

臺中市和平區博愛國民小學公有房舍設置太陽光電發電系統公開標租
(案號：BAES109090901)

租賃契約書

出租機關：臺中市和平區博愛國民小學（以下簡稱甲方）

承 租 人：（以下簡稱乙方）

雙方同意依誠信原則並共同遵守，簽訂市管公有房舍設置太陽光電發電系統租賃契約（簡稱本契約）如左：

一、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系統之處所，為本案標租房舍範圍為本校**松鶴校區校舍及德芙蘭館等建物屋頂**，詳「校園平面圖」。
- （二）前項房舍之租用，不得違反民法、建築管理及其他法令之規定。
- （三）承租廠商所申請設置之太陽光電發電設備，涉及建築法規相關，需接受本校委託，完成雜項執照使用許可。
- （四）為使甲方有效管理太陽光電發電系統設置現況，乙方應於申請經濟部能源局再生能源發電設備同意備案前，填妥租賃標的清單設置容量及設置面積，並經房舍管理機關（單位）用印後，將該清單一式四份行文至臺中市政府經濟發展局審核。由甲、乙雙方各執一份、房舍管理機關（單位）執一份，餘由臺中市政府經濟發展局存執。
- （五）前項租賃標的清單應包含下列內容：
 1. 公有房舍管理機關（單位）及聯絡窗口。
 2. 建物現況。
 3. 設置地址。
 4. 設置容量。
 5. 設置建築物之坐落地號。
 6. 設置建築物之建號。
 7. 設置面積。
 8. 其他經甲方認為應載明之事項。
- （六）甲方如須進行不動產重建、修繕、補強及防漏工程，乙方應即停止太陽光電發電設備運轉，並配合甲方為相當措施。因前揭措施造成之相關設備拆除、運送遷移及重新設置等相關費用，由乙方負擔，租賃期限將依停止運轉之期間予以延展。

二、租賃期間：

- （一）自合約生效日（台電公司併網掛錶生效日起算）民國 **109** 年 月 日起算至民國 **119** 年 月 日止（計 **119** 個月），租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。
- （二）乙方於租賃期間內未重大違反契約且有意續租者，至遲應於租期屆滿前 3 個月，向甲方提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租。
- （三）乙方未辦理續約仍繼續使用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第 451 條之適用及其他異議。
- （四）甲方辦理續租申請時，應注意下列事項：

1. 續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算 9 年 11 個月，得續約二次，以不超過台電購電合約期為限
2. 如同意續租，則經營權利金依本契約第六條原售電回饋百分比計算，以作為續租條件。

三、租賃條件：

- (一) 租賃期間依本契約繳納經營權利金，回饋金計算方式為每期為單位。
- (二) 於決標日之次日起算至 **365 日曆天**內，應設置完成標租系統設置容量，完成投標設備設置容量的認定為系統至少須完成併聯試運轉。乙方於合約生效之日起算二年後，其未設置太陽能發電設備之市管公有建築物，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權利金及履約保證金。
- (三) 該標租系統設置容量以**實際上**系統設置容量為最終結案量，惟乙方應依第 8 條第 2 項規定繳納懲罰性違約金。
- (四) 本標租案實際安裝容量不得低於投標標租系統設置容量之百分之九十，若實際發電容量無法達到投標標租容量百分之九十，乙方仍須以標租容量百分之九十繳納回饋金，若乙方表明無法達到回饋比率，甲方得中止合約或取消其得標資格並沒收履約保證金，乙方不得有異議。
- (五) 未能達到標租系統設置容量之除外條件，係指設置點具改建計畫或原定有其他用途，致無法設置者，其規劃設置容量得予以扣除。
- (六) 乙方取得能源局設登記函後，於租賃期間內，甲方所屬場域館舍，雙方均可主動提出擴充計畫，乙方應具有該項優先權利，其租賃條件依本契約第六條辦理。
- (七) **乙方需於指定期限內完成回饋項目「外牆及校門 LED 燈飾」，詳本案「需求說明書」。**

四、房舍使用限制：

- (一) 本租賃契約出租之房舍僅限作為設置太陽光電發電系統使用，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。
- (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 6 個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租房舍；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由甲方自行處理，拆除設備及回復使用狀態等所產生之處理費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向承租人求償。
- (三) 租賃期間有關建物安全維護、太陽光電發電系統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，乙方應賠償校方所受一切損害（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) 乙方在租賃範圍內屋頂設置太陽光電發電系統，應由乙方出資興建，**興建前應計算建物之結構及承載力，須經由結構技師專業評估及簽證後，方可施工興建，並加強其防颱設計及防漏功能，不得影響建物之結構安全、原有設備及造成屋頂毀損滲漏**。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，致房舍及其他設備損毀時，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。

