

115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新專業班

權益表達篇

各階段民眾都更常見問題回應訓練

講 師|林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 總經理

日 期|115.05.26

討論題綱

- 1.劃定更新單元課間作業_小組簡易初評回饋
- 2.初期發起與整備階段常見問題
- 3.事權計畫報核前階段常見問題
- 4.專業者應提醒所有權人注意的權益事項

- 1.課前作業針對題綱2-4，每位學員依問卷表各填入三個問題。
- 2.彙整三個題目全部問題，整併後納入課堂討論。

林育全講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)		
學歷	政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科		
公部門暨委辦案資歷			
都更審議會	107~115年	現任：桃園市、嘉義市、彰化縣、花蓮縣 曾任：新北市、金門縣	委員
住都中心	114~118年	桃園市住宅及都市更新中心	董事
重建委辦案	96~115年	臺北、基隆、桃園(執行中)、新北、新竹、澎湖等 6 縣市共 20案	計畫主持人 專案執行長
整維委辦案	110~115年	新北(執行中)、臺北等 2市共3案	
私部門資歷			
江陵企業	82~94年	建設開發業務及營建管理專案(20案)	事業處主管
冠霖團隊	94~115年	板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人) 都市更新規劃&整合顧問專案(逾290案\40案) 建築經理與管理專案(2案)、自主更新輔導(20案) 創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台 台日交流)	總經理
第三部門資歷			
社團法人	113年~116年	台灣自主都市更新培力協會	副理事長
	108~114年	臺北市都市更新整合發展協會第三~四屆	理事長
	103~115年	臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室	執行長
	98~102年	臺北市都市更新學會法宣專案辦公室	執行長
講師資歷			
政府	99~115年	國土署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義縣市、高雄、澎湖、金門	講師
學校	105年~107年 100年~105年	中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫 政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班	講師

壹 .

課間作業小組 簡易初評回饋

■ 劃定更新單元-範圍確認是都更事業的根基

■ 單元範圍未定，計畫時程永遠是變化？

■ 劃定更新單元範圍涉及那些權益課題？

- 門票-都更(單元基準)、危老、...
- 建築-臨路、容積、量體、規劃、...
- 分配-宗地、專屬性、權值、選配原則、...
- 鄰調-報核前、報核後、核定後、...
- 程序-審議納入或劃出、重選配、重公展...
- 核定-變更、代拆、...

■ 單元範圍未定，何時啟動計畫法定程序？

貳 .

初期發起與整備 階段常見問題

依學員回覆問卷表綜整問題分類

分類	初期發起與整備階段常見問題 <small>依學員回覆問卷表綜整問題分類</small>	回應處理
政府資源	<ul style="list-style-type: none"> 住戶對都更的認識 	
查詢作業	<ul style="list-style-type: none"> 怎麼知道房子是否屬於都更計畫區 	
計畫要件	<ul style="list-style-type: none"> 是否符合都市更新或自主更新資格 如建物屋齡、耐震能力、土地使用分區及更新範圍認定。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 拆遷補償費用 	
程序要件	<ul style="list-style-type: none"> 推動程序 	
	<ul style="list-style-type: none"> 同意書比例 	
	<ul style="list-style-type: none"> 需要幾個人同意?要簽署那些文件? 	
	<ul style="list-style-type: none"> 是不是要全數通過才能進行都更 	
程序要件	<ul style="list-style-type: none"> 附條件同意書的適法性與退場清算機制 「如果我在『都市更新事業計畫同意書』上加註特約條款（例如：室內實坪未達○○坪即撤銷同意），送件審查時的適法性為何？ 若我在『公開展覽』前合法撤銷同意，針對已發生的前期規劃費用，需承擔何種比例的清算與賠償責任？」 	
程序時程	<ul style="list-style-type: none"> 如何讓我們的送件能夠縮短審查時間 	
	<ul style="list-style-type: none"> 調整更新單元範圍時，若漏掉毗鄰土地可能導致未來建築開發受限，或是鄰地地主事後抗議，造成計畫延宕。 	

