

# 國有非公用土地設置太陽光電發電設備租賃契約書

標租機關財政部國有財產署中區分署（以下簡稱甲方）及承租廠商○○○（以下簡稱乙方），因執行標租國有非公用土地設置太陽光電發電設備使用，同意訂定本租賃契約（以下簡稱租約），共同遵守，其條款如下：

第一條 本租約用詞定義如下：

- (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)峰瓦 (kWp)：指太陽光電發電設備裝置容量計算單位，為裝設之太陽光電模組於標準狀況（模組溫度攝氏二十五度，空氣大氣光程 A.M. 一點五，太陽日照強度一千  $W/m^2$ ）下的額定功率輸出。
- (三)年租金：指乙方租用國有非公用土地支付之對價，按得標回饋金比率與太陽光電發電設備售電收入之乘積值計收（即回饋金）。但在標租公告完成設置期限前確未完成設置者，得按土地當期依法應繳納之地價稅及土地管理等其他費用計收。
- (四)補償金：指租賃關係消滅，乙方未依本租約約定騰空返還而無權繼續使用國有非公用土地，應繳納前一年度年租金（回饋金）一點五倍之金額。但低於依法令規定逕予出租之年租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收（未滿一年者按日數比例計算）。

第二條 租賃範圍：

- (一)詳租賃標的清冊(投標須知附件 1)，乙方保證於投標前已詳細研析法令並向目的事業主管機關查閱本租約租賃土地都市計畫使用分區使用審查規定，或非都市土地使用分區與使用地類別及其容許使用項目，暨評估使用分區或使用地類別變更之可行性，並應依都市計畫法暨同法當地施行細則、非都市土地使用管制規則、非都市土地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業要點及非都市土地開發審議作業規範等相關法令規定辦理，其擬具之書圖文件及辦理使用分區或使用地類別變更異動登記等所需之相關費用，由乙方全額負擔。
- (二)租賃土地，甲方以現狀交付乙方使用收益。地上物之騰空、拆遷或補償等事項由乙方自行處理並負擔相關費用。
- (三)乙方使用租賃土地需鑑界時，應向甲方申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。
- (四)租賃土地因天然災害及其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌、

流失或埋沒時，甲方不負回復原狀義務，乙方依第十四條第(一)款約定處理後，得請求變更或終止租約。

- (五) 甲方依本租約第十三條第(一)款約定終止租約一部者，或因分割、合併、重測、重劃、更正等因素，致租賃土地標示、筆數或面積變更者，甲方應通知乙方，並將變更(登記)之結果記載於租約。其面積有增減者，自變更(登記)之次月起，按變更後之面積(比例調整投標設備裝置容量，四捨五入取至個位數)計收年租金。

### 第三條 太陽光電發電設備規格及要求：

太陽光電發電設備全數採用符合本案取得電業施工許可當年度之「台灣高效能太陽光電模組技術規範」之太陽光電模組。

### 第四條 租賃期間：

- (一) 本租約為定期租約，其期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止計二十年，租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。
- (二) 乙方於租賃期間內，未有重大違反租約情事且有意續租者，應於租期屆滿前六個月，以書面向甲方提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租，租期屆滿租賃關係即行終止，不另行通知。
- (三) 乙方於租約終止或租期屆滿未辦理續約而無權繼續使用租賃土地，應繳納補償金，並不得以繳納補償金、使用費或其他事由，而主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。
- (四) 甲方受理續租申請時，依下列事項辦理：
1. 續租年限：經甲方查無處分使用計畫及認定乙方未有重大違反租約情事等不予續租事由者，同意續租，租賃期間以二十年為限。
  2. 續租條件：如同意續租，年租金依原租約之租金基準計收。
  3. 甲方同意續租後，乙方應於通知送達之次日起一個月內與甲方辦理簽約，並辦理公證，訂約前應繳清積欠之年租金及違約金，原繳履約保證金如有餘額者，應作為續約後之履約保證金之一部分，如有不足，乙方應於簽訂租約前十日補足差額。
  4. 履約保證金金額：依投標設備裝置容量或依第二條第(五)款變更後土地面積比例計算調整投標設備裝置容量(kWp)(四捨五入取至個位數)×新臺幣4,000(元/kWp)計算。

