

# 臺南市漁港區市管公有房地設置太陽光電發電系統租賃契約書

承租 人：得標廠商 (以下簡稱甲方)

出租機關：臺南市漁港及近海管理所 (以下簡稱乙方)

雙方同意依誠信原則並共同遵守，簽訂本租賃契約如左：

## 一、租賃範圍：

- (一) 指於不影響原定用途情形下，可供設置太陽光電發電系統之處所，詳「臺南市漁港區市管公有房地設置太陽光電發電系統公開標租案租賃標的候選清冊」，甲方應自租賃標的候選清冊內，挑選並評估合適場址設置，據以完成標租系統設置容量。  
(例外：若經甲方檢視本契約所屬行政區域後，發現有其他乙方未納入租賃標的候選清冊內之市管公有房地，甲方經報請乙方同意後，亦得設置。)
- (二) 前項房地之租用，不得違反臺南市市有財產管理自治條例、民法、建築管理及其他法令之規定。
- (三) 依臺南市市管公有房地設置太陽光電發電系統標租作業要點第二點第一項，出租機關為乙方；標租機關為同要點第二點第二項所定義之機關係為乙方；房地管理機關為同要點第二點第三項所定義之本租賃標的之管理機關。
- (四) 為使乙方有效管理太陽光電發電系統設置現況，甲方應於申請經濟部能源局再生能源發電設備同意備案前，填妥租賃標的清單設置容量及設置面積，並經房地管理機關(單位)用印後，將該清單一式四份行文至臺南市政府秘書處審核備查。由甲方、房地管理機關(單位)、乙方各執一份，餘由臺南市政府秘書處存執。
- (五) 前項租賃標的清單應包含下列內容：
  1. 公有房地管理機關(單位)及聯絡窗口。
  2. 土地或建物現況。
  3. 設置地址。
  4. 設置容量。
  5. 設置土地或建築物之坐落地號。
  6. 設置建築物之建號。
  7. 設置面積。
  8. 其他經乙方認為應載明之事項。

## 二、租賃期間：

- (一) 自合約生效日(民國 109 年\_\_月\_\_日)起算至民國\_\_年\_\_月\_\_日止(計 119 個月)，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，乙方不另通知。
- (二) 甲方於租賃期間內未重大違反契約且有意續租者，至遲應於租期屆滿前 3 個月，向

乙方提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租。

(三) 甲方未辦理續約仍繼續使用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。

(四) 乙方辦理續租申請時，應注意下列事項：

1. 重新簽訂租賃契約書。

2. 續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算9年11個月。

3. 如同意續租，則經營年租金依原售電回饋百分比計算，以作為續租條件。

### 三、租賃條件：

(一) 於合約生效之日起算至365日曆天內，應設置完成標租系統設置容量\_\_\_\_(MWp)。

(為鼓勵甲方得於履約期限內，就租賃範圍內公有房舍屋頂或土地設置太陽光電進行最佳、最大化運用，本租賃契約最終結案量上限並無限制，僅須大於或等於標租系統設置容量，以達符合陽光公舍精神。)

(二) 該標租系統設置容量若經檢視租賃標的候選清冊及另覓其他未納入該清冊內之所屬行政區域市管公有房地後，仍無足夠設置之區域，則以其實際上系統設置容量為最終結案量，惟甲方應依第8條第2項規定繳納懲罰性違約金。

(三) 未能達到標租系統設置容量之除外條件，係指設置地點具改建計畫或原定有其他用途或不可咎責甲方之事由（須經雙方協商認定之），致無法設置者，其規劃設置容量得予以扣除。

### 四、房地使用限制：

(一) 本租賃契約出租之房舍屋頂或土地僅限作為設置太陽光電發電系統使用，不得供任何其他用途，若甲方違反本使用用途規定，經乙方定相當期限，催告甲方改善，逾期未改善時，乙方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金或其餘額。

(二) 甲方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，應於上開期日起3個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租房地；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由乙方自行處理，拆除設備費用由甲方負擔。

(三) 租賃期間有關建物安全維護、太陽光電發電系統設備維護管理及公共安全意外之防護均由甲方負責。其造成人員傷亡、財物毀損或乙方建物、設備受損，應由甲方全權負責，若因而造成乙方被訴或被求償者，甲方應賠償乙方所受一切損害（含所有訴訟費、律師費及其他必要費用），其損害金額得自履約保證金或其餘額中扣除，不足部分再向甲方求償。

(四) 甲方在租賃範圍內房舍屋頂或土地設置太陽光電發電系統，應由甲方出資興建，計算建物之結構及承载力並加強其防颱設計及防漏功能，不得影響建物之結構安全及造成屋頂毀損滲漏。租賃期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均

