

開會事由：「新北市政府都市更新處交議事項」第二次專案會議

開會時間：中華民國 101 年 4 月 24 日下午三時

開會地點：中和區中和路二段 305 號二樓

會議說明：

一、2 月 24 日本會與都市更新處舉行「新北市更新法令、業務執行及興革」座談，會中決議針對都市更新權利變換選配原則、都市更新資訊公開內容及以協議合建實施都市更新之合建契約書範本研擬案，交由本會提出適切之修正建議。

二、就以上興革事項及契約書範本研擬案，召開本第二次專案會議，並擬訂研討大綱，惠請專案委員研提意見，以利於研討彙整後向主管機關提出建議。

提案一、研訂「新北市政府都市更新權利變換房屋土地公平選配原則注意事項(草案)」案。

說明：依都市更新權利變換實施辦法第 11 條，研擬選配原則注意事項(草案)如提案附件一(第 3 頁)，請討論。(請黃副理事長金河補充說明)

決議：

提案二、研訂「都市更新資訊公開各階段應提供文件揭示及說明內容項目明細表(草案)」案。

說明：

(一) 於進行都市更新各階段程序中，實施者應履行資訊公開之立法意旨，提供各項資料文件訊息給各土地所有權人及相關權利人等參與者。

(二) 惟於各階段程序中，實施者究應公開何種資訊，並無明文依循，爰研擬「都市更新資訊公開各階段應提供文件揭示及說明內容項目明細表(草案)」如提案附件二(第 4~5 頁)，請討論。(請黃副理事長金河補充說明)

決議：

提案三、研訂「合建契約書範本及簽約注意事項(草案)」案。

說明：依都市更新條例第二十五條規定，得以協議合建實施都市更新，惟市場上合建契約書樣態繁多，非一般所有權人易以瞭解，為維護多數所有權人之權益，爰提出「合建契約書範本及簽約注意事項(草案)」如 提案附件三、四(第 6~21 頁)，建請都更處於完成程序後，提供實施者及所有權人於簽訂合建契約書時參考。(請黃副理事長金河、黃理事朝輝補充說明)

新北市政府都市更新權利變換房屋土地公平選配原則注意事項(草案)

- 一、依都市更新權利變換實施辦法第 11 條，訂定選配補充事項。
 - 二、實施者辦理權利變換分配土地及建物位置，做法執行程序應本公平、公開透明。
 - 三、分配方式訂定，本導重更新前既有權利，訂定優先次序如下：
 - (一)原一樓商店、住家優先原則，得優先選配一樓新店住新屋，
 - (二)區位導重原則，優先分配原建物位置。
 - (三)申請意願位置
 - (四)抽籤
- 更新案一樓店住如有未參與選配地主，仍應保留原位置優先權利，如到開工後，仍未能達共識，得研擬處理方案報主管機關核准。
- 四、分配方式之公示：都市更新事業計畫、權利變換計畫分送者，依都市更新事業計畫表明分配方式辦理。不同意地主，應提書面意見送實施者或主管機關，併入委員會審議。兩計畫合併送件者，實施者應於籌備，或於洽取地主簽同意書階段，舉辦說明會中或口頭告或書面告知。自辦公聽會階段，應公示於書面及口頭報告。
 - 五、分配方式之通知：實施者應列入資料及口頭報告中。
 - 六、選配價值戶數，依地主更新前價值之百分之十及以原有戶數為原則，超過部分，宜事先洽得實施者同意。
 - 七、都市更新權利變換分配，實施者應考量全案需求性，政府最小單元規劃坪型，規劃新屋之坪數戶數配置，給地主有選配可能；不得造成落差太大，地主選配有實質困難。
 - 八、地主價值未達最小分配單元者，地主得自行協商數人申請合併分配，實施者不得拒絕之。
 - 九、實施者對不能分配者，應詳予說明。
 - 十、為利地主選配儘速完成，實施者於事業計畫建築設計定案後，應提供足夠資料，如平面圖坪數、價值等供地主參考，以利其選配。

提案附件二

都市更新資訊公開各階段應提供文件揭示及說明內容項目明細表(草案)

- 一、 法令依據：實施都市更新案事業案件，於依都市更新條例及其施行細則都市更新權利變換辦法等。在各階段程序面，實施者應履行資訊公開之立法意旨，提供各項資料文件訊息給各參與者。
- 二、 第 10、11 條劃定更新地區或更新單元，第 10 條擬訂都市更新事業概要，依第 19 條擬訂事業計畫，依第 29 條及都市更新權利變換辦法，擬訂權利變換計畫等，實施者應提供資料類別及時間清單。

