

第六章 履約管理

都市更新事業之實施情形與進度，影響更新地區權利關係人之權益至鉅，故「都市更新條例」第 54 條至第 57 條，「都市更新條例施行細則」第 26 條至第 38 條對於「監督與管理」有所規定，且依第 56 條第 2 項之授權，已發布「都市更新事業接管辦法」。

此外，內政部營建署於民國 97 年 11 月修訂的「都市更新作業手冊」第十一章，對於都市更新事業的監督管理與接管，也就都市更新條例相關規定詳予介紹說明，包括監督及檢查、對於缺失之限期改善、依法監管、代管、停止營運、限期清理、強制接管等事項，對於法令所規定的要件與執行步驟均已逐一闡述，請自行參閱。

在政府為主辦理都市更新案件中，政府主辦機關關切的重點在於督促廠商依法令規定以及契約的要求完成實施都市更新。為協助減少主辦機關承辦人員執行上所遭遇的窒礙，以下乃針對政府主導辦理都市更新案件履約管理的重要觀念加以介紹。

第一節 不同類型案件的管理重點提示

目前國內都市更新案件實施階段常見的問題包括：地主意見整合、各種行政審查程序、費用超支、取得資金、拆遷等。在政府主導辦理之都市更新案，除了注意前述各種都市更新通案性問題外，依政府為主辦理類型的不同，其履約管理的重點也有所不同。

一、權利變換

在「權利變換」類型中，主辦機關至廠商依都市更新條例第 57 條向主管機關完成都市更新成果報告備查之後，與廠商間的權利義務大致告一段落，實施契約（投資契約）主要的義務也大致履行完畢。

二、設定地上權

至於採「設定地上權」方式辦理者，因多為公共建設，且可能涉及政府分回財產的後續經營管理，故其契約期間，則有可能跨越都市更新事業計畫完成後，於此情形，即需特別考量在都市更新完成後的後續管理。

三、附款式標售

採「附款式標售」的類型，公開評選實施者的主辦機關，主要在確定實施者有能力提出都市更新事業計畫並得到主管機關核定，而在所有權移轉之後，則基本上回歸都市更新條例的管制，僅在取得所有權的廠商未在一定期限內依都市更新事業計畫辦理都市更新時，可能需啟動買回機制。

在採取促參法規定選商的案件，促參法規定應有營運績效評估機制。惟除採設定地上權方式辦理者較可能涉及續約問題外，採其他幾種方式辦理者，原則上政府與民間廠商間的關係到都市更新事業完成時止，其性質上較無續約問題。惟具體規範仍應視個案情況而定。

第二節 不同實施階段的管理重點提示

如以都市更新案件生命週期（Total Life Cycle）的觀點分析主辦機關的管理重點，主辦機關各階段所需考量的管理作為應有所不同。

表 6-1 都市更新案件各階段管理重點分析

階段	管理重點
招商準備	<ul style="list-style-type: none"> ● 妥善規劃合約。契約條款應公平合理，以利建立長期健康的合作關係。 ● 早期建立履約管理團隊，並儘早參與計畫的規劃與合約準備，以為長期的合約管理作準備。
都市更新完成前	<ul style="list-style-type: none"> ● 契約管理者須取得足夠的資訊以確認民間廠商的時程規劃及進度符合契約規定。 ● 監督民間廠商及早取得地主同意、完成都市更新事業計畫等都市更新必要文件，並依法辦理相關程序。 ● 監督民間廠商規劃、設計、興建的進度，以確保都市更新事業完成日符合契約的要求。 ● 監督民間廠商財務情況，以確保廠商財務健全，足以依契約承擔並實施都市更新事業。
都市更新完成後	<ul style="list-style-type: none"> ● 因都市更新的目的已完成，故除設定地上權案件之外，原則上契約的主辦機關於此階段不予管制，而回歸到一般建築管理、工商管理等行政系統管理。 ● 對於公共建設性質的設定地上權案件，在地上權期間屆滿之前，須依合約規定對廠商進行管理。 ● 廠商需按期提供報表或報告給主辦機關，以利契約管理者取得足夠的資訊以監督其營運狀況。 ● 主辦機關進行營運績效評估。 ● 對於長期合約（超過五年以上者），合約中亦可考量設計定期檢討機制，以確認契約達到預期目標，或是否有必要針對未來幾年的變化進行調整。

