

關鍵詞：都市更新條例（共5篇文章）

生成時間：2025-04-20 22:10:13

## 都市更新事業計畫同意比率, 曾榮耀老師

文章編號：419179

發布日期：2020/07/16

其他關鍵詞：都市更新事業計畫同意比率

### ## 文章資訊

- 文章編號：419179
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2020/07/16
- 關鍵詞：都市更新條例、都市更新事業計畫同意比率
- 爬取時間：2025-02-02 20:57:44
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419179>)

### ## 內文

各位同學好

今年高普考、估價師要多注意都市更新條例之出題，主要是去年修法後卻還未大幅度出題，今年尤其注意…以下為各位整理有關都市更新事業計畫之同意比率規定：

#### • （一）都市更新事業計畫之同意比率門檻

1. 原則：實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算(都更§37I前段)：

1. 依第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：

1. 原則：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

2. 例外：但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

3. 保障：實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

2. 依第22條規定辦理者（更新地區內）

1. 迅行劃定：依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

2. 一般、優先劃定、策略性：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

3. 依第二十三條規定辦理者（更新地區外-自行劃定）應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

2. 例外：但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算（都更 § 37I後段）

都市更新事業計畫同意比率彙整表

• T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

• （二）不計入計算比率者（都更 § 24）

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

1. 依文化資產保存法所稱之文化資產。

2. 經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。

3. 經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。

4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

5. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。

6. 未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 都市更新代拆規定, 曾榮耀老師

文章編號: 419124

發布日期: 2020/07/09

其他關鍵詞: 都市更新權利變換代拆機制, 權利變換計畫

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419124
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/07/09
- 關鍵詞: 都市更新條例、都市更新權利變換代拆機制、權利變換計畫
- 爬取時間: 2025-02-02 20:57:34
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419124>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位同學說明都市更新條例第57條第1項有關都市更新權利變換代拆機制：

1. 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：(1)由實施者予以代為之。(2)由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。說明：權利變換計畫經主管機關核定發布實施，即對範圍內相對人、關係人及行政機關產生規制效力，應拆除或遷移之土地改良物應自行拆除。如不拆則依順序由實施者先行協調代拆，如協調不成，則請求直轄市、縣（市）主管機關代拆。
2. 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；說明：(1)實施者協調，實務又稱為「私調」。(2)所謂「真誠磋商精神」係按「公民與政治權利國際公約」、「經濟社會文化權利國際公約」兩公約提到任何人的居住權皆應受到保護，免受「無端或非法侵擾」，至於受到驅逐者應有之八項保障內容中，有一項即提到「應讓那些受影響的人有一個真正磋商的機會」。
3. 協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再行協調，再行協調不成

者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。說明：(1)直轄市、縣（市）主管機關再行協調，實務又稱為「公調」。(2)注意私調、公調不是各僅限於一次，例如新北市新店區寶強路都更案，建商自行協調有6次、公部門再行協調2次。(3)透過政府公開、透明的協商制度減少爭議。代拆可視為基於公共利益考量下公權力強行介入，加速都市更新辦理，保障同意戶、實施者之儘速重建權益，但也應於協調過程中確保不同意戶之權益（亦即應同時兼顧同意戶、實施者與不同意戶三方之權益）。

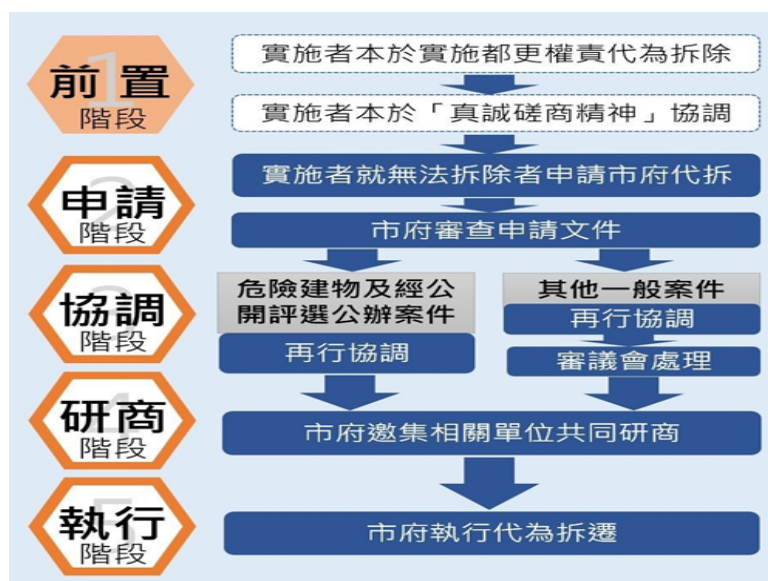
4. 但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。說明：由直轄市、縣（市）主管機關自行實施，已本身自屬實施者辦理協調，即不須再行協調。

