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-11 月號-臺商國有土地上房屋徵收

・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，徵收補償糾紛案件為大宗，其中除少數僅涉及土地收回案件外，多半與臺商國有土地上房屋徵收有關。以下就臺商於中國大陸國有土地上房屋被徵收時應注意事項予以說明，供臺商參考。

一、國有土地上房屋徵收及補償範圍

根據中國大陸 2011 年 1 月 21 日頒布實施的《國有土地上房

屋徵收與補償條例》第 8 條規定，在符合：1、國防和外交的需要；2、由政府組織實施的能源、交通、水利等基礎設施建設的需要；3、由政府組織實施的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要；4、由政府組織實施的保障性安居工程建設的需要；5、由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；6、法律、行政法規規定的其他公共利益的需要之情形下，方能進行國有土地上房屋徵收及補償，已排除一些出於商業目的而徵收國有土地房屋之合法性，相較於該條例的前身《城市房屋拆遷管理條例》(於 2011 年 1 月 21 日廢止)，沒有嚴格區分公共利益與商業利益而言，已將國有土地上房屋徵收及補償範圍，限縮於僅公共利益需要方可為之。

何謂「公共利益需要」，界定上眾說紛紜，無明文規定，有見解認為公共利益之界定不宜過寬，凡國家重點扶持的教育、體育、文化等公共事業最終目的可能具商業盈利性質都不屬公共利益，也有見解認為由政府主導的城市區域更新均屬公共利益。實際上哪些國有土地上房屋徵收之情形符合「公共利益需要」，較為常見的有老舊區域更新，交通建設樞紐等。部分拒絕國有土地上房屋徵收之人士，認為該徵收決定並無「公共利益需要」為由，主張徵收決定違法，提起訴訟，然實務上法院見解多半寬認徵收決定係符合「公共利益需要」。

二、國有土地上房屋徵收及補償主體與對象

在舊有的制度設計，當地政府僅係中間人的角色，由拆遷人即開發商向政府申請拆遷許可，獲准後由開發商實施拆遷。而目前《國有土地上房屋徵收與補償條例》則明確規定，市、縣級人民政府負責各自行政區域的房屋徵收與補償工作，由此可知，當地政府為徵收補償的唯一主體，直接承擔徵收相關法律責任。

而《國有土地上房屋徵收與補償條例》將舊有《城市房屋拆遷條例》的徵收補償對象由「拆遷當事人」修改為「被徵收房屋所有權人」，說明徵收的當事人只有當地政府與房屋所有權人雙方，房屋承租人不再列入徵收當事人，對於其權益保護將不屬於《國有土地上房屋徵收與補償條例》解決之範圍。因只有房屋所有權人方能成為徵收對象，準此，確認徵收對象之依據將以房屋登記管理部門登記內容為準。

三、國有土地房屋徵收與補償程序

徵收決定之作出，須踐行相關步驟，首先，房屋徵收部門需擬定徵收補償方案，收集相關資訊，包含徵收區域內土地使用權人，用益物權人等，審查非農業用地性質係集體土地或國有土地，合法用地或非