階段	管理重點
契約終止或期滿	<ul style="list-style-type: none"> ● 機關應考量是否要延長契約期間？收回自營？或交給其他合約商？ ● 如考慮續約，則續約的標準與營運績效評估機制應相結合。 ● 合約商的變更是否會影響政府提供主要服務給大眾？ ● 如政府考慮收回自營，有哪些必要的資源是政府會需要的？政府要自行準備，或要求廠商移轉？如涉及要求廠商移轉，要儘早與原合約商協調，並確認是有償或無償移轉。若為有償移轉，需預先確認財源。 ● 確認財產、服務均可順利地移轉回給公部門或下一個合約商。 ● 如涉及其他第三人的權益，須儘早協調處理。

資料來源：本手冊整理

根據上述分析，本章擬區分「都市更新事業計畫完成前的履約管理」以及「都市更新事業計畫完成後的履約管理」兩大部分說明主辦機關應考量的履約管理作為。

第三節 都市更新完成前的履約管理

除主管機關依都市更新條例第 55 條及第 56 條規定所為行政上的監督及管理以外，契約主辦機關主要係依據契約規定進行履約管理。

適當之履約監督可使機關於履約過程中，及早發現廠商是否依照合約規定履約，以要求改善並避免或減少將來違約事項擴大所致損害。相關法規條文對於履約管理的規定均僅為原則性的規範，就履約監督之實際執行層面上，顯有不足。因此，合約機制即非常重要。

在都市更新事業計畫完成前，原則上不允許獲選辦理都市更新

案件的民間廠商轉讓實施都市更新案件的權利。

本節試列舉一般可供參考的履約監督機制設計方向與原則。

一、明定履約標準

合約文件內應盡量明白規定對廠商履約義務，包括品管、品質、規格、測試等要求，使廠商有明確客觀之履約標準可供遵循，主辦機關也易於認定廠商是否遵守合約規定。

此外，若合約期間長，合約中應有主辦機關得就履約標準予以增刪修訂的彈性，而廠商亦應遵守修訂後之履約標準，以預留要求廠商之履約水準與時俱進之空間。然而，廠商因履約標準提升可能會導致遵守新履約標準之成本增加，主辦機關應考量於不同財務條件內准許適度反映。

二、建立監督流程

除主辦機關宜定期查核外，廠商身為履約人，對於實施狀況居於最佳掌握之地位。故主辦機關雖有監督之權利與責任，但仍宜適度賦予廠商自我監督責任，亦即，主辦機關的履約管理儘量朝向以「流程監督」為主，而非過份干預廠商的經營內容，如此可使主辦機關順利進行履約監督，收事半功倍之效。

為使主辦機關能夠有效進行監督，宜考量主辦機關人力、案件複雜度以及實際需要等因素，秉持下列原則，針對計畫執行的重要節點，建立具體的報告及監督流程（例如：標準作業流程），以作為主辦機關並可考量在合約內具體約定關鍵事項的廠商配合義務，以利執行：

- （一）要求廠商負責收集並評估相關資料，定期提供報告，以便主辦機關隨時掌握廠商履約情形。
- （二）合約應有機制確認承包商提供資料之正確性。
- （三）主辦機關應盡量以廠商履約「是否符合履約標準」為

判斷準則，如廠商之履約情形良好，或合約並未具體規範廠商的作為義務，即不宜在履約過程過份干預廠商本身的營業或控管作業。

- (四) 主辦機關應自行或委託其他機構（例如：顧問）稽核廠商提供之報告，以利及早發現潛在問題。
- (五) 都市更新實施進度的監督：在都市更新案件中，關於都市更新的執行，多有法律規定的程序控管。但在合約中，亦可針對重要的計畫里程碑，約定完成時間，以作為認定是否構成違約的基礎，並有效督促都市更新事業儘早完成。惟應注意，若時程規定太細密，也可能碰到是否「變更或修改契約」的爭議，或動輒違約，徒增執行時的困擾，故契約中要求的完成時限宜合理規定，並應避免與法定計畫發生衝突。
- (六) 興建過程監督：關於建物的建築品質部分，有建築管理系統加以管制。惟若涉及日後需提供服務的公共建築，則主辦機關有必要採取較高標準在履約過程中予以監督。
- (七) 廠商財務監督：從政府為主辦理之案件的履約管理角度，較需考量的是在都市更新事業完成前的廠商財務風險。。

