

# 113 年度彰化縣所屬學校公有房地

## 設置太陽光電發電系統租賃契約書(草案)

出租機關：彰化縣政府（以下簡稱甲方）

承租廠商：\_\_\_\_\_（以下簡稱乙方）

執行「113 年度彰化縣所屬學校公有房地設置太陽光電發電系統租賃案」，同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

### 一、本租賃契約用詞定義如下：

- （一）太陽光電發電設備：指利用太陽電池轉換太陽光能為電能之發電設備。
- （二）出租機關：指標租本府縣管公有房地供設置太陽光電發電設備之簽約主體，如行政機關、機構或學校。
- （三）標租機關：指標租本府縣管公有房地供設置太陽光電發電設備之業務執行機關。
- （四）房地管理機關：指本府縣管公有房地之管理機關（單位）或學校。
- （五）峰瓦（kWp）：指太陽光電發電設備設置容量計算單位，為裝設之太陽光電模組於標準狀況（模組溫度攝氏 25 度，空氣大氣光程 A.M 1.5，太陽日照強度  $1,000\text{W}/\text{m}^2$ ）下的額定功率輸出。1MWp 為 1,000kWp。
- （六）承租廠商：指優先取得與出租機關簽約資格之得標人，並締結契約者。
- （七）售電回饋百分比：指投標廠商願支付的售電收入百分比，採公開標租方式得出。
- （八）經營年租金：指太陽光電發電設備售電收入乘以售電回饋百分比所得價款。
- （九）補償金：指乙方未辦理續約仍繼續使用，應繳納前一年度經營年租金 1.5 倍之金額。

### 二、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設備之處

所，詳「租賃標的清冊(附件 1)」，乙方應自租賃標的清冊內，挑選並評估合適場址設置，據以完成投標設備設置容量。若乙方在租賃標的候選清冊所列之房地管理機關場址中，欲就其未於候選清冊內所列之公有房地設置太陽光電發電系統，得經房地管理機關同意並於決標之日起算 4 個月內提報甲方核備後，亦得設置。

(二) 前款縣管公有房地之租用，不得違反彰化縣縣有財產管理自治條例、彰化縣縣管公有房舍設置太陽光電發電系統標租作業要點、民法、國有財產法及其施行細則、國有公用不動產收益原則、建築法及其他相關法令之規定。

(三) 為使甲方有效管理太陽光電發電設備設置現況，乙方應於申請再生能源發電設備同意備案前，填妥租賃標的清冊之設置容量、設置面積及繪製平面配置圖，並經房地管理機關用印後，

- 1、將該租賃標的清冊(挑選之總標的須達投標設備設置容量)及平面配置圖一式四份於決標之日起算 4 個月內行文至甲方審核備查。由乙方、房地管理機關各執一份，餘由甲方存執。每逾一日未提供租賃標的清冊，按日收取新臺幣 1,000 元之逾期違約金。
- 2、該清冊經審核通過後，如需變更內容，亦需再送甲方審核後始得變更。
- 3、若於決標日起算 5 個月內，乙方皆未行文檢附任一租賃標的清冊及平面配置圖供甲方審核備查，則視為乙方無意辦理，甲方得逕行終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金。並計算逾期違約金及經營年租金等。

(四) 前款租賃標的清冊應包含下列內容：

- 1、房地管理機關及聯絡窗口。
- 2、建物或土地現況。
- 3、設置地址。
- 4、設置容量。
- 5、設置建物或土地之坐落地號。
- 6、設置建築物之建號。(設置建築物屋頂者須附)
- 7、設置面積。

8、其他經甲方認為應載明之事項。

(五) 乙方所申請設置之太陽光電發電設備，其規劃設計、採購、施工安裝及工業安全衛生管理，與太陽光電發電設備之運轉、維護、安全管理、損壞修復、太陽光電發電設備所造成的人員傷亡、設置場址範圍內的防漏措施及稅捐等一切事項，概由乙方負責，與甲方無涉。乙方於履約期間如因前揭事項致甲方遭第三人主張侵害權利時，乙方應協助甲方為必要之答辯及提供相關資料，並負擔甲方因此所生之訴訟費用、律師費用及其他相關費用。如致甲方受有損害者，並應對甲方負損害賠償責任。

