

法規名稱：(廢)臺北市地目變更作業注意事項

修正日期：民國 105 年 11 月 16 日

當次沿革：中華民國 105 年 11 月 16 日臺北市政府地政局（105）北市地測字第 10532901002 號
函廢止；並自 106 年 1 月 1 日起生效

一、為統一本市地目變更作業程序，特訂定本注意事項。

二、地目變更作業，除內政部函頒之「辦理地目變更注意事項」及其他法令另有規定外，應依本注意事項辦理。

三、作業機關：以變更地目土地所在地地政事務所為審核機關。本府地政局為督導、抽查機關。

四、地目變更核定原則：

- （一）地目變更以「田」、「旱」、「建」、「道」等四種地目變更及其他地目變更為上述四種地目為限。
- （二）地目變更之土地使用情形，應符合本市土地使用分區管制規則之規定。
- （三）地目變更，應以實地使用狀況及使用範圍為準。
- （四）地目變更之土地，應以合法且實際已變更使用者為限。
- （五）都市計畫保護區內之農地申請地目變更，應以其變更使用之行為是否合法以為准駁之依據。
- （六）一筆土地部分地目變更除另有規定得全筆變更地目外，應先辦理土地分割。

五、下列情形，不得變更原地目：

- （一）農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，未經農業目的事業主管機關同意變更為非農業使用者。
- （二）農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地，雖依規定興建農舍或與農業經營不可分離之設施，不得變更地目。

- (三) 依都市計畫編定為建築使用之「建」地目土地，不得變更為非「建」之地目。
- (四) 依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道屬「道」地目土地，不得變更為非「道」地目。
- (五) 保護區內之「林」地目土地，非經林業目的事業主管機關核准變更使用，不得變更地目。
- (六) 編定為國有林，保安林使用之「林」地目土地，非經林業目的事業主管機關核准不得變更地目。

六、下列情形，得由地政事務所逕為辦理地目變更登記，免再勘查：

- (一) 凡都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教、及行政等使用區、領有使用執照且全筆建築使用之基地（包括建物實際占用之土地及法定空地）變更為「建」地目。
- (二) 凡經區公所、本府工務局、產業發展局證明之現有巷道、產業道路使用，且全筆為道路使用土地、變更為「道」地目。
- (三) 逕為分割現有巷道時，得將現有巷道變更為「道」地目。
- (四) 道路用地或公共設施保留地已徵收使用，且公共設施已完竣者，得依都市計畫編定類別變更地目。
- (五) 經各目的事業主管機關核發之有關文件，足以證明該地之使用狀況，應免予勘查逕行核定。但農業區、保護區除外。

七、一般核定標準：

- (一) 下列情形，得變更地目為「建」：
 1. 建築管理前建造之房屋，其基地為都市計畫劃為非建築使用區之非「建」地目土地，於取得建築主管機關核發之合法房屋證明後，得就該證明文件所載房屋實際占用基地範圍辦理土地分割及地目變更登記。
 2. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，並經核准建築，領有使用執照之基地，部分供建築使用之土地，土地所有權人得就其建築基地範圍（為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）申辦土地分割及地目變更。至建築基地範圍，如依使用執照竣工圖無法認定，應請洽建築主管機關為之。
 3. 都市計畫編定為住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區之部分土地作為建

築基地，於建築房屋完成第一層以上樓頂板或建有地下室之建築物於完成最底層樓頂板時，土地所有權人得就全筆土地申請地目變更為「建」。

4. 都市計畫農業區、保護區之「田」、「旱」、「林」地目土地，劃為陽明山國家公園範圍者，如經核准作為建築基地，領有陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件（需標明最小建築基地面積與位置及邊長，其比例尺與地籍圖之比例尺相同，並於現地埋設界標），得就最小建築基地面積辦理分割及地目變更。

- (二) 編定為農業區、保護區之「田」、「旱」地目之土地，申請地目變更應檢附有關機關核發因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之證明文件。
- (三) 保護區「田」、「旱」地目土地經林業目的事業主管機關核准造林或認定種植竹木為林者，得變更地目為「林」。
- (四) 非「道」地目土地變更為「道」地目，除都市計畫編定道路使用者外，應檢附各目的事業主管機關證明文件。

八、作業程序：

- (一) 共有土地整筆合法變更使用，得由共有人之一單獨申請。但地政事務所應將辦理結果通知他共有人。
- (二) 建物所有人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得建築使用之非「建」地目者，地政事務所應依下列規定辦理，並通知稅捐稽徵機關。
 - 1. 整筆已為建築基地者，應於建物測量成果圖加註，且於依法核准建物登記時逕辦地目變更登記。並通知土地所有權人辦理加註或換發書狀。
 - 2. 一筆土地僅部分為建築基地者，應於依法核准建物登記時，同時通知土地所有權人，依法申辦土地分割後，再就該建築基地逕辦地目變更登記。
- (三) 填寫申請書：由申請人填寫「地目變更申請書」（如附表一）及「土地登記申請書」（如附表二）連同有關證明文件（如附表三）向地政事務所申請。
- (四) 收配件：收件人員收受前述之申請案應依收件次序編號收件，經審查准予勘查且應為勘查者者，隨即排定勘查時間通知申請人。
- (五) 計收規費：地政事務所應依規定計收地目變更勘查費及書狀費，並將收據第一聯交由申請人收執，第四聯黏貼於申請書空白處，加蓋收件人員日期騎縫章及填寫收據號碼。
- (六) 審查：承辦人員收受地目變更案件後，應依下列方式審查：

