

宜蘭縣私有空地限期建築使用作業要點

中華民國 105 年 7 月 19 日府地用字第 1050117896 號函發布

- 一、為實施平均地權條例第二十六條及同條例施行細則第四十條規定，特訂定本要點。
- 二、私有空地限期建築、增建、改建或重建之辦理程序如下：
 - (一)準備作業。
 - (二)劃定實施地區範圍及訂定工作進度。
 - (三)實地調查。
 - (四)歸戶及編造私有空地清冊。
 - (五)報請內政部核定實施範圍。
 - (六)建築改良物價值未達所占基地申報地價百分之十者報請評議。
 - (七)公告及通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。
 - (八)限期建築、增建、改建或重建期限屆滿後，派員複查，並編造逾期未使用之土地歸戶清冊。
 - (九)逾期未建築、增建、改建或重建之土地，加徵空地稅或照價收買。空地稅加徵倍數由本府視都市發展情形擬訂，報行政院核定。
- 三、宜蘭縣政府(以下簡稱本府)地政處應劃定限期建築、增建、改建或重建之範圍，套繪於地籍圖後移送土地所轄地政事務所，由地政事務所摘錄地號及造冊。
- 四、第二點第三款實地調查，由本府地政處會同地政事務所，依下列規定辦理：
 - (一)逐筆調查私有空地之使用情形，記載於地籍圖及調查紀錄簿。
 - (二)依地籍圖及調查紀錄簿，將土地地號及使用情形轉載於私有土地、建築改良物調查表。前項私有土地、建築改良物調查表，填寫方式如下：
 - (一)逐一查填土地、建物標示、門牌、所有權人姓名、統一編號、住址及產權取得時間，並按鄉(鎮、市)、段、小段、地號順序裝訂成冊。

(二)畸零地、使用執照所載地號及基地面積等，由本府建設處查填。

(三)建築改良物房屋評定現值及房屋稅起課年月，由本府地方稅務局查填。

五、建築改良物價值以房屋評定現值為基準。

建築改良物現存價值經本府地方稅務局查估結果未達所占基地申報地價百分之十者，由地政處造冊並編造評議表提請本縣地價及標準地價評議委員會評議。

六、實地調查之私有空地或建築改良物現存價值不及所占基地申報地價百分之十者，經評議確定後，由本府地政處分別按鄉鎮市、段、小段、地號順序編造私有空地歸戶清冊。

七、本府地政處依下列規定公告及通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建：

(一)將公告張貼於本府、地政事務所及各鄉(鎮、市)公所公告欄，並通知土地所有權人於限期內建築使用、增建、改建或重建。

(二)私有空地歸戶清冊分送本府建設處、地方稅務局、地政事務所、鄉(鎮、市)公所，地政事務所於土地登記資料標示部加註「私有空地限期建築使用之通知日期及期限」。

(三)報內政部備查。

八、限期建築、增建、改建或重建期限屆滿之次日起，地政處應會同地政事務所實地複查列入空地清冊私有空地之使用情形，並就複查結果編造私有空地逾期尚未建築、增建、改建、重建土地歸戶清冊。

九、已依限完成建築、增建、改建或重建之私有空地，其建築改良物現存價值經本府地方稅務局查估結果，仍未達所占基地申報地價百分之十者，本府地政處得依第五點規定提交本縣地價及標準地價評議委員會評議，免再公告。

十、限期建築、增建、改建或重建異議案件，權責劃分如下：

(一)畸零地之私有空地、建築管理部分，由本府建設處主政，必要時得會同有

關機關實地勘查。

(二)相關稅賦部分，由本府地方稅務局主政。

(三)其他部分視實際情形，由本府地政處會同有關機關予以處理。

宜蘭縣私有空地限期建築使用作業要點總說明

宜蘭縣政府為促進土地有效利用，活絡地方產業發展，依平均地權條例第二十六條及同條例施行細則第四十條之規定，訂定「宜蘭縣私有空地限期建築使用作業要點」（以下簡稱本要點），作為執行之依據。