主辦機關除於合約中可以具體要求廠商建立良好的內部管理制度（例如：對於較重要的個案，要求廠商需具有符合 ISO 品質管理認證的系統）之外，如相較於一般「計畫管理」常見的標準作業程序，主辦機關得視情形自行建立、或委託顧問公司考量都市更新實施契約等計畫合約履約管理的需求，就：計畫書審查、契約變更、工程督導、品質稽查、缺失矯正與預防措施、竣工及驗收、履約爭議處理、民眾陳情案處理等事項建立監督流程。惟因所有制度的建置均涉及成本與時間，主辦機關仍應考量個案情形，以免衍生履約困擾。

三、 廠商財務監督

都市更新案件中，關於財務監督，有兩方面的考量：其一，主要是廠商辦理都市更新權利變換案件時，其「共同負擔」費用

的認定、以及各項更新相關補償金額的發放；其二，都市更新案件(包含所有推動模式)則與一般促參案件等公私合營案件所需考量的監督相類似。就後者，可以參考促參法制下主管機關已頒行的各項規定、作業手冊或行政指導內容；但前者，則是都市更新案件所特有、而需特別監督的問題。

一般關於興建成本的管控，在廠商運用銀行融資從事建設的案件中，銀行為確保融資債權的回收，對於資金的運用，通常會進行相當的查核。且一般會委由工程顧問或建築經理公司，依建築進度審核各項費用支出，以作為撥款的依據。

主辦機關與銀行對於同一案件的關切重點不完全相同：主辦機關著重在確保都市更新案件依據核定計畫及合約要求，如期如質的完成；而銀行所重視的則是債權確保。但是，兩者所查核的標的，亦即更新工程的本身，則無二致。主辦機關在具體個案中，宜充分考量同一計畫中不同當事人間的作業介面問題，如能適當整合相關顧問（例如：銀行所委聘之顧問）或關係人的工作成果，將有助避免就同一份工作疊床架屋，甚至在不同顧問與不同執行者之間產生意見衝突，徒增爭議。

為避免廠商準備報告時無謂之重複或資源之浪費，主辦機關可考量要求一定之報告格式、項目，並以主辦機關所要求者為準。主辦機關於制訂履約標準時，即應思考其擬要求廠商提供之資料項目、內容、以及主辦機關監督作為的深度與強度，以作為履約督導之根據，以一併設計報告之格式。

一般而言，主辦機關可要求廠商定期提供經會計師查核簽證的財務報表。此係因為，要了解一家公司體質的好壞，並非只看該公司每月營收或每股盈餘就足夠，財務報表是重要參考，並以資產負債表、損益表及現金流量表等三大財務報表為觀察重點。

四、現場稽核

主辦機關可透過定期或不定期之現場稽核，以瞭解廠商是否落實其品質制度。現場稽核應協同廠商為之，可使雙方對於履約

結果相互瞭解，以兼顧監督、成本效益與稽查難易度之平衡。

定期檢查稽核之次數與間隔應慎重考量，否則對廠商或主辦機關，均可能造成管理上的過份負擔。

五、對履約人員的要求

對於履約人員之進用，業主原則應尊重承包商之選擇，惟得保留對專案經理人員或主要履約人員之異議權及要求撤換權。無論如何，業主應盡量以客觀履約標準作為判準。若對於人員資格有特殊要求，應於招商時明定為宜，以使承包商得將相關成本納入考量。

六、廠商的配合義務

廠商除對履約情形最為熟悉外，並控制合約生產之相關資源，因此，非有廠商之協助無法達成有效的履約監督，合約內自應將協助義務一併規定。

廠商之協助義務除了前述蒐集、評估資料，並報告主辦機關外，主要則是於主辦機關現場查核時，提供下述協助：

- (一) 允許主辦機關進入廠商履約場所進行稽核；
- (二) 提供適當設備或人員以協助主辦機關進行現場稽核；
- (三) 如主辦機關特別要求進入分包商場所稽核時，應協助業主進行之。

