

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

本局中區供應廠屋頂設置太陽光電發電設備租賃契約

(新竹縣竹北市沿河街 39 號)

合約案號：

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所(以下簡稱甲方)

承租廠商：(以下簡稱乙方)

一、租賃標的物之標示(如附標租位置圖)

縣市	位置	面積 (m ²)	基本系統設置容量(kWp)	設定發電度數 (度/kWp 月)
新竹縣	南側料棚屋頂 (新竹縣竹北市沿河街 39 號)	約 900	300	85
	辦公大樓屋頂 (新竹縣竹北市沿河街 39 號)	約 180		
	倉庫屋頂(新竹縣竹北市沿河街 39 號)	約 2,000		

二、契約期間自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止。

(一)製作期間：自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止
(設置太陽光電發電設備及辦理相關行政流程等)，計 12 個月，得書面申請展延 1 次，最多 4 個月。

(二)售電回饋金計收期間：自民國○○年○○月○○日起至民國○○年○○月○○日止，計 20 年。

(三)為配合契約期間與乙方實際售電期間一致，乙方得提出申請經甲方同意後另簽訂協議書納入本契約，以乙方與購電能之電業(如：台灣電力股份有限公司)所簽訂之電能購售契約躉購費率起始日(首次併聯日)為協議書計算售電回饋金起始日，協議書期間維持 20 年，惟不得逾本約最終日。且協議書公證費用由乙方負擔。

三、用途限制：本租賃標的物限作為設置太陽光電發電設備使用。

四、售電回饋金之計算及繳納方式

(一)參數設定

1. 基本系統設置容量： 300 kWp。
2. 設定發電度數： 85 度/kWp·月。
3. 售電每度金額：簽約日當期之躉售價格為 元。
4. 售電回饋百分比： %。

5. 月保證售電營業額：每月新臺幣〇〇〇〇〇〇元整，其計算公式為基本系統設置容量(kWp)×設定發電度數(度/kWp)×售電每度金額(元)。

(二)售電回饋金計算

1. 售電回饋金＝月實際售電營業額(元)×售電回饋百分比(%)。
2. 若當月實際售電營業額低於月保證售電營業額時，以基本售電回饋金計收，其計算公式如下：
基本售電回饋金＝月保證售電營業額(元)×售電回饋百分比(%)。
3. 售電回饋金應依當月營業稅率外加營業稅。

(三)售電回饋金繳交

1. 每月計算，以一個月為一期繳交。
基本售電回饋金於當月〇〇日前繳交。
超過月保證售電營業額部分之售電回饋金，則由乙方於台灣電力股份有限公司寄發再生能源電能躉購電費通知單之翌月〇〇日前繳交。
2. 乙方應向躉購電能之電業(如：台灣電力股份有限公司)申請**每季**回售電價總收入之證明，並製作售電回饋金計算表，於**每年 1、4、7、10 月〇〇日**前檢送售電收入證明及售電回饋金計算表予甲方備查。

(四)售電回饋金限以即期支票繳納或匯款，匯款帳號：臺灣銀行中山分行，帳號：020037090567，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所，用途欄應註明公司行號、統一編號、標的。

(五)製作期間屆滿後，不論乙方是否已完成製作作業，均應自製作期屆滿翌日起算售電回饋金計收期間，製作期間不得為超過製作作業之使用或營業。

(六)如提前完成製作時，得以書面向甲方申請同意，始可使用或營業。若僅部分場域提前完成製作，則以該場域實際售電營業額計算回饋金。

五、乙方逾期繳納售電回饋金者，每逾期 1 日甲方應依當期售電回饋金欠額按日加收千分之二違約金(是項違約金應連同售電回饋金一併繳清)不得異議。

六、保證金

(一)履約保證金：按基本系統設置容量(300kWp)× 5,000 元計算，計新臺幣**150 萬元整**，於簽約前繳交或由押標金轉抵(於簽約前補足差額)，乙方不得將此項履約保證金返還請求權讓與他人或設質且不得主張扣抵售電回饋金。

