

[附件]

太陽光電系統建物屋頂租賃合約

出租單位：

承租單位：

履約地點：

簽約日期： 年 月 日

太陽光電系統建物屋頂租賃合約

(以下簡稱甲方)

立合約人：

(以下簡稱乙方)

緣雙方就房屋(建物)之租賃標的相關權利義務事宜，甲乙雙方合意約定如下：

第一條 承租用途：

- (一) 設置太陽光電電能發電系統(以下簡稱「本系統」)並依能源局第三型再生能源發電設備申請設置及併聯商業運轉發電。
- (二) 履約地點：如第二條登載內容。
- (三) 工作事項：於建物權狀登記之合法建物上安裝供電系統及相關設施，申請費用由乙方負責，如自簽約日起一年內乙方未能取得經濟部能源局核發太陽光電發電設備同意備案函，本租約將同意無條件依第七條第二項終止本合約。
- (四) 此太陽光電發電系統之所有權及相關權利及義務歸屬乙方，本案太陽光電發電系統依「再生能源發展條例」等相關法令設置具有獨立價值之設備，並非租賃標的之構成部分，亦非其從物。
- (五) 基於上述用途，本約簽訂後，甲方同意乙方著手辦理台灣電力股份有限公司(以下簡稱「台電」)之併聯審查，再生能源發電設備之認定申請，甲方應於乙方通知期限內，協助及配合相關辦理程序並提供所需文件及資料。

第二條 合約標的

一、租賃建物屋頂及本系統所需之必要設備使用空間(以下簡稱「租賃標的」)：

- (一) 建物地址：_____。
- (二) 建物坐落之地號：_____地號。
- (三) 建物建號：_____建號。
- (四) 建物使用執照：_____。

二、租賃範圍：甲方出租租賃標的予乙方，作為建置本系統以向台

電公司申請併聯躉售電力之處所。除屋頂外，如有使用土地、建物其他部分用以設置線路、電桿、變壓器或其他與本系統相關設備者，應由乙方提供電路設計圖等圖說提供予甲方確認，並視為本合約之一部分。本租賃標的僅限作為本系統建置與發售電相關使用，不得使用於任何其他用途。

三、租賃標的如有更正、分割、重測，或其他致原標示變更等事由發生時，甲方應將變更登記之情形通知乙方，雙方並另行簽訂增補條款將租賃標的重新特定。

四、租賃期間：

(一) 增加本項：本合約於甲乙雙方簽訂日起即生效。

(二) 本合約為定期租賃合約，其租賃期間自台電同意併聯日起算 20 年，租期屆滿後本系統所有權即歸屬甲方。

(三) 甲方同意自雙方簽訂本合約並履行第十條公證約定之內容後，提供租賃標的予乙方使用建置本系統，但乙方若於本合約簽訂日起 12 個月內未完成本系統與台電併聯掛錶者，任一方得無條件終止合約。

五、為辦理本系統建置等事項，甲方授權乙方於本系統向台電、能源局、結構技師等主管機關辦理本系統建置等相關流程使用圍內，代為刻印並使用印章，如使用於非本系統相關事項，由乙方自負一切法律責任。

六、甲方應於本合約簽訂後 5 日（以工作天計，下同）內提供乙方於設置太陽光電系統向主管機關申請備案、設備登記、辦理與台電公司併聯及審查、完工核備等程序所需之文件正本或與正本相符之影本（包含但不限於下列文件）：

(一) 租賃標的土地所有權狀。

(二) 租賃標的建物所有權狀（如尚未取得，則甲方應於租約簽訂後 15 日內辦理建物所有權第一次登記）。

(三) 租賃標的地籍圖謄本。

(四) 租賃標的使用執照。

(五) 租賃標的使用執照竣工圖。

(六) 租賃標的最新一期電費單。

(七) 租賃標的之農業設施容許使用證明、畜牧場登記證、與獸醫師合約及化製場合約影本，並使屋主配合甲方取得農業主管單位之再生能源設備申設核可（如租賃標的非畜牧場或農業設施者，則無須提供本款所列之文件）。

(八) 租賃標的土地、建物所有權人身分證正反面影印本，或法人變更登記事項表影印本。

(九) 租賃標的土地及建物使用同意書各五份(除雙方另有約定者外,此同意書僅限定作為本系統辦理台電併聯審查申請、能源局同意備案申請、建管處免雜照申請等與本系統申設相關事項使用,且除供本系統與台電併聯躉售電能外,乙方就租賃標的並無其他處分之權利)。