分類	初期發起與整備階段常見問題 <small>依學員回覆問卷表綜整問題分類</small>	回應處理
通案問題	<ul style="list-style-type: none"> 意見不一樣，意願整合 	
	<ul style="list-style-type: none"> 整合意願低落與互信不足衝突多，一樓與高樓層差異要求分回較多，合法與違建以及之前約定專用空間的處理與分配計算等，也不了解推動師的角色無法信任專業建議 	
	<ul style="list-style-type: none"> 前期資金籌措與專業輔導不足，自辦都更常遇到啟動資金缺乏（如：鑑定費、測量費、規劃費等），或不知如何尋找可靠的專業團隊（建築師、顧問公司）直接找建商又會被挑三揀四 	
	<ul style="list-style-type: none"> 調查意願時就要求看分回條件和建築圖面，並質疑不願意投資還想做都更。 可以申請那些容積獎勵？更新後可以蓋多少樓地板？ 容積獎勵申請的『邊際效益』評估： 「都更容積獎勵項目（如綠建築、耐震標章、智慧建築等）雖能增加坪數，但這些標章對應的『營建單價成本增加額度』，是否大於獎勵坪數帶來的『實質銷售收益』？團隊如何評估哪些獎勵是看得到也吃得到的？」 	
不同意戶	<ul style="list-style-type: none"> 少數不同意戶或拒遷戶影響工作推進，該如何處理？ 	
個體意願	<ul style="list-style-type: none"> 地主意願不高，不出面及不參與討論 	
	<ul style="list-style-type: none"> 剛買賣或裝修的住戶或家有臥床年長者的住戶大都沒有意願，要如何破解？ 	
	<ul style="list-style-type: none"> 老舊社區多高齡長者，對危險感知弱，覺得現況尚可居住或擔心變遷過程中的安置問題（租金、臨時住處，搬家麻煩且不一定搬的回來）因此不願意參與而與年輕人產生衝突 	
	<ul style="list-style-type: none"> 年長者及經濟弱勢者對於都更流程不了解，對都更產生抗性（不想搬遷、不容易租房子，重建後經濟負擔重）。 政府推老屋延壽，那幹嘛還要都更？ 	

分類	初期發起與整備階段常見問題 依學員回覆問卷表綜整問題分類	回應處理
立地分配	• 地主詢問一坪換一坪，對「室內一坪換一坪」的過高期待	
	• 都更後分配多少坪數？怎麼分配？分回比例計算是否有公式？	
	• 容積與換回坪數與價值	
	• 容積與權利價值的「過度期待」以及地主對都更流程與時間誤解過大	
	• 頂樓及一樓想要爭取更多容積率。	
協力單位	• 地主詢問合建跟權變哪一個較有利時之應答	
	• 專業協助	
	• 都更推動師、都更顧問公司、建經公司的角色定位與服務內容差別？	
代理實施者	• 缺乏具信任感的專業機構協助	
	• 是否需要找出資者、代理實施者？	
推動方案	• 自主都更太麻煩，找建經公司合作，是不是民眾就不用出錢又能拿回房子與利潤？	
實施方式	• 合建、委建、自建的差別	
實施者	• 預算與時程失真	
	• 誰可以擔任實施者的角色？誰是實施者？建設公司背景？	
	• 自主更新與申請公辦都更的利弊與差異？	
	• 不清楚自主更新與一般所謂的都市更新的差異。	

分類	初期發起與整備階段常見問題 <small>依學員回覆問卷表綜整問題分類</small>	回應處理
組織經營	<ul style="list-style-type: none"> • 都更的住戶組織 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 無法聯繫地主 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 整合初期同意比例不足-成員信任基礎與意見整合 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 所有權人參與意願不足，擔心更新後分配不公平、居住權受影響或負擔過高費用。 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 對於相關利益不明確以至於無意願參與。 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 若有做問卷，該用哪方面問題來作為都更主題若開說明會， • 怎樣的標題讓住戶有興趣到現場參與 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 如何找社區有共識熱心的成員一起做推動比較能達成效果 • 組織溝通與動員議題 • 住戶的參與及共識 	
發起人	<ul style="list-style-type: none"> • 誰來發起、誰來整合推動？ 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 為什麼要當發起人，有什麼利益？ 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 發起人門檻與「人和」的挑戰，以及地主不信任、擔心被騙或權益受損 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 對於發起人及管理單位存有不信任感 	

