

新竹縣政府

非都市土地原住民保留地住宅興建審查作業要點
檢附資料自檢表

項次	項目	份數	勾選	說明
	<ul style="list-style-type: none"> • 所列項目僅供參考，依實際案件情況及辦理審查意見調整。 • 本表格為申請人自主檢查使用，無須檢附於申請文件中。 			
	興辦事業計畫書	1式5份		• 可參考範本並確實檢附資料。
	申請書(含申請人身分正反影本)			• 可參考範本並確實檢附資料。
	委託書			• 有委託代理人辦理者。
	切結書			• 明確寫明申請土地確為申請人 自用住宅 使用，如有虛偽不實之情事，核定機關得撤銷原授益行政處分。
	現戶戶籍謄本 (含配偶、未成年子女)			<ul style="list-style-type: none"> • 檢附現戶全部戶籍謄本。 • 於地方戶政事務所申請。
	申請人 及其配偶、同一戶內未成年子女財產歸戶資料 。			• 於地方國稅局所屬分局或稽徵所申請。
	申請地號之土地登記謄本、 地籍圖謄本			<ul style="list-style-type: none"> • 檢附土地登記謄(地號全部)、地籍圖謄本。 • 如申請之原住民保留地設有他項權利或抵押權予非原住民身份，得駁回其申請案。但向金融機構或原住民儲蓄互助社設定抵押權者，不在此限。
1	非都市土地變更編定執行要點第3點 附錄一之二有關區域計畫規定之環境 敏感地區查詢結果			<ul style="list-style-type: none"> • 請留意查詢結果有效期限。 • 位於水庫集水區(供家用或供公共給水)非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關(構)擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行之函文。(非都市土地使用管制規則30-1條) • 原住民族委員會107年7月23日原民土字第1070047036號函暨107年8月2日原民土字第1070049194號函釋： <ol style="list-style-type: none"> 1. 土砂災害相關影響分析及因應措施：開發基地位屬山坡地者，以水土保持法核定之水土保持書件替代；開發基地位屬依水土保持法規定無須擬具水土保持計畫者則免附。 2. 保水及逕流削減相關影響分析及因應措施：免附。 3. 水質汙染相關影響分析及因應措施： <ol style="list-style-type: none"> (1)施工規模達四千六百平方公尺·月或工程合約經費達新臺幣一百八十萬元者，即屬水汙染防治法之營建工地，應依法於營運前檢據核准逕流廢水汙染削減計畫，倘無則免附。 (2)前項施工規模指施工面積(平方公尺)與施工工期(月)之乘積，施工工期每月以三十日計算。 • 若有位於其他敏感區域，另請檢附相關資料以佐證申請之興辦事業計畫土地開發未與現行法規競合。

	不得規劃作建築使用之評估		<ul style="list-style-type: none"> • 不得規劃作建築使用之評估，請依據「非都市土地使用管制規則」地49條之1第2項辦理。 • 坡度檢討分析圖(含本案使用計畫套疊圖)及不得規劃作建築使用之評估或說明資料及相關專業技師簽證文件。 • 為審查「興辦事業計畫內之原始地形在坵塊圖(不得大於二十五公尺方格之等高線)上之平均坡度在百分之四十以上之地區，應維持原始地形地貌，為不可開發區，並維持原始用地編定類別或變更編定為國土保安用地。平均坡度超過百分之三十未逾百分之四十者，得作為法定空地或開放空間始用。但不得配置建築物。」(地政處地用科)
	建築指示線		<p>依新竹縣原住民族地區簡化建築管理辦法，第五條原住民族地區之建築基地申請建築執照，得免臨接道路及檢附建築線指示(定)圖，但應於配置圖說載明聯外通路關係，如是否臨接道路、道路寬度及臨接長度。可不需檢附但仍需敘明原因及檢附配置圖說(仍需視各案情況認定是否免附)，建議於配置圖說載明聯外通路關係時套疊航照圖及地籍圖，確認聯外道路涉及地段，以避免土地權屬爭議，如私設通路涉及他人土地，請一併檢附土地所有權人同意使用切結書。</p>
	土地使用計畫配置圖		<p>建物及法定空地位置留設，除得依地形或實際需要留設出入通道外，其餘應以集中留設及避免細碎畸零為原則。(倘現況地形許可，建議沿原地籍線或鄰近道路邊界劃設)</p> <p>前項所稱避免畸零細碎，係指避免造成毗鄰零星狹小土地被法定空地包圍之事實，日後再依規定申請變更編定之情形。</p>
2	簡易水土保持申報書	1式6份	<ul style="list-style-type: none"> • 非屬山坡地範圍者免附。 • 新竹縣政府農業處網站表單下載範本。(農業處山保科)
3	農地變更使用計畫書	1式3份	<ul style="list-style-type: none"> • 依農地變更使用審查作業要點撰寫。(農業處農企科)
<p>請依上述項目檢視文件如無闕漏後，提送縣府審查，如經送審後須修正者，其興辦事業計畫書內請檢附歷次意見回覆表，餘相關文件規定說明如下：</p> <p>(一)申請書日期請填寫最新提送日期。</p> <p>(二)如檢附資料為彩圖，請以彩色輸出。</p> <p>(三)如檢附資料為影本，請核章並標註與正本相符。</p> <p>(四)如文件內容說明提及相關函釋，請檢附佐證。</p> <p>(五)提送資料之相關圖說、計算分析等，倘委由建築師或專業技師辦理，請逐頁簽署並加蓋執業圖記。</p> <p>(六)提送資料請檢附近6個月內資料及有效期限內資料。</p> <p>(七)上述所提資料若有錯誤不實記載致影響判別產生差異，相關法律責任概由申請人自行負責。</p>			