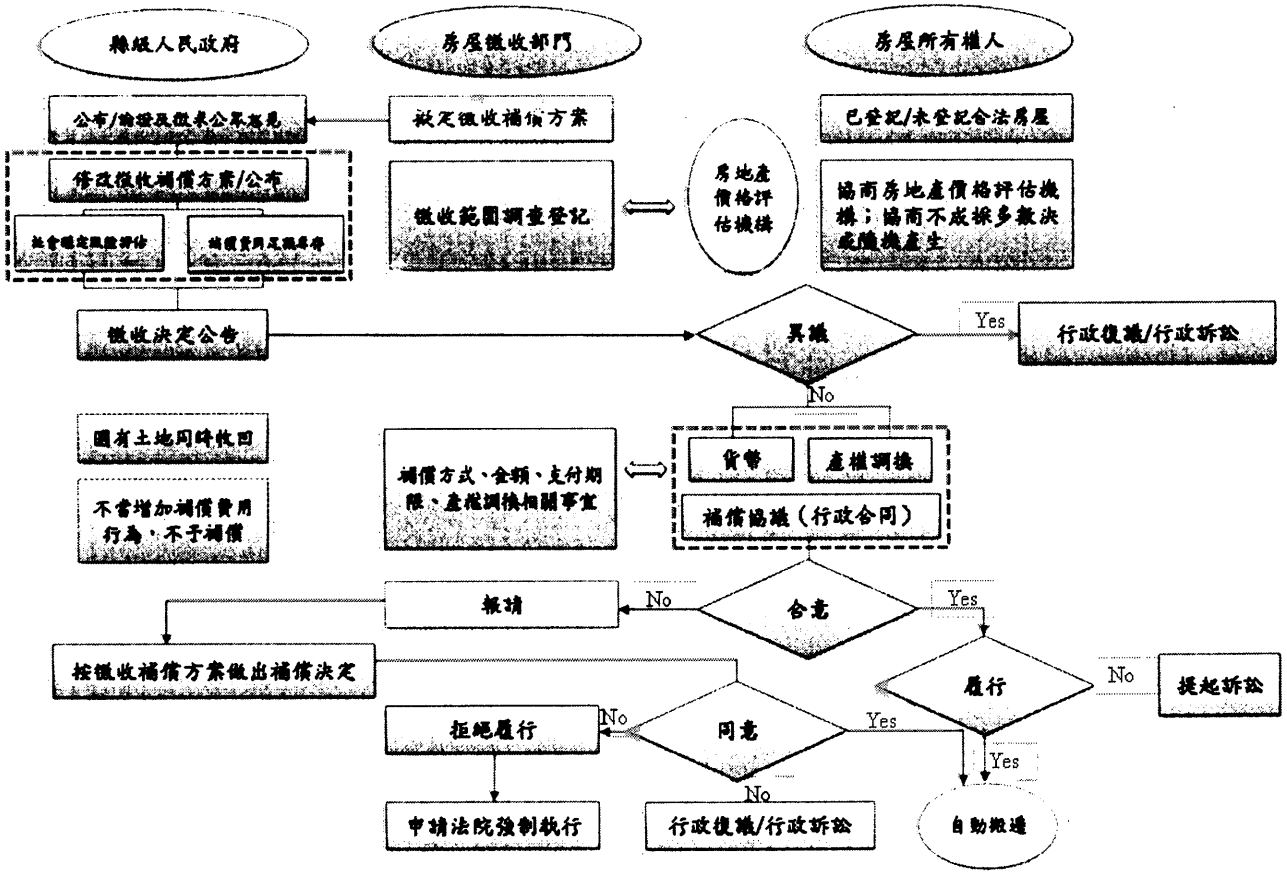
法用地，對徵收範圍內的房屋權屬、區位、用途及建築面積等情況進行調查登記、對徵收項目內房屋進行預估，並制定合理的補償標準，確保徵收補償費用到位充足。其次，則是公布方案，徵求群眾意見並修改，如召開聽證會，應遵循程序，做好記錄，並上報聽證群眾對補償方案意見。接下來，依法公布徵收決定，公告並載明徵收補償方案和行政覆議、行政訴訟等事項，而被徵收人對徵收決定不服者，得自己決定申請行政覆議，依法提起行政訴訟，然不論採取何種救濟途徑，徵收人均不得任意干涉。

在補償之實施方面，《國有土地上房屋徵收與補償條例》第24條規定：「市、縣級人民政府及其有關部門應當依法加強對建設活動的監督管理，對違反城鄉規劃進行建設的，依法予以處理。市、縣級人民政府作出房屋徵收決定前，應當組織有關部門依法對徵收範圍內未經登記的建築進行調查、認定和處理。對認定為合法建築和未超過批准期限的臨時建築的，應當給予補償；對認定為違法建築和超過批准期限的臨時建築的，不予補償。」是以，在作出徵收決定前，需詳細調查未登記建物，並加以認定及處理；對於違法建築拆除係採取不補償之立場。另外對於徵收確定後被徵收人實施新建、擴建、改建等不當增加補償費用，亦不予補償。

