

# 苗栗縣苗栗市公所公有房舍及停車場 設置太陽光電發電系統標租作業要點

中華民國 104 年 7 月 23 日 苗市財行字第 1040016191 號函訂頒

中華民國 109 年 9 月 26 日 苗市財行字第 1090D0005420 號函修訂

- 一、 苗栗市公所(以下簡稱本所)於不違反市管公有房舍及停車場原定用途情形下，為促進市管公有房舍及停車場有效利用、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) 標租單位：指辦理標租市管公有房舍及停車場設置太陽光電發電系統之業務執行單位。
  - (二) 房舍及停車場管理單位：指本所市管公有房舍及停車場之管理單位，如本市圖書館、公有市場、社區活動中心、貓裏客家學苑、魚市場、工務課等。
  - (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（模組額定功率以模組標籤上標示之功率為憑）之總合。
  - (五) 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。
  - (六) 標租：指以公開招標方式，將市管公有房舍及停車場出租予得標人。
  - (七) 承租人：指優先取得簽約資格之得標人，並締結契約者。
  - (八) 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，由標租單位另定之。
  - (九) 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，採公開招標方式得出。但不得低於基本系統設置容量。
  - (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

得款價，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，採公開招標方式得出，最低應支付比例由標租單位另訂之。

(十二) 使用補償金：指承租人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、租賃標租清單：

標租單位應於標租市管公有房舍及停車場前，通知房舍及停車場管理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房舍，提供租賃標的清單。

前項房舍及停車場之租用，不得違反民法、建築管理及其他法令之規定。

為使標租單位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一式四份送本所審核。由承租人、房舍及停車場管理單位各執一份，餘由本所存執。

前項租賃標的清單應包含下列內容：

- (一) 公有房舍及停車場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。
- (七) 設置面積。
- (八) 其他經本所認為應載明之事項。

### 四、標租對象：

依法登記有案之公司且實收資本額達新臺幣一千萬元以上。

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、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，向本所提出換約續租申請；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，經出租機關通知三個月內應自行拆除太陽能發電設備、返還承租建築物屋頂回復原狀及繳納使用補償金，並不得主張民法第四百五十一條之適用及其他異議。

本所辦理續租申請時，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。
- (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。
- (三) 續租以一次為限。

## 六、經營年租金計算方式：

- (一) 經營年租金為售電收入(元) $\times$ 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) 1. 分兩期繳納。
  2. 經營年租金應於合約生效日起算。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，依本要點第六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)至本所。
  3. 本所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(苗栗市農會)繳納該期經營年租金。承租人未收到繳款通知單者，應自動洽請本所補單繳納；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。
- (二) 承租人於承租期間內地址變更時，應即書面通知本所辦理更正，如未通知，致本所依租賃契約所載地址寄發繳款通知單被退回，且未於

繳費期限前通知本所另行補寄新址，視同逾期違約，應加收逾期違約金。

- (三) 上述經營年租金，如承租人於繳納期限內未繳納，本所依逾期違約金計算方式，開立逾期違約金繳款單，承租人應於本所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催告限期繳納，逾期仍未繳納者，得終止契約。

#### 八、逾期違約金計算方式：

每期經營年租金逾期時，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：

本要點所提之標租系統設置容量與售電回饋百分比皆採公開招標方式得出，標租機關應擇下列方式之一決標：

- (一) 以有效投標標單之標租系統設置容量乘以售電回饋百分比之值最高者為得標人，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。  
(二) 成立評選委員會，以公開評選方式為之，其評選作業方式由標租機關自行訂定之，但評選項目應包含標租系統設置容量與售電回饋百分比。

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。

- 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及停車場；未拆除者，視同拋棄該太陽光電發電系統所有權，並由本所代為處理，拆除設備費用由承租人負擔。

#### 十一、履約保證金：

依本要點租用市有房舍及停車場設置太陽光電發電系統得規定承租人繳交履約保證金，並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，於承租房舍及停車場回復原狀交還本所後，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，承租人未依契約於催告期限內回復原狀交還房舍及停車場，本所得沒收履約保證金，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，本所得逕行終止契約：**

- (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。

如具有前項第二款或第三款情形之一者，本所得終止契約，並沒收已繳之履約保證金。

## **十三、房舍及停車場管理單位權責及業務：**

房舍及停車場管理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，房舍及停車場管理單位應立即通報本所處理。

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，房舍及停車場管理單位不得規避、妨礙或拒絕。

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，房舍及停車場管理單位不得拒絕。