

行政院農業委員會花蓮區農業改良場經管國有不動產設置太陽光電發電設備租賃契約書（草約）

出租機關行政院農業委員會花蓮區農業改良場（以下簡稱甲方）及承租廠商 000（以下簡稱乙方），執行「國有公用不動產設置太陽光電發電設備租賃」，同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條、契約用詞定義如下：

- （一）太陽光電發電設備：指利用太陽電池轉換太陽光能為電能之發電設備。
- （二）出租機關：指經管國有不動產供設置太陽光電發電設備並與承租廠商完成簽約之本機關。
- （三）標租機關：指標租本機關所屬國有不動產供設置太陽光電發電設備之業務執行機關。同出租機關，即為甲方。
- （四）不動產管理機關：指本機關所屬國有不動產之管理機關（單位）。同出租機關，即為甲方。
- （五）峰瓦（kWp）：指太陽光電發電設備設置容量計算單位，為裝設之太陽光電模組於標準狀況（模組溫度攝氏二十五度，空氣大氣光程 A.M.一點五，太陽日照強度一千 W/m^2 ）下的額定功率輸出。
- （六）承租廠商：指取得與出租機關簽約資格之得標廠商，並簽訂契約者。
- （七）回饋金百分比：指乙方願支付的售電收入百分比，惟最低回饋金百分比為 3%。
- （八）回饋金：指太陽光電發電設備售電收入乘以回饋金百分比所得價款。
- （九）補償金：指乙方未辦理續約仍繼續使用，應繳納前一年度回饋金一點五倍之金額。
- （十）日（天）數：係以日曆天計算。

第二條、租賃範圍

- （一）指於不影響原定用途情形下，甲方可供設置太陽光電發電設備之處所，詳租賃標的清冊，乙方應自租賃標的清冊內，挑選並評估合適場址設置，據以完成投標設備設置容量。
- （二）前項國有不動產之租用，不得違反國有財產法及其施行細則、國有公用不動產收益原則、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設備設置現況，乙方應於申請再生能源發電設備同意備案前，填妥租賃標的清單之設置容量及設置面積，並經甲方用印後，

1. 將該租賃標的清單(挑選之總標的須達投標設備設置容量)一式二份於決標次日起 90 日曆天內行文至甲方審核備查。由甲方、乙方各執一份。每逾一日未提供租賃標的清單，按日收取懲罰性違約金 $\times (1/365)$ 。
2. 該清單經審核通過後，如需變更內容，亦需再送甲方審核後始得變更。

(四)租賃標的清冊應包含下列內容：

1. 甲方之聯絡窗口。
2. 不動產現況。
3. 設置地址。
4. 設置不動產之坐落地段地號。
5. 設置建築物之建號。(設置之不動產為建築物屋頂者須附)
6. 設置面積。
7. 設置容量。
8. 其他經甲方認為應載明之事項。

(五)乙方所申請設置之太陽光電發電設備，其規劃設計、採購、施工安裝及工業安全衛生管理，與太陽光電發電設備之運轉、維護、安全管理、損壞修復、太陽光電發電設備所造成的人員傷亡、設置場址範圍內的防漏措施及稅捐等一切事項，概由乙方負責，與甲方無涉。

(六)乙方設置太陽光電發電設備前，需評估設置場址範圍內是否有漏水情事的可能，若有則乙方需進行防漏措施;太陽光電發電設備建置完成後，設置場址範圍內若有漏水的情事發生，且為歸咎於承租廠商之責任，概由乙方負責。

