

太陽光電發電系統屋頂租賃合約書

v20220926

出租人：_____(以下簡稱甲方)
承租人：綠點能享有限公司(以下簡稱乙方)

茲因乙方向甲方租用建築物之屋頂建置太陽光電發電系統(以下簡稱本系統)，經甲、乙雙方一致同意訂立屋頂租賃合約書(以下簡稱本合約)，約定條件內容如下，以茲共同遵循：

壹. 承租用途

- 一. 乙方向甲方承租之標的物，將供本系統之設置與營運使用，本合約期間內甲方應容許本系統於租賃標的物上正常運作。乙方將依經濟部能源局再生能源發電設備規範申請，併聯商轉後售電予電力公司。
- 二. 本系統之所有權及相關權利義務皆歸屬於乙方。
- 三. 雙方同意自本合約簽署完成後，共同積極與經濟部能源局及電力公司辦理本系統相關行政作業，以取得「再生能源發電設備登記」與「太陽光電發電系統電能購售合約」為目標。如因主管機關或電力公司作業需求，甲方需簽署或提供一定之訊息、文件或證明，方能使雙方達成本條第一項之租賃目的者，甲方有配合簽署或提供之義務。

貳. 租賃標的物

一. 內容及範圍：

建物門牌	
建物坐落地號	
建物建號	
土地所有權人	
建物所有權人	
使用範圍	同使用執照範圍之屋頂面積。

- 二. 甲方提供上述建物屋頂使用範圍予乙方，供裝置本系統共 19.25 kWp 之用，實際併網裝置容量應以電力公司併聯試運轉函為準。
- 三. 乙方承租物為建物屋頂，係在地建築主管機關審查可通過之合法建築物，甲方確認上開租賃標的物為合法建物，目前並無任何改建、拆除或政府徵收規劃；且甲方在此擔保，不存在第三人或主管機關，得對乙方使用租賃物一事，主張任何權利或排除其使用的情況，包含但不限於地上權、租賃權、所有權，或是其他可排除乙方佔有標的物之擔保物權。乙方得在本合約存續的前提下，繼續且合法使用租賃標的物之屋頂營運本系統。
- 四. 租賃標的物如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，應將變更登記結果記載於本合約。
- 五. 本合約提及之租賃標的物如遇有政府機關徵收時，就地上物或其一切設施之相關補償，屬乙方就本系統得主張分配之部分，甲方同意無條件歸乙方取得之。

參. 承租期間

- 一. 租金起算日：以首次併聯日起為租金起算日。
- 二. 本合約之期間：自雙方完成簽約日起成立，並於電力公司首次併聯日起滿二十年之日時屆滿。
- 三. 承租人與電力公司掛錶計價起始日前，為籌備無償借用期間，不計算租金。

肆. 租金

以本系統電力公司每次發放再生能源電能躉購電費通知單應付總金額之 10 % 為租金（若甲方為自然人者不計入營業稅）。

伍. 租金給付方式

- 一. 乙方應於收到電力公司電費後的下一個 奇數月十六日 前，將最近一期租金匯款至甲方指定帳戶，同時由乙方支付手續費。
- 二. 甲方若為法人須開立租金收入發票（營業稅外加）寄予乙方，乙方於收到甲方發票日後應於 每奇數月十六日 前內支付甲方租金。
- 三. 乙方應給付予甲方之租金應於上述付款期限內匯款至甲方下列指定帳戶：

- 四. 甲方如需變更租金入帳帳戶，須於下一期租金入帳日三十日前以書面通知乙方，經雙方確認後始得變更。

陸. 配合事項

- 一. 乙方所安裝之本系統以及其周邊相關系統設備之所有權，均屬乙方所有；承租期間甲方不得未經乙方事前同意，對本系統進行搬移、破壞、拆解、調整，或對本系統從事任何事實上處分，如因此造成設備停機、影響發電效率，或有損壞情況，甲方應負賠償之責。
- 二. 甲方之債權人如對本系統聲請保全程序、強制執行，或有其他主管機關，將施以其他不利於乙方使用租賃標的物之處分時，甲方應提出異議或其他救濟程序，且說明本系統非屬甲方所有，盡力排除前開不利於乙方之程序或處分並立即通知乙方。
- 三. 甲方負有保持租賃標的物符合乙方需求目的狀態之義務，如擬於租賃標的物範圍內或範圍外裝設或建造其他設施或建物，而有影響本系統安全或發電效率之虞者，應事先與乙方協商，並於取得乙方書面同意後，始得為之。
- 四. 甲方應容許本系統之工程施作，並為工程之進行提供必要協助。倘甲方對於工程之進行有任何疑慮，應於設計與圖面審查（併聯審查）之階段，協同乙方確認設備裝設位置及施工方式；如請求乙方變更工程設計者，亦應於期間內提出，並得乙方之同意。非經雙方同意並由甲方負擔變更費用，甲方不得於併聯審查函核發後，向乙方提出任何變更發電系統設計或設置之要求。
- 五. 乙方架設本系統期間，甲方應提供乙方施工材料設備置放合適地點。
- 六. 乙方因架設、維護、修護及清潔本系統所需之水電，由甲方提供，此費用包含於租金內。