七、定期改善

除有不能補正之違約情形、或合約規定或法定之立即終止事由外，原則上合約應賦予廠商補正缺失之機會；其次，若廠商尚未構成「違約」，但業主認有改進之必要者，亦應有機制可定期要求其改善。此外，也可能有廠商雖違約，但不影響契約目的的達成或服務的提供。因此，合約中宜對不同的情形有合理的

處理規定。

定期改善機制規定應包括：

- （一）規定命定期改善事由，包括違約情形及其他尚未構成違約但有改進必要之情形；
- （二）不改善或改善無效之可能結果；
- （三）廠商提出改善計畫之機會：合約機制可考量賦予廠商提供改善計畫之機會。由主辦機關先以書面通知廠商其違約情形，要求廠商於一定期限內提出改善計畫，內容包括改善方法、預定完成時間等。主辦機關可藉此評估改善計畫之可行性，並可對改善計畫提供意見、據以作為訂定改善期限及應達改善標準之參考。如此，似可及時改善、避免缺點擴大並提高定期改善之成功機率，以盡可能避免接管情形。

八、都市更新完成前的重要履約階段與項目

表 6-2 都市更新完成前的重要履約階段與工作項目

履約階段	工作項目	注意事項
一、規劃設計階段	執行計畫（主計畫時程）	是否符合契約、計畫書及相關法規要求
	選定建築師、施工團隊	是否符合契約、計畫書及相關法規要求
	細部設計成果	是否符合契約、計畫書及相關法規要求，並應包括圖說、規範及計算書
	協調地主取得同意書	應依法規要求
	完成都市更新事業計畫	應依法規要求
	完成權利變換計畫	應依法規要求
	相關計畫送主管機關審查並經核定公告	相關計畫核定通過、證照申請、通報計畫、安全監控計畫、環境保護計畫、安全衛生計畫、棄土計畫、繳交空污費用及監造計畫等

履約階段	工作項目	注意事項
	完成籌資、所需資金到位	<ul style="list-style-type: none"> ● 地上權案件考慮要求以專案公司辦理 ● 都市更新案件考慮信託機制 ● 都市更新權利原則上不允許轉讓
	按期支付金額予政府、地主或關係人	應依契約、法規、計畫書要求辦理
二、施工階段	施工報表	<ul style="list-style-type: none"> ● 內容至少包括工作內容、進度、施工及監工報告 ● 主辦機關實地查核 ● 公共建築應注意符合相關品質規定
	獨立機構報告	內容至少包括查核內容、結果及缺失改善情形
	財務監督	內容至少包括經會計師查核簽證的資產負債表、損益表、現金流量表
三、設備功能測試	試運轉計畫	如有公共建設，需注意是否有法規或主管單位要求的公共服務設施相關設備功能測試。單純住辦即依建築法規或公寓大廈管理條例第 57 條等法規要求辦理，無須另提試運轉計畫。
	試運轉成果報告	單純住辦可不考慮
四、完工驗收	完工報告	可依建築管理機關核發的執照認定
五、權利變更登記		依權利變換計畫或合約辦理
六、交屋		依權利變換計畫或合約辦理
七、更新成果備查		應依法規要求

資料來源：本手冊整理

第四節 都市更新完成後的履約管理

採設定地上權方式之都市更新案件，一般在更新完成後，實施者/廠商於一定期間內仍為公有土地之地上權人，另亦可能涉及政府機關分回之公有財產其後續經營管理的問題。

得標廠商在地上權存續期間內，使用更新單元及設定地上權契約所規定之地上物，必須符合相關規定，且須合乎都市更新實施契約、地上權契約與其他經主管機關核定之都市更新開發項目，不得作其他用途。

至於權利變換或附款式標售案件，除非契約對於都市更新事業完成分回房地後的管理有所約定，否則，實施者與主辦機關間的權利義務關係，原則上在都市更新事業實施完成後即告一段落，並無所謂「都市更新完成後的履約管理」問題。

