檔　　號：
保存年限：

經濟部投資業務處　函

機關地址：10047 臺北市館前路71號8樓
承辦人：何澤奇
電話：02-23892111分機:517
傳真：02-23820497
電子信箱：jcho@moea.gov.tw

241
新北市三重區重新路5段609巷6號3樓之3

受文者：台灣醫療暨生技器材工業同業公會
發文日期：中華民國105年07月15日
發文字號：經投四字第10503273740號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

台灣醫療暨生技器材工業同業公會
收 105.07.18 文
檔號: 105499

主旨：檢送本處編擬之「大陸臺商投資糾紛行政協處案例說明-105年3月號：在中國大陸進行合資/合夥應注意事項」及「大陸臺商投資糾紛行政協處案例說明105年6月號：在中國大陸簽訂土地及房產協議應注意事項」資料各1份，請協助宣傳，至紉公誼。

說明：

一、兩岸經貿交流頻繁，惟兩岸行政及法制體制存有差異，致臺商投資糾紛頻傳，為提醒臺商注意在中國大陸投資之相關規定及風險，105年度本處將定期編擬大陸臺商投資糾紛行政協處案例說明，以主題、案例說明方式，協助臺商瞭解中國大陸重要投資法令規定及應注意之法律問題。

二、檢送「大陸臺商投資糾紛行政協處案例說明-105年3月號：在中國大陸進行合資/合夥應注意事項」及「大陸臺商投資糾紛行政協處案例說明105年6月號：在中國大陸簽訂土地及房產協議應注意事項」資料各1份，請貴會協助透過平面刊物或電子報、網站等方式向臺商宣導。

正本：行政院大陸委員會、財團法人海峽交流基金會、台灣機械工業同業公會、台灣區體育用品工業同業公會、台灣區製鞋工業同業公會、台灣區食品暨製藥機械公會、台

灣區手提包輸出業同業公會、社團法人中華民國全國中小企業總會、中華民國工商協進會、台灣區電機電子工業同業公會、中華民國全國工業總會、中華民國全國商業總會、台灣醫療暨生技器材工業同業公會

副本：

經濟部投資業務處

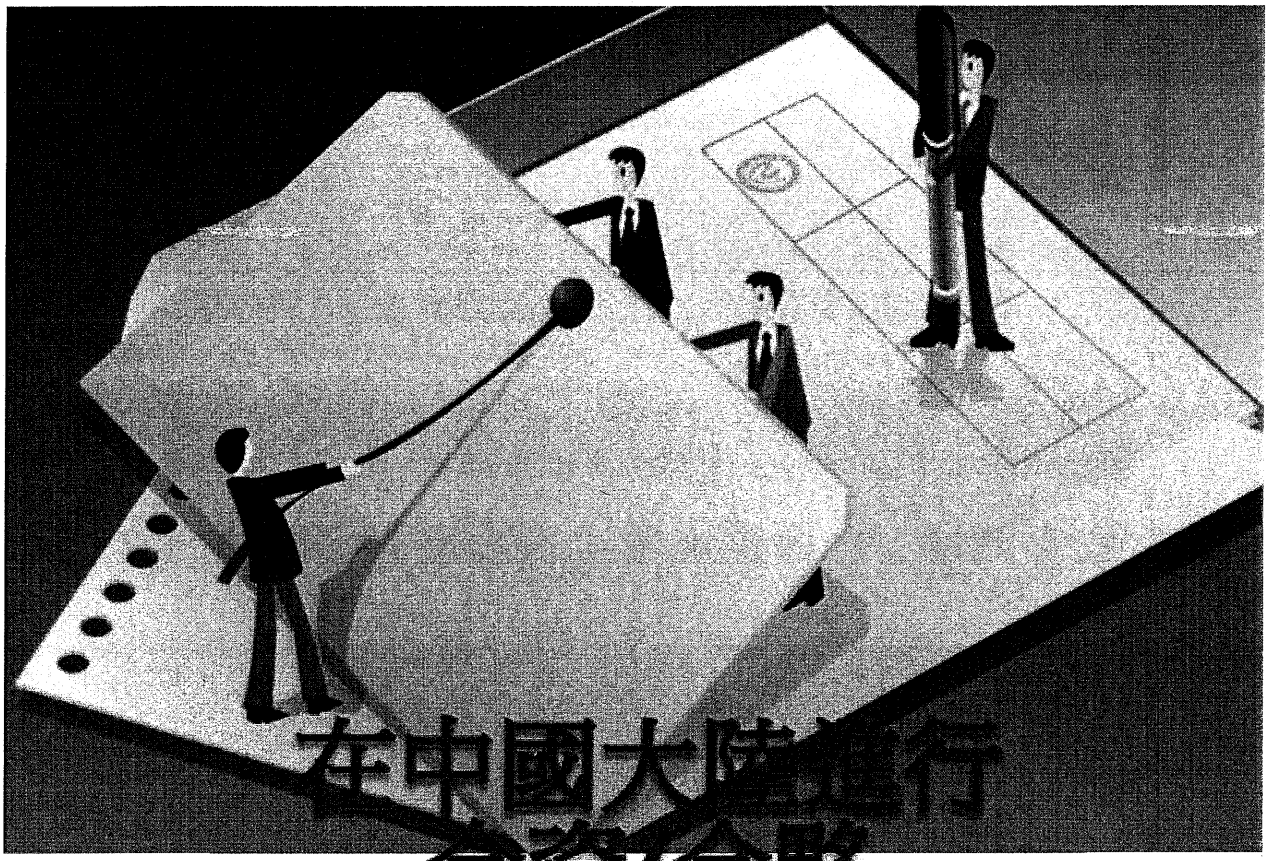
經濟部

*如需电子档，請洽承辦人何澤奇.

大陸臺商

投資糾紛行政協處案例說明

105 年 3 月號 - 在中國大陸進行合資/合夥應注意事項



在中國大陸進行合資/合夥應注意事項

一、前言

臺商進入大陸市場從事商業活動，因法令規定或成本、通路及風險等考量，常選擇與當地企業或個人合資經營企業。若合資各方間無法誠信合作或合資企業欠缺適當治理機制，臺商所面臨之投資風險則難以預估。

許多案例顯示，不論是合資一方拒絕依約出資；公司負責人未能善盡管理責任；經營利潤未能依約或合理分派；或是企業解散過程脫序違法，都將對投資之臺商造成重大損失。

因此，臺商在進行投資/合資活動時，應注意下列幾點：

(一)應充分調查合作股東之債信，注意是否有投資或其他重大商業爭議

紀錄

合作股東之資金及政商關係固然重要，惟若於經營過程中有不良意圖，自將對合資企業及臺商權益產生重大損害，故若合資對象有詐欺、背信或債信不良等紀錄，均應謹慎視之，避之爲上。

(二)合資合同應避免保證利潤等無效或不法之約定

合資合同除應充分規範股東間出資義務、出資時程、股東權益、監督機制、利潤分派等明確項目外，並應注意保證利潤或退場機制約定之有效性或合法性問題。

(三)企業經營應依法建立適當治理機制

企業經營目的固在創造利潤，惟若治理不善，將對臺商投資權益產生重大影響。例如法規遵循、財產管理、重大交易及資金調度等事宜，均應有完善之管理及內稽內控機制，始可減少股東爭議及相關經營風險。

(四)應積極參與合資企業之經營

臺商參與合資活動，不論其本身所占股份多寡，均應建立適當之經營參與機制。此機制之建立，除依法律規定外，可依合資合同或另行訂定之股東協議進行必要之安排，確保臺商投資期待合理實現。

