

## 太陽光電屋頂型租賃契約書(內容僅供參考)

出租人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

承租人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

經甲、乙雙方一致同意訂立本合約書，其約定條件內容如下，以茲共同遵守：

第一條：租賃用途：太陽光電發電系統使用並為運轉發電，以將售電予台灣電力公司（以下稱台電）。

第二條：租賃標的物範圍及內容：

建物門牌住址	
建物座落土地地號	
建物坐落建號	
使用執照字號	
土地所有權人	
建物所有權人	
太陽光電發電系統設置範圍	(一) 上述土地暨建物屋頂層面積_____平方公尺(如「太陽能光電發電設備設置位置示意圖」標注之租賃範圍，約裝置_____KWp(一期)實際容量以台電審查為主。 (二) 設置及維護太陽光電發電設備所需之必要範圍(包括但不限於牆面、樓板、樑柱及土地等。)

1. 乙方承租物為建物屋頂，經濟部能源局驗收標準為合法建物，甲方確認上開租賃標的物為合法建物，目前並無任何改建、拆除或政府徵收規劃；且甲方在此擔保本合約繼續存在，乙方仍有權繼續在同一地點營運其太陽光電發電系統。
2. 本約簽定前，甲方如已就租賃標的之建物或土地設定抵押權，於將來抵押權人實行抵押權時前，甲方應盡力協助乙方與抵押權人進行協商，以確保乙方於本合約之相關權益，不致受到影響。
3. 租賃標的物，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記之結果記載於本合約。

4. 乙方於申請過程中，若經申請機關審核後，需更改太陽能光電廠設置容量，則本合約原設置容量及租金，須隨機關審核後確定之設置容量做更改。

### 第三條：租賃期間(租期)

1. 本租約為定期租賃契約，自雙方簽屬之日起生效，租賃期間為太陽能發電系統與台電完成併聯作業商業運轉之日期算 20 年。
2. 本租約簽訂後，乙方應於其與台電簽訂太陽能發電系統電能購售契約日(下稱「躉售契約」)起算三個月內施工太陽能發電系統之裝置；如乙方未於上述期間施工時則本租約失其效力，雙方均不受租約之拘束並互不負損害賠償或違約責任。
3. 雙方如願於租賃期限屆滿後續約，應於租賃期限屆滿前一個月以書面通知他方，並另行簽定書面契約。

### 第四條：租金

以再生能源躉購電費通知單上躉電電費之未稅價格的\_\_\_%計算, 稅賦由乙方負擔.(甲方若為公司行號需開發票跟乙方請款)

### 第五條：租金給付方式

1. 乙方應於每次收到台灣電力公司電費對帳單即通知(傳真、email 或郵寄)甲方告知租金金額，乙方收到台灣電力公司電費之次日起十個工作日內，匯款至甲方指定帳戶支付甲方租金，同時乙方代扣匯費。
2. 甲方若為法人須開立租金收入發票(營業稅外加)寄給乙方，乙方於收到甲方發票日之次日起7個工作日內支付甲方租金。
3. 自台電掛表日起，甲方若為自然人，甲方租金收益超過新台幣貳萬元(含)時，由乙方負責代扣繳10%稅金，乙方於年終開立扣繳憑單予甲方。甲方租金每次超過新台幣貳萬元(含)乙方應代甲方扣繳二代健保費。

### 第六條：興建

1. 設置太陽光電發電系統並依能源局第三類再生能源發電設備申請設置及併聯商業運轉發電，前述設備由乙方出資興建，乙方並應計算建物之結構承載力且加強其防颱設計及防漏功能，不得影響建物之結構安全及造成屋頂毀損滲漏。
2. 於建物權狀登記之合法建物上安裝光電系統及相關設施，申請費用由乙方負責。
3. 此太陽光電系統，之所有權及相關之權利及義務歸屬乙方，本案太陽發電系統「電業法」、「再生能源發展條例」等相關法令設