又同條第四項授權各地方政府自行訂定自治法規，可參考新北市「新 市 市 新 權 變換實施者申請拆除或遷移土地改 物辦法」之執行政序，如下圖所示：其程序為：實施者私調→申請代拆→縣市政府公調→內部研商→執行代拆其中：

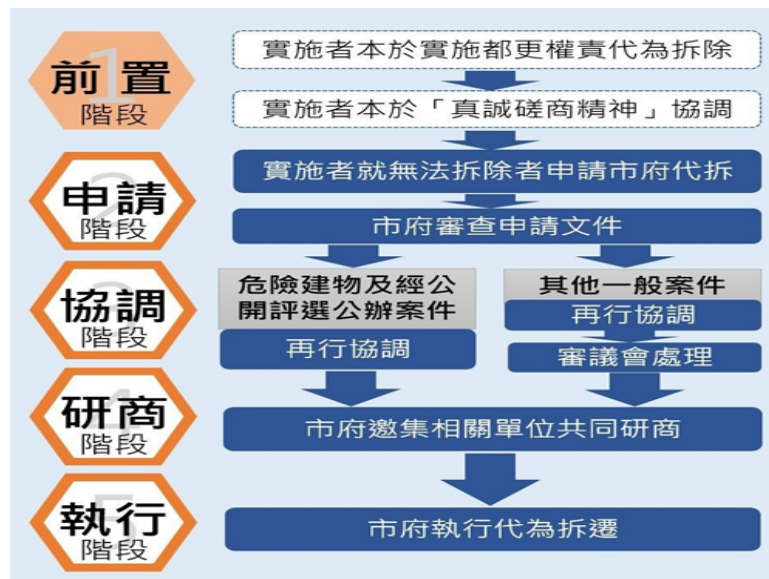
1. 實施者應召開一次以上協調會議（私調），而經待拆戶累計三次未到場協調者，視為協調 成立。
2. 縣市政府再行協調會議（公調），以召開二次為原則。待拆戶未出席再行協調會議累計達二次者，視為再行協調 成立。
3. 內部研商指召集有關機關、公用事業及實施者研商拆遷之執行方式，並會同實施者現地查核。

[圖片1]

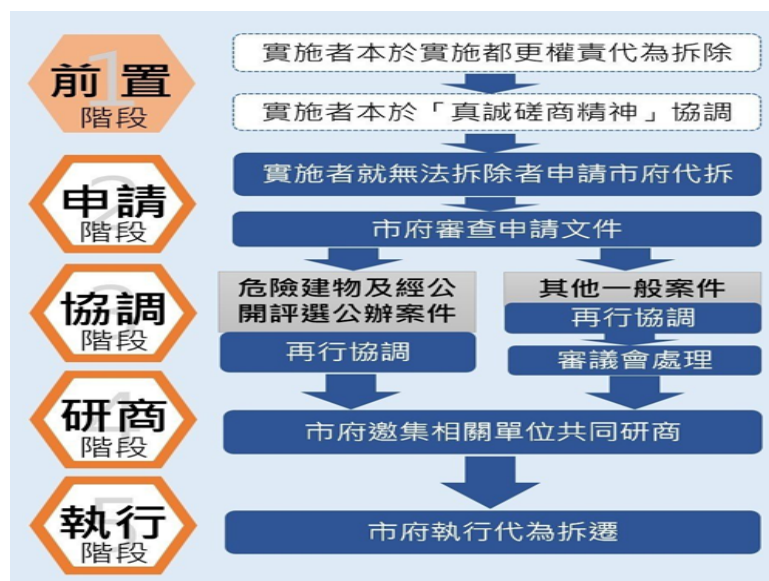
## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---  
\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 都市更新事業計畫同意比例, 曾榮耀老師

文章編號: 414792

發布日期: 2019/03/14

其他關鍵詞: 都市更新事業

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414792
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/03/14
- 關鍵詞: 都市更新事業、都市更新條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:00
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414792>)

## ## 內文

各位同學好

本週專欄繼續幫各位整理最新修正的都市更新條例考試重點。

首先, 都市更新有『四大計畫、兩大地區』, 同學應先將相關概念與程序分清楚:

### 四大計畫

1. 都市更新計畫
2. 都市更新事業概要
3. 都市更新事業計畫
4. 實施計畫—以權利變換計畫為多

### 二大地區

1. 更新地區
2. 更新單元

其中, 四大計畫中須經更新審議會審查者: 事業概要、事業計畫、權變計畫須達一定比例同意者: 事業概要、事業計畫

今日專欄主要為各位同學整理本次修法改動幅度大的事業計畫同意比例:

• 一、同意比率門檻

1. 原則：實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算(都更 § 37I前段)：

1. 依第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：

1. 原則：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

2. 例外：但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。

3. 保障：實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

2. 依第22條規定辦理者（更新地區內）

1. 迅行劃定：依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

2. 一般、優先劃定：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

3. 依第二十三條規定辦理者（更新地區外-自行劃定）應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

2. 例外：但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算(都更 § 37I後段)

• 二、不計入計算比率者(都更 § 24)

申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

1. 依文化資產保存法所稱之文化資產。

2. 經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。

3. 經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。

4. 經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。

5. 未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。



6.

未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

• 三、比率計算依據

1. 依第22條第2項或第37條第1項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣（市）主管機關核發之證明文件記載者為準。（都更 § 39I）

2. 前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。（都更 § 39II）

3. 都市更新事業得以信託方式實施之。其依規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。（都更 § 25）

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 更新單元之意義, 曾榮耀老師

文章編號: 414753

發布日期: 2019/03/07

其他關鍵詞: 更新單元

## ## 文章資訊

- 文章編號: 414753

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/03/07

- 關鍵詞: 更新單元、都市更新條例

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:52

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414753>)

## ## 內文

各位同學好

都市更新條例修法後將會是高普考、估價師考試重點。因此, 今天專欄為各位整理與說明實際在進行更新事業的重要範圍—「更新單元」

首先, 請先將非常重要的兩條條文背熟:

1. 經劃定或變更應實施更新之地區, 其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元, 或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元, 舉辦公聽會, 擬具事業概要, 連同公聽會紀錄, 申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第29條規定審議核准, 自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業, 或委託都市更新事業機構為實施者實施之; 變更時, 亦同。(都更 § 22I)

2. 未經劃定或變更應實施更新之地區, 有第6條第1款至第3款或第6款情形之一者(優先劃定: 火、傾路、機、亟須保存維護), 土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準, 自行劃定更新單元, 依前條規定, 申請實施都市更新事業。(都更 § 23I)

### \*更新單元劃定

#### • 一、意義

更新單元指可單獨實施都市更新事業之範圍(都更 § 3)。由於主管機關劃定更新地區通常有基本的目標、策略與再發展計畫, 其範圍通常在數公頃或數十公頃, 一次開

發有困難，再加上雖區內大部分建物老舊，惟仍存在一些新建或無更新必要之建物，或有些整合不易，故就可掌握範圍劃為更新單元，單獨實施都市更新事業。

- 二、類型

1. 更新地區內：

1. 主管機關劃定之更新單元(都更 § 22I)

2. 依主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元(都更 § 22I)

2. 更新地區外：按主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元(都更 § 23I)

- 三、考量因素

更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。(都更施 § 5)

- 四、更新單元劃定基準

主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第6條第1款至第3款及第6款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 106年不動產估價師考題命中, 許文昌老師

文章編號: 409630

發布日期: 2017/08/24

其他關鍵詞: 不動產估價師, 土地利用法規, 不動產經濟學

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409630
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/08/24
- 關鍵詞: 不動產估價師、土地利用法規、不動產經濟學、都市更新條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409630>)

## ## 內文

今年不動產估價師考試, 大體而言, 「土地利用法規」及「不動產經濟學」二科較往年困難, 其餘各科較往年容易。今年土地利用法規的第3題及第4題, 題目如下:

- 三、請依區域計畫法與非都市土地使用管制規則規定, 說明在海域用地申請區位許可之核准條件。而關於海域, 請依國土計畫法規定, 說明海洋資源地區及其分類之土地使用原則為何? (25分)
- 四、請比較說明都市更新條例與都市危險及老舊建築物加速重建條例兩者立法意旨有何異同? 都市危險及老舊建築物加速重建條例之適用範圍為何? 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請重建, 及依都市更新條例申請以協議合建方式實施都市更新事業, 其實施條件有何異同? (25分)

上述兩題與許老師考前提示的《106年不動產估價師考前30分鐘重點題神》, 土地利用法規的第1題及第2題相仿。題目照抄如下(解答省略):

- 一、已經有「都市更新條例」, 何以需要訂頒「都市危險及老舊建築物加速重建條例」? 又「都市更新條例」與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之內容有何不同?
- 二、何謂海域區及海域用地? 海域用地容許使用項目為何? 海域用地申請區位許可之程序? 海域用地申請區位許可, 在何種條件下, 中央主管機關始得核准? 中央主管機關會商有關機關審查, 如涉重大政策或認定疑義者, 應依何種原則處理?

因為文昌，所以神準。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*