本期即針對臺商赴大陸進行商業活動時，投資人間關係之規劃與約制，選取具有代表性之案件，分析相關投資爭議問題供臺商參考。

二、應注意之法律問題及風險

(一) 合資合同簽訂後，合營各方有依約繳清出資額之義務

依據中國大陸《中外合資經營企業法實施條例》規定，在中國大陸與陸方企業或陸籍人士合資經營企業時，應簽訂合資合同，就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、出資的繳付期限、出資額欠繳、股權轉讓、合營各方利潤分配和虧損分擔的比例、合營企業經營管理階層之組成及權責、違反合同之責任及爭議解決方式等重要事項作成書面約定，並經審批機關審查批准後生效。合同一旦生效，合營各方即就合同約定事項負有履行義務，若合營一方未盡其義務，屬追究合營一方責任的問題，並不能因此減免自身應履行之責任。若合營一方未依法盡出資義務情況嚴重者，依據中國大陸《刑法》規定，恐觸犯虛假出資罪而有受刑事訴追之可能，不可不慎。

案例 1 說明

臺商甲於2006年在中國大陸投資成立A有限公司，A有限公司於2007

年透過出讓方式取得位於 B 縣工業新區內工業用地使用權，並在該工業用地上興建廠房。A 有限公司於 2008 年與澳門商乙簽訂《投資入股協議》，約定 A 有限公司以其所有之固定資產，即工業用地使用權及其上廠房作爲投資本金入股 C 有限公司，取得 C 有限公司 15%股份。澳門商乙確保前期投資達人民幣 4 千餘萬元，做爲投資本金，取得股份比例爲 85%。C 有限公司於 2009 年持《投資入股協議》向當地國土資源局申請辦理上開土地之登記，同年，C 有限公司取得上開工業用地之國有土地使用權證。由於澳門商乙嗣後並未依約投資，臺商甲主張 C 有限公司應返還上開工業用地使用權及廠房所有權。

本案爭議點

本案爭議點在於，投資入股一方未依約提供投資款時，另一方可否拒絕履行出資義務，即乙不履行現金出資之義務，臺商甲是否有權要求 C 有限公司返還上開工業用地使用權及廠房所有權？

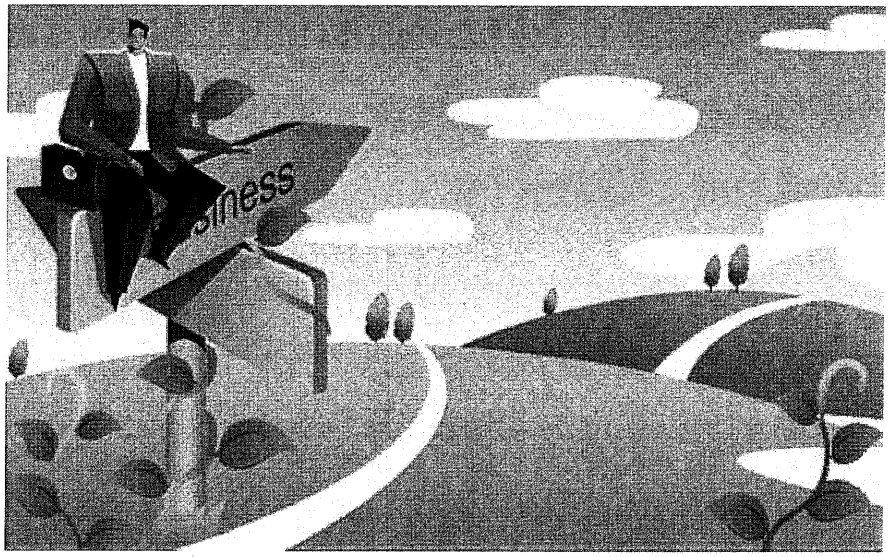
法律解說

1. 臺商甲不得請求返還其出資

按中國大陸《公司法》第二十八條規定：「股東應當按期足額繳納公司章程中規定的各自所認繳的出資額。…股東不按照前款規定繳納出資的，除應當向公司足額繳納外，還應當向已按期足額繳納出資的股東承擔違約責任。」，因此，股東履行出資義務，除了履行雙方簽訂之投

資合同外，更是對公司履行繳納出資義務的強制性義務。

本案例中，A 有限公司與澳門商乙簽訂投資入股協議，約定將 A 有限公司之工業用地使用權作價投資 C 有限公司，換取 C 有限公司 15%股份。是以，依照該協議 A 有限公司負有將其工業用地使用權及廠房所有權轉讓予 C 有限公司之出資義務。澳門商乙固未依協議約定投入資金，但 A 有限公司之出資義務並不因此而豁免。A 有限公司因此請求返還上開工業用地使用權及廠房所有權，仍無法律上之依據。

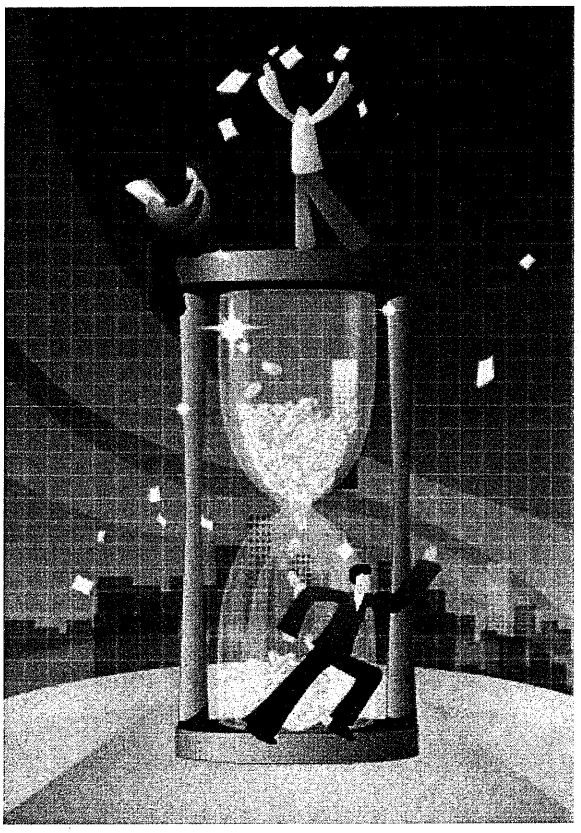


2. 澳門商乙未履行出資義務，應向臺商甲、C 有限公司承擔違約責任，並就 C 有限公司債務不能清償的部分對其債權人承擔補充賠償責任

按中國大陸最高人民法院關於適用《中華人民共和國公司法》若干問題的規定(三)第十三條第一款規定：「股東未履行或者未全面履行出資義務，公司或者其他股東請求其向公司依法全面履行出資義務的，人民法院應予支持。」，因此，股東未履行出資義務者，已出資股東及公司本身均得向其主張全面履行出資義務。

本案例中，A 有限公司已依約將工業用地使用權及廠房所有權作價投資 C 有限公司，然澳門商乙遲未依合同約定投入資金。因此，A 有限公司及 C 有限公司均得依據上開最高人民法院關於適用《中華人民共和國公司法》若干問題的規定(三)第十三條第一款規定請求澳門商乙依據合同約定出資。由於 A 有限公司與澳門商乙簽訂之《投資入股協議》訂有違約金條款，A 有限公司尚得依據該條款約定請求澳門商乙給付違約金。

再者，最高人民法院關於適用《中華人民共和國公司法》若干問題的規定(三)第十三條第二款亦規定：「公司債權人請求未履行或者未全面履行出資義務的股東在未出資本息範圍內對公司債務不能清償的部分承擔補充賠償責任的，人民法院應予支持。」，由是，如 C 有限公司有資不抵債之情形時，債權人得向澳門商乙請求就其未出資本息範圍承擔賠償責任。



