

土地暨屋頂租賃契約書

出 租 人：財團法人樹德科技大學(以下簡稱” 甲方”)
立契約書人 承 租 人：磐碩開發有限公司 (以下簡稱” 乙方”)

茲因乙方向甲方租用土地建置太陽光電發電設備系統，經雙方協議訂立土地租賃條款(以下簡稱本契約)如下，以資共同遵循：

第一條 租賃標的(土地所在地及使用範圍)

(一)租賃標的坐落於樹德科技大學(高雄市燕巢區橫山路59號)，地號:高雄市燕巢區興龍段518、519、530、532、542、543、545、546、547 共九筆。

標的物包含如下：

1. 建築物：設計大樓、圖資大樓9F、11F、文薈館屋頂設置太2.1米高太陽能棚架。
2. 建築物：第二宿舍原有鋼棚架設30CM高支架鋪設太陽能板。
3. 本案新建時所須申請相關執照及相關費用亦由乙方支付。
4. 前述電力系統及照明設備須由乙方保固三年，構架設備配合太陽能光電發電設備系統需保固使用二十年以上。

(二) 甲方確認本契約租賃標的目前並無任何興建規劃亦無違法或糾紛等情事；即便日後有興建規劃者，甲方在此擔保本契約繼續存在，乙方仍有權繼續使用租賃標的物。

(三) 本契約簽訂前，甲方如已就租賃標的之土地設定抵押權，於租賃期間抵押權人有實行抵押權或實行抵押權之虞時前，甲方應立即書面通知乙方且甲方應盡力協助乙方與抵押權人進行協商，以確保乙方於本契約之存續及相關權益，不受到影響。

(四) 租賃標的物，如因更正、分割或重測等，致標示有變更時，甲方應將變更登記結果通知乙方並增補記載於本契約。

第二條 租賃期間

(一) 租賃起始日期：

1. 除本契約另有約定或續約外，本契約期間自本契約簽約日00年00月00日起至租賃期間00年12月31日屆滿止。

2. 本契約租賃期間屆滿後，本租賃物上之太陽光電發電系統乙方須負責拆除清運，構架及燈具系統屬甲方所有。

(二) 解除條件：

1. 甲乙雙方合意，乙方於簽立本契約後至民國111年8月31日完工，但因配合學校上課、活動或有符合公共工程契約第七條等因素無法施工，經甲乙雙方協議後，則不計入工期；如以計入上述原因，仍未如期完工則本契約無條件自動解除，乙方違約方應給付無違約甲方新台幣二十萬元整。如違約方為甲方，乙方已投入之工程設計、購料或建置成本，亦應賠償之。

2. 租金逾期繳納三個月以上，本契約無條件自動終止，本租賃物上之太陽光電發電系統乙方須負責拆除清運，構架及燈具系統屬甲方所有。

第三條 租金及相關費用給付方式：

(一) 租金計算方式：

■浮動制

以太陽能發電系統實際發電收入之 8.5 %計算。(以完工併聯太陽能發電系統運轉日起算，台電年度躉售電價X總發電度數之總金額，並附台電當月請款單據影本)。

(二) 相關使用之水電費、管理費及營業必須繳納之捐稅，則由乙方自行負擔。

(三) 乙方應給付予甲方之款項，乙方須於每月10日以前(實際支付時間以收到台電電費通知單後次日起 15 個營業日)將款項匯付至甲方下列指定之帳戶：

戶名	銀行名稱	分行名稱	銀行代號	分行代號	帳號
樹德科技大學	第一銀行	三民分行	007	7040	704-50-312909

(四) 付款條件。

乙方若有延遲繳納租金情形，依下列標準加收違約金：

1. 逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期七日以內繳納者，免予計收。
2. 逾期繳納一個月以上、未滿兩個月者，照欠額加收千分之十。
3. 逾期繳納二個月以上、未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。以此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第四條 使用租賃物之限制

