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：王貞懿
電話：(02)2389-2111分機:121
傳真：(02)2370-5565
電子信箱：ciwang@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106年03月20日
發文字號：經投五字第10605311460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 106.03.22 文
檔號：106188

主旨：檢送本處編撰之「在中國大陸投資應注意之法律問題Q&A－106年3月號：臺商取得中國大陸土地使用權」資料1份，請協助宣傳，至紉公誼。

說明：

一、鑒於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，本（106）年度本處將定期編擬中國大陸臺商投資應注意之法律問題，以主題、案例問答方式，協助臺商瞭解中國大陸重要投資法令規定及相關法律問題。

二、檢送「在中國大陸投資應注意之法律問題Q&A－106年3月號：臺商取得中國大陸土地使用權」資料1份（如附件），請貴單位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、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、臺灣機械工業同業公會、台灣體育用品工業同業公會、台灣製鞋工業同業公會、台灣食品暨製藥機械工業同業公會、台灣手提包輸出業同業公會、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
Ministry of Economic Affairs,R.O.C.

在中國大陸投資
應注意之法律問題 Q&A

106 年-3 月號-臺商取得中國大陸土地使用權

臺商取得中國大陸土地使用權

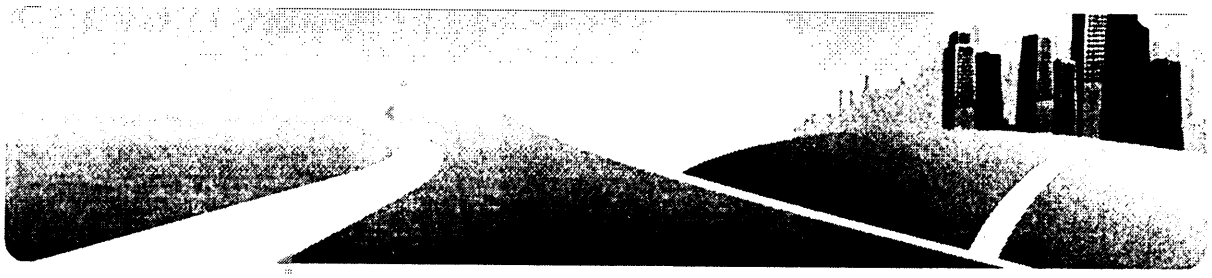
・應注意事項・

前言

自兩岸投保協議生效以來，經濟部臺商聯合服務中心受理臺商請求協處之投資糾紛案件，即以「土地使用權爭議」位居行政協處案件之冠，究其原因，乃兩岸土地制度大不同。中國大陸土地實行公有制，其土地所有權分為「國家所有」與「集體所有」。一般臺商赴陸投資，僅能取得土地使用權，無法取得土地所有權。個人或單位進行建設，需要使用土地者，必須依

法申請使用國有土地。只有中國大陸興辦鄉鎮企業、集體經濟組織成員進行非農建設、興辦公共設施或公益事業者，始能申請使用集體土地。因此，臺商赴陸投資設廠取得土地使用權，以申請使用國有土地最為保險。

中國大陸設立國有建設用地使用權，可以採取「出讓」或者「劃撥」方式為之。從事經營性項目開發，建設用地以出讓方式取得；從事公益性質項目開發，建設用地則以劃撥方式取得。一般臺商赴陸投資設廠，屬於經營性項目，應以出讓方式取得國有土地使用權，較有保障。出讓又分為「競價出讓」與「協議出讓」。競價方式有招標、拍賣、掛牌，即俗稱的「招拍掛」方式。早期臺商赴陸投資取得土地使用權，大多是以協議出讓方式取得。惟 2002 年 7 月 1 日中國大陸施行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，則將商業、旅遊、娛樂和商品住宅等各類經營性用地，規定必須以招拍掛方式出讓。2006 年 8 月 31 日中國大陸公布的《國務院關於加強土地調控有關問題的通知》更明訂工業用地亦須採用招拍掛方式出讓，而不得以協議方式進行。此後，臺商赴陸投資設廠取得國有土地使用權，以招拍掛方式取得，較無爭議。



