出租契約書

出租機關：澎湖縣政府公共車船管理處　　（以下簡稱機關）

承租廠商：　　（以下簡稱廠商）

雙方同意訂立「**澎湖縣政府公共車船管理處設置太陽能光電發電設備公開標租案**」租賃契約如下：

第□條　本租賃契約用詞定義如下：

（一）出租機關：指縣有房舍設置太陽光電發電系統之管理機關、學校。

（二）標租機關：指辦理標租縣管公有房舍設置太陽光電發電系統之業務執行機關。

（三）房舍管理機關（單位）：指公有房舍之管理機關（單位），如本縣各機關、學校、戶政事務所、地政事務所、衛生所。

（四）太陽光電發電系統：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，應符合再生能源發展條例第三條所定義之發電設備。

（五）系統設置容量：指欲裝設之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。

（六）峰瓩（kWp）：指設置容量計算單位，為裝設之太陽電池模板於標準狀況（模板溫度攝氏二十五度，AM 一點五，一千 W/㎡太陽日照強度）下最大發電量。

（七）標租：指以公開招商方式，將本處經管縣有房舍出租予得標人。

（八）承租人：指優先取得與出租機關簽約資格之得標人，並締結契約者。

（九）基本系統設置容量：200 峰瓩(KWp)，指規劃設置太陽光電發電系統之最低設置容量。

（十）標租系統設置容量：指投標人欲規劃設置太陽光電發電系統之總設置量，採公開招商方式得出。但不得低於基本系統設置容量。

（十一）權利金：指各年度太陽光電發電系統售電收入乘以權利金百分比所計算出之金額。

（十二）權利金百分比：指投標人願支付之售電收入百分比，採公開招商方式得出，惟權利金百分比下限得視標租案性質，於投標須知文件另訂之。

（十三）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□條　租賃範圍：

（一）詳「澎湖縣政府公共車船管理處設置太陽能光電發電設備公開標租案標租清冊

。本租賃範圍係指附件清冊建築物屋頂，於不影響原定用途、不影響建築物結構安全情況下，並取得建築物管理單位使用同意書，可供設置太陽光電設施之處所。使用同意書由廠商自行與建築物管理單位接洽協調。

（二）廠商應於機關通知日期一年內設置完成及併聯，如無法完成，因非可歸責於廠商之事由者，得申請展延一次，一年為期。期滿後未設置完成及併聯之建築物，廠商不得主張繼續施作，依本契約第十三條第（一）款第 10 目規定辦理。

（三）前項建築物屋頂之租用，不得違反澎湖縣縣有財產管理自治條例、民法、建築管理法令等之規定。

第□條　租賃期間：

（一）自廠商完成太陽光電發電設備與臺灣電力公司併聯送電日起算 59 個月，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，機關不另通知。

（一）廠商於租賃期間內未有重大違反契約事件，得於租期屆滿 3 個月前向機關提出續租申請，經機關同意後始得優先續租，續租期不得逾廠商與臺灣電力公司簽訂躉購契約期限。

（一）廠商未辦理續約仍為使用，應繳納使用補償金，並沒收已繳交之履約保證金及權利金，廠商並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。

第□條　租賃條件：

（一）於本府車船處函文通知日起算一年內應完成標租系統設置容量 200 峰瓩

（KWp）。

（二）未能達到標租系統設置容量之除外條件：

因設置點具改建計畫、或原定有其他用途無法設置者，或檢視第二條第（一）款附件清冊建築物屋頂、場館設施空間，無足夠設置之區域，則廠商需於法定一年完成期限前六個月通知機關，並經機關審核認可，以其實際上系統設置容量為最終結案量。

（三）得標廠商需進行本府車船處原設置太陽能發電設備移除及依規範進行清運事項。

第□□條　建築物使用限制：

（一）本出租之建築物僅限作為設置太陽能發電設備使用，不得供任何其他用途，若廠商違反本使用用途規定，經機關訂定相當期限，催告廠商改善，逾期未改善時，機關得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金及權利金。

（二）租賃期間有關建物安全維護、設備維護管理及公共安全意外之防護均由廠商負責。其造成人員傷亡、財物毀損或機關建物、設備受損，應由廠商全權負責，若因造成機關被訴或被求償者，廠商應賠償機關所受一切損害（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，不足部分再向廠商求償。

（三）廠商在租賃範圍內設置太陽光電發電設備，應由廠商出資興建。興建期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由廠商自行處理，

機關無涉；若因而致機關損害者，機關得就損害金額請求廠商賠償，其損害金額得自履約保證金扣除，不足部分再向廠商求償。

（四）廠商非經機關同意，不得將租賃空間轉讓第三人，亦不得轉租、轉借或以其他

義供第三人使用。

（五）廠商於合約生效之日起算一年後，完全未設置太陽光電發電設備之縣管公有建築物，經機關訂定相當期限，催告廠商改善，逾期未改善時，機關得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金。

