



# 赴中國大陸投資 應注意之法律問題 Q & A



## 目錄

02	Q1 : 成立合資企業時，應注意之法律問題？
04	Q2 : 隱名投資是否有保障？
05	Q3 : 大陸地區土地使用權取得方式？
06	Q4 : 簽訂土地使用權出讓合同應注意哪些事項？
08	Q5 : 與村民委員會簽訂土地轉讓合同受讓土地是否有保障？
09	Q6 : 受讓國有建設用地後，如果未依約開發者，有何風險？
10	Q7 : 房屋被政府徵收時，可以主張哪些補償？
12	Q8 : 房屋被徵收時，如政府未發放補償前，可否強制被徵收人搬遷？
13	Q9 : 私人企業中之收賄或行賄行為是否構成犯罪？
14	Q10 : 進行民事訴訟時應注意哪些事項？





## Q1 成立合資企業時，應注意之法律問題？

### 謹慎簽訂合資合同，事前做好風險評估！

成立合資企業是台商赴大陸地區投資的主要形式之一，也較常發生投資糾紛，例如合資的一方未依約定出資或未履行事前承諾、對企業經營決策或利潤分配產生歧見、公司財產遭變賣移轉、與第三人間簽訂虛偽債權債務等。

就投資人與他人成立合資企業時，建議應注意下列事項：

- 🎯 1. 合資比例要有大小之分，不宜平均各半出資。否則一旦發生爭議，不知應遵循哪一方的決定，致紛爭難以解決。
- 🎯 2. 應簽訂合資合同並妥善保存，合資合同內容應詳細完整，尤其是對於雙方出資時程的安排要彼此相對應，避免一方資金已到位，他方資金遲遲未到位。



- 🎯 3. 以現金以外之財產出資時，應先確認其可行性，避免事後因法令限制無法出資，例如以集體土地使用權作為出資時。
- 🎯 4. 詳細審閱公司章程規定並妥善保存，許多台商根本不知道公司章程或是拿不出公司章程，但公司章程在規範董事會及公司運作等事項，極為重要。
- 🎯 5. 事前要做好風險評估，最重要的是一切要「依法行事」，不要「便宜行事」。





## Q2 隱名投資是否有保障？

**沒有保障，應避免為之！**

投資人為規避法律或因其他原因，自己不具名而借用他人名義設立公司、合夥企業或個人獨資企業，此情形可稱為「隱名投資」。常見糾紛有隱名投資人與借名人間之出資財產歸屬及經營利潤分配糾紛，甚或有借名人擅自移轉名下股份或公司經營權予第三人之情事。

由於隱名投資常係為規避法令規定，且大陸地區對於隱名投資的法律規定並不完備，因此以隱名投資方式進行投資，存在相當的風險，應避免採用隱名投資方式從事投資。此外，採隱名投資方式從事投資者，不受兩岸投資協議之保護，未來發生糾紛時，隱名投資人恐求訴無門。



## Q3 大陸地區土地使用權取得方式？

**須取得土地使用權證，較有保障！**

大陸土地制度與台灣不同，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而已，無法取得土地所有權。縣級以上政府始有權釋出土地使用權，釋出方式分為「出讓」及「劃撥」兩種，其釋出程序及權利限制均有不同，應特別注意。



以「出讓」方式釋出者，係指經過公開競價之程序（即大陸俗稱之招、拍、掛程序），與市、縣人民政府土地管理部門簽訂出讓合同，按期繳交土地出讓金，而有償取得土地使用權之方式。凡以「出讓」方式取得國有土地使用權者，得依法出租、抵押或轉讓予第三人。

以「劃撥」方式釋出者，是指市、縣人民政府土地管理部門基於法定公益原因，以行政批文同意，無償釋出土地使用權之方式。凡以「劃撥」方式取得土地使用權者，使用權人必須自行使用土地，原則上不得出租、抵押或轉讓予第三人。

無論以「出讓」或「劃撥」方式取得土地使用權者，均應取得土地使用權證，始完成取得程序，獲得法律上保障。



## Q4 簽訂土地使用權出讓合同應注意哪些事項？

### 正確主體、取得批准、瞭解條件、設定期限！

投資人除應依法定程序取得土地使用權外，在簽訂國有建設用地使用權出讓合同時，應注意下列事項：

1. 應與有權出讓部門簽訂出讓合同，依大陸相關規定應為市、縣級以上政府單位。
2. 查詢出讓部門是否已依大陸國務院規定的出讓國有土地使用權批准權限，預先取得上級人民政府批准。



3. 瞭解出讓合同中約定之出讓條件，包括土地用途、使用權年限、出讓金、開發條件與期限、使用權收回條件，是否符合本身需求及能力。
4. 約定出讓部門應於特定期限內提供土地使用權及土地使用權證。如逾期未提供者，土地使用人有權請求遲延罰金或解除合同，並可請求違約賠償。

相對地，土地使用人亦必須依約定繳納出讓金。否則，出讓部門有權解除出讓合同並請求違約賠償。





## Q5 與村民委員會簽訂土地轉讓合同受讓土地是否有保障？

### 不受法律上保護！

大陸地區村民委員會雖依法管理該村農民集體所有土地及其他財產。但關鍵問題在於，村民委員會管理的土地為農民集體所有土地，依大陸相關法令規定，集體所有土地是不得出讓或轉讓，凡出讓或轉讓合同因違背法律禁止規定而無效，不受法律保護，更無法取得土地使用權證。

常見投資糾紛有，與村民委員會簽訂轉讓合同後，因時空變化，村民委員會以合同無效為由，要求收回土地或提高土地使用權轉讓價格，迫使投資人遷廠。或是台商向村民委員會成立之公司購買建築在集體土地上房屋，其合同均可能無效，使投資人之投資無法獲得法律保障。