### 第五條 租賃條件：

- (一) 乙方應保證於租約起租日當日起算545日曆天內完成投標設備裝置容量0,000峰瓩(kWp)，完成投標設備裝置容量的認定為系統至少須完成併聯試運轉。

- (二) 乙方未能於設置期限內完成投標設備裝置容量，應以投標設備裝置容量 (kWp) 與實際系統裝置容量 (kWp) 之差額，按逾期日數依第十條第 (二) 款繳交懲罰性違約金。
- (三) 乙方得於租賃標的清冊範圍內，完成超過投標設備裝置容量之併聯試運轉。

第六條 土地使用限制：

- (一) 本租約租賃土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，若乙方違反者，經甲方訂定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租約，並沒收已繳交之履約保證金。
- (二) 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、財物損失、鄰房反光、設置場址範圍內的清潔、防漏電措施及稅捐等一切事項，概由乙方負責，與甲方無涉。
- (三) 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抵，不足部分再向乙方求償。
- (四) 乙方應以善良管理人之注意，依法令規定及租約約定使用及保管租賃土地，如因故意、過失，致減損租賃土地價值或效能，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抵，不足部分再向乙方求償。
- (五) 乙方非經甲方同意，不得轉讓租賃權予第三人，乙方轉讓租賃權，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合投標須知第六點之資格證明文件，徵得甲方同意後，始得辦理，違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納發現時前一年度月租金額（依乙方繳納之年租金除以十二計算，小數點以下無條件捨去，以下同）二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理或受讓人資格不符者，終止租約。  
乙方依前項轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，於轉讓之日（指訂立轉讓契約日）起一個月內會同受讓人向甲方申請換約續租，違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納發現時前一年度月租金額二倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。
- (六) 租賃土地不得轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。
- (七) 甲方得依乙方申請核發土地使用權同意書供其向各目的事業主管機

關申請辦理使用分區或使用地變更、土地核准使用或容許使用、電業籌設許可、開發計畫同意許可、興辦事業同意許可、發電設備同意備案許可、施工許可、建造(設置)太陽光電發電設備、設置升壓站等。

- (八) 乙方於租賃土地上建造(設置)太陽光電發電設備，應依前款規定取得甲方之土地使用權同意書，並依法令規定申領建造執照或雜項執照後再行建造或設置，違者，由甲方通知乙方於一個月內繳納發現時前一年度月租金額二倍之違約金。乙方未配合改正或於一個月期限內拆除擅自興建設備，回復原約定用途使用者，終止租約。租賃土地地上物如屬違章建築，乙方不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。
- (九) 乙方依前款約定於租賃土地上建造(設置)太陽光電發電設備，限乙方單獨所有，不得擅自移轉全部或一部與第三人所有，違者，終止租約。前述設備完成時，應主動通知甲方，其得辦理建物所有權第一次登記者，乙方應辦理所有權第一次登記，並應會同甲方連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。乙方未會同甲方辦理預告登記者，甲方應通知乙方於一個月內繳納發現時前一年度月租金額二倍之違約金並會同補辦預告登記，乙方屆期未配合辦理，終止租約。
- (十) 乙方應善盡管理之責，發現堆置雜物、掩埋廢棄物、破壞水土保持、土壤及地下水污染、其他減損租賃土地價值或效能之行為或被占用情事，乙方應自行處理並通報甲方。
- (十一) 租賃範圍內如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應負責自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (十二) 乙方應配合相關主管機關，遵守維護水土保持、環境影響、生態復育、環境保護暨職業安全等方面之要求。乙方因違反相關法令，經主管機關裁處甲方罰鍰等費用，應由乙方負擔，乙方並應負改善及賠償一切損失之責。

第七條 租賃土地之各項稅捐，除土地稅由甲方負擔外，其餘稅捐(包括但不限於營業稅)均由乙方負擔。工程受益費及其他費用依有關法令或約定辦理。

前項之稅捐，除約定由甲方負擔者外，如開徵名義人為甲方時，經甲方通知之日起五日內，乙方均應付清。

第八條 回饋金計算方式：

- (一) 回饋金=售電收入(元)×回饋金比率(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) 回饋金比率(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：
1. 北部地區每年不得低於每瓩發電度數 1,050(度)，其他地區每年不得低於每瓩發電度數 1,250(度)，若有低於者，則以該地區每瓩發電度數下限計算，若有高於者，則以最高每瓩發電度數計算。(未滿一年者按日數比例計算)
  2. 北部地區包含苗栗縣、新竹縣、新竹市、桃園市、新北市、臺北市、基隆市、宜蘭縣以及花蓮縣等縣市，未包含縣市為其他地區。
- (五) 乙方於第五條第(一)款約定設置期限屆滿後，所完成實際系統裝置容量低於投標設備裝置容量者，依第九條第(一)款第 3 目約定處理。

