**110年春安國小太陽光電風雨球場標租案**

**契約書**

**出租機關：臺中市南屯區春安國民小學（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，為本校校園範圍內，詳如「租賃標的清冊」。

（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）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。

（六）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.其他經校方認為應載明之事項。

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  年 月 日起算至民國 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6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，得續約一次，且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500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。

**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，維護廠區環境品質安全。

（八）租賃標的清冊以外，於校方基地範圍內之區域，經承租廠商評估後可提送評估報告供本校審核，待本校核備通過後，承租廠商方可進行擴充設置規劃與執行，擴充設置型態不侷限於屋頂型太陽光電，如光電停車棚、地面型光電或其它可設置光電之處，回饋金百分比另行議訂。

（九）於租賃期間內校園若有新建物或其他型式光電設備之可行性等，可由乙方提送評估報告供本校審核，由雙方議定租賃條件(售電回饋比、完工&起算時程…等)，待本校核備通過後，方可進行擴充設置之執行。

**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:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

（四）售電收入由乙方取得台灣電力公司售電收入之證明，以計算每期總發電售出所得價款。

**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。乙方應於每年的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台電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。於結算期間內尚未收到台電電費單者，自動併於下期結算。

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）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。

（二）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：

**履約保證金：標租系統設置容量（KWp）× 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。

（二）乙方應繳之履約保證金，應於**決標日之次日起30日內**（即民國 **110** **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或銀行之書面連帶保證方式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。

（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履約保證金二分之ㄧ金額之票據。

（二）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，無息返還履約保證金或其餘額。

（三）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）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，不得據以請求延長合約期限。

（六）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。

（七）保險單正本一份及繳費收據副本一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）經核准承租者，訂約後60日內，乙方應會同甲方向臺灣臺中地方法院或領有司法院民間公證人遴選證書之民間公證人辦理公證，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。

（二）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行程序所支出合理之律師費。

（三）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，以臺灣臺中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(太陽能設備與樓地板接合處)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.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）需整合一期(26kWp)及二期監控資訊一併顯示供甲方教學使用。

（三）投標廠商加值回饋：

乙方應於台電併聯日起30日內提交加值回饋方案，經甲方書面同意；乙方取得台電公司太陽光電設備登記函後，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。

**三十一、太陽光電發電設備規格及要求：**

(一) 太陽光電模組：

使用的太陽光電模組產品須全數符合經濟部標檢局「台灣高效能太陽光電模組技術規範」自願性產品驗證及通過「太陽光電模組自願性產品驗證工廠檢查特定規範」。

(二) 支撐架與連結組件設計：

1. 支撐架結構設計應符合「建築物耐風設計規範及解說」之規定，惟基本設計風速在三十二點五公尺/秒以下地區者，須採用三十二點五公尺/秒之平均風速作為基本設計風速，並考量陣風反應因子(G)，且由專業技師分別提供結構計算書與各式連結(Connection)安全檢核文件。

2. 支撐架結構設計應依建築物耐風設計規範進行設計，其中用途係數(I)，採I =1.1(含)以上、陣風反應因子(G)，採G=1.88(含)以上，作為設計與計算基礎。

3. 如太陽光電模組距離屋頂面最高高度超過0.3公尺(含)以上之系統，單一模組與支撐架正面連結(上扣)及背面連結(下鎖)的固定組件共計須8個點以上。如太陽光電模組距離屋頂面最高高度低於0.3公尺以下之系統，單一模組正面連結(上扣)必須與3根支架組件(位於模組上中下側)連結固定，連結扣件共計須6組以上。

4. 所有螺絲組(包含螺絲、螺帽、彈簧華司、平板華司等)及扣件材質必須具抗腐蝕能力，螺絲組(包含螺絲、螺帽、平板華司與彈簧華司等)應為同一材質，可為熱浸鍍鋅或電鍍鋅材質或不銹鋼材質等抗腐蝕材質，並取得抗腐蝕品質測試報告。

5. 每一構件連結螺絲組:包含抗腐蝕螺絲、至少1片彈簧華司、至少2片平板華司、至少1個抗腐蝕六角螺帽以及於六角螺帽上再套上1個抗腐蝕六角蓋型螺帽。

(三) 支撐架金屬基材耐腐蝕性能:

1. 腐蝕環境分類須依照ISO 9223 之腐蝕環境分類，並依ISO 9224金屬材質的腐蝕速率進行防蝕設計，惟至少應以中度腐蝕(ISO 9223-C3)等級以上的腐蝕環境來設計。

2. 若採用鋼構基材，應為一般結構用鋼材(如ASTM A709、ASTM A36、A572等)或冷軋鋼構材外加表面防蝕處理，或耐候鋼材(如ASTM A588，CNS 4620，JIS G3114等)。 鋼構基材表面處理，須以設置地點符合ISO 9223之腐蝕環境分類等級，且至少以中度腐蝕(ISO 9223-C3)等級以上為處理基準，並以20年(含)以上抗腐蝕性能進行表面處理，並由專業機構提出施作說明與品質保證證明。