置具有獨立經濟價值之設備，並非租金標的之構成部分，亦非其從物。

4. 基於上述用途，本約簽訂後甲方同意乙方著手辦理再生能源發電設備之認定申請及其他與再生能源發電設備相關之補助申請，以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。

#### 第七條：配合事項

1. 乙方所安裝之太陽光電發電系統以及其周邊相關系統設備之所有權均屬乙方所有（下稱「乙方設備」）；承租期間甲方不得私自對乙方設備進行搬移、破壞、調整或任何造成設備停機、影響發電效率或損壞之相關行為，若有上述行為甲方須負賠償之責。
2. 甲方之債權人如對乙方設備聲請保全程序、強制執行或其他不利於乙方之處分時，甲方應提出異議，說明乙方設備非屬甲方所有，排除前開不利於乙方之處分，且應立即通知乙方。
3. 甲方負有保持租賃標的物符合乙方需求目的狀態之義務，如擬於租賃標的物範圍內或範圍外裝設或建造其他設施或建物有影響乙方設備安全或發電效率之虞者，須事先與乙方協商，並於取得乙方書面同意後始得為之。
4. 乙方架設乙方設備期間，甲方應提供乙方施工材料設備置放合適地點。
5. 乙方因架設、維護、修護及清潔乙方設備所需之水電費用含蓋在甲方租金內。
6. 乙方因需架設網路監控系統以監測太陽光電發電系統，甲方若有多餘的網路可提供乙方使用，若無則由乙方自行申請。
7. 甲方同意乙方因設置太陽光電發電系統設備就屋頂在結構安全無虞下進行必要改裝，並清楚完整評估整體結構，所生費用乙方承擔，甲方無須負擔費用，若甲方提出其他未因安裝太陽光電發電系統設備必要之改裝，所生費用由甲方自行負擔。

#### 第八條：設備維護

1. 於租賃期間內，乙方設備之系統效能監測、發電量統計、品質確保、性能維護，由乙方自行負責。
2. 設備維護作業由乙方自行負責。設備需進行保養、檢查、故障維修及清潔（統稱維護），乙方提前七日通知甲方維護時間，即可進行維護作業，但因緊急維護必要者，不在此限。
3. 甲方無正當理由不得拒絕乙方進入租賃地點進行維護，乙方進入租賃地點應配合甲方入場防疫消毒之規定（如有）。
4. 契約終止時設備處理：本租約期滿不續約或提前終止時，甲、乙雙方得於合約到期前半年，確認甲方處理整套太陽光電發電系統

設備之意願。

5. 若甲方決定拆除，則由乙方負責拆除及拆除所需費用並將屋頂補漏返還甲方，而甲方應給予必要之協助，此協助不包含人員及資金之提供。若決定交由甲方任意處置，則乙方以現狀返還租賃物給甲方，則甲方不得向乙方請求任何處置清理費用或要求乙方日後回復建物原狀。
6. 若乙方拆除設備過程，造成甲方建物之任何毀損，應由乙方照價賠償或回復原狀。

#### 第九條：建物與區域環境

1. 不得違反法令或約定之用途。
2. 乙方保證租賃期間內太陽光電發電系統設置不會影響甲方建築物功能性及安全性。
3. 如甲方建物屋頂因為年久老舊有漏水現象已不堪修補，甲、乙雙方需協調屋頂修繕時間相互配合以維持建物功能性，甲、乙雙方則各自負擔費用。
4. 太陽光電發電系統施工工程造成建物損毀及屋頂漏水，由乙方完全負責相關修繕費用。
5. 未經甲方同意，不得任意增建或改建。若經同意，乙方裝修、增建或改建地上物，需自行申請建築相關法令及相關消防法規取得許可後始可為之，甲方須配合辦理，並應依法辦理施工監造，其費用由乙方自行負擔。
6. 乙方應保持所承租使用之屋頂完整，不得產生任何汙染、髒亂或噪音致影響附近居民生活環境，如構成危害或違法情事，乙方應自行負責處理與甲方無涉。
7. 本租賃契約出租之房舍屋頂僅限作為設置太陽光電發電系統使用，不得供認合其他用途，若乙方違反本使用用途規定，經甲方定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租賃契約，並有權要求因此而生之損害賠償。
8. 租賃期間有關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。除不可抗力責任(第十三條)外之因素，如因太陽光電發電系統設備造成人員傷亡、財務毀損或甲方建物、設備受損，應由乙方負責，若因而造成甲方被訴或被求償者，乙方依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)。

