

彰化縣大村鄉鄉管公有土地或建物設置太陽光電發電設備標租作業要點

中華民國112年2月21日彰大鄉財字第1120002781號公告訂定

中華民國112年7月18日彰大鄉財字第1120011605號公告修訂

中華民國113年4月1日彰大鄉財字第1130005099號公告修訂

一、彰化縣大村鄉公所（以下簡稱本所）於不違反鄉管公有土地及建物原定用途情形下，為促進鄉管公有土地或建物有效利用、增加鄉庫收入，並積極落實綠色能源政策，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- (一) 標租機關：指辦理標租鄉管公有土地或建物設置太陽光電發電系統之簽約主體。
- (二) 鄉管公有土地暨建物：指本所各單位管理之公有土地暨建物。
- (三) 太陽光電發電設備：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。
- (四) 設備裝置容量：指欲裝設太陽能光電發電設備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。
- (五) 峰瓦（kWp）：指太陽能光電發電設備裝置容量計算單位，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，光譜一千 W/m^2 太陽日照強度）下之額定功率輸出。
- (六) 標租：指以公開標租方式，將鄉管公有土地或建物出租。
- (七) 承租人：指優先取得與標租機關簽約資格之得標人，並締結契約者。
- (八) 基本設備裝置容量：指規劃設置太陽光電發電設備之最低裝置容量，由標租機關於招標文件訂定之。
- (九) 標租設備裝置容量：指投標人欲規劃設置太陽光電發電設備之總裝置量，採公開標租方式得出。但不得低於基本設備裝置容量。
- (十) 經營年租金：指太陽光電發電設備售電收入乘以售電回饋百分比所得價款。
- (十一) 售電回饋百分比：指投標人願支付之售電收入百分比，至少

為百分之五（5%）以上，採公開標租方式得出。

（十二）使用補償金：指租賃關係消滅，承租人未依租約約定騰空返還而無權繼續使用鄉管公有土地或建物，應繳納前一年度經營年租金一點五倍之金額。

三、租賃標的清單：

標租機關應於標租鄉管公有土地或建物前，書面通知土地或建物管理單位在不影響原定用途情形下，就未來使用年限達二十年以上之公有土地或建物，提供租賃標的清單。

前項土地之租用，不得違反彰化縣縣有財產管理自治條例、民法、建築管理及其他法令之規定。

為使標租機關有效管理太陽光電發電設備裝置現況，承租人應於申請經濟部能源局（以下簡稱能源局）再生能源發電設備同意備案前，填妥租賃標的清單裝置容量及裝置面積，並經土地或建物管理機關用印後，將該清單一式四份行文至本所審核。由承租人、土地或建物管理單位、標租機關各執一份，餘由本所存執。

前項租賃標的清單應包含下列內容：

- （一）公有土地或建物管理機關（單位）及聯絡窗口。
- （二）裝置地址。
- （三）裝置容量。
- （四）裝置土地或建物之坐落地號。
- （五）裝置建築物之建號或使用執照字號。
- （六）裝置面積。
- （七）其他經標租機關認為應載明之事項。

四、標租對象：

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。

五、租賃期間：

公開標租之標的，其租賃期間以二十年為限，租期屆滿租賃關係即行終止。

六、售電回饋百分比至少為百分之五以上，但標租機關得於招標文件另訂定下限。

七、經營年租金計算方式：

- (一) 經營年租金應於合約生效日起算。
- (二) 自合約生效日起至太陽光電發電設備裝置完成期間，經營年租金依租賃標的清單（土地以申報地價總額百分之五、房屋以房屋課稅現值百分之十）記載分別計收。
- (三) 太陽光電發電設備裝置完成經營年租金則以售電收入（元） \times 售電回饋百分比（%）計算。
- (四) 售電收入由承租人向臺灣電力公司申請每月回售電價總收入之證明，以計算每期總發電售出所得價款。