【原住民族委員會110年5月24日原民土字第1100032091號函釋】

項次	內容
1	因原住民保留地除法令另有規定者外， 移轉之受讓人以原住民為限 ，而實務上非原住民為保全取得原住民保留地之脫法行為，多以假借原住民身份之 借名登記及設定高額抵押權 之方式，遂行實質取得管領原住民保留地之目的，實乃 有違山坡地保育利用條例及原住民保留地開發管理辦法規定 。申辦住宅興建又以原住民保留地作高額債權擔保，倘債權人非原住民，土地所有權人日後恐有因無法償還債務致導土地及建築物遭法拍，造成土地與建物非同一人持有， 脫法行為致使產權複雜化 ，且建物若未依核定興辦事業內容使用，後續處置亦生困擾。
2	依據非都市土地使用管制規則(下稱管制規則)第45條規定，申辦住宅興建用地變更，限於申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅，戶籍登記滿二年之條件，其立法目的即係為保障原住民基本居住需求而為規範，故非原住民如以上開假借人頭及高額抵押權方式脫法管有原住民保留地，當非管制規則第45條所准許，亦不符立法目的， 為確保原住民變更建地興建自用住宅意旨，應請申請人檢附自行使用切結書，如有虛偽不實之情事，核定機關得撤銷原授益行政處分 。
3	另管制規則第30條第6項規定，變更編定之土地，其使用管制及開發建築，應依目的事業主管機關核准之興辦事業計畫內容辦理。第54條規定，非都市土地依目的事業主管機關核定事業計畫編定或變更編定、或經目的事業主管機關同意使用者，由目的事業主管機關檢查是否依原核定計畫使用；其有違反使用者，應函請直轄市或縣(市)聯合取締小組依相關規定處理，並通知土地所有權人。第55條規定，違反本規則規定同時違反其他特別法令規定者，由各該法令主管機關會同地政機關處理。爰私有原住民保留地未依興辦事業計畫作住宅使用及違反管制規則第45條規定，縣市政府應依管制規則前開規定檢查是否有違反使用及由聯合取締小組依相關規定處理。

【行政院會111年3月17日第3794次院會決議通過「原住民族保留地管理利用條例」草案】第17條

項次	內容
1	原住民保留地 不得設定 地上權、典權、農育權或抵押權 予非原住民 。但向金融機構或原住民族儲蓄互助社設定抵押權者，不在此限。
2	前項金融機構或原住民族儲蓄互助社取得原住民保留地抵押權後， 不得將抵押權移轉予非原住民 。
3	違反前二項所為之設定或移轉登記 無效 。
說明	一、本條例施行前針對原住民保留地處分、設定負擔等事項，僅限制所有權之移轉對象身分以原住民為限，未就土地他項權利設定為相關配套措施，致實務上常有非原住民藉由設定高額抵押權或地上權等迂迴方式，取得原住民保留地之實質使用權並予開發收益，造成原住民保留地權利流失之情形日益嚴重，爰為第一項及第二項之規定。 二、第三項明定違反登記之法律效果。