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06月06日
發文字號：經投五字第10605312870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 106.06.09 文
檔號: 1063:49

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6月號：臺商簽訂合同應注意事項」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6月號：臺商簽訂合同應注意事項」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-6 月號-臺商簽訂合同

・應注意事項・

前言

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，多爲土地使用權爭議及合資糾紛，其中又牽涉各式合同之訂定。爲使臺商能充分了解合同之作用，善用合同維護權益，以預防糾紛的發生，爰以臺商赴中國大陸投資常簽訂的重要合同，如項目投資合同、合資合同及國有土地使用權出讓合同爲例，提出簽訂合同應注意事項，供臺商參考。

一、項目投資合同

所謂項目投資合同乃中國大陸地方人民政府、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）等(以下總稱「地方」)與投資企業簽定，由地方提供生產經營所需要之一切條件，由投資企業負責項目投資、開發、建設、生產，享受優惠政策，共同在地方建設發展項目而簽訂之合同。

就運作模式而言，型態可能爲「租賃」：由地方提供廠房、土地，由投資企業承租而設廠；亦可能爲「購地」：由地方提供土地，由投資企業負責購地、完成項目規劃設計、動工建設而投產。若屬於前者，臺商尚應注意另外簽訂之租賃合同；若屬於後者，臺商應特別注意用地取得及建設相關規定，非一經簽訂項目投資合同，即當然取得土地使用之權利。

再者，由於 2014 年中國大陸發布《國務院關於清理規範稅收等優惠政策的通知》（62 號文），明文禁止地方自行制定稅收優惠政策，並嚴禁以優惠價格或零地價出讓土地使用權，臺商應注意未來在簽訂項目投資合同時，必須注意相關優惠政策的合法性。

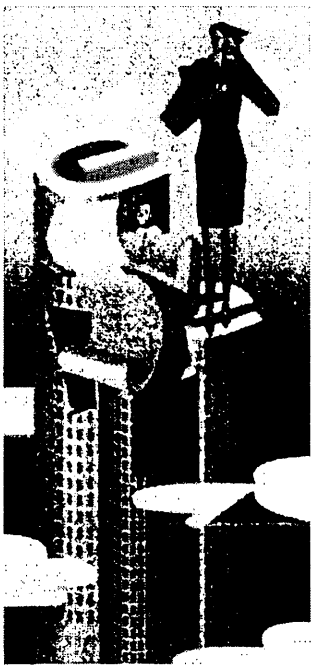
二、合資合同

所謂合資合同係指合資各方爲設立合資企業就相互權利、義務關係達成一致意見而訂立的合同。

合資合同在 2016 年 10 月 1 日中國大陸《中外合資經營企業法》修法前規定，須經審批機構批准後始生效力。以往曾發生合資合同未經審批遭法院認定爲無效之案例。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。修法後，此類爭議應可減少。

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，臺商應對合資對象有所瞭解。爲避免臺商先行投入大量資金，而合資方資金卻遲遲不到位，導致臺商進退兩難的窘境，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爲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。



三、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。

早期臺商赴中國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標、拍賣或掛牌（招拍掛）方式出讓土地使用權；工業用地則於 2006 年 8 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，臺商在投資前必須瞭解土地取得方式，並評估風險。

合同主要內容

一般合同

1、當事人的名稱或者姓名和住所
2、標的
3、數量
4、品質
5、價款或者報酬
6、履行期限、地點和方式
7、違約責任
8、解決爭議的方法

項目投資合同

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

合資合同

1、合資各方的名稱、註冊國家、法定地址和法定代表人的姓名、職務、國籍

2、合資企業名稱、法定地址、宗旨、經營範圍和規模

3、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

4、合資各方利潤分配和虧損分擔的比例

5、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

6、採用的主要生產設備、生產技術及其來源

7、原材料購買和產品銷售方式

8、財務、會計、審計的處理原則

9、有關勞動管理、工資、福利、勞動保險等事項的規定

10、合營企業期限、解散及清算程式

11、違反合同的責任

12、解決合資各方之間爭議的方式和程式

13、合同文本採用的文字和合同生效的條件

國有土地使用權出讓合同

1、出讓人及受讓人
2、出讓依據及出讓土地所有權屬
3、出讓土地位置、面積
4、出讓土地用途
5、出讓土地條件
6、出讓年期
7、出讓價額
8、定金
9、出讓金分期數、付款時間
10、土地建設開發與利用（建物限制、動工時間）
11、土地使用權轉讓、出租、抵押
12、土地出讓期間屆滿之續期
13、違約責任
14、法律適用及爭議解決
15、合同之生效條件

合同條文檢視流程如下：

締約對象是否有權簽訂合同（是否爲有權出讓土地使用權之機關單位、是否有權出租等）

↓

是否經合法代表、合法代理（是否有無權代表或越權行爲）

↓

標的、數量、品質是否規範具體明確；是否確實規範雙方權利義務；義務是否有實現可能性

↓

是否有前後矛盾、漏未規定之情形

↓

有無約定違約責任或解除、終止合同事由

↓

有無約定爭議解決方法

↓

締約一方爲政府機關或法人時，該單位有無加蓋公章及法定代表人簽名

Q1：未蓋公章之合同是否有效？

臺商與中國大陸當地政府就土地徵收補償事宜召開會議，並達成共識，由當地政府支付補償金，而臺商負責解決土地上承租戶問題，雙方出席代表並簽署合同。嗣後臺商要求當地政府支付頭期款時，遭當地政府要求附加合同所無之條件，經臺商拒絕，故當地政府遲未履行支付補償金義務。經臺商向當地信訪局反映後，該信訪局人員卻告知臺商因該合同未加蓋公章，不生效力。