柒. 設備維護

- 一. 租賃期間內，本系統之效能監測、發電量統計、品質確保、性能維持，概由乙方負責。
- 二. 租賃期間內，本系統之保養、檢查、故障維修及清潔（統稱維護），概由乙方負責。
- 三. 乙方須至現場進行維護時，應提前通知甲方，惟因緊急事態必要者，不在此限。
- 四. 甲方無正當理由，不得拒絕乙方進入租賃標的物從事本條事務。

捌. 建物與區域環境

- 一. 乙方應於本系統架設前，取得結構技師簽證；乙方並保證租賃期間內本系統之設置，不會影響甲方建築物功能性及安全性。
- 二. 租賃期間內，甲方應負責維持建築物功能性及安全性，如非因可歸責於乙方之事由，導致租賃標的物產生毀損、漏水或任何危害本系統運轉之虞時（有疑義時應由專業人士判定），應由甲方修繕及負擔相關費用。
- 三. 租賃期間內，如因本系統及其設備安裝所造成之建物毀損或漏水時（有疑義時應由專業人士判定），應由乙方修繕及負擔相關費用，以維持建物功能性及安全性。
- 四. 因天災致本系統損毀，造成甲方及附近鄰居財物損毀和人身安全侵害，由乙方負擔賠償責任。

玖. 太陽光電發電系統設備所有權（物權）歸屬與轉租、售

- 一. 租賃標的物上之太陽光電發電系統設備所有權（物權）屬乙方所有，甲方不得將該設備租售及讓與第三人，並自願不行使設定權、求償權、留置權及其他任何法定權利。
- 二. 乙方不得對甲方所擁有之建物、土地進行任何形式之設質、抵押或連帶保證。甲方亦不得對本系統所有權（物權）進行任何形式之設質、抵押或連帶保證。
- 三. 乙方應營業之必要得將設備所有權（物權）轉售予第三人，第三人與甲方另定之租賃條件應依照本合約為之，甲方並同意配合進行換約及租約公證。
- 四. 若甲方於租期屆滿前將土地或建物所有權出售、轉讓或繼承予第三人所有時，依民法第 425 條規定，本租賃合約對於該受讓第三人仍繼續存在，甲方應協助乙方辦理承租合約。

壹拾. 租約期間及屆滿後之處置

- 一. 除本合約另有約定外，未經甲、乙雙方書面同意，任一方不得解除或終止本合約。
- 二. 若甲方於租期期間內提出終止合約，則甲方須依據設備期初造價發票成本，以逐年遞減百分之五的計算方式，補償乙方，倘自本系統建置之日起，至甲方本項終止發生效力之日為止，有未滿一年的部分，按比例計算。惟甲方係因第壹拾貳條第一項列舉狀況為由，終止本合約者，不受本項補償乙方之拘束。
- 三. 若乙方於租期期間內提出終止合約，則需依據合約試算之年租金收益，補償甲方於合約終止日至租期屆滿日之金額，倘自乙方本項終止發生效力之日起，至租期屆滿之日為止，有未滿一年的部分，按比例計算。乙方依據本項終止合約者，應於六個月前書面通知對方。惟乙方係因非人為因素、天然災害等導致設備無法補修或第壹拾貳條第二項列舉之狀況為由，終止本合約者，不受本項補償甲方之拘束。
- 四. 合約如遇提前終止時，甲、乙雙方得提前六個月協議處理本系統。
- 五. 本合約期限屆滿，如本系統堪用且電力公司同意續簽躉售電合約，雙方同意持續租賃關係，租賃期間視電力公司續簽之合約所載，惟雙方得於本合約期限屆滿前六個月內，協商是否調整租金以及本合約的其他條件，並得另行簽訂合約，惟若協商未成時，依本條第六項辦理。租賃期間再屆滿時，依本項記載方式再繼續。
- 六. 本合約終止或屆期未獲續約時，自友好協商之日起一個月內未達成共識者，乙方應將乙方設備拆除並恢復原狀，雙方均不得請求據此衍生之費用。

壹拾壹. 稅費

- 一. 場地房屋稅、地價稅及租金收益等稅費皆由甲方自行負擔。
- 二. 若甲方為自然人，乙方於年終開立扣繳憑單予甲方，且甲方收受之租金每筆達新台幣貳萬元，乙方應代甲方繳納二代健保費，該筆代繳費用須由當期租金中扣抵。

