

# 法務部矯正署岩灣技能訓練所

## 公有房舍屋頂設置太陽光電發電系統租賃契約書(稿)

出租機關：法務部矯正署岩灣技能訓練所（以下簡稱甲方）

承 租 人：（以下簡稱乙方）

雙方同意依誠信原則並共同遵守，簽訂公有房舍設置太陽光電發電系統租賃契約如下：

### 一、租賃範圍：

- （一）指於不影響原定用途情形下，租賃標的候選清冊中(詳如附件 1)，可供設置太陽光電發電系統之建物。若乙方欲在候選標的中，挑選未列在租賃標的候選清冊之建築物設置太陽光電發電系統，須經甲方同意並送甲方核備始得施作。
- （二）前項房舍之租用，不得違反民法、建築管理法令之規定。
- （三）為使甲方有效管理太陽光電發電系統設置現況，乙方應於申請經濟部能源局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，將該清單一式2份於甲方規定之期限前行文至甲方審核，審核完成由甲方及乙方各存執1份。
- （四）前項租賃標的清單應包含下列內容：
  1. 建物現況。
  2. 設置地址。
  3. 設置容量。
  4. 設置建築物之座落地號。
  5. 設置建築物之建號。
  6. 設置面積。

7.其他經乙方認為應載明之事項。

## 二、租賃期間：

- (一) 自訂約日(民國\_\_\_\_年\_\_月\_\_日)起算至民國\_年\_\_月\_\_日止(計119個月)，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。
- (二) 乙方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3個月，向甲方提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租。
- (三) 乙方未辦理續約仍繼續使用，應繳納使用補償金，並不得主張民法第451條之適用及其他異議。
- (四) 乙方辦理續租申請時，應注意下列事項：
  1. 續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算10年。
  2. 乙方續租應以書面方式徵得甲方同意後以換約方式辦理。
  3. 如甲方同意續租，則經營權利金依原售電回饋百分比計算，以作為續租條件。

## 三、租賃條件：

- (一) 租賃期間依本契約繳納經營權利金。
- (二) 於決標日之次日起算至365日曆天內，應設置完成標租系統設置容量。
- (三) 該標租系統設置容量若經檢視租賃標的候選清冊後，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。
- (四) 未能達到標租系統設置容量之除外條件，係指設置點具改建計畫或原定有其他用途，致無法設置者，其規劃設置容量得予以扣除。
- (五) 本合約租賃期間，若廠商評估擬增設太陽光電發電系統，乙方需先行提供增設計畫書供甲方審查，需經甲方審查同意後方得設置，後續所衍生一切費用皆由乙方負擔；增設後經營權利金計算方式比照本契約第六點辦理，並換約辦理公證。

#### 四、房舍使用限制：

- (一) 本租賃契約出租之房舍僅限作為設置太陽光電發電系統使用，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。
- (二) 乙方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，應於上開期日起3個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租房舍；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由甲方自行處理，拆除設備及回復原狀等所產生之處理費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。
- (三) 租賃期間有關建物安全維護、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。其造成人員傷亡、財物毀損或甲方建物、設備受損，應由乙方全權負責，若因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) 乙方在租賃範圍內屋頂設置太陽光電發電系統，應由乙方出資興建，興建前應計算建物之結構及承載力，應由結構技師專業評估及簽證後，方可施工興建，並加強其防颱設計及防漏功能，不得影響建物之結構安全、原有設備及造成屋頂毀損滲漏。租賃期間所發生之侵權、環保、人員傷亡、意外事件等，均由乙方自行處理，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。
- (五) 乙方非經甲方同意，不得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，致房