說　明

中國大陸當地政府簽署正式合同文件，原則上均經各級單位層層審批認可，因此合法有效之合同，原則上應有機關公章(如國土資源局)加上法定代表人簽名。倘合同上僅蓋有機關公章，或僅有法定代表人簽名，其效力次於兩者均具備之合同，如當地政府以此爲由，拒絕承認合同效力，該合同即有被法院認定未經法定程序而無效之風險。

Q2：法定代表人越權行爲之效力

臺商赴中國大陸設立公司，遭員工僞造文書將公司法定代表人登記爲員工本人，在臺商與員工訟爭期間，當地政府與該公司登記名義上之法定代表人簽訂拆遷補償協議，

嗣協議簽訂後，法院方才確定臺商始爲真正法定代表人。臺商主張協議上簽字之法定代表人係違法取得法定代表人資格，當時代表公司與當地政府簽訂的協議屬於越權行爲，該行爲自始無效，當地政府必須從新與臺商簽訂補償協議，遭當地政府拒絕。

說　明

法定代表人之越權行爲原則上該代表行爲有效。例外在相對人知道或應當知道法定代表人超越權限，代表行爲方爲無效。因此臺商在與他人簽訂合同時，如簽約對象爲公司，應確認該公司法定代表人之權限，有無越權之情事，避免日後產生爭議。

Q3：如何確認締約對象身分？

臺商與某公司簽訂買賣合同，由臺商提供茶葉禮盒，該公司交付價款。臺商赴該公司當地考察，受該公司熱情款待，回臺後便出貨予該公司，該公司卻音訊全無。

說　明

如交易對手爲自然人，可請其出具身分證明文件查閱；如交易對手爲法人，可要求出具企業法人營業執照查核。另臺商亦可透過中國大陸全國企業信用信息公示系統，查詢締約對象公司結構、經營狀況等，以進行初步徵信。

Q4：合同訂立的常見錯誤

臺商與中國大陸當地政府簽訂項目合作協議書，約定臺商提供技術與竹苗，輔導當地居民種植竹木，當地所生產的竹木臺商得以優惠價格收購。豈料，約定期限屆至，當地居民未產出任何竹木可供臺商收購，而合同內亦無當地政府有提供竹木義務等文字，導致臺商難以向當地政府要求提供原料。

說　明

合同的訂立應具體明確。常有臺商與當地政府簽訂合同時，未確認合同文字，發生如上述只規範一方義務，另一方義務漏未規定；用語模糊導致雙方對文字認知不同，或前後出現矛盾；約定一方之義務沒有實現之可能性等錯誤。因此臺商在訂立合同時應注意合同文字需確定規範當事雙方之權利及義務，用詞精準，避免含糊不清，確認雙方分工清楚，責任明確，合同所生違約型態及效果亦應具體明確。

Q5：簽訂項目投資合同是否即取得投資開發之土地使用權？

臺商與中國大陸當地政府簽訂項目投資合同，約定取得土地之面積與每畝應支付之價金等，當地政府亦保證將協助臺商取得國有土地使用權證及房產證。嗣臺商投資建廠後，當地政府遲未替臺商辦理國有土地使用權證及房產

證，經臺商一再詢問後方得知，要取得該土地國有土地使用權證尚需與當地土地管理機關進行國有土地使用權出讓程序。

說　明

臺商無法僅簽訂項目投資合同即取得投資開發之土地使用權。土地使用權取得仍須以與國土局簽訂之出讓合同或與供地單位簽訂之租賃合同爲據。且出讓之方式，中國大陸規定必須以招標、拍賣、掛牌方式爲之，如以協議出讓方式爲之者，未來恐有無法取得土地使用權證之風險，臺商不可不慎！

Q6：如何確保合資他方履行出資義務？

臺商與某中國大陸公司在中國大陸簽訂合資合同，約定臺商以廠房、土地使用權作價出資，中國大陸公司允諾現金出資人民幣 4000 萬元，共同成立合資公司。嗣臺商依合同將廠房及土地使用權登記在合資公司名下，然中國大陸公司資金卻遲未到位。

說　明

臺商於簽訂合資合同前應注意合資各方資信能力，應在合同中擬定資金到位要求及期限，或規定分段出資事宜，並將合資一方不履行出資義務作爲違約及解除合同事由，

以避免日後合資另一方拖延出資，影響合資公司運作，臺商又無反制手段。

Q7：集體土地使用權可否作價入股合資公司？

中國大陸某村委會組成之公司以村集體土地使用權、廠房與設備作價出資與臺商共同設立合資公司。幾年後，村委會與臺商簽訂《轉股協議》，將村委會所持有之合資公司股份全數轉讓予臺商。村民知道後對合資公司進行圍廠滋擾，人員無法進出，臺商僅得遷移他處。

說　明

中國大陸《中外合資經營企業法》第 5 條、《中外合資經營企業法實施條例》第 45 條及第 46 條明文規定中國大陸當地合資者得以其擁有之土地使用權作爲出資，其作價金額相當於取得同類場地使用權所應繳納的使用費。然依中國大陸《土地管理法》第 60 條及《國務院關於發展房地產業若干問題的通知》第 1 點明文規定，農村集體土地使用權固可以作價入股，但取得之股權不得轉讓。因此集體土地使用權固然可以作價出資，然因此取得之合資公司股份不得轉讓，故上開《轉股協議》有被法院認定爲無效之風險。

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

2017 年 6 月 廣告