分類	初期發起與整備階段常見問題 依學員回覆問卷表綜整問題分類	回應處理
前期資金	<ul style="list-style-type: none"> • 前期資金費用及如何籌措(籌措「第一桶金」的資金瓶頸) • 初期籌資能力與費用分攤問題 	
重建經費	<ul style="list-style-type: none"> • 重建費用的來源與負擔比例？ 為什麼有人說都更不用錢？如果都沒人出錢？那該如何尋找資金？ 銀行信保基金是什麼？ • 全案管理（委建）的財務權責與資金籌措斷點： 「如果我們社區選擇自辦都更或全案管理（PCM），在向銀行申請『融資』時，若核貸成數不足以涵蓋總營建成本，地主是否需要拿自有資產做額外擔保？前期規劃費用與信託專戶的資金水位應如何掌控？」 	
課題揭露	<ul style="list-style-type: none"> • 向地主釐清估價制度的產權坪數vs室內坪數 • 標示部面積加總與持份面積加總不一致時，應如何使用何者較為合適？ • 若遇該建物有使照，但市府找不到存根之處理方式 	
更新會	<ul style="list-style-type: none"> • 如何成立更新會？ • 更新會籌組與成立 • 更新會成立程序、同意比例及住戶權利義務不清楚，容易產生資訊不對稱問題。 • 政府補助自主更新的規定有哪些？ • 更新會統籌時所需資金來源與墊付，該怎麼處理？ 	

參

事權計畫報核前 階段常見問題

依學員回覆問卷表綜整問題分類

分類		事權計畫報核前階段常見問題 <small>依學員回覆問卷表綜整問題分類</small>	回應處理
程序要件	程序文件	<ul style="list-style-type: none"> 程序與文件常見問題 	
	法定程序	<ul style="list-style-type: none"> 更新推動的法定程序 	
	專業力	<ul style="list-style-type: none"> 因不熟悉議事流程，因此有流程或相關會議(如公聽會等)瑕疵(如公聽會通知送達證明缺失、公聽會未依法召開、會議紀錄未詳實記載住戶意見等)，如何補救或執行較不會增加執行工作負擔及節省人力時間 	
	會議	<ul style="list-style-type: none"> 報社刊登日期錯誤時應如何補救 	
		<ul style="list-style-type: none"> 公聽會是否一定要辦 	
		<ul style="list-style-type: none"> 聽證會是否一定要辦 	
法令適用	<ul style="list-style-type: none"> 欲申請TOD獎勵但TOD已鄰近開發許可最後申請日(115.5.24)怎麼辦? 		
審議時程	<ul style="list-style-type: none"> 公部門審核流程？需耗時多久？ 		
同意書	簽署	<ul style="list-style-type: none"> 同意書簽署要注意哪些重點?除了事業同意書還有哪些要簽署? 	
	撤銷	<ul style="list-style-type: none"> 同意書簽定撤銷，地主有權無條件撤銷已簽署的同意書。 	
	同意門檻	<ul style="list-style-type: none"> 需要多少人同意才行 	
		<ul style="list-style-type: none"> 要取得多少門檻可以報核?要準備的文件有哪些? 	
格式內容	<ul style="list-style-type: none"> 同意書格式錯誤或不完整，如 使用舊版同意書、未按規定公證、資料填寫不全或漏蓋章等，來來回回耗時費力 		

