

太陽光電地面型租賃契約書(內容僅供參考)

立契約書人○○○(以下簡稱甲方)與○○○公司(以下簡稱乙方)，雙方同意依再生能源發展條例及相關法規之規定，由甲方提供土地予乙方使用，乙方於該土地上投資設置太陽光電系統並為營運，營運期間屆滿後，收回太陽光電系統並返還土地予甲方。雙方約定條款如下，以資承諾共同遵守履行：

第一章 總則

第一條 名詞定義契約解釋：

- 一.電能購售合約：乙方與台灣電力股份有限公司(下稱台灣電力公司)依再生能源發展條例相關法規簽訂之電能購售合約。
- 二.電能購售合約躉購電價：依再生能源發展條例規定，在上述合約中簽訂台灣電力公司收購本案太陽光電系統產出電能每度電之價格。
- 三.售電起始日：台灣電力公司開始計算並收購本契約太陽光電系統電能之日。
- 四.售電年度：每年售電起始日至隔年售電起始日之前1日為售電年度。
- 五.售電收入：台灣電力公司給付乙方太陽光電系統發電之收入。
- 六.甲方義務期：甲方若於甲方義務期內提前解約，需負擔提前解約罰款。在甲方義務期以後，甲方可隨時通知乙方要求提前解約，不負罰則，但需給予乙方180日緩衝期以進行地上物之清除處理。本契約之甲方義務期為售電起始日起算之20年期間。
- 七.租金帳戶：甲方指定乙方撥付土地租金之帳戶。如下。

銀行	分行	帳號

第二條 契約解釋：

- 一.本契約各章節及條文之標題不影響各條之內容，效力悉依各條之文字內容為準。
- 二.本契約所引用之法規均包含未來增刪及修訂之條文。
- 三.本契約所未規定之事項，依相關法規之規定處理。

第三條 期日定義：

本契約文件所載日期，除另有約定外，均以日曆天計算，星期六、

星期日、國定假日或其他休息日均計入。

第二章 合作範圍

第四條 合作期間：

- 一.本契約之合作營運期間為自簽約之日起算，至電能購售合約消滅為止。
- 二.甲方如在本契約之甲方義務期內提前解約，則需負擔提前解約罰款。
- 三.乙方因設置太陽光電系統費用由乙方自行負擔；本契約期滿，不得以任何理由要求甲方補償。設置應依相關法規施作，如衍生違法事件，乙方應自行負責。

第三章 系統建置

第五條 甲方工作範圍：

為完成本契約太陽光電系統之開發及經營管理，甲方應負責用地交付乙方使用，包含土地使用權利及地上物之清除。

第六條 乙方工作範圍：

為完成本契約太陽光電系統之開發及經營管理，乙方應負責辦理甲方工作範圍以外太陽光電系統規劃、設計、建置、營運及維護管理等工作。

第四章 用地取得與使用

第七條 用地交付之範圍：

- 一.甲方為本契約太陽光電系統建置、營運及開發之需要，提供乙方用地之用地範圍如附圖之基地區位圖與地籍範圍所示。其用地面積為○○○平方公尺（約○○○分）。
- 二.甲方交付之本契約用地面積以土地登記簿記載之內容為準，使用範圍以地政機關鑑界之界址為準。
- 三.甲方交付之土地如有任何權利瑕疵，應由甲方負責排除之。

第八條 用地交付時間：

本契約用地由甲方於簽訂契約日起15日內交付乙方。

第九條 交付用地之程序：

甲方交付本契約用地予乙方使用時，應事先通知乙方，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地地籍清冊，經雙方確認無誤後由乙方簽收，視為完成交付用地。如因可歸責於乙方之事由且經甲方限期20日曆天催告，仍未依期完成點交時，甲

方得終止本契約。

第十條 土地使用：

- 一. 乙方應依本契約之約定及相關法令之規定，以善良管理人之注意義務，使用及管理甲方交付之用地。
- 二. 租約存續期間，如有遭棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事者，乙方應自行依環保相關法令於期限內清除、改善或整治。
- 三. 乙方就承租土地不得請求設定地上權，亦不得轉租、轉借或以其他名義供第三人使用。

