

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所

臺東火車站南側屋頂及周遭建物屋頂、土地設置太陽光電發電設備
租賃契約

契約案號：

出租機關：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所(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)

(一)建物：

縣市	位置	約可建置面積 (m^2)	基本系統 設置容量 (kWp)	設定發電度數 (度/kWp 月)
臺東縣	臺東站南側風雨走廊屋頂	448	205	84.9
	臺東站南側廁所屋頂	220		
	臺東站南側屋頂	422		
	臺東站北側廁所屋頂	306		
	臺東站北側風雨走廊屋頂	253		
	原號誌分駐所屋頂	131		
	原號誌分駐所旁車棚屋頂	98		
	合計	1,878		

(二)土地：(供設置太陽光電車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架)

縣市	位置(臺東市石壁段)	約可建置面積(m^2)	基本系統 設置容量 (kWp)	設定發電度數 (度/kWp 月)
臺東縣	臺東站南側廁所後方空地 (地號:601)	120	45	84.9
	自行車補給站前空地 (地號:601)	66		
	臺東站北側停車場旁走道(地號:573、574、575、576、583、584)	146		
	臺東站腳踏車停車場 (地號:576、582)	44		
	原號誌分駐所東側空地(地號:630)	212		
	合計	588		

(三)建物土地合計值

建物+土地	建置面積 (m ²)	基本系統 設置容量 (kWp)	設定發電度數 (度/kWp 月)
合計	2,466	250	84.9

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(新建車棚、風雨走廊、停車場棚架、申請相關執照、設置太陽光電發電設備及辦理相關行政流程等)，計 8 個月。(倘因申辦太陽光電車棚、**風雨走廊、風雨停車場**建造執照或雜項執照等需要，乙方得再向甲方申請展延，經甲方同意後最多展延 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、用途限制：

(一)本租賃標的物建物屋頂限作為設置太陽光電發電設備，**土地僅供作為設置太陽光電車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架使用。**

(二)**太陽光電棚架坐落之土地：乙方須以本局名義投資興建車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架主結構，並以太陽光電板作為屋頂或於棚架頂棚上設置太陽光電板。**

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：250 kWp。
2. 設定發電度數：臺東縣 84.9 度/kWp·月。
3. 售電每度金額：公證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__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 月)×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. 基本售電回饋金：
 - (1)1 個月計算，以 1 個月為一期繳交。
 - (2)基本售電回饋金於當月 25 日前繳交。
2. 超過月保證售電營業額部分之售電回饋金：

(1)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 25 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)申請每月或每 2 個月(依躉購電能之電業作業程序)售電價總收入之證明，並製作售電回饋金計算表，應於超過月保證售電營業額部分之售電回饋金繳費日前 5 日以前檢送售電收入證明及售電回饋金計算表予甲方審核。

(四)售電回饋金限以即期支票繳納或匯款，匯款帳號：臺灣銀行臺東分行，帳號：023037092062，戶名：交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所臺東服務站，用途欄應註明租賃標的物或承租人等資訊。

(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售電回饋金。

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、履約保證金及保險保證金

(一)履約保證金按基本系統設置容量(250 kWp)× 5,000 元計算，計新臺幣 125 萬元整，於公證前繳交或由押標金轉抵(於公證前補足差額，請開立支票，抬頭:交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所臺東服務站)，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 10 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)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 個月建物無滲、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、懲罰性違約金、水、電、瓦斯、大樓管理費(包含公共水、電費，以下同)、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、於契約期間屆滿或契約終止甲方有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，則甲方直接無償取得太陽光電發電設備所有權，乙方不得有異議，並配合後續辦理移轉之行政程序。若不保留，於契約期間屆滿或契約終止3個月內(末日為例假日時延至下一上班日)，乙方應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，並會同甲方點交無誤2個月後，建物、棚架無滲、漏水現象；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、乙方未依前條規定返還租賃標的物予甲方時，應按逾期之期間，每日給付**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**書面通知**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，甲乙雙方合意以臺灣臺東地方法院為第一審管轄法院。

十五、其他約定事項

- (一)本契約建物、土地原屬公有房舍、土地，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。
- (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。若為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，可向甲方提出申請核准後，由乙~~方~~自行修復並負擔費用，契約關係可持續進行。
- (十)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(以乙方名義為被保險人)。