第三條、太陽光電發電設備規格及要求：

- (一)太陽光電發電設備全數採用符合本案取得電業施工許可當年度之「台灣高效能太陽光電模組技術規範」之太陽光電模組。
- (二)支撐架與連結組件設計：

1. 支撐架結構設計應符合施工當年度最新版本之「建築物耐震設計規範及解說」、「建築物耐風設計規範及解說」、「鋼結構容許應力設計法規範及解說」、「鋼結構極限強度設計法規範及解說」、「鋼構造建築物施工規範」、「冷軋型鋼構造建築物結構設計規範及解說」之規定。耐風設計應符合「建築物耐風設計規範及解說」之規定，應採用三十七點五公尺/秒之平均風速作為基本設計風速，耐風設計使用參數，包含用途係數(I)，採 $I = 1.1$ (含)以上、陣風反應因子(G)，採 $G = 1.88$ (含)以上，並以地況係數(C)作為設計與計算基礎。支撐架構件接合、模組與支撐架接合須結構安全檢核。
 2. 單一模組與支撐架正面連結(上扣)及背面連結(下鎖)的固定組件應依結構設計確實施作，共計須 8 個點以上。
所有螺栓組(包含螺栓、螺帽、彈簧華司、平板華司等)、自攻螺絲及扣件材質必須具抗腐蝕能力，螺栓組(包含螺栓、螺帽、平板華司與彈簧華司等)應為同一材質，可為熱浸鍍鋅或電鍍鋅材質或其它抗腐蝕材質，並取得抗腐蝕品質測試報告。螺栓組與金屬構件之連結需考量適當材質之搭配，以避免電位差腐蝕產生。
 3. 每一構件連結螺栓組:包含抗腐蝕螺栓、至少 1 片彈簧華司、至少 2 片平板華司、至少 1 個抗腐蝕六角螺帽以及於六角螺帽上再套上 1 個抗腐蝕六角蓋型螺帽。
 4. 太陽光電模組鋁框與支撐架接觸位置，如為異質金屬材質，應加裝防劣化絕緣墊片以隔開二者，避免產生電位差腐蝕；螺絲組與太陽光電模組鋁框接觸處之平板華司下方應再加裝防劣化絕緣墊片以隔開螺絲組及模組鋁框。電位差絕緣墊片之材質需能承受二十年以上變形與劣化、脆化之變質，其裝置亦須避免間隙腐蝕產生。
- (三) 太陽光電發電設備支撐架、維修通道、必要周邊設施及基座，須考量腐蝕環境，以 ISO 9223 C5 腐蝕環境加以規劃設計：
1. 太陽光電發電設備支撐架之材質須經表面抗腐蝕之處理，至少須符合二十年(含)以上使用之結構安全及防腐蝕性能。
 2. 太陽光電發電設備基礎，應依照土壤地質條件選擇適當之設計與工法，惟須考量原有地形、地貌及生態，以衝擊影響最小為原則。其混凝土之最大水膠比、抗壓強度之最低設計強度、鋼筋保護層厚度等，至少須符合二十年(含)以上使用壽齡、結構穩定性及抗壓強度。
- (四) 檢驗文件：
- 上述太陽光電發電設備之結構規格要求，需由依法登記開業或執業之

建築師、土木技師或結構技師依照太陽光電發電設備檢驗表(投標須知附件 2)進行現場查驗簽認，以確認符合項目要求，俾利相關主管機關查驗。

第四條、租賃期間：

- (一)租賃期間自簽約之日起算二十年（自民國 00 年 00 月 00 日至民國 00 年 00 月 00 日）止，租期屆滿時，租賃關係即行終止，甲方不另通知。
- (二)乙方於租賃期間內未有重大違反契約且有意續租者，得於租期屆滿前三個月內向甲方提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租，租期屆滿租賃關係即行終止。
- (三)乙方未辦理續約仍為使用，即為無權占用，應繳納補償金，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。
- (四)甲方辦理續租申請時，應注意下列事項：
 1. 重新簽訂租賃契約書。
 2. 續租年限：出租機關在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之。
 3. 如同意續租，則回饋金依原回饋金百分比計算，以作為續租條件。
- (五)租期屆滿，乙方仍繼續使用租賃標的，屬無權占用，甲方應依民法第一百七十九條不當得利規定，向承租廠商追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空返還日；其補償金之計收依各機關經管國有公用被占用不動產處理原則辦理。
- (六)太陽光電發電設備設置期限：於決標日之次日起算至 180 日曆天內，承租廠商應完成投標單之甲方標租設備設置容量，完成投標單之甲方標租設備設置容量的認定為系統至少須完成併聯試運轉。未能於規定設置期限完成，每逾一日未完成應設置容量，按日收取懲罰性違約金【(標租系統設置容量 (20kWp) - (不可咎責系統設置容量) - (實際系統設置容量))】x (4,000 (元/kWp))。
- (七)前款標租系統設置容量，係因設置地點具改建計畫、有其他用途、法令

變更或不可預見、不可避免之災害等不可歸責於乙方之因素者之事由（須經雙方協商認定之），致無足夠設置之區域或出具臺灣電力有限公司函復因系統衝擊無法併聯供電之證明致無法完成設置容量，則其規劃設置容量得予以扣除並以其實際上系統設置容量為最終結案量。