(二) 合夥企業之解散除符合法定或約定之條件外，原則上應經全體合夥人同意，並進行合夥財產清算

依據中國大陸《合夥企業法》之規定，合夥期限屆滿，合夥人決定

不再經營；合夥協議約定的解散事由出現；全體合夥人決定解散；合夥人已不具備法定人數滿三十天；合夥協議約定的合夥目的已經實現或者無法實現；依法被吊銷營業執照、責令關閉或者被撤銷；法律、行政法規規定的其他原因者，應當解散。換言之，合夥企業之解散除法定或議定之條件外，原則上應經全體合夥人同意始得爲之，非由多數決決定之。解散合夥企業，還需對合夥企業財產進行清算，在付清清算費用、職工工資、社會保險費用、法定補償金以及清繳欠稅款、債務後的剩餘財產依照合夥協議分配。

因此，臺商若以合夥企業形式投資時，在解散合夥企業時，應依照法定程式解散。如違反《合夥企業法》之規定隱匿、轉移合夥企業財產、未清償債務前分配財產，損害債權人利益者，尚需負擔損害賠償責任。合夥企業清算完畢辦理註銷後，原普通合夥人對合夥企業存續期間的債務仍承擔無限連帶責任，臺商不可不慎。

案例 2 說明

臺商丙於 1998 年於中國大陸與其他臺商三人簽訂《合夥協議》，共同成立合夥企業，臺商丙出資占 20%。同年，合夥企業與 D 村委會簽訂《協議書》，約定由 D 村委會提供約 20 畝之土地，合夥企業支出土建費用，共同興建開發綜合樓，並約定建成店面及住宅房後，由 D 村委會分得 37%、合夥企業分得 63%。

2000 年間，臺商丙與其他三人就合夥增資問題發生爭執後，便逕自離開當地。其他三位合夥人多次要求臺商丙返回當地處理合夥事項，均未獲臺商丙回應，臺商丙亦未委託他人參與處理，於是其他三人於 2000 年 8 月間召開股東會議，一致決定將系爭開發案交予 E 房地開發公司開發經營，合夥企業退出系爭開發案；E 房地開發公司按合夥企業各股東已投資金之 70%退回，由 E 房地產開發公司以系爭開發案之店面七折市價抵償。

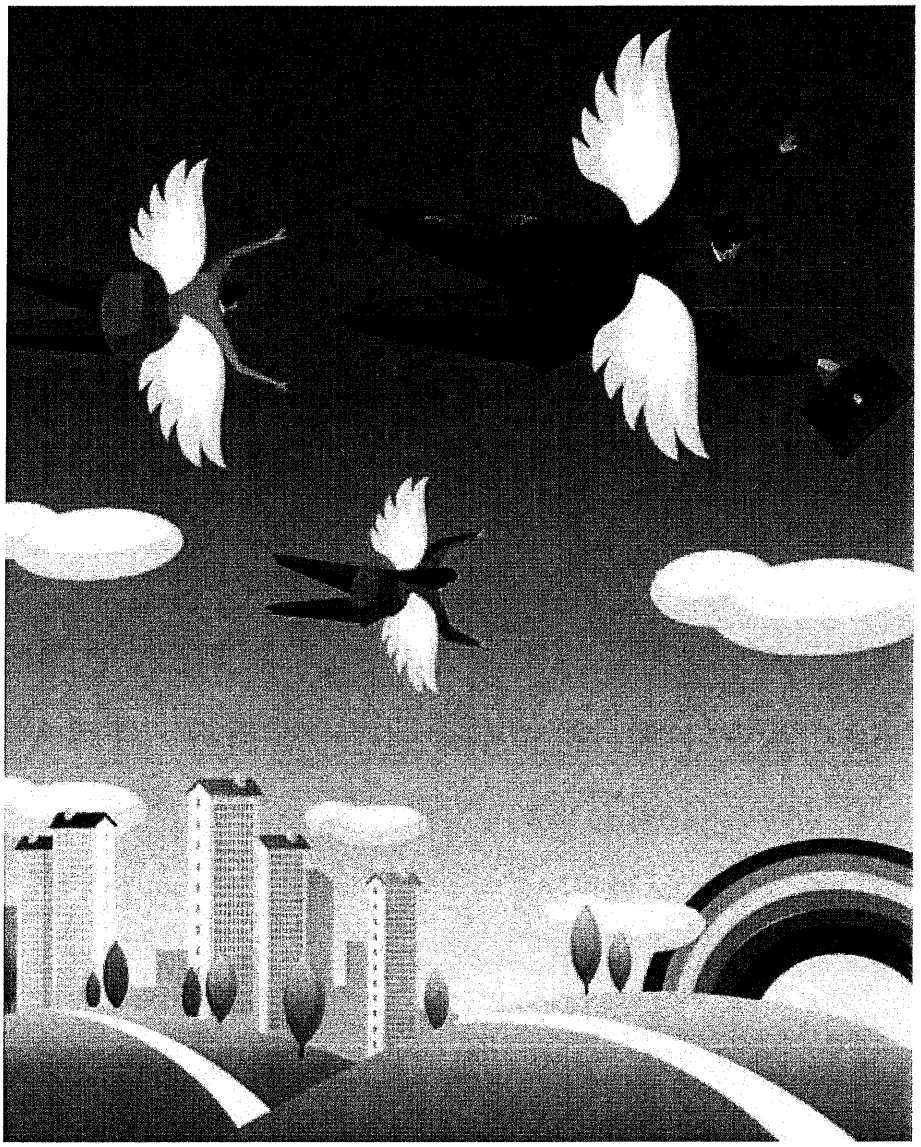
2001 年間臺商丙返回當地後並未向法院申請撤銷前開股東會議決定，直至 2003 年間始主張合夥企業未進行合夥清算，且伊未獲取應得之合理利潤，因而將其他三位合夥人訴至法院。

