



# 大陸臺商

## 投資糾紛行政協處案例說明

105年12月號 -

臺商在中國大陸集體土地上設施遭徵收應注意事項





# 臺商在中國大陸集體 土地上設施遭徵收

## 應注意事項

### 一、前言

我國臺商赴大陸進行投資之態樣多元，除前往中國大陸開設公司外，亦多有承包土地進行農業經營之行為。由於中國大陸土地制度與臺灣不同，其土地所有權分為「國家所有」及「集體所有」，一般人僅能取得土地使用權，無法取得土地所有權。而「國有土地」與「集體土地」在土地徵收事件時，相關規範亦不相同。因此，臺商於大陸進行投資涉及土地事項時，須特別注意土地之性質，尤其是集體土地所受之限制較國有土地為多，臺商應多加留意。以下提供中國大陸最高人民法院對涉及集體土地相關糾紛之判定立場，供臺商參考：

- (一) 農村集體土地的權利人或者利害關係人認為行政機關涉及農村集體土地的行政行為侵犯其合法權益時，應透過行政訴訟救濟。



- (二) 土地權利人認為土地儲備機構的行為侵犯其依法享有的農村集體土地所有權或使用權，應以土地儲備機構所隸屬的土地管理部門為被告。
- (三) 土地權利人對土地管理部門組織實施過程中確定的土地補償有異議，應先申請行政機關裁決，不得直接向人民法院提起訴訟時。
- (四) 徵收農村集體土地時涉及被徵收土地上的房屋及其他不動產，土地權利人可以請求依照物權法第 42 條第 2 款的規定給予補償。(物權法第 42 條第 2 款規定：「徵收集體所有的土地，應當依法足額支付土地補償費、安置補助費、地上附著物和青苗的補償費等費用，安排被徵地農民的社會保障費用，保障被徵地農民的生活，維護被徵地農民的合法權益。」)
- (五) 承包地被依法徵收，承包方請求發包方給付已經收到的地上附著物和青苗的補償費的，應予支持。
- (六) 承包方已將土地承包經營權以轉包、出租等方式流轉給第三人的，除當事人另有約定外，青苗補償費歸實際投入人所有，地上附著物補償費歸附著物所有人所有。

本期就臺商赴中國大陸投資時，所遭遇到關於集體土地遭徵收之問題，選取具有代表性之案件，分析相關爭議問題供臺商參考。

## 二、應注意之法律問題及風險

- (一) 臺商取得集體土地建設廠房，應確認該筆集體土地使用性質為建設用地。

依據中國大陸《土地管理法》規定，擅自將農民集體所有的土地的

使用權出讓、轉讓或者出租用於非農業建設的，由縣級以上人民政府土地行政主管部門責令限期改正，沒收違法所得，並處罰款。下列行為係將集體土地用於非農業建設之合法行為，不屬於擅自將農民集體所有的土地的使用權出讓、轉讓或者出租用於非農業建設行為，供各位臺商參考：1、農村集體經濟組織使用鄉（鎮）土地利用總體規劃確定的本集體所有的建設用地興辦企業或者與其他單位、個人以土地使用權入股、聯營等形式共同舉辦企業，並按照法律規定辦理了審批手續，取得建設用地使用權的。2、鄉（鎮）村公共設施、公益事業建設使用集體土地，並按照法律規定辦理了審批手續，取得建設用地使用權的。3、農民建設住宅使用本集體所有的土地，並按照法律規定辦理了審批手續的。4、符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使土地使用權依法發生轉移的。



### 案例 1 說明

臺商甲於 2000 年間與 A 村委會簽訂《土地承包合同》，約定將集體農業用地一筆提供予臺商甲興建廠房，承包期為 30 年，承包 30 年之費用為每畝一萬餘元人民幣。

惟於 2014 年 8 月，B 市統一徵地辦公室與 A 村委會，未與臺商甲協商補償方案之情形下，即擅自簽訂《徵地補償安置協議書》，約定就系爭土地辦理徵收，並就徵地補償安置費數額達成共識。同年 10 月，臺商甲廠房遭拆除。

