

台商取得大陸土地 法律須知

文 / 林永法

一、大陸土地所有權制度有何特殊性

大陸實行的土地所有制為公有制，根據大陸《憲法》和有關法律的規定，大陸現有的土地所有權只有兩種形式，即國家（全民）土地所有權和集體土地所有權。

（一）國家土地所有權

大陸《憲法》第9條規定：「礦藏、水流、森林、山嶺、草原、荒地、灘塗等自然資源，都屬於國家所有，即全民所有；由法律規定屬於集體所有的森林和山嶺、草原、荒地、灘塗除外。」第10條規定：「城市的土地屬於國家所有」，「國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對土地實行徵用」，徵用的（集體）土地屬於國家所有。此外，《土地管理法》第8條規定：「城市市區的土​​地屬於國家所有」，國家所有土地簡稱國有土地。

（二）集體土地所有權

所有權屬於農民集體的農村土地，稱為農民集體所有的土地，簡稱集體土地。大陸《憲法》第10條

和《土地管理法》第8條規定：農村和城市郊區的土地，除由法律規定屬於國家所有的以外，屬於集體所有；宅基地和自留地、自留山，也屬於集體所有。集體土地所有權的主體是村農民集體或集體經濟組織，所有權由農民集體經濟組織或者村民委員會行使。

二、如何以出讓方式取得國有土地使用權

土地使用權的出讓方式是指國有土地的代表（縣級地方人民政府）將國有土地使用權出讓給土地使用者時所採取的方式。關於土地使用權的出讓方式，《城市房地產管理法》第12條規定：「土地使用權出讓，可以採取拍賣、招標或者雙方協議的方式。」「商業、旅遊、娛樂和豪華住宅用地，有條件的，必須採取拍賣、招標方式；沒有條件，不能採取拍賣、招標方式的，可以採取雙方協議的方式。」「採取雙方協議方式出讓土地使用權的出讓金不得低於按國家規定所確定的最低價。」依據大陸國土資源部2002

年4月3日第11號令規定，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓，自2002年7月1日施行。又依據大陸國土資源部《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》（國發〔2006〕31號，下稱國務院31號令），為落實工業用地招標拍賣掛牌出讓制度，明確要求：工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓。

（一）拍賣出讓

拍賣出讓，是指在指定的時間、地點利用公開場合，由政府的代表者主持拍賣土地使用權，土地公開叫價競報，按「價高者得」的原則確定土地使用權受讓人的一種方式。拍賣出讓方式引進了競爭機制，政府也可獲得最高收益，較大幅度的增加財政收入。這種方式主要適用於投資環境好、盈利大、競爭性強的商業、金融業、旅遊業和娛樂業用地，特別是大中城市的黃金地段。

（二）招標出讓

招標出讓，是指在規定的期限內由符合受讓條件的單位或者個人（受讓方）根據出讓方提出的條件，以密封書面投標形式競報某地塊的使用權，由招標小組經過開標、評標，最後擇優確定中標者。投標內容由招標小組確定，可僅規定出標價，也可既規定出標價，又提出一個規劃設計方案，開標、評標、決標須經公證機關公證。招標出讓的方式主要適用於一些大型或關鍵性的發展計劃與投資項目。

（三）掛牌出讓

掛牌出讓國有土地使用權，是指出讓人發佈掛牌公告，按公告規定的期限將擬出讓宗地的交易條件在指定的土地交易場所掛牌公佈，接受競買人的報價申請並更新掛牌價格，根據掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用者的行為。依據大陸國土資源部於2002年4月3日國土資源部第4次部務會議通過第11號令，自2002年7月1日起施行之《招標拍賣掛牌出讓

國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓，不得採協議出讓方式。

三、出讓取得國有土地使用權之使用年限

國有土地使用權年限，按照土地用途不同使用期限也不相同，最高年限按下列用途確定：

1. 居住用地70年；
2. 工業用地50年；
3. 教育、科技、文化、衛生、體育用地50年；
4. 商業、旅遊、娛樂用地40年；
5. 綜合或者其他用地50年。

土地使用期限為土地使用權證上的土地使用期限減去該土地已經使用的年限，剩下的年限就是可以使用的年限，到期後可以申請續期。取得土地使用權的土地使用者，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動，合法權益受法律保護。

四、劃撥取得國有土地使用權問題

根據了解，早期台商進行大陸投資設廠時，因為土地使用相關法規的不完備、各地政府對於土地相關法規不了解，以及對於相關規定的執行標準各有不同，因此執行上也有差異。其中台商比較容易出現的土地問題，就是找到鄉鎮政府的土地，由縣級以上政府以劃撥方式提供台商建廠生產。由於此類土地取得是以劃撥方式，台商雖然支付了土地費用，但是其收費名目不一定是土地使用權的相對代價，而是支付農民或農業用地的損失補償性質，因此造成台商以為支付了土地使用權出讓金，但是各地政府卻認為是無償劃撥土地的性質。