本案爭議點

臺商丙未參與 2000 年 8 月間召開之股東會議，合夥企業之解散清算是否合法？臺商丙是否可以向其他三位合夥人主張退還股金及分配利潤？

法律解說

1. 合夥企業之解散縱有瑕疵，因合夥在事實上已經解散，合夥協議無法付諸實施，因此由三位合夥人承擔侵權賠償責任



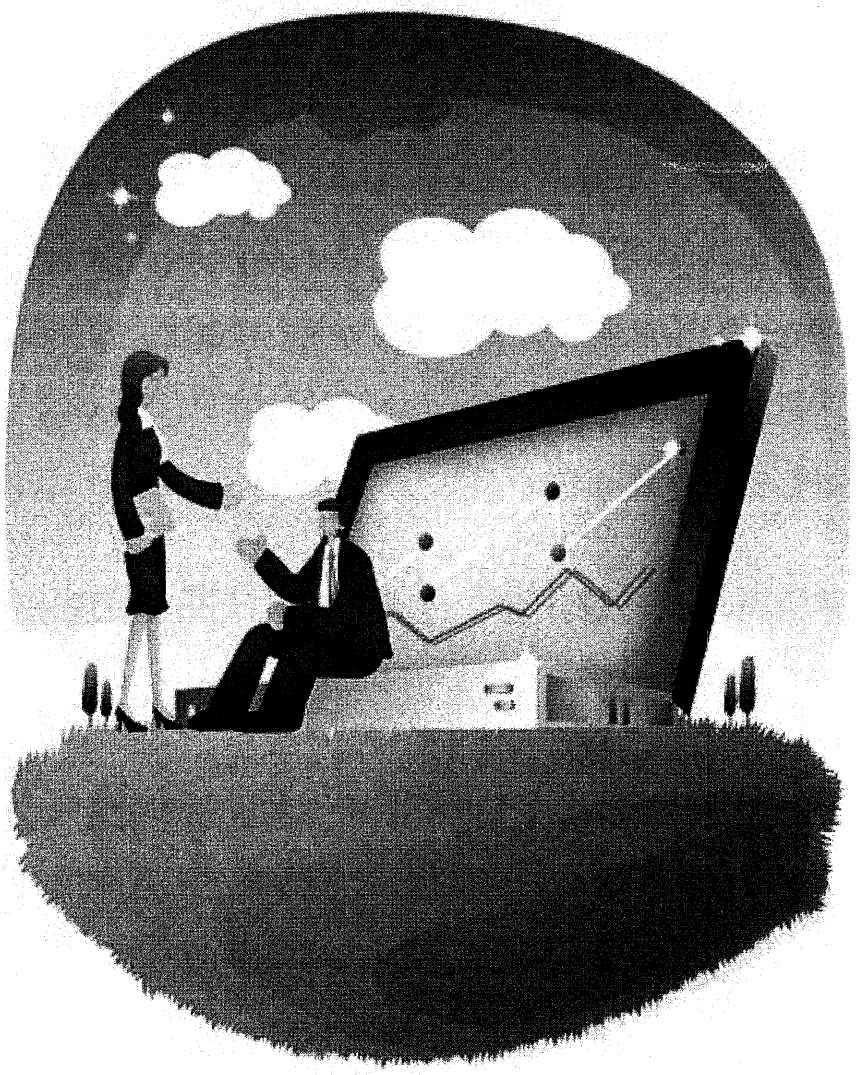
依中國大陸《合夥企業法》第八十五條規定，除一定條件以外，合夥企業之解散應經全體合夥人同意，方得爲之。惟按中國大陸《合同法》第九十四條、第九十六條規定，當事人一方違約致使不能實現合同目的的，其他當事人可以解除合同，但應當通知對方，合同自通知到達對方時解除。參照《合夥企業法》第八十六條規定，解散合夥還應當進行清算。爲保障合夥人合法權益，即使違約一方當事人下落不明，其他合夥人仍有依法定程序進行通知、清算之義務。

解散合夥本質上即爲解除合夥合同，合夥合同自通知到達合夥人時解除。本件其他三位合夥人召開股東會議並作出解散合夥的決議時並未通知臺商丙，解散合夥企業後亦無進行合夥清算，侵害臺商丙作爲合夥人的權利，應承擔相應的民事責任。三位合夥人作出的股東會決議程序固不合法，對臺商丙沒有拘束力。然合夥企業在事實上已經解散，系爭開發案轉由 E 房地開發公司開發經營而不再是合夥企業經營。因此其他三位合夥人承擔者爲侵權賠償責任。

2. 三位合夥人應賠償臺商丙全額合夥出資，但利潤損失部分，因臺商丙之缺席致使合夥企業經營出現障礙，臺商丙需承擔部分責任

依據中國大陸《合夥企業法》第九十七條規定：「合夥人對本法規定或者合夥協議約定必須經全體合夥人一致同意始得執行的事務擅自處理，給合夥企業或者其他合夥人造成損失的，依法承擔賠償責任。」由此可知，三位合夥人對臺商丙之損失，應承擔相應之責任。臺商丙之損失包括直接損失及間接損失，其中臺商丙之合夥出資屬直接損失；合夥企業進行系爭開發案可得利潤中臺商丙應分配之利潤爲間接損失。

中國大陸《合夥企業法》第三十三條第一款規定：「合夥企業的利潤分配、虧損分擔，按照合夥協議的約定辦理；合夥協議未約定或者約定不明確的，由合夥人協商決定；協商不成的，由合夥人按照實繳出資比例分配、分擔；無法確定出資比例的，由合夥人平均分配、分擔。」



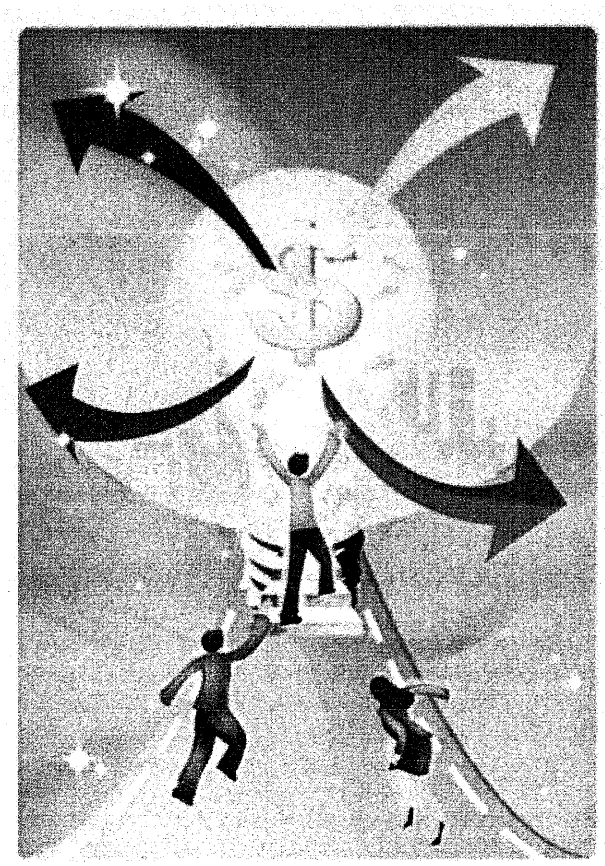
由於臺商丙出資占合夥企業 20%，故臺商丙原應分配之利潤爲合夥企業可得利潤之 20%。惟臺商丙在經營合夥事務期間，未通知其他合夥人便逕自離開當地，亦未委託他人參與合夥管理，其後也一直未再參與合夥事務，違背合夥協議要求各合夥人均應共同管理合夥事務之約定，具有過失，故臺商丙對自己所生之損失亦應負一定比例的責任。因此，縱使臺商丙請求分配合理利潤於法有據，仍應按其自身過失責任酌減應分配之利潤。

(三) 公司經營管理責任應由董事、監事及高級管理人員負責，而非股東負責

依據中國大陸《公司法》規定董事會對股東會負責，負責公司經營

投資及管理的方向及運作，並應按合營企業章程規定，討論決定合營企業的一切重大問題。而公司經理人依上開規定，對董事會負責，進行較細部之經營管理活動之運作。董事、監事、高級管理人員應當遵守法律、行政法規和公司章程，對公司負有忠實義務和勤勉義務。董事、監事、高級管理人員執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成損失的，應當承擔賠償責任；損害股東利益的，股東可以向人民法院提起訴訟。由是，公司資產如因此受有損失，屬董事、監事及經理人之責任，而非公司股東之責任。

案例 3 說明



1992 年間，臺商丁、戊、己三人於中國大陸與陸資企業 F 公司簽訂《合資企業合同》，合資成立 G 有限公司，臺商共占註冊資本約 80%；F 公司占註冊資本約 20%。《合資企業合同》約定由臺商丁、戊、己分別擔任 G 有限公司之董事長、副董事長及總經理，戊兼任副總經理；F 公司人員則擔任副董事長及副總經理。

嗣後 G 有限公司因資金不足、供銷不暢及產品品質不佳等因素導致連年虧損，G 有限公司遂於 1994 年間停產。G 有限公司經營團隊在未召開董事會，對資產、帳冊如何保管、職工如何安置等問題未妥善處理之情況下，於 1995 年均撤回臺灣。