分類		事權計畫報核前階段常見問題 依學員回覆問卷表綜整問題分類	回應處理
溝通協調	資訊來源	<ul style="list-style-type: none"> • 地主自己做了很多研究，參考各路朋友的意見，越聽越混亂。 	
	實施方式	<ul style="list-style-type: none"> • 權利變換無給地主明確的分回坪數，地主對分回的條件有不安全感。 	
	實施方式	<ul style="list-style-type: none"> • 營建成本波動的風險轉嫁與共同負擔提列： <ul style="list-style-type: none"> • 「目前市場缺工缺料嚴重，事權計畫書中提列的『共同負擔（營建單價）』若與未來實際發包價格產生巨大落差，合約中的『物價指數調整條款（找補機制）』是如何設計的？ • 超出的成本是由實施者吸收，還是會回推扣減地主可分回的權值？」 	
	共識度低	<ul style="list-style-type: none"> • 同意書簽署門檻難達標。 	
	計畫內容	<ul style="list-style-type: none"> • 計畫內容爭議與組織動員問題 	
	不同意戶	<ul style="list-style-type: none"> • 少數地主對條件不滿或懷疑建商不願簽署 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 對於不同意戶 該如何引導願意了解參與 	
<ul style="list-style-type: none"> • 對於遲遲不表態 該如何引導讓他們說出想法 			

計畫草案

分類	事權計畫報核前階段常見問題 <small>依學員回覆問卷表綜整問題分類</small>	回應處理
公有地選配需求	<ul style="list-style-type: none"> • 基地內是否有國有地？ 如果有的話，都更後會有什麼設施（例如：公宅？公托？） 	
建築規劃分配選配	<ul style="list-style-type: none"> • 設計規劃是否同時符合地主需求及銷售市場 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 建築規劃與選屋條件爭議，與能分配的權利落差太大。 	
共同負擔	<ul style="list-style-type: none"> • 營造成本無法有效掌握。 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 拆遷安置及租金補貼內容不明確，住戶擔心施工期間居住安排及補助不足。 • 租金補貼與搬家費是如何計算？ • 頂樓加蓋租人獲利，可以不給補償費用嗎？ 	
		<ul style="list-style-type: none"> • 補償方式
	<ul style="list-style-type: none"> • 多數地主都認為共同負擔中的廣告銷售費不應該列入共同負擔，應如何解釋較能使地主明白？ 	
風險管理	<ul style="list-style-type: none"> • 風險管理 	

計畫草案

分類		事權計畫報核前階段常見問題 依學員回覆問卷表綜整問題分類	回應處理
權變估價 價值查估		<ul style="list-style-type: none"> 權利價值查估的「基準日」與「認知落差」 	
權變分配 價值計算		<ul style="list-style-type: none"> 權利變換估價的共識與財務計畫編列與相關控管 分配，更新價值的計算 	
權變選配	選配原則	<ul style="list-style-type: none"> 選屋選位機制為何？ 地主未來分回戶別、樓層、坪型及車位分配原則是否明確。 需要一個公平公正公開的選屋辦法~選配規則 	
	選配抽籤	<ul style="list-style-type: none"> 選配衝突 	
權變找補	選配找補	<ul style="list-style-type: none"> 找補機制是由誰訂？由誰執行？ 	
		<ul style="list-style-type: none"> 選配作業的競合規則與畸零找補單價 <ul style="list-style-type: none"> 「若權利價值不足以選配一個完整的住宅單元加法定停車位，後續的『找補價金』是用更新後的預售市價、還是建造成本來計算？ 如果發生多戶競選同一戶型，除了公開抽籤之外，是否允許地主私下合併 權值或以價金競標？」 	
	差額找補	<ul style="list-style-type: none"> 各地主超選部分之金額，何時應由地主自行籌措取得？或是超選部分之金額得全數納入個人之銀行貸款內？ 	