第三條 租金與付款方式

- 一、租金計算：以本系統每期收到與台電公司實際售電收入(不包含營業稅)計算之6%作為每期租金,乙方支付租金時將檢附每期電費單影本予甲方作留存。
- 二、雙方於簽訂本合約並履行第十條公證約定之內容後,乙方於本系統工程建置期間應先預付前六個月(即新台幣_____元)租金為定金,乙方並得於本系統正式運轉時按每期應支付租金自前開定金依序扣除。
- 三、租賃標的租金自本系統與台電公司完成併聯掛錶日開始起算,乙方應於收到本系統每期與台電公司售電收入後次月5日前,將每期租金以電匯方式匯入下列銀行帳戶或其他由甲方另行指定之銀行,匯費並自每期應給付租金中扣除。
- 四、租賃標的之房屋稅、地價稅皆由甲方自行負擔,乙方並依政府法令代扣繳租金收益所得稅(如甲方為自然人,則乙方另為甲方代扣繳租金收益之二代健保費用)。
- 五、本合約租賃期間內,乙方同意支付甲方所提供為工程建置與本系統清潔維護所需之水電。待本工程與系統建置完畢後,相關之水電費用由乙方安裝水電錶後依實際使用度數計費。
- 六、甲方除依本條約定對乙方之租金請求權與第四條第六、七項之損害賠償請求權及第六條之遲延罰款外,對於乙方無其他債權與物權請求權。

第四條 安全維護

- 一、乙方使用租賃標的應符合建築相關法令及消防相關法規,並取得主管機關許可,乙方應自行投保本系統之電子設備綜合險(包含但不限於第三人責任險),確保本系統運行正常,如有出險事故發生時,乙方將向保險公司進行出險理賠請求。
- 二、乙方應就本系統可能發生之意外事故及第三責任(包含但不限於風災、火災、水災、地震...等),向保險機構進行投保,如發生保險事故,乙方應先行向保險機構進行出險求償,並賠償甲方因意外事故或第三責任所造成之財物損失。

- 三、租賃期間內，甲方不得對租賃標的進行改建或拆除等變動。但事先提供相關圖說資料，以書面通知乙方並經乙方同意作成本合約附件者，不在此限。
- 四、本系統建置前，甲方應配合提供租賃標的建物結構圖、設計圖等相關資料予乙方。乙方應以自己之費用委請結構技師就租賃標的之屋頂結構進行本系統建置評估計算，以避免影響租賃標的之結構安全或造成屋頂破損滲漏。
- 五、除完成本系統建置外，甲方同意乙方得定期或不定期派員至租賃標的進行本系統維護、保養及清潔。乙方所派遣之人員與日期、時間須提前 2 日告知甲方，並取得甲方同意後方可進行。
- 六、雙方應盡善良管理人注意義務管理並使用租賃標的，任一方如發現租賃標的有破損、滲漏或影響結構安全等情形時，應立即通知他方，並進行緊急處理避免損害擴大。
- 七、若前項破損情事經甲方自行委請之結構技師鑑定，判斷係因本系統設置所致者，甲方得定 30 日之期間通知乙方改善，如乙方逾期仍未改善，甲方得終止本合約，乙方並應賠償因影響租賃標的造成屋頂破損滲漏產生之損害；若係因自然耗損、不可抗力事由及第三責任（包含但不限於風災、火災、水災、地震...等），乙方應向保險機構進行求償，並賠償甲方因意外事故與第三責任所造成甲方之財物損失。其餘不可歸責於乙方之事由所造成者，修繕費用則由甲方負擔。
- 八、如因本系統模組掉落、漏電或其他可歸責於本系統之事由造成其他人員或財物受損時，乙方應負損害賠償責任。
- 九、除因意外事故與第三責任（包含但不限於風災、火災、水災、地震...等）等不可抗力因素致本系統受損外，甲方應擔保本系統不因可歸責於甲方之事由，造成本系統毀損或無法正常與台電依約躉售電能。