#### 第十條：增設工作物

1. 方同意乙方於租賃標等上建置太陽能光電發電系統，並應配合乙方向電力公司、經濟部能源局、銀行及相關單位辦理建置太陽能光電發電系統、簽訂售電合約及申請雜項執照等之相關程序，所

需費用由乙方支付。

2. 甲方同意於基地適合處增設電力公司必要電桿或變壓器(如有)，費用由乙方支付。
3. 甲方同意乙方在建物合適處裝設通往屋頂樓梯、維修走到、清潔水路裝設位置，不在影響甲方日常業務運作下，須經甲方書面同意，費用由乙方支付。
4. 甲方於出租前應先評估建物之結構安全性以及承載力，並提供相關評估內容結果內容供乙方參考。乙方建置或使用太陽能光電系統期間，應考量甲方所提供之資訊以計算建物之結構及承載力，不得影響建物之結構安全及造成屋頂破損滲漏。乙方應以善良管理人注意能力、維護甲方之屋頂始能正常使用。

#### 第十一條：太陽光電發電系統設備所有權(物權)歸屬與轉租、售

1. 租賃標的物上之太陽光電發電系統設備所有權(物權)屬乙方所有，甲方不得將該設備租售及讓與第三人，並自願放棄設定權、求償權、留置權及其他任何法定權利。
2. 乙方不得對甲方所擁有之建物、土地進行任何形式之設質、抵押或連帶保證。甲方亦不得對乙方設備所有權(物權)進行任何形式之設質、抵押或連帶保證。
3. 乙方應營業之必要得將設備所有權(物權)轉售予第三人，第三人與甲方另定之租賃條件應依照本合約為之。
4. 若甲方於租期屆滿前將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，本租賃合約對於該受讓第三人仍繼續存在，甲方應協助乙方辦理承租合約。
5. 優先承購權：租期屆間內甲方如欲將土地或建物所有權出售或轉讓，應事先 60 日內告知乙方，在相同出售或轉讓條件下，乙方得享有優先承購權。

#### 第十二條：稅費

前項租金，因本契約所產生之其他納稅義務，甲、乙雙方須依法各自申報於繳納。

#### 第十三條：不可抗力責任

租約關係存續期間，倘有發生天災或事變等不可抗力或不可歸責於乙方便事由(如山崩、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，或其他機關認定確屬不可抗力者)，而至本租約標的之房屋損毀、滅失至無法履行契約時，甲、乙雙方應就個別損失自行承擔。

#### 第十四條：安全評估

1. 租賃標的物若為乙方建置或使用太陽發電系統期間，應計算建物之結構及乘載力。
2. 甲方應配合提供地籍相關資料，以便進行前項計算評估。
3. 甲方應盡善良管理人之注意義務維護所承租合乎正常使用功能。惟若係自然或意外事故及第三人責任之事由所致者，修繕費用由乙方負責。
4. 甲方同意提供場地，供太陽發電系統進行必要裝置及日後維護使用。

#### 第十五條：終止合約

乙方如有下列之情事之一時，甲方得以書面通知終止本合約（有此等情況時，乙方需全部負擔拆除及所需費用並將屋頂補漏返還甲方，並放棄追討屋頂鐵皮修繕之免費服務）：

1. 乙方依「再生能源發展條例」向台灣電力公司提出併聯申請及向經濟部能源局申請備案，若於租賃合約公證日起一年內未經核准，本租賃合約自動失效，甲、乙雙方均無須賠償對方任何損失。
2. 乙方於租賃期間積欠租金達二個月時，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租賃合約。
3. 經雙方溝通及合理補正時期後，乙方仍違反本合約規定未盡維護責任造成甲方損失。