臺商甲以 B 市統一徵地辦公室未與其協商徵地補償安置事宜即逕行拆除廠房為由請求協處。



## 本案爭議點

本案爭議點在於臺商甲承包 A 村委會之集體農業用地，興建廠房，該《土地承包合同》是否有效？系爭土地遭徵收時，臺商甲得否請求徵收補償？



## 法律解說

### 1. 臺商甲與 A 村委會簽訂之《土地承包合同》應為無效

按中國大陸《物權法》第 128 條：「土地承包經營權人依照農村土地承包法的規定，有權將土地承包經營權採取轉包、互換、轉讓等方式流轉。流轉的期限不得超過承包期的剩於期限。未經依法批准，不得將承包地用於非農建設。」；《土地管理法》第 63 條規定：「農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或者出租用於非農業建設。」及《農村土地承包法》第 8 條規定：「農村土地承包應當遵守法律、法規，保護土地資源的合理開發和可持續利用。未經依法批准不得將承



包地用於非農建設。國家鼓勵農民和農村集體經濟組織增加對土地的投入，培肥地力，提高農業生產能力。」規定集體土地如擬做非農業之使用，須經合法批准之程序，方得為之。此外依據中國大陸《合同法》第 52 條規定：「有下列情形之一的，合同無效：（一）一方以欺詐、脅迫的手段訂立合同，損害國家利益；（二）惡意串通，損害國家、集體或者第三人利益；（三）以合法形式掩蓋非法目的；（四）損害社會公共利益；（五）違反法律、行政法規的強制性規定。」其中第五項規定如合同內容有違反法律規定時，該合同無效。

本案例中，臺商甲與 A 村委會就農業用地簽訂集體土地承包合同，然其約定之用途係興建廠房，屬於非農建設，須經審批，完成農用地轉用程序方得為之。A 村委會未經轉用及審批程序，即與臺商甲簽訂《土地承包合同》，用以興建廠房，屬違反《物權法》及《農村土地承包法》之合同，依上開《合同法》之規定，合同應屬無效。



## 2. 臺商甲有無法取得徵收補償之風險

依據《B 市徵用集體土地房屋拆遷補償暫行規定》第 5 條規定：「被徵地房屋拆遷補償人以依法核發的集體土地建設用地使用證計戶確認，徵地房屋拆遷補償按戶進行。」又同法第 10 條第 1 款規定：「折



除的違法建築和逾期臨時建築，均不予補償。」由此可知，被徵地房屋拆遷補償人之認定係以集體土地建設用地使用證為準，且拆遷之房屋為違法建築者，則不予補償。

本案例中，被強行拆除之廠房屬臺商甲所有，無論該廠房是否依程式合法登記；抑或為違章建物，均不影響臺商甲為該廠房所有權人之事實。如拆遷行為係 B 市統一徵地辦公室依法進行之合法拆遷，則於臺商甲無法證明該房屋屬合法建築之情形下，有無法取得拆遷補償金之風險。

## (二) 徵收集體土地時，地上附著物及青苗補助費歸地上附著物及青苗的所有者所有。

徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補償費以及地上附著物和青苗的補償費。土地補償費歸農村集體經濟組織所有；地上附著物及青苗補償費歸地上附著物及青苗的所有者所有。如臺商赴大陸承包或承租集體土地，需瞭解土地補償費非臺商可取得之徵收補償。



## 案例 2 說明

臺商乙於與土地承包人丙簽訂《轉讓承租魚塘合同》，承租魚塘及附屬土地，養殖家魚和種植果樹。該土地屬 C 生產隊所有，初始係由 C 生產隊與原土地承包人丁簽訂原土地承包合同，嗣後承包經營權轉讓給丙，C 生產隊即與丙簽訂新土地承包合同，嗣後，再由丙出租予臺商乙。2013

年，C 生產隊土地中，40 餘畝被納入徵收範圍，臺商乙取得魚塘補償金、新青苗補償金、混合結構補償金及石綿瓦棚補償金等。但 C 生產隊認為其與土地承包人丙簽訂之集體土地承包合同並非合法，故而臺商乙與土地承包人丙簽訂之《轉讓承租魚塘合同》亦非合法，臺商乙不應取得前開補償金，並因而提起訴訟。