(一) 甲方同意自簽約日起至太陽能發電系統商轉日止，提供本契約之租賃標的予乙方作為籌設期使用且甲方依據民法租賃相關規定，以本契約所約定使用收益之租賃標的，交付乙方並於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。

(二) 土地不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。

(三) 乙方如就太陽光電發電設備系統為施工、檢查、維修、清洗、架設或其他必要之行為致有須進入/使用租賃標的物之其他區域時，甲方同意乙方可為修繕必要目的使用，惟需事先通知甲方使用事由及相關人員為何，甲方盡力配合辦理。

(四) 於太陽光電發電設備系統運轉期間，設備維護(含構架)由乙方負責。

(五) 本租賃契約期間屆滿二十年後，應就下列期滿處置方式勾選一種為之：

☐ 甲、乙雙方同意繼續租賃關係，租賃期間原則以五年為限並另行約定租賃條件；

任何一方未於屆滿三十日前以書面通知他方終止租賃關係者，則租賃期間自期限屆滿時再延長五年。

■於本契約屆滿前六個月雙方再行約定處置方式，惟如雙方於租賃期間屆滿仍未達成協議者，經乙方書面通知甲方三個月內，由乙方自行將太陽光電發電設備系統拆除，結構體全部歸屬甲方所有，拆除費用由乙方負擔，施工日期由甲方訂定。

(六) 本案乙方所承做標的物，於施工期間或承租期間，因本案因素而導致屋頂結構體損壞有漏水情事，由乙方負責處理修復，於接到甲方通知7日內完成修復，乙方不於前款期限內，依照改善或履行者，甲方得採行下列措施：自行或使第三人改善或繼續其工作，其風險及費用由乙方負擔。

(七) 本租賃物『所有權』為甲方所有，倘若所有權有變更，需無損乙方之使用權。

第五條 標的處分

- (一)租賃關係存續中，如甲方將該土地欲自行處分時，甲方須事先通知乙方，並確保乙方關於本契約之任何權利均不會受到影響。
- (二)租賃關係存續中，如甲方將該土地出售、贈與，甲方應向受讓人聲明，仍照本契約訂定條件，由乙方繼續承租，受讓人不得異議。
- (三)本契約簽訂後甲方復就租賃物設定物權致妨害乙方使用時，乙方得依法對該權利人主張依本約應有之權利，該權利人不得對抗。
- (四)太陽能發電系統之所有權及相關權利義務歸屬乙方，且該系統係依『電業法』、『再生能源發展條例』等相關法令建置具有獨立經濟價值之設備，並非租賃標的之構成部分，亦非從其物。
- (五)租賃期間，甲方如就本契約租賃標的之建物或土地設定抵押權者，甲方於設定抵押權後將盡速通知乙方，並於抵押權人有實行抵押權之虞或甲方收到法院對抵押物之查封通知時，甲方將協助告知抵押物(即租賃標的)之太陽光電發電設備系統係屬乙方所有，並協助以書面將前揭情事通知乙方，以避免乙方之財產受到損害。
- (六)乙方如未發生遲繳租金達兩期以上或乙方因施工瑕疵致使租賃標的毀損，逾經甲乙双方協商之修復完工日期仍未改善者，甲方同意不行使依民法或其他相關法令規定就太陽光電發電設備系統行使留置權。
- (七)除經乙方事前書面同意，甲方不得將本契約之權利義務轉讓予其他第三人，若有擅自轉讓致乙方受有任何損失時，甲方須對乙方負全部損害賠償責任。

第六條 租約終止

- (一) 甲方履行本契約有下列情形之一時，經乙方催告限期改善而未改善者，乙方得終止本契約，甲方並同意賠償剩餘本太陽光電發電設備系統之建置成本之損失予乙方。
 - 1. 甲方未經乙方書面同意將租賃標的物另行出租予其他第三人。
 - 2. 甲方無正當理由拒絕或妨礙乙方或乙方指定之人進入租賃標的物進行太陽光電發電設備系統施工、檢查、維修、清洗、架設或其他必要之行為。
 - 3. 甲方未經乙方同意移動或更動本系統設備及數據。
 - 4. 其他可歸責予甲方之事由，致使太陽光電發電設備系統無法正常運作而獲取發電收益者。