(七) 乙方施工及維護時應注意公有房舍安全，維護校園環境品質安全。

五、本租賃契約標租房舍除屬原已課徵之房屋稅及地價稅，倘因本契約而衍生之相關賦稅，雙方同意由乙方負擔。

六、經營權利金計算方式：

(一) 經營權利金為售電收入(元) x 售電回饋百分比(%)。

(二) 售電收入由乙方向臺灣電力公司申請每期回售電價總收入之證明，以計算每期總發電售出所得價款。

(三) 回饋金百分比(%)為乙方得標時承諾願支付之售電收入百分比：_____ %。

七、經營權利金繳納方式：

(一) 1. 分兩期繳納。

2. 經營權利金應於合約生效日起算。乙方應於每年1月1日至31日與7月1日至31日期間內，依本契約第6條規定計算前1年7月至12月與該年1月至6月經營權利金繳納明細表並經會計師簽章後及檢附再生能源躉購電費通知單用印公司章及與正本相符章後掛號郵寄(以郵戳為憑)至甲方。

3. 甲方應於收到經營權利金繳納明細表後，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日內至指定處所繳納該期經營權利金。乙方未收到繳款通知單者，應自動洽甲方補單繳納；乙方未補單致經營權利金逾期未繳，視逾期違約，應加收逾期違約金。

(二) 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。

(三) 上述經營權利金，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。如該期經營權利金逾期達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。

八、逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：

(一) 乙方未如期完成回饋項目「外牆及校門LED燈飾」，違約金為新台幣十五萬元，甲方得逕自沒收投標保證金或履約保證金。

(二) 每期經營權利金逾期時，應依下列各款加收逾期違約金：

1. 逾期繳納未滿1個月者，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。

(三) 若因可歸責乙方之事由，於履約期滿未達標租系統設置容量，甲方應依下列公式計算違約金，以作為乙方之懲罰性違約金：【(標租系統設置容量(____kWp) - 不可咎責系統設置容量 - 實際系統設置容量) / 基本系統設置容量(____kWp)] x 履約保證金。

九、履約保證金：

(一) 本租賃契約應繳交履約保證金計算如下：

1. 太陽光電履約保證金：標租系統設置容量(KWp) x 2,000 元。

(即每1kWp 標租系統設置容量履約保證金為2,000元)

本標租系統設置容量為_____kWp，應繳交履約保證金_____元。

2. 回饋項目「外牆LED燈飾」履約保證金：新台幣十五萬元。

(二) 乙方應繳之履約保證金，應於決標日之次日起20日內(即民國109年____月____日以前，末日為例假日者順延一日)自行選擇以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、無記名政府公債、郵政匯票或經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、漁會信用部之定期存單設定質權一次繳納履約保

證金。履約保證金得以繳納之押標金抵充之。

以現金繳納押標金之繳納處所或金融機構帳號：

行庫名稱：臺中市和平區農會

受款人，帳戶戶名：臺中市和平區博愛國民小學

通匯代號：8860017

存款帳號：886-010-400-94043

(三) 所繳押標金得抵繳履約保證金。

十、履約保證金退還方式：

(一) 乙方如期完成回饋項目「外牆及校門 LED 燈飾」，得向甲方申請無息退還本項履約保證金新台幣十五萬元。

(二) 乙方於合約生效之日起，至完成標租系統設置容量時（以取得能源局設備認定核准公文為準），得向甲方申請無息退還太陽光電履約保證金二分之一金額之票據。

(三) 契約關係終止或消滅時，乙方如無違約，於承租房舍之屋頂回復使用狀態交還甲方後，無息返還太陽光電履約保證金或其餘額。

(四) 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回復使用狀態交還房舍，甲方得沒收履約保證金，如另受有損害，並得請求損害賠償。

十一、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，致甲方或其他第三人受有之損失。

(二) 保險期間自簽約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或得足額理賠者，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。

十二、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 3、4 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. 租金繳納期限屆至而仍未繳納租金，經甲方連續催告 3 次仍未履行者或逾期繳納租金次數，於租期內累計達 3 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. 乙方因經營不善等因素，而停業、註銷營業登記、公司解散等或遷移不明者。

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) 甲方依前項各款所列情形之一終止租賃契約，因可歸責於乙方，乙方所繳之經營權利金、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

金抵付經營權利金抗辯權，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) 乙方於租期屆滿前欲終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力。乙方同意終止契約後，其已繳交之經營權利金、履約保證金由甲方沒收不予退還。

十三、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系統設置或營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

十四、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項之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。

十五、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。

十六、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。

十七、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系統設置或營運時，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，任一方均得以書面通知他方終止本租賃契約。

(二) 雙方依前項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. 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。

十八、法令變更之通知方式：

(一) 契約雙方間之通知，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) 前項通知，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。契約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。

十九、租賃房舍之返還：

(一) 乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，應於上開期日起 6 個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租房舍；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由甲方自行處理，拆除設備費用由乙方負擔，不足部分再向乙方求償。

(二) 乙方未依前項規定返還租賃空間，其所繳之履約保證金由甲方沒收。

(三) 若乙方應回復可使用狀態而未回復可使用狀態其所遺留之設備、器具、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設備、傢俱及雜物等回復使用狀態所生之處置費用，得自乙方履約保證金中扣除。

