

# 大林鎮鎮管公有土地建物設置太陽光電發電設備 標租作業要點

中華民國 106 年 1 月 3 日

嘉大鎮建字第 1050016774 號函訂定

- 一、大林鎮公所（以下簡稱本所）於不違反鎮管公有土地建物空間原定用途情形下，為促進鎮管公有土地建物有效利用、增加收益，積極落實陽光公舍，有效利用太陽能發電，特訂定本要點。
- 二、本要點用詞，定義如下：
  - （一）出租機關：指標租鎮管公有土地建物空間之簽約主體，如本所或所（附）屬機關(單位)。
  - （二）標租機關：指辦理標租鎮管公有土地建物空間設置太陽光電發電系統之業務執行機關(單位)。
  - （三）土地建物管理機關（單位）：指鎮管公有土地建物空間之管理機關（單位），如本鎮老人會館、圖書館、鎮立幼兒園、各里辦公處、納骨塔等。
  - （四）太陽光電發電系統：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。
  - （五）系統設置容量：指欲裝設之太陽光電設施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。
  - （六）千峰瓦（kWp）：指設置容量計算單位，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 一點五，一千 W/m<sup>2</sup> 太陽日照強度）下最大發電量的總合。
  - （七）標租：指以公開招租方式，將鎮管公有土地建物空間出租予得標人。
  - （八）承租人：指優先取得與出租機關簽約資格之得標人，並締結契約者。
  - （九）基本系統設置容量：指規劃設置太陽光電發電系統之最低設置容量，由標租機關於投標文件另訂之。
  - （十）經營年租金：指太陽光電發電系統售電收入乘以售電回饋百分比所得價款，為承租人應支付之租賃費用。

(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，採公開招租方式得出。但標租機關得於投標文件另訂下限。

### 三、租賃標的清單：

標租機關應於標租鎮管公有土地建物空間前，書面通知土地建物管理機關（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建物，提供租賃標的清單。

前項土地建物之租用，不得違反嘉義縣縣有財產管理自治條例、民法、建築管理法及其他法令之規定。

為使標租機關有效管理太陽光電發電系統設置現況，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，填妥租賃標的清單設置容量及設置面積，並經土地建物管理機關（單位）用印後，將該清單一式四份行文至本所審核。由承租人、土地建物管理機關（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) 公有土地建物管理機關（單位）及聯絡窗口。
- (二) 土地、建物現況。
- (三) 設置地址。
- (四) 設置容量。
- (五) 設置建築物之坐落地號。
- (六) 設置建築物之建號。
- (七) 設置面積。
- (八) 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壹佰萬元（含）以上。

外國公司參加投標，應受土地法第十七條、十八條及二十四條之限制。

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、續租條件及期限：

公開標租之標的，其租賃期間為十年以下，租期屆滿租賃關係即行終止，超過十年期間之租賃應依土地法第二十五條程序辦理。

承租人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三個月，向標租機關提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租。

承租人未辦理續約仍繼續使用，標租機關得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金，承租人並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

標租機關辦理續租申請時，應注意下列事項：

- (一) 續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算九年十一個月。但最終合約期限不得逾承租人與臺灣電力公司簽訂躉購契約期限。
- (二) 如同意續租，則經營年租金依原售電回饋百分比計算，以作為續租條件。

## 六、經營年租金計算方式：

- (一) 經營年租金為售電收入（元）x 售電回饋百分比（%）。
- (二) 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。

## 七、經營年租金繳納方式：

- (一) 經營年租金應於合約生效日起算。
- (二) 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，應即書信通知標租機關更正，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新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

- (五) 上述經營年租金，如承租人於繳納期限內未繳納，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，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，標租機關得逕行終止契約。

#### 八、違約金計算方式：

每期經營年租金逾期繳納時，應依下列各款加收逾期違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，處該期經營年租金金額之百分之二作為懲罰性違約金。
- (二) 逾期繳納在一個月以上未滿二個月者，處該期經營年租金金額之百分之四作為懲罰性違約金。
- (三) 逾期繳納在二個月以上未滿三個月者，處該期經營年租金金額之百分之八作為懲罰性違約金。
- (四) 逾期繳納在三個月以上者，處該期經營年租金金額之百分之十作為懲罰性違約金。

標租機關得於契約中另訂其他違約金之計算及繳納方式。

#### 九、採公開標租者競標方式：

本要點所提及之售電回饋百分比採公開招標方式取得，並以有效投標標單售電回饋百分比之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。若該值最高者為兩家以上廠商相同時，由該等廠商進行第二次比價後，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、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系統並返還承租土地建物；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由出租機關自行處理，拆除設備費用由承租人負擔。

#### 十一、履約保證金：

依本要點租用鎮有土地建物空間設置太陽光電發電系統得規定承租人繳交履約保證金，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，於承租土地建物回復原狀交還出租機關後，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滅後，承租人未依契約或出租機關催告期限內回復原狀交還土地建物，出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。

## 十二、終止契約：

有下列情形之一者，出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人限期繳納，逾期仍未繳納者。

如具有前項第二款至第四款情形之一者，出租機關得終止契約，並沒收已繳之履約保證金。

標租機關得視需要於契約內另訂其他終止契約情形。

## 十三、土地建物管理機關（單位）權責及業務：

土地建物管理機關（單位）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，土地建物管理機關（單位）應立即通報標租機關處理。

本鎮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，土地建物管理機關（單位）不得規避、妨礙或拒絕。

本鎮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系統設置地點，土地建物管理機關（單位）不得拒絕。

## 十四、本作業要點於公告日次日起實施。