(二)保險保證金：計新臺幣 20 萬元整，簽約前乙方應以投標須知第七條之票據提供，作為乙方未依第十五條第(十一)款，逾期未辦理投保火險及公共意外責任險，由甲方代為辦理時，費用於保險保證金扣繳。

(三)履約保證金及保險保證金於租期屆滿或租約終止時，乙方交還租賃標的物滿 2 個月無滲、漏水現象及履行本租約全部義務，且須抵充未繳清之售電回饋金、違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費(包含公共水、電費，以下同)、逾期返還租賃物期間應繳之違約金、拆除地上物或騰空租賃

物、損害賠償等費用後，如有剩餘，憑繳付時之收據由甲方無息返還乙方，如有不足，乙方應另行支付差額。

七、租賃標的物有下列情形之一者，甲方得終止契約，乙方不得要求任何補償及其他異議。

- (一)政府因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
- (二)政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要者。
- (三)甲方或其上級機關(構)因業務需要、開發利用或另有處分計畫有收回必要者。
- (四)訂約後發現乙方有投標須知第五條第四款不得參加投標或喪失投標資格之情事之一或未符合投標須知第三條之設置規範者。
- (五)乙方違反法令使用租賃物或變更約定用途者，經主管機關或甲方通知限期改善，屆期未改善者。
- (六)乙方將標的物全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用者。
- (七)乙方損毀租賃標的物或其他設備而不負責修護者。
- (八)乙方未依約定期限繳交售電回饋金或違約金、懲罰性違約金，經甲方限期催繳，屆期仍不繳納者。
- (九)租約有需變更事項者，乙方不配合辦理公證者。
- (十)乙方違反租約約定或其他依法令規定者。

乙方違反前項約定，致甲方受有損害時，並應負損害賠償之責；違反第(四)、(六)、(七)款者，甲方即不予返還履約保證金，乙方並應繳納使用期間之售電回饋金。但如依據前項第(一)、(二)及(三)款甲方收回時，同意返還乙方履約保證金，惟乙方仍應繳納使用期間之售電回饋金，又如經甲方確認係屬不可歸責於乙方之責任，致乙方無法使用租賃標的物時，亦同。

因政府重大再生能源政策改變，致影響本租賃契約之執行，經甲乙雙方協商同意，得終止本租賃契約，乙方剩餘之履約保證金則依規定向甲方申請退回。

八、售電回饋金計收期間乙方欲提前終止租約者，應於終止日3個月前以書面提出申請，並至少需繳滿6個月基本售電回饋金，終止契約後，交還租賃標的物，屆期本約即行終止。

乙方違反前項約定，應繳付甲方相當2個月基本售電回饋金之違約金，且已繳納之售電回饋金不予返還。

九、契約期間屆滿或契約終止翌日起，乙方即不得繼續躉售電能，並應於3個月內(末日為例假日時延至下一上班日)自行拆除太陽光電發電設備(費用由乙方負擔)，將租賃標的物恢復原狀或經甲方同意之狀態，並確保2個月後無滲、漏水現象，再會同甲方點交；並付清售電回饋金、違約金、懲罰性違約金、賠償金及其他一切費用。若乙方遷出時有任何物品留置不搬，乙方同意不論價值高低均視為拋棄其物所有權，逕由甲方處理，所需費用由乙方負擔，乙方不得異議。

乙方返還標的物時，應在甲方上班時間內為之，且不得以任何理由向甲方要求任何費用，亦不得以甲方應先返還履約保證金為交還標的物之藉口。

十、乙方未依前條規定停止躉售電能或未於拆除太陽光電發電設備期限屆滿完成拆除，應按持續使用或逾期之期間，每日給付新臺幣1萬元之懲罰性違約金，並不得異議及主張有民法第451條為不定期契約之適用。

十一、立約雙方所為之意思表示，均應以本租約所載地址為準，以書面通知送達對方，地址如有更異時應即書面通知對方，否則對方所為之意思表示，縱因書面通知未達或遭退件，悉以第1次書面送達日期為合法送達日期，並生效力。