計畫階段	提供文件主要項目名稱	說明事項	提供時間
劃定更新地區或單元	法令依據 都更地區、單元範圍圖 同意取得門檻、目前比率	一、 法令依據。 二、 劃定理由、四邊界線	1.說明會 2.自辦公聽會
事業概要	一、法令依據 二、更新地區或單元範圍 三、更新構想圖	一、法令依據：條例第 10、11 條 二、更新單元範圍圖、更新構想 三、依都更條例施行細則第 6 條規定舉辦公聽會，有關機關、學者專家及當地居民代表及其他權利關係人參加。	1.說明會或 2.自辦公聽會
都市更新事業計畫	計畫範圍圖 實施者名稱地址 土地使分區及容積數量 公共設施 重建區段配置及建築設計圖說 申請獎勵項目、數量總量	一、法令依據：依都更條例第 19 條規定，擬定事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。 二、依施行細則第 6 條規定，應邀請主管機關、學者、專家及當地居民代表，並邀請區內土地及建物所有權人及其他權利關係人參加。 三、辦理公聽會公告及通知方式，說明依法刊登報、紙公	1.說明會或 2.自辦公聽會 3.公辦公聽會

	共同負擔概數百分比率 同意書應達法定比率 載明權利變換地主選配原則	<p>告貼，及通知區內所有權人參加之方式日期。</p> <p>四、說明公聽會辦理者、資格依據，介紹出席者主管機關、學者、專家。</p> <p>五、說明議程含地主意見發表，答詢</p> <p>六、報告事業計畫等內容</p> <p>七、說明地主選配原則</p>	
權利變換計畫	<p>權利變換房屋選配申請書</p> <p>選配原則說明</p> <p>實施者名稱 地址</p> <p>共同負擔概算表</p> <p>更新後土地建物配置圖平面圖 立面圖透視圖等</p> <p>土地建物車位分配價值清冊</p> <p>估價報告主要事項</p>	<p>一、法令依據：依都更條例第 29 條及權利變實施辦法規定，擬定權利變換計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>二、依施行細則第 6 條規定，應邀請主管機關、學者、專家及當地居民代表，並邀請區內土地及建物所有權人及其他權利關係人參加。</p> <p>三、辦理公聽會公告及通知方式，說明依法 刊登報、紙公告貼，及通知區內所有權人參加之方式日期。</p> <p>四、說明議程含地主意見發表，答詢</p> <p>五、說明公聽會辦理者、資格依據，介紹出席者主管機關、學者、專家。六、報告權利變換計畫內容等</p> <p>六、選配之通知日期、選配申請提出期間地點，未選配者之公開抽籤日期等。</p>	<p>1.選配說明會或</p> <p>2.自辦公聽會或</p> <p>3.公辦公聽會</p>

合建契約書(範本草案)

立契約書人 地主：○○○ (以下簡稱 甲 方)
 建主：○○建設股份有限公司 乙

茲為合作興建房屋事宜，經雙方同意訂定各條款如下：

壹、土地提供：

一、甲方願將所有下列土地，提供與乙方作整體規畫設計，共同合作興建房屋：

甲方提供土地		所屬建築基地		
坐落	持分面積 \ 平方公尺	基地號	基地面積 \ 平方公尺	擬建層數
○○區○ ○段○○ 地號	○○○○ (○○○坪)	○○市○○段○ ○、○○、○○、 ○○、○○地號(如 附件一所示範圍)	○○○ (○○○坪)	地上○○層 地下○層

二、甲、乙雙方約定本合建，以乙方於民國○○年○○月○○日前取得○○段○○、○○、○○、○○、○○地號土地全部地主同意參與建築，而整合成一完整之建築基地時，為本合建案成就要件。

三、第一款建築基地依建築法規規定若可移入容積時，甲方同意依據都市計畫容積移轉實施辦法及都市計畫使用分區管制要點之規定辦理。相關捐贈及容積移轉手續，甲方同意委由乙方全權辦理。上開容積移轉所增加之面積，已分配予甲、乙雙方，若法令變更而受有限制或不能達到合建分屋預期之目的時，甲、乙雙方同意另行協議合建條件或解除契約。

