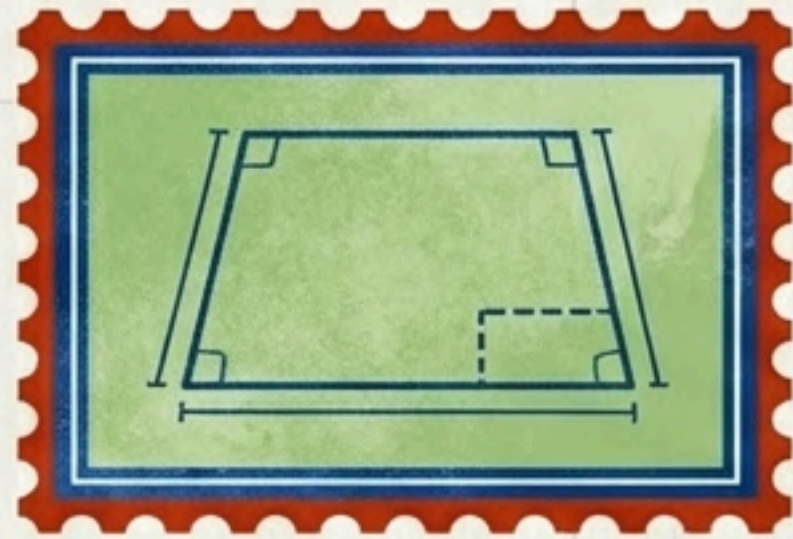
合法建築物基地 = 建築物本身所占地面 + 法定空地

# 價值的倍數：建蔽率與更正面積

$$\text{更正面積} = \text{建物面積} \div \text{建蔽率}$$



60坪 合法老屋



100坪 合法建地

若建蔽率為 60%（甲種/乙種建築用地），土地價值因面積放大而大幅提升。

# 審查紅線：常見駁回原因



## 私自擴建

新增建部分不予認定。



## 重建與改建

原有老屋已拆除重建，喪失「更正」資格。



## 面積不符

稅籍證明面積與航照圖/現況不符。



## 用途不符

非供居住使用（如農用資材室）。



# 實戰文件：認定申請書

## 非都市土地更正編定申請書

受文機關：彰化縣 二林 地政事務所

申請事由：下列土地欲向貴單位申請更正編定為\_\_\_\_\_用地，特具文申請，請惠予辦理。

土地標示						原使用分區及編定類別		申請更正編定類別		備註
鄉鎮市	段	小段	地號	地目	面積(平方公尺)	使用分區	編定類別	編定類別		

檢附文件：

一、身分證明文件或戶籍謄本\_\_\_\_\_份

二、地上建物門牌：

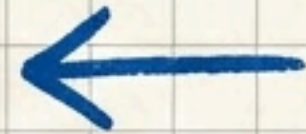
三、合法證明文件：(請勾選供核)

- 稅捐證明書\_\_\_\_\_份
- 繳納水電費證明書\_\_\_\_\_份
- 建物執照或建物登記證明書\_\_\_\_\_份
- 未實施建築管理地區建物完工證明書\_\_\_\_\_份
- 門牌整編證明\_\_\_\_\_份
- 其它(請說明)\_\_\_\_\_份

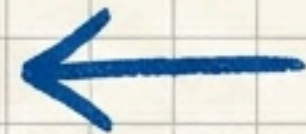
委託關係 本土地更正編定案之申請，委託\_\_\_\_\_代理(簽章)  
委託人確為登記標之物之權利人(管理機關)如有不實，本代理人願負法律責任。

申請人 身分	姓名	出生年 月日	住址	權利 範圍	簽章	聯絡電話
	身分證字號					

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



土地標示：準確填寫地號



證明文件：勾選附上的證據類型

切結書：聲明房屋確屬供居住使用

# 讓資產說話：找回土地的真實身分

歷史是證據，不是負擔。開啟您的資產解鎖之旅。



二林地政事務所關心您

Prepared by [Your Agency Name]