3. 乙方投保公共意外責任險，其保險範圍及最低保險金額如下：1. 每一個人體傷責任：新臺幣 600 萬元。2. 每一意外事故體傷責任：新臺幣 1 億 2,000 萬元。3. 每一事故財產損失：新臺幣 1,000 萬元。4. 期間最高賠償金額：新臺幣 2 億 5,200 萬元。
 4. 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。
 5. 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南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南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。
 6. 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。
 7. 乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。
 8. 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。
 9. 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。
- (十一) 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。
- (十二) 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。
- (十三) 本租約 1 式 4 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。
- (十四) 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺南貨運服務所**臺東火車站南側屋頂及周遭建物屋頂、土地設置太陽光電發電設備**投標須知均為契約之一部分，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。
- (十五) 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) 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。
- (二) 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。
- (三) 除標示之屋頂、土地外，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(土地以申報地價年租率 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、土地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。
- (四) 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 電子顯示器之維護和使用安全及電費由乙方負責。
- (五) 乙方在租賃範圍內屋頂或**棚架**設置太陽光電發電設備，興建前應提出設置計畫書或相關圖說並應計算建物、**棚架**之結構及承載力，加強其防風防颱設施及預作防水工程，不得影響建物、棚架之結構安全、原有設備及造成屋頂毀損或滲漏，並經結構技師專業評估及簽證後並送甲方，方可施工興建。
- (六) 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。
- (七) 契約期間如造成甲方建築物、棚架損壞或屋頂毀損或滲漏，或對本局租賃標的物既有電氣設備造成影響損壞者，**除由乙方提出公正第三方證明非屬其責任之文件外，概由乙方負擔**，於雙方約定期限內完成修復，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。
- (八) 乙方於設置太陽光電發電設備期間所發生之侵權、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。
- (九) 契約期間有關所租用範圍之建物、**棚架**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) 乙方設置太陽光電發電設備、**棚架**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。
- (十一) 乙方依本契約、審查通過之計畫書或相關圖說執行作業時，應遵守建物、土地使用單位相關規範，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。
- (十二) **為配合本局臺東火車站整體規劃需要，本案土地標的要求建置之太陽光電車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架高度不得高於 4.5 公尺，簷高不得低於 3 公尺(或甲方同意之高度)，且建物設計需經甲方審核同意。**
- (十三) 土地供設置太陽光電車棚、風雨走廊、風雨停車場等**棚架**規範
1. 太陽光電棚架坐落之土地: 由乙方以本局名義投資興建**車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架**主結構，並以太陽光電板作為屋頂或於棚架頂棚上設置太陽光電板。
 2. 本契約土地僅供設置太陽光電**車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架**，不得影響原土地用途。
 3. 租賃期間本契約土地，乙方須無償提供不特定人使用。

4. 乙方興建車棚、風雨走廊、停車場棚架，應在不影響本局站場營運安全及觀瞻原則下，事先繪製圖說並檢附書面相關資料向甲方提出，經甲方同意後，以交通部臺灣鐵路管理局名義依建築法規向當地主管機關申請建造執照或雜項執照核發後興建。該車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架，產權歸屬本局所有，乙方有使用權，設備之修繕及衍生之相關賦稅費用由乙方負擔並負責設施安全維護責任，如造成第三者損害概由乙方負完全賠償責任。乙方應於建物竣工取得使用執照辦妥保存登記後將相關執照正本送交甲方，上開申辦手續、審查、施設費用概由乙方負擔。前述如經當地主管機關核准免予申辦許可時，乙方仍應簽妥放棄所有權切結書後，始得建造或設置。並不得主張有民法第 832 條地上權之適用。
5. 乙方除可興建太陽光電車棚、風雨走廊、風雨停車場等棚架外不得擅自在租賃標的物上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施。違者，乙方應於甲方通知送達之日起 30 日內拆除擅自興建建物或設施，如逾期未拆除，乙方應支付懲罰性違約金。懲罰性違約金之計算，自上開期限屆至之翌日起至拆除完成經甲方確認止，按基本售電回饋金金額 2 倍，依使用日數佔整月比例核算之。
6. 若因乙方施作太陽光電車棚、風雨走廊、停車場等棚架相關工程，損壞原有建物、設施或走道、停車場等地面層，應於工程完工後修復或更新。
- (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系統設備及相關零組件，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) 若因相關法規或不可抗拒等因素無法順利履行本契約租賃標的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。減少標的者，其基本系統設置容量依比例(本契約平均單位面積基本系統設置容量與減少面積之乘績)減少。並應依租賃契約第十二條辦理公證變更等相關事宜。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。
- (十六) 乙方因工程需要或配合職安規定所架設之屋頂防護欄等設施悉由乙方負擔，不得要求甲方補償。
- (十七) 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南貨運服務所

法定代理人：經理 謝文宗

地 址：花蓮縣花蓮市富裕 2 街 36 號

電話：03-8561651

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：

住址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日