

# 「金門縣自來水廠設置太陽光電發電設備標租案」租賃契約書(草案)

出租人：金門縣自來水廠 (以下簡稱甲方)

法定代理人：楊沁杭

承租人： (以下簡稱乙方)

法定代理人：

雙方同意訂立「金門縣自來水廠設置太陽光電發電設備標租案」租賃契約如下：

第一條 本租賃契約用詞定義如下：

- (一) 太陽光電發電設備：指利用太陽能電池轉換太陽光能為電能並可展示太陽光電發電應用功效之整體設備。
- (二) 系統設置容量：指欲裝設之太陽光電設施組列中所有模組額定功率(模組額定功率以模組標籤上標示之功率為憑)之總合。
- (三) 峰瓦：指設置容量計算單位，為裝設之太陽電池模板(組)於標準測試條件(模板(組)溫度攝氏二十五度，AM 一點五，一千 W/m<sup>2</sup>太陽日照強度)下最大發電量的總合。
- (四) 基本系統設置容量：指規劃設置太陽光電發電系統之最低設置容量。  
**本案基本系統設置容量為 3,830 kWp。**
- (五) 標租系統設置容量：係指投標廠商欲設置太陽光電發電設備之總設置量，且不可低於基本系統設置容量。
- (六) 經營年租金：指太陽光電發電系統售電收入乘以售電回饋百分比所得價款，為承租人應支付之租賃費用。
- (七) 售電回饋百分比：指投標人願支付之售電收入百分比，採公開招租方式得出。
- (八) 售電收入(元)：太陽光電系統發電量(度)×躉購價格(元)。
- (九) 使用補償金：指承租人未辦理續約仍繼續使用，應繳納當年度權利金一點五倍之金額。

第二條 租賃範圍：

- (一) 詳標租場域詳如「**租賃標的示意圖**」、**清單**及「**田浦受水池基本資料**」(附件一)。
- (二) 前項土地之租用，不得違反金門縣縣有財產管理自治條例、民法、建

築管理法令等相關規定。

### 第三條 租賃期間：

自乙方完成所有太陽光電發電設備與台電併聯送電日起算 20 年，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。

### 第四條 租賃條件：

乙方應於契約簽約日起算 365 日曆天內應完成投資系統設置容量，完成投標設備設置的認定為系統至少須完成併聯試運轉；惟考量台電配電饋線容量，如屆時因饋線容量不足時，得經雙方協商審酌其情形同意延長履約期限或降低設置容量或不執行本建置計畫。如有正當理由，且經標租機關同意後得展延 1 次，最長不得逾 1 年。

### 第五條 使用限制：

- (一) 本出租之土地僅限作為設置太陽能發電設備使用，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回饋租金。
- (二) 乙方於租賃契約解除、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能發電設備並返還承租土地；其未拆除者，視同拋棄該再生能源發電設備所有權，並由甲方自行處理。因該設備拆除所產生之處理費用得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。
- (三) 租賃期間有關建物安全維護(含屋頂防漏)、設備維護管理及公共安全意外之防護均由乙方負責。設置於公有建物之太陽光電系統相關設備造成人員傷亡、財物毀損或甲方建物、設備受損，應由乙方全權負責，若因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(包含防水設施(含集水槽)，且水滴不會滴到棚下，並將該棚架集水槽排水管內水流入現地排水溝)、儲能設備，應由乙方出資興建。興建期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由乙方自行處理，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。

- (五) 乙方非經甲方同意，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) 乙方於合約生效之日起算 1 年後，若完全未設置太陽光電發電設備，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，並沒收已繳交之經營年租金及履約保證金。
- (七) 乙方對租賃物應盡善良保管責任，如因故意、過失或施工不良致建物及其他設備損毀時，經甲方同意之期限內修復完畢，逾時未處理時，甲方得隨時終止契約，並由乙方負一切損害賠償責任，不得異議，其損害金額得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。
- (八) 乙方對租賃物應盡善良保管責任，如因故意、過失或施工不良致建物及其他設備損毀需修繕時，其修繕費用由乙方自行負擔，不得抵償租金或要求甲方任何補償。逾時未處理時，其修繕金額得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。

第六條 本標租土地原屬免課徵地價稅，因出租收益而衍生之地價稅，雙方同意由乙方負擔。其他法定稅捐，仍依照法律之規定由乙方負擔或分擔之。

第七條 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) 售電收入由承租人向臺灣電力公司申請每月回售電價總收入之證明，以計算每期總發電售出所得價。

第八條 經營年租金繳納方式：

- (一) 經營年租金應於合約生效日起算。
- (二) 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，依本租賃契約第七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)起三十日內至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；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) 乙方於承租期間內地址變更時，應即書信通知甲方更正，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。

- (五) 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四個月並經甲方催告乙方限期繳納，逾期仍未繳納者，甲方得逕行終止契約。