一、中國大陸招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權的流程如下：

中國大陸市、縣土地主管部門編制國有土地使用權出讓年度計畫，經批准後向社會公開發布

⇩

中國大陸市、縣土地主管部門按照出讓年度計畫，擬定招標拍賣掛牌出讓方案，經批准後實施

⇩

出讓人根據招標拍賣掛牌地塊情況，編制招標拍賣掛牌出讓文件，並於投標拍賣掛牌開始日前20日公告出讓宗地情況及招拍掛信息

⇩

申請人繳納投標、競買保證金，並持相應文件提出競買、競投申請

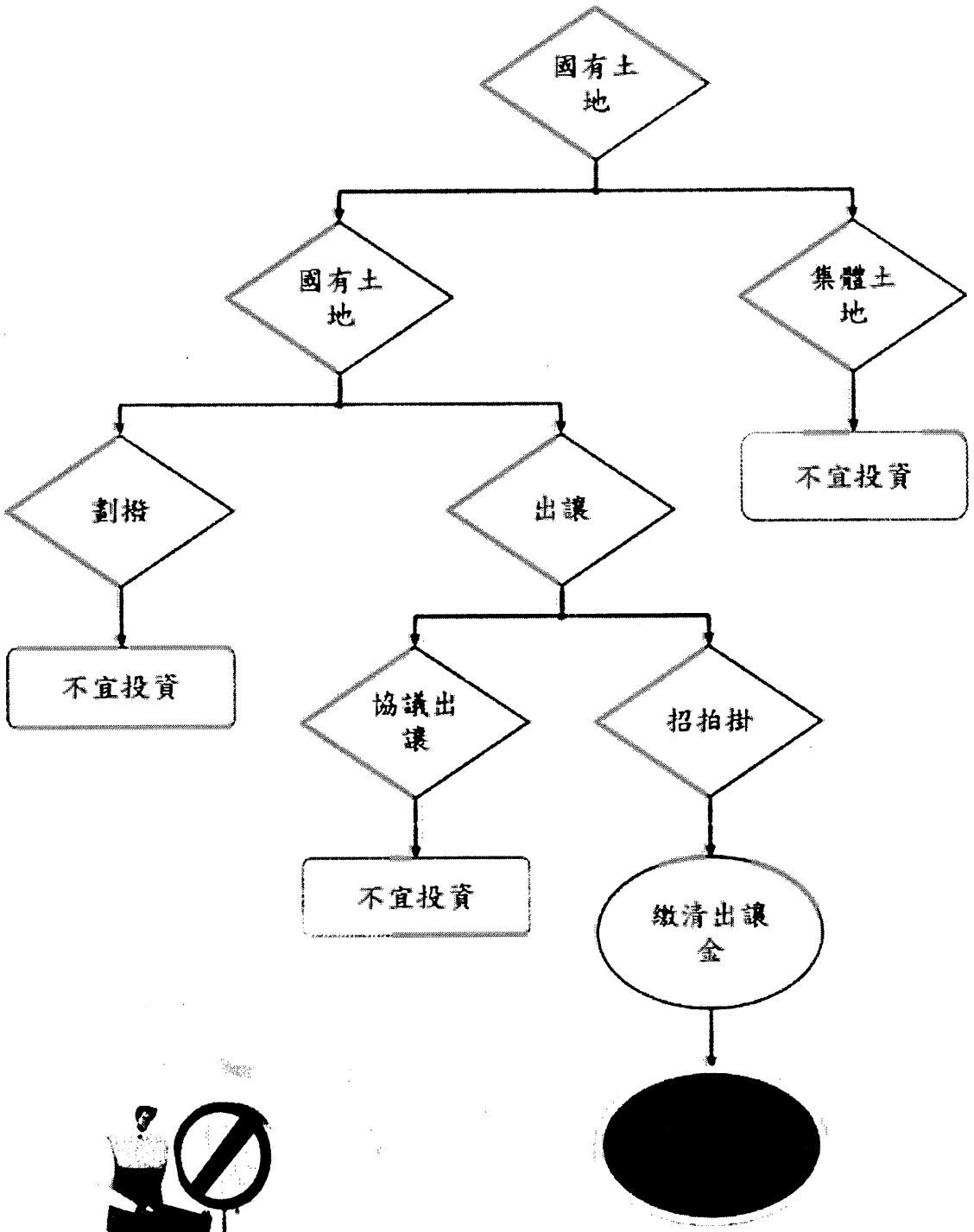
出讓文件包括
1. 出讓公告
2. 投標或競買須知
3. 土地使用條件
4. 宗地界址圖
5. 宗地規劃指標要求
6. 標書或竟買申請書
7. 報價單
8. 中標通知書或成交確認書
9. 出讓合同文本
10. 其他相關文件