本要點共十點，說明如下：

- 一、本要點之訂定目的。(第一點)
- 二、本要點之作業程序。(第二點)
- 三、限期建築使用範圍資料之提供方式與權責單位。(第三點)
- 四、實地調查之作業方式與資料提供之權責單位。(第四點)
- 五、建築改良物價值評定之程序及方式。(第五點)
- 六、私有空地歸戶清冊之製作與權責單位。(第六點)
- 七、限期建築使用公告及通知之作業方式與權責單位。(第七點)
- 八、限期建築使用期限屆滿後之複查與處理方式。(第八點)
- 九、複查時建築改良物價值仍未達所占基地申報地價百分之十者之處理方式。
(第九點)
- 十、受理異議之權責單位。(第十點)

宜蘭縣私有空地限期建築使用作業要點逐點說明

名稱	說明
宜蘭縣私有空地限期建築使用作業要點	本行政規則名稱
規定	說明
<p>一、為實施平均地權條例第二十六條及同條例施行細則第四十條規定，特訂定本要點。</p>	<p>本要點之訂定目的。</p>
<p>二、私有空地限期建築、增建、改建或重建之辦理程序如下：</p> <p>(一)準備作業。</p> <p>(二)劃定實施地區範圍及訂定工作進度。</p> <p>(三)實地調查。</p> <p>(四)歸戶及編造私有空地清冊。</p> <p>(五)報請內政部核定實施範圍。</p> <p>(六)建築改良物價值未達所占基地申報地價百分之十者報請評議。</p> <p>(七)公告及通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建。</p> <p>(八)限期建築、增建、改建或重建期限屆滿後，派員複查，並編造逾期未使用之土地歸戶清冊。</p> <p>(九)逾期未建築、增建、改建或重建之土地，加徵空地稅或照價收買。空地稅加徵倍數由本府視都市發展情形擬訂，報行政院核定。</p>	<p>一、本要點作業之先後程序。</p> <p>二、準備作業包含蒐集及製作基本圖籍、資料。</p>

<p>三、宜蘭縣政府(以下簡稱本府)地政處應劃定期限建築、增建、改建或重建之範圍，套繪於地籍圖後移送土地所轄地政事務所，由地政事務所摘錄地號及造冊。</p>	<p>經劃定期限建築使用之範圍圖籍由本府地政處提供，地政事務所依所提供之範圍圖摘錄地號並造冊。</p>
<p>四、第二點第三款實地調查，由本府地政處會同地政事務所，依下列規定辦理：</p> <p>(一)逐筆調查私有空地之使用情形，記載於地籍圖及調查紀錄簿。</p> <p>(二)依地籍圖及調查紀錄簿，將土地地號及使用情形轉載於私有土地、建築改良物調查表。</p> <p>前項私有土地、建築改良物調查表填寫方式如下：</p> <p>(一)逐一查填土地、建物標示、門牌、所有權人姓名、統一編號、住址及產權取得時間，並按鄉(鎮，市)、段、小段、地號順序裝訂成冊。</p> <p>(二)畸零地、使用執照所載地號及基地面積等，由本府建設處查填。</p> <p>(三)建築改良物房屋評定現值及房屋稅起課年月，由本府地方稅務局查填。</p>	<p>一、訂定實地調查之作業方式。</p> <p>二、限期建築使用地區實地調查，由轄區地政事務所會同辦理，依本府制訂之調查紀錄簿逐筆填寫。都市計畫公共設施保留地、既有公用地役關係之公用道路及非都市公設用地不適合開發、現況作為通路或排水溝而無法建築使用之土地，其使用依都市計畫法等相關法令之規範，不在本要點調查範圍。</p> <p>二、地政事務所保有完整土地、建物登記資料，實地調查完竣後，由地政事務所先將調查紀錄簿資料轉載於私有空地、建築改良物調查表(含未辦保存登記建物)，逐一查填土地、建物標示、門牌、所有權人姓名、統一編號、住址及產權取得時間，於裝訂成冊後，移請本府建設處針</p>

