公司法令新知

安侯法律事務所

2018年5月號

本期重點掃描

為讓讀者可以輕鬆掌握最新企業經營法令資訊，及時因應法令修改所帶來法令遵循挑戰，因此KPMG推出「公司法令新知」月刊。藉由KPMG的導讀及觀察資訊，提供讀者精準迅速掌握因應環境變化所需之各項財經法令訊息，期使企業在經營上能建立前瞻的思維及宏觀的視野。

本期重點摘要

- 勞動基準法關於特別休假可遞延少於1年的期間，屆期後仍可再次遞延，但不得超過次一年度末日。特別休假未休部分是否計入平均工資，除須視原年度終結時點是否在計算期間內，且勞雇雙方須協商計入的天數。
- 「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」已施行，符合閒置認定基準的土地，將開始進入二年期限的完成建築使用的公告輔導期，最快將於2020年即可能啟動拍賣程序。
- 今年度即將上路的「租賃住宅市場發展及管理條例」，主要針對不具有消費關係的租賃契約，明文訂定房客押金不得逾2個月租金總額，且新增有出租人（自然人）的租稅優惠等規定。

© 2018 KPMG Law Firm, a Taiwan licensed law firm and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG international Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

Contents

公司法令新知

02 勞動部公布「特休遞延期限」與「是否計入勞工平均工資」的解釋

03 產創條例--產業園區閒置土地認定、輔導使用及強制拍賣辦法

05 租賃專法即將於6月27日上路-房客押金負擔不得逾2個月

安侯法律編輯群

翁士傑 執行顧問

鍾典晏 資深律師

林陣蒼 律師

Tax App

KPMG Taiwan Tax 360

讓身為專業人士的您隨時掌握最Hot的稅務議題走在資訊最前端。

※行動裝置點選QR code即可開啟App安裝頁面

iOS

Android

勞動部公布「特休遞延期限」與「是否計入勞工平均工資」的解釋

勞資雙方協商遞延的特別休假期限，與遞延特別休假未休日數的工資是否列入平均工資計算等爭議，勞動部於民國107年4月11日發布補充性解釋，俾供勞雇雙方遵循，茲摘錄重點如下：

補充解釋	釋例
• 特別休假可遞延少於1年之期間。（例如：3個月或6個月） • 屆期後可再次遞延，惟不得超過次一年度之末日。 • 次一年度終結仍未休之日數，雇主仍應發給工資，但不可以再遞延。	• 107年12月31日年度終結時，勞工甲尚有10天特別休假未休，雙方得協商遞延3個月至108年3月31日。 • 屆期後，倘若仍有5日特別休假未休，雇主依法應結清工資。 • 亦可經雙方協商再予遞延，但遞延期間不得超過108年12月31日。
• 特別休假日數之「原年度終結時點」倘落在平均工資計算事由發生前6個月內，且經勞資雙方協議的未休日究有多少未休日是屬於該計算期間之未休日數，則該協議日數的工資，應計入平均工資計算。	• 勞工乙於108年4月1日遭資遣，仍有5天「遞延之特別休假」未休。 • 特別休假日數之「原年度終結時點」為107年12月31日，恰在平均工資計算的6個月期間內(107年10月1日至108年3月31日)。 • 未休的5天中，若有3天經勞資雙方協議屬於平均工資計算期間內之未休日數，則這3天的工資應納入平均工資計算。

KPMG觀察

特別休假之遞延與是否計入平均工資等爭議，勞動部已為明確闡釋，企業自應參照上開意旨為配合與調整。此外，另針對勞工究竟有多少未休的日數屬於平均工資計算期間內的工作報酬，而必須列入平均工資計算等事項，企業宜留意須各別與勞工協商，以符上述函釋的意旨。

作者：林柏霖律師

KPMG

© 2018 KPMG Law Firm, a Taiwan licensed law firm and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG international Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

產創條例--產業園區閒置土地認定、輔導使用及強制拍賣辦法

去(106) 年 11 月 22 日修訂的產業創新條例增訂第46條之一，要求閒置工業用地需於二年期限內依法完成建築使用，未依限完成者，可能遭受罰鍰乃至強制拍賣的風險。今(107)年5月10日經濟部公布上開規定之授權子法「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」就閒置工業用地的認定標準，公告延展期間申請、拍賣市價之決定及拍賣應買人之資格等相關事項為規定，以為後續執行之依據。該辦法並自公布日期開始施行，茲彙整相關重點如下：

項目	內容
適用範圍	• 以政府依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例申請設置、整體開發、取得土地辦理租售管理之工業用地、工業區或產業園區為限。不包括由廠商自行購地設廠之工業用地，因非主管機關開發，不在適用範圍內。
閒置土地及完成建築使用的認定	• 產業用地自取得所有權之日起，逾3年未完成建廠者。未完成建築使用指包含有下列各款之一： 1. 設廠面積之建蔽率低於30%。 2. 未具主要機械設備或營業設備。 3. 未取得主管機關核准登記或營運許可證明文件。 4. 已取得主管機關核准登記或營運許可證明文件，經撤銷、廢止或喪失效力。 • 上開認定標準，追溯適用於本條例修正前已取得的產業用地。
公告及通知	• 主管機關應將閒置土地公告於土地所在地園區管理機構。 • 通知土地所有權人及利害關係人應自公告之日起2年內依法完成建築使用。
2年期間得扣除或延展的事由	• 發生天災、動亂、重大事變、交通道路航道中斷、人為抗爭、重大疫情或污染等不可抗力情形。 • 非屬廠商可預期之政府機關要求應備之事項及其他不可歸責廠商事項或正當理由。 • 扣除及延展之期間有上開事由者，仍得申請扣除或延展。