另臺商乙仍承包之土地中，約 30 餘畝將進行第二期徵收，徵收單位遲未進行協商補償事宜，亦未丈量面積、清點青苗及地上物，臺商乙因而請求協處。



### 本案爭議點

臺商乙與土地承包人丙簽訂之《轉讓承租魚塘合同》是否有效？臺商乙可否請求徵收補償金？



### 法律解說

#### 1. 臺商乙與土地承包人丙簽訂之《轉讓承租魚塘合同》合法有效

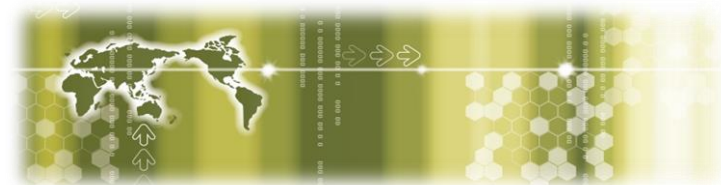
依據中國大陸《農村土地承包法》第 34 條規定：「土地承包經營權流轉的主體是承包方。承包方有權依法自主決定土地承包經營權是否流轉和流轉的方式。」、同法第 37 條規定：「土地承包經營權採取轉包、出租、互換、轉讓或者其他方式流轉，當事人雙方應當簽訂書面合同。採取轉讓方式流轉的，應當經發包方同意；採取轉包、出租、互換或者其他方式流轉的，應當報發包方備案。」規定土地承包經營權依法



可以轉讓或轉包等方式流轉，且未限定承繼人之身份，但須以書面方式為之。流轉方式如係轉讓，須經發包方之同意；如為出租，則須報發包方備查。

依據《農村土地承包經營權流轉管理辦法》第 35 條第 1 款規定：「本辦法所稱轉讓是指承包方有穩定的非農職業或者有穩定的收入來源，經承包方申請和發包方同意，將部分或全部土地承包經營權讓渡給其他從事農業生產經營的農戶，由其履行相應土地承包合同的權利和義務。轉讓後原土地承包關係自行終止，原承包方承包期內的土地承包經營權部分或全部滅失。」，說明所謂轉讓係指原承包人退出，由新承包人與發包方議定承包合同。

本案例中，C 生產隊以其與丙簽訂之新土地承包合同超出丁簽訂之原承包合同期限為由，主張新土地承包合同無效，進而臺商乙與丙簽訂之《轉讓承租魚塘合同》亦為無效。惟法院認定轉讓合同，性質上屬發包方 C 生產隊與新承包方丙簽訂新的土地承包契約，雙方可以另行議定合同期限，不受原合同限制。因此，丙所簽訂之承包合同為合法



有效之合同，進而臺商乙與丙所簽訂之《轉讓承租魚塘合同》亦為合法有效之合同，臺商乙取得該等補償金係合法有據。

## 2. 徵收單位應儘速與臺商乙協商補償事宜，進行丈量面積、清點青苗及地上物

按中國大陸《物權法》第 42 條規定：「為了公共利益的需要，依照法律規定的許可權和程式可以徵收集體所有的土地和單位、個人的房屋及其他不動產。（第 1 款）徵收集體所有的土地，應當依法足額支付土地補償費、安置補助費、地上附著物和青苗的補償費等費用，安排被徵地農民的社會保障費用，保障被徵地農民的生活，維護被徵地農民的合法權益。（第 2 款）徵收單位、個人的房屋及其他不動產，應當依法給予拆遷補償，維護被徵收人的合法權益；徵收個人住宅的，還應當保障被徵收人的居住條件。（第 3 款）任何單位和個人不得貪污、挪用、私分、截留、拖欠徵收補償費等費用。（第 4 款）」，規定徵收集體土地須給予一定之拆遷補償。又依據中國大陸《土地管理法實施條例》第 26 條第 1 款規定：「土地補償費歸農村集體經濟組織所有；地上附著