(八)乙方於簽約之日起算一年後，完全未設置太陽光電發電設備，經甲方訂定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金。

第五條、租賃條件：

- (一)於決標日之次日起算至 180 日曆天內，乙方應完成投標設備設置容量，完成投標設備設置容量的認定為系統至少須完成併聯試運轉。未能依上述期間設置完成，每逾一日未完成應設置容量，按日收取懲罰性違約金 $x (1/365)$ 。
- (二)乙方得於租賃標清冊範圍內，完成超過投標設備設置容量之併聯試運轉。（為鼓勵乙方得於履約期限內，就租賃範圍內國有公用不動產設置太陽光電進行最佳、最大化運用，本租賃契約最終結案量上限並無限制，僅須大於或等於投標設備設置容量。）
- (三)該投標設備設置容量若經檢視租賃標的清冊後，無足夠設置之區域，則以其實際上系統設置容量為最終結案量，惟乙方應依第十條第二項規定繳納懲罰性違約金。
- (四)未能達到投標設備設置容量之除外條件，係指設置地點具改建計畫或原定有其他用途或不可預見、不可避免之災害或法令變更等不可歸責於乙方之因素者之事由（須經雙方協商認定之），致無法設置者，其規劃設置容量得予以扣除。

第六條、不動產使用限制：

- (一)本租賃契約出租之不動產僅限作為設置太陽光電發電設備使用，不得供任何其他用途，若乙方違反本使用用途規定，經甲方訂定相當期限，催告乙方改善，逾期未改善時，甲方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金及回饋金。
- (二)乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，甲方優先決定太陽光電發電設備是否保留，若保留太陽光電發電設備，則甲方直接取得太陽光電發電設備所有權，乙方不得有異議，並配合後續辦理移轉之行政程序，若不保留太陽光電發電設備，乙方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之國有不動產；未拆除

者，視同拋棄該太陽光電發電設備所有權，由甲方自行處理，拆除設備費用由乙方全額負擔。

- (三)租賃期間有關不動產安全維護、太陽光電發電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、鄰房反光部分或管理機關之不動產、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設備，應由乙方出資興建。租賃期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由乙方負責處理，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。如承租之不動產屬建築物，需計算建物之結構及承載力並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。
- (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)乙方對租賃物應盡善良保管責任，如因故意、過失或施工不良，致不動產及其他設備損毀時，願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)乙方施工及維護時應依「施工及維護期間注意及配合事項」（如附件）辦理。
- (八)乙方設置太陽光電發電設備前，需評估設置場址範圍內是否有漏水，若有漏水發生，則乙方需進行防漏措施；太陽光電發電設備建置完成後，設置場址範圍內若有漏水的情事發生，且可歸責於之乙方之責任，概由乙方負責。

第七條、本租賃契約標租不動產因屬免課徵稅，倘因出租收益而衍生之相關賦稅，雙方同意由乙方負擔。

第八條、回饋金計算方式：

- (一)回饋金=售電收入(元)×回饋金百分比(%)。
- (二)售電收入(元)=太陽光電發電設備發電量(度)×躉購價格(元)。
- (三)回饋金百分比(%)為乙方得標時承諾願支付之售電收入百分比:___%。
- (四)有關太陽光電發電設備發電量(度)計算基準，不得低於每瓩發電度數1,050(度)，若有低於者，則以該地區每瓩發電度數下限計算，若有高

於者，則以最高每瓩發電度數計算。

第九條、回饋金繳納方式：

- (一)分兩期繳納。
- (二)回饋金應於合約生效日起算。乙方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，依本契約第八條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，並經會計師簽章後掛號郵寄(以郵戳為憑)至甲方。
- (三)甲方應於收到回饋金繳納明細表後，開立繳款通知單予乙方，乙方應於繳款通知單寄出當日(以郵戳為憑)起 30 日內至甲方指定處所繳納該期回饋金。乙方未收到繳款通知單者，應自動洽甲方補單繳納；乙方未補單致回饋金逾期未繳，視逾期違約，應加收逾期違約金。
- (四)若乙方設置的太陽光電發電設備尚未取得售電收入，導致無法計算回饋金，則回饋金以該地區每瓩發電度數下限計算。
- (五)乙方於承租期間內地址變更時，應即書信通知甲方更正，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。
- (六)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。如該期回饋金逾期達四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。

