



重要合同介紹及 簽訂合同應注意事項

文 / 彭惠筠

一份合法有效的合同可以確定交易存在，而一份規劃妥當的合同則可以避免交易風險。簽訂合同時應注意哪些事項，以保障自己的投資，則為台商赴陸投資的一大課題。本文以台商在中國大陸發生的合同糾紛為例，說明台商赴中國大陸投資常簽訂的重要合同及簽訂合同應注意事項，以期預防糾紛的發生。

一、一般合同

一般合同的條款通常包括當事人的名稱或姓名和住所；標的；數量；品質；價款或報酬；履行期限、地點和方式；違約責任；解決爭議的方法。在撰擬合同時，用詞要準確，避免含糊不清；雙方分工應約定清楚，責任明確，同時注意雙方約定的合同義務是否有實現的可能性。

履行合同難免會產生爭議，解決爭議的方法通常有四種：爭端雙方友好「協商」、第三人出面「調解」、雙方爭端、訴訟及仲裁。約定仲裁條款時，常見的錯誤是合同約定發生爭議時「可以向仲裁機構申請仲裁，也可以向法院起訴」。這種約定原則上是無效的。只有在一方向仲裁機構申請仲裁，另一方未在仲裁庭首次開庭前提出異議時，始例外的有效。另一種常見錯誤是「未約定仲裁機構」。這種情形可以由當事人以補充協議補正。若雙方達不成補充協議的，則仲裁協議無效。台商在約定爭議解決方法時，應注意避免上開常見錯誤情形。

二、項目投資合同

所謂項目投資合同乃地方人民政府、人民政

府之派出機構（例如經濟開發區管理委員會）或者基層群眾性自治組織（例如村民委員會）與企業簽訂，由地方負責協助提供土地、廠房或建設所需之條件，由企業負責項目投資、開發、建設、生產，共同在地方建設發展項目而簽訂之合同。

項目投資合同內容大多包括：

- 1.項目名稱、地址及運作模式；
- 2.項目建設內容及規模
- 3.項目投資方式；
- 4.雙方權利、義務及相關承諾；
- 5.違約責任；
- 6.解決爭議的方式及程序。

項目投資合同往往會約定地方應提供土地給台商開發建設。除面積外，台商應注意土地的位置及範圍，以免未來履行時發生爭議。另外，台

商是否需要另外支付項目用地徵收的費用，在簽訂合同時也必須明確。項目投資合同雖然約定由地方提供土地，然實際上用地取得仍須符合大陸土地制度，否則合同恐有被認定無效之風險。以下即為一例：

台商於2002年間與當地開發區管委會簽訂《項目投資合同》，約定台商在當地興辦化纖生產項目，開發區管委會負責為台商建設廠區，並將廠區（含土地）出租給台商，租賃期滿後則按廠區建設成本價轉讓給台商。嗣因台商要求當地開發區管委會辦理過戶移交手續未果，遂將當地開發區管委會訴至法院。法院認為，依照中國大陸《土地管理法》及《國務院關於出讓國有土地使用批准權限的通知》規定，國有土地使用權的出讓權限應屬縣級以上人民政府，當地開發區管

委會作為縣級人民政府派出機構，不具有出讓權限，因此不具有與台商簽訂合同的主體資格。而2005年最高人民法院《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2條規定，開發區管理委員會作為出讓方與受讓方訂立的土地使用權出讓合同，起訴前經市、縣人民政府土地管理部門追認的，可以認定合同有效。而台商於2011年起訴前，未得到有審批權限部門的追認，其轉讓廠區之條款被認為無效。台商應瞭解，當地政府或派出機構固與台商簽訂項目投資合同，然土地使用權的取得，仍須以與當地市、縣人民政府土地管理部門（國土局）簽訂之出讓合同為據。

台商還須注意建設週期及進度安排，若遲誤期限則可能造成違約及損害賠償之效果。在簽訂項目投資合同時，建議將遲延情形分類，原則上由遲延之一方負責，但同時亦須注意不可歸責於台商的情況及不可抗力之例外情形。

另外值得注意的是，自從2014年國務院發布《關於清理規範稅收等優惠政策的通知》（62號文）以來，未經國務院批准，各地區一律不得自行制定稅收優惠政策，也嚴禁地方對企業以優惠價格或零地價出讓土地。因此，未來台商在簽訂項目投資合同時必須注意相關優惠政策的合法性。至於已經簽訂合同的優惠條件，國務院已經以25號文揭示其繼續有效，不溯及既往。

三、合資合同

所謂合資合同，係為設立合資企業，就相互權利、義務關係達成一致意見而訂立之合同。其主要內容如下：

- (一)合資各方的名稱、註冊國家、法定地址和法定代表人姓名、職務、國籍；
- (二)合資企業名稱、法定地址、宗旨、經營範圍和規模；
- (三)合資企業的投資總額，註冊資本，合資各方的出資額、出資比例、出資方式、出資的繳付期限以及出資額欠繳、股權轉讓的規定；
- (四)合資各方利潤分配和虧損分擔的比例；
- (五)合資企業董事會的組成、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、許可權和聘用辦法；
- (六)財務、會計、審計的處理原則；
- (七)有關勞動管理、工資、福利、勞動保險等事項的規定；
- (八)合資企業期限、解散及清算程式；