物及青苗歸地上附著物及青苗的所有者所有。」明定徵收集體土地時，應給付土地補償費予農村集體經濟組織；並給付地上附著物和青苗的補償費予地上附著物及青苗的所有者。

本案例中，臺商乙現存承包土地中，部分土地將進行第二期徵收，臺商乙依法應取得地上附著物和青苗的補償費，然徵收單位遲未與臺商乙協商補償事宜，亦未對待徵收土地之進行丈量面積、清點青苗及地上物，與前開規定不符。經協處後，臺商乙已獲得應有之補償金。

### (三) 集體土地使用權經合資企業之陸方股東作價入股後，該筆土地使用權歸屬合資企業，但該土地之性質及所有權均不因此改變。

依據中國大陸《土地管理法》之規定，農村集體經濟組織使用鄉（鎮）土地利用總體規劃確定的建設用地興辦企業或者與其他單位、個人以土地使用權入股、聯營等形式共同舉辦企業的，應持有關批准檔，向縣級以上地方人民政府土地行政主管部門提出申請，按照省、自治區、直轄市規定的批准許可權，由縣級以上地方人民政府批准。此外，依據《確定土地所有權和使用權的若干規定》的通知規定，農民集體經依法批准以集體所有的土地的使用權作價入股，舉辦外商投資企業和內聯鄉鎮企業的，集體土地所有權不變，而集體土地建設用地使用權則屬於聯營或股份企業。

臺商與陸方股東合資設立公司時，如遇陸方股東以集體土地作價入股，需注意合作方是否為「農村集體經濟組織」及是否已經相關單

位批准，否則即不符合中國大陸土地管理法之規定。此外，該集體土地經作價入股後，合資企業取得者為該集體土地之使用權，所有權仍為農民集體所有，土地性質不因作價入股當然轉為國有土地性質，仍受集體土地相關規範之限制。



### 案例 3 說明

臺商戊於 1991 年與陸方 D 經濟合作社合資成立 E 合資公司，由 D 經濟合作社以集體土地 6.7 畝作價及部分現金入股占 40%，臺商戊出資入股 60%。因 D 經濟合作社雖已將系爭土地交由 E 合資公司使用，然遲不辦理土地使用權之轉移手續，臺商戊遂於 2000 年提出仲裁申請，經中國國際貿易仲裁委員會上海分會於 2000 年間作出裁決書，裁決 D 經濟合作社應將 6.7 畝土地使用權轉移至 E 合資公司名下。2002 年間，E 合資公司取得集體土地使用證。

2013 年底，E 合資公司接獲拆遷通知書，並於 2014 年 4 月起配合停止各商店營運。由於臺商戊主張應以國有土地之性質計算系爭土地及員工宿舍之拆遷補償費，雖經與拆遷單位多次協商，仍無法達成一致意見。詎料，D 經濟合作社竟以土地所有者及 E 合資公司股東身分與拆遷單位簽訂《拆遷補償協議》。



### 本案爭議點

D 經濟合作社主張其已將系爭土地交給 E 合資公司利用，縱使未辦理

登記手續，仍已盡出資義務。惟臺商戊主張 D 經濟合作社仍須將土地使用權登記在 E 合資公司名下，始為盡出資義務。D 經濟合作社認為系爭土地之拆遷在集體徵收為國有手續未辦理完竣前，應以集體土地之補償標準計算，而臺商戊堅持系爭土地應以國有土地標準予以補償。



## 法律解說

1. D 經濟合作社仍須將土地使用權登記至 E 合資公司名下，始為盡出資義務。E 合資公司取得土地使用權後，拆遷單位須與 E 合資公司，而非股東 D 經濟合作社簽訂拆遷補償協議

依據中國大陸最高人民法院發布的「關於適用《中華人民共和國公司法》若干問題的規定(三)」第 10 條第 1 款規定：「出資人以房屋、土地使用權或者需要辦理權屬登記的智慧財產權等財產出資，已經交付公司使用但未辦理權屬變更手續，公司、其他股東或者公司債權人主張認定出資人未履行出資義務的，人民法院應當責令當事人在指定的合理期間內辦理權屬變更手續；在前述期間內辦理了權屬變更手續的，人民法院應當認定其已經履行了出資義務；出資人主張自其實際交付財產給公司使用時享有相應股東權利的，人民法院應予支持。」明確指出土地使用權經作價入股即應辦理移轉登記至公司名下，無論該土地是否實際已為公司所利用。