(六) 設置場址漏水處理

1、乙方設置太陽光電發電設備前，需評估設置場址範圍內有無漏水或可能漏水情事，若有則乙方需進行防漏措施；太陽光電發電設備建置完成後，設置場址範圍(包含設置場址同水平面屋頂範圍)內若有漏水情事發生，除由乙方提出經公正第三方證明非屬其責任之文件外，概由乙方負責。

2、甲方或房地管理機關於發現漏水狀況並完成通報乙方後，乙方需於2日曆天內進行臨時防漏措施，並需於30日曆天內辦理修復工程。若乙方未能於協商期間內完成，甲方或房地管理機關可自行完成臨時防漏措施及漏水修復工程，除由乙方提出經公正第三方證明非屬其責任之文件外，所產生之相關金額得自履約保證金扣除，不足部分甲方得再向乙方求償，且甲方或房地管理機關採取屋頂臨時防漏措施及漏水修復工程與方式乙方不得有異議。

3、公正第三方係指土木技師公會、結構技師公會或建築師公會等相關專門技術職業工會擔任。公正第三方鑑定費用由乙方負擔。

4、如進行臨時防漏措施及漏水修復工程，需進行設備拆除、重新設置等，相關衍生費用由乙方負擔。

(七) 出租期間各太陽光電發電設備運作產生之碳權，若乙方需要使用時，得由乙方負擔碳權申請費用，碳權依乙方對甲方訂約之售電回饋百分比分配，甲方得自行運用與售電回饋百分比相同之碳

權。本款所稱碳權為所設置之太陽光電發電設備發出電量減緩排放二氧化碳當量之交易、抵換或其他權利，該權利依據「氣候變遷因應法」相關規定為之。

(八) 乙方應先至行政院農業部農村發展及水土保持署【行動水保服務網】(<https://serv.ardswc.gov.tw/>) 查詢山坡地範圍，並於申請再生能源發電設備同意備案前先向水利資源處申請水土保持計畫許可。

(九) 乙方應確認設置棚架式光電設施是否符合都市計畫法及區域計畫法相關規定，並取得合法使用文件後，方能向相關單位提出申請設置。

### 三、太陽光電發電設備規格及要求：

(一) 施作類型依照租賃標的狀況分為 2 種類型，說明如下：

1、屋頂型：建物屋頂及風雨球場(已取得使照)屋頂等增設太陽光電設備。

2、地面型：停車空間及空地等設置太陽光電設備(4.5 公尺以下棚架式太陽光電設備)。

(1) 應有頂蓋再增設太陽能板。

(2) 應針對案場現況，提供不同建置模板樣式、設施頂蓋距地面淨高、地坪鋪設等不同選擇以符合學校及日照需求，並符合現行建築法相關規定。

(3) 整體設計應達到防漏水。

(4) 棚架高度、設置場址應考量校內消防、人車動線等需求，由房地管理機關確認。

(5) 校內地坪因開挖、施工破壞，應回復原狀。

(二) 太陽光電模組：

使用的太陽光電模組產品須全數符合經濟部標檢局「台灣高效能太陽光電模組技術規範」自願性產品驗證及通過「太陽光電模組自願性產品驗證工廠檢查特定規範」。

(三) 支撐架與連結組件設計：

1、支撐架結構設計應符合「建築物耐風設計規範及解說」之規定，惟基本設計風速在 32.5 公尺/秒以下地區者，須採用 32.5

公尺/秒之平均風速作為基本設計風速，並考量陣風反應因子(G)，且由專業技師分別提供結構計算書與各式連結(Connection)安全檢核文件。

- 2、支撐架結構設計應依建築物耐風設計規範進行設計，其中用途係數(I)，採 $I=1.1$ (含)以上、陣風反應因子(G)，採 $G=1.88$ (含)以上，作為設計與計算基礎。
- 3、如太陽光電模組距離屋頂面最高高度超過0.3公尺(含)以上之系統，單一模組與支撐架正面連結(上扣)及背面連結(下鎖)的固定組件共計須8個點以上。如太陽光電模組距離屋頂面最高高度低於0.3公尺以下之系統，單一模組正面連結(上扣)必須與3根支架組件(位於模組上中下側)連結固定，連結扣件共計須6組以上。
- 4、所有螺絲組(包含螺絲、螺帽、彈簧華司、平板華司等)及扣件材質必須具抗腐蝕能力，螺絲組(包含螺絲、螺帽、平板華司與彈簧華司等)應為同一材質，可為熱浸鍍鋅或電鍍鋅材質或不銹鋼材質等抗腐蝕材質，並取得抗腐蝕品質測試報告。
- 5、每一構件連結螺絲組：包含抗腐蝕螺絲、至少1片彈簧華司、至少2片平板華司、至少1個抗腐蝕六角螺帽以及於六角螺帽上再套上1個抗腐蝕六角蓋型螺帽。