1. 核對變更地目土地與地籍圖是否相符，並查明該土地四周各筆土地地目情形及其土地使用分區。
2. 依據土地登記資料記載，查明土地標示及權屬是否相符，有無他項權利設定登記。
3. 依有關法令審查權利主體、證明文件是否合於規定。
4. 建物所有權人申請建物所有權第一次登記之基地為依法得為建築使用之非「建」地目者，依據使用執照、竣工平面配置圖等證明文件審查，查明係整筆或部分作為建築基地，若僅部分作為建築基地者，於依法核准建物登記時，應同時通知土地所有權人依法申辦土地分割。
5. 「田」、「旱」地目土地申請地目變更，除有建築執照外，應查明有無訂立三七五租約或終止租約書，再據以處理。
6. 經審查與規定不合須補正者，應於處理期限內將補正事項詳為列舉一次通知補正。如有地籍測量實施規則第二百十三條所列各款情形之一者，應予駁回。
7. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地變更使用者，經審查相符，應即依排定會勘日期，函請下列機關派員會勘（須附土地標示），並提供下列參證資料。
 - (1) 水利目的事業主管機關：負責提供灌溉設施系統及灌溉水源是否充足，是否有水權登記資料。
 - (2) 農業目的事業主管機關：負責提供稻穀收購及配售肥料等資料。
 - (3) 稅捐稽徵機關（轄區稅捐分處）：負責提供有無災歉及稅籍課徵、稅捐減免情形等資料。

承辦人員參考前列資料於實地查證該地號土地有無因重大災害、灌溉系統變更或其他不可抗力因素，致不能為「田」、「旱」使用之情形。

(七) 勘查：地目變更申請案件經審查與規定相符，除已檢附因分割而記載實際使用情形之土地複丈結果通知書或各道路目的事業主管機關核發已開闢為道路使用之證明，得免予勘查逕行核定外，其餘應依排定勘查時間派員攜帶地籍圖籍及有關資料至實地勘查。

1. 抽查會勘時，應填寫抽查會勘紀錄（如附表四）。
2. 承辦人於實地勘查完畢後，應即依據實況及審查情形簽註擬予准駁之法令依據，簽請核定。

(八) 登記：

1. 本注意事項第六點所列逕為地目變更登記者，應將「臺北市○○地政事務所逕為地目變更結果通知書」（如附表五）附於登記申請書，並由承辦人於審查意

見核定欄內加蓋「兼代為決行」職名章送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

2. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為住宅、商業、工業、文教及行政等使用分區內地目變更登記者，應於勘查後由承辦人簽請核定，並將「地目變更結果通知書」（如附表六）附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
3. 土地所有權人申請本市都市計畫編定為農業區、保護區內之「田」、「旱」地目變更登記者，應於勘查後，由承辦人檢附農業目的事業主管機關同意變更為非農業使用之公函或足以證明文件簽請主任核定，連同「地目變更結果通知書」附於登記申請書，送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。
4. 土地所有權人申請本市都市計畫保護區內土地劃為陽明山國家公園管理者，應於勘查後由承辦人檢附陽明山國家公園管理處核發之使用執照及准予分割之證明文件簽請主任核定，連同地目變更結果通知書附於登記申請書送由登記案件收件處收件後，逕送登記及加註或換發土地所有權狀。

（九）結果通知：地目變更登記完畢後，應通知申請人及稅捐稽徵機關。

（十）成果抽查：

1. 劃為農業區、保護區之「田」、「旱」地目土地於地目變更登記完竣後，地政事務所應按月繕造「地目變更調查結果清冊」（如附表七）四份，除一份存查外，三份函送地政局。
2. 地政局將前述清冊分送本府產業發展局及稅捐稽徵機關各一份，並訂期通知派員實地抽查。
3. 抽查時，應就其申請書表及證明文件詳予審核，經實地複勘結果，如無不符者，即函復地政事務所准予備查，經抽查結果，發現有不實情事或非法變更地目者，應函知地政事務所依土地法第六十九條規定辦理更正登記，回復原地目，其經辦竣分割登記未有權利移轉及設定他項權利者，應同時辦理註銷分割登記，並查明原勘查人員及有關主管之責任，從嚴議處，其有涉及刑責者，應依法追究辦。

（十一）歸檔：地目變更申請書依前列程序完成後，應依規定移送檔案室依序裝訂成冊管理。

九、本注意事項經核定後實施。