第十一條 稅捐及費用：

本契約存續期間，乙方應負責管理太陽光電發電設備及其它增設之地上物或設施，維護設施正常運作，並應負擔營運所衍生之各項稅捐(包括但不限於地價稅及營業稅等費用)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳交之罰鍰。所得稅及未來因土地移轉、繼承所衍生之各項稅捐(包括但不限於土地增值稅、贈與稅、遺產稅等費用)由甲方負擔。

第五章 甲方承諾事項

第十二條 辦理事項：

本契約所需用地，甲方承諾應依本契約之規定交由乙方使用。

第十三條 協助事項：

- 一. 甲方承諾協助乙方用水、用電、電信及通訊等公用設備及地區排水防洪工程之申請。
- 二. 甲方承諾提供必要之文件協助乙方取得建置本契約太陽光電系統之相關證照或許可。

第六章 乙方承諾事項

第十四條 維修保養：

乙方承諾將派員定期維修保養本契約太陽光電系統設備。

第十五條 空地使用：

乙方承諾本契約用地之使用，於未設置太陽光電系統之空地部分仍適度開放予甲方進行運用，惟其用途或設置之設備須與乙方協商之。如乙方認為甲方所做之利用將會降低本案太陽光電系統之發電效率，或是造成太陽光電系統設備之損害，則乙方有權不予同意。

甲方依本條規定進行空地使用，由甲方自負盈虧，概與乙方無關。

如甲方在本契約用地未經乙方同意擅自利用而造成本契約太陽光電系統之發電損失或設備損失，應由甲方負責賠償之。

第七章 租金

第十六條 整備期土地租金：

乙方應於簽約之後1個月內向甲方支付整備期土地租金新台幣_____元，以本案用地之面積，以地政事務所核發之土地登記謄本所載面積或鑑界面積計算。

前項所述之土地租金，效期為6個月。若乙方未能於效期內完成施工並開始售電，則應於效期屆滿後1個月內再向甲方支付1期與前項同額之整備期土地租金。

若乙方未能於簽約後2年內完成施工並開始售電，則甲方有權依以下兩款方式之一選擇給予乙方工期展延或結束合約：

- 一、工期展延：再領一期整備期土地租金，給予乙方半年期的工期展延。若乙方仍未於此半年工期內完工，則合約依以下第二款方式結束。
- 二、結束合約：甲方通知乙方結束合約，由乙方負責於60日內將設備拆除，將本案土地交還甲方。甲方以此方式結束合約無需負擔解約罰款。

第十七條 土地租金：

乙方同意，於本契約用地上設置之太陽光電系統自電能購售合約生效並開始售電起至電能購售合約結束為止，依雙方合意方式給付甲方租金新台幣_____元。

第八章 損害賠償

第十八條 可歸責於乙方之鄰損之損害賠償：

本契約生效後，可歸責於乙方施工造成鄰地之損失，或可歸責於乙方設備及營運造成鄰地之損失，概由乙方負擔賠償責任。

第十九條 空地開放予甲方使用情形下之損害賠償：

- 一、甲方依第十六條使用本案之空地而造成之鄰地損害，由甲方自行負擔賠償責任。
- 二、甲方依第十六條使用本案之空地，若對本案之太陽光電發電設備產生可歸因於甲方之損害，於保險支付不足之部分，甲方應負擔10%之損害賠償。
- 三、甲方依第十六條使用本案之空地，遭受因可歸責於乙方

之非故意損害，乙方不負擔賠償責任。

四、甲方依第十六條使用本案之空地，遭受因可歸責於乙方之故意損害，乙方須負擔賠償責任。

第九章 違約事由、契約終止

第二十條 可歸責之契約終止或解除及暫停執行：

任何一方履約有下列情形之一者，他方得以書面通知一方終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償另一方因此所生之損失：

- 一、未依契約規定履約，經書面催辦限期改善，仍未改善者。
- 二、無正當理由而不履行契約者。
- 三、有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。

