

# 合併文章：都市更新事業計畫同意比率

生成時間：2025-06-26 19:49:59

相關關鍵詞：都市更新事業，都市更新事業計畫同意比率，都市更新條例

## 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

關鍵詞：都市更新條例，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

關鍵詞: 都市更新事業, 都市更新條例

## ## 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\*