四、本約甲方所提供之土地，除依法應設置之公私道路用地外，其餘可建土地，乙方應依法合理充分使用。

五、本約土地現有地上物及人員、傢俬之騰空，由甲方負責處理。地上物則由乙方負責拆除之，所需拆除、搬運費由乙方

方負擔。

- 六、於本合建案成就時，甲方應備全證件交由乙方申請地政機關鑑界，所需申請手續及鑑界費用由乙方負擔，如有界址糾紛由甲方負責理直。
- 七、於本約成就時，甲方應備齊土地使用同意書、舊有房屋拆除同意書、土地及舊有房屋所有權狀影本等文件交與乙方以憑申請建造執照及舊有房屋拆除執照。
- 八、本約土地如有來歷不明、瓜葛糾紛或他項權利設定，應由甲方負責於移轉土地產權前予以理清，所需之一切費用由甲方自行負擔。於契約存續期間，非經乙方同意，甲方不得將本約土地出售、質借、典押或提供與第三人建築。

貳、房屋興建：

- 一、本約合建之房屋，雙方同意興建鋼筋混凝土造大樓，其土地規劃、請領執照，鳩工庀材、營造施工、水電設備等一切工程技術、工料費用及有關之風險等，均由乙方負責處理並負完全責任。
- 二、乙方應遵照主管建築機關核准之建造執照所附施工圖樣及附件二約定之『建材設備』，誠實施工，不得偷工減料；如無特殊原因，任何一方不得藉詞要求設計變更，否則造成工料損失應由要求變更之一方負責。
- 三、乙方營造施工過程中，甲方得隨時監督乙方依圖施工，如發現工料、品牌或規格不符時，得隨時糾正之，但甲方不得為圖樣及一般工程慣例以外之要求。
- 四、本約合建房屋事宜，均依現行建築法令辦理，若法令變更而受有限制時，甲、乙方同意依變更後之法令辦理。

參、房屋分配：

- 一、本約甲、乙雙方約定，甲方可分配合建後之房屋，其產權

- 面積(以地政機關登記之面積為準，包括主建物、附屬建物及共有部分分攤面積)為按甲方原有建物登記面積之○.○倍計算，另可分取地下○樓○○停車位○位。
- 二、前款所載附屬建物中之雨遮，若因法令變更致無法辦理登記時，雙方同意房屋分配比例，依減少之雨遮面積比例遞減之。
 - 三、地下層除應設置之配電室、蓄水池、機械室、梯間等共有部分外，其餘範圍雙方同意全部闢為地下停車場。
 - 四、共有部分：包括附建於屋頂突出物之梯間、機械室、水箱及各層之梯間，及附建於地下層之配電室、蓄水池、機械室、梯間等，各依雙方分得區分所有建物面積(含騎樓、陽台面積)比例分擔登記，但共有部分比例以不超過各戶產權面積之 30% 為原則。
 - 五、甲方同意依前述房屋分配原則計算所分取之房屋面積及車位數，並按各層協議單價之平均價計算甲方可分取之房屋價值，再以可分取之房屋價值選取中意之整戶房屋及整個車位(協議單價計算及分配樓層選擇原則詳附件三)。其間之分屋差價在增減百分之十範圍內，雙方同意以協議單價之九五折計算，超過部分則以協議單價計算；分屋差價於合建房屋使用執照取得後十天內，另以現金與乙方互為找補，惟相互找補之價差限一戶房屋及一個車位總價以內。
 - 六、甲、乙雙方各分取前述房屋面積亦同時分取按所分得之區分所有建物面積比例計算之基地持分權利。
 - 七、依前述各款分屋原則分配，甲方及乙方各分取之房屋樓層別及各層協議單價，於建造執照核准後，依附件三所定原則另行協商定之。於申請建造執照時，雙方同意先以乙方為起造人提出申請，俟確定甲方及乙方各分取之房屋樓層

別時，再將甲方所分取之房屋樓層別，以甲方或其指定人名義為起造人，委託建築師專案提出起造人名義變更。

八、於甲方遷離現場及遷入時，由乙方各補助搬遷費予甲方，每次新台幣○○萬元整。自甲方遷離現場之日起，至新建房屋交屋日止，乙方應另給付甲方每月新台幣○○元整之租金補貼款。

肆、合建保證：

一、本約合建，乙方應提供合建保證金新臺幣○○萬元整與甲方，其交付方式如下：

1、於本約簽立同時，由乙方開立保證金參分之壹同額、指名甲方為受款人且禁止背書轉讓之支票交見證地政士保管，俟本合建案成就時，逕由見證地政士將保管之支票交付甲方，為第一期保證金之支付。但本合建案未能成就時，則由見證地政士逕將保管之支票返還予乙方。