八、經營年租金繳納方式：

- (一) 太陽光電發電設備裝置完成前，標租機關應於合約生效日開立當年度之經營年租金繳款通知單予承租人，承租人應於繳款通知單寄出當日（以郵戳為憑）起三十日內至指定處所繳納該期經營年租金。
- (二) 太陽光電發電設備裝置完成後，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，依前點製作前一年七月至十二月與該年一月至六月經營年租金繳納明細表並經會計師簽章後掛號郵寄（以郵戳為憑）至標租機關。
- (三) 標租機關應於收到經營年租金繳納明細表後，開立繳款通知單予承租人，承租人應於繳款通知單寄出當日（以郵戳為憑）起三十日內至指定處所繳納該期經營年租金。承租人未收到繳款通知單者，應自動洽標租機關補單繳納；承租人未補單致經營年租金逾期未繳，視逾期違約，應加收逾期違約金。
- (四) 承租人於承租期間內地址變更時，應即以掛號郵件通知標租機

關更正，如未通知，致標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標租機關另行補寄繳款通知單，致逾期繳納經營年租金者，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

- (五) 如承租人未於繳納期限內完成經營年租金之繳納，標租機關應依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單予承租人，承租人應於標租機關指定期限內繳納完畢。如該期經營年租金逾期達四個月並經標租機關催告承租人限期繳納，逾期仍未繳納者，標租機關得終止契約。

九、違約金計算方式：

(一) 自合約生效日起至太陽光電發電備裝置完成前「土地以申報地價總額百分之五、房屋以房屋課稅現值百分之十」加收違約金。

(二) 每期經營年租金逾期繳納者，應依下列各款加收逾期違約金：

1. 逾期繳納未滿一個月者，處該期經營年租金金額百分之二之逾期違約金。
2. 逾期繳納一個月以上未滿二個月者，處該期經營年租金金額百分之四之逾期違約金。
3. 逾期繳納二個月以上未滿三個月者，處該期經營年租金金額百分之八之逾期違約金。
4. 逾期繳納三個月以上者，處該期經營年租金金額百分之十之逾期違約金。

標租機關得於契約中另訂其他違約金之計算及繳納方式。

十、採公開標租者競標方式：

以投標設備裝置容量「以峰瓦 (kWp) 為單位」與售電回饋百分比之乘積值競標，並以有效投標標單之投標乘積值最高者為得標廠商；前項標租系統售電回饋百分比填寫之數值可至小數點後二位。若最高標者有二標以上相同時，進行第二次比價，以最高者為得標廠商；若再相同時以公開抽籤方式決定之。

十一、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光電發電設備並返還承租土地或建物；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電設備所有權，並由標租機關自行處理，相關拆除設備運棄處理等衍生之費用由承租人負擔。

十二、履約保證金：

依本要點標租鄉管公有土地或建物設置太陽光電發電設備得規定承租人繳交履約保證金，履約保證金依投標設備裝置容量(kWp)*新臺幣4,000(元/kWp)計算，標租機關得視需要於契約內另訂繳納金額及方式。

契約關係終止或消滅時，承租人如無違約，於承租土地或建物回復原狀交還標租機關後，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後，承租人未依契約或標租機關催告期限內回復原狀交還土地或建物，標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。

十三、終止契約：

有下列情形之一者，標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。

(四)經營年租金逾期未繳納達四個月並經標租機關催告承租限期繳納，逾期仍未繳納者。

(五)太陽光電發電設備需一年內設置完成，逾期得終止契約。

如具有前項第二款至第五款情形之一者，標租機關得終止契約，並沒收已繳之履約保證金。

標租機關得視需要於招標文件內另訂其他終止契約情形。

十四、標租機關權責及業務：

標租機關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，標租機關應立即依法或契約規定處理。

標租機關得定期或不定期派員至該太陽光電發電設備裝置地點巡查，承租人不得規避、妨礙或拒絕。

十五、本作業要點自公告日起施行。