十二、甲乙雙方簽訂本租約時，應會同至甲方指定之法院或民間公證人事務所辦理公證，公證所需一切費用均由乙方負擔。

公證後涉有需變更事項者，乙方應配合再洽公證人辦理補充或更正公證，公證費由乙方負擔。但變更事項非可歸責於乙方者，由甲乙雙方平均負擔。

十三、公證書應載明逕受強制執行事項

(一)契約屆滿時，租賃標的物之返還。

(二)乙方對於售電回饋金、違約金、懲罰性違約金及其他應繳費用之給付。

十四、本契約若有爭議涉訟時，甲乙雙方合意以標的物所在之地方法院為第一審管轄法院。

十五、其他約定事項

(一)本契約房地原屬公有房舍，免課徵房屋稅、地價稅，倘因本契約而衍生之相關賦稅，及租賃範圍內其他有關之一切費用、罰款及稅捐均由乙方負擔。

(二)租賃標的物，甲方以現狀交付乙方使用收益。標的物之騰空等事項，經甲方同意後，由乙方處理並負擔相關費用。

(三)租賃標的物面積，如有異動，應以地政機關複丈結果或經甲乙雙方會同丈量結果為準，辦理更正，售電回饋金、履約保證金亦按更正後面積依比例計算調整，如乙方自行申請複丈、鑑界者，其所需費用由乙方繳納。

(四)乙方因違背相關法令或因環境維護不當，經主管機關裁處甲方之罰鍰等費用，應由乙方負擔，致甲方連帶受罰者，其罰鍰仍由乙方全額負擔。乙方並應負改善及賠償甲方一切損失之責任。

(五)乙方因使用或管理租賃標的物，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致甲方賠償時，乙方應賠償甲方。

(六)乙方應維持租賃標的物及週邊生活環境品質持續處於適合居住之狀態，且維持既有工作環境之運作，如因乙方之懈怠，致租賃標的物公共設施之使用與管理產生功能上之欠缺或不足等瑕疵，應由乙方負責改善。

(七)乙方承租標的物應盡善良管理人之注意義務，維護租賃標的物之完整。租賃標的物之維護、修繕及相關費用均由乙方負責，不得主張抵扣售電

回饋金或要求甲方任何補償；如因故意、過失或施工不良致房屋及其他設備損毀時，經甲方同意之期限內修復完畢，逾時未處理時，甲方得隨時終止契約，並由乙方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。

租約存續期間，於不能歸責甲方時，遇有租賃標的物及甲方周遭設備發生毀損、滅失情形，不論是否因天災地變之不可抗力所致，乙方均應按照原狀修復。乙方未依原狀修復時，則應依甲方核定價額賠償甲方之損害。

(八)乙方應依下列約定使用租賃標的物

1. 不得違背法令規定或約定用途之使用。
2. 不得擅自將租賃標的物之全部或部分轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人或由他人頂替使用。
3. 不得以本契約作為設定質權或其他使用。
4. 應依建築法第七十七條規定，維護租賃標的物合法使用與其構造及設備安全。

(九)租賃標的物所在建物因不可抗力而損毀時，乙方應在3日內通知甲方查驗，經甲方查明不能使用時，契約即行終止，交回標的物，不得主張自行修繕而請求甲方償還其費用或於售電回饋金中抵扣之。如乙方不通知甲方仍繼續使用致乙方受有損害時，不得向甲方請求賠償；如因而侵害第三者權益時，悉由乙方負擔損害賠償責任。若太陽光電停車場棚架因不可抗力而損毀時，雖經甲方查明不能使用，惟乙方評估尚有投資效益者，得向甲方提出申請經核准後，由乙方自行修復並負擔費用，契約關係得持續進行，乙方修復期間因此無法使用之部分，得按面積等比例減收基本售電回饋金。

(十)租賃標的物於契約期間，依消防法乙方為防火管理權人，應負防火責任。租賃標的物之消防安全設備、定期檢修及申報由乙方依消防法相關規定並配合本局辦理，所需費用由乙方負擔，如乙方違反規定致本局受損害時，應負賠償責任。