## Q6 受讓國有建設用地後，如果未依約開發者，有何風險？

### 土地使用權遭無償收回！

投資者受讓國有建設用地後，應依據出讓合同約定進行開發。否則，除因自然災害或因政府法令以致無法依合同履行外，依大陸地區相關規定，當地政府在下列情形發生時，可無償收回已出讓之土地使用權：

1. 自出讓合同約定開工日起算滿 2 年，投資者仍未動工開發。
2. 已動工開發，但實際開發面積不足應開發面積 1/3，或者已投資額不足總投資額 25%，且未經核准停止開發達 1 年者。
3. 未依出讓合同約定之條件開發或利用土地。





## Q7 房屋被政府徵收時，可以主張哪些補償？

### 房屋價值、搬遷安置費用、停產停業損失！

中國大陸於 2011 年 1 月 21 日起施行《國有土地上房屋徵收與補償條例》，明定市、縣級人民政府得因公共利益需要徵收國有土地上房屋，並對被徵收人給予補償，包括：

- 1. 被徵收房屋價值的補償，按徵收決定公告日的市場價格補償之。



- 2. 因徵收房屋造成的搬遷費用或臨時安置費用的補償。
- 3. 因徵收房屋造成停產停業損失的補償。具體補償辦法由省、自治區、直轄市政府依房屋徵收前之效益、停產停業期限等因素定之。

前揭補償由房屋徵收部門與被徵收人協商簽訂補償協議。如無法於規定期限內達成補償協議者，由市、縣人民政府依法決定之。被徵收人若不服，可依法申請行政復議、行政訴訟。

值得注意的是，如果房屋為違法建築或是臨時建築且超過批准期限者，均不給予補償。房屋基地的使用權於房屋徵收時，一併收回，不另外給予補償。

而出租或承租房屋時，依中國大陸《商品房屋租賃管理辦法》規定，當事人應在租賃合同中約定房屋被徵收或拆遷時的處理辦法。因此，租賃房屋被徵收時，承租人的損失應依租賃合同約定處理。



## Q8 房屋被徵收時，如政府未發放補償前，可否強制被徵收人搬遷？

### 先補償，後搬遷！

依中國大陸 2011 年 1 月 21 日施行之《國有土地上房屋徵收與補償條例》第 27 條明文規定，實施房屋徵收應當先補償，後搬遷。市、縣人民政府對被徵收人給予補償後，被徵收人應當在補償協議約定或補償決定規定的搬遷期限內完成搬遷。任何單位或個人不得採取暴力、威脅或者違反規定以中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷，同時禁止建設單位參與搬遷活動。

倘若被徵收人不接受補償條件，也未針對補償決定依法提出行政復議或行政訴訟，在補償決定規定之搬遷期限屆滿時仍未搬遷者，市、縣人民政府可依法申請人民法院強制執行搬遷。



## Q9 私人企業中之收賄或行賄行為是否構成犯罪？

### 受賄、行賄有罪！

在大陸地區私人企業工作人員收賄或對私人企業工作人員行賄，因妨害公司企業管理秩序，均構成犯罪行為。

大陸地區刑法第 163 條規定，公司、企業或者其他單位的工作人員利用職務上的便利，索取他人財物或者非法收受財物，為他人牟取利益；或者在經濟往來中利用職務上便利，違反國家規定，收受各種名義的回扣、手續費，歸個人所有，數額較大者可處五年以下有期徒刑，數額巨大者，可處五年以上有期徒刑。

大陸地區刑法第 164 條規定，為謀取不當利益，給予公司、企業或者其他單位的工作人員以財物且數額較大者可處三年以下有期徒刑，數額巨大者，可處三年以上十年以下有期徒刑。如行賄人在追訴前主動交代行賄行為者，可以減輕處罰或免除處罰。







## Q10 進行民事訴訟時應注意哪些事項？

### 備齊起訴資料，積極參與，評估風險，注意訴訟時效

大陸地區人民法院審理訴訟案件方式與我國不同，大陸地區各地人民法院亦有差異，投資人如在大陸地區進行民商事訴訟時，建議注意下列事項

1. 大陸地區人民法院設有立案審查庭，原告提起訴訟時應一次依法備齊起訴材料，以免遭不予立案。
2. 大陸地區人民法院往往只經一次或兩次開庭即進行判決，當事人應盡早備齊所有證據向法院提出，以免因遲延提出證據而受不利益判決。
3. 如有可能應親自到庭說明，不應放任不管，全權委任律師，錯失充分說明的機會。
4. 應評估未來勝訴判決無法強制執行之風險，如有適當和解條件者，宜慎重考量。
5. 對於法院判決不服，應在法定期間內提出上訴，避免錯失上訴機會。



另外，應特別注意訴訟時效。大陸地區對於提起民事訴訟之時效，一般為自知道或應當知道權利被侵害之日起 2 年，甚至在某些特殊情形時，僅有 1 年，與我國最長可達 15 年之消滅時效不同。因此如發現權利遭受侵害時，應儘速向大陸人民法院提出訴訟，即時主張權利。



## 經濟部投資業務處

地 址：台北市館前路71號8樓  
投 資 處 官 網：<http://www.dois.moea.gov.tw>  
全 球 台 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>

---

## 台商聯合服務中心

諮 詢 專 線：886-2-23820495；886-2-23832169  
e - m a i l：[support@cpc.org.tw](mailto:support@cpc.org.tw)  
S k y p e 帳 號：twbusiness1；twbusiness2

### 服務項目

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

主辦單位： 經濟部投資業務處

執行單位： 環宇法律事務所