2、於建造執照核准時，由乙方支付保證金參分之壹予甲方。

3、於完成建造執照起造人名義變更並開工時，由乙方支付保證金參分之壹予甲方。

二、前款保證金甲方同意分三期退還乙方，其期別如下：

1、於合建房屋地下室結構體（壹樓底版）施工完成時，由甲方無息退還保證金參分之壹予乙方。

2、於合建房屋頂樓版完成時，由甲方無息退還保證金參分之壹予乙方。

3、於取得使用執照交屋時，再無息退還保證金參分之壹予乙方。

三、上開保證金之交付及返還明細，詳附件四。

四、甲、乙雙方同意本合建案另採銀行信託方式加強合建保證，由甲、乙方共同委託兼營信託業務之銀行（下稱信託銀行）辦理本約信託業務委任項目，其服務費用由乙方全額負擔，信託內容應包括：

- 1、不動產信託（包括土地及建照起造人）。
- 2、專戶資金控管。
- 3、工程完工續建之處理（確保甲方權益完全不變）。
- 4、基地合併、分割及地目變更手續
- 5、交付信託財產予歸屬權利人。

五、信託契約書由甲、乙方另行與信託銀行訂定之。信託銀行應秉公正第三人立場，遵照信託法執行受託業務。

伍、建築期限：

一、於本合建案成就後○○天內乙方應委託建築師完成正式設計圖樣，交甲方認可並於○個月內簽認後，乙方應責由建築師於○○天內提出申請建造執照。俟乙方取得建造執照並辦妥起造人名義變更後○個月內，甲方應搬離現場；自全部地主搬離現場之日起○個月內，乙方應進行拆除舊有房屋，並接續開工興建。

二、本房屋完工期限自開工日起○○個日曆天內建築完成並領到使用執照，以領得使用執照之日為完工日。唯因政令變更、天災地變或不可歸責於乙方等不可抗力之原因而延誤時不在此限。但雙方言明水、電之接輸事項及屋外排水溝渠、巷道之鋪設工程，悉依各該主管機構之規定程序辦理，不受本條完工時限之拘束。

三、甲、乙雙方同意於完工並完成接輸水電後，甲方應於乙方通知驗交房屋日起十五天內辦理交屋手續。

陸、產權登記：

- 一、甲、乙雙方應於建造執照核准後及辦妥甲方分取房屋起造人名義變更之日起七日內，備全證件與信託銀行簽訂信託契約，並將土地所有權及建造執照起造人信託移轉予信託銀行(或其指定建經公司)名下。
 - 二、乙方工程進度至結構體○樓頂板完成時，由信託銀行具名提出申請辦理基地合併、分割及地目變更等手續。
 - 三、乙方工程進度至結構體頂樓板完成時，逕由信託銀行將乙方分得房屋所應持分之土地權利範圍，辦理移轉登記予乙方名下。
 - 四、使用執照取得後，以信託受託人名義辦理房屋稅籍申報、建物複丈及建物第一次登記手續。於辦妥建物第一次登記後信託關係消滅，應由信託受託人將信託財產移轉交付歸屬權利人。
 - 五、有關產權登記事宜，甲、乙方及信託銀行均同意共同委任乙方指定之地政士負責代辦一切登記手續。
- 柒、稅費負擔：
- 一、本約土地其應繳之一切地價稅，在開工日以前均由甲方負擔，開工日以後則由雙方以分屋比例各自負擔。
 - 二、辦理基地合併、分割、地目變更等手續及產權登記所需之各項費用，由各房屋應得人各自負擔。辦理土地產權移轉登記應納之土地增值稅，雙方約定於本約成立前已增值部份計算應納之土地增值稅全部由甲方負擔繳納；於本約成立後再增值部份計算應納之土地增值稅由雙方按分屋比例分擔繳納。
 - 三、甲、乙雙方同意於辦理產權移轉登記時，土地按移轉當期之公告現值報繳土地增值稅，房屋按評定現值報繳契稅。倘若法令變更需按市價申報時，則按變更後法令規定申報之。

四、 甲、乙雙方互換之房地，甲方換出土地應依規定開立憑證(稅賦由乙方負擔)交付乙方俾憑入帳，乙方換出房屋亦應開立憑證(稅賦由甲方負擔)交付甲方。其換出房地之金額，應按互換土地與房屋當地市價從高開立憑證。

