

# 台商赴中國大陸簽訂合同應注意事項

台商赴中國大陸投資經常遭遇合同糾紛，爰臚列相關注意事項，重點整理如下：

## 一、簽訂「一般合同」應注意事項

- (一)主體是否具有資格？自然人是否具有訂立合同的能力？
- (二)合同是否須經審批程序？
- (三)是否符合合同範本？
- (四)訂約雙方權利義務是否具體、明確？
- (五)有無訂定違約責任？違約責任是否具體、明確？
- (六)合同是否涉及第三人履約？是否經第三人同意？
- (七)是否訂定仲裁條款？仲裁條款是否有效？
- (八)是否允許協議補充？如允許補充協議，補充協議與原合同是否一致？如不一致，何者效力優先？

## 二、簽訂「國有土地使用權轉讓合同」應注意事項

國有土地使用權之取得有兩種方式：一為「出讓」，二為「劃撥」。兩種土地使用權轉讓之條件不同。依據中國大陸《城市房地產管理法》以及《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》重點整理如下：

取得方式	出讓土地使用權	劃撥土地使用權
定義	國有土地使用權在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向政府支付土地使用權出讓金的行為 <sup>1</sup> 。	縣級以上人民政府依法批准，在土地使用者繳納補償、安置等費用後將該幅土地交付其使用，或者將土地使用權無償交付給土地使用者使用的行為。除法律、行政法規另有規定外，沒有使用期限之限制 <sup>2</sup> 。
取得代價	有償(出讓金)。	無償(無地租)。
期限	有期限。	無期限。
轉讓條件	<p>1、按照出讓合同約定已經支付全部土地使用權出讓金，並按出讓合同約定的期限和條件投資開發、利用土地；</p> <p>2、按照出讓合同約定進行投資開發，屬於房屋建設工程的，完成開發投資總額的 25% 以上，屬於成片開發土地的，形成工業用地或者其他建設用地條件；</p> <p>3、如轉讓時，房屋已經建成的，還應當持有房屋所有權證；</p> <p>4、未經司法機關和行政機關依法裁定，決定查封或者以其他</p>	<p>1、土地使用者為公司、企業、其他經濟組織和個人；</p> <p>2、領有國有土地使用權證；</p> <p>3、具有地上建築物、其他附著物合法的產權證明；</p> <p>4、按照國務院規定，報有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地使用權出讓金；</p> <p>5、有批准權的人民政府按照國務院規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的，轉讓方</p>

1 《城市房地產管理法》第 8 條

2 《城市房地產管理法》第 23 條

取得方式	出讓土地使用權	劃撥土地使用權
	形式限制房地產權利； 5、未經依法收回土地使用權； 6、共有房地產，須經其他共有人書面同意； 7、權屬未有爭議； 8、已依法登記取得土地使用權證書； 9、無法律、行政法規規定禁止轉讓的其他情形 <sup>3</sup> 。	應當按照國務院規定將轉讓房地產所獲收益中的土地收益上繳國家或者作其他處理 <sup>4</sup> 。

由此可知，受讓人簽訂土地使用權轉讓合同，應事先對土地使用權進行調查，應注意事項如下：

- (一) 土地使用權取得之方式；
- (二) 土地使用權出讓金繳納之情況；
- (三) 房地產建設是否符合出讓合同約定之期限及條件；
- (四) 投資開發之狀況；
- (五) 是否具備權屬證書；
- (六) 共有人是否已書面同意；
- (七) 土地上是否附有負擔；
- (八) 土地使用剩餘年限。

值得注意者，乃「一地多賣」的情形。縱使有數份合同，仍均有效。但土地使用權如何歸屬，按下列順序決定之：

- (一) 已辦理土地使用權變更登記手續之受讓方；

3 《城市房地產管理法》第 38 條、第 39 條。

4 《城市房地產管理法》第 40 條、《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第 45 條。

- (二) 已先行合法占有投資開發土地的受讓方；
- (三) 先行交付土地轉讓款的受讓方；
- (四) 依法成立在先的合同受讓方。

至於未能取得土地使用權的受讓方，請求解除合同、損害賠償的，即按照合同法之相關規定辦理<sup>5</sup>。

### 三、簽訂「租賃合同」應注意事項

租賃合同參考中國大陸《城市房地產管理法》、《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，以及《城市房屋租賃管理辦法》重點整理如下：

- (一) 房屋租賃應簽訂書面租賃合同<sup>6</sup>。
- (二) 應向房產管理部門登記備案<sup>7</sup>。
- (三) 經人民政府房地產管理部門審查合格後，會頒發「房屋租賃證」<sup>8</sup>。
- (四) 《商品房屋租賃管理辦法》第7條規定，租賃合同應當具備以下條款如下：
  - 1、房屋租賃當事人的姓名（名稱）和住所；
  - 2、房屋的坐落、面積、結構、附屬設施，傢俱和家電等室內設施狀況；
  - 3、租金和押金數額、支付方式；
  - 4、租賃用途和房屋使用要求；
  - 5、房屋和室內設施的安全性能；

