

溪州區域垃圾衛生掩埋場標租設置太陽光電發電系統

契約書(草案)

標租機關：溪州鄉公所 (以下簡稱甲方)

承租人(廠商)： (以下簡稱乙方)

雙方同意依誠信原則並共同遵守，簽訂溪州區域垃圾衛生掩埋場標租設置太陽光電發電系統，租賃契約如下：

第一條 租賃範圍：

- (一) 標租場址：溪州區域垃圾衛生掩埋場；過溪子段164-1、164-6、164-8 地號 (9972m²) 及過溪子段152-3、152-4、152-5、152-8、152-9、152-11、152-12、152-13 地號 (53007m²)、過溪子段701地號(635 m²)、過溪子段636-4地號(9185m²)，計(72799m²)，或其他經機關指定地點 (掩埋場內之擴增)。
- (二) 前項場址之租用，不得違反彰化縣政府財產管理自治條例、相關太陽光電設置相關法令民法、建築管理及其他法令之規定。
- (三) 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，並經甲方同意後，將該清單一式四份行文至彰化縣政府審核 (或備案)，由乙方、彰化縣政府各執一份，餘由甲方存執。
- (四) 前項租賃標的清單應包含下列內容：
 1. 標租機關及聯絡窗口。
 2. 場址現況。
 3. 設置地址或坐落地號。
 4. 設置容量及面積。
 5. 其他經甲方認為應載明之事項。

第二條 租賃期間：

- (一) 自台電併網日起算9年11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，經甲方同意後辦理，逾期未申請者，視為無意續租。
- (三) 續租申請：
 - 1. 續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算9年11個月。
 - 2. 如同意續租，則經營依原回饋金方式，作為續租條件。

第三條 租賃期間租賃標的之碳權歸甲方所有，甲方得自行運用。

第四條 乙方應辦事項：

- (一) 乙方應以甲方同意之標的及容量進行施作，最遲於簽約後12個月內完成（可延長1年）。（非歸責於乙方之事由者不在此限）
- (二) 設計前必要之場地調查。
- (三) 系統建置前、後應依建築法相關規定申請取得許可（如免則免）。
- (四) 應維護發電設備正常使用。

第五條 場址使用限制：

- (一) 本租賃契約出租之場址架設太陽光電發電系統使用外，乙方限制如下：
 - 1、不得供任何其他用途。
 - 2、掩埋場下方如有沼氣、下陷、自燃及無法預估之危險情事，乙方應自行排除與負責。
 - 3、乙方承租掩埋場後之排水、滲水等情事，應做好防護措施，避免排入鄰地或灌溉溝渠。
 - 4、相關之電力設施設備應設置安全設備。
 - 5、如遇有震災、風災、等不可抗力之因素需使用本掩埋場之用地，經協商甲方須將一部分土地清空，供上述使用。
- 上述經甲方限定期限內告知乙方改善，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3個月內自行拆除所有太陽光電發電系統，而地上物等所有設施經甲方評估後，如無老舊及無危險之虞者歸甲方所有，否則由乙方拆除；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，由甲方自行處理，如有拆除設備費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。
- (三) 租賃期間有設施設備維護、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、鄰房反光部分或房舍管理機關之建物、設備受損，應由乙方全權負責，若因太陽光電發電系統設備而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。
- (四) 乙方在租賃範圍內設置太陽光電發電系統及相關證照、證明，由乙方出資興建及辦理，計算建物之結構及承載力並加強其防颱設計。租賃期間所發生之侵權、環保、人員傷亡及財物損失、等意外事件等，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，不得擅自拆除、增建、更換或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) 乙方對設置之標的物盡善良保管責任，如因故意、過失或施工不良，致甲方鎮管設施設備損毀時，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) 乙方施工及維運時應依相關規定及法規辦理。

第六條 本租賃契約標租場址如因屬免課徵房屋稅、地價稅及相關賦稅，倘因出租收益而衍生之相關賦稅，由乙方負擔。

第七條 租金計算方式：以回饋金計算。

(一)回饋金=固定年回饋金。

(二)每100m²至少4000元(依實際施設面積為準)

(三)本案總面積72799 (m²) -外圍面積 x 預估至少可施作面積%=200萬(每年年回饋金不可低於200萬)

第八條 回饋金繳納方式：

(一) 回饋金應自契約簽訂後至履約標的物取得台電公司之設備登記日，乙方應每半年繳納年回饋金一次，又該繳回饋金如乙方逾期不能辦理取得相關單位核發發電證明，該回饋金不退還。

(二) 乙方取得相關單位核發發電證明應向本公所核備。

(二) 回饋金每年分兩期繳納，承租廠商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繳納前期，並分別製作前一年七月至十二月與該年一月至六月回饋金繳納明細表，並經會計師簽章後，以掛號郵寄（以郵戳為憑）至出租機關。