- (九)違反合同的責任；
- (十)解決合資各方之間爭議的方式和程式；
- (十一)合同文本採用的文字和合同生效的條件。

合資合同在2016年10月1日前規定，須經審批機構批准後始生效力。台商往往將審批及登記手續交由陸方股東辦理，陸方股東究竟有無辦理審批，台商不得而知。因此，曾發生陸方股東未按合同盡出資義務，待台商訴至法院，請求陸方股東依約出資時，台商始知合資合同未經審批，遭法院認定為無效之案例。2016年10月1日《中外合資經營企業法》實施修改後，對於不涉及實施准入特別管理措施的項目，則進行備案管理，無須審批，應能減少上述糾紛類型。

合資合同最常見的糾紛即是合資一方未按合同履行出資義務。因此，合資各方資信能力相當重要。在簽訂合同之前，台商應對合資對象有所瞭解。為避免台商先行投入大量資金，而合資方資金卻遲遲不到位，導致台商進退兩難的窘境，在設計合資合同時，可以安排合資各方相應分段出資，以降低風險。同時，可以將合資一方不履行出資義務作為違約及解除合同事由，並約定遲延違約金之給付，以促進合資各方履行合同義務。

四、國有土地使用權出讓合同

所謂國有土地使用權出讓合同，係指土地所有者（國家）將土地使用權在一定年限內，讓與土地使用者，土地使用者向土地所有者支付土地出讓金的協議。簽訂出讓合同的主體為市、縣人民政府土地管理部門與土地使用者。



國有土地使用權出讓合同的主要內容有：

- (一)出讓土地界址、面積；
- (二)出讓土地用途、土地條件、出讓年期；
- (三)出讓價款、定金、付款方式及時間；
- (四)土地開發建設及利用；
- (五)違約責任；
- (六)法律適用及爭議解決。

早期台商赴大陸取得土地使用權多半是以協議方式取得，2002年7月1日起商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地則必須以招、拍、掛方式出讓土地使用權；工業用地則於2006年8



大陸土地使用權之取得已無協議取得之空間，台商前往投資前，必須先了解各類型用地取得方式，以利評估風險。

月31日起落實招、拍、掛方式出讓，此後，除特殊情況外，土地使用權之取得已無協議取得之空間，台商在投資前必須瞭解此運作方式，以評估風險。

台商須注意，出讓之標的必須為國有土地，主體必須為市、縣級人民政府土地管理部門（國土局）。若出讓合同由鎮政府簽訂，或土地為集體土地者，其出讓合同將有被認定違反土地管理規範及土地政策而為無效之風險。

國有土地使用權出讓合同最常見之糾紛為

「未依約開發建設」。中國大陸《土地管理法》、《城市房地產管理法》及《閒置土地處置辦法》規定，超出出讓合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，土地管理部門應向土地使用權人徵「土地閒置費」；未動工開發滿二年者，土地管理部門則應「無償收回」土地使用權。國有土地使用權出讓合同往往也有相同的約定，台商應注意建設期程安排，以免投資血本無歸。

五、房屋租賃合同

房屋租賃合同是出租人將房屋交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。房屋租賃合同主要的內容包括：租賃物的名稱、數量、用途、租賃期限、租金及其支付期限和方式、租賃物維修等條款。

台商赴大陸設廠投資，除購地建廠外，也可能選擇租賃廠房方式為之。其中，在為企業量身訂做廠房之租賃方面，台商應注意簽訂租賃合同時，建築規劃設計需求必須明確具體，最好在合同簽訂前雙方即對廠房建築平面圖、效果圖達成一致意見，以避免爭議。在預付租金方面，宜按工程進度分期給付，避免台商繳清全部預付款後，廠房未按台商需求興建，或者因故停建，造成損失。

另外，簽訂房屋租賃合同時，應注意約定「房屋被徵收時的處理辦法」。由於2011年1月21日起《國有土地上房屋徵收與補償條例》的施行，取代舊法《城市房屋拆遷管理條例》，徵收及簽訂補償協議的對象由「房屋所有權人」及「承租人」，改為只向「房屋所有權人」為之，因此承租人在徵收時之權益，則有賴租賃合同之約定。台商應於房屋租賃合同中約定房屋被徵收時，承租人與出租人如何分配徵收補償款（包括停產停業損失、裝潢補償款等）。

台商在大陸簽訂合同若能注意相關規範及細節，預先設想可能的風險，尋求專業協助設計合同條文，預防及降低風險，將可確保投資獲得保障。🔒

（本文作者為環宇法律事務所律師）