本案例中，D 經濟合作社以土地早已交付 E 合資公司利用，且 E 合資公司已在其上建築大樓經營事業，作為其已盡出資義務之理由。然而

依據前揭實務見解說明，無論系爭土地是否已為 E 合資公司使用中，D 經濟合作社仍須將土地使用權移轉至 E 合資公司名下，方符合法律規定。

因臺商戊堅持以國有土地標準計算補償金，故拆遷單位遲遲未能與 E 合資公司達成共識，因此轉與 D 經濟合作社簽訂徵收補償協議。然而依據當地《徵用集體所有土地房屋拆遷管理條例》第 5 條規定：「本條例所稱拆遷人是指取得集體所有土地房屋拆遷許可證的建設單位和個人；被拆遷人是指對被拆遷房屋及其附屬物的合法所有權人。」及同法第 11 條第 1 項前段規定：「在市土地管理部門公告規定的搬遷期限內，拆遷人與被拆遷人應當按照本條例規定和經批准的拆遷方案，就補償、安置等事項簽訂房屋拆遷補償安置協議。」拆遷人應與被拆遷人，即被拆遷房屋的合法所有權人簽訂房屋拆遷補償安置協議。因此，在 E 合資公司取得土地使用權後，拆遷單位與 D 經濟合作社簽訂徵收補償協議，並非合法有效之行為，應與該大樓之合法所有權人 E 合資公司協商簽訂拆遷補償協議。



## 2. 臺商戊不得主張以國有土地之拆遷補償標準計算補償金

依據中國大陸《確定土地所有權和使用權的若干規定》第 25 條規定：「農民集體經依法批准以土地使用權作為聯營條件與其他單位或個人舉辦聯營企業的，或者農民集體經依法批准以集體所有的土地的使用權作價入股，舉辦外商投資企業和內聯鄉鎮企業的，集體土地所有權不變。」明白指出縱使合資企業之陸方股東以集體土地作價入股，該集體土地之所有權並不改變，仍為農民所有，合資企業僅取得集體土地之使用權。

本案例中，D 經濟合作社以集體土地使用權作價入股與臺商戊共同成立 E 合資公司，並將系爭集體土地之使用權人登記為 E 合資公司，該集體土地仍為農民集體所有。在系爭土地未經徵收程序轉為國有土地之前，雖經作價入股，土地性質仍為集體土地。E 合資公司要求以國有土地標準計算徵收補償金，於法無據。

**(四) 政府依法可對土地實行徵收，相關之徵收補償標準依法公告，臺商使用之土地如遭徵收，應於法令規定下爭取合理補償，並應把握協商時機。**

依據中國大陸《土地管理法》及《徵收土地公告辦法》之規定，國家為了公共利益的需要，可以依法對土地實行徵收或者徵用並給予補償。並規定徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗的補償費，其中被徵收土地上的附著物和青苗的補償標準，由省、自治區、直轄市規定。徵收土地公告應包括下列內容：(一)徵地批准機關、批准文號、批准時間和批准用途；(二)

被徵收土地的所有權人、位置、地類和面積；(三)徵地補償標準和農業人員安置途徑；(四)辦理徵地補償登記的期限、地點。

由以上之規定可知，土地徵收發動之主體為國家，人民並無請求國家徵收之權利。土地徵收啟動後，土地上的附著物和青苗的補償標準由地方政府決定並公告。臺商所使用之土地如遇有徵收，如地方政府未依公告標準給予補償，應據理力爭，然如堅持應以較高標準計算補償費，卻又未能提出合理依據，將造成徵收補償協商達成之困難，臺商應審慎評估堅持較高標準是否合理、有利，如政府因而將徵收計畫擱置或取消，臺商可能反而得不償失。