臺商戊直至 2006 年方重返 G 有限公司，發現生產設備被盜，皆係因 F 公司保管公司資產不當所致，因而主張應退回臺商股東投資款。

本案爭議點

本案爭點在於何人負有保管 G 有限公司資產之責任？臺商是否有權請求退回投資款？F 公司主張經營團隊在 G 有限公司生產經營出現困難之際未採取因應對策，反而在未妥善處理資產、帳冊、職工等問題之情況下，一走了之。F 公司對於 G 有限公司何時停產、經營團隊何時撤退等情，均不知悉。而臺商戊則認爲在經營團隊撤退之後，理應由股東 F 公司接管 G 有限公司資產，F 公司保管不當致 G 有限公司資產被盜。

法律解說

1. 董事會係公司經營管理最高機構，董事及經理人對於公司營運應負起經營管理責任

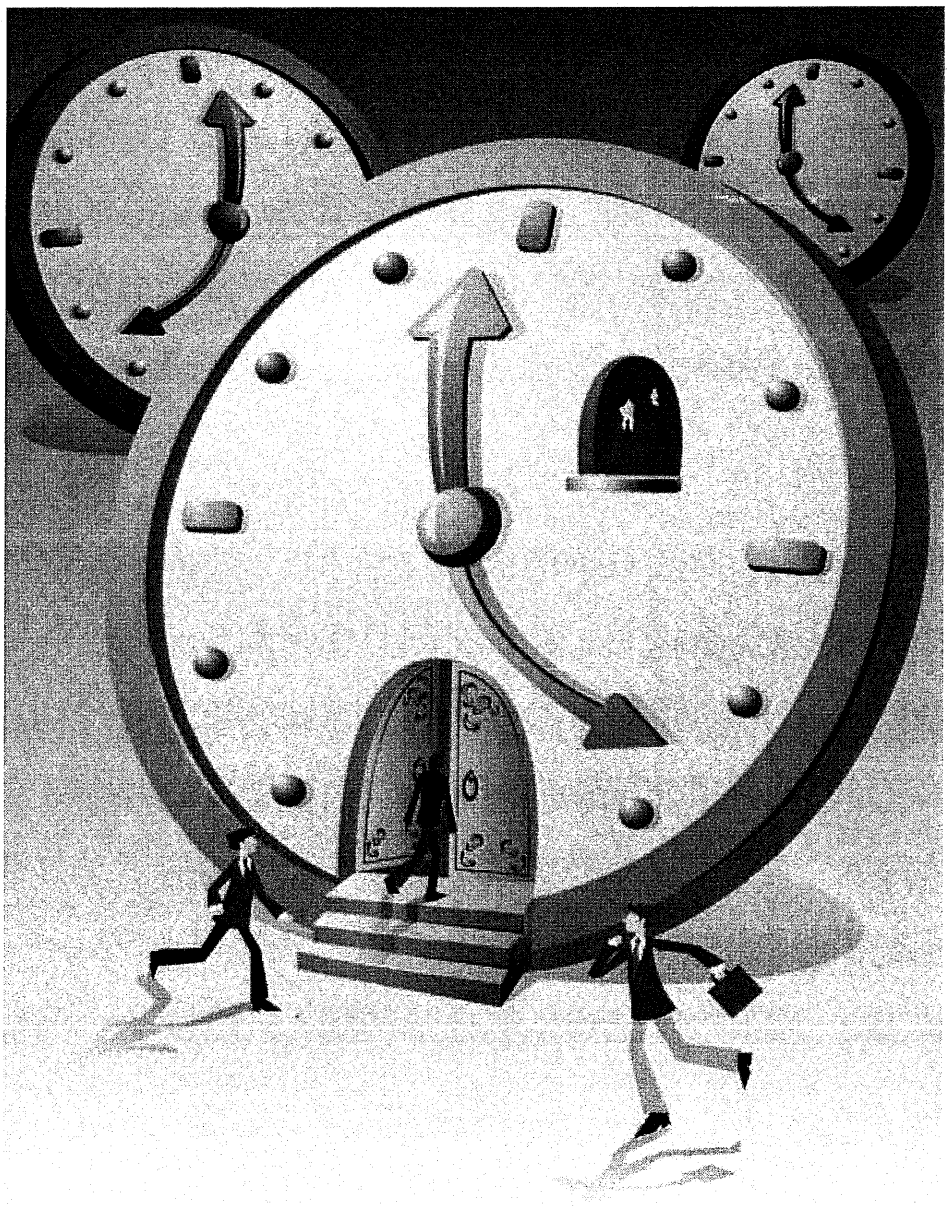
依據 G 有限公司章程及《合資企業合同》均規定，合營公司設董事會，決定合營公司一切重大事宜。合營公司經營管理機構，負責公司的日

常經營管理工作，經營管理機構設總經理 1 名，副總經理 2 名，總經理、副總經理均由董事長推薦、經董事會討論後方可作出決定。總經理直接對董事會負責，執行董事會的各項決定，組織領導合營公司的日常生產、技術和經營管理工作。副總經理協助總經理工作。由此可知，G 有限公司資產管理及帳冊保管，應屬董事會及總經理之事務管轄範圍。

本案例中，臺商丁擔任 G 有限公司之董事長；戊擔任副董事長，兼任副總經理；己擔任總經理。依 G 有限公司章程及《合資企業合同》規定，臺商丁、戊、己對 G 有限公司均負有經營管理責任，G 有限公司資產管理及帳冊保管應屬擔任董事長、副董事長、總經理等臺商之事務管轄範圍，而非 F 公司應負責之事項。臺商主張 F 公司應就 G 有限公司資產被盜負責，恐難成立。

2. 公司成立後，股東按其出資比例分享利潤、分擔風險，不得請求退還投資款

依中國大陸《中外合資經營企業法》第四條第三款之規定：「合營各方按註冊資本比例分享利潤和分擔風險及虧損。」，依此，公司成立後，經營中如有虧損之情事發生，係由各合營方按出資比例承擔該虧損。



公司之營運本即有虧損之經營風險，今臺商身負經營管理之責，如認公司虧損係因特定原因造成，則應積極協助處理解決，而非置合資公司於不顧。況且依中國大陸《公司法》第一百四十七條規定，董事、監事、高級管理人員對公司負有忠實義務及勤勉義務。如董事、監事、高級管理人員未盡其管理責任致公司造成損失，依《公司法》第一百四十九條規定，還應承擔賠償責任，不得請求退回全部投資款。

結語

本次案例集所載之案件，分別於 2013、2015、2014 年向經濟部投資業務處反映，投資處已提供法律諮詢服務。藉此案例提醒臺商在投資時應注意合同規定，以保護投資權益。

經濟部投資業處

地　　址：臺北市館前路 71 號 8 樓

投 資 處 官 網：http://www.dois.moea.gov.tw

全球臺商服務網：http://twbusiness.nat.gov.tw

http://www.twbusinessnet.com

投資台灣入口網：http://investintaiwan.nat.gov.tw

經濟部臺商聯合服務中心

諮 詢 專 線：886-2-23820495；886-2-23832169

傳　　真：886-2-23820497

e － mail：tw-fmtwbusiness@kpmg.com.tw

support2@kpmg.com.tw

Skype 帳號：moeatw1

服務項目

解決臺商申訴問題

籌組跨部會臺商服務團，擴大服務能量，赴海外瞭解臺商需求

建立跨部會聯繫運作機制

提供完整輔導資訊，降低臺商資訊成本

排除投資障礙，吸引臺商深耕台灣

臺商服務資訊

陸 委 會 臺 商 窗 口 專 線：886-2-23975955

海 基 會 臺 商 服 務 中 心：886-2-25337995

海基會 24 小時緊急服務專線：886-2-25339995

投資業務處　台商小幫手　台商小幫手

主辦單位：經濟部投資業務處　　執行單位：環宇法律事務所

105 年 3 月 廣告

經濟部

大陸臺商

投資糾紛行政協處案例說明

105 年 6 月號 - 在中國大陸簽訂土地及房產協議應注意事項

在中國大陸簽訂土地及房產協議

應注意事項

一、前言

臺商於中國大陸進行投資，需取得土地或房產，以進行廠房興建或商業場所之營運。惟因中國大陸土地產權制度與臺灣不同，且中國大陸幅員遼闊，各地法令規章眾多，使得臺商在房地產投資領域，常發生重大爭議。例如，臺商未取得國土證之前，即先進場開工建設，完工後仍未能取得國土證，而遭受相當損失；又或因政策改變，使原土地出讓合同無法執行等。若臺商因此受有損失，涉及金額往往甚鉅，因此，臺商在簽訂取得土地及房產之協議時，應注意下列幾點：