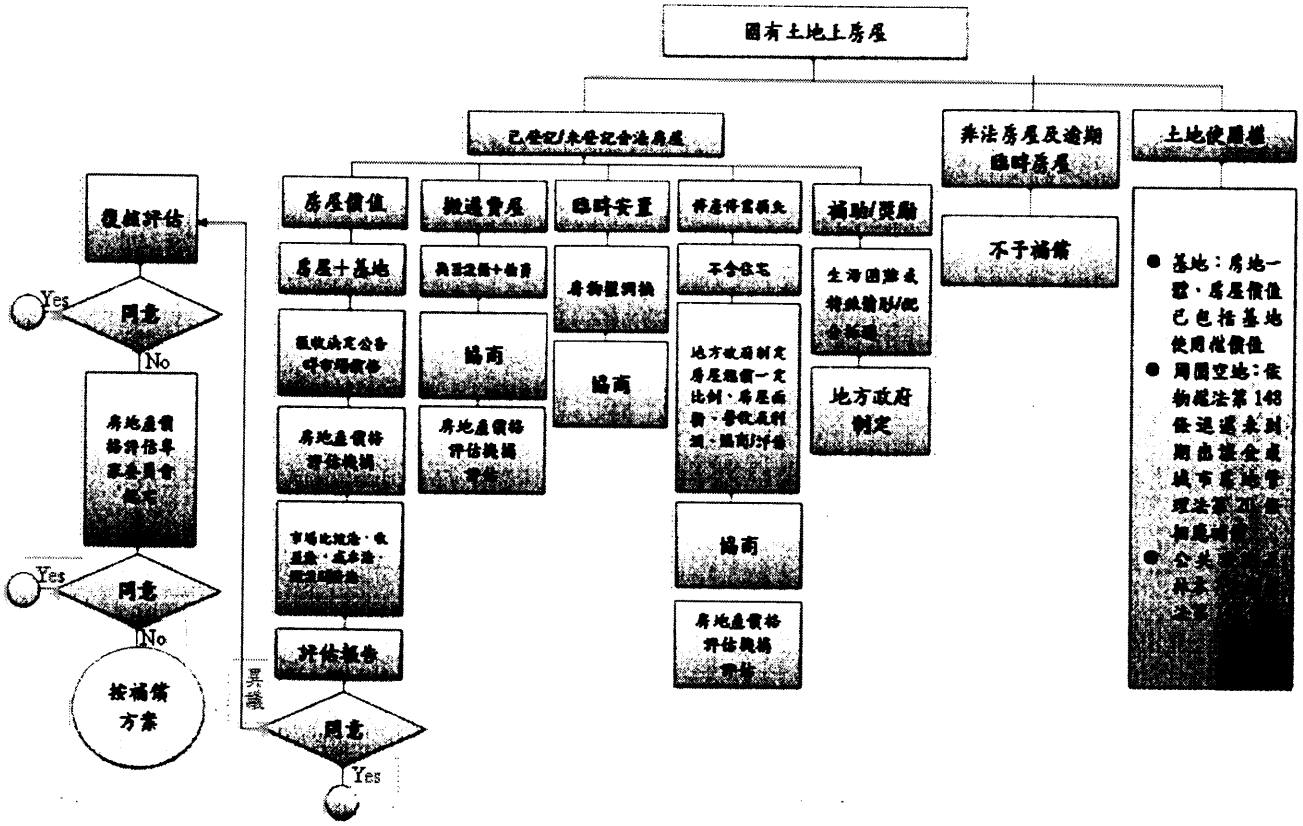
而徵收補償標準應以徵收當時市價作為補償標準，然評估需經專業房地產評估機構依《國有土地上房屋徵收評估辦法》之規定加以評估，選用市場法、收益法、成本法、假設開發法進