	<p>對畸零地、使用執照所載地號及基地面積等項目查註，嗣交由本府地方稅務局查填建築改良物房屋評定現值及房屋稅起課年月等資料。</p> <p>三、各查填單位應就所填資料核章確認。</p>
<p>五、建築改良物價值以房屋評定現值為基準。</p> <p>建築改良物現存價值經本府地方稅務局查估結果未達所占基地申報地價百分之十者，由地政處造冊並編造評議表提請本縣地價及標準地價評議委員會評議。</p>	<p>一、訂定建築改良物價值評定之程序及方式。</p> <p>二、為避免建築改良物認定價值滋生疑義，參照房屋稅條例第10條、第11條規定，以房屋標準價格—房屋評定現值作為核算建築改良物價值之基準。</p> <p>三、本府地方稅務局接獲第四點資料後，應逐筆查填建築改良物房屋評定現值及房屋稅起課年月，對於建築改良物現存價值未達所占基地申報地價百分之十者，應繕造清冊，與調查表一併送至地政處，由地政處編造評議表後提交宜蘭縣地價及標準地價評議委員會評議。</p>
<p>六、實地調查之私有空地或建築改良物現存</p>	<p>建築改良物現存價值不及所占基</p>

<p>價值不及所占基地申報地價百分之十者，經評議確定後，由本府地政處分別按鄉鎮市、段、小段、地號順序編造私有空地歸戶清冊。</p>	<p>地申報地價百分之十者，於評議後，由本府地政處併同私有空地編製歸戶清冊供公告使用。</p>
<p>七、本府地政處依下列規定公告及通知土地所有權人限期建築、增建、改建或重建：</p> <p>(一)將公告張貼於本府、地政事務所及各鄉(鎮、市)公所公告欄，並通知土地所有權人於限期內建築使用、增建、改建或重建。</p> <p>(二)私有空地歸戶清冊分送本府建設處、地方稅務局、地政事務所、鄉(鎮、市)公所，地政事務所於土地登記資料標示部加註「私有空地限期建築使用之通知日期及期限」。</p> <p>(三)報內政部備查。</p>	<p>一、明定期限建築使用公告及通知之作業方式與權責單位。</p> <p>二、依內政部 69 年 7 月 25 日台(69)內地字第 24768 號函示，私有空地經通知限期建築使用後始移轉所有權者，原通知事項對承受人仍有拘束力。因此，地政事務所於接獲本府限期建築使用公告通知時，應同時於土地登記標示部加註「私有空地限期建築使用之通知日期及期限」字樣，俾眾周知並減少糾紛。</p>
<p>八、限期建築、增建、改建或重建期限屆滿之次日起，地政處應會同地政事務所實地複查列入空地清冊私有空地之使用情形，並就複查結果編造私有空地逾期尚未建築、增建、改建、重建土地歸戶清冊。</p>	<p>明定期限建築使用期限屆滿後之複查與處理方式。</p>
<p>九、已依限完成建築、增建、改建或重建之私有空地，其建築改良物現存價值經本</p>	<p>明定期限內完成建築使用，但其建築改</p>

<p>府地方稅務局查估結果，仍未達所占基地申報地價百分之十者，本府地政處得依第五點規定提交本縣地價及標準地價評議委員會評議，免再公告。</p>	<p>良物價值仍未達所占基地申報地價百分之十者，經地價評議委員會評議確定後，得免再經公告之程序。</p>
<p>十、限期建築、增建、改建或重建異議案件，權責劃分如下：</p> <p>(一)畸零地之私有空地、建築管理部分，由本府建設處主政，必要時得會同有關機關實地勘查。</p> <p>(二)相關稅賦部分，由本府地方稅務局主政。</p> <p>(三)其他部分視實際情形，由本府地政處會同有關機關予以處理。</p>	<p>受理民眾異議之權責單位。</p>