---

5 《最高人民法院關於審理涉及國有土地使用權合同糾紛案件適用法律問題的解釋》第10條。

6 《城市房地產管理法》第54條。

7 《城市房地產管理法》第54條、《城市房屋租賃管理辦法》第13條、第14條。

8 《城市房屋租賃管理辦法》第16條。

- 6、租賃期限；
- 7、房屋維修責任；
- 8、物業服務、水、電、燃氣等相關費用的繳納；
- 9、爭議解決辦法和違約責任；
- 10、 其他約定。

**房屋租賃當事人應當在房屋租賃合同中約定房屋被徵收或者拆遷時的處理辦法<sup>9</sup>。**

建設（房地產）管理部門可以會同工商行政管理部門制定房屋租賃合同示範文本，供當事人選用。

(五)不得出租土地及房屋之情形如下<sup>10</sup>：

- 1、未按土地使用權出讓合同規定的期限和條件投資開發、利用土地的，土地使用權不得出租；
- 2、未依法取得房屋所有權證的；
- 3、司法機關和行政機關依法裁定，決定查封或者以其他形式限制房地產權利的；
- 4、共有房屋未取得共有人同意的；
- 5、權屬有爭議的；
- 6、屬於違法建築的；
- 7、不符合安全標準的；
- 8、已抵押，未經抵押權人同意的；
- 9、不符合公安、環保、衛生等主管部門有關規定的；
- 10、有關法律、法規規定禁止出租的其他情形。

---

9《國有土地上房屋徵收與補償條例》於2011年1月21日施行，而2001年6月13日公布的《城市房屋拆遷管理條例》同時廢止，於《城市房屋拆遷管理條例》中有關承租人之相關規定均未見於《國有土地上房屋徵收與補償條例》。然2011年2月1日施行之《商品房屋租賃管理辦法》第7條第2項直接規定，「房屋租賃當事人應當在房屋租賃合同中約定房屋被徵收或者拆遷時的處理辦法」。為避免租賃房屋因日後遭徵收而產生糾紛，台商應配合新法的實施，於合約中訂定徵收補償之處理辦法，杜絕爭議。

10《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第29條、房屋租賃辦法第6條。

(六)「一屋多租」的情況，合同均為有效，人民法院按照下列順序確定履行合同之承租人<sup>11</sup>：

- 1、已經合法占有租賃房屋的；
- 2、已經辦理登記備案手續的；
- 3、合同成立在先的。

(七)通常情形，房屋租賃期間發生所有權變動的，不影響租賃合同之效力，房屋受讓人應繼續履行原租賃合同。然下列情形除外<sup>12</sup>：

- 1、房屋在出租前已設立抵押權，因抵押權人實現抵押權發生所有權變動的；
- 2、房屋在出租前已被人民法院依法查封的；
- 3、當事人另有約定。

#### 四、簽訂「中外合資企業合同」應注意事項

根據中國大陸《中外合資經營企業法實施條例》以及《中外合資經營企業合營期限暫行規定》，重點整理如下：

(一)合資合同應包括下列主要內容如下<sup>13</sup>：

- 1、各方名稱、法定地址、宗旨、經營範圍和規模；
- 2、合營企業名稱、法定地址、宗旨、經營範圍和規模；
- 3、合營企業的投資總額，註冊資本，合營各方的出資額、出資比例、出資方式、出資繳付期限以及出資額欠繳、股權轉讓的規定；
- 4、合營各方利潤分配與虧損分擔的比例；

---

11 《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛具體應用法律若干問題的解釋》第6條。

12 《最高人民法院關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛具體應用法律若干問題的解釋》第20條。

13 《中外合資經營企業法實施條例》第11條。

- 5、合營企業董事會的組成、董事名額的分配以及總經理、副總經理及其他高級管理人員的職責、權限和聘用辦法；
- 6、採用的主要生產設備、生產技術及其來源；
- 7、原材料購買和產品銷售方式；
- 8、財務、會計、審計的處理原則；
- 9、有關勞動管理、工資、福利、勞動保險等事項的規定；
- 10、合營企業期限、解散及清算程序；
- 11、違反合同的責任；
- 12、解決合營各方之間爭議的方式和程序；
- 13、合同本文採用的文字和合同生效的條件。

(二)合資合同中雖不一定要約定合營期限，但下列行業必須約定合營期限<sup>14</sup>：

- 1、服務性行業的，如飯店、公寓、寫字樓、娛樂、飲食、出租汽車、彩擴洗像、維修、諮詢等；
- 2、從事土地開發及經營房地產的；
- 3、從事資源勘查開發的；
- 4、國家規定限制投資項目的；
- 5、國家其他法律、法規規定需要約定合營期限的。

(三)下列為合營企業解散之事由<sup>15</sup>：

- 1、合營期限屆滿；
- 2、企業發生嚴重虧損，無力繼續經營；
- 3、合營一方不履行合營企業協議、合同、章程規定；
- 4、因自然災害、戰爭等不可抗力遭受嚴重損失無法繼續經

---

14 《中外合資經營企業合營期限暫行規定》第2條、第3條。

15 《中外合資經營企業法實施條例》第90條。

營；

- 5、合營企業未達到期經營目的，同時又無發展前途；
- 6、合營企業合同、章程所規定的其他解散原因已經出現。

前述第 2、4、5、6 款情況發生時，由董事會提出解散申請書，報審批機關批准；第 3 款情況發生由履行合同之一方提出申請，報審批機關批准。

**資料來源：**本資料由經濟部投資業務處整理。

**註：**上開流程為台商赴中國大陸簽訂合同時，所需遵守之一般流程規定及應注意事項，台商仍須按投資產業及投資地區之不同，遵守其他相關法律。