（六）廠商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屋及其他設備損毀時，經機關同意之期限內修復完畢，逾時未處理時，機關得隨時終止契約，並由廠商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，不足部分再向廠商求償。

（七）廠商對租賃物應盡善良保管責任，如遇颱風、地震、豪雨、洪水等不可抗力天然災害時，致房屋及其他設備損毀需修繕時，廠商應在災害發生後，按保險單規定向保險公司申請賠償，並儘速通知機關派員會勘。經機關同意之期限內修復繕完畢，逾時未處理時，其修繕金額得自履約保證金扣除，不足部分再向廠商求償。

（八）廠商設置太陽光電發電設備前，需評估設置場址範圍內是否有漏水，若有漏水發生，則廠商需進行防漏措施；太陽光電發電設備建置完成後，設置場址範圍內若有漏水的情事發生，且可歸責於之乙方之責任，概由乙方負責。

第⏳條　本標租房地因出租收益而衍生新增之房屋稅、地價稅，雙方同意由廠商負擔。其他法定稅捐，仍依照法律之規定由廠商負擔或分擔之。

第⌨條　權利金計算方式：

（一）權利金為售電收入（元）x 權利金百分比（%）。

屋頂型_____%(最低5%)

（二）售電收入由承租人向臺灣電力公司申請每月回售電價應付總金額之證明，以計算每期總發電售出所得價款。

第🖱條　權利金繳納方式：

（一）權利金繳納方式：

1. 分兩期繳納。
2. 權利金應於合約生效日起算。廠商應於每年的1月1日至31日與7月1日至31日期間內，依本契約第七條第二款製作前1年7月至12月與該年1月至6月權利金繳納明細表並經會計師簽章後掛號郵寄（以郵戳為憑）至標租機關。
3. 機關應於收到權利金繳納明細表審核無誤後函文通知廠商，廠商應於接獲公文通知日起30日內至機關指定處所繳納該期權利金。廠商若未收到通知，應主動洽機關確認。若廠商未依期限繳納權利金，視逾期違約，應加收逾期違約金。
4. 廠商於承租期間內地址若有變更時，應即書信通知機關更正，如未通知，致機關依租賃契約所載地址寄發公文被退回，若未於繳費期限前通知機關另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

（二）上述權利金，如廠商於繳納期限內逾期未繳，機關得依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，廠商應於機關指定期限內繳納完畢。若該期權利金逾期達四個月並經催告後仍未繳納者，機關得終止契約。

第👁條　違約金計算方式：

（一）廠商違反招商須知第七條第（三）款，每一售電年度平均每日每KW太陽光電裝置所產生的電能低於2.9度時，以每一售電年度平均每日每KW太陽光電電能2.9度計算售電收益。

（二）廠商違反招商須知第七條第（三）款，太陽光電模組設置後十年內之發電效能衰減超過10%時，以發電效能90%計算售電收益，二十年內發電效能衰減超過20%時，以發電效能80%計算售電收益。

（三）廠商逾期違反本契約第四條第（一）款，~~未於合約生效之日起算一年內完成設置~~，每逾期一日應處履約保證金金額千分之三作為懲罰性違約金，但因非可歸責於廠商之事由者，不在此限。本項逾期違約金最高為履約保證金金額百分之十五。

（四）廠商違反本契約第八條權利金繳納期限時，應依下列各款加收逾期違約金：

1. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。
2. 逾期繳納一個月以上未滿二個月者，照欠額加收千分之十。
3. 逾期繳納二個月以上未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。
4. 依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

（五）廠商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，並處上年度同期權利金金額之百分之二十作為懲罰性違約金。

（六）廠商違反第十二條第（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，機關得終止契約。

第□□條　履約保證金(以本契約全部太陽能發電量計算)：

（一）設置太陽能光電在十kWp以下，繳交履約保證金新臺幣一萬二千元。

（二）設置太陽能光電在十點一kWp~二十kWp，繳交履約保證金新臺幣二萬四千元。

（三）設置太陽能光電每增加十kWp，增加履約保證金新臺幣一萬二千元。

（四）租約期滿、終止、解除或因其他原因致租賃關係消滅後，承租人未依租約或經出租機關催告而未能於期限內回復原狀交還房舍者，出租機關得沒收履約保證金並自行排除承租人所設置之太陽能光電設備。