計畫審議

分類	事權計畫報核前階段常見問題 <small>依學員回覆問卷表綜整問題分類</small>	回應處理
建築容積	<ul style="list-style-type: none"> 容積獎勵認定 	
權變估價 公平性 合理性	<ul style="list-style-type: none"> 地主對「分回坪數與價值」不滿意 	
	<ul style="list-style-type: none"> 權利變換估價是否公平合理？ 土地與建物更新前後價值評估方式、比較案例及估價條件是否會影響分配結果。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 權利價值估價的基準與價差參數設定： <ul style="list-style-type: none"> 「三家估價師對於更新前『一樓營業用店鋪的營業損失補償』基準是如何計算的？ 更新後高低樓層的『垂直價差』與座向/景觀的『水平價差』係數，其評估模型是否客觀？ 若少數地主對自身權值比例（更新前後價值比）有異議，該如何進行評議或覆估？」 	
風險控管 共同負擔	<ul style="list-style-type: none"> 事業計畫與財務計畫是否透明 包括共同負擔比例、貸款風險及未來追加費用問題。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 共同負擔（都更成本）與財務透明度的合理性爭議 	
權變分配 共負比	<ul style="list-style-type: none"> 共同負擔比例是否合理？包含營建成本、管理費、融資利息及開發利潤等費用是否公開透明，是否影響地主最終分回權益。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 覺得分配不公 	

分類		事權計畫報核前階段常見問題 依學員回覆問卷表綜整問題分類	回應處理
更新會	融資信託	<ul style="list-style-type: none"> 更新會的融資、信託办理流程為何？ 每個人會要貸款多少及何時要籌到？ 	
	會務	<ul style="list-style-type: none"> 都市更新會問題 	
	整備期	<ul style="list-style-type: none"> 如何讓住戶願意來參與會員大會 成立更新會的程序？要簽署的文件？ 	

分類		是否歸屬為-整備期或報核後的問題 依學員回覆問卷表綜整問題分類
整備期	溝通協調	計畫內容與法令問題
		住戶對採取方式的了解
		住戶對於未來建築物的了解
		住戶對其將來需付出的成本了解
		一樓對分回條件的想像有過度的期待
	推動主體	造價上漲與風險分擔：近期營建成本大幅波動。在計畫送件前，若成本估算過低，未來開工後可能面臨資金缺口，住戶需共同承擔追加預算的風險。
	實施方式	分配期待落差：地主常有「一坪換一坪」的迷思。在計畫報核前，若規劃後的分配面積遠低於住戶預期，會造成大量住戶拒簽同意書，導致計畫停滯。
實施方式	協議合建與權利變換的差異	
前期資金	沒有前期準備金、不願出資	
參與意願	同意比例過不了關；口頭支持但不願意簽署	
	所有權人意願與簽署問題	
報核後	審議程序	同意書撤銷機制：地主需注意在計畫公開展覽期滿前，若分配條件變差（如分回比例低於當初同意時），依法可申請撤銷同意書。
	審議程序	都市更新審議與其他外部審議之作業程序及關聯

肆 .

專業者應提醒 所有權人注意的 權益事項

依學員回覆問卷表綜整注意事項分類

分類	專業者應提醒所有權人注意的權益事項 <small>依學員回覆問卷表綜整注意事項分類</small>
住戶參與	<ul style="list-style-type: none"> 住戶參與的重要性，為自己的權益把關。 無論哪個階段都需要積極參與，有問題提出來，你的問題也或許是大家的問題。 可多上課讓自己能夠更加了解，何謂都更應注意事項。
程序規範	<ul style="list-style-type: none"> 都更程序及法律權益（例如同意書的效力、撤回的條件及限制） 都市更新的程序保障
實施方式	<ul style="list-style-type: none"> 實施方式是「協議合建」或「權利變換」，權值是如何分配。 明確實施方式 確認實施者提出的方式是「協議合建」或「權利變換」。 協議合建需簽訂合約以明確分配權益；權利變換則依估價分配。 參與選配權益 在權利變換計畫中，應確保所有權人有公平參與「選配」房屋與車位的機會。 產權處分限制 在權利變換計畫核定後，實施者可能會申請公告禁止產權移轉，所有權人應注意買賣或過戶的時間點。 與實施者簽署私約不在政府部門審議範圍，如以權利變換參與都市更新者，建議可向實施者了解權利變換計畫內容與個人權益。 無論採取何種實施方式，決定了，就請相信專業。
分配方式	<ul style="list-style-type: none"> 分配方式 容積獎勵
同意書	<ul style="list-style-type: none"> 事業計畫簽署請注意個人分配權利價值比率(即更新前權利價值比率)， 請詳閱個人產權資料 同意書之法律效力與撤銷權，更新前權益保障。

