

國有非公用土地設置太陽光電發電設備標租案投標須知

一、財政部國有財產署(以下簡稱本署)為依國有財產法、國有非公用不動產出租管理辦法，辦理國有非公用土地標租設置太陽光電發電設備使用，特訂定本須知。

二、本須知用詞，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) 標租機關：指標租本署經管國有非公用土地供設置太陽光電發電設備之各分署。
- (三) 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。
- (四) 承租廠商：指取得與標租機關簽約資格之得標人，並締結租約者。
- (五) 回饋金比率 (百分比)：指投標廠商願支付的售電收入比率 (百分比)，採公開標租方式得出。
- (六) 年租金：指承租廠商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。
- (七) 補償金：指租賃關係消滅，承租廠商未依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)。

三、標租土地範圍及用途：

- (一) 詳租賃標的清冊(附件1)，投標廠商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招標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，並保證倘得標將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，及願負擔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。
- (二) 租賃標的僅供作設置太陽光電發電相關設備使用，其基本設備裝置容量及投標設備裝置容量如下：

1. 基本設備裝置容量 193峰瓩 (kWp)
 2. 投標設備裝置容量：投標設備裝置容量下限容量不低於基本設備裝置容量 193 峰瓩(kWp)，投標設備裝置容量上限容量不超過 482 峰瓩 (kWp)。低於下限容量或超過上限容量者，視為無效標。
- (三) 投標廠商填寫投標設備裝置容量前，應先洽詢台灣電力股份有限公司瞭解租賃標的當地剩餘饋線容量情形後詳細評估填寫。
 - (四) 投標廠商應於投標前自行赴現場勘察，瞭解租賃標的之現況，並應詳閱本須知及相關附件。投標廠商保證於投標前應就標租土地條件完整評估設置太陽光電發電設備之可行性及相關作業程序、審查時間，並詳細評估不可抗力因素及風險，投標、開標或得標後不得以任何理由提出抗辯。
 - (五) 凡參與投標者，均視為已對租賃標的現況及投標各項文件規定與內容確實瞭解，並同意遵守。
 - (六) 承租廠商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，概由承租廠商負責，與標租機關無涉。

四、公告及開標日期：

本批土地已於中華民國111年5月16日在標租機關本署中區分署新竹辦事處公告(布)欄及工商時報公告標租，並訂於111年6月14日下午2時30分在本署中區分署新竹辦事處三樓會議室(地址：新竹市北大路94號)當眾開標，當天如因颱風或其他突發事故停止上班，則順延至第一個恢復上班日下午2時30分同地點開標。

五、投標資格：

(一) 投標身分：

1. 須為依法登記有案之股份有限公司且實收資本額達新臺幣 115 萬元以上，且營業項目登記需有發電業 (D101011) 或乙級以上電器承裝業 (E601010) 或能源技術服務業 (IG03010) 或再生能源自用發電設備業 (D101060) 至少包含一項。
2. 投標廠商擁有正式躉售再生能源電能予台灣電力股份有限公司或國外持有之太陽光電發電設備實績累積需達 3,000 峰瓩(kWp) 以上。
3. 外國公司參加投標，應受土地法第十七條、第十八條及第二十四條之限制。
4. 大陸地區人民、法人或其於第三地區投資之公司參加投標，應受

臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放能源設施業前，禁止陸資投標。

5. 本標租案不允許共同投標。

(二) 開標前受主管機關停業處分期限未滿者，不得參與投標。

六、投標廠商應檢附之資格證明文件：

(一) 廠商登記或設立之證明文件：

1. 以下任繳一種：公司登記或商業登記證明文件、股份有限公司變更登記表、公司登記證明書或列印公開於目的事業主管機關網站之最新資料代之。另按經濟部公告「營利事業登記證」自 98 年 4 月 13 日起停止使用，不再作為證明文件，投標廠商請勿檢附。
2. 登記營業項目須有發電業 (D101011) 或電器承裝業 (E601010) (需檢附乙級以上電器承裝業登記執照) 或能源技術服務業 (IG03010) 或再生能源自用發電設備業 (D101060)。

