

更正編定／合法房屋認定速判表-1.0版（僅供參考自行核判不得證明）1131227發佈

※本表建管單位適用，其他單位請依據各自特性調整。 ※本表僅供參考，不具證明效力。 ※本表僅精選3項高證明力文書討論，其他證明文書也許可以翻盤。		重要前提： 申請人所主張的標的建物完工時間，確實早於標的土地實施建築管理起始日(每一塊土地不同)。		※以彰化台中為例，取最早一日 都內：都市計畫發布實施日 田地目1~12等則：62年12月24日 田地目1~12等則：65年1月1日 其他地目：69年6月1日
第一面向	1	具有效房屋稅籍證明 (門牌整編關係已證明為一對一)	無效/不持有房屋稅籍證明	
具有效航照圖 (建管起始日前後均有照片且建物存在、連續存在至今)	※IF有航照圖但沒建物且無遭遮蔽可能，代表其他2項資料未仔細釐清，故屬無效	有航照圖 + 有效稅籍 + 早期謄本 = 0	有航照圖 + 早期謄本 = 0	具備早期建物謄本 (指登記入簿日早，非完工日早)
		有航照圖 + 有效稅籍 + 近期謄本 = 0	有航照圖 + 近期謄本 = 0	具備80年後建物謄本 (近期→80年，僅個人感覺)
		有航照圖 + 有效稅籍 = 0	僅航照圖 = X (不能證明1年時間內建物是否遭拆除重建)	無建物謄本
無航照圖	※IF有機會是因為遭遮蔽所以看不到建物，則其他資料仍為有效資料	有效稅籍 + 早期謄本 = 0	僅早期謄本 = 0	具備早期建物謄本
		有效稅籍 + 近期謄本 = 0 (無法以航照圖反證建物某時刻並不存在)	僅近期謄本 = X (沒航照稅籍當初竟同意給登記，易有錯誤)	具備80年後建物謄本
		僅稅籍 = X (稅務單位可能無法證明卡序建物是哪一棟)	三者皆無，僅有其他低證明力文件 = X	無建物謄本
通過上述檢核者，屬於「 合法建築物 」。 倘再有戶口於建管前已設籍於索引門牌，便屬「 合法房屋 」。				建物謄本可記錄樓層 ※上下差異在於： 完工證明經常無法記錄樓層
重要前提(同上)				
第二面向	2	具有效房屋稅籍證明 (門牌整編關係已證明為一對一)	無效/不持有房屋稅籍證明	
具有效航照圖 (建管起始日前後均有照片且建物存在、連續存在至今)		有航照圖 + 有效稅籍 + 有效完工 = 0	有航照圖 + 有效完工只須證明一樓面積 = 0 有航照圖 + 有效完工但不能表明樓層數 = X	具有效完工證明 (指涉位置明確、已完工)
		有航照圖 + 有效稅籍 = 0	僅航照圖 = X (不能證明1年時間內建物是否遭拆除重建)	無完工證明
無航照圖		有效稅籍 + 有效完工 = 0	僅有效完工只須證明一樓面積 = 0 僅有效完工但不能表明樓層數 = X	具有效完工證明
		僅稅籍 = X (稅務單位無法證明卡序建物是哪一棟)	三者皆無，僅有其他低證明力文件 = X	無完工證明
通過上述檢核者，屬於「 合法建築物 」。 倘再有戶口於建管前已設籍於索引門牌，便屬「 合法房屋 」。				
原則 1：心態上「傾向不認為合法房屋」。 原則 2：避免於會勘當下輕率認定，以「會後書面提供正式認定意見」為原則。 原則 3：證據必須表明「標的建物完工時間早於標的土地實施建築管理起始日(地政稱禁建前)，且屬住宅用途」。				
步驟 1. 調查套繪情況確認不受使照套繪管制，並依土地歷史流變確認建管起始日。 步驟 2. 辨認標的建物、標的土地、索引門牌。蒐集各項證據。 步驟 3. 著重論證 4 項證明力文件、注意 3 項反證證明力文件。 步驟 4. 審視證據邏輯鍊，以文字整理描述以引導中性結論。				
證據判斷：以 4 項高證明力文件正向論證建築物早於土地實施建築管理起始日已完工。以 3 項具反證證明力文件考驗 4 向高證明力文件(及戶籍謄本)的邏輯可信度，審查通過後屬於「合法建築物」，再經證明戶口設籍便可認為『合法房屋』				
1. 房屋稅籍證明、航照圖、建物謄本、完工證明：高證明力。 2. 門牌整編前後查詢、早期都市計畫圖或地形圖、早期土地謄本：反證證明力。 3. 早期土地謄本、早期戶籍謄本：額外必要文件。 4. 早期台水台電接水接電手寫卡片(幾乎銷毀)：高證明力。台水台電信函：中低證明力。				
※反證證明力尤其注意「門牌整編查詢結果」為「1個舊門牌整編為2個以上新門牌」簡稱「一對多整編關係」的狀況。				

掃描此qrcode可連結查找本表最新版本

https://town.chcg.gov.tw/tianzhong/07other/main.aspx?main_id=48167



勘誤請聯絡撰寫者

insky5929723@gmail.com詹盈傑