(四) 支撐架金屬基材耐腐蝕性能:

- 1、腐蝕環境分類須依照ISO 9223之腐蝕環境分類，並依ISO 9224金屬材質的腐蝕速率進行防蝕設計，惟至少應以中度腐蝕(ISO 9223-C3)等級以上的腐蝕環境來設計。
- 2、若採用鋼構基材，應為一般結構用鋼材(如ASTM A709、ASTM A36、A572等)或冷軋鋼構材外加表面防蝕處理，或耐候鋼材(如ASTM A588，CNS 4620，JIS G3114等)。鋼構基材表面處理，須以設置地點符合ISO 9223之腐蝕環境分類等級，且至少以中度腐蝕(ISO 9223-C3)等級以上為處理基準，並以20年(含)以上抗腐蝕性能進行表面處理，並由專業機構提出施作說明與品質保證證明。
- 3、若採用鋁合金鋁擠型基材，其鋁合金材質應為6005T5或



(四) 甲方辦理續租申請時，應注意下列事項：

- 1、重新簽訂租賃契約書。
- 2、續租年限：出租機關在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之。
- 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。

五、租賃條件：

(一) 於決標之日起算 14 個月內，乙方應完成投標時承諾於甲方施作之

- 1、屋頂型基本設置容量為\_\_\_\_\_kWp。
- 2、地面型基本設置容量為\_\_\_\_\_kWp。
- 3、總設置容量為\_\_\_\_\_kWp。

(二) 完成上述設置容量之認定標準為系統至少須完成併聯試運轉。期滿後未設置完成及併聯之房地，乙方未經甲方同意，不得主張繼續施作，使用權歸還甲方或房地管理機關。

(三) 使用權歸還甲方或房地管理機關之房地，乙方應於決標日起算 15 個月內，進行場地復原，並經房地管理機關同意完成後，函知甲方完成備查。每一地點每逾一日按日收取新臺幣 1,000 元之逾期違約金。

(四) 乙方得於租賃標的清冊所列之房地管理機關場址中，完成超過投標時承諾於甲方施作之投標設置容量之併聯試運轉。(為鼓勵乙方得於履約期限內，就租賃範圍內縣管公有房地設置太陽光電發電設備進行最佳、最大化運用，本租賃契約最終結案量上限並無限制，僅須大於或等於投標時承諾於甲方施作之投標設置容量。)

(五) 未能達到投標設備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預見、不可避免之災害或法令變更等不可歸責於乙方之因素者之事由(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。

(六) 租賃期間本契約出租之房地，如遇甲方或房地管理機關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，乙方應無償配合，俾利工程遂行，並俟工程完工後再予無償復原，若乙方違反本款規定，經甲方定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金及經營年租金。倘因本款暫停發電，乙方應檢附相關佐證，並取得房地管理機關用印後，向甲方申請不計未售電期間之經營年租金。

#### 六、房地使用限制：

- (一) 本租賃契約出租之房地僅限作為設置太陽光電發電設備使用，不得供任何其他用途，若乙方違反本使用用途規定，經甲方訂定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金及經營年租金。
- (二) 乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，甲方優先決定太陽光電發電設備是否保留，若保留太陽光電發電設備，則甲方直接取得太陽光電發電設備所有權，乙方不得有異議，並配合後續辦理移轉之行政程序，若不保留太陽光電發電設備，乙方應於上開期日起 3 個月內自行拆除太陽光電發電設備並返還承租之縣管公有房地；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電設備所有權，由甲方自行處理，拆除設備費用由乙方全額負擔。
- (三) 租賃期間有關房地安全維護、太陽光電發電設備維護管理及公共安全意外之防護均由乙方負責。其造成人員傷亡、財物毀損、鄰房反光部分或房地管理機關之房地、設備受損，應由乙方負責，若因而造成甲方被訴或被求償者，乙方應賠償甲方所受一切損害（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扣除，不足部分再向乙方求償。
- (四) 乙方在租賃範圍內設置太陽光電發電設備，應由乙方出資興建。租賃期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由乙方負責處理，與甲方無涉；若因而致甲方損害者，甲方得就損害金額請求乙方賠償，其損害金額得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。如承租之建築物，需計算建物之結構及承載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。