第五條 權利移轉

- 一、於租賃期間內，甲方不得將本租賃標的出租或轉交予第三人使用。若甲方於租期屆滿前將租賃標的坐落之土地或建物所有權出售、轉讓或繼承予第三人所有時，依民法第 425 條規定，本合約對於該受讓第三人仍繼續存在，甲方應協助乙方與受讓人辦理與本合約條件內容相同之租約重新簽訂及公證。如發生任何爭訟，所發生之訴訟費用由甲方負擔，如有其他損害並應一併賠償。

第六條 保密義務

任一方對於他方提供之圖紙、本合約有關資料、工程總價、融資方案及可能接觸或已接觸他方之營業秘密及其他業務或技術上機密資訊，除為辦理本合約相關流程而提供予主管機關、甲方之顧問或乙方之顧問、投資方、融資方或合作方，未經他方事前書面同意，不得將其全部或一部提供或揭露予任何第三人。

第七條 合約解除或終止

- 一、除本合約另有約定外，未經甲乙雙方書面同意，任一方不得解除或終止合約。
- 二、經證明乙方履約有下列情形之一者，甲方得以書面通知乙方終止合約並要求乙方自行拆除本系統設備，返還租賃標的並回復原狀（如已更換建物屋頂者，則屋頂應維持更換後狀態）：
 - （一）遲延支付租金達 30 天者（遲延利息依法定利率計算）。
 - （二）建置非與本系統相關設備者。
 - （三）因本系統設置造成屋頂破損且經甲方限期改善未予改善者。
 - （四）乙方於簽約日起一年內未能取得經濟部能源局核發太陽光電發電設備同意備案函。
- 三、甲方履約有下列情形之一者，乙方得以書面通知甲方終止合約，且甲方同意按乙方提出之單據憑證，就本系統之工程造價及工程管理費如數賠償乙方，且如因下列情事而需拆除本系統，概由甲方自行負責：
 - （一）甲方未於約定期間內提供第二條第六項所需文予乙方者（如甲方於本合約簽訂前即已提供者，免此義務）。
 - （二）甲方未經乙方書面同意，於租賃期間內將租賃標的另出租予其他第三人者。
 - （三）甲方將本系統出賣、設質或為其他處分，致有害於乙方之權益者。
 - （四）如乙方已依照第四條第五項通知甲方，而甲方拒絕或妨礙乙方派員進入租賃標的進行本系統建置與維護、保養及清潔者。
 - （五）甲方未經乙方同意移動或更動本系統設備及數據，或對租賃標的作任何改建、拆除等變動者。
 - （六）甲方於租賃期間尚未屆滿前要求乙方拆除本系統設備者。
 - （七）除因自然耗損、不可抗力事由與第三責任（包含但不限於

風災、火災、水災、地震…等)需由乙方自行請求保險機構理賠外，若甲方怠於履行建物修繕義務，或其他可歸責於甲方之事由，致使租賃標的上所建置之太陽能光電發電系統無法正常發電收益，經乙方通知後 15 日內仍未改善者。

第八條 特別約定事項

本合約簽訂後，如有甲方之抵押債權人聲請拍賣租賃標的時，甲方同意乙方於租賃標的經拍賣點交予拍定人前，得將原須支付予甲方租金之全部或一部直接支付予甲方債權人，並視為乙方已履行本合約給付租金之義務；若因拍賣經法院除去租賃關係時，本合約不待乙方通知即視為立即終止，由乙方與拍定人重新洽談租賃合約。

第九條 爭議處理

- 一、甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及合約約定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。
- 二、本合約之解釋、適用及履行應以中華民國法律為準據法，因本合約所生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第十條 合約文件及效力

- 一、本合約包括：合約本文、附件及其變更或補充。
- 二、合約文件，包括以書面、錄影、照相、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。
- 三、合約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有約定外，合約中之附件及其變更或補充，優先於合約本文。本合約之變更或補充，應以書面方式為之，並經雙方法定代理人（如為自然人則為本人）簽章後始生效力。
- 四、本合約所為之通知，應以書面為之。
- 五、本合約於簽訂後，雙方同意本合約應依民法第四百二十二條規定，經法院或民間公證人處所辦理並完成公證，並依公證法第十三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。
- 六、本合約正本叁份，由甲、乙方及公證單位各執壹份。

立合約書人

甲 方：

地 址：

負 責 人：

身分證 / 統一編號：

乙 方：

登記地址：

負 責 人：

統一編號：

乙方代理人：

登記地址：

統一編號：