第九條 年租金計算基準及繳納方式如下：

- (一) 年租金應於租約起租日起算：
1. 在第五條第(一)款設置期限前確未完成設置者，按租賃土地當期依法應繳納之地價稅及土地管理等其他費用計收。
  2. 在設置期限內已設置完成(含提前完成)，依第八條回饋金計收。
  3. 若乙方應完成之投標設備裝置容量逾設置期限未全部完成設置者，年租金以投標設備裝置容量、該地區每瓩發電度數下限、回饋金比率與當期目的事業主管機關公告躉購價格四者之乘積值，與實際發電設備發電量售電收入計算之回饋金，從高計收，並依第十條第(二)款加收懲罰性違約金。
- (二) 年租金按年繳納，乙方應於每年的一月一日至三十一日期間內，製作前一年一月至十二月年租金(回饋金)繳納明細表，並經會計師簽章後，以掛號郵寄(以郵戳為憑)至甲方。但租約終止或租期屆滿(未獲續租)當年度之年租金，應於通知租約終止、不同意續租或租期屆滿之日起一個月內依前述方式辦理。
- (三) 甲方應於收到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)起三十日內至甲方指定處所繳納該期年租金。乙方未收到繳款通知單者，應自動洽甲方補單繳納；乙方未洽甲方補單致年租金逾期未繳，應依第十條第(一)款規定加收逾期違約金。
- (四) 乙方於租賃期間內地址變更時，應即以掛號郵件通知甲方更正，如未通知，致甲方依租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，致逾期繳納年租金，應依第十條第(一)款規定加收逾期違約金。

- (五)上述年租金，如乙方未於繳納期限內繳納，甲方應依第十條第(一)款規定於乙方繳納年租金後，計算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，甲方得終止租約。

#### 第十條 逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：

(一)每期年租金逾期繳納時，應依下列各款之一加收逾期違約金：

1. 逾期繳納未滿一月者，照欠額加收百分之二。
2. 逾期繳納在一個月個以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
3. 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
4. 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

(二)投標設備裝置容量未能於設置期限內完成設置，以投標設備裝置容量(kWp)與實際系統裝置容量(kWp)之差額，按逾期日數乘以每峰瓦(kWp)新臺幣壹拾元計收懲罰性違約金。但未完成之投標設備裝置容量確屬不可歸責乙方者，乙方應檢送足資證明文件予甲方，倘涉相關主管機關權責事項，由甲方洽商意見後據以認定得否免計收懲罰性違約金，或扣除該事由所產生逾期日數計收之。

#### 第十一條 履約保證金：

(一)本租約應繳交履約保證金金額為新臺幣 000 萬元(計算式：投標設備裝置容量(kWp)×新臺幣 4,000(元/kWp))。

(二)乙方有下列情形之一者，以繳納之履約保證金扣抵或沒收：

1. 因可歸責於乙方之事由，致部分終止租約者，沒收依該部分所占租約全部比率計算之履約保證金金額；全部終止租約者，沒收全部履約保證金。
2. 未依租約規定期限履行租約之一部或全部，其違約金由履約保證金扣抵。
3. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，由履約保證金扣抵。
4. 租約終止或租期屆滿，乙方欠繳租金、違約金、補償金、拆除地上物、損害賠償等費用之金額，由履約保證金扣抵。
5. 其他依租約約定得扣抵或沒收者。

(三)履約保證金退還方式：

租約終止或租期屆滿或因其他原因致租賃關係消滅後，除依租約約定沒收履約保證金外，扣抵乙方欠繳租金、違約金、補償金、拆除地上

物、損害賠償等費用之金額，如有不足，由乙方另行支付，於乙方將租賃土地回復原狀交還甲方後，無息返還履約保證金或其餘額。

(四)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。
3. 以銀行之書面連帶保證繳納者，發還連帶保證之銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