本節以下所述，係以適用在「設定地上權」類型案件為原則。

一、營運需求

主辦機關可針對經營團隊營運應達到之水準，訂定基本需求並明載於契約中。此外，主辦機關得要求經營團隊自行擬訂經營管理計畫，並依各分項計畫內容及性質，分別約定需經主辦機關核可或備查後，據以執行。

二、委託經營

得標廠商除自行經營外，是否亦得委由他人營運，應依個案決定。受託經營者之資格依建設類型亦有限制。契約亦得約定主辦機關就得標廠商委託之經營者有同意權。

若屬適合委由他人營運者，得標廠商應經主辦機關書面同意後，委託符合計畫資格之他人營運。得標廠商與受委託營運人所簽訂之委託營運契約，不得違反原設定地上權契約之規定，

其內容至少應包含下列規定：

- (一) 委託營運契約之存續期間不得超過本契約之存續期間；
- (二) 委託經營者應遵守本契約及相關法令之規定；
- (三) 本契約期限屆滿前終止時，主辦機關或其指定之第三人有權承受得標廠商於委託營運契約之權利義務，但應以書面通知受託經營者。

三、轉租及轉讓

(一) 轉租限制

辦理公有土地設定地上權，應限制地上權人或經其同意為使用之第三人須依都市計畫、區域計畫、都市更新事業計畫、權利變換計畫、都市更新實施契約、設定地上權契約及其他法令規定使用土地，並不得將土地或地上權出租或出借供他人建築使用，非供建築使用者，不在此限。

地上權人如將土地或地上權或地上物出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(二) 地上權及地上物轉讓

地上權存續期間，除都市更新實施契約另有規定者外，主辦機關或執行機關（註：如實施契約與設定地上權契約的簽約機關或履約管理機關不同時，原則上稱主辦機關以外的簽約機關或履約管理機關為「執行機關」）不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但經受讓人承諾繼受原都市更新實施契約及地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部者，不在此限。

第五節 契約屆滿或提前終止之處理

一、退場時機與方式

政府主導都市更新案件興建、營運階段，如有下列情形者，應啟動退場機制：

（一）依都市更新條例所為之監管、代管或其他必要之處理

依都市更新條例第 55 條及第 56 條規定，都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

1. 違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。
2. 業務廢弛。
3. 事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

（二）興建階段

前述依法所為的監管、代管或其他必要的處理，包括撤銷更新核准、強制接管等等作法，若涉及廠商已投入大量資金，已耗費長時間進行地主意見整合、或在涉及眾多數私有地所有權人或地上物所有權人的都市更新案件中，要啟動公權力進行監管、代管、接管等作為，同時會牽動到利害關係人間利益分配、權利保障以及政府財源的問題。依各國都市更新案件的執行前例，政府機關在實施此等作為時，一定都會非常慎重；且伴隨此等措施的發動，往往還有後續冗長的確

認補（賠）償金額、訴訟、求償等程序。

除非發生重大違反公益的緊急情況，在依法採行前述政府高權行為之前，一般主辦機關都會先透過合約規定，區分缺失、一般違約、重大違約事由，依違失的輕重，尋求依據雙方約定的契約機制與程序處理。一般在興建期依契約需啟動退場機制（解除或終止契約）的事由，大致有下列情況：

1. 主辦機關於簽約後發現投資人於簽約前已有應不予議約、不予簽約之情形者，主辦機關應解除契約或終止契約，並視可歸責性追償損失。但解除契約或終止契約反不符公共利益者，不在此限。
2. 在都市更新事業計畫核定前，投資人無法順利完成整合，無法順利提出計畫、或在都市更新事業計畫或權利變換計畫核定後，主辦機關或投資人認為與原契約內容差距過大，無法接受者，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
3. 投資人如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約以書面通知投資人定期改善且無效，其情節重大，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
4. 投資契約訂明因政策變更，投資人依契約繼續履行反不符公共利益者，主辦機關得終止或解除部分或全部契約，並補償投資人因此所生之損失。

（三）營運階段

推動手冊與本手冊中所謂「權利變換」或「附款式標售」案件，除非契約對於都市更新事業完成分回房地後的管理有所約定，否則，實施者與主辦機關間的權利義務關係，原則上在都市更新事業實施完成後即告一段落，並無所謂「營運階段」問題，已詳如前述。以下所謂營運階段相關內容，應以適用在「設定地上權」案件類型中為主。