#### 第九條 違約金計算方式：

- (一) 乙方違反招商須知第十三條第(二)款者(詳如招商須知)，以每一售電年度平均每日每kW太陽光電裝置所產生的電能3度計算售電收益。
- (二) 乙方違反招商須知第十三條第(二)款者(詳如招商須知)，設置十年內發電效能衰減超過10%時，以90%計算售電收益，二十年內發電效能衰減超過20%時，以80%計算售電收益。
- (三) 太陽光電模組的效能衰減，由甲方進行太陽光電模組抽查，抽查數量2片，由乙方委送第三方公證單位進行發電效率查驗，將驗證報告交付甲方備查，以了解發電效能衰減率。
- (四) 乙方逾期違反本契約第四條未於期限內完成設置，每逾期一日應處履約保證金千分之三作為懲罰性違約金，但因可歸責於甲方之事由者，不在此限。本項逾期違約金最高為履約保證金百分之二十。
- (五) 乙方違反本契約第八條經營年租金繳納期限時，應依下列各款加收逾期違約金：
- 1、逾期繳納未滿一個月者，處該期經營年租金金額之百分之二作為懲罰性違約金。
  - 2、逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，處該期經營年租金金額之百分之四作為懲罰性違約金。
  - 3、逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，處該期經營年租金金額之百分之八作為懲罰性違約金。
  - 4、逾期繳納在三個月以上未滿四個月者，處該期經營年租金金額之百分之十作為懲罰性違約金。
  - 5、依此類推，每逾一個月，加收百分之二，最高以欠額之百分之三十為限。
- (六) 乙方對於租賃物之全部或一部分不得私自轉租或將租賃權轉讓他人，違者，除得終止租約外，並處上年度同期經營年租金金額之百分之二十作為懲罰性違約金。

- (七) 乙方違反本契約第十二條第(四)款保險契約之變更或終止，處應繳保費百分之十，並限期於二個月內回復原保險契約內容，違者，甲方得終止租約。

第十條 履約保證金：

- (一) 本租賃契約應繳納履約保證金計算如下：  
履約保證金=500萬元。
- (二) 乙方應繳之履約保證金，應於決標後30天內，自行選擇以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票或郵政匯票或公、民營銀行之定期存單設定質權等方式繳交履約保證金。乙方如未如期繳交履約保證金，契約關係終止，乙方同意以履約保證金金額百分之十(50萬元)作為懲罰性違約金。

第十一條 履約保證金退還方式：

- (一) 契約關係終止或消滅時，乙方如無違約，並將承租土地回復原狀交還甲方後，無息退還剩餘履約保證金。
- (二) 租約期滿、契約終止、契約解除或因其他原因使租賃關係消滅後，乙方如未依契約或甲方催告期限回復原狀交還土地，甲方得沒收履約保證金，如另受有損害，並得請求損害賠償。

第十二條 保險：

- (一) 乙方應於履約期間辦理專業責任險，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。
- (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) 保險單加批甲方為受益人或賠款受領人。
- (四) 未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，視為違約論。
- (五) 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。
- (六) 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。
- (七) 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獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。
- (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。

第十三條 終止租賃契約：

(一) 有下列情事之一時，甲方得逕行終止契約：

1. 乙方違反本契約第五條第(一)、(六)或(七)款規定，經甲方定相當期限，催告乙方改善，而逾期未改善者。
2. 乙方違反本契約第五條第(三)規定辦理，經甲方定相當期限，催告乙方改善，而逾期未改善者。
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. 乙方使用建物違反法令規定者。
5. 乙方損毀租賃建築物或其他設備而不於相當期限內負責修復者。
6. 乙方將土地全部或部分轉租他人者。
7. 政府因舉辦公共事業需要或公務需要及變更使用者。
8. 政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。
9. 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。
10. 其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。
11. 經營年租金逾期未繳納達四個月並經甲方催告乙方限期繳納，逾期仍未繳納者。
12. 其他違反本契約規定事項者。

(二) 甲方因前款第 7 目、第 8 目或其他不可歸責於乙方之事由終止租約時，甲方應於終止租約前 3 個月通知乙方。

(三) 政府因重大再生能源政策改變，致影響本租賃契約之執行，經甲乙雙方協商同意，得終止本租賃契約，乙方剩餘之履約保證金則依規定向甲方申請退回。

(四) 甲方依本條第(一)款所列事由之一終止租賃契約，因可歸責於乙方者，乙方已繳之經營年租金、履約保證金由甲方沒收，乙方不得請求返還，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。

(五) 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。乙方同意終止契約後，其已繳交之經營年租金、履約保證金由甲方沒收，不予退還。

第十四條 租賃土地之返還：

乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，應返還承租

土地並於3個月內自行拆除太陽能發電設備並返還承租土地；其未拆除者，視同拋棄該太陽能發電設備所有權，並由甲方自行處理。因該設備拆除所產生之處理費用得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。

第十五條 對於租賃建築物，乙方不得主張土地法第104條之優先購買權。

第十六條 乙方不得以本契約之租賃權作為財務上或債務上設定質權擔保或其他類似使用。

第十七條 乙方進場施工前需提送本案設計圖說、施工計畫書、品質計畫書、職安計畫書予甲方核備，惟甲方若需召開專家審查會議時，外部審查委員(最多5位)出席費用由乙方支付。

第十八條 本案若需申請執照，所衍生相關費用概由乙方支付。

第十九條 契約公證：

經核准承租者，訂約時，乙方應會同甲方向建築物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。

第二十條 租賃契約生效及修改，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、乙雙方以書面為之，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。

第二十一條 租賃契約之解釋及管轄法院：

- (一) 本契約任何條款或約定有無效原因，如除去該部分，契約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。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。
- (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