分類	專業者應提醒所有權人注意的權益事項 依學員回覆問卷表綜整注意事項分類
權變資格	<ul style="list-style-type: none"> 可參與權利變換的人的身分條件
拆遷安置	<ul style="list-style-type: none"> 不論關係再好跟錢有關的事情一定要跟地主說明清楚，特別是租金補貼，搬遷費和相關的稅金。
	<ul style="list-style-type: none"> 更新期間的安置措施，包括搬遷費、租金補貼等費用之發放標準與時間點。
	<ul style="list-style-type: none"> 更新期間安置方式、搬遷補助、租金補貼及完工交屋時程是否明確， 拆遷補償與安置
裝潢估價	<ul style="list-style-type: none"> 現有裝潢價值無法列入轉換價值評估
估價條件	<ul style="list-style-type: none"> 遇到地主質疑估價權值時如何與地主解釋
共同負擔	<ul style="list-style-type: none"> 都更每一階段都有成本-確認共同負擔費用
	<ul style="list-style-type: none"> 共同負擔及財務、成本等風險
共負比	<ul style="list-style-type: none"> 權利價值與共負比
	<ul style="list-style-type: none"> 確認估價、選配及共同負擔計算是否合理，必要時可委請第三方專業人士協助審閱。(討論題)
	<ul style="list-style-type: none"> 共同負擔比例的合理性與公平性？
	<ul style="list-style-type: none"> 共同負擔的透明度：所有權人需監督「共同負擔」的項目是否合理。每一分提列的成本，都是從地主分回的價值中扣除。
	<ul style="list-style-type: none"> 權利變換與分配比率，更新中（籌組與計畫）權益

分類	專業者應提醒所有權人注意的權益事項 依學員回覆問卷表綜整注意事項分類
選配價值	<ul style="list-style-type: none"> • 權利分配的相關計算規則。
	<ul style="list-style-type: none"> • 「分回權益」不只看坪數，還要看價值與條件，釐清「權利價值」與「坪數」的本質差
	<ul style="list-style-type: none"> • 價值分配而非面積分配(分配坪數是依照轉換價值)都更是以「權利價值」為分配基礎。更新後的資產價值需扣除「共同負擔」(如營建成本、利潤、公共設施設置費)，才是地主可分配的部分。
	<ul style="list-style-type: none"> • 分配價值(事業計劃與實際分配)
	<ul style="list-style-type: none"> • 「共同負擔與財務風險」會直接影響分回成果 • 選配原則與「超額負擔」的財務風險
選配原則	<ul style="list-style-type: none"> • 選配原則
	<ul style="list-style-type: none"> • 選屋的相關概念要溝通，協助屋主做好分回的規劃。 • 最小分配面積單元：需提醒地主，若更新後的權利價值過小，未達最小分配面積單元時，可能只能領取現金補償而無法分回房地。
選配期間	<ul style="list-style-type: none"> • 房屋選配規則及時間
	<ul style="list-style-type: none"> • 權利變換選配期間請務必了解個人權利價值等資訊後，於選配期間內簽署選配文件(權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書)
找補金額	<ul style="list-style-type: none"> • 找補金額