壹拾貳. 合約終止

一. 乙方如有下列之情事之一時，甲方得以書面通知終止本合約，乙方須負擔拆除及所需費用並將屋頂補漏返還甲方：

1. 若本合約簽訂後一年內，乙方未能依「再生能源發展條例」取得電力公司併聯審查意見書者，甲方得解除或終止本合約，甲、乙雙方均無須賠償對方任何損失。
2. 乙方於租賃期間因天災或其他不可抗力因素及維修成本考量之下未發電達四個月或積欠租金達四個月總額時，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本租賃合約。
3. 經催告且給予合理的催告期間要求改善後，乙方仍違反本合約規定而造成甲方損失者，甲方得終止本合約。

二. 甲方如有下列之情事之一時，乙方得以書面通知終止本合約，甲方須賠償乙方所受損失及所失利益；如本系統已完成併聯掛錶者，則甲方應按第壹拾條第二項方式賠償乙方：

1. 經催告且給予合理的催告期間要求改善後，甲方仍違反本合約規定而造成乙方損失者，乙方得終止本合約。
2. 甲方將本系統出賣、設質或為其他處分，致有害於乙方之權益者，乙方得隨時取回本系統，並可採取一切維護其所有權之作為，甲方對此應負損害賠償責任，並負擔乙方為取回本系統，或為維護所有權之完整所支出之一切費用。
3. 甲方拒絕或妨礙乙方派員進入租賃標的物進行本系統建置與維護。
4. 甲方未經乙方同意移動或更動本系統，或對租賃標的物做任何改建、拆除等變動。
5. 甲方於租期未屆滿前要求乙方拆除本系統。

三. 租賃關係存續中，倘有發生不可抗力（如水災、火災、颱風、地震等其他非人為因素之災害）而致房屋毀損滅失時，該損失應由甲、乙兩方各承擔其自方之損失。

壹拾參. 誠信原則

承租期間甲、乙雙方均應遵守一切法令規章，本合約如有未盡事宜，雙方應本誠實信用原則，依民法及相關法令辦理，並以雙方書面協調記錄為準，效力視同合約之延伸。

壹拾肆. 送達及不送達之處置

甲、乙雙方相互間之通知，應以本合約所載之地址為準，其後如有變更未經書面通知他方，致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞日期為合法送達之日期。

壹拾伍. 特別約定事項

- 一. 本合約須經公證人公證程序完備始成立，公證所需費用由乙方負擔。
- 二. 甲方應提供乙方依「再生能源發展條例」申請再生能源發電設備向中央主管機關申請程序時所需之法定文件；包含但不限於以下文件，且僅供經濟部、電力公司及地方政府以上機關使用，乙方不得轉為他用：
 1. 土地所有權狀影本或謄本。
 2. 建物所有權狀影本或謄本。
 3. 使用執照影本。
 4. 最新一期電費單。
 5. 土地、建物所有權人身分證正反面。
 6. 印鑑授權證明書（便章或交付現金代刻印章）。
 7. 土地及建物使用同意書。
 8. 台電版本土地及建物使用同意書。
 9. 匯款帳戶。

- 三. 為辦理本系統建置等事項，甲方授權乙方於本系統向電力公司、能源局、承包廠商、結構技師等主管機關或協力廠商辦理本系統建置等相關流程使用範圍內，代為刻印並使用印章，如使用於非本系統相關事項，由乙方自負一切法律責任。
- 四. 為維護甲方安全及本系統所有權完整，雙方同意本系統設備整套之操作、維護、保養、更換等相關工作屬乙方權利，甲方不得在未經乙方同意下，逕自碰觸或操作。
- 五. 甲方不得將租賃標的物另行出租予他人，若違反此規定而造成乙方損害，則依第壹拾貳條合約終止賠償乙方損失。

壹拾陸. 合約之解釋及管轄法院

- 一、 本合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，合約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。該無效部分者，雙方必要時得依合約原定目的變更之。
- 二、 本合約有未盡之事宜時，得以附約方式訂立之。
- 三、 因本合約所生或與本合約有關之訴訟，雙方同意以標的物所在地之地方法院為第一審訴訟管轄法院。

壹拾柒. 合約收執

本合約書正本壹式參份，經甲、乙雙方及公證人用印後，各執正本壹份。

立合約書人



陽光伏特家
Sunnyfounder



乙方：綠點能享有限公司

負責人：鄧維倫

統一編號：24866334

地址：臺北市內湖區內湖路一段 246 號六樓

電話：(02) 2627-0367



中 華 民 國

年
中華民國 壹壹 壹年 拾壹月 捌日

日

日