(一) 商業機會及土地取得成本固然重要，仍需重視投資計畫之相關政策

及法律規範內容，以確保投資期待之合理實現。

(二) 土地取得或共同開發合同之條件固應重視，相關機制之建立亦不可輕忽，例如解約條件、保密條款、不可抗力條款、爭端解決機制等，以確保雙方權利與義務規範之完整明確。

(三) 應根據當地商業法制發展狀況，建立適當履約保證機制，例如擔保信用狀、履約保證或信託機制等等，以避免支付全部或部分價金後，卻無法取得許可或證照等情事。

(四) 房地產投資相關法令繁複，必須尋求專業協助，如律師、會計師、不動產資產評鑑機構等，以期提高交易安全。

本期即針對臺商擬於中國大陸取得土地或房產，以進行生產製造或其他商業活動時，因履行協議產生爭端之代表性之案件，分析相關法規問題供臺商參考。

二、應注意之法律問題及風險

(一) 土地使用權人應依合同約定之期限及條件開發、利用土地，否則有被解除合同並收回土地使用權之風險

依據中國大陸《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》之規定，市、縣人民政府爲土地使用

權出讓之負責機關。由市、縣人民政府土地管理部門會同城市規劃和建設管理部門、房產管理部門共同就土地使用權出讓的地塊、用途、年限和其他條件擬定方案，經國務院批准後實施。土地使用權人除應依合同支付全額土地使用權出讓金外，並應依合同約定之期限和條件開發、利用土地。若違反者，市、縣人民政府土地管理部門除得予以糾正、警告、罰款外，甚至可以無償收回土地使用權。臺商於中國大陸開發土地利用時，應多注意合同約定之使用條件，以免合同被解除並遭受無償收回土地之處罰。

案例 1 說明

臺商甲於 2011 年間，以 A 公司名義與 B 開發區管理委員會簽訂《項目建設合作協議書》約定：由 B 管委會於 A 公司交付定金後 45 日內為 A 公司辦理 100 畝項目用地之土地使用證；其餘 250 畝用地之土地使用證，由 B 管委會於 A 公司註冊資本金 70%到位後辦理完成。《項目建設合作協議書》並約定，項目於 2011 年 9 月 10 日前開工建設，項目竣工建設時間不遲於 2012 年 3 月，兩條生產線一次性建成，如工程不能在 2012 年 4 月竣工，則不能享受財政獎勵。

臺商甲於 2011 年 10 月間註冊成立 A 公司，註冊資本為 3500 萬美元。未料，B 管委會為 A 公司辦理 70 畝臨時用地許可證後，即未再依約辦理 100 畝土地使用證給 A 公司。甚者，B 管委會於 2013 年間對 A 公司發出解除《項目建設合作協議書》之通知，謂 A 公司未能履行《項目建設合作協議書》中關於「註冊資本金到位率」、「項目竣工建設時間不遲於 2012

年 3 月」、「兩條生產線一次性建成」之約定，故而解除上開協議，臺商甲因而請求協處。

本案爭議點

B 管委會主張 A 公司未能履行《項目建設合作協議書》中關於「註冊資本金到位率」、「項目竣工建設時間不遲於 2012 年 3 月」、「兩條生產線一次性建成」之約定，而欲解除上開協議。惟臺商甲主張在 B 管委會遲遲未能辦理土地使用權證前，A 公司無法取得合法許可證件，也就無法開工建設，因此，B 管委會無權解除合同。

法律解說

1. 在未獲得土地使用權之情況下，無法開工建設

按中國大陸《建築法》第 8 條規定，申請領取施工許可證，應辦理該建築工程用地批准手續。又中國大陸《建築工程施工許可證管理辦法》第 3 條及第 4 條分別規定，應當申請領取施工許可證的建築工程未取得施工許可證的，一律不得開工；建設單位申請領取施工許可證，依

法應當辦理用地批准手續，並提交相應的證明文件。此批准手續之證明文件即國有土地使用權證或有關批准文件。由此可知，A 公司若未先取得國有土地使用權證，無法向當地住房城鄉建設主管部門申請領取施工許可證，亦無法開工建設。

2. 合同當事人有先後履行義務順序者，先履行一方未履行時，後履行一方有權拒絕履行

按中國大陸《合同法》第 60 條第 1 項規定：「當事人應當按照約定全面履行自己的義務。」又同法第 67 條規定：「當事人互負債務，有先後履行順序，先履行一方未履行的，後履行一方有權拒絕其履行要求。先履行一方履行債務不符合約定的，後履行一方有權拒絕其相應的履行要求。」是合同當事人應按合同約定履行義務，如義務之履行有先後順序者，先履行之一方未履行時，後履行之他方得拒絕履行其義務。

本案例中，A 公司與 B 管委會簽訂之《項目建設合作協議書》約定於 B 管委會收受 A 公司所交付之定金後 45 日內爲 A 公司辦理 100 畝項目用地之土地使用證。A 公司業已按照《項目建設合作協議書》約定支付定金，然 B 管委會僅爲 A 公司辦理 70 畝臨時用地許可證後，即未再依約辦理 100 畝土地使用證給 A 公司。換言之，應先履行辦理土地使用證之 B 管委會，未履行義務在先，使 A 公司無法取得項目建設所需之施工許可，進而無法於約定期限前開工建設，同時延誤竣工日期。依《合同法》第 67 條規定，A 公司有權拒絕 B 管委會要求其於約

定期限前開工建設，並於期限前竣工之要求。

3. A 公司註冊資本金到位率不足非解除合同事由，B 管委會無權解除協議

中國大陸《合同法》第 94 條規定：「有下列情形之一的，當事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能實現合同目的；（二）在履行期限屆滿之前，當事人一方明確表示或者以自己的行爲表明不履行主要債務；（三）當事人一方遲延履行主要債務，經催告後在合理期限內仍未履行；（四）當事人一方遲延履行債務或者有其他違約行爲致使不能實現合同目的；（五）法律規定的其他情形。」又同法第 96 條第 1 項亦規定：「當事人一方依照本法第九十三條第二款、第九十四條的規定主張解除合同的，應當通知對方。合同自通知到達對方時解除。對方有異議的，可以請求人民法院或者仲裁機構確認解除合同的效力。」由此可知，當事人一方遲延履行主要債務時，另一方得解除合同，而合同之解除自通知到達對方時即生效。

本案例中，B 管委會以 A 公司之註冊資本金到位率不足爲由而解除協議，然《項目建設合作協議書》僅約定：其餘 250 畝用地之土地使用證，由 B 管委會於 A 公司註冊資本金 70%到位後辦理完成。資本到位之規定係辦理其餘 250 畝土地手續之前提，即使 A 公司資本到位率未達 B 管委會要求，僅生其餘 250 畝土地無法交付之效果，並未因此構成《合同法》第 94 條規定解除合同之事由，B 管委會不得據此解除合同。