第□□條　履約保證金退還方式：

（一）契約關係終止或消滅時，承租人如無違約，於承租房舍回復原狀交還出租機關後，無息返還履約保證金。

（二）廠商若無法依再生能源發電設備設置管理辦法，獲得中央年度裝置容量分配者，致無法達成約定之標租系統設置容量，機關得沒收履約保證金，並依本契約第十三條第（一）款第10目規定辦理。

第□條 保險：

（一）廠商應於履約期間辦理專業責任險及雇主意外責任險，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）廠商依前款辦理之保險，其內容如下：

1. 承保範圍：依行政院金融監督管理委員會規定，與保險公司約定。
2. 保險標的：履約標的。
3. 保險金額：每一賠償請求案件保險金額及保險期間累積理賠金額均為權利金總額。
4. 每一事故之自負額上限：損失金額之20%，最低新臺幣1萬元。

（三）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。

（四）保險單加批機關為受益人或賠款受領人。

（五）未經機關同意之任何保險契約之變更或終止，視為無效。

（六）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廠商負擔。

（七）廠商向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。

（八）廠商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，由廠商負擔。

（九）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機關收執。

第□條 終止租賃契約：

（一）有下列情事之一時，機關得逕行終止契約：

1. 廠商違反本契約第五條第（一）、（六）或（七）款規定，經機關訂定相當期限，催告廠商改善，而逾期未改善者。
2. 廠商違反本契約第五條第（三）款規定辦理，經機關訂定相當期限，催告廠商改善，而逾期未改善者。

3. 廠商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機關聲譽者，經機關訂定相當期限催告廠商改善，而逾期未改善者。

4. 廠商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。

5. 廠商違反第五條第（四）款規定者。

6. 政府因舉辦公共事業需要或公務需要及變更使用者。

7. 政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。

8. 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。

9. 其他合於民法或其他法令規定，得予終止契約者。

10. 其他違反本契約規定事項者。

11. 經營年租金逾期未繳納達四個月並經出租機關催告承租人限期繳納，逾期仍未繳納者。

12. 太陽光電系統造成公有房舍漏水等問題，經出租機關通知未改善者。

（二）機關因前款第 7 目、第 8 目或其他不可歸責於廠商之事由終止租約時，機關應於終止租約前二個月通知廠商，並不補償廠商損害。

（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，經機關、廠商雙方協商同意，得終止本租賃契約，廠商剩餘之履約保證金則依規定向機關申請退回。

（四）機關依本條第（一）款所列事由之一終止租賃契約，因可歸責於廠商者，廠商已繳之權利金、履約保證金由機關沒收，廠商不得請求返還，廠商並同意放棄以履約保證金抵付權利金之抗辯權，其因而致機關受損害者，機關並得請求損害賠償。

（五）廠商於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得機關同意後，始生終止效力。廠商同意終止契約後，其已繳交之權利金、履約保證金由機關沒收，不予退還。

第□□條　租賃建築物屋頂之返還：

廠商於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時或因其他原因使租賃關係消滅後，應返還承租建築物屋頂並於三個月內自行拆除太陽能發電設備並返還承租建築物屋頂；其未拆除者，視同拋棄該太陽能發電設備所有權，並由機關自行處理。因該設備拆除所產生之處理費用得自履約保證金扣除，不足部分再向廠商求償。

第□□條 對於租賃建築物，廠商不得主張土地法第 104 條之優先購買權。

第⏳條 廠商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⌨條 契約公證：

廠商依本契約應給付之權利金及其他費用未繳納或租賃物於期限屆滿不返還，應逕受強制執行。

第🖱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、修改應經機關、廠商雙方以書面為之，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👁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機關、廠商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，機關、廠商雙方當事人同意以澎湖地方法院為第一審管轄法院。

第🗎條 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。

第🗎條 契約份數：

本租賃契約正本二份由機關、廠商雙方各持一份，副本六份，由機關持五份、廠商持一份，經簽章生效後，雙方依上述各自收執。正本由雙方各依規定貼用印花稅票，每份契約附件，均與契約書有同等效力。

第🗎🗎條 其他：

（一）廠商對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。

（二）廠商履約時不得僱用機關之人員或受機關委託辦理契約事項之七構之人員。

（三）廠商授權之代表應通曉中文或機關同意之其他語文。未通曉者，廠商應被翻譯人員。

（四）機關與廠商間之履約事項，其涉及國際運輸或信用狀等事項，契約未予載明者，依國際貿易慣例。

（五）機關及廠商於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人。

（六）本契約未載明之事項，悉依相關法令或規定辦理。

立契約書人

機　關

出租機關：

法定代理人：

地　　址：

電　　話：

廠　商

承租廠商：

統一編號：

法定代理人：

身分證字號：

地　　址：

電　　話：

中華民國　年　月　日