由甲方自行處理，與乙方無涉；若因而致乙方損害者，乙方得就損害金額請求甲方賠償，其損害金額得自履約保證金或其餘額中扣除，不足部分再向甲方求償。

- (五) 甲方非經乙方同意，不得將租賃空間轉讓第三人，亦不得轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。
- (六) 甲方對租賃物應盡善良保管責任，如因故意、過失或施工不良，致房地及其他設備損毀時，願負一切損害賠償責任，絕無異議，其損害金額得自履約保證金或其餘額中扣除，不足部分再向甲方求償；其需修繕者，亦同。
- (七) 租賃期間本租賃契約出租之房舍屋頂或土地，如遇乙方或房地管理機關（單位）發現有耐震或結構補強或防水或隔熱或其他工程之需，須遷移或拆除該太陽光電發電系統，甲方應無償配合，俾利工程遂行，並俟工程完工後再予復原，若甲方違反本項規定，經乙方定相當期限，催告甲方改善，逾期未改善時，乙方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金或其餘額。
- (八) 甲方施工及維護時應依「施工及維護期間注意及配合事項」辦理，維護公務辦公或校園教學品質及安全。

**五、**本租賃契約標租房地因屬免課徵房屋稅及地價稅，倘因出租收益而衍生之相關賦稅，雙方同意由甲方負擔。

**六、經營年租金計算方式：**

- (一) 經營年租金為售電收入(元)X 售電回饋百分比(      %)。
- (二) 售電收入由甲方向臺灣電力公司申請每月回售電價總收入（含稅）之證明，以計算每期總發電售出所得價款。

**七、經營年租金繳納方式：**

- (一) 1. 分兩期繳納。
2. 經營年租金應於合約生效日起算。甲方應於每年的1月1日至31日與7月1日至31日期間內，依本契約第6條製作前1年7月至12月與該年1月至6月經營年租金繳納明細表並經會計師簽章後掛號郵寄(以郵戳為憑)至乙方。
3. 乙方應於收到經營年租金繳納明細表後，開立繳款通知單予甲方，甲方應於繳款通知單寄出當日(以郵戳為憑)起30日內至指定處所繳納該期經營年租金。甲方未收到繳款通知單者，應自動洽乙方補單繳納；甲方未補單致經營年租金逾期未繳，視同逾期違約，應加收逾期違約金。
- (二) 甲方於承租期間內地址變更時，應即書信通知乙方更正，如未通知，致乙方依租賃契約所載地址寄發繳款通知單被退回，且未於繳費期限前通知乙方另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

- (三) 上述經營年租金，如甲方於繳納期限內未繳納，乙方應依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，甲方應於乙方指定期限內繳納完畢。如該期經營年租金逾期達4個月並經乙方催告甲方限期繳納，逾期仍未繳納者，乙方得終止契約。

#### 八、逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：

- (一) 每期經營年租金逾期時，應依下列各款加收逾期違約金：
1. 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之二。
  2. 逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之四。
  3. 逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之八。
  4. 逾期繳納在3個月以上者，一律照欠額加收百分之十。
- (二) 若因可歸責甲方之事由，於履約期滿未達標租系統設置容量，乙方應依下列公式計算違約金，以作為甲方之懲罰性違約金：【(標租系統設置容量(\_\_\_\_MWp)-不可答責系統設置容量-實際系統設置容量)/標租系統設置容量(\_\_\_\_MWp)】x 履約保證金。

#### 九、履約保證金：

- (一) 本租賃契約應繳交履約保證金\_\_\_\_\_萬元。
- 履約保證金計算方式：標租系統設置容量\_\_\_\_(MWp) × 1,000 (kWp) × 2,000 元/ (kWp)，倘標租系統設置容量超過1.2(MWp)時，仍以1.2(MWp)計算履約保證金。(即每1kWp 標租系統設置容量履約保證金為2,000元)
- (二) 甲方應繳之履約保證金，應於決標日之次日起20日內(即民國109年\_\_月\_\_日以前，末日為例假日者順延一日)，自行選擇以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、設定質權之金融機構定期存款單(期滿應自動轉期)、無記名政府公債、郵政匯票銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀、保險公司之連帶保證保險單或銀行之書面連帶保證方式繳納履約保證金。【需將履約保證金分為3份票據，其中2份票據各占履約保證金四分之一金額，第3份票據占履約保證金二分之一金額，以利後續退還作業。若押標金已抵繳履約保證金，則第3份票據為履約保證金二分之一金額扣除押標金後得之。】【受款人：臺南市漁港及近海管理所】
- (三) 所繳押標金得抵繳履約保證金。