中標人、競得人應按照《中標通知書》或《成交確認書》的約定，與出讓人簽訂《國有土地使用權出讓合同》

中國大陸市、縣土地管理部門核發《建設用地批准書》，並按照讓合同及《建設用地批准書》確定的時間和條件將出讓土地交付給受讓人

受讓人按照出讓合同約定付清全部國有土地使用權出讓金，依法申請辦理土地登記，領取《國有土地使用證》，取得國有土地使用權

二、在中國大陸合法取得土地使用權檢核圖



三、臺商取得中國大陸土地使用權應注意事項

Q1：集體土地可否出讓？

臺商與中國大陸當地區政府就一塊集體土地簽訂《土地使用權出讓協議》，由臺商繳交出讓金，區政府為臺商辦妥國有土地使用權證。臺商在繳交出讓金後，遲遲未能取得土地使用證，因而提起申訴。中國大陸當地省國土資源廳裁示：臺商與區政府簽訂之出讓協議因違反法律規定而不具備法律上效力。

說　明

集體土地不得出讓。任何單位和個人進行建設，需要使用土地者，必須依法申請使用國有土地。集體土地必須徵收為國有土地後，始能為土地使用者申請使用。出讓集體土地之合同，恐有被認定為違反法律規定而無效之風險。

Q2：應與何人簽訂國有土地使用權出讓合同？

中國大陸某地鎮政府在招商引資中，與臺商簽訂協議，由臺商繳交出讓金，鎮政府為臺商辦理國有土地使用證。但臺商自始未通過出讓程序取得國有土地使用權，遂向中國大陸法院起訴請求鎮政府兌現承諾，法院認為鎮政府非涉案土地的使用人，亦不行使涉案土地管理職權，無權與臺

商約定由其辦理國有土地使用權證。

說　明

土地使用權出讓合同應由中國大陸「市、縣人民政府土地管理部門」與土地使用者簽訂。若非由中國大陸市、縣級以上人民政府土地管理部門簽訂者（例如開發區管理委員會），出讓合同恐有被認定為無效之風險。

Q3：中國大陸地方政府是否可以優惠價格或零地價出讓土地？

臺商與中國大陸當地開發區管理委員會簽訂《項目投資框架協議》，約定開發區管理委員會應提供 3000 畝土地作為臺商開發建設之用，地價為每畝人民幣 8 萬元，待摘牌工作完成後，再與臺商測算，將掛牌價差額部分返還給臺商。臺商嗣後以每畝 17 萬元摘牌，當地開發區管理委員會並未依約與臺商測算，退還差額

說　明

2014 年中國大陸國務院發布《關於清理規範稅收等優惠政策的通知》（62 號文）表示，嚴禁各地區對企業以優惠價格或零地價出讓土地，並取消各地區與企業約定先徵後返、以代繳或給予補貼等形式減免土

地出讓收入之優惠政策。2015 年國務院《關於稅收等優惠政策相關事項的通知》（25 號文）表示，對於 2014 年以前各地區與企業已簽訂合同中的優惠政策，繼續有效；對已兌現的部分，不溯及既往。因此，往後已無以優惠價格或零地價出讓土地的可能。