3. 若採用鋁合金鋁擠型基材，其鋁合金材質應為6005T5或6061T5以上等級，並須符合結構安全要求。其表面處理方式採陽極處理厚度14µm以上及外加一層膜厚7µm以上之壓克力透明漆之表面防蝕處理，除鋁合金鋁擠型基材外的鋁合金板、小配件等之表面處理方式可為陽極處理厚度7µm以上及外加一層膜厚7µm以上之壓克力透明漆，且皆需取得具有TAF認可之測試實驗室測試合格報告。

4. 太陽光電模組鋁框與鋼構基材接觸位置應加裝鐵氟龍絕緣墊片以隔開二者，避免產生電位差腐蝕；螺絲組與太陽光電模組鋁框接觸處之平板華司下方應再加裝鐵氟龍絕緣墊片以隔開螺絲組及模組鋁框。

(四) 檢驗文件:上述太陽光電發電設備之結構規格要求，需由依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師依照太陽光電發電設備檢驗表進行現場查驗，以確認符合項目要求。

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

中華民國102年8月23日府授經公字第1020155647號函訂定

中華民國104年10月19日府授經公字第1040235123號函修正部分規定

中華民國107年01月30日府授經公字第1070025403號函修正部分規定

中華民國109年3月4日府授經公字第1090048894號函修正部分規定

一、臺中市政府（以下簡稱本府）於不違反市管公有房舍原定用途情形下，為促進市管公有房舍有效利用、增加收益，積極落實陽光公舍，有效利用太陽能發電，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

（一）市管公有房舍：指本府各機關學校管理之市有房舍。

（二）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。

（三）出租機關：指出租市管公有房舍供設置太陽光電發電系統之行政機關或學校。

（四）標租機關：指辦理標租市管公有房舍設置太陽光電發電系統之業務執行機關或學校。

(五) 房舍管理機關：指本府市管公有房舍之實地管理機關或學校。

（六）系統設置容量：指欲裝設太陽能光電發電系統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。

（七）峰瓩（kWp）：指太陽能光電發電系統設置容量計算單位，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。

（八）標租：指以公開招標方式，將市管公有房舍出租。

(九) 得標人及次得標人：以最高標方式辦理者，指以有效投標標單之標租系統設置容量乘以售電回饋百分比之值最高者為得標人，次高者為次得標人；以評選方式辦理者，指經綜合評比後，第一優勝廠商為得標人，第二優勝廠商為次得標人。

(十) 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。

（十一）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，由標租機關於招標文件定之。

（十二）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，採公開招標方式得出。但不得低於基本系統設置容量。

（十三）售電回饋百分比：指投標人願支付之售電收入百分比，採公開招標方式得出。

（十四）經營權利金：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。

（十五）使用補償金：指承租人未辦理續約仍繼續使用，應繳納前一年度經營權利金一點五倍之金額。

三、依法登記有案之公司且實收資本額達新臺幣一千萬元以上。

　　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。

　　大陸地區之公司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。

四、公開標租之標的，其租賃期間為十年以下，租期屆滿租賃關係即行消滅，超過十年期間之租賃應依土地法第二十五條程序辦理。

　　承租人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三個月向出租機關提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租。

　承租人未辦理續約仍繼續使用，經出租機關通知三個月內應自行拆除太陽能發電設備、返還承租建築物屋頂回復原狀及繳納使用補償金，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

　　出租機關辦理續租申請時，應注意下列事項：

（一）續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算九年十一個月。

（二）如同意續租，則經營權利金依原售電回饋百分比計算，以作為續租條件。

五、投標人參加投標，標租機關開標及決標，應依各標租機關公告之投標須知辦理。

六、本要點所提之標租系統設置容量與售電回饋百分比皆採公開招標方式得出，標租機關應擇下列方式之一決標：

1. 以有效投標標單之標租系統設置容量乘以售電回饋百分比之值最高者為得標人，二筆以上有效投標標單該值相同，以標租系統設置容量高者為得標人；標租系統設置容量亦為相同者，以公開抽籤方式決定之。
2. 成立評選委員會，以公開評選方式為之，其評選作業方式由標租機關自行訂定之，但評選項目應包含標租系統設置容量與售電回饋百分比。