(二) 外國廠商提出之資格文件，應附經公證或認證之中文譯本，如外國廠商依該國情形提出有困難者，得於申請文件內敘明其情形或以其所具有之相當資格代之。

(三) 投標廠商累積設置太陽光電發電系統，合計需達 3,000 峰瓩 (kWp) 以上實績，以提供台灣電力股份有限公司同意併聯、再生能源躉購契約書影本、系統契約簽約頁面影本，或國外再生能源躉購契約書頁面影本等相關證明文件，同一實績證明文件擇一為之。國外再生能源躉購契約書頁面影本須經中華民國駐外機構驗證，並依第 (二) 款檢附經公證或認證之中文譯本。

(四) 投標廠商應提出之資格證明文件，除本須知另有規定外，以影本為原則，標租機關於必要時得通知投標廠商限期提出正本以供查驗；決標後發現得標廠商有資格不符規定者，應撤銷決標，已簽訂租約者依本須知第二十六點處理。

七、租賃期間：

(一) 本標租之標的，其租賃期間以二十年為限。

(二) 於租約起租日當日起算 545 日曆天內，承租廠商應完成投標設備裝置容量，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。未能依上述期限設置完成，每逾一日未完成應設置之裝置容量，依租約約定按日收取懲罰性違約金。

(三) 承租廠商於租賃期間內，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，以書面向標租機關提出換約續租申請；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。

- (四) 承租廠商於租約終止或租期屆滿未獲續租時，標租機關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，則標租機關直接取得太陽光電發電設備所有權，承租廠商不得有異議，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，則承租廠商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承租國有土地；屆期未拆除者，視為承租廠商拋棄相關設備之所有權，標租機關得代為拆除，並由承租廠商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，並得由承租廠商履約保證金扣抵。
- (五) 租賃範圍內如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，承租廠商應負責自行依環保相關法令於限期內清除、改善及整治。
- (六) 承租廠商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。
- (七) 承租廠商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者，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。
- (八) 標租機關受理續租申請時，依下列事項辦理：
 1. 續租年限：經標租機關查無處分使用計畫及認定承租廠商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。

八、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)(%)不得低於3%。
- (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) 承租廠商於第七點第(二)款設置期限屆滿後，所完成實際系統裝置容量低於投標設備裝置容量者，依第九點第(一)款第3目處理。

九、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. 在第七點第(二)款設置期限前確未完成設置者，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。
2. 在設置期限內已設置完成(含提前完成)，依第八點回饋金計收。
3. 若承租廠商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，並依第十點第(二)款加收懲罰性違約金。

(二) 年租金按年繳納，承租廠商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)至標租機關。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) 承租廠商於租賃期間內地址變更時，應即以掛號郵件通知標租機關更正，如承租廠商未通知，致標租機關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標租機關另行補寄新址，致逾期繳納年租金，應依第十點第(一)款規定加收逾期違約金。

十、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. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
2. 逾期繳納一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
3. 逾期繳納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瓩(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承租廠商者，承租廠商應檢送足資證明文件予標租機關，倘涉相關主管機關權責事項，由標租機關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。

十一、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。

十二、投標文件領取：

(一) 領標期限：自公告之日起至111年6月13日下午5時止(詳標租公告)。

(二) 領標方式及地點：請於公告之日起，在辦公時間內向標租機關（地址：新竹市北大路 94 號、聯絡電話 03-5422104#204/聯絡人徐小姐）洽詢，領取投標須知、投標專用內、外標封、投標單、標租租賃契約書（格式）。

十三、投標廠商應備文件包括下列各項，投標前應逐一填妥簽章，將投標單及投標保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用內標封（附件 2）黏貼於內信封上，內信封連同資格證明文件裝入外信封密封，填寫投標專用外標封（附件 3）黏貼於外信封上密封後投遞：

