**臺中市政府陽明市政大樓屋頂設置太陽光電發電系統租賃契約書**

**承 租 人：**  **（以下簡稱甲方）**

**出租機關：臺中市政府秘書處（以下簡稱乙方）**

雙方同意依誠信原則並共同遵守，簽訂租賃契約(簡稱本契約)如下：

**一、租賃範圍：**

（一）指於不影響原定用途情形下，標租清冊及設置區示意圖中(詳如附件9、10)，可供設置太陽光電發電系統之處所；另大樓頂樓西南區域原設置舊型太陽光電板由甲方拆除並放至乙方指定之處所存放後始得設置，移除費用由甲方負擔，乙方不另給付。

（二）前項房舍之租用，不得違反民法、建築管理及其他法令之規定。

二、**租賃期間：**

（一）自合約生效日民國 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，乙方不另通知。

 （二）甲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，向乙方提出換約續租申請；逾期未申請者，視為無意續租。

 （三）甲方未辦理續約仍繼續使用，應繳納使用補償金（前一年度經營權利金1.5倍金額），並不得主張民法第451條之適用及其他異議。

（四）甲方申請續租時，應注意下列事項：

1.續租年限：自原租賃期間屆滿次日起算9年11個月。

2.如獲同意續租，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）於合約生效日起算至 730 日曆天內，應設置完成標租系統承諾設置容量，未能於期限內設置完成，乙方得按日向甲方收取懲罰性違約金新臺幣5,000元至完成系統設置容量為止。但因無法歸責於甲方之情形，致無法如期完成標租系統承諾設置容量者，甲方提出申請，經乙方同意後得予以展延。

（三）未能達到標租系統承諾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。

（四）乙方如須進行不動產重建、修繕、補強及防漏等工程，甲方應即停止太陽光電發電設備運轉，並配合乙方為相當措施。因前揭措施造成之相關設備拆除、運送遷移及重新設置等相關費用，由雙方協議補償甲方因此所生之損失，但不包含所失利益，租賃期限得依停止運轉之期間予以延展。

（五）甲方需提供本標租案之太陽光電發電系統每月份發電量。

**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，若甲方違反本使用用途規定，經乙方定相當期限，催告甲方改善，逾期未改善時，乙方得終止租賃契約，並沒收已繳交之履約保證金。

（二）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，並由乙方自行處理，拆除設備及回復原狀等所產生之處理費用由甲方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向甲方求償。

（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甲方負責。其造成人員傷亡、財物毀損或乙方建物、設備受損，應由甲方全權負責，若因造成乙方被訴或被求償者，甲方應賠償乙方所受一切損害（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，不足部分再向甲方求償。

（四）甲方在租賃範圍內屋頂設置太陽光電發電系統，應由甲方出資興建，興建前應計算建物之結構及承載力，且經結構技師簽證，並加強其防颱、耐震設計及防漏功能，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，均由甲方自行處理，與乙方無涉；若因而致乙方損害者，乙方得就損害金額請求甲方賠償，其損害金額得自履約保證金扣除，不足部分再向甲方求償。

（五）甲方非經乙方同意，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）甲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，不足部分再向甲方求償；其需修繕者，亦同。

 (七) 甲方施工及維護時應符合相關法令之規定，諸如工安、消防、電工、屋頂作業安全衛生等相關法規，並注意安全避免妨礙營運。

（八）乙方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，另乙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系統設置地點，甲方不得妨礙或拒絕。

**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，雙方同意由甲方負擔。

**六、經營權利金計算方式：**

 （一）經營權利金為售電收入(元)x售電回饋百分比(%)。

 （二）售電收入由甲方向台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；售電回饋百分比為 %。

**七、經營權利金繳納方式：**

 （一）1.分兩期繳納。

 2.經營權利金應於合約生效日起算。甲方應於每年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，製作前1年度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會計師簽章後掛號郵寄(以郵戳為憑)至乙方。

 3.乙方應於收到經營權利金繳納明細表後，開立繳款通知單予甲方，甲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。甲方未收到繳款通知單者，應自動洽乙方補單繳納；甲方未補單致經營權利金逾期未繳，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

 （二）甲方於承租期間內地址變更時，應即書面通知乙方更正，如未通知，致乙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乙方另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

 （三）上述經營權利金，如甲方於繳納期限內未繳納，乙方應依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，甲方應於乙方指定期限內繳納完畢。如該期經營權利金逾期達4個月並經乙方催告甲方限期繳納，逾期仍未繳納者，乙方得終止契約。

**八、逾期違約金及懲罰性違約金計算方式：**

 （一）每期經營權利金逾期時，應依下列各款加收逾期違約金：

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。

（二）若因可歸責甲方之事由，於履約期滿未達標租系統承諾設置容量，乙方應依下列公式計算違約金，以作為甲方之懲罰性違約金：【(標租系統承諾設置容量( kWp)-不可咎責系統設置容量-實際系統設置容量)/基本系統設置容量( 230 kWp)】x履約保證金x 2。

**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：標租系統承諾設置容量（kWp）× 2,000 元。

（即每1kWp 標租系統承諾設置容量履約保證金為新臺幣 2,000元）

甲方承諾標租系統設置容量為 kWp，應繳交履約保證金 元。

（二）所繳押標金得抵繳履約保證金。

**十、履約保證金退還方式：**

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

（二）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，甲方未依契約或乙方催告期限回復原狀交還房舍，乙方得沒收履約保證金，如乙方另受有損害，並得請求損害賠償。