(二) 合同簽訂後，因政策變更致合同違反強制性法律或行政法規時，合同仍屬無效而無法繼續履行

依據中國大陸《合同法》第 52 條規定，合同違反法律、行政法規的強制性規定者，無效。又中國大陸最高人民法院《關於適用〈合同法〉若干問題的解釋（一）》第 4 條規定：「合同法實施以後，人民法院確認合同無效，應當以全國人大及其常委會制定的法律和國務院制定的行政法規爲依據，不得以地方性法規、行政規章爲依據。」由是，如簽約當時，合同未違反法令，簽約後，因法令政策變更致合同已違反法律及行政法規之強制性規定時，該合同仍屬無效。反之，若簽約後，該合同違反地方性法規或行政規章之強制性規定時，合同雖爲有效，但若影響該合同在客觀上無法繼續履行時，應依法予以解除。

案例 2 說明

臺商乙於 2006 年 8 月 1 日與 C 市土地管理部門簽訂出讓合同，約定由 C 市土地管理部門出讓工業用地予臺商乙，供其設廠營運；臺商乙則給付出讓金予 C 市土地管理部門。

其後，臺商乙雖已付清款項，但因中國大陸對於工業用地出讓的政策作了重大調整，所有工業用地之出讓均須透過招標拍賣掛牌方式進行，因此，C 市政府乃於 2014 年 9 月 26 日與臺商乙簽訂合意解除出讓合同之協議書，約定解除 2006 年 8 月 1 日簽訂之出讓合同，除返還臺商乙土地出讓款及利息外，尚賠償臺商乙未能使用土地之經濟損失。

本案爭議點

臺商乙可否主張 C 市土地管理部門須依出讓合同繼續履行出讓土地使用權之義務？

法律解說

1. 系爭出讓合同已違反強制性規定，C 市土地管理部門不得再以協議出讓方式出讓土地使用權

依據中國大陸國務院於2006年8月31日發佈實行的《關於加強土地調控有關問題的通知》(國務院31號文件)第五點規定:「…五、建立工業用地出讓最低價標準統一公佈制度:國家根據土地等級、區域土地利用政策等,統一制訂並公佈各地工業用地出讓最低價標準。工業用地出讓最低價標準不得低於土地取得成本、土地前期開發成本和按規定收取的相關費用之和。工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓,其出讓價格不得低於公佈的最低價標準。…」據此規定,中國大陸自2006年8月31日起,工業用地一律以招拍掛方式出讓。本案例臺商乙與C市土地管理部門簽訂出讓合同,於2006年8月31日起已違反中國大陸國務院發布之行政法規中強制性規定,依據中國大陸《合同法》第52條規定,恐被認定爲無效合同而無法繼續履行,是以,C市土地管理部門不得再以協議出讓方式出讓土地使用權予臺商乙。

2. C 市政府有依協議書履行給付賠償金之義務，如因遲延履行合同而造成臺商乙損害，亦應就臺商乙所受損害承擔責任

按中國大陸《合同法》第 60 條第 1 款規定：「當事人應當按照約定全面履行自己的義務。」、再按同法第 107 條規定：「當事人一方不履行合同義務或者履行合同義務不符合約定的，應當承擔繼續履行、採取補救措施或者賠償損失等違約責任。」依此，合約既經當事人簽訂，原則上當事人即應依約履行該合約內容。當事人若未依約履行，應當承擔繼續履行或採取補救措施之責任。如當事人一方不履行合同義務，在履行義務後，對方還有其他損失的，應當賠償損失，中國大陸《合同法》第 112 條亦有明文。

本案例中，C 市政府與臺商乙簽訂合意解除出讓合同之協議書，同意分四期向臺商乙支付賠償金，依中國大陸《合同法》第 60 條第 1 款規定及協議書之約定，C 市政府應履行給付賠償金義務。今 C 市政府未依約支付剩餘賠償金，依中國大陸《合同法》第 107 條規定，臺商乙有權要求 C 市政府繼續履行給付賠償金之義務。如因 C 市政府未依約給付造成臺商乙有其他損失者，C 市政府應當賠償臺商乙之損失。

(三) 出讓人交付之土地未達約定條件者，受讓人有權要求出讓人按照約定的條件履行義務，或者解除合同，並且賠償因此造成受讓人之損失

按中國大陸《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第15條規定：「出讓方應當按照合同規定，提供出讓的土地使用權。未按合同規定提供土地使用權的，土地使用者有權解除合同，並可請求違約賠償。」因此，若出讓方交付予受讓方之土地未達到約定之條件者，受讓方有權要求出讓方依約履行義務，或者要求出讓方解除合同，並請求出讓方賠償受讓方因此造成之損失。

案例3說明

臺商丙於1993年間與D市經濟技術開發區管理委員會（下稱D管委會）簽訂《國有土地使用權出讓協議》，約定：D管委會依據本協議出讓土地使用權，出讓年限爲70年，自該地塊頒發國有土地使用權證之日起算。臺商丙應給付出讓金，並在1995年底以前投資建設，逾期未投資建設，D管委會有權無償收回土地使用權。協議簽訂後，臺商丙隨即於1993年5月間全數繳納出讓金。

臺商丙以D市經濟技術開發區未實現《D市經濟技術開發區優惠辦法》中規定之「五通一平」爲由，請求開工建設的時間及期限向後順延2年，順延到期後，該土地仍未進行開發建設。經多次協商後，2003年臺商丙與D管委會達成一致意見：「付還土地本金，利息按人行規定結算」。

本案爭議點

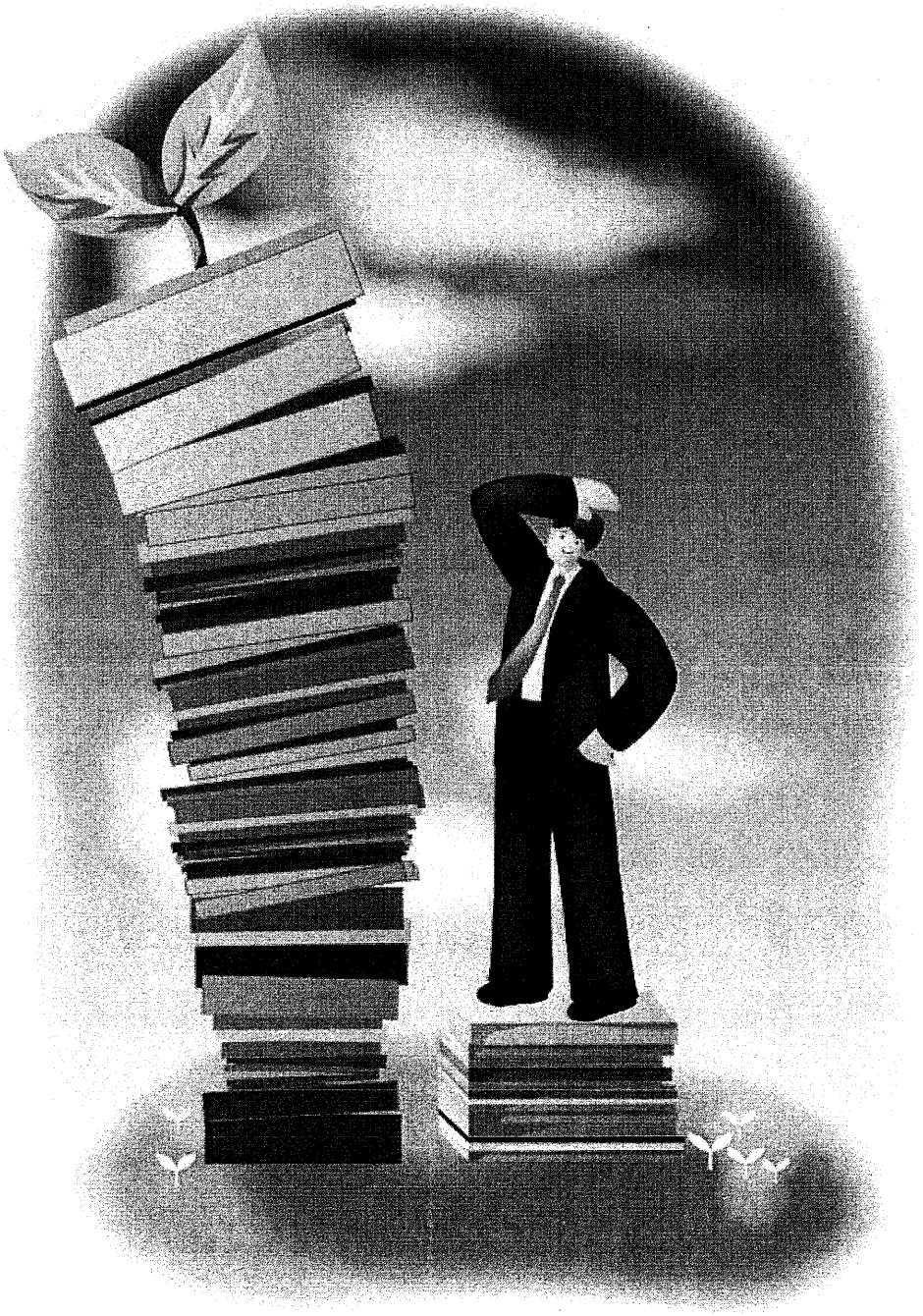
由於D管委會認爲《D市經濟技術開發區優惠辦法》中所規定之「五通一平」並非合同約定之條件，且D管委會已經提供「五通一平」之義務。而臺商丙主張其所受讓之土地並未達到「五通一平」之要求，因此產生爭議。