五、 工程受益費於簽約前由甲方負擔，簽約後依照分屋比例由雙方各自負擔繳納。

六、 其他應負擔之稅捐依有關法令規定由各該納稅義務人各自負擔繳納。

捌、 安全維護：

一、 施工營建期間，乙方對於營建工程及工地應妥做安全維護措施，其工地上及毗鄰一切災難或意外概由乙方負責處理。

二、 乙方不得以上述事故為由，要求延長完工期限或設計變更。

玖、 保固服務：

自乙方通知交屋日起，乙方對本房屋之結構體應負責保固十五年，固定設備應負責保固一年，但因天災或不可歸責於乙方之事由而發生之毀損不在此限。

壹拾、 違約處理：

一、 甲乙雙方應遵照本約各條款切實履行，如甲方違約時，除應將所收之保證金加倍賠償乙方外，同時並須賠償乙方已施工之工程損失及其他合建地主之損失及其他因本約所支出之一切費用。如乙方違約無正當理由而致中途停工逾三個月或根本無力繼續施工時，除甲方得將保證金予以沒收處理，並同意由受託銀行另覓廠商續建完成。

二、 如因本合建案任一地主違約致乙方停止履行本約時，甲方不得向乙方請求賠償，但甲方未違約之地主應配合乙方共同向違約之地主求償。

三、 如甲方未依約配合提供證件，致影響合約之推展或致乙方

受有損失時，應由甲方違約之地主負一切損害賠償之完全責任。

四、如工程逾期，乙方應按每延誤一日賠償甲方所分取房屋工程費千分之一當違約金。

壹拾壹、設備概要：

本約合建房屋除依照主管機關核准建照之圖說為施工標準外，核准圖說未予註明之建材、設備及其他設施詳如附件二『建材設備』。且乙方保證本合建房屋之材料絕不採用未經處理之海砂及輻射鋼筋。

壹拾貳、其他要約：

一、凡申請建照、使用執照、編訂門牌、按裝水電等與本約有關之書類文件、須甲方蓋章或出具證件時，甲方應隨時配合提供，並同意乙方依附件五委刻印章授權書辦理。

二、與本約有關之其他約定應以書面為之，口頭要約概屬無效。

三、本約之附件、圖說及特約事項書為本約之一部份，與本約具有同等效力。

四、雙方通訊地址以本契約記載為準，如有變更時，應即以書面通知對方，否則因此誤時誤事時，統由變更之一方自行負責。

五、本約若有未盡事宜如有發生疑義時，悉依照有關法令規定、一般社會慣例及誠實公平原則處理之。

六、本契約之權利義務，對於雙方之繼承人及受贈人具有同等約束力。

七、本合建案公共設施由管理委員會負責點收管理維護，起造人應按法令規定提列公共基金，甲、乙雙方應遵守規約規定繳納管理費及基金。

八、因本契約發生任何訴訟糾紛，雙方合意以台灣○○地方法

院為管轄法院。

九、本約同文乙式三份，各立約人及見證人分執乙份為憑。

立約人(甲方)：

住 址：

身分證號碼：

電 話：

立約人(乙方)：○○建設股份有限公司

代 表 人：董事長：

住 址：

統 一 編 號：

電 話：

見 證 人：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

附件一

預定建築基地範圍圖

坐落：○○段○○、○○、○○、○○、○○地號

附件二 建材與設備

協議單價計算及分配樓層選擇原則

現住戶樓層	協議單價計算範圍	可優先選擇房屋樓層	
一樓	八~九樓	八~九樓	
二樓	二~五樓	二~五樓	
三樓	三~六樓	三~六樓	
四樓	四~七樓	四~七樓	

說明：

- 一、地主選屋時，以其持有原建物登記面積乘以〇.〇倍分屋比例後，再與現住戶樓層位置，對應表列協議單價計算範圍之全部樓層平均單價相乘，所求得之乘積即為該地主可分取之新屋價值，再與所選取之新屋總價值相減，所得之分屋差價，在增減百分之十範圍內，以九五折計價，超過部分則全額計價，於合建房屋使用執照取得後十天內，另以現金與建商互為找補。
- 二、地主可選擇房屋樓層，以其現住戶樓層位置，所對應表列可優先選擇房屋樓層為限，如有二位以上地主選擇同戶房屋時，則以抽籤定之。

附件四

保證金交付及返還明細

一、保證金交付(單位：新台幣)

保證金總額	第一期保證金	第二期保證金	第三期保證金
○○萬元	○○萬元	○○萬元	○○萬元

二、保證金返還(單位：新台幣)