1. 主辦機關於簽約後發現投資人於簽約前已有應不予議約、不予簽約之情形者，主辦機關應解除契約或終止契約，並視可歸責性追償損失。但解除契約或終止契約反不符公共利益者，不在此限。

2. 如有經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依投資契約以書面通知投資人定期改善且無效，其情節重大，應終止投資契約，並視可歸責性追償損失。
3. 投資契約訂明因政策變更，投資人依契約繼續履行反不符公共利益者，主辦機關得終止或解除部分或全部契約，並補償投資人因此所生之損失。

（四）其他情形退場之處理原則

主辦機關發現投資人有上述都市更新條例規定或上述事由以外之重大違法事件發生、或繼續履行契約有損害重大公共利益者、或雙方協議終止契約，亦應啟動退場機制。

二、契約提前終止

（一）移轉財產之清點

於實施契約/投資契約解除或終止前，實施者/投資人已完成且可使用之與執行本更新事業相關的履約標的，應移轉予主辦機關。實施者/投資人須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。移轉標的應包含不動產（土地及地上物）、與都市更新事業相關的計畫書圖、資料、說明、契約書、規劃、與都市更新事業或地上物有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之合法使用文件、保證書等動產與相關的無體財產權。雙方應就移轉財產項目做清點。

（二）財產移轉對價之支付

移轉財產之對價，由雙方另議。

（三）完成移轉

如依協議得請求有償移轉者，主辦機關應於完成移轉程序後，一次或經雙方協議加計利息後之金額分期，將移轉對價依雙方約定的方式，給付予投資人或投資人指定之融資機構或受益人。

（四）關連性契約的效力

原則上，設定地上權契約於都市更新實施契約(或投資契約)提前終止時亦應同時終止；本契約提前終止時，除雙方另有約定外，與本更新單元都市更新相關之租賃契約、信託契約等廠商為實施都市更新事業與第三人所簽署的相關契約，尤其是可能影響到公有財產後續使用收益處分的關連契約，亦均應隨同終止，不可影響到財產的移轉。

三、契約期限屆滿終止

(一) 財產總檢查及財產移轉計畫

主辦機關應於投資契約中載明，投資人應於營運期限屆滿前一定期間內，提出移轉計畫及辦理財產總檢查。

於設定地上權的案件類型，應注意民法第 840 條規定：「(第 1 項) 地上權人之工作物為建築物者，如地上權因存續期間屆滿而消滅，地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上之期間，請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者，從其約定。(第 2 項) 土地所有人拒絕地上權人前項補償之請求或於期間內不為確答者，地上權之期間應酌量延長之。地上權人不願延長者，不得請求前項之補償。(第 1 項) 第 1 項之時價不能協議者，地上權人或土地所有人得聲請法院裁定之。土地所有人不願依裁定之時價補償者，適用前項規定。(第 4 項) 依第 4 項規定延長期間者，其期間由土地所有人與地上權人協議定之；不能協議者，得請求法院斟酌建築物與土地使用之利益，以判決定之。(第 5 項) 前項期間屆滿後，除經土地所有人與地上權人協議者外，不適用第 1 項及第 2 項規定。」

(二) 完成移轉

設定地上權契約於都市更新實施契約所訂之期間屆滿或提前終止時亦應同時屆滿或終止；本契約期間屆滿或提前終止時，除雙方另有約定外，與本更新單元都市更新相關之租賃契約、信託契約等均應隨同終止。

契約屆滿或提前終止，投資人應於辦理財產移轉時，會同公

有土地管理機關辦理地上權塗銷登記，並將更新單元內土地、建物及設施返還公有土地管理機關。更新單元內土地、建物及設施返還時如遭第三人非法佔用，投資人應負責解決排除之。

除投資人與公有土地管理機關另有約定外，非屬應移轉之財產，投資人應自費清除之，否則公有土地管理機關得視為廢棄物處理，所需費用並應由投資人負擔。

投資人於地上權期滿或提前終止後，應將地上建物之所有權依契約約定方式無償移轉登記予公有土地管理機關。