- (五) 乙方非經甲方同意，不得擅自拆除、增建、更換或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) 租賃期間乙方使用之房地，限現狀使用，如有修繕或改裝設施之必要，不得有損害原有房地之功能、結構或減損原有房地利用價值之情事，並應以書面（如施工圖等）向房地管理機關提出申請，並經房地管理機關同意並知會甲方後始得為之。其修繕費用或裝設費用由乙方自行負擔，不得抵償使用經營年租金或請求甲方予以補償。該項改裝之設施於租賃使用期限屆至、契約終止或解除後，由乙方負責恢復原狀。但甲方得於租賃期限屆滿、契約終止或解除前主張留供房地管理機關使用，乙方不得主張任何補償。
- (七) 乙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扣除，不足部分再向乙方求償；其需修繕者，亦同。
- (八) 乙方施工及維護時應依「施工及維護期間注意及配合事項」（如附件）辦理。
- (九) 乙方架設太陽光電發電設備不得阻擋頂樓逃生口、逃生動線及阻礙現有管道設施。
- (十) 乙方依本契約及審查通過之計畫書執行作業時，須甲、乙雙方協議妥適日期施作，乙方不可擅自執行作業。
- (十一) 每一地點乙方須於完成併聯試運轉日起算 2 個月內，進行場地復原，並經房地管理機關同意完成後，函知甲方完成備查。每一地點每逾一日按日收取新臺幣 1,000 元之逾期違約金。

七、本租賃契約標租房地因屬免課徵稅，倘因出租收益而衍生之相關賦稅，雙方同意由乙方負擔。

八、經營年租金計算方式：

- (一) 經營年租金=售電收入(元)×售電回饋百分比(%)。
- (二) 售電收入(元)=太陽光電發電設備發電量(度)×躉購價格(元)。
- (三) 售電回饋百分比(%)為乙方得標時承諾願支付之售電收入百分比：\_\_\_%。

(四) 有關太陽光電發電設備發電量(度)計算基準：

彰化縣不得低於每瓦年發電度數 1,250(度)之發電度數下限，若有低於者，則以每瓦年發電度數 1,250(度)計算，若有高於者，則以最高每瓦發電度數計算。

九、經營年租金繳納方式：

(一) 分二期繳納。

(二) 經營年租金應於合約生效日起算。乙方應於每年的一月一日至三十一日與七月一日至三十一日期間內，依本契約第八條製作前一年七月至十二月與該年一月至六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)至甲方。

(三) 甲方應於收到經營年租金繳納明細表後，開立繳款通知單予乙方，乙方應於繳款通知單寄出當日(以郵戳為憑)起 30 日內至甲方指定處所繳納該期經營年租金。乙方未收到繳款通知單者，應自動洽甲方補單繳納；如經甲方電話或發文催告乙方延遲繳款，乙方未補單致經營年租金逾期未繳，視逾期違約，應加收逾期違約金。

(四) 若乙方設置的太陽光電發電設備尚未取得售電收入，則其經營年租金以每瓦年發電度數 1,250(度)計算、躉購價格以每度電 4 元及設置容量以決標後承諾於甲方施作之設置容量(kWp)計算並繳交。俟乙方完成設置並取得實際施作容量及實際躉售費率後，依各案場電費單重新核算未售電期間之經營年租金，若有差額則併入下期經營年租金繳交。

未售電期間經營年租金=預估收入(元)×售電回饋百分比(%)。

預估收入(元)=太陽光電發電設備發電量(度)×4(元)。

太陽光電發電設備發電量(度)=決標後承諾於甲方施作之設置容量(kWp)×1,250(度)×(日數/365)。

(五) 乙方於承租期間內地址變更時，應即以書信通知甲方更正，如未通知，致甲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甲方另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

(六) 上述經營年租金，如乙方於繳納期限內未繳納，甲方應依逾期違

約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，乙方應於甲方指定期限內繳納完畢。如該期經營年租金逾期達4個月並經甲方催告乙方限期繳納，逾期仍未繳納者，甲方得終止契約。