5. 甲方違反本契約其他規定者，經乙方判定情節重大者。

(二) 乙方履行本契約有下列情形之一者，經甲方催告限期改善而未改善者，甲方得終止本契約，乙方應對甲方負擔損害賠償責任。

1. 乙方積欠租金達三個月，經甲方催告而未繳時。

2. 乙方因施工瑕疵致使租賃標的毀損，逾經甲乙雙方協商之修復完工日期仍未改善者。

(三) 租賃標的因政府徵收、戰爭、暴動、天災(火災、水災、風災、地震)等不可抗拒之因素滅失，或經乙方判定已達不能正常使用收益之程度時，乙方得終止契約並互不負任何賠償責任。

第七條 保險

乙方應就太陽能發電系統所可能發生之意外事故(含火險、風災、水災、地震、第三人責任險…等)向保險機構投保，如發生保險事故、屬未承保之範圍者且可歸責予乙方之事由時，乙方應負因此所生之責任；惟若係因可歸責予甲方所致者，甲方仍應負法律責任。

第八條 契約效力

本契約自簽約日起即生效力。如本契約任何條款被認定係屬無效、得撤銷、不合法或無法履行者，並不影響本契約其他條款之效力，且本契約之所有其他條款均繼續有效。

第九條 送達及不能送達之處置

本約所為任何意思表示之送達均以本約所載之地址為準，一方如有遷移或改變者，應由異動方主動通知他方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第一次附郵寄送通知之日期，視為已合法送達。

第十條 公證約定

雙方同意本契約應依民法第四百二十五條規定，雙方應協同至法院或民間公證人處所辦理公證，並依公證法第十三條載明屆期不履行應逕受強制執行之意旨，第一次之公證費用由乙方負擔；日後如有增補或修訂情況需辦理公證者，公證費用則由乙方負擔。

第十一條 管轄法院

如因本契約履行產生爭議，雙方應本誠信協商解決。因本契約之履行而涉訟時，雙方同意以高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十二條 契約份數

本契約如有未盡事宜悉依民法及相關法令補充之；本契約自簽約日生效，本契約對雙方或其繼受人，亦有同等效力。契約書壹式三份，由公證人一份、甲方與乙方各執一份為憑。

第十三條 太陽光電發電設備規格及要求：

(一) 太陽光電模組：

使用的太陽光電模組產品須全數符合經濟部標檢局「台灣高效能太陽光電模組技術規範」自願性產品驗證及通過「太陽光電模組自願性產品驗證工廠檢查特定規範」。

(二)檢驗文件:

上述太陽光電發電設備之結構規格要求，需由依法登記開業或執業之建築師、土木技師或結構技師依照太陽光電發電設備檢驗表(附件2)進行現場查驗，以確認符合項目要求。

第十四條其他：

- (一)乙方應依校方需求，提供一台太陽能光電系統展示用 55 吋以上液晶螢幕。
- (二)乙方需裝設用電管理系統並應負責建立監控展示網頁（使用者可透過通用之瀏覽器上網使用，如 IE、Chrome、Firefox 等），網頁內容須包含該不動產管理機關，並得顯示該甲方總用電資訊（包含伏特、安培、用電瓦數、用電度數、頻率、功率因素等），提供查詢各項歷史紀錄、即時日報、月報、年報等資料，提供網址予甲方推廣使用。
- (三)因乙方設置本案太陽光電發電設備，所需辦理由台電公司或第三方進行之必要檢測或定期維護費用，應由乙方負擔。
- (四)因乙方設置本案太陽光電發電設備併接至台電饋線端，如造成甲方電網或設備異常損壞，乙方應負完全修復責任，修復費用由乙方負擔，不足部分再向乙方求償。
- (五)乙方對租賃物應盡善良保管責任，如因故意、過失或施工不良，致不動產及其他設備損毀時，願負一切損害賠償責任，絕無異議，不足部分再向乙方求償；其需修繕者，亦同。
- (六)乙方施工及維護時應依「施工及維護期間注意及配合事項」（如附件）辦理。