#### 十、履約保證金退還方式：

- (一) 每設置完成二分之一太陽光電發電系統設置容量(以與臺灣電力公司完成併聯試運轉為主)，退還履約保證金四分之一金額之票據，至標租系統設置容量達成為止，總共得退還履約保證金二分之一金額之票據。
- (二) 契約關係終止或消滅時，甲方如無違約，於承租房地回復原狀交還乙方後，無息

返還履約保證金或其餘額。

- (三) 租約期滿、契約終止、契約解除或因其他原因致租賃關係消滅後，甲方未依契約或乙方催告期限內回復原狀交還房地，乙方得沒收履約保證金或其餘額，如另受有損害，並得請求損害賠償。

#### 十一、保險：

- (一) 甲方應於履約期間辦理專業責任險及公共意外責任險。專業責任險包括因業務疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致機關或其他第三人受有之損失；公共意外責任險包括因意外事故，致機關或其他第三人受有之損失。
- (二) 保險期間自合約生效日起至租期屆滿之日止，如有申請換約續租者，保險期間比照順延。
- (三) 未經乙方同意之任何保險契約之變更或終止，視為違約論。
- (四) 保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由甲方負擔。
- (五) 甲方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。
- (六) 甲方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人或得足額理賠者，其損失或損害賠償，由甲方負擔。
- (七) 保險單正本1份及繳費收據副本1份應於辦妥保險後即交乙方收執。

#### 十二、終止租賃契約：

- (一) 有下列情形之一者，乙方得逕行終止契約：
1. 甲方未依本契約第3、4條規定辦理，經乙方定相當期限，催告甲方改善，而逾期未改善時者，乙方立即終止租約。
  2. 租金繳納期限屆至而仍未繳納租金，經乙方連續催告3次仍未履行者或逾期繳納租金次數，於租期內累計達3次。
  3. 甲方違反本契約規定或重大違反法令致嚴重影響其經營能力或乙方聲譽者，經乙方定相當期限，催告甲方改善，而逾期未改善時。
  4. 甲方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或因違反法令經主管機關命令解散、停業或歇業。
  5. 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。
  6. 使用行為違反契約。
  7. 使用租賃物違反法令。
  8. 政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務需要。
  9. 其他違反本租賃契約規定事項。
  10. 其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約。
- (二) 乙方依前項各款所列情形之一終止租賃契約，因可歸責於甲方者，履約保證金或其餘

額由乙方沒收，甲方不得請求返還，甲方並同意放棄以履約保證金抵付經營年租金之抗辯權，其因而致乙方受損害者，乙方並得請求損害賠償；其因可歸責於乙方者，乙方應退還全額履約保證金或其餘額。

(三) 甲方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得乙方同意後，始生終止效力。乙方同意甲方終止契約後，其已繳交之經營年租金、履約保證金或其餘額由乙方沒收不予退還。

**十三、法令變更：**本租賃契約所稱法令變更，係指因本租賃契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策之變更，致對甲方之太陽光電發電系統設置或營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

**十四、法令變更之通知及認定：**

(一) 於發生法令變更之情形時，任何一方均得以書面就下列事項，通知他方回覆：

1. 本租賃契約之租賃範圍是否應配合變動。
2. 本租賃契約內容是否應配合修改。
3. 本租賃契約相關期日是否應配合展延。
4. 因法令變更所致之損害。

(二) 任何一方於收到他方依前項之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。

**十五、損害之減輕：**於發生法令變更之情形，雙方均應盡力採取各種必要之合理方法，以減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

**十六、非可歸責之契約終止或解除：**本租賃契約因法令變更，依本租賃契約無法繼續履行者，雙方得終止或解除全部契約。

**十七、法令變更之終止契約：**

(一) 因發生法令變更之情形，依本租賃契約之規定處理後，甲方仍無法繼續太陽光電發電系統設置或營運時，雙方應即就是否繼續履行本租賃契約或相關處理方案進行協商，仍無法達成協議時，任一方均得以書面通知他方終止本租賃契約。

(二) 雙方依前項非可歸責於雙方之事由而終止本租賃契約，得依下列規定處理之：

1. 該年度甲方應繳納之經營年租金按剩餘之日占該年度日數比例退還、乙方應退還全額履約保證金或其餘額。
2. 其他經雙方同意之補救措施。

**十八、法令變更之通知方式：**

(一) 甲、乙雙方間之通知，除另有約定者外，得以書面文件、信函、傳真或電子郵件方式為

之，並送達他方所指定之人員或處所。

- (二) 前項通知，於送達他方或通知所載生效日生效，並以二者中較後發生者為準。甲、乙雙方對通知內容如有異議，應於送達次日起15日內通知對方，逾期未通知，視為無異議。