第十條、逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：

- (一)每期回饋金逾期繳納時，應依下列各款加收逾期違約金：
 1. 逾期繳納未滿一月者，照欠額加收百分之二。
 2. 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
 3. 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
 4. 逾期繳納在三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。
- (二)乙方未依規定於期限內取得併聯試運轉，處以違約金以示懲罰。但有不可預見、不可避免之災害或法令變更等不可歸責於乙方之因素者，不在此限。
- (三)因可歸責乙方之事由，投標設備設置容量未能於期限內完成設置，甲方應依下列公式計算違約金，以作為乙方之懲罰性違約金：【(投標設備設置容量(20kWp))-(不可歸責之系統設置容量(kWp))-(實際系統設置容量(kWp))x(4,000(元/kWp))】。

第十一條、履約保證金：

- (一)本租賃契約應繳交履約保證金金額為新臺幣 8 萬元(履約保證金=投標

設備設置容量 (20kWp) × 新臺幣 4,000(元/kWp))。

(二) 乙方於決標次日起 20 日內，應給付履約保證金：新臺幣 8 萬元。乙方可擇下列方式繳納：

1. 以現金繳納者：應存入中央銀行國庫局（代號：0000022），帳戶：行政院農業委員會花蓮區農業改良場；帳號：24511802123002 本場指定帳戶內，並取具收據聯附於投標文件，同時於備註欄加註本採購案名。
2. 支票繳納者：應以金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納，並應為即期支票，受款人填寫【行政院農業委員會花蓮區農業改良場】。
3. 以其他擔保繳納者：請參考依政府採購法「押標金保證金暨其他擔保作業辦法」規定辦理。

(三) 所繳押標金得抵繳履約保證金。

(四) 乙方有下列情形之一者，其所繳納之履約保證金及其孳息，不予發還：

1. 有「借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標」、「偽造或變造投標文件」、「不同投標廠商間之投標文件內容有重大異常關聯者」、「其他影響公正之違反法令行為」情形之一，且得追償損失者，與追償金額相等之履約保證金。
2. 乙方應自行履行契約，不得轉包（所稱轉包，指將原契約中應自行履行之全部或其主要部分，由其他廠商代為履行）。轉包者，不發還全部履約保證金。
3. 擅自減省工料，其減省工料及所造成損失之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之履約保證金。
4. 因可歸責於廠商之事由，致部份終止或解除契約者，依該部份所占契約金額比率計算之履約保證金；全部終止或解除契約者，全部履約保證金。
5. 查驗或驗收不合格，且未於通知期間內依規定辦理，其不合格部份及所造成之損失、額外費用或懲罰性違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之履約保證金。
6. 未依契約規定期限或不動產所有或管理之機關同意之延長期限履行契約之一部或全部，其逾期違約金之金額，自待付契約價金扣抵仍有不足者，與該不足金額相等之履約保證金。

7. 須返還已支領之契約價金而未返還者，與未返還金額相等之履約保證金。
8. 未依契約規定延長履約保證金之有效期者，其應延長之履約保證金。
9. 其他應可歸責於廠商之事由，致不動產所有或管理之機關遭受損害，其應由廠商賠償而未賠償者，與應賠償金額相等之履約保證金。

(五)履約保證金退還方式：

1. 契約關係終止或消滅時，乙方如無違約，於承租不動產回復原狀交還甲方後，無息返還履約保證金或其餘額。
2. 租約期滿、契約終止、契約解除或因其他原因致租賃關係消滅後，乙方未依契約或甲方催告期限內回復原狀交還不動產，甲方得沒收履約保證金或其餘額，如另受有損害，並得請求損害賠償。

(六)履約保證金之發還，依下列原則處理：

1. 以現金、郵政匯票或票據繳納者，以現金或記載原繳納人為受款人之禁止背書轉讓即期支票發還。
2. 以政府公債繳納者，發還原繳納人。
3. 以設定質權之金融機構定期存款單繳納者，以質權消滅通知書通知該質權設定之金融機構。
4. 以銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納者，發還開狀銀行、通知銀行或保兌銀行。但銀行不要求發還或已屆期失效者，得免發還。
5. 以銀行之書面連帶保證或保險公司之連帶保證保險單繳納者，發還連帶保證之銀行或保險公司或繳納之廠商。但銀行或保險公司不要求發還或已屆期失效者，得免發還。

