



出租人： (以下簡稱甲方)

承租人：高宇能源科技股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因甲方同意將以下位於 標的之屋  
頂租賃乙方，用於建置太陽光電發電系統 (以下簡稱本系統)，本行為乃經甲、乙雙方協議，特立太陽光電設備智慧儲能系統屋頂租賃合約書 (以下簡稱本合約)，同意書約定條件內容如下，以茲甲乙雙方共同遵循。

第一條-租賃建物之標的 (所在地及使用範圍)

(1)門牌地址	
(2)建物座落土地地號	
(3)建物坐落建號	
(4)土地所有權人	
(5)建物所有權人	
(6)使用執照字號	
太陽光電設備建置範圍	(一) 上述土地建物暨屋頂頂層面積共計約144.3 平方公尺 (供裝置本系統之用，實際設備之容量以台灣電力股份有限公司 (以下簡稱台電) 併聯試運轉函為基準。) (二) 設置以及維護太陽光電設備所需之必要範圍 (包括但不限於牆面樓板、樑柱及土地等。)
租賃建物是否有查封登記	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無

一. 甲方之建物屋頂已經由經濟部能源局驗收標準認定為合法建物後租賃於乙方，並保證此建物當前並無政府徵收、改建、拆除等預期規劃，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；即便日後有改建或拆除等規劃，甲方茲擔保乙方於本合約所約定之期間繼續營運本系統之權利。

二.若簽署本合約前，甲方已將約定之租賃標的建物或土地設定抵押權，於租賃期間抵押人欲行使抵押權暨行使抵押權時，甲方應立即通知乙方，且應盡力協助乙方與抵押債權人進行協商，確保本合約之存續與維護乙方之權利不受影響。

三.租賃標的如因更正，分割或重測等情況，以致標示有變更（重測、分割等）時，甲方應將登記結果告知乙方，並增補記載於本合約。

## 第二條-租賃期間

一.租金起算日：本合約為定期租賃契約，以首次併聯日（本系統與台電試併聯，正式掛錶之日）起為租金起算日，租賃期限為20年。（甲方同意自簽訂同意書起，乙方送審文件、太陽能光電設備施工之期間，免計租賃費用，但乙方需善盡管理人之義務與規範）

二.解除條件：如乙方未達成下述條件，則本同意書將失去其效力，雙方均不受租約之拘束且互不負損害賠償或違約責任。

(1)簽訂契約後一年內取得經濟部能源局同意備案函

(2)自躉售契約（乙方與台電簽訂太陽能發電系統電能購售契約日）之簽訂起三個月內進行太陽能光電系統之施工事宜

三.續約：本合約之租賃期限屆滿後，雙方可如願進行續約，於租賃期限屆滿前三個月以書面告知他方，並另行簽署續約同意書。租賃期間為五年（實際年限已電力公司新約為主），且甲方有配合重新公證之義務，因公證而產生之相關費用，由乙方負責，其他租賃條件由雙方另行書面約定，以此類推。





四. 任何一方如於租賃期間屆滿前三個月內，以書面通知(不以存證信函為限)他方租期屆滿後不願續約者，則雙方之租賃關係於租賃期間屆滿時終止。

### 第三條-租賃租金及相關費用

#### 一. 租金之計算與給付

租金試算	以本系統實際發電收入之10%計算租金 計算方式為：(【台電電費通知單所記載之「應負總金額」】扣除【匯費】) 乘上10% (甲方為自然人者不計入營業稅)
給付方式	一. 乙方應於收到電力公司電費後，前十二個月以收到發票後之每奇數月之十六日前內支付甲方租金；次年開始於給付年之隔年1月16日前內支付甲方租金。 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，前十二個月以收到發票後之每奇數月之十六日前內支付甲方租金；次年開始於給付年之隔年1月16日前內支付甲方租金。

二. 乙方應付予甲方之租金應於上述付款期限內，依法扣繳相關費用與稅額後，匯付至甲方下列指定帳戶：

三. 租賃租金已涵蓋乙方因架設、維護、修復等乙方設備所需之水電費用，甲方不得任意要求調整每期租金，租金匯款所產生之手續費由甲方負擔。

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

五. 甲方若為法人需開立租金收入發票(營業稅外加)寄給乙方，乙方於收到甲方發票日之次日起依方案給付方式支付甲方租金；若甲方為自然人，甲方租金收益超過新台幣貳



萬元(含)時，由乙方負責代扣繳 10% 稅金，乙方餘年間開立扣繳憑單予甲方。甲方租金每次超過新台幣貳萬元(含)乙方應代甲方扣繳二代健保費。

五. 本合約相關之稅費、代辦費、公證費：依照下列所述之條件辦理：

甲方負擔	場地房屋稅、地價稅、租金收益產生之稅費
乙方負擔	本系統發電收益產生之稅費、公證費（經過雙方同意）

七. 如因可歸責於乙方之事由，致乙方未得於併聯日後八個月內收到台電電費通知單者，則雙