甲方(出租人)：財團法人樹德科技大學
代 表 人：朱元祥
統 一 編 號：87900886
電 話：07-6158000
地 址：高雄市燕巢區橫山路59號

乙 方(承租人)：磐碩開發有限公司
負 責 人：黃志文
簽 約 代 表 人：
統 一 編 號：58133703
電 話：07-5811369
地 址：高雄市左營區左營大路920號2樓

中 華 民 國 年 月 日

附件

施工及維護期間注意及配合事項

1. 於進場施工前需提送完整的施工計畫書圖報請各不動產管理機關備查【需包含現場負責人名字及聯絡方式、施工進度、施工範圍、太陽光電發電設備(含升壓設備)及管線位置分布】；並將經同意備查資料函報甲方。
2. 交流路徑及外線路徑施工方式確認：應依照規劃設計圖說與不動產管理機關(單位)進行施工前檢討光電設置區域及現場管線路徑位置確認，新設 KWH 台電電錶箱及台電外線開挖位置確認。
3. 吊裝時間及注意事項：應與不動產管理機關(單位)討論進行吊裝作業時間，應做好安全防護圍籬措施，慎防墜落及誤觸高壓電線，並應指派工程人一至二員進行現場監工及指揮。
4. 施工時間確認：一般日施工應避免鑽孔及吊裝或灌漿作業等具噪音作業，可以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需事先向不動產管理機關(單位)提出申請。
5. 臨時水電補貼金額：乙方同意因架設、維護、修復及清潔太陽光電發電設備所需不動產管理機關之水電，補貼不動產管理機關之臨時水電費用。另前述乙方所需之水電，乙方亦得考慮於設置案場增設獨立電表及水表，以供因應。
6. 盥洗室及垃圾處理規定確認：於當日工程結束後，必須將施工區域環境及使用過之廁所清理乾淨並且將垃圾帶出。
7. 工程人員於設置案場之辦公場所及教學校園域內禁止吸菸、打赤膊及須避免嚼檳榔，嚴禁亂丟菸蒂、亂吐檳榔汁及飲用含酒精類飲料，如經發現，不動產管理機關有權要求該工作人員不得再進入施工。
8. 工作人員須聽從不動產管理機關人員的指示，非經同意車輛不得入內，如有任何需求應事先洽不動產管理機關聯絡窗口人員協調後依指示辦理。並嚴禁破壞或擅自移除該場所的門禁設施。
9. 於不動產管理機關辦公或上課時間應避免使用高噪音的機具或工具。施工人員應做好一切必要的防範以避免有任何物品飛落物砸傷人員及造成周邊髒亂。
10. 工作人員於施工及維護期間中只限定於施工及維護範圍內活動，不得影響機關公務辦公或學校師生上課品質。
11. 太陽光電模組支撐架(含水泥基(墩)座)安裝於建築物施工注意事項：
 - a. 太陽光電模組支撐架與基座安裝時，應避免損壞屋頂防水隔熱等建築或設施，如造成損壞，乙方應負完全修復責任並確保不得產生屋面漏水情形，修復費用由乙方負擔，得自履約保證金扣除，不足部分再向乙方求償。水泥基(墩)座型式，請於規劃設計時，預留排水孔徑或排水邊溝或預埋排水管(*實際

以案場現況洩水坡度及方位考量），以使水路暢通，避免造成積水，致有發生漏水之虞。

b.屋頂樓地板之現有設施（如水塔等），為達前項設置之需求，必須遷移者，應經不動產管理機關（單位）同意後遷移至適當地點，遷移設施費用由乙方負擔。

12. 於進出設置案場應配合甲方或不動產管理機關入場防疫消毒之規定。

13. 施工及維護作業不可違背相關法令之規定，諸如勞基法、工安法規、消防法規、配電規則、營建法規、建築技術規則或太陽光電相關法令。