(一) 資格證明文件：各 1 式 1 份。

(二) 投標保證金票據：1 式 1 份。

(三) 投標單(附件 4)：1 式 1 份。

十四、投標文件填寫方式：

(一) 所有指定填寫之處，以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。

(二) 投標文件簽章：投標廠商應用公司及負責人之印章。

(三) 塗擦與更改：投標文件須用本須知所定格式填寫，若填寫錯誤須更改時，則更改處應由負責人蓋章。

(四) 本標租案投標設備裝置容量係以峰瓦(kWp)為單位，投標單投標設備裝置容量數值可填寫至個位數。投標設備裝置容量之下限容量不低於基本設備裝置容量 193 峰瓦 (kWp)，上限容量不超過 482 峰瓦 (kWp)。

(五) 投標單回饋金比率（百分比）係以百分比(%)為單位，其數值可填寫至小數點後二位，惟不得低於 3%。

十五、投標廠商就本標租案，係屬公職人員利益衝突迴避法第二條或第三條所稱公職人員或其關係人者，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第十四條第二項公職人員及關係人身分關係揭露表」(電子檔置於法務部廉政署網站/防貪業務專區/利益衝突/業務宣導項下)，如未揭露者，依同法第十八條第三項處罰。

十六、投標廠商應繳投標保證金及繳納方式：

(一) 投標保證金：金額為新臺幣 19 萬 3 千元

(二) 投標保證金，限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人(發票人及付款人毋須為同一金融機構)，且受款人為財政部國有財產署中區分署(即標租機關)或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

(三) 投標保證金之受款人非財政部國有財產署中區分署者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

十七、投標文件裝入外信封密封後，以郵遞方式，用掛號函件於開啟信箱前寄達新竹市光華街郵局第 48 號信箱，逾期寄達者，不予受理，由投標廠商逕洽郵局辦理原件退還。投標廠商一經投標後，不得撤標，不得請求更正；得標後僅得以其為承租廠商。

十八、投標廠商可於開標當時到場參觀。

十九、開標：

(一) 標租機關派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標單函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，並就投標值最高者及次高者之投標資格、投標單進行審查，經審查有投標無效者，則按投標值高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標廠商及其投標設備裝置容量、回饋金比率（百分比）及投標值。

(二) 開標進行中，如投標廠商與標租機關或投標廠商間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標廠商不得異議。

(三) 停止招標時，由主持人於開標時當場宣布，投標廠商不得異議。標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標廠商或其委託人持憑身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據到場領回；標封所載投標廠商名稱、地址缺漏或無法辨識者，以投標單所載為準，停標之投標保證金票據併同投標單由投標廠商領回，領回方式比照本須知第二十一點規定。

(四) 有下列情形之一，投標無效：

1. 未按本須知第十三點規定提出各項投標應備文件。

2. 投標保證金金額不足或其票據不符本須知第十六點規定者。

3. 投標單所填投標設備裝置容量、回饋金比率（百分比）、投標值經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或有投標文件填寫方式不符本須知第十四點及投標單規定或投標值計算錯誤者。

4. 投標單所填投標廠商名稱，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。

5. 投標單格式與標租機關規定格式不符者。

6. 投標保證金票據之受款人非標租機關，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。

7. 投標單內另附條件或期限者。

8. 投標廠商資格不符規定者。

二十、決標：

(一) 開標結果以有效投標單投標值【投標設備裝置容量(kWp)×回饋金比率(百分比)(%)之值】最高者為得標廠商，次高者為次得標廠商。如最高標者有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標廠商

及次得標廠商。次高標者有二標以上相同時，比照辦理。

- (二) 有二標以上投標，如得標廠商因故喪失得標資格時，標租機關應通知次得標廠商依照最高標投標設備裝置容量、回饋金比率（百分比）、投標值取得得標資格。

二十一、得標廠商放棄得標者，其繳納之投標保證金予以沒收。

投標保證金於開標後，除得標廠商外，其餘應由未得標廠商持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據及與投標單內所蓋相同之印章，無息領回；或由未得標廠商出具委託書（所蓋印章與投標單相同）委託受託人（應附身分證明文件）領回；或由未得標廠商以申請書（所蓋印章與投標單相同）申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