第二十一條 非可歸責之契約終止或解除及暫停執行：

契約因不可抗力、除外情事或法令變更，依契約無法繼續履行者，雙方得終止或解除部分或全部契約。

第二十二條 契約終止或解除之效力：

- 一、本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即終止，雙方負恢復原狀之義務。
- 二、契約期間內，甲乙雙方如有特殊原因無法繼續履約者，得經雙方同意後終止本契約，惟應於 6 個月前，以書面向對方提出之。
- 三、乙方應於契約期滿、解除或終止後 180 日內，與甲方協議依以下方式之一辦理：
 - (一) 自行撤除太陽光電系統設施後，將用地返還甲方，甲方得向乙方要求回復土地原有之地目，所衍生之行政成本與費用由乙方負擔。
 - (二) 經甲乙雙方同意後得將現場設備由甲方有償收購，繼續留供甲方使用。
 - (三) 經甲乙雙方同意後另訂租約，由乙方繼續承租土地。
- 四、如乙方未自行撤除自有之太陽光電系統設施，甲方得將其視為廢棄物逕行或僱工代為處理，其費用由乙方負擔。

第十章 不可抗力與除外情事

第二十三條 定義：

- 一、本契約所稱不可抗力事由，係指下列情形之一，非可歸責於甲乙雙方之事件或狀態，且足以嚴重影響本契約一部或

全部之履行者：

- (一) 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
 - (二) 核生化事故或放射性污染，達法規認定災害標準或經政府主管機關認定者。
 - (三) 其他不可抗力者。
- 二、本契約所稱除外情事，係指非不可抗力情事，亦非可歸責於甲乙雙方，且該發生之事件或存在之狀態，足以嚴重影響本契約之履行。

第二十四條 通知及認定程序：

- 一、任何一方主張不可抗力事件或除外情事之發生而受重大影響時，應於事件發生且客觀上能通知之日起 15 日內，儘速以書面通知他方，未於期限內通知則不得再主張本條第三項認定後之效果。
- 二、任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。
- 三、認定後之效果
 - (一) 在不可抗力或除外情事所生之障礙排除前，乙方不負遲延責任，並得展延本契約義務之相關履行期限，且本契約期限得依情節適度展延。
 - (二) 如乙方受重大災害損害而無法售電，雙方得依下列約定辦理一項或數項之補救措施。
 1. 甲方應暫緩收取土地租金。
 2. 甲方應依照受損比例減免土地租金，受損比例依照保險公司出險比例計算，無辦理保險者得由乙方另提佐證資料認定之。
 3. 甲方應給予乙方 6 個月以內之修復期間，期間屆滿後乙方應恢復全額租金給付並履行契約。
 4. 若乙方不為修復，得就受損部分視為終止契約關係。

第二十五條 損害之減輕：

不可抗力或除外情事事件發生後，雙方應盡力採取各種必要之合理方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大。

第二十六條 未受影響部分仍依約履行：

不可抗力或除外情事事件之發生僅嚴重影響本契約之一部履行者，雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經

雙方同意者不在此限：

- 一、其餘部分之履行已無法達到契約之目的。
- 二、其餘部分之繼續履行有重大困難者。

第十一章 法令變更

第二十七條 法令變更之定義：

本契約所稱法令變更，係指因本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系統設置或營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

第二十八條 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：
 - (一) 本契約之（甲方、乙方或雙方）工作範圍是否應配合變動。
 - (二) 本契約內容是否應配合修改。
 - (三) 本契約相關期日是否應配合展延。
 - (四) 因法令變更所致之損害。
- 二、任何一方於收到他方依前條之通知後，雙方應即綜合當時情況加以認定。

第二十九條 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。

第十二章 法律關係

第三十條 契約公證：

雙方同意本契約辦理公證，公證費用由乙方負擔。

第三十一條 準據法：

本契約之準據法為中華民國法律。

第三十二條 契約補充：

本契約未約定者，依民法、相關法令或平等互惠與誠實信用原則協議解決之。

第三十三條 管轄法院：

履約如有爭端，甲乙雙方之任一方，如欲提起訴訟，應向臺灣屏東地方法院提出，並以該法院為第一審管轄法院。

第十三章 附則

第三十四條 稅捐：

除另有規定者外，本契約包含依中華民國法令應繳交之稅捐、規費。

第三十五條 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。

第三十六條 契約附件：

本契約之相關附件（詳如附件清單）視為本契約之一部分。

第三十七條 契約份數：

本契約書應經法院或民間公證人公證，本契約正本3份，訂約人雙方各執1份（應依法貼足印花稅票），並於法院公證處或民間公證人事務所留存1份。副本2份，雙方各執1份，分別陳轉備用，如有誤繕，以正本為準。

訂 約 人

甲 方：

身分證字號：

地 址：

電 話：

乙 方：

統一編號：

負 責 人：

住 址：

電 話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ 月 ○ 日