十、逾期違約金及懲罰性違約金收取及計算方式：

(一) 為使甲方有效管理太陽光電發電系統設置現況，乙方應依期遵守以下事項，未依期辦理者，每逾一日按日收取新臺幣1,000元之逾期違約金。甲方得依辦理進度結算收取逾期違約金。

1、於決標之日起算4個月內，完成標租清冊地點勘查並提交擬租賃標的清單及平面配置圖，並行文送達至甲方完成核備。租賃標的清單內未設置太陽光電發電設備之房地，使用權歸還甲方或房地管理機關。

2、若於決標日起算5個月內，乙方皆未行文檢附任一租賃標的清單及平面配置圖供甲方審核備查，則視為乙方無意辦理，甲方得逕行終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金。並計算逾期違約金及經營年租金等。

3、於決標之日起算7個月內，完成申請經濟部能源局或地方政府再生能源發電設備同意備案並行文送達至甲方完成核備。

(二) 乙方於決標之日起算10個月內，如完全未設置太陽光電發電設備，經甲方訂定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金及核算前款逾期違約金及經營年租金等。

(三) 乙方應於決標之日起算14個月內，完成決標後承諾於甲方施作之設置容量，逾期完成者，每逾期一日未完成應設置容量，按日收取逾期違約金，計算方式為：逾期之設置容量(kWp)x新臺幣4,000(元/kWp)x(日數/365)。甲方得依辦理進度結算收取逾期違約金。

(四) 乙方未依規定於期限內取得併聯試運轉，處以逾期違約金以示懲罰。但有不可預見、不可避免之災害或法令變更等不可歸責於乙方之因素者，不在此限。

(五) 下列情形如屬可歸責於乙方事由，甲方應依下列公式計算對乙方收取懲罰性違約金。但有不可預見、不可避免之災害或法令變更

等不可歸責於乙方之因素者，不在此限。

1、乙方無法完成承諾之設置容量。懲罰性違約金計算公式為：

【(決標後承諾於甲方施作之設置容量(kWp))-(不可歸責之系統設置容量(kWp))-(實際系統設置容量(kWp))] x(4,000(元/kWp))。

2、責任歸屬認定為經雙方協商或由乙方經公正第三方證明責任歸屬。公正第三方係指土木技師公會、結構技師公會或建築師公會等相關專門技術職業工會擔任。

(六) 乙方每期經營年租金逾期繳納時，應依下列各目加收逾期違約金：

1、逾期繳納未滿 1 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。

(七) 前列各款如因前置期限遲延，致後續期限逾期或未及完成者，得於前置期限完成逾期違約金繳交後，重新協商完成期限。

十一、履約保證金：

本案標租系統總設置容量(屋頂型及地面型合計)為\_\_\_\_\_

(kWp) 應繳交履約保證金金額為新臺幣\_\_\_\_\_萬元。

【履約保證金=決標後承諾於甲方施作之設置容量 (kWp) x 新臺幣 4,000 (元/kWp)】。

於取得輸配電業核發之完成併網通知函後 6 個月後，乙方得檢附併網通知函影本後申請退還 50%。剩餘履約保證金退還依本條第五款規定辦理。

(一) 乙方於決標次日起 20 日內，應給付履約保證金：新臺幣萬元。乙方應以下列方式繳納：現金（應繳納至【專戶名稱：彰化縣政府縣庫存款戶 40020，帳號：016038000016（應與投標須知相符），由甲方開立收據予乙方】、金融機構所簽發之本票、支票、保付支票、郵政匯票（抬頭應書名：「彰化縣政府」後並予劃線）、政府公債、設定質權（甲方為質權人）之金融機構定

期存款單、銀行之書面連帶保證（甲方為被保證人），擇一為之，提交甲方作為履約保證金，以保證切實履行並完成合約採購。

（二）若以現金以外方式繳納，需將履約保證金分 2 份票據，各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 2 份票據為履約保證金二分之一金額扣除押標金後得之。）。