依據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第47條規定，無償取得劃撥土地使用權的土地使用者，因遷移、解散、撤銷、破產或者其他原因而停止使用土地的，市、縣人民政府應當無償收回其劃撥土地使用權，並可依照本條例的規定予以出讓。對

劃撥土地使用權，市、縣人民政府根據城市建設發展需要和城市規劃的要求，可以無償收回，並可依照本條例的規定予以出讓。無償收回劃撥土地使用權時，對其地上建築物、其他附著物，市、縣人民政府應當根據實際情況給予適當補償。又依《城市房地產管理法》第22條規定，土地使用權劃撥，是指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。依照本法規定以劃撥方式取得土地使用權的，除法律、行政法規另有規定外，沒有使用期限的限制。又依第23條規定，下列建設用地的土地使用權，確屬必需的，可以由縣級以上人民政府依法批准劃撥：（一）國家機關用地和軍用用地；（二）城市基礎設施用地和公益事業用地；（三）國家重點扶持的能源、交通、水利等專案用地；（四）法律、行政法規規定的其他用地。

由以上規定可知，劃撥的土地是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。此與《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第8條規定，土地使用權出讓是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。兩者有所不同。

因此土地使用權劃撥是指國家通過有償出讓方式以外的行政批文方式，將國有土地使用權劃撥給用地者。其主要特點是：劃撥土地使用權屬於無償、無期限、無流動使用。雖然用地者為獲得土地使用權付出了一定的代價，例如支付徵地費、拆遷費、農作補償等，但對國家土地所有者並沒有支付任何費用，國家沒有取得地租收益。

五、劃撥取得國有土地使用權在何種情況下可以轉讓

利用行政劃撥取得土地使用權，用地者每年還要繳納土地使用費。凡用行政劃撥方式取得的土地，都



大陸的土地所有權的取得及轉讓方式與台灣大不相同，台商唯有入境問法，才能保障自身權益。圖為大陸湖北省襄陽市的一處工地。

©法新社

不得轉讓、出租和抵押。如果土地使用者需要把劃撥土地使用權轉讓、出租、抵押的，必須向所在地市、縣人民政府土地管理部門申請，並經批准，補簽土地使用權出讓合同，繳交土地使用權出讓金，辦理土地出讓登記手續，才能取得合法的轉讓、出租以及抵押的權利。

依據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第45條規定，符合下列條件的，經市、縣人民政府土地管理部門和房產管理部門批准，其劃撥土地使用權和地上建築物，其他附著物所有權可以轉讓、出租、抵押：（一）土地使用者為公司、企業、其他經濟組織和個人；（二）領有國有土地使用證；（三）具有地上建築物、其他附著物合法的產權證明；（四）簽訂土地使用權出讓合同，向當地市、縣人民政府補交土地使用權出讓金或者以轉讓、出租、抵押所獲收益抵交土地使用權出讓金。

出讓與劃撥土地使用權相比，出讓土地使用權的特點如下：

- 1. 有償取得：**通過出讓方式取得的土地使用權，土地使用者要依法與代表國家的土地管理部門簽訂土地使用權出讓合同，並按合同的約定向國家支付土地使用權出讓金，這是出讓土地使用權取得與劃撥土地使用權取得的主要區別。
- 2. 有明確的期限：**與劃撥土地使用權不同，出讓土地使用權具有明確的期限，住宅用地最長70年，工業用地最長50年，商業旅遊娛樂用地最長40年，教、科、文、衛、體及綜合用地最長50年。權利人享有土地使用權的起止時間在出讓合同中有明確的約定。土地使用權人必須按出讓合同的約定期限行使權利。
- 3. 出讓土地使用權包括占有、使用、收益和處分四項權能：**權利人對其享有的土地使用權，享有處分權，在合同約定的期限內，地使用者可以將其享有的土地使用權轉讓、出租或抵押。🔗

（本文作者為三泰管理顧問公司董事長、海基會台商財經法律顧問）

中國大陸臺商投資爭端協處之處理說明

適用範圍

1. 請求協處人應為在中國大陸地區投資之臺商且為投資糾紛之當事人。
2. 投資及投資人均應符合兩岸投保協議第一條之規定。
3. 請求案件投資糾紛之對象應為大陸地區之相關部門或機構（P-G案件）。

申請程序

1. 投資人應以書面方式提出，如委託他人提出時，應出具委任書。
2. 行政協處請求書之提出，得以親送、郵寄或電子郵件方式送達臺商聯合服務中心；如以電子郵件傳送者，於傳送後，應另以電話確認是否寄達。

提醒事項

行政協處為經濟部協助投資人解決與大陸地區相關部門或機構間之投資爭端，但行政協處本身並無停止或中斷請求協處人依大陸地區法律提起行政救濟法定期間或司法訴訟程序法定期間之效力，投資人仍應自行注意法定期間，適時提起行政救濟或司法訴訟，以確保本身權益。

如要了解更多詳情，請與經濟部「臺商聯合服務中心」(02)23820495聯繫，或瀏覽「全球台商服務網網站」(<http://twbusiness.net.gov.tw>)