第一期保證金	第二期保證金	第三期保證金	合計
○○萬元	○○萬元	○○萬元	○○萬元

委刻印章授權書

立委託書人 委託人：○○○
受託人：○○建設股份有限公司 (以下簡稱：甲 乙 方)

茲就甲乙雙方合建案，甲方委託乙方代刻印章事宜約定如左：

一、授權代刻：

甲方授權乙方代刻印章壹枚保管及使用。

二、使用限制：

本印章限蓋用於與本合建請領建築執造之申請書、土地使用同意書、舊有房屋拆除同意書及辦理產權登記等有關之文件書類。乙方不得將本項授權印章使用於標的物以外之任何用途，否則乙方應負法律責任。該專用印章應於土地暨房屋點交完成後，將本章無償交予委託人。

三、糾紛處理：

甲乙雙方如有糾紛，雙方同意不得影響本委託書第二條各項用途之使用，立書人並同意依民事訴訟而不得影響本委託書事項之成立。

四、委託書存查：

本項委託授權，受委託書人本於誠實信用之原則製作，雙方恐口說無憑，特立此書存查。

立委託書人

甲 方：

住 址：

身分證號碼：

受 託 人

乙 方：○○建設股份有限公司

代 表 人：董事長：

住 址：

統 一 編 號：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

合建契約注意摘要：

一、以中華工程股份有限公司台北市松山區寶清段一小段建築案為例。

二、契約書檢視前提說明：合建契約書是一種私權約定，法律行為除不得違法律強行規定外，尊重雙方(地主與建商)得自由約定。契約一經簽定，雙方均受契約之拘束，故簽定契約，應有充足時間並詳細研讀，有不了解契約之條文或文意內容，應事先請教專業者釋疑清礎，不要未經詳細研讀或一知半解或礙於人情催促，即匆促下先簽了契約，到了執行階段與期待落差過大，恐徒增身心錢財訴訟等困擾多多。

三、應注意重點事項：

(一)都更範圍：載明範圍是否方正大小適當，將來執行順利容易為考量。

(二)分配條件：

分配原則如何訂定，是依都更權利變換辦法定出?或建商允諾坪數?或承諾依前二者可擇優?

公共設施比率及持分配原則賦原則?

車位何分配原則?

注意：先從整體面建商與地主之分比率?是否有公平性，此可比較其他案例如比率，或以土地每坪分回新屋倍數比率是否相當?。

(三)同意書簽定：同意書是否一次簽所有同意書，即各階段不得再有反悔呢?

建商主辦純合建案大都簽契約時，併同同意書一次簽給建商原則為多，例外另有其他約定分次簽給案例非常少。

但如依更新條例規定，是分階段簽具同意書，如條件變更要變更同意書，或在公開展覽期間有條件可撤回同意書。

一般都更案同意書，可分事業概要同意書，事業計畫

同意書，權利變換計畫只有選配無目前同意書規定，各階段如有變更，均需變更同意書。

- (四)稅捐：實施依都市更新條例權利變換方實施重建案，稅捐地主享受減免優待金額很大，不必擔心。
若是建商採合建方式：要注意土地增值稅沒有優惠，數額龐大且屬地主要繳納責任，要計算清楚數額。稅捐可優惠類別，只能享地價稅及房屋，幅度小很多。
- (五)時程約定：無論採合建或都市更新方式，時程上要先有總的約定，及預留雙方退場機制時程，如二年內都更整合未達比率或未能定案時，雙方要如何處理約定列入條文，對雙方公平合理。曾有案例未約定，拖了十餘年之痛苦，才不會一次簽了等同賣身契之不公平契約。
- (六)信託：信託在國內經驗案例不足，法規規範目前僅大原則如自益信託或他益信託，其餘有賴契約補充，故雙方約定內容非常重要。小地主要注意的信託的範圍，如地主所有權要移轉過戶否?要登記信託在誰名下?何時要辦移轉過戶登記?費用誰出?若不成功時退場條款明確否?信託函括範圍，含地主房地否?建商資金及預售價金之要信託才公平?又單純信託或還函抵押貸款籌措融資?應詳細約定明確。是否併行約定按完工進度做資金控管?
- (七)續建完成機制有無：全案實施期間，如實施者有不能完成或無故停止達一定期間，有無保障條文約定?
- (八)舊貸款處理機制：一般都由建商協助處理，條件注意事先列入契約
- (九)其他事項：契約內容繁雜會因個案而異，唯尚需注意損鄰賠償責任，其他費用負擔責任，產權登記費、印花稅、代書費，瓦斯外管線費等等，都要約定清楚。