

台商在中國大陸 集體土地上設施 遭徵收應注意事項

資料來源：經濟部投資業務處

圖／中新社

中國大陸土地制度與台灣不同，台商進行投資涉及土地事項時，應特別留意土地之性質及取得方式。

一、前言

我國台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，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，台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，台商應多加留意。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民事審判案件之見解，供台商參考：

- (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。
- (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。

二、應注意之法律問題及風險

(一) 台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，供各位台商參考：

- 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。

案例說明

台商甲於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台商甲興建廠房，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，在未與台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，台商甲廠房遭拆除。

台商甲以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

本案爭議點在於台商甲承包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，台商甲得否請求徵收補償？

法律解說

1、台商甲與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餘期限。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，台商甲與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，即與台商甲簽訂《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、台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：「拆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台商甲所有，無論該廠房是否依程式合法登記；抑或為違章建築物，均不影響台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，則於台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。

※本文為節錄，全文請參閱經濟部全球台商服務網：<http://twbusiness.nat.gov.tw/files/201612/105年12月號案例集.pdf>

廣告

兩岸智慧財產權協處機制

建立目的

依據「海峽兩岸智慧財產權保護合作協議」第7點規定建立，期以更直接、有效及快速的方式，協助國人解決在大陸地區面臨智慧財產權的問題，以提升智慧財產權的創新、應用、管理及保護。

適用對象

台灣地區之政府機關、法人、團體、個人及大陸地區的台資企業。台資企業係指台灣地區法人、團體或個人赴大陸地區投資或轉投資經營之農工商等事業。

適用範圍

智慧財產權為私權，且採屬地原則，因此，智慧財產權在中國大陸遭受搶註、仿冒或盜版時，仍須由權利人依照大陸相關的法令，提出救濟，政府係以協助的立場，幫助權利人解決問題。

以書面或電子郵件提出，書面請寄送經濟部智慧財產局（106台北市辛亥路2段185號3樓）；
電子郵件請寄送以下受理窗口：

受理方式及窗口

商標案件

電子信箱：kao40016@gmail.com
kao40016@tipo.gov.tw
洽詢電話：00886-2-23766142
高科長

專利案件

電子信箱：c20082@tipo.gov.tw
洽詢電話：00886-2-23766089
邱專門委員

著作權案件

電子信箱：iling00533@tipo.gov.tw
洽詢電話：00886-2-23767140
吳科長

如要了解更多詳情，歡迎與各窗口聯繫，或瀏覽經濟部智慧財產局「台商在大陸地區智慧財產權益維護專區」
(<http://www.tipo.gov.tw/np.asp?ctNode=7676&mp=1>)