

連江縣政府辦理公有案場設置太陽光電發電系統標租作業要點

一、連江縣政府（以下簡稱本府）於不違反縣管公有案場原有用途情形下，為促進縣管公有案場有效利用、增加收益，積極落實綠能公舍，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) 案場：指縣管公有建築物及其公有土地或其他依法可設置太陽光電發電系統之場域。
- (二) 出租機關：指標租供設置太陽光電發電系統之縣管案場之簽約主體。
- (三) 標租機關：指辦理標租縣管案場設置太陽光電發電系統之業務執行機關。
- (四) 案場管理機關：指本縣公有案場之管理機關。
- (五) 出租機關、標租機關及案場管理機關得視業務執行模式，互為同一機關，並於投標須知及決標後納入契約書中載明。
- (六) 出租機關、標租機關及案場管理機關如對後續案場管理作業有爭議時，如本要點無相關規定，可召開會議，依會議結論辦理。
- (七) 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。
- (八) 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。
- (九) 峰瓩（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/m²太陽日照強度）下最大發電量。
- (十) 標租：指以公開招標方式，將供設置太陽光電發電系統之縣管案場出租予得標人。
- (十一) 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。
- (十二) 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，由標租機關另定之。
- (十三) 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。
- (十四) 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。
- (十五) 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機關另訂之。
- (十六) 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 0.85 倍之金額。
- (十七) 案場候選清冊：指由標租機關於辦理標租供設置太陽光電發電系統作業前，提供投標廠商了解案場概況之清冊。
- (十八) 租賃標的清單：指得標人經篩選，確立規劃設置之案場後，提供予本府之清單。

三、租賃標的清單：

標租機關應於標租供設置太陽光電發電系統之縣管公有案場前，書面通知案場管理機關（單位）在不影響原有用途情形下，就未來使用年限達二十年以上之公有房舍屋頂(案場)，提供租賃標的清單。

前項案場之租用，不得違反連江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，並經案場管理機關（單位）用印後，將該清單一式五份行文至本府審核。由承租人、案場管理機關（單位）、標租機關、出租機關各執一份，餘由本府存執。

前項租賃標的清單應包含下列內容：

- （一） 案場管理機關（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） 其他經標租機關認為應載明之事項。

四、本要點之標租對象，應符合下列條件之一：

- （一）依法登記有案之公司。但外國公司參加投標，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。
- （二）依合作社法設立之合作社。
- （三）依人民團體法立案之社會團體（含社區發展協會）或職業團體。
- （四）依民法設立登記之財團法人。

標租機關得依案件規模，於招標文件中另訂標租對象應符合之投標資格。

五、公開標租之案場，其租賃期間不得逾九年十一個月，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無重大違反契約且有意續租者，至遲應於租期屆滿前三個月，向出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，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。

出租機關受理續租申請時，應注意下列事項：

- （一）續租年限自原租賃期間屆滿次日起算，最長不得逾九年十一個月。

(二)出租機關得與承租人重新協議售電回饋百分比，以作為續租條件。但不得低於原售電回饋百分比。

(三) 如同意續約，承租人原租賃期間繳交之履約保證金得抵充作為續租期間之履約保證金，如有不足，承租人應於通知期限內補足差額。

六、 經營年租金計算方式如下：

(一) 經營年租金為售電收入（元）乘以售電回饋百分比。

(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。

標租機關應於招標文件中，就前項第一款之售電回饋百分比，定其最低百分比數。

七、 經營年租金繳納方式：

(一) 分兩期繳納：

1. 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）至出租機關。

2. 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，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。

(三) 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，逾期仍未繳納者，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、標租機關為辦理本要點所定之標租，應成立評選委員會，並以公開評選方式為之，其評選作業方式由本府另定之。

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屋頂(案場)；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：

依本要點租用供設置太陽光電發電系統之縣管公有房舍屋頂(案場)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。

完成決標後，為後續太陽光電維運案場之管理，標租機關將履約保證金移交予出租機關。

租約關係終止或消滅時，承租人如無違約，於承租房舍屋頂(案場)回復原狀交還出租機關後，無息返還履約保證金。

契約期滿、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房舍屋頂(案場)，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。

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

十三、案場管理機關得於編列年度預算時，自上年度經營年租金收入之百分之七十編列獎勵金。

前項獎勵金使用範圍得包含教育宣導、節能減碳改善工程、公有財產修繕或其他經案場管理機關認為顯有必要者。

十四、案場管理機關（單位）權責業務：

案場管理機關（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，案場管理機關（單位）應立即通報出租機關處理。

本府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，案場管理機關（單位）不得規避、妨礙或拒絕。

本府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，案場管理機關（單位）不得拒絕。