（三）所繳押標金得抵繳履約保證金。

（四）乙方有下列情形之一者，其所繳納之履約保證金及其孳息，不予發還：

- 1、有「借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標」、「偽造或變造投標文件」、「不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者」、「其他影響公正之違反法令行為」情形之一，且得追償損失者，與追償金額相等之履約保證金。
- 2、乙方應自行履行契約，不得轉包（所稱轉包，指將原契約中應自行履行之全部或其主要部分，由其他廠商代為履行）。轉包者，不發還全部履約保證金。
- 3、擅自減省工料，其減省工料及所造成損失之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之履約保證金。
- 4、因可歸責於乙方之事由，致部分終止或解除契約者，依該部分所占契約金額比率計算之履約保證金；全部終止或解除契約者，全部履約保證金，即使雙方合意解約時亦同。
- 5、查驗或驗收不合格，且未於通知期間內依規定辦理，其不合格部分及所造成之損失、額外費用或懲罰性違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之履約保證金。
- 6、未依契約規定期限或房地所有或管理之機關同意之延長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之履約保證金。
- 7、須返還已支領之契約價金而未返還者，與未返還金額相等之履約保證金。

- 8、未依契約規定延長履約保證金之有效期者，其應延長之履約保證金。
- 9、其他應可歸責於乙方之事由，致房地所有或管理之機關遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之履約保證金。

(五) 履約保證金退還方式：

- 1、契約關係因解除、終止租賃期限屆滿或其他原因而消滅時，乙方如無違約，於承租房地回復原狀交還甲方後，無息返還履約保證金或其餘額。
- 2、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，乙方未依契約或甲方催告期限內回復原狀交還房地，甲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。

(六) 履約保證金之發還，依下列原則處理：

- 1、以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
- 2、以政府公債繳納者，發還原繳納人。
- 3、以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。
- 4、以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
- 5、以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

(七) 保證書狀有效期之延長：

乙方未依契約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致有無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成履約之虞，或甲方無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。乙方未依機關之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之

金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。

(八) 履約保證金之扣抵及補足：

- 1、乙方因不履行或違反本契約義務致甲方受有損害時，甲方得向乙方請求給付之債務不履行損害賠償、違約金或其他相關費用等本契約所生之債權，甲方得自乙方提供之履約保證金予以扣抵。
- 2、乙方所提供之履約保證不足清償甲方之債權時，應依序抵充違約金（含懲罰性違約金）及其利息，次充債務不履行損害賠償，再充其他相關費用。
- 3、甲方依本款第 1 目規定為扣抵後，乙方應於甲方指定期限內補足履約保證金之金額。

十二、保險：

- (一) 乙方應於履約期間辦理公共意外責任險及營繕承包人責任保險，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。
- (二) 保險期間自簽訂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) 未經甲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乙方負擔。
- (五) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。
- (六) 乙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，由乙方負擔。
- (七) 若發生被保險人對於第三人應負損失賠償責任確定時，依保險法第 94 條第 2 項規定辦理。
- (八) 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甲方收執。

十三、終止租賃契約：

- (一) 有下列情形之一者，甲方得逕行終止契約：

- 1、乙方未依本契約第五、六條規定辦理，經甲方定相當期限，催

告乙方改善，而逾期未改善時者，甲方立即終止租約。

- 2、經營年租金繳納期限屆至而仍未繳納經營年租金，經甲方連續催告三次仍未履行者或逾期繳納經營年租金次數，於租期內累計達三次者。
- 3、乙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甲方聲譽者，經甲方定相當期限，催告乙方改善，而逾期未改善時者。
- 4、乙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、停業或歇業者。
- 5、使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。
- 6、使用行為違反契約者。
- 7、使用租賃物違反法令者。
- 8、政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務需要者。
- 9、其他違反本租賃契約規定事項者。
- 10、其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。

(二) 甲方依前款各目所列情形之一終止租賃契約，因可歸責於乙方者，乙方所繳之經營年租金、履約保證金由甲方沒收，乙方均不得請求返還，乙方並同意放棄以履約保證金抵付經營年租金之抗辯權，其因而致甲方受損害者，甲方並得請求損害賠償；其因可歸責於甲方者，甲方應退還全額履約保證金或其餘額。

(三) 乙方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力。甲方同意乙方終止契約後，其已繳交之經營年租金、履約保證金由甲方沒收，不予退還。

#### 十四、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，致對乙方之太陽光電發電設備設置或營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

#### 十五、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款之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。

十六、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。

十七、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。

十八、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，乙方仍無法繼續太陽光電發電設備設置或營運時，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，任何一方均得以書面通知他方終止本租賃契約。

(二) 雙方依前條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、該年度乙方已繳納之經營年租金按剩餘之日占該年度日數比例退還、甲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。

十九、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) 前款通知，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。