(三) 乙方於承租期間內地址變更時，應即掛號郵件通知甲方更正，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。

(四) 上述回饋金，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。如該期年租金逾期達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。

第九條 逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：

(一) 每期租金逾期時，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，未能於本契約第4條規定期間完成太陽光電系統設置，乙方每日應支付新台幣1000元作為懲罰性違約金。

第十條 履約保證金：

(一) 簽約前繳納，金額新台幣為新台幣300萬元整。

(二) 履約保證金之退還：至本契約期約結束後90日內，由乙方申請退還。

第十一條 保險：

(一) 乙方應於履約期間辦理專業責任險及標的物保險。包括因業務疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致機關或其他第三人受有之損失。

(二) 工程實施階段應辦理相關工程保險期，期間自工程開工起至驗收合格止。

(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1份及繳費收據副本1份應於辦妥保險後即交甲方收執。

第十二條 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. 乙方未依本契約第一、四、五條（其中任一條者）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。

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. 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。

5. 使用行為違反契約者。

6. 使用租賃物違反法令者。
7. 政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務需要者。
8. 其他違反本租賃契約規定事項者。
9. 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，因可歸責於乙方者，乙方所繳之年租金、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年租金之抗辯權，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) 乙方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得甲方同意後，始生終止效力。甲方同意乙方終止契約後，其已繳交之年租金、履約保證金由甲方沒收不予退還，乙方擅自終止本契約者亦同。

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 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。

第十六條 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。

第十七條 法令變更之終止契約：

- (一) 因依法令變更致乙方無法辦理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. 該年度乙方已繳納之年租金按剩餘之日占該年度日數比例退還、甲方應退還履約保證金。
 2. 其他經雙方同意之補救措施。

第十八條 契約變更之通知方式：

- (一) 甲、乙雙方間之通知，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。甲、乙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。

第十九條 租賃建物及土地之返還：

- (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3個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租建物及土地；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，得自履約保證金扣除，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，經甲方催告仍未改善者，其所繳之履約保證金由甲方沒收。
- (三) 若乙方應回復原狀而未回復原狀其所遺留之器具、傢俱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

搬移處置或丟棄該器具、傢俱及雜物等回復原狀所生之處置費用，得自乙方履約保證金中扣除，不足部分再向乙方求償。

第二十條 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。

第二十一條 契約公證及訴訟：

- (一) 租賃契約簽訂後，乙方應會同甲方辦理公證，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，以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

第二十二條 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，應經甲、乙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。

第二十三條 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，甲、乙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甲、乙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，甲、乙雙方當事人同意以臺灣彰化地方法院為第一審管轄法院。

第二十四條 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，悉按第1次附郵寄送通知之日期，視為已合法送達。

第二十五條 權責及義務：

- (一) 乙方應於租賃契約簽訂完畢後善盡監督之職責，如發現被第三人占用或有礙租賃契約相關規定之執行，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，乙方不得規避、妨礙或拒絕。
- (三) 對場地之清理、垃圾及廢棄物清運、整地、設置、等相關執行及費用由乙方負責，不得向甲方請求。

第二十六條 契約份數：

本租賃契約正本3份，由甲、乙雙方各執1份，1份供公證使用；副本5份，由甲方留存3份，餘由乙方存執，如有誤繕，以正本為準。

第二十七條 本租賃契約未載明之事項，悉依彰化縣縣有財產管理自治條例、政府採購法、民法等相關法令或規定辦理。

第二十八條 本租賃契約簽訂後，如有增減內容或條文者，經雙方協議後以換文方式（即雙方之公文）辦理，並為互相遵守依據。

立契約書人

甲 方

標租機關：溪州鄉公所

法定代理人：江淑芬

地 址：彰化縣溪州鄉溪下路4段560號

電 話：04-8896100

乙 方

承租人(廠商)：

地 址：

統一編號：

負責人(法定代理人)：

身分證字號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

施工及維運期間注意及配合事項

1. 進場施工前需提送完整的施工計畫書圖報請標租機關核備【需包含現場負責人名字及聯絡方式、施工進度、施工範圍、太陽光電系統(含升壓設備)及管線位置分布】。
2. 交流路徑及外線路徑施工方式確認：依照規劃設計圖說與標租機關進行施工前檢討光電設置區域及現場管線路徑位置確認，新設 KWH 台電電錶箱及台電外線開挖位置確認。
3. 施工期及注意事項：施工期間應先通知標租機關徵得同意後始得進場，安全防護圍籬措施應做好，並應指派人員進行現場監工及指揮。
4. 臨時水電：由承租人自行負責。
5. 場區安全衛生及廢棄物由承租人自行負責清除處理，必須將施工區域環境清理乾淨。
6. 進場維運前應先通知標租機關(原則3日前)，徵得同意後始得進場。