**十一、保險：**

（一）甲方應於履約期間辦理責任險。包括因業務疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致乙方或其他第三人受有之損失。

（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）未經乙方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。但有利於乙方者，不在此限。

（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甲方負擔。

（五）甲方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長合約期限。

（六）甲方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由甲方負擔。

（七）保險單正本1份及繳費收據副本1份應於簽約日起10個工作天內，辦妥保險後即交乙方收執。

**十二、終止租賃契約：**

（一）有下列情形之一者，乙方得逕行終止契約：

1.甲方未依本契約第3、4條規定辦理，經乙方定相當期限，催告甲方改善，而逾期未改善者，乙方立即終止租約。

2.經營權利金繳納逾期達4個月仍未繳納，經乙方催告甲方限期繳納，逾期仍未繳納者。

3.甲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乙方聲譽者，經乙方定相當期限，催告甲方改善，而逾期未改善者。

4.甲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）乙方依前項各款所列情形之一終止租賃契約，因可歸責於甲方者，甲方所繳之經營權利金、履約保證金由乙方沒收，甲方均不得請求返還，甲方並同意放棄以履約保證金抵付經營權利金之抗辯權，其因而致乙方受損害者，乙方並得請求損害賠償。其因可歸責於乙方者，乙方應退還全額履約保證金或其餘額。

（三）甲方於租期屆滿前終止本租賃契約者，應得乙方同意後，始生終止效力。乙方同意甲方終止契約後，甲方已繳交之經營權利金、履約保證金由乙方沒收不予退還。

**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，致對甲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。

**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，甲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.乙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，並由乙方自行處理，拆除設備及回復原狀等所產生之處理費用由甲方負擔，不足部分再向甲方求償。

（二）甲方未依前項規定返還租賃空間，其所繳之履約保證金由乙方沒收。

（三）若甲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，無條件任憑乙方處理（包含丟棄），甲方不得異議。乙方因搬移處置或丟棄該設備、器具及雜物等回復原狀所生之處置費用，得自甲方履約保證金中扣除，不足部分再向甲方求償。

**二十、**甲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。

**二十一、契約公證及訴訟：**

（一）簽訂契約後，甲方應配合乙方通知之時間內逕向臺灣臺中地方法院或領有司法院民間公證人遴選證書之民間公證人辦理公證，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，公證費用由甲方負擔。

（二）如甲方因違約，致乙方對甲方提起任何訴訟及強制執行程序，乙方於勝訴時有權向甲方請求因該等訴訟及強制執行程序所支出之訴訟費、律師費及其他必要費用。

（三）甲方於租賃契約有效期間應嚴守本租賃契約規定，違約者，應賠償乙方損失。

**二十二、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。

**二十三、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）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中地方法院為第一審管轄法院。

**二十四、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。

**二十五、施工期間應注意配合事項：**

（一）本場域屋頂以安裝棚架型太陽光電發電系統為原則，光電板排佈需考慮頂樓設備維修所需要操作空間，屋頂平台區支架基礎以自重方式固定設計為原則，其水泥基(墩)座型式請於規劃設計時，預留排水孔徑，以使水路暢通，避免造成積水。上述除特殊因素外，經乙方同意者不受其限制。

（二）吊裝時間及注意事項：需事前通知並利用假日進行吊裝作業，安全防護圍籬措施需依相關規定妥善處理，施工承商需指派人員進行現場監工及指揮。

（三）交流路徑及外線路徑施工確認：施工前應與乙方檢討光電設置區域及確認現場管線路徑位置、新設KWH台電電表箱及台電外線開挖位置。

（四）於進場施工前需提送施工計畫書，經乙方審核同意後，始得進場施工。(需說明施工期程及人員名冊，範圍位置及管線位置及分布)

（五）一般日及假日施工時間確認：一般日施工主要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，且需事先向出租機關提出申請，並於進出設置案場時，應配合乙方相關防疫規定。

 (六) 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清理乾淨並且將垃圾帶出。

 (七) 違反本條第一款規定者，經通知限期改善後仍未改善者，乙方得依下列公式計算違約金，以作為甲方之懲罰性違約金:每1kWp設置容量為新臺幣1,000元；違反本條第二款至第六款規定者，經通知限期改善仍未改善者，乙方得依次計罰違約金新臺幣5,000元整。(違約金得連續計罰至缺失改善完成為止)

**二十六、契約份數：**

 本租賃契約正本3份，由甲、乙雙方各執1份，1份供公證使用；副本6份，由乙方留存5份，餘由甲方存執，分別陳轉備用，如有誤繕，以正本為準。

**二十七、**本租賃契約未載明之事項，悉依臺中市市管公有房舍設置太陽光電發電系統標租作業要點、民法及民事訴訟法等相關法令或規定辦理。

**立契約書人**

**甲 方**

**承租廠商：**

**統一編號：**

**負責人（法定代理人）：**

**身分證字號：**

**地 址：**

**電 話：**

**乙 方**

**出租機關：臺中市政府秘書處**

**法定代理人：**

**地 址：臺中市西屯區臺灣大道三段99號**

**電 話：04-22289111**

**中華民國 年 月 日**