#### 案例 4 說明

臺商已於 2001 年間向 F 經濟發展公司承租位於 G 市 H 海灣水產孵化場（原為養蝦場），租期至 2014 年 6 月 30 日止

。臺商已獨資經營魚苗繁殖場，並投入巨額資金進行孵化場設備改造，從事海水親魚培養魚苗魚卵孵化繁殖及販售業務。

2005 年間，G 市政府因城市規劃建設需要，徵用繁殖場基地，惟臺商已認為 G 市政府土地儲備中心計算魚塘





補償金之標準過低，應按照較高之 I 海灣補償標準予以補償，因此拒絕接受 G 市政府土地儲備中心提出之拆遷補償金額，徵收程序因而延宕未決。嗣後因情事變更，G 市政府土地儲備中心停止徵收計畫，臺商己租約亦到期。



### 本案爭議點

臺商己可否主張 G 市政府土地儲備中心應以較高之 I 海灣補償標準計算位於 H 海灣水產孵化場之拆遷補償金？如租約到期，臺商己是否仍有權請求補償金？



### 法律解說

#### 1. 臺商己欲請求較高之補償標準，須提出依據與 G 市政府土地儲備中心協商

依據中國大陸《土地管理法》第 47 條第 4 款規定：「被徵收土地上的附著物和青苗的補償標準，由省、自治區、直轄市規定。」規定省、自治區、直轄市有權決定土地上的附著物和青苗的補償標準。另外，根據《土地管理法實施條例》第 25 條第 3 款規定，對補償標準有爭議的，由縣級以上地方人民政府協調；協調不成的，由批准徵收土地的人民政府裁決。

臺商己主張其所經營者為「海水魚苗孵化、繁殖」之海洋動物項目工程，屬高效率、高價值之品種，應以較高之 I 海灣補償標準計算補償

金。惟依據《土地管理法》第 47 條第 4 款規定，G 市政府有權決定補償標準，且 G 市政府亦已公告補償標準，如臺商己主張補償金計算標準過低，應提出以較高計算標準計算之依據，必要時可透過當地具有資質之評估公司予以估價，持評估報告向 G 市政府土地儲備中心說明。如 G 市政府土地儲備中心無法接受臺商己之主張，可透過 G 市政府協調解決。

## 2. 臺商己應把握契機，及早解決糾紛

本例中之臺商己因堅持以較高之補償標準計算補償金，因此與 G 市政府土地儲備中心遲遲未能達成共識，G 市政府土地儲備中心於協商過程中，曾提出較高金額之補償費，但因臺商己仍拒不接受，而未能達成協商合意。經過數年後，臺商己終於願意接受 G 市政府土地儲備中心提出之補償金額，然因情事變更，該地已無徵收計畫，且該魚塘租賃合約亦已到期，臺商己已無請求拆遷補償金之資格。



## 經濟部投資業務處

地址：臺北市館前路 71 號 8 樓  
投資處官網：<http://www.dois.moea.gov.tw>  
全球臺商服務網：<http://twbusiness.nat.gov.tw>  
<http://www.twbusinessnet.com>  
投資台灣入口網：<http://investintaiwan.nat.gov.tw>

## 經濟部臺商聯合服務中心

諮詢專線：886-2-23820495；886-2-23832169  
傳真：886-2-23820497  
e-mail：[tw-fmtwbusiness@kpmg.com.tw](mailto:tw-fmtwbusiness@kpmg.com.tw)  
[support2@kpmg.com.tw](mailto:support2@kpmg.com.tw)  
Skype 帳號：moeatw1

## 服務項目

解決臺商申訴問題  
籌組跨部會臺商服務團，擴大服務能量，赴海外瞭解臺商需求  
建立跨部會聯繫運作機制  
提供完整輔導資訊，降低臺商資訊成本  
排除投資障礙，吸引臺商深耕台灣

## 臺商服務資訊

陸委會臺商窗口專線：886-2-23975955  
海基會臺商服務中心：886-2-25337995  
海基會 24 小時緊急服務專線：886-2-25339995



投資業務處



台商小幫手



台商小幫手