　 前項標租系統設置容量及售電回饋百分比填寫之數值須至小數點後一位。

七、標租市管公有房舍，得視標的物面積大小，於開標前十至三十日公告之，其公告內容應載明下列事項：

（一）標租市管公有房舍所在地及建物面積與構造。

（二）投標方式、期限及手續。

（三）赴現場參觀日期與方式。

（四）押標金及履約保證金金額及繳付日期與方式。

（五）開標日期及地點。

（六）開標前如因情況變動，標租機關得隨時變更公告內容或停止標租，由主持人當場宣布，投標人不得異議。

前項公告除應在本府及標租市管公有房舍所在地區公所公告欄揭示外，並於本府全球資訊網站及標租機關網站公告。

八、得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

（一）以偽造、變造之文件投標。

（二）冒用他人名義或證件投標。

（三）開標後得標者不接受決標或拒不簽約。

（四）逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂標租契約。

(五) 依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

九、得標人應繳交履約保證金，繳納金額及方式於契約內另定之。其保證金金額不得低於標租系統設置容量（kWp）乘以新臺幣二千元。

得標人應於決標後三十日內，自行選擇以現金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。

決標或簽約後，發現得標人有第八點情形者，應撤銷決標、終止契約或解除契約，其所繳之押標金及履約保證金應予沒收，標租機關得通知次得標人取得得標權，並於三十日內繳納履約保證金及訂約，如次得標人未依限繳款、訂約時，由標租機關重新辦理招標。

前項標租機關以最高標方式辦理者，次得標人需按最高標之得標值（標租系統設置容量乘以售電回饋百分比）取得得標權。如以評選方式辦理者，由標租機關於評選作業自行訂定決標原則。

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房舍管理機關後，無息返還履約保證金。

　　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，承租人未依契約或出租機關催告期限內回復原狀交還房舍，出租機關得沒收履約保證金，如另受有損害，並得請求損害賠償。

十、得標人應於繳清履約保證金後，二十日內與出租機關簽訂契約書，起租日期為簽約日。

十一、出租機關及標租機關辦理房舍標租，不得違反民法、建築管理及其他法令之規定。

十二、承租人向主管機關辦理同意備案、設備登記、併聯審查、與台灣電力股份有限公司簽約併聯，均以承租人為申請人，出租機關僅配合提供設置場地及同意使用相關文件。

十三、經營權利金繳納方式如下：

（一）1、分兩期繳納。

　　 2、經營權利金應於合約生效日起算。承租人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，依第六點製作前一年七月至十二月與該年一月至六月經營權利金繳納明細表，並經會計師簽章後掛號郵寄（以郵戳為憑）至出租機關。

（二）承租人於承租期間內地址變更時，應即掛號郵件通知標租及出租機關更正，如未通知，致出租機關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機關另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

（三）第一項經營權利金，如承租人於繳納期限內未繳納，出租機關應依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，承租人應於出租機關指定期限內繳納完畢。如該期經營權利金逾期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，出租機關得終止契約。承租人逾期未繳納經營權利金之催繳追繳處理程序，適用「臺中市政府財政局經管不動產欠費催收作業處理原則」辦理。

十四、每期經營權利金逾期時，應依下列各款加收違約金：

（一）逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

（二）逾期繳納一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。

（三）逾期繳納二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

（四）逾期繳納三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

十五、承租人在租賃範圍內設置太陽能發電設備，應由承租人出資興建。承租人於租賃契約解除、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回復原狀。未拆除者，得由出租機關自行拆除。因該設備拆除及回復原狀所產生之處理費用得自履約保證金扣除，不足部分再向承租人求償。

十六、有下列情形之ㄧ者，出租機關得逕行終止契約：

　 （一）政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務需要者。

（二）使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。

（三）使用行為違反契約者。

具有前項第二款或第三款情形之ㄧ者，出租機關得終止契約，並沒收已繳之經營權利金及履約保證金。

十七、房舍管理機關應於出租機關租賃契約簽訂後善盡監督之職責。發現被占用或有違租賃契約相關規定者，房舍管理機關應立即通報出租機關處理。

　　　本府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，房舍管理機關不得規避、妨礙或拒絕。

十八、本府為鼓勵房舍管理機關提供場址設置太陽光電系統，該房舍管理機關得於編列年度預算時，自已收最近一年度經營權利金總額編列獎勵金。

前項獎勵金使用範圍得包含教育宣導、節能減碳改善工程、公有財產修繕或其他經房舍管理機關(單位)認為有必要者。

十九、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，若承租人違反本使用用途規定，經出租機關定相當期限，催告承租人改善，逾期未改善時，出租機關得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金及經營權利金。

　　　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承租人負責。其造成人員傷亡、財物毀損或建物、設備受損，應由承租人全權負責，若因造成出租機關被訴或被求償者，承租人應賠償出租機關所受一切損害（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，不足部分再向承租人求償。

　　　承租人非經出租機關同意，不得將租賃空間轉讓第三人，亦不得轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。

　　　承租人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，經出租機關定相當期限，催告承租人改善，逾期未改善時，出租機關得終止租賃契約，並沒收已繳交之經營權利金及履約保證金。

**立契約書人**

**甲 方**

**出租機關：臺中市南屯區春安國民小學**

**法定代表人：**

**地 址：臺中市南屯區春安路109號**

**電 話：04-23894408**

**乙方**

**承租廠商：**

**統一編號：**

**法定代表人：**

**地 址：**

**電 話：**

**中 華 民 國110年 月 日**