(七)保證書狀有效期之延長：

廠商未依契約規定期限履約或因可歸責於廠商之事由，致有無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成履約之虞，或機關無法於保證書、保險單或信用狀有效期內完成驗收者，該保證書、保險單或信用狀之有效期應按遲延期間延長之。廠商未依機關之通知予以延長者，機關將於有效期屆滿前就該保證書、保險單或信用狀之金額請求給付並暫予保管，其所生費用由廠商負擔。其須返還而有費用或匯率損失者，亦同。

第十二條、保險：

- (一)乙方應於履約期間辦理公共意外責任險及營繕承包人責任保險，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)保險期間自簽訂合約生效日起至租期屆滿之日止，如有申請換約續租者，保險期間比照順延。
- (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。

第十三條、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. 乙方未依本契約第五、六條規定辦理，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. 回饋金繳納期限屆至而仍未繳納回饋金，經甲方連續催告三次仍未履行者或逾期繳納回饋金次數，於租期內累計達三次者。
 - 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. 乙方經法院裁定重整或宣告破產，進行破產法上之和解，或因違反法令經主管機關命令解散、停業或歇業者。
 - 5. 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗者。
 - 6. 使用行為違反契約者。
 - 7. 使用租賃物違反法令者。
 - 8. 政府實施國家政策、舉辦公共事業或公務需要者。
 - 9. 其他違反本租賃契約規定事項者。
 - 10. 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，乙方所繳之回饋金、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回饋金之抗辯權，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，其已繳交之回饋金、履約保證金由甲方沒收，不予退還。

第十四條、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設備設置或營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

第十五條、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。

第十六條、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。

第十七條、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。

第十八條、法令變更之終止契約：

(一)因發生法令變更之情形，依本租賃契約之規定處理後，乙方仍無法繼續太陽光電發電設備設置或營運時，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回饋金按剩餘之日占該年度日數比例退還、甲方應退還全額履約保證金或其餘額。
2. 其他經雙方同意之補救措施。

第十九條、法令變更之通知方式：

(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。

第二十條、租賃不動產之返還：

(一)乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，甲方優先決定是否保留太陽光電發電設備，若保留太陽光電發電設備，則甲方直接取

得太陽光電發電設備所有權，乙方不得有異議，並配合後續辦理移轉之行政程序，若不保留太陽光電發電設備，則乙方應於租期屆滿之日起三個月內自行拆除太陽光電發電設備並返還承租之國有不動產；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電設備所有權，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，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。

第二十一條、 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。

第二十二條、 契約公證及訴訟：

(一)經核准承租者，訂約後，乙方應會同甲方向不動產所在地之管轄法院辦理公證，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。

(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。

第二十三條、 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。

第二十四條、 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)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台灣花蓮地方法院為第一審管轄法院。

第二十五條、 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，悉按第一次附郵寄送通知之日期，視為已合法送達。

第二十六條、 不動產管理機關權責及義務：

(一)不動產管理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，不動產管理機關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設備設置地點巡查，不動產管理機關不得規避、妨礙或拒絕。

(三)甲方因辦理教學觀摩或其他因公務所需而使用該太陽光電發電設備設置地點，不動產管理機關不得拒絕。

第二十七條、 其他：

(一)乙方應依不動產管理機關需求，提供一台展示用液晶螢幕或 iPad 供使用(規格、尺寸及按裝位置，由各不動產管理機關指定，例如五十吋 LED 液晶螢幕)。

(二)乙方需裝設用電管理系統並應負責建立監控展示網頁(使用者可透過通用之瀏覽器上網使用，如 IE、Chrome、Firefox 等)，網頁內容須包含該不動產管理機關，並得顯示該不動產管理機關總用電資訊(包含伏特、安培、用電瓦數、用電度數、頻率、功率因素等)，提供查詢各項歷史紀錄、即時日報、月報、年報等資料，提供網址予不動產管理機關及甲方推廣使用。

(三)乙方若有本契約規定以外之承諾事項、服務或設施提供予不動產管理機關，應經雙方同意並作成書面紀錄，由乙方函送甲方備查並副知不動產管理機關。

(四)為確保品質及最佳鋪設面積之規劃，乙方應於施工前提報共通性材料、施工規範及標準圖說送標租機關審核，個案標的應逐案提報施工圖及鋪設面積檢討分析送不動產管理機關初審後，再送標租機關核備後始得設置。