(五)保證書狀有效期之延長：

1. 乙方提供之保證書狀每次有效期間至少五年，並於有效期間屆滿前三十日，提供更新後之履約保證替換之。
2. 乙方未依租約規定期限履約或因可歸責於乙方之事由，致有無法於保證書有效期內完成履約之虞，應按遲延期間延長之，迄期需達租期屆滿之次日加計九十日。如有無法於延長之保證書有效期內依約將租賃土地回復原狀交還甲方之虞者，甲方得再通知延長。
3. 乙方未依前二目辦理或未依甲方之通知予以延長者，甲方將於有效期屆滿前就該保證書金額請求給付並暫予保管，其所生費用由乙方負擔。

(六)乙方因違約致履約保證金不足本條第(一)款規定數額時，乙方應於甲方通知期限內補足差額，逾期未補足甲方得終止租約。

第十二條 保險：

- (一)乙方應於租賃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，致甲方或其他第三人受有之損失。
- (二)保險期間自租約起租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)保險單記載保險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，不得據以請求延長租約租賃期間。
- (六)乙方未依租約規定辦理保險、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。
- (七)保險單及繳費收據於辦妥保險後由乙方自行收執保存。

第十三條 終止租約：

- (一) 有下列情形之一者，甲方得終止租約之一部或全部：
1. 舉辦公共、公用事業需要或依法變更使用時。
  2. 政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。
  3. 甲方因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。
  4. 乙方未依本租約第六條、第七條、第九條、第十一條規定辦理，經甲方定相當期限，催告乙方改善，而逾期未改善時。
  5. 乙方未依約定期限繳交年租金、違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納時。
  6. 乙方違背租約約定使用租賃土地，經甲方通知限期改善，屆期未改善時。
  7. 乙方不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。
  8. 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。
  9. 因甲方收回部分租賃土地或不可歸責於乙方之原因，致租賃土地不能達原來使用之目的，經乙方申請終止租約時。
  10. 目的事業主管機關通知應收回時。
  11. 租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證時。
  12. 其他依法令規定或本租約約定得終止租約時。
- (二) 甲方發現乙方不具投標資格時，應撤銷或終止租約，乙方已負擔之公證費或其他費用，不予退還；所繳之年租金及履約保證金，除乙方明知或因重大過失提供不正確資料，全額沒收外，依租約約定辦理。
- (三) 甲方依本條於租期屆滿前終止租約，屬不可歸責於乙方者，應自騰空收回租賃土地之日起，按面積比例及依第十一條第(一)款及第(三)款計算退還履約保證金。

#### 第十四條 租賃土地之返還：

- (一) 乙方於租約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，則乙方應於通知租約終止或通知不保留之次日起三個月內自行拆除太陽光電發電設備並返還租賃土地；屆期未拆除者，視為乙方拋棄相關設備之所有權，甲方得代為拆除，並由乙方負擔拆除費用及給付自租賃關係消滅至相關設備拆除日止之補償金，並得由乙方履約保證金扣抵。
- (二) 於租期屆滿或甲方終止租約收回全部租賃土地時，乙方應繳清年租金、違約金、補償金、損害賠償等費用。

第十五條 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，並不得以本租約作為設定抵押擔保或其他類似使用。

第十六條 本租約應依法公證，並於公證書載明乙方應依約定繳交年租金、補償金、違約金及其他應繳費用，如不履行，應逕受強制執行。公證後涉有需變更事項者，甲方應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。公證費用由乙方負擔。

第十七條 因本租約之履行而涉訟時，以臺灣臺中地方法院為第一審管轄法院。

第十八條 送達地址：

(一)本租約所為任何意思表示之送達均悉以本租約書所載之地址為準，乙方如有遷移或改變者，應以掛號郵件通知甲方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第一次附郵寄送通知之日期，視為已合法送達。

(二)乙方通知甲方因住址等資料有變更時，由甲方記載於「變更記事」。

第十九條 甲方得定期或不定期派員至本租賃土地之太陽光電發電設備設置地點巡查，乙方不得規避、妨礙或拒絕。

第二十條 其他：

(一)租賃土地標租公告、投標須知及標租租約書(格式)，為本租約附件，屬租約內容。

(二)租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，乙方應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送甲方備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於甲方所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

第二十一條 本租約乙式三份，由法院公證處(或民間公證人)、甲方與乙方各執一份。

第二十二條 本租約如有未盡事宜，悉依民法、國有財產法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法等相關規定辦理。

※ 變更記事 ※ (由甲方填寫)

項次	日期	內容	記事專用章

# 立契約書人

甲 方

標租機關：財政部國有財產署中區分署

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：

電 話：

中 華 民 國            年            月            日