甲方如有下列之情事之一時，乙方得以書面通知終止本合約，甲方須賠償乙方所受損失及所失利益：

1. 甲方同意乙方建置太陽光電發電系統並同意簽署及給予第十五條第2款之文件，且甲方明知乙方自簽約後，乙方已開始支付申請及設施之相關費用，如甲方任意終止租約，甲方需就乙方應支付申請及設施之相關費用負損害賠償責任。
2. 甲方違反合約之條款、任意調整租金或不履行合約者。
3. 甲方將乙方設備出賣、設質或為其他處分，致有害於乙方之權益者，乙方得隨時取回占有乙方設備，且甲方需負損害賠償責任並負擔乙方因行使取得占有乙方設備所支出的費用。
4. 本合約提前終止而有租金溢付者（如甲方應付之工程費用尚未扣足者），甲方應於合約終止後三日內將溢付金額返還乙方。

#### 第十六條：誠信原則

承租期間甲、乙雙方均應遵守一切法令規章，本合約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法相關法令辦理，並以雙方書面協調記錄為準，效力視同契約之延伸。

#### 第十七條：送達及不送達之處置

甲乙雙方相互間之通知，應以本契約所載之住址為準，其後如有變更未經書面通知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞日期為合法送達之日期。

第十八條：特別約定事項：（雙方得自行議訂之特別條款）

1. 本契約須經公證人公證程序完備始生效力，公證所需費用由乙方負擔。
2. 甲方應提供乙方依「再生能源發展條例」申請再生能源發電設備向中央主管機關申請備案、設備登記、辦理併聯及審查、完工核備等程序時所需之法定文件。

甲方應準備之文件：

- (1) 土地權狀影印本。
- (2) 建物權狀影印本。
- (3) 使用執照影印本。
- (4) 最新一期電費單。
- (5) 土地、建物所有權人身分證正反面影印本。
- (6) 簽委託書 ~~(便章或交付現金代刻印章)~~。
- (7) 土地/建物使用同意書三份。
- (8) 建物使用同意書三份。
- (9) 匯款帳戶影印本。
- (10) 台電分界點(ex. 立桿等相關)同意書二份。

以上文件僅供經濟部、台灣電力公司及地方政府以上機關使用，乙方不得轉為他用。

3. 甲方應提供乙方建物所有權狀影本，申請權狀所生費用由甲方負責。
4. 為維護甲方安全及乙方設備所有權完整，雙方同意太陽光電發電系統設備整套之操作、維護、保養、更換等相關工作屬乙方權利，甲方不得在未經乙方同意下，逕自碰觸或操作。
5. 經簽定本契約後，甲方不得轉租場地予其他人，若違反此規定，因而造成乙方損害，依約賠償乙方損失。
6. 此光電案場乙方有設備轉移權。
7. ~~出租人同意承租人代刻太陽光電送件印章~~

第十九條：管轄法院

1. 如甲、乙雙方因履約而生爭議，無法經由協商達成共識時，甲、乙雙方均得以書面通知所在地直轄市、縣（市）政府，由所在地直轄市、縣（市）政府依相關調解機制或移送當地調解委員會，邀集甲、乙雙方共同協調解決。
2. 因本契約所生或與本契約有關之訴訟，甲、乙雙方同意以甲方所在地地方法院為第一審訴訟管轄法院，本租賃合約有未盡之約定時，得以附約方式訂立之。

第二十條：合約收執

本合約書計正本一式 3 份，經甲、乙雙方及公證人用印後，各執正本 1 份。

第二十一條：其他

相關法令之適用本契約未仔明知事項，悉依民法等相關法令規定辦理。

(以下空白)

立合約書人：

出租人：

(簽章)

統一編號：

通訊住址：

電話：

承 租 人：

(簽章)

統一編號：

法定代理人：

住 址：

承租代表人：

電 話：

中華民國 年 月 日