(十一)保險

1. 乙方於工程施作期間應投保安裝工程綜合保險(需附加第三人意外責任險)。
2. 乙方於契約期間應投保租賃場地之火災保險(含建物，以甲方名義為被保險人、受益人)及公共意外責任險(含意外污染保險，以乙方名義為被保險人，其保險範圍及最低保險金額如下：每一個人體傷新臺幣600萬元、每一意外事故體傷新臺幣1億2,000萬、每一意外事故財產損失新臺幣1,000萬、保險期間最高賠償金額新臺幣2億5,200萬元)。

3. 火災保險及公共意外責任險之保險期間應自簽訂契約生效日起，且至少應較契約屆滿日長 180 日以上。前述期間內，保險單期限屆滿，乙方應繼續辦理投保，並於屆期前 3 天將續保之保險單正本送交甲方。逾期末辦，由甲方代為辦理投保，費用於保險保證金扣繳。
 4. 保險契約(保險單)上應加註「本保險單之任何變更或終止，未經交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所同意不生效力。」或以交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所為定作人，未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，視為違約論。
 5. 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。
 6. 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。
 7. 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獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。
 8. 保險費用由乙方負擔，並應於本租賃契約公證前將保險單據或證明文件正本寄送甲方。
- (十二)本租賃標的物為公用財產，乙方於契約存續期間，不得主張讓售租賃標的物。
- (十三)租賃標的物發生火災、淹水等有危害公共安全之虞時，乙方應依照附件「交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表」落實通報。且應配合本局或相關單位之救災計畫辦理。
- (十四)本租約 1 式 6 份，經甲乙雙方簽約並經公證後生效，正本當場由雙方當事人各執 1 份為憑，另 1 份呈繳法院公證處或民間公證人事務所存證，餘由甲方收執。
- (十五)交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所**本局中區供應廠屋頂**設置太陽光電發電設備投標須知(含附件)均為契約之一部分，其效力與契約書相同，惟倘與本契約書就同一事項有不同規定時，應依本契約書之規定。
- (十六)本租約如有未盡事宜，悉依民法及相關法令規定辦理。
- 十六、特約事項
- (一)**(刪除)**。
 - (二)租賃標的物供作設置太陽光電發電設備，應不影響原定用途情形，且不得違反民法、建築管理及其他相關法令之規定。
 - (三)管路由乙方自行建置為原則，若須共用本局既有管路，須再行協商並經甲方同意，衍生之相關費用由乙方負擔。
 - (四)除標示之屋頂外，乙方若有使用其他區域建置機房或變電機組之需要，應經甲方同意，**且另行租用(土地以公告地價年租率 5%計算)**，並負該區域防火之責；增設消防安全設施等，所需費用由乙方負擔。另應配合標

的所在建物使用單位或甲方相關防火措施，如乙方違反規定致甲方受損害時，應負賠償責任。

(五)乙方應於甲方指定地點設置太陽光電發電系統 LED 電子顯示器。

1. 顯示器內容應標示甲方名稱、系統名稱及規模、發電系統圖示、即時動態之日期、時間、屋頂太陽光電系統之現在日照強度、太陽光電板溫度、現在發電功率、年度發電累積度數，年度二氧化碳排放減量等資訊。

2. LED 電子顯示器設計圖案及文字內容及裝設位置需經甲方同意後始得施作。

3. LED 電子顯示器之維護、使用安全及電費由乙方負責。

(六)乙方在租賃範圍內屋頂設置太陽光電發電設備，興建前應計算建物之結構及承載力，並加強其防風防颱設施及預作防水工程，不得影響建物之結構安全、原有設備及造成屋頂毀損或滲漏。且經結構技師專業評估及簽證後並送甲方備查，方可施工興建。

(七)乙方設置之太陽光電發電設備，應考量防火、防雷擊及防漏電等設計，並於售電回饋金計收始日起每年○月須經電機技師書面評定該設備對本局租賃標的物及設備無影響，並送甲方備查。

