

台商於中國大陸面臨土地強制收回及補償 注意事項

一、土地徵收補償

中國大陸《土地管理法》所稱「徵收補償」之內涵¹，係指對「農村集體所有土地」進行徵收並予以補償之意。依據《物權法》、《土地管理法》，以及《土地管理法實施條例》其「徵收程序」及「補償費用及範圍」如下²：

(一)徵收程序：

1. 市、縣人民政府訂定徵收土地方案，經有核准權機關核准。
2. 在被徵收土地所在地鄉、村予以公告徵收土地。
3. 擬定並公告補償、安置方案，聽取農村集體經濟組織及農民意見。
4. 補償、安置方案經有核准權機關核准。
5. 被徵收土地所有權人、使用權人持土地權屬證書，於公告期限內，至土地行政主管部門辦理徵地補償登記。
6. 實施補償安置方案並交付土地。

(二)補償費用及範圍³：

1. 徵收土地，按被徵收土地的原用途給予補償。
2. 徵收耕地的補償費用包括土地補償費、安置補助費以及地上附著物和青苗的補償費。
3. 土地補償費標準為該耕地被徵收前3年平均年產值的

1 《物權法》第42條。

2 《土地管理法實施條例》第20條、第25條。

3 《土地管理法》第47條。

6 至 10 倍。

4. 每一個需要安置的農業人口的安置補助費標準為該耕地被徵收前 3 年平均年產值的 4 至 6 倍。但每公頃安置補償費最高不得超過被徵收前 3 年平均年產值的 15 倍。
5. 每公頃土地補償費及安置補償費的總和不得超過土地被徵收前 3 年平均年產值的 30 倍。
6. 被徵收土地上的附著物和青苗的補償標準，由省、自治區、直轄市規定。

二、房屋之徵收補償

依據《土地管理法》以及《國有土地上房屋徵收與補償條例》整理重點如下：

- (一)政府為徵收補償之主體⁴：可以委託房屋徵收實施單位（不得以營利為目的）承擔房屋徵收及補償之具體工作⁵。
- (二)徵收與補償之對象為「房屋所有權人」⁶。
- (三)補償包括⁷：
 - 1、被徵收房屋價值的補償：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。
 - 2、因徵收房屋造成搬遷、臨時安置的補償。
 - 3、因徵收房屋造成停產停業損失的補償。
- (四)拆遷租賃房屋，如租賃合同對拆遷補償款分配有所約定者，按雙方約定執行。
- (五)被徵收人對徵收決定或補償決定不服，可以依法申請行

4 《國有土地上房屋徵收與補償條例》（下稱徵收補償條例）第 4 條。

5 《國有土地上房屋徵收與補償條例》第 5 條。

6 《國有土地上房屋徵收與補償條例》第 2 條。

7 《國有土地上房屋徵收與補償條例》第 17 條。

政復議，也可以提起行政訴訟⁸。

三、就土地使用權而言，人民政府若欲取回，係以收回方式為之。

依據中國大陸《城市房地產管理法》、《國有土地上房屋徵收與補償條例》以及《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》重點整理如下：

(一) 人民政府可以強制收回土地使用權者，有下列情形：

- 1、以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，滿2年未動工開發。(但因不可抗力或者政府或有關部門的行為或動工開發必須的前期工作造成動工開發遲延的除外⁹)
- 2、未按照土地使用權出讓合同之規定、期限及城市規劃要求開發、利用、經營土地而情節重大¹⁰。
- 3、房屋被依法徵收，被徵收房屋所占用範圍內的國有土地使用權隨房屋收回¹¹。
- 4、為公共利益需要使用土地¹²。
- 5、為實施城市規劃進行舊城區改建，需要調整使用土地¹³。
- 6、土地出讓等有償使用合同約定的使用期限屆滿，土地使用者未申請續期或者申請續期未獲批准¹⁴。
- 7、因單位撤銷、遷移等原因，停止使用原劃撥的國有土地。

8 《國有土地上房屋徵收與補償條例》第14條、第26條。

9 《城市房地產管理法》第26條。

10 《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第17條。

11 《國有土地上房屋徵收與補償條例》第13條。

12 《土地管理法》第58條。

13 同註12。

14 同註12。

8、公路、鐵路、機場、礦場等經核准報廢的¹⁵。

(二)前述 1、2、6、7 之情形，為無償之收回，人民政府並未給予補償；而 4、5 之情形，則給予適當補償。

(三)在土地使用期間屆滿前，因公共利益需要提前收回土地，根據土地使用者使用土地的實際年限和開發土地的實際情況給予相應的補償¹⁶。

資料來源：本資料由經濟部投資業務處整理。

註：上開流程為台商於中國大陸面臨土地強制收回及補償時，所需遵守之一般流程規定，台商仍須按投資產業及投資地區之不同，遵守其他相關法律。

15 同註 12。

16 《城市房地產管理法》第 20 條。