二十、租賃房地之返還：

(一) 乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，甲方優先決定是否保留太陽光電發電設備，若不保留太陽光電發電設備，則乙方應於租期屆滿之日起3個月內自行拆除太陽光電發電設備並返還承租之縣管公有房地；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電設備所有權，並由甲方自行處理，拆除設備費用由乙方負擔，得

自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。

- (二) 乙方未依前款規定返還租賃空間，其所繳之履約保證金由甲方沒收。
- (三) 乙方返還租賃空間時，拆除太陽光電系統設備時若造成建物或其設施受損時，應負完全修復責任並確保無漏水情事，修復費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。
- (四) 若乙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，無條件任憑甲方處理（包含丟棄），乙方不得異議。甲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，得自乙方履約保證金中扣除，不足部分再向乙方求償。

二十一、乙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。

二十二、契約公證及訴訟：

- (一) 經核准承租者，訂約後，乙方應會同甲方向房地所在地之管轄法院辦理公證，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，公證費用由乙方負擔。
- (二) 如乙方因違約，致甲方對乙方提起任何訴訟及強制執行程序，甲方於勝訴時有權向乙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) 乙方於租賃契約有效期間應嚴守本租賃契約規定，違約者，應賠償甲方損失。

二十三、租賃契約生效及契約條款之變更、修改，權利之行使：

本租賃契約自簽訂之日起生效，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。

二十四、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) 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甲方所在地之地方法院為第一審管轄法院。

#### 二十五、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。

#### 二十六、房地管理機關權責及義務：

(一) 房地管理機關應於租賃契約簽訂完畢後善盡監督之職責。發現被占用或有違租賃契約相關規定之情事，房地管理機關應立即通報甲方處理。

(二) 甲方得定期或不定期派員至該太陽光電發電設備設置地點巡查，房地管理機關不得規避、妨礙或拒絕。

(三) 甲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設備設置地點，房地管理機關不得拒絕。

#### 二十七、其他：

(一) 乙方應於合約簽定後，應於甲乙雙方或與房地管理機關協議提供以下服務。

1、乙方應依房地管理機關需求，提供 1 台 55 吋以上觸控式直立式廣告機。

2、乙方需裝設用電管理系統並應負責建立監控展示網頁，網頁內容須包含該房地管理機關，並得顯示該房地管理機關總發電資訊，提供查詢各項歷史紀錄、即時日報、月報、年報等資料，提供網址予房地管理機關及甲方推廣使用。

3、配合甲方或房地管理機關相關能源政策執行，乙方應協助無償提供發電系統相關數據、資訊或介接機制。

- 4、設置完成後，乙方應配合甲方需求，製作每個案場 3 分鐘空拍影片、完工後空拍照片若干(應包含案場近景、中景及遠景)及由甲方指定 1 校之縮時攝影，無償提供甲方太陽光電發電系統相關資訊公開、廣告宣傳與推廣使用，影片製作比例為 16：9，以中文字幕為主（視必要時另配英語等語言），拍攝格式為 MP4 橫式，解析度設定至少 1920x1080 HD 高畫質規格（或以上等級）。
- 5、上述第 1 日至第 4 目規定事項，乙方應於甲方同意該房地管理機關完成設置後 3 個月內辦理完畢，但因無法歸責於乙方之情形，致無法如期完成者，以書面申請方式送甲方同意核備後得予以展延。每設置地點，每逾一日未如期完成者，按日收取新臺幣 500 元之逾期違約金，如有特殊情形，乙方經房地管理機關及甲方書面同意不設置上述設備者，不在此限。
- (二) 乙方若有本契約規定以外之承諾事項、服務或設施提供予房地管理機關，應經雙方同意並作成書面紀錄，由乙方函送甲方備查並副知房地管理機關。
- (三) 為確保品質及最佳鋪設面積之規劃，乙方應於施工前提報共通性材料、施工規範及標準圖說送甲方審核，個案標的應逐案提報施工圖及鋪設面積檢討分析送房地管理機關初審後，再送甲方核備後始得設置。
- (四) 因乙方設置本案太陽光電發電設備，所需辦理由台電公司或第三方進行之必要檢測或定期維護費用，應由乙方負擔。如太陽光電發電設備遭盜竊、破壞，或異常、故障等狀態時，乙方應於 30 日內修復。
- (五) 如經甲方同意乙方設置本案太陽光電發電設備併接內線至房地管理機關電網，而造成房地管理機關電網或設備異常、損壞或影響甲方房地管理機關既有電力監控系統，乙方應負完全修復責任，修復費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。倘若併網接內線，乙方應提供各併接點饋入電力的數位即時資訊予甲方房地管理機關電力監控系統界接，以維持需量控制正常運作，所需費用亦由乙方負擔。