行評估，不侷限僅使用一種方法評估。後續補償方法的選擇，依《國有土地上房屋徵收與補償條例》第 21 條規定，被徵收人得自由選擇貨幣補償或房屋產權調換兩種方式。貨幣補償係指徵收人根據被徵收房屋之區位、用途、建設面積等因素，以房地產市場評估價格確定補償金額，以貨幣形式對被徵收人給予補償的行為。產權調換則是徵收人以自己建造或購買的產權房屋與被徵收房屋進行調換產權，並按徵收房屋的評估價格和調換房屋之市場價格進行結算調換，補足差價之行為。

中國大陸徵收補償的流程



中國大陸徵收補償的方法



臺商國有土地上房屋徵收應注意事項

案例 1：如臺商取得係集體土地者，地上房屋補償對象為何？

臺商與中國大陸當地某公司簽訂《租賃協議》，承租集體土地上的廠房及辦公室，約定在合同有效期限內，如遇國家集體規劃徵用土地，可按國家有關政策，雙方協商賠償事宜。若遇有土地徵用、動遷事項，臺商將無條件搬遷，有關拆遷補償按國家規定由雙方各自享有。嗣出租公司 6 月份收到當地政府通知，《租賃協議》所涉土地已列入徵收範圍，遂要求臺商無條

件遷出租賃場地，臺商以尚未進行補償協商為由拒絕遷出。詎料，當地拆遷隊於 7 至 8 月間，陸續拆除廠房設備，更將臺商所有之器材移置他處，致臺商無法正常經營。

說　明

由於中國大陸土地政策實施「社會主義公有制」，土地為國家所有，臺商在中國大陸僅能取得「土地使用權」。又依中國大陸《土地管理法》第 8 條規定，城市市區土地屬於國家所有，農村和城市郊區土地屬於農民集體土地所有。前者，臺商可依法定程序取得「土地使用權」，後者農村集體土地原則上係農村集體組織所有，除農民外，一般人無法取得合法土地使用權，然部分臺商係透過承包合同等方式，實質使用集體土地。由此可知，臺商在中國大陸取得土地性質有二，「國有土地」與「集體土地」，前者「國有土地」上房屋面臨徵收問題時，係依照國有土地上房屋徵收程序處理，通常而言，土地補償費係歸屬土地使用權人所有，而因歷史因素，或有臺商取得之土地如設例，係屬「集體土地」，而集體土地面臨國家徵用時，其補償對象與「國有土地」則有不同之處。

依中國大陸《土地管理法實施條例》第 26 條規定，集體土地之徵收補償由土地補償費、地上附著物及青苗補償費、安置補助費構成。土地補償費的補償對象是農村集體經濟組織，通常由村委會依法領取或支配。地上附著物及青苗補償費的補償對象是地上附著物及青苗的所有者，通常係村民或承包人。安置補助費補償對象是需要安置的人員，即村民。綜上可知，承

租人非為集體土地徵收補償之補償對象，徵收部門自無須與承租人協商，僅需與出租人進行補償協商。從而，臺商應盡量於租賃合同中約定徵收補償款分配事宜，且應盡量具體明確，避免因合同中空泛約定徵收補償款分配，導致未來在執行時產生爭議。

案例2：房屋徵收補償標準如何決定？

臺商於中國大陸自建房屋，取得房屋產權證後，以該房屋作為商業用途使用。嗣當地政府房屋徵收工程處公告對臺商房屋進行徵收，並記載徵收補償之標準，將臺商房屋以國土證上登記房屋使用用途「住宅」區位估算，臺商認為該徵收工作未按市場價格予以徵收，未簽署徵收補償協議。

說　明

依中國大陸《土地管理法實施條例》規定，徵收土地方案係由被徵收土地所在地的市、縣人民政府實施，徵收補償標準亦由各徵地政府所制定。而中國大陸《國有土地上房屋徵收與補償條例》亦規定，被徵收房屋價值補償，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格，並應由房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。綜上可知，各地房屋徵收補償標準係由當地徵地政府頒布，然被徵收房屋價值補償不得低於徵收決定公告之日時當地市場價格，而房屋徵收補償標準亦須專業房地產評估機構依法評估方能確定。是