舍及其他設備損毀時，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注意公有房舍安全，維護品質安全。

五、本租賃契約標租房舍除屬原已課徵之房屋稅及地價稅，倘因本契約而衍生之相關賦稅，雙方同意由乙方負擔。

六、經營權利金計算方式：

(一) 經營權利金為售電收入(元) $\times$ 售電回饋百分比\_\_\_\_\_(%)。

(二) 售電收入由乙方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) 1. 分兩期繳納。

2. 經營權利金應於合約生效日起算。乙方應於每年的1月1日至31日與7月1日至31日期間內，依本契約第6條規定前1年7月至12月與該年1月至6月經營權利金繳納明細表並經記帳士簽章後掛號郵寄(以郵戳為憑)至甲方。

3. 甲方應於收到經營權利金繳納明細表後，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日內至指定處所繳納該期經營權利金。乙方未收到繳款通知單者，應自動洽甲方補單繳納；乙方未補單致經營權利金逾期未繳，視逾期違約，應加收逾期違約金。

(二) 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。

(三) 上述經營權利金，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。

如該期經營年租金逾期達4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。

#### 八、逾期違約金計算方式：

(一) 每期經營權利金逾期時，甲方應依下列各款向乙方加收逾期違約金：

1. 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之二。
2. 逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之四。
3. 逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之八。
4. 逾期繳納在3個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

#### 九、履約保證金：

(一) 本租賃契約應繳交履約保證金計算如下：

履約保證金：標租系統設置容量\_\_\_\_ (kWp) × 2000 元。

(即每1kWp 標租系統設置容量履約保證金為2仟元)

標租系統設置容量為\_\_\_\_ kWp，應繳交履約保證金\_\_\_\_萬元。

(二) 乙方應繳之履約保證金，應於決標日之次日起30日內（即民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日以前，末日為例假日者順延一日）自行選擇以金融機構簽發之本票或支票、保付支票、無記名政府公債、郵政匯票或經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、漁會信用部之定期存單設定質權一次繳納履約保證金。履約保證金得以繳納之押標金抵充之。

**以現金繳納請至本所總務科出納處。**

**金融機構匯款戶名：法務部矯正署岩灣技能訓練所 301 專戶**

**帳號：台灣銀行台東分行 023036070709。**

#### 十、履約保證金退還方式：

(一) 乙方於合約生效之日起，設置完成達標租系統設置容量二分之一時，得向甲方申請退還履約保證金四分之一金額之票據。至完成標租系統設置容量時，得再向甲方申請退還履約保證金四分之一金額之票據，

乙方總共得無息退還履約保證金二分之一金額之票據。

(二) 契約關係終止或消滅時，乙方如無違約，於承租房舍之屋頂回復原狀交還甲方後，無息返還剩餘履約保證金。

(三) 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回復原狀交還房舍，甲方得沒收履約保證金，如另受有損害，並得請求損害賠償。

#### 十一、保險：

(一) 乙方應於履約期間辦理公共意外責任保險及產物保險，公共意外責任保險最低保險金額如下：

1. 每一個人身體傷亡不低於新臺幣三百萬元。
2. 每一事故身體傷亡不低於新臺幣一千五百萬元。
3. 每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。
4. 保險期間總保險金額：新臺幣四千八百萬元。

產物保險(包含但不限於颱風、火災或地震險等)，乙方未依契約規定辦理保險，其太陽光電發電系統設備因颱風所造成人員傷亡、財物毀損或甲方建物、設備受損，應由乙方全權負責。

(二) 保險期間自簽約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。

#### 十二、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3、4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. 租金繳納期限屆至而仍未繳納租金，經甲方連續催告3次仍未履行者或逾期繳納租金次數，於租期內累計達3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，而逾期未改善者。
4. 乙方因經營不善等因素，而停業、註銷營業登記、公司解散等或遷移不明者。
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，乙方所繳之經營權利金、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經營權利金抗辯權，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，其已繳交之經營權利金、履約保證金由甲方沒收不予退還。