- (六) 倘乙方併網接內線，致房地管理機關需負擔額外電費支出且乙方未能妥善解決，乙方應負責釐清損害範圍及檢附佐證資料，向甲方說明補救方案，並於甲方同意後執行。
- (七) 乙方應視甲方需要，辦理簽約、啟用活動、再生能源成果發表或其他推廣活動，費用由乙方負擔。
- (八) 乙方應依得標之設置使用計畫書，提供乙方承諾甲方或房地管理機關之回饋及增值服務計畫。

#### 二十八、契約份數：

本租賃契約正本 10 份，且應辦理 2 次公證，分別製作成公證文件正本 10 份，由甲方留存 6 份，乙方留存 2 份，公證人留存 2 份，相關費用由乙方負擔。

第 1 次公證為本租賃契約正本及甲方認為應納入之相關附件；第 2 次公證為已設置案場平面設置圖及併聯試運轉公文。

二十九、本租賃契約未載明之事項，悉依彰化縣縣有財產管理自治條例、彰化縣縣管公有房舍設置太陽光電發電系統標租作業要點、民法、國有財產法及其施行細則、國有公用不動產收益原則、建築法及其他相關法令之規定。

三十、本標租案件乙方與其負責本案相關人員於履約管理、驗收期間，不得對甲方之公務員有饋贈財務、飲宴應酬、請託關說及違背職務行賄之行為。

## 立契約書人

甲方

出租機關：  
法定代理人：  
地址：  
電話：

乙方

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：

中華民國      年      月      日

## 施工及維護期間注意及配合事項

1. 於進場施工前需提送完整的施工計畫書圖報請各房地管理機關備查【需包含現場負責人名字及聯絡方式、施工進度、施工範圍、太陽光電發電設備(含升壓設備)及管線位置分布等】；並將經同意備查資料函報甲方。
2. 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。
3. 吊裝時間及注意事項：應與房地管理機關討論進行吊裝作業時間，應做好安全防護圍籬措施，慎防墜落及誤觸高壓電線，並應指派工程人一至二員進行現場監工及指揮。
4. 施工時間確認：一般日施工應避免鑽孔及吊裝或灌漿作業等具噪音作業，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提出申請。
5. 臨時水電補貼金額：乙方同意因架設、維護、修復及清潔太陽光電發電設備所需房地管理機關之水電，補貼房地管理機關之臨時水電費用。另前述乙方所需之水電，乙方亦得考慮於設置案場增設獨立電表及水表，以供因應。
6. 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。
7. 工程人員於設置案場之辦公場所及教學校園域內禁止吸菸、打赤膊及須避免嚼檳榔，嚴禁亂丟菸蒂、亂吐檳榔汁及飲用含酒精類飲料，如經發現，房地管理機關有權要求該工作人員不得再進入施工。
8. 工作人員須聽從房地管理機關人員的指示，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聯絡窗口人員協調後依指示辦理。並嚴禁破壞或擅自移除該場所的門禁設施。
9. 於房地管理機關辦公或上課時間應避免使用高噪音的機具或工具。施工人員應做好一切必要的防範以避免有任何物品飛落物砸傷人員及造成周邊騷亂。
10. 工作人員於施工及維護期間中只限定於施工及維護範圍內活動，不得影響機關公務辦公或學校師生上課品質。

11. 太陽光電模組支撐架（含水泥基(墩)座）安裝於建築物施工注意事項：
- A. 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，乙方應負完全修復責任並確保不得產生屋面漏水情形，修復費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。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。
  - B. 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，應經房地管理機關同意後遷移至適當地點，遷移設施費用由乙方負擔。
  - C. 水泥基（墩）座高度自建物結構體應至少 20 公分，並重新施作防水層。
  - D. 太陽光電模組支撐架等所有組件及線管，安裝時不得低於水泥基(墩)座高度。
12. 於進出設置案場應配合甲方或房地管理機關入場防疫消毒之規定。
13. 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、太陽光電設施作業安全指引或太陽光電相關法令。