

法規名稱：南投縣埔里鎮鎮管公有房舍設置太陽光電發電系統標租作業要點

中華民國103年7月21日

埔鎮財字第1030019818號

法規內文：一、南投縣埔里鎮公所（以下簡稱本所）於不違反鎮管公有房舍（以下簡稱公有房舍）原定用途情形下，為促進公有房舍有效利用、增加收入，有效利用太陽能發電，積極落實綠色能源政策，特訂定本要點。

二、本要點用詞，定義如下：

- （一）出租機關：指辦理標租公有房舍設置太陽光電發電系統之業務執行機關及簽約主體。
- （二）房舍管理單位：指本所公有房舍之管理單位。
- （三）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。
- （四）系統設置容量：指欲裝設之組列中所有模組額定功率之總合。
- （五）標租：以公開方式，將公有房舍出租予得標人。
- （六）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。
- （七）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，由出租機關於投標文件另定之。
- （八）標租系統設置容量：指投標人欲規劃設置太陽光電發電系統之總設置量，採公開方式得出。但不得低於基本系統設置容量。
- （九）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）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，採公開方式得出。
- （十一）使用補償金：指承租人於租賃契約解除、終止或未辦理續約仍繼續使用，應繳納前一年度經營年租金一點五倍之金額。

三、租賃標的清單：出租機關應於標租公有房舍前，書面通知房舍管理單位，在不影響原定用途情形下，就未來使用年限達十年以上之公有房舍，提供租賃標的清單。

前項公有房舍之租用，不得違反南投縣縣有財產管理自治條例、民法、建築管理及其他法令之規定。

為使出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，將該清單一式四份行文至本所審核及用印。由承租人、房舍管理單位各執一份，餘由本所存執。

前項租賃標的清單應包含下列內容：

- （一）公有房舍管理單位及聯絡窗口。
- （二）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）設置建築物之建號或使用執照號碼，請附建物謄本或使用執照影本證明，或合法房屋證明文件。
- （七）設置面積。
- （八）其他經出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五百萬元以上。但出租機關得依據案件規模提高實收資本額限制。

外國公司參加投標，應受土地法第十七條、第十八條及第二十四條之限制。

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，其租賃期間不得超過十年，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，至遲應於租期屆滿三個月前，向出租機關提出另定契約續租申請，續租以一次為限；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，應繳納使用補償金，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

出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不得超過十年。

- (二) 如同意續租，則經營年租金再行協議，但不得以低於原售電回饋百分比計算。

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台灣電力股份有限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) 分兩期繳納。
- (二) 經營年租金應於契約生效日起算。承租人應於每年二月與八月前，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)至出租機關。
- (三) 出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，應自動洽出租機關補單繳納；承租人未補單致經營年租金逾期未繳，機關催告承租人十五日期限內繳納，屆期視為逾期違約，應加收逾期違約金。
- (四) 承租人未依第二款規定辦理，屆期視為逾期違約，應加收逾期違約金，金額另依契約規定。此經營年租金計算另依契約規定。
- (五) 承租人於承租期間內地址變更時，應即書信通知出租機關更正，如未通知，致出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出租機關另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。
- (六) 上述經營年租金，如承租人於繳納期限內未繳納，出租機關應依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，承租人應於出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出租機關催告承租人限期繳納，屆期仍未繳納者，出租機關得終止契約。

八、逾期違約金計算方式：每期經營年租金逾期繳納時，應依下列各款加收違約金：

- (一) 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
- (二) 逾期繳納一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
- (三) 逾期繳納二個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。

(四) 逾期繳納三個月以上者，一律照欠額加收百分之十。

九、競標方式：

本要點所提及之售電回饋百分比與標租系統設置容量皆採公開招標方式得出，並以有效投標標單之標租系統設置容量 $\times$ 售電回饋百分比之值最高者為得標人。

前項標租系統設置容量及售電回饋百分比填寫之數值須至小數點後一位。

二筆以上有效投標標單該值相同，以標租系統設置容量高者為得標人；標租系統設置容量亦為相同者，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房舍；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，承租人應負擔拆除設備費用及繳納使用補償金。

十一、履約保證金：依本要點租用公有房舍設置太陽光電發電系統得規定承租人繳交履約保證金，出租機關得視需要於契約內另定繳納金額及方式。

契約關係終止或消滅時，承租人如無違約，於承租房舍回復原狀交還房舍管理單位後，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承租房舍，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。

(二) 災害及事變或產權移轉致房舍無法出租。

(三) 使用行為違反法令、違背公共秩序或善良風俗。

(四) 使用行為違反契約。

如具有前項第三款或第四款情形之一者，出租機關除得終止契約，並沒收已繳之履約保證金。

十三、房舍管理單位權責及義務：房舍管理單位應於租賃契約簽定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，房舍管理單位應立即通報出租機關處理。

本所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，房舍管理單位應配合辦理。本所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，房舍管理單位應配合。