法律解說

1. 由於「五通一平」之條件未規範於《國有土地使用權出讓協議》中，臺商丙難以據此要求D管委會應履行提供「五通一平」土地之義務

國土資源部於2007年發布之《關於加大閒置土地處置力度的通知》第2點固規範：「實行建設用地使用權“淨地”出讓，出讓前，應處理好土地的產權、補償安置等經濟法律關係，完成必要的通水、通電、通路、土地平整等前期開發，防止土地閒置浪費。」然臺商丙與D管委會於1993年簽訂出讓協議時，法無明文規定出讓土地之一方負有五通一平之義務，因此，出讓方是否應先完成基礎設施後再交由受讓方，仍須視土地出讓合同內容而定。

本案例之《國有土地使用權出讓協議》並未約定 D 管委會應提供五通一平土地交付臺商丙，且臺商丙據以主張之《D 市經濟技術開發區優惠辦法》僅記載：「經濟技術開發區在水、電、熱、道路、通訊、場地等方面實行“五通一平”。並設有銀行、保險、郵電…」並無課予 D



管委會應提供五通一平土地義務之意思，由是，臺商丙難以據此要求D管委會應履行提供「五通一平」土地之義務。

2. 出讓合同中應明確約定土地條件及出讓人未能依約交付土地時之違約責任

由於本案例中，臺商丙並未與D管委會約定D管委會未依約提供土地時之效果，致雙方經過多次協商後始達成一致見解，即「付還土地本金，利息按人行規定結算」。然並非所有案例之當事人均能順利達成共識，爲避免爭議，出讓合同中應明確規範土地條件，及出讓人未能交付符合約定條件之土地時之違約責任，以資周全。

(四) 受讓人溢付之出讓金乃出讓方之不當得利，應將利益返還受損失之受讓人

按中國大陸《民法通則》第92條規定：「沒有合法根據，取得不當利益，造成他人損失的，應當將取得的不當利益返還受損失的人。」由此可知，取得不當利益之人應返還其利益予因此受損失之人。受讓人依中國大陸《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第14條規定，本應支付出讓金作爲土地使用權之對價。若受讓人溢付出讓金，受有損失，而出讓人因此受有利益時，該溢付之部分，則爲出讓人之不當得利，應返還受讓人。

案例 4 說明

臺商丁於 1995 年赴中國大陸 E 市設立 F 公司，於 1997 年間與 E 市土地管理局簽訂《國有土地使用權出讓合同》，出讓 G 鎮工業區二塊地。臺商丁主張當初係以美金幣別電匯予 E 市土地管理局出讓金，按當時匯率計算，F 公司溢付約人民幣 20 萬元。臺商丁於 E 市市長信箱請求 E 市土地管理局返還溢繳之出讓金未果，經經濟部臺商聯合服務中心積極向陸方反映，並多次溝通意見，同時臺商丁亦提供當初匯款之水單等單據作爲佐證後，E 市土地管理局返還溢收之出讓金，本案獲得圓滿解決。

本案爭議點

由於臺商丁最初主張時並未提供相關證據資料，且事隔多年，行政領導調換多任，致 E 市土地管理局無法進行核實，使協商之進度難以加快。

法律解說

1. E 市土地管理局應返還 F 公司溢付之價款

本案例中，F 公司與 E 市土地管理局簽訂《國有土地使用權出讓合同》，約定出讓金及徵地費數額。惟當初 F 公司電匯予 E 市土地管理局之款項，共溢付約人民幣 20 萬元。此溢付部分款項，乃 E 市土地管理局無法律上之原因受有之財產利益，而 F 公司因 E 市土地管理局之受益而受有損失。依中國大陸《民法通則》第 92 條規定，E 市土地管理局應將取得的不當利益返還 F 公司。

2. 保存重要文件資料，作爲主張時有利證據

本案臺商丁能取回溢付之款項，重要因素之一乃臺商仍完整保存其當時匯款之水單等書面證據。此等書面證據足以證明臺商丁當時確實有匯款至 E 市土地管理局之事實，E 市土地管理局亦據此認定應返還臺商丁溢付之款項。由此可知，臺商應妥善保存相關交易文件，尤其是匯款證明，以作爲糾紛發生時之有利證據。

結語

本次案例集所載之案件，案例 1 於 2014 年、案例 2 於 2015 年、案例 3 於 2013 年、案例 4 於 2014 年向經濟部投資業務處反映，投資處已提供法律諮詢服務。藉此案例提醒臺商在投資房地產時應注意合同規定，以保護投資權益。

經濟部投資業處

地　　址：臺北市館前路 71 號 8 樓

投資處官網：http://www.dois.moea.gov.tw

全球臺商服務網：http://twbusiness.nat.gov.tw

http://www.twbusinessnet.com

投資台灣入口網：http://investintaiwan.nat.gov.tw

經濟部臺商聯合服務中心

諮詢專線：886-2-23820495；886-2-23832169

傳　　真：886-2-23820497

e－mail：tw-fmtwbusiness@kpmg.com.tw

support2@kpmg.com.tw

Skype帳號：moeatw1

服務項目

解決臺商申訴問題

籌組跨部會臺商服務團，擴大服務能量，赴海外瞭解臺商需求

建立跨部會聯繫運作機制

提供完整輔導資訊，降低臺商資訊成本

排除投資障礙，吸引臺商深耕台灣

臺商服務資訊

陸委會臺商窗口專線：886-2-23975955

海基會臺商服務中心：886-2-25337995

海基會 24 小時緊急服務專線：886-2-25339995

投資業務處　台商小幫手　台商小幫手

主辦單位：經濟部投資業務處　　執行單位：環宇法律事務所

105 年 6 月 廣告