第二十八條、 契約份數：

本租賃契約正本三份，由甲、乙雙方各執一份，一份供公證使用；副本六份，由甲方留存五份，餘由乙方存執，如有誤繕，以正本為準。

第二十九條、 本租賃契約未載明之事項，悉依國有財產法、國有公用不動產收益原則、民法等相關法令規定辦理。

第三十條、 本標租案件乙方與其負責本購案相關人員於履約管理、驗收期間，不得對甲方之公務員有饋贈財務、飲宴應酬、請託關說及違背職務行賄之行為。

立契約書人

甲 方

出租機關：行政院農業委員會花蓮區農業改良場

法定代理人：杜麗華

地 址：花蓮縣吉安鄉吉安村吉安路二段150號

電 話：03-8521108

乙 方

承租廠商：

統一編號：

負責人（法定代理人）：

國民身分證統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件

施工及維護期間注意及配合事項

1. 於進場施工前需提送完整的施工計畫書圖報請各不動產管理機關備查【需包含現場負責人名字及聯絡方式、施工進度、施工範圍、太陽光電發電設備(含升壓設備)及管線位置分布】；並將經同意備查資料函報甲方。
2. 交流路徑及外線路徑施工方式確認：應依照規劃設計圖說與不動產管理機關(單位)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. 吊裝時間及注意事項：應與不動產管理機關(單位)討論進行吊裝作業時間，應做好安全防護圍籬措施，慎防墜落及誤觸高壓電線，並應指派工程人一至二員進行現場監工及指揮。
4. 施工時間確認：一般日施工應避免鑽孔及吊裝或灌漿作業等具噪音作業，可以進行模組組裝作業及電氣設備安裝，假日施工主要進行鑽孔及吊裝或灌漿作業需事先向不動產管理機關(單位)提出申請。
5. 臨時水電補貼金額：乙方同意因架設、維護、修復及清潔太陽光電發電設備所需不動產管理機關之水電，補貼不動產管理機關之臨時水電費用。另前述乙方所需之水電，乙方亦得考慮於設置案場增設獨立電表及水表，以供因應。
6. 盥洗室及垃圾處理規定確認：於當日工程結束後，必須將施工區域環境及使用過之廁所清理乾淨並且將垃圾帶出。
7. 工程人員於設置案場之辦公場所及教學校園域內禁止吸菸、打赤膊及須避免嚼檳榔，嚴禁亂丟菸蒂、亂吐檳榔汁及飲用含酒精類飲料，如經發現，不動產管理機關有權要求該工作人員不得再進入施工。
8. 工作人員須聽從不動產管理機關人員的指示，非經同意車輛不得入內，如有任何需求應事先洽不動產管理機關聯絡窗口人員協調後依指示辦理。並嚴禁破壞或擅自移除該場所的門禁設施。
9. 於不動產管理機關辦公或上課時間應避免使用高噪音的機具或工具。施工人員應做好一切必要的防範以避免有任何物品飛落物砸傷人員及造成周邊髒亂。
10. 工作人員於施工及維護期間中只限定於施工及維護範圍內活動，不得影響機關公務辦公或學校師生上課品質。

11. 太陽光電模組支撐架（含水泥基（墩）座）安裝於建築物施工注意事項：
- a. 太陽光電模組支撐架與基座安裝時，應避免損壞屋頂防水隔熱等建築或設施，如造成損壞，乙方應負完全修復責任並確保不得產生屋面漏水情形，修復費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。水泥基（墩）座型式，請於規劃設計時，預留排水孔徑或排水邊溝或預埋排水管（*實際以案場現況洩水坡度及方位考量），以使水路暢通，避免造成積水，致有發生漏水之虞。
 - b. 屋頂樓地板之現有設施（如水塔等），為達前項設置之需求，必須遷移者，應經不動產管理機關（單位）同意後遷移至適當地點，遷移設施費用由乙方負擔。
12. 於進出設置案場應配合甲方或不動產管理機關入場防疫消毒之規定。
13. 施工及維護作業不可違背相關法令之規定，諸如勞基法、工安法規、消防法規、配電規則、營建法規、建築技術規則或太陽光電相關法令。