#### **十九、租賃房地之返還：**

- (一) 甲方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，應於上開期日起3個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租房地；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由乙方自行處理，拆除設備費用由甲方負擔。
- (二) 若甲方應回復原狀而未回復原狀其所遺留之器具、傢俱及雜物一概視為廢棄物論，無條件任憑乙方處理（包含丟棄），甲方不得異議。乙方因搬移處置或丟棄該器具、傢俱及雜物等回復原狀所生之處置費用，得自甲方履約保證金或其餘額中扣除，不足部分再向甲方求償。

- 二十、甲方不得主張土地法第一百零四條之優先購買權及設定地上權，不得以本租賃契約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

#### **二一、契約公證及訴訟：**

- (一) 經核准承租者，訂約後，甲方應會同乙方向臺灣臺南地方法院（含所屬民間公證人）辦理公證，並依公證法第13條載明屆期不履行應逕受強制執行之意旨，公證費用由甲方負擔。公證書上應載明甲方不依期限給付經營年租金或違約金時，均應逕受強制執行。連帶保證人於甲方不依期限給付經營年租金或違約金時，亦應逕受強制執行。
- (二) 如甲方因違約，致乙方對甲方提起任何訴訟及強制執行程序，乙方於勝訴時有權向甲方請求因該等訴訟及強制執行程序所支出合理之律師費。
- (三) 甲方於租賃契約有效期間應嚴守本租賃契約規定，違約者，應賠償乙方損失。若涉有訴訟者，以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

#### **二二、租賃契約生效及契約條款之變更、修改，權利之行使：**

本租賃契約自契約公證日起溯及生效（見第二（一）），除本租賃契約另有規定外，本租賃契約條款之變更、修改，應經甲、乙雙方同意以書面簽訂契約變更協議書為之，始生效力。本租賃契約任一方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為嗣後不得行使此等權利。

#### **二三、租賃契約之解釋及管轄法院：**

- (一) 本契約任何條款或約定如有無效原因或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。該無效之部分，甲、乙雙方必

要時得依契約原定目的變更之。本契約附件為本契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力，二者如有不同約定者，以本契約為準。

- (二) 本契約及其附件構成甲、乙雙方當事人之完整契約，並取代雙方先前以書面或口頭明示或暗示所為一切關於本契約之涵意。
- (三) 本租賃契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定辦理。
- (四) 因本租賃契約所生或與本租賃契約有關之訴訟，甲、乙雙方當事人同意以臺灣臺南地方法院為第一審管轄法院。

#### **二四、送達地址：**

本租賃契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應以書面通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第

1

次附郵寄送通知之日期，視為已合法送達。

#### **二五、房地管理機關（單位）權責及義務：**

- (一) 房地管理機關（單位）應於租賃契約簽訂完畢後協助甲、乙雙方執行本契約應盡事項並善盡監督之職責，發現被占用或有違租賃契約相關規定之情事，房地管理機關（單位）應立即通報乙方處理。
- (二) 乙方得定期或不定期派員至該太陽光電發電系統設置地點巡查，房地管理機關（單位）不得規避、妨礙或拒絕。
- (三) 乙方因辦理教學觀摩或其他因公務所需而使用該太陽光電發電系統設置地點，房地管理機關（單位）不得拒絕。

#### **二六、其他：**

- (一) 為利本租賃契約之租賃標的之房地管理機關（單位）對執行本標租案工程施工人員進出設置案場之辨識，甲方應於進場施工前，製作足資證明承攬本標租案之識別證樣式一式十份，送乙方審核同意並加蓋章戳後（識別證須護貝，以避免日後樣式文字及章戳剝落或模糊，致無法辨識而對本標租案施工及維護進度造成影響），發送相關工程施工人員並要求該員進出執行工作須一律佩帶，俾供辨識使用。另該識別證僅供甲方執行工作佩帶使用，不得另作他用，且甲方應對佩帶該識別證之工程施工人員負責。
- (二) 甲方於本租賃契約出租之房舍屋頂或土地設置太陽光電發電系統時，除特殊因素外，應就現場狀況進行最佳安裝設計，各設置案場有效空間利用率應達八成以上，且屋頂型式若為平屋頂者，應優先安裝棚架型太陽光發電系統，其裝置最低點距離屋頂樓地板面之高度不得低於2公尺，但經乙方同意者不受其限制。