Q4：未依約繳納出讓金之效果為何？

中國大陸某市國土資源局辦理土地使用權掛牌出讓活動，臺商繳交競買保證金後競得該地塊國有建設用地使用權，並與國土資源局簽訂《土地使用權出讓合同》，依合同約定，臺商應於一定期限內繳付出讓金。臺商因股東資金未到位，未能於期限內繳清出讓金，遂遭國土資源局解約。臺商於競買時所繳交之競買保證金，於競得時已轉為履約保證金及定金，國土資源局拒絕退還臺商。

說　明

土地使用者逾期未繳交全部出讓金者，出讓方有權解除合同，並可請求違約賠償。如出讓合同有約定定金或履約保證金者，定金及履約保證金亦有遭沒收之風險。

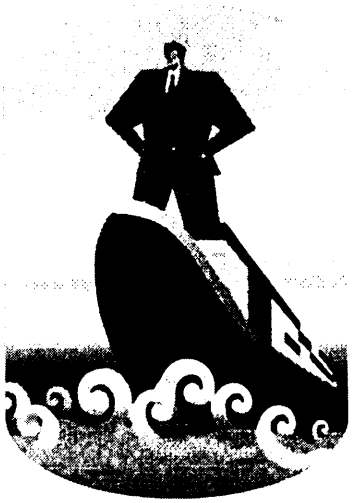
Q5：中國大陸國有土地使用權的年限有多久？

中國大陸當地國土資源局與臺商簽訂出讓合同，約定出讓土地使用權予臺商，年限為 50 年。臺商取得《國有土地使

用權證》，該國土證附記有效期限 5 年，待工程竣工驗收後換發新證。臺商於 3 年後廠房工程竣工，惟中國大陸當地城鄉建設管理機關並未於《工程竣工驗收證明書》上蓋章，致臺商遲遲無法換發新證。

說　明

中國大陸土地使用權出讓最高年限居住用地為七十年；工業用地為五十年；教育、科技、文化、衛生、體育用地為五十年；商業、旅遊、娛樂用地為四十年；綜合或者其他用地為五十年。土地使用者通過轉讓方式取得土地使用權，其使用年限為土地使用權出讓合同規定的使用年限減去原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。



Q6：取得國有土地使用權證以後，是否就可以在使用期限內囤地，伺機賣出？

臺商於中國大陸受讓工業用地使用權，並取得《國有土地使用權證》。1 年後，臺商未依出讓合同約定興建廠房，中國大陸當地土地管理部門向臺商徵繳「土地閒置費」，然臺商並未繳納，且超過 2 年始動工興建廠房，已完工之廠房

無法辦理房屋產權證。多年後，臺商與他人簽訂股權轉讓協議，股權受讓人以廠房及土地使用權有瑕疵為由，拒絕支付餘款。

說　明

國有土地使用權人超過出讓合同約定之動工開發日期滿一年未動工之國有土地，將被認定為「閒置土地」。一年以上未動工建設者，由中國大陸市、縣國土資源管理部門向國有土地使用權人按照土地出讓價款的百分之二十徵繳「土地閒置費」;未動工開發滿二年者,則無償收回土地使用權。中國大陸對於惡意囤地、炒地的土地使用權人，將禁止其新的用地申請。

Q7：因土地被中國大陸政府部門規劃為道路用地而無法動工開發，是否仍要被課與土地閒置費？土地是否仍要被無償收回？

臺商於中國大陸受讓工業用地使用權，並取得《國有土地使用權證》。臺商於 1 年後始提出興建廠房規劃之申請，惟於報批程序中，該宗土地部分已被中國大陸當地省政府規劃為道路用地，當地規劃局告知臺商報批程序中止辦理。當地政府提出有償收回土地使用權方案，與臺商協商。

說　明

因土地利用總體規劃、城鄉規劃依法修改，造成土地使用權人不能按照出讓合同約定、規定的用途、規劃和建設條件開發者，中國大陸市、縣人民政府土地管理部門應當與土地使用權人協商，擬定閒置土地方案，包括協議有償收回土地使用權或置換土地等方案，報本級人民政府批准後實施。

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

投資事務處　台商小幫手　台商小幫手

2017 年 3 月 廣告