分類	專業者應提醒所有權人注意的權益事項 依學員回覆問卷表綜整注意事項分類
更新稅務	<ul style="list-style-type: none"> 應告知在更新後重建完成後，合法建築物所有權人可享有減免地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅的相關規定(期限與條件)。
	<ul style="list-style-type: none"> 注意更新期間的稅務、貸款、繼承及產權移轉等法律問題，以保障自身財產權益。
	<ul style="list-style-type: none"> 事先了解都市更新相關稅務負擔、找補金額及可能產生的各項費用，評估個人財務狀況（持有房屋數影響稅率），以應對未來衍生增值稅避免後續財務壓力。
	<ul style="list-style-type: none"> 更新後處分資產的『房地合一稅』與『土增稅』基期計算： 不只要提醒房屋地價稅減半，更要提醒「有意在交屋後短期內出售」的地主。需明確告知其「土地增值稅」的前次移轉現值基期認定基準，以及「房地合一稅」在都更取得（屬非自願性移轉或首次移轉）的適用稅率與持有期間起算方式，避免地主因誤判稅賦而損失獲利。

分類	專業者應提醒所有權人注意的權益事項 依學員回覆問卷表綜整注意事項分類
信託	<ul style="list-style-type: none"> • 信託契約與續建機制 • 信託契約與產權保障簽約時機 建議更新案達到一定成熟度，或合約內有明確的「退場機制」後，再簽訂信託契約或辦理信託登記，避免過早信託導致產權受限。 • 確實了解內容：簽署信託契約時，應詳細知悉契約內容，確保個人權利義務。 • 防範資產遭侵害： 提醒所有權人注意個人資料保護，慎防有心人士利用政府資源詐騙，並多利用市府委託的專業輔導單位進行諮詢。
信託登記	<ul style="list-style-type: none"> • 參與都更原則上無需將土地過戶給實施者，僅在信託需求下才會將產權移轉給受託人。 • 信託架構下的『受益權』與個人債務防護： 專業者應詳細說明「不動產開發信託」與「起造人信託」的差異。 必須提醒地主，即便產權已信託，若地主個人發生債務糾紛，其信託契約中的「受益權」仍可能遭法院強制執行或假扣押，進而影響專案進度，因此應及早釐清地主群的財務健康度。
資金信託	<ul style="list-style-type: none"> • 信託制度與投入資金的保障
時程風險	<ul style="list-style-type: none"> • 說明改建的時程及計畫，讓地主有時程上的心理準備。 • 複雜地上物（違建/占有）的拆遷補償歸屬與代拆風險： 應提醒土地上有「未辦保存登記建物（舊有違章）」、「三七五減租」或「無權占有戶」的地主，事權計畫核定後的拆遷補償金歸屬認定標準為何。 • 需預警，若需依《都市更新條例》第57條申請政府代為拆除（強拆），其法定的前置協調程序（五道程序）將會對整體交屋時程產生多大的延宕風險。

分類	專業者應提醒所有權人注意的權益事項 依學員回覆問卷表綜整注意事項分類
團隊委任	<ul style="list-style-type: none"> • 都市更新的各種專業團隊與合約規範
契約	<ul style="list-style-type: none"> • 簽署任何同意書、委託書或契約前，應充分了解內容、解除條件與法律責任，避免權益受損。
	<ul style="list-style-type: none"> • 應詳細閱讀並確認所有契約內容，包括權利變換、分配方式、工程期程及違約責任。
	<ul style="list-style-type: none"> • 契約條文需具備明確的落日條款或違約解約機制。
分配方式	<ul style="list-style-type: none"> • 確保分回坪數的內容(討論題)
文件	<ul style="list-style-type: none"> • 「簽署文件內容」與「授權範圍」必須清楚理解
更新會	<ul style="list-style-type: none"> • 選配原則針對多選部分，是否須設定上限？超選的金額又該如何訂定？
	<ul style="list-style-type: none"> • 有關事業選配原則，是否得由理監事提出擬定原則，再由會員大會決議即可？抑或是選配原則之擬定與決議皆須由全體會員提出與決議。
	<ul style="list-style-type: none"> • 有關選配期間，已選配且無影響他人權益之地主，其已選配之權益，得否能依會員大會修改規則後予以取消已選配之單元或車位？