(三) 本租賃契約之太陽光電發電系統(該系統為併聯型系統)設施及台電併聯相關線路  
(含系統升壓及系統衝擊分析費用)等費用均由甲方負擔並負完全責任,與乙方無涉。

#### 二七、契約份數:

本租賃契約正本3份,由甲、乙雙方各執1份,1份供公證使用;副本6份,由乙方留存5份,餘由甲方存執,分別陳轉備用,如有誤繕,以正本為準。

二八、本租賃契約未載明之事項,悉依政府採購法、民法等相關法令或規定辦理。

### 施工及維護期間注意及配合事項

- 一、 吊裝時間及注意事項:需利用房地管理機關(單位)下班或下課放學後或假日進行模組、支撐架等吊裝作業,但經房地管理機關(單位)同意者不在此限,應做好安全防護圍籬措施,慎防墜落及誤觸高壓電線,並應指派工程人員1至2員進行現場監工及指揮。
- 二、 交流路徑及外線路徑施工方式確認:應依照規劃設計圖說與房地管理機關(單位)進行施工前檢討光電設置區域及現場管線路徑位置確認,新設KWH台電電錶箱及台電外線開挖位置確認。
- 三、 一般日及假日施工時間確認:一般日施工必須盡量避免鑽孔及吊裝或灌漿作業,可以進行模組組裝作業及電氣設備安裝,假日施工主要進行鑽孔及吊裝或灌漿作業需事先向房地管理機關(單位)提出申請。
- 四、 臨時水電補貼金額:甲方同意因架設、維護、修復及清潔太陽光電發電系統所需房地管理機關(單位)之水電,補貼房地管理機關(單位)之臨時水電費用。另前述甲方所需之水電,甲方亦得考慮於設置案場增設獨立電表及水表,以供因應。
- 五、 盥洗室及垃圾處理規定確認:於當日工程結束後,必須將施工區域環境及使用過之廁

所清理乾淨並且將垃圾帶出。

#### 六、 其他補充事項：

- (一) 於進場施工前需提送完整之施工計畫書，送房地管理機關（單位）同意備查。（需說明施工進度及名冊，範圍位置及管線位置及分布）
- (二) 工程人員於設置案場之辦公場所及教學校園內，如有下列影響公務辦公及師生上課之行為，如經發現，房地管理機關（單位）有權要求該人員不得再進入該場合工作：
  1. 禁止吸菸及須避免嚼檳榔，嚴禁亂丟菸蒂及亂吐檳榔汁。
  2. 禁止飲用含酒精類飲料。
  3. 於施工及維護期間中人員不得打赤膊，且只限定於施工及維護範圍內活動。
- (三) 工程人員須聽從房地管理機關（單位）人員之指示，非經同意車輛不得入內，如有任何需求應事先洽房地管理機關（單位）聯絡窗口人員協助協調後依指示辦理，並嚴禁破壞或擅自移除該場所之門禁設施。
- (四) 於房地管理機關（單位）辦公或上課時間應避免使用高噪音之機具或工具，以免影響機關公務辦公或學校師生上課品質。
- (五) 工程人員於施工時應做好一切必要之防範，以避免有任何物品飛落物砸傷第三人，造成人員傷亡、財物毀損及周邊髒亂。
- (六) 太陽光電模組支撐架（含水泥基（墩）座）安裝施工注意事項：
  1. 太陽光電模組支撐架與基座安裝時，應避免損壞屋頂防水隔熱等建築或設施，如造成損壞，甲方應負完全修復責任並確保不得產生屋面漏水情形，修復費用由甲方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向甲方求償。水泥基（墩）座型式，請於規劃設計時，預留排水孔徑或排水邊溝或預埋排水管（\*實際以案場現況洩水坡度及方位考量），以使水路暢通，避免造成積水，致有發生漏水之虞。
  2. 屋頂樓地板之現有設施（如水塔等），為達前項設置之需求，必須遷移者，應經房地管理機關（單位）同意後遷移至適當地點，遷移設施費用由甲方負擔。
- (七) 於進出設置案場應配合乙方或房地管理機關（單位）入場防疫消毒之規定(如有)。
- (八) 施工及維護作業不可違背相關法令之規定，諸如勞基法、工安法規、消防法規、配電規則、營建法規、建築技術規則或太陽光電相關法令。

## 立契約書人

甲 方

承租廠商：

統一編號：

負責人（法定代理人）：

身分證字號：

地 址：

出 生：

電 話：

連帶保證人：

統一編號：

負責人（法定代理人）：

地 址：

電 話：

乙 方

出租機關：

法定代理人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日