**十三、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系統設置或營運之執行，或財務狀況發生不利影響者。

#### 十四、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。

十五、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。

十六、非可歸責雙方之契約終止或解除：本租賃契約因法令變更，依本租賃契約無法繼續履行者，雙方得終止或解除契約。

#### 十七、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系統設置或營運時，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. 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。

#### 十八、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。

#### 十九、租賃房舍之返還：

- (一) 甲方於租賃契約解除、終止或租期屆滿未獲續租時，應於上開期日起3個月內自行拆除太陽光電發電系統並返還承租房舍；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由甲方自行處理，拆除設備費用由乙方負擔，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設備、器具、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設備、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。

二十、乙方不得以本契約之租賃權利作為財務上或債務上設定質權擔保或其他類似使用。惟乙方如以所設置太陽光電設備向金融機構辦理動產抵押設備融資，甲方同意該金融機構得在乙方因故無法繼續營運電站時，接管本太陽光電設備並承接本租賃契約，按期繳納經營權利金之義務及其相關權利。本條款不影響甲方之權利義務。

二一、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。

#### 二二、契約公證及訴訟：

- (一) 經核准承租者，訂約後，甲方應會同乙方辦理公證，並依公證法第13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。若涉有訴訟者，以臺灣臺東地方法院為第一審管轄法院。

### 二三、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。

### 二四、租賃契約之解釋及管轄法院：

- (一) 本契約任何條款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，契約亦可履行者，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，並優先於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含意。
- (三) 本租賃契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定辦理。
- (四) 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臺灣臺東地方法院為第一審管轄法院。

### 二五、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，甲、乙雙方同意，悉依第1次郵寄通知之日期，視為已合法送達通知。

### 二六、契約份數：

本租賃契約正本6份，本所存3份，廠商存2份，1份供公證使用。

## 二六、廠商出入本所戒護區應遵守規定：

(一)廠商人員出入本所戒護區，應遵守本所規定一律接受檢查，且不得攜入規定之違禁物品，並不得私自為收容人傳遞信函、訴狀、現金、訊息及規定之違禁物品，亦不得任意前往與契約無關之場所與收容人交談。違反規定或攜入貨品因品管不當夾藏違禁物品出入戒護區遭查獲時，除依法處理外，並應支付本所懲罰性罰金，第1次查獲者，懲罰新台幣1萬元；第2次查獲者，懲罰新台幣2萬元；第3次查獲者，懲罰新台幣3萬元並得終止或解除契約。其涉及刑事責任者，一律移請法，查獲之違禁物品沒收。

(二)有關違禁物品之種類如下，並得依法務部隨時修正內容函知廠商遵守：

1. 檳榔、賭具、金錢、藥品、香菸、繩索、注射針筒、紋身器具。
2. 行動電話、傳呼機、無線網11路卡等電子通訊器材。
3. 錄音機、照相機、攝影機等聲音、影像攝錄器材。
4. MP3、光碟片(錄音帶)、隨身聽等電腦資訊存放器材。
5. 依毒品危害防制條例所列第一至四級毒品。
6. 火柴、汽油、酒、打火機、打火石等。
7. 槍枝、刀械、子彈、剪刀、釘、針、鋸片、鏡片及其他銳器等。
8. 電線、充電器及其他電器等。
9. 誨淫圖刊、誨淫圖片、誨淫器具。

二七、本租賃契約未載明之事項，悉依政府採購法、民法及民事訴訟法等相關法令或規定辦理。

二八、本契約另依法務部矯正署岩灣技能訓練所「公有建物屋頂設置太陽光電發電系統公開標租案施工及維護注意事項」規定辦理。

## 立契約書人

### 甲 方

機 關：法務部矯正署岩灣技能訓練所  
代 表 人：所長 鄭 0 0  
地 址：臺東縣臺東市興安路二段642號  
電 話：089-230655

### 乙 方

廠 商：  
統一編號：  
負 責 人：  
地 址：  
電 話：

中 華 民 國 1 0 7 年 月 日