以，如臺商知悉當地徵收土地方案公告時，宜積極了解徵收補償標準，提供合理市場價格供當地政府委由評估機構評估確定，方能完善預防爭議發生，保障自身權益。

案例 3：非具拆遷主體資格之機關所作承諾是否具有效力？

臺商赴中國大陸 A 市 B 鎮設廠，2012 年間，A 市政府擬將該鎮設置為交通樞紐中心，擬徵收臺商廠房土地，遂與臺商協調，經臺商同意配合動遷，並簽訂《非居住房屋拆遷補償安置協議》，約定房屋拆遷費、設備搬遷費及停產停業損失，B 鎮政府並出具《承諾書》額外承諾臺商將 B 鎮某工業區特定地塊出讓給臺商，並約定土地價格。豈料，臺商依約繳納土地定金後，B 鎮政府未履行承諾提供土地，致臺商無法繼續營運。

說　明

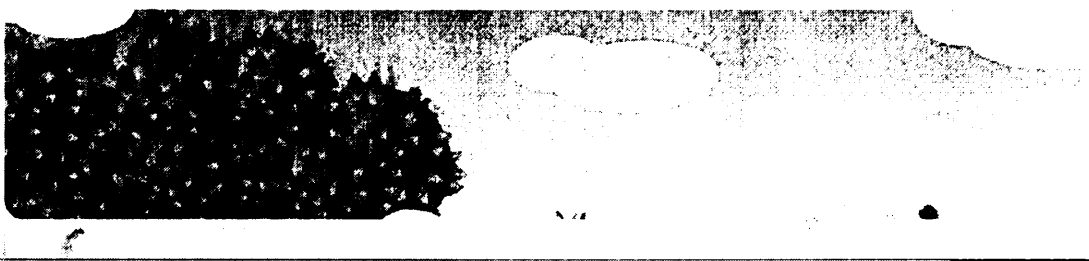
機關所作拆遷補償承諾之效力為何，應先確定其是否具備拆遷主體資格。依據 2011 年 1 月 21 日公布施行的《國有土地上房屋拆遷管理條例》，係以房屋徵收部門作為實施主體，始具備與房屋被拆遷人簽署拆遷補償協議之資格，承擔拆遷補償協議權利義務。因此，倘作出承諾之機關非具拆遷主體之資格，亦未經委託實施拆遷，該承諾事項亦非《國有土地上房屋拆遷管理條例》規定之拆遷協議基礎事項，如補償方式、補償金額，安置用房面積等，則其承諾效力恐對臺商並無保障，臺商不可不慎！

案例 4：經認定為違法建築或超過批准期限之臨時建築得否予以補償？

臺商於中國大陸某省興建五層房屋，其中房屋證上登記僅兩層，其他樓層經遭認定為違建而遭罰款，臺商亦繳清罰款，將該房屋作為商業旅館使用。豈料，當地 2015 年起，欲進行城市更新，故將該房屋納入徵收範圍，並公告徵收價格，然徵收補償價格偏低，故臺商拒絕簽訂徵收補償協議。嗣當地政府即以「拆違」為由，要求臺商自行將房屋證上未登記的樓層全數拆除，否則將報請法院強制執行。

說　明

依中國大陸《國有土地上房屋徵收與補償條例》第 24 條第 2 項規定，遭市、縣政府認定為違法建築和超過批准期限的臨時建築者，不予補償。由此可知，違章建築所生房屋價值，將不予認定及補償，常見臺商因未了解自身權狀內容或歷史遺留因素導致所興建之房屋或廠房未取得建設許可證、房產證等，導致在房屋徵收補償時，協商陷於劣勢，甚至遭徵收實施單位先報請城管單位「拆違」，以減損價值，達成壓低補償費用之效。可預期房產將遭徵收之臺商，應先了解自身房產相關權益內容，提早因應；房產存有違章建築之臺商，應儘速補正辦理房產之合法化，避免日後徵收時權益受損。



經濟部投資業務處

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

投資樂園　台商小幫手　台商小幫手

2017 年 11 月 廣告