二十、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。

二一、契約公證及訴訟：

(一) 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执行程序所支出合理之律師費。

- (二) 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。若涉有訴訟者，以臺灣台北地方法院為第一審管轄法院。

二二、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，應經契約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。

二三、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，契約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契約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) 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，契約雙方當事人同意以臺灣台中地方法院為第一審管轄法院。

二四、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，契約雙方同意，悉依第1次郵寄通知之日期，視為已合法送達通知。

二五、房舍管理機關（單位）權責及義務：

- (一) 房舍管理機關（單位）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，房舍管理機關（單位）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系統設置地點巡查，房舍管理機關（單位）不得規避、妨礙或拒絕。

二六、契約份數：

本租賃契約正本3份，由契約雙方各執1份、公證單位執1份；副本2份，由契約雙方各執1份，如有誤繕，以正本為準。

二七、本租賃契約未載明之事項，悉依臺中市市管公有房舍設置太陽光電發電系統標租作業要點、民法及民事訴訟法等相關法令或規定辦理。

二八、施工期間應注意及配合事項：

- (一) 吊裝時間及注意事項：需利用學生下課放學後或假日進行吊裝作業，安全防護圍籬措施需做好，施工承商需指派1至2員進行現場監工及指揮。
- (二) 一般日及假日施工時間確認：一般日施工必須避免鑽孔及吊裝或灌漿作業，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提出申請。
- (三) **臨時水電補貼金額：補貼學校之臨時水電費用。**
- (四) 施工區域防漏水保固簽訂：於太陽光電發電系統施工完成台電及經濟部能源局驗收完成後，進行簽訂施工區域防漏水保固五年簽訂。
- (五) 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。
- (六) 其他補充事項：

- 1. 於進場施工前需提送完整的施工計劃書。(需說明施工進度及名冊，範圍位置及管線位置及分布)**

2. 施工前需辦理開工協調會議，並與本校配合之建築師確認施工方式，以避免破壞舊有防水設備。

3. 配合學校防疫工作，進行自主健康管理等等措施。

◎禁止廠商事項

(一) 校園內禁止吸菸及須避免嚼檳榔，嚴禁亂丟菸蒂及亂吐檳榔汁。

(二) 校園內禁止飲用含酒精類飲料，如經發現，甲方有權要求該人員不得再進入校園工作。

(三) 工作人員不得打赤膊。

(四) 工程人員須聽從駐區管理人員的指示，非經同意車輛不得入內，如有任何需求應事先洽甲方聯絡窗口人員協助協調後依指示辦理。並嚴禁破壞或擅自移除廠區的門禁設施。

(五) 上班時間應避免使用高噪音的機具或工具以免影響廠區人員辦公作業。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其人員及造成周邊髒亂。

(六) 人員於施工期間中只限定於施工範圍內活動，不得影響學校師生作息。

二九、營運期間應注意及配合事項：

(一) 出租之房舍僅限作為設置太陽光電發電系統使用，不得供任何其他用途，若廠商違反應立即阻止並通報廠區負責人。

(二) 租賃期間有關建物安全維護、太陽光電發電系統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、財物毀損或建物、設備受損，應立即通報廠區負責人。

(三) 甲方應於事前充分與廠商溝通，排除漏水及危安之可能性，廠商並應配合加強防颱設計及防漏功能。

(四) 廠商非經甲方同意，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，若有上述情事發生應立即通報甲方負責人。

(五) 廠商若有違反法令、違背公共秩序或善良風俗者應立即通報甲方負責人。

三十、其他：

(一) 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、鋪設面積檢討分析及標準圖說送甲方核備後始得設置。

(二) 甲方於契約出租之房地設置太陽光電發電系統時，除特殊因素外，應就現場狀況進行最佳安裝設計，各設置案場有效空間利用率應達九成以上，且屋頂型式若為平屋頂者，應優先安裝棚架型太陽光發電系統，其裝置最低點距離屋頂樓地板面之高度不得低於2公尺，但經營運商同意者不受其限制。屋頂型式若為斜屋頂，鋪設太陽能系統時須預留走道供未來維修使用。

(三) 投標廠商加值回饋：乙方取得台電公司太陽光電設備登記函後，依據投標時提送之設置使用計畫書，應於六個月內完成回饋計畫，如回饋計畫涉及設備管理與所有權移轉等問題，須經契約雙方同意，日後他方不得異議。

(四) 為響應國家綠能政策，承租廠商得於履約期限內，就租賃範圍內公有房舍屋頂設置太陽光電進行最佳、最大化運用，契約最終結案量上限並無限制，僅須大於或等於標租系統設置容量，以達符合陽光公舍精神。

立契約書人

甲 方

出 租 機 關：臺中市和平區博愛國民小學

法定代表人：古金益 校長

地 址：臺中市和平區博愛里東關路一段松鶴三巷10號

聯 絡 人：總務處 吳秋慧主任

電 話：04-25943446*14、0920-211793

乙 方

承 租 廠 商：

統 一 編 號：

法定代表人：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 1 0 9 年 月 日