© 2018 KPMG Law Firm, a Taiwan licensed law firm and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG international Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

項目	內容
處罰事由	• 土地所有權人自閒置土地公告之日起2年或主管機關核准扣除或延展之期限屆滿，仍未完成建築使用者，主管機關得處閒置土地當期公告現值總額10%以下之罰鍰，並得通知土地所有權人於1個月內提出改善計畫。
強制拍賣事由	• 閒置土地所有權人未遵期提出改善計畫或屆期未與主管機關完成協商者，主管機關得為強制拍賣之書面處分。
拍賣價格的決定	• 主管機關先辦理查估市價(得委託2家以上不動產估價師事務所辦理之)。 • 將閒置土地之查估市價送中央或地方主管機關已設置的產業園區土地或建築物租售價格審定小組審定合理價格。 • 審定小組審定的合理價格為拍賣最低價額。
應買人資格及應遵循事項	• 應買人應為從事工業之自然人或法人或政府依法設立之事業機構。 • 應買人取得土地所有權者，自領得權利移轉證書之日起5年內不得移轉土地所有權，並應於2年內完成建築使用，未完成建築使用者，主管機關得以原拍定價額向應買人無息買受該土地。

KPMG觀察

產業創新條例增訂第46條之一，目的係為促進工業區閒置工業用地的合理利用，增進公益及避免部分工廠囤積轉售圖利。由於「產業園區閒置土地認定與輔導使用及強制拍賣辦法」追溯適用於本條例修正前已取得之產業用地，因此符合閒置認定基準的土地，將開始進入二年期限的完成建築使用的公告輔導期，最快於2020年可能啟動拍賣程序。另針對將來有意參與拍賣取得土地者，應留意僅限從事工業的自然人、法人或政府依法設立之事業機構得參與投標，且取得土地所有權後5年內不得移轉及2年內須完成建築使用。

作者：林陣蒼律師

© 2018 KPMG Law Firm, a Taiwan licensed law firm and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG international Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

租賃專法即將於6月27日上路-房客押金負擔不得逾2個月

有鑒於我國租屋市場普遍存在租屋權益保障不足、租賃資訊不對稱、糾紛處理不易及缺乏專業管理等問題，立法院已三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」，並將自107年6月27日開始施行。茲摘錄重點如下：

五大變革	說明
一. 強化保障住宅租賃關係	• 明訂房客押金負擔不得逾2個月租金總額，且租約消滅時有退還押金的保障。 • 受託刊登廣告的媒體經營者負有查證責任，若有故意等與事實不符情事發生者，須負連帶賠償責任。 • 房東應說明負責修繕項目，未於期限內修繕，得由房客自行修繕並請求房東償還或從租金扣除。 • 房客若有毀損不為修繕、賠償或長期療養需要等，得由房東或房客提前終止租約。
二. 提供出租人(自然人)租稅優惠	• 政府提供每屋每月6,000元租金所得稅免稅。 • 月租6,000~20,000元之必要耗損費用53%扣除額。
三. 輔導成立非營利團體（例如：房東、房客協會）協助租賃事務之處理	
四. 增加免費住宅租賃糾紛處理管道（不動產糾紛調處委員會）	
五. 建立租賃專業服務制度（包租業、代管業）	

KPMG觀察

即將於今年6月27日新上路的租賃專法，主要是針對不具有消費關係的租賃契約（例如：出租人為業餘房東）進為法制化規定，明訂房客押金不得逾2個月租金總額外，亦新增有出租人（自然人）的租稅優惠等規定。至於具消費關係的租賃契約（例如：企業經營的房東），仍可適用消費者保護法及其「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」等規定為辦理，兩者互為搭配補強，以期能全面促進租賃交易之公平與合理。企業宜檢視既有之住宅租賃契約是否屬於消費關係，並儘速調整承租雙方權義關係，以符法令規定。

作者：林柏霖律師

KPMG

© 2018 KPMG Law Firm, a Taiwan licensed law firm and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG international Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

聯絡我們

何嘉容
合夥律師
02 2728 9696 ext. 02628
vivianho@kpmg.com.tw

卓家立
主持律師兼所長
02 2728 9696 ext. 14688
jerrycho@kpmg.com.tw

紀天昌
主持律師
02 2728 9696 ext. 14690
ajih@kpmg.com.tw

孫欣
執行顧問
02 2728 9696 ext. 14736
soniasun@kpmg.com.tw

翁士傑
執行顧問
02 2728 9696 ext. 16907
lawrenceong@kpmg.com.tw

林陣蒼
律師
02 2728 9696 ext. 11318
andylin@kpmg.com.tw

鍾典晏
資深律師
02 2728 9696 ext. 16904
kelvin.chung@kpmg.com.tw

林柏霖
律師
02 2728 9696 ext. 16044
sparklin@kpmg.com.tw

www.kpmg.com.tw/law

KPMG Taiwan

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after thorough examination of the particular situation.

© 2018 KPMG Law Firm, a Taiwan licensed law firm and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG international Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. Printed in Taiwan.

The KPMG name, logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International Cooperative ("KPMG International").