二十二、履約保證金：

- (一) 履約保證金之計收基準：履約保證金=投標設備裝置容量（kWp）×新臺幣 4,000（元/kWp）。
- (二) 得標廠商於決標次日起三十日曆天內（末日為例假日者順延一日，即民國 111 年 7 月 14 日以前），應給付全額履約保證金。得標廠商應以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、設定質權之金融機構定期存款單（質權設定通知書，應加註「存款收受金融機構就本存單同意對質權人於其設質擔保之債權範圍內，拋棄得向出質人行使之抵銷權」）、銀行之書面連帶保證（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以替換之），擇一為之，提交標租機關作為履約保證金，以保證切實履行並完成租約。
- (三) 履約保證金應以得標廠商之名義繳納。
- (四) 得標廠商以其原繳納之投標保證金轉為履約保證金者，投標保證金額如超出履約保證金額，超出部分無息發還得標廠商。
- (五) 承租廠商有下列情形之一者，以繳納之履約保證金依租約約定扣抵或沒收：
1. 因可歸責於承租廠商之事由，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. 其他因可歸責於承租廠商之事由，致標租機關遭受損害，其應由承租廠商賠償而未賠償者，由履約保證金扣抵。
 4. 租約終止或租期屆滿，承租廠商欠繳租金、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。

二十三、標租土地標租機關不辦理點交。以約計面積辦理標租者，標租機關應於簽訂租約前，會同得標廠商確認租賃物範圍並製成會勘紀錄。但標租土地為原管理機關負責看管者，由標租機關會同原管理機關辦理會勘事宜。

標租土地地上物之騰空、拆遷補償等事宜，概由得標廠商自行處理並負擔相關費用。

標租土地屬基金財產（詳租賃標的清冊【附件 1】備註欄），如依法須繳納營業稅者，應由得標廠商負擔，並依應給付之年租金乘以營業稅徵收率 5%計算。

二十四、標租土地面積，以地政機關之土地登記謄本為準；按約計面積辦理標租以標租機關實測為準。得標廠商得於得標之次日起六個月內，自行負擔費用會同標租機關向地政機關或符合國土測繪法規定之業者申請辦理複丈或實測，複丈或實測面積與本須知標租面積不符時，依下列方式辦理，逾期不予受理：

- (一) 尚未簽訂租約者，按更正面積（比例調整投標設備裝置容量，四捨五入取至個位數）計收年租金及簽訂租約。
- (二) 已簽訂租約者，按更正面積（比例調整投標設備裝置容量，四捨五入取至個位數）重新計收年租金，並將更正後面積、調整後投標設備裝置容量及年租金記載於租約。
- (三) 已收繳之年租金按更正後增減面積與本須知標租面積之比例計算差額，無息辦理多退少補。

二十五、簽約及公證：

- (一) 得標廠商應於繳清全額履約保證金之日起二十日曆天內（末日為例假日者順延一日），攜帶公司及負責人印章（與投標單所蓋同一式樣）與標租機關簽訂租約。起租日期為簽訂租約之次月一日，並應於租約內明訂。
- (二) 得標廠商以設定質權之金融機構定期存款單充當履約保證金者，以該完成質權設定之金融機構定期存款單送達標租機關之日期為履約保證金繳清之日。
- (三) 租約應依法公證，並於公證書載明承租廠商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，標租機關應記載於「變更記事」後，再洽公證人辦理補充或更正公證。公證費用由承租廠商負擔。
- (四) 決標後尚未簽訂租約前，得標廠商放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，其所繳之投標保證金予以沒收（以得標廠商依規定

應繳納金額為限，溢繳部分予以退還)，由標租機關通知次得標廠商按最高標投標設備裝置容量、回饋金比率（百分比）、投標值取得得標資格：

1. 依投標單所填投標廠商或代理人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。
2. 逾第二十二點規定期限不繳或未繳清應繳之全額履約保證金。
3. 逾本點第一項規定之期限未簽訂租約。

二十六、簽訂租約後，標租機關發現承租廠商不具投標資格時，應撤銷或終止租約，承租廠商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，除承租廠商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。

二十七、標租公告，視為要約之引誘，但對投標設備裝置容量與回饋金比率（百分比）之乘積值最高之投標廠商，除別有保留外，應視為要約。

二十八、本須知為租約附件。本須知未列事項，悉依國有非公用不動產出租管理辦法、租約及相關規定辦理。