(八)乙方應於售電回饋金計收始日起每年○月由專業第三單位進行低頻電力電場輻射量測，並將量測報告送甲方備查。

(九)契約期間如發生建物結構損壞，應由乙方或太陽光電廠商委託結構技師或第三公證單位鑑定釐清損壞責任，相關費用概由乙方負擔，如因可歸責乙方之事由造成甲方建築物損壞、屋頂毀損或滲漏，或對本局租賃標的物及設備造成影響損壞者，乙方應於雙方約定期限內完成修復，費用由乙方負擔，若造成甲方損害，其損害金額得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。太陽光電發電設備設置後，如發生建物屋頂漏水情況，乙方應於雙方約定期限內完成修復，費用由乙方負擔，若造成甲方損害，其損害金額得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。

(十)乙方於設置太陽光電發電設備契約期間所發生之侵權、環保、衛生、職安、人員傷亡、意外事件等事件或糾紛，或因前揭情事遭主管機關罰鍰，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。

(十一)契約期間有關所租用範圍之建物安全維護、設備維護管理、安全衛生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、周遭設備受損，應由乙方全權負責，若因造成甲方被訴或被求償者，乙方應賠償甲方所受一切損害(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。

- (十二) 本局進行消防及建物之檢測及裝修，或申請相關證照時，乙方應配合辦理或改善。
- 若消防或建物檢測有缺失且可歸責於乙方，乙方應於期限內完成改善，費用由乙方負擔，如有造成罰鍰，亦由乙方負責繳納。
- (十三) 乙方設置太陽光電發電設備或建置機房、變電機組，遇有抗爭或舉報違反相關法規等事由時，應由乙方自行排除，若甲方因前述情形連帶受損，所有費用均由乙方負擔。
- (十四) 乙方於租賃期間或返還租賃空間時，其所汰換或拆除之太陽光電發電設備及相關零組件，須依中央主管機關及縣市環保局所頒訂之廢棄物處理相關法令規定辦理，相關費用由乙方負擔。
- (十五) 乙方依本契約及審查通過之**施工計劃書**執行作業時，應遵守建物使用單位相關規範，不可擅自執行作業。且施工時應依職業安全衛生法相關規定辦理，並負責設施安全及修繕維護責任，如造成第三者損害概由乙方負完全賠償責任。
- (十六) 若因相關法規等因素無法順利履行本契約租賃標的施作或取得相關執照時，乙方可提出相關證明經甲方同意後可減少標的或提前終止契約，提前終止契約者不受本約第八條之限制，履約保證金無息返還。
倘前揭標的物可施作面積不足 3,000 平方公尺，則基本系統設置容量得以每 10 平方公尺 1kWp 之比例減少，並應依租賃契約第十二條辦理公證變更等相關事宜，相關費用概由乙方負擔。
- (十七) 若契約期間有本案租賃標的物無法交予乙方或部分須提前收回之情形，乙方應配合辦理，**乙方不得要求任何補(賠)償及其他異議。如乙方評估廠區內其他場所亦能設置太陽光電發電設備，得以書面檢具計劃書等相關文件向甲方申請，經本局同意後始得增設納入擴充範圍，增設部分之契約，依原契約條款為主，另簽訂 20 年契約（不含製作期），並配合辦理公證，相關費用皆由乙方負擔，履約保證金亦依比例上調。**
- (十八) **擴充範圍如提供土地設置太陽光電發電設備，倘新建之建物或雜項工作物需申請登記，應以本局名義申請，且應維持原土地計畫使用。**
- (十九) 罰則：乙方違反本契約或政府法令之規定，經甲方通知限期改善而未於期限內改善者，甲方得按次處乙方新臺幣 **1 萬元** 之懲罰性違約金，並得連續處罰。

立契約書人

甲方：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人：經理

地 址：

乙方：公 司

(姓名)

法人統一編號

法定代理人

(或負責人)

身分證統一編號

出生 年 月 日

住址

電話

中 華 民 國 年 月 日

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所出租標的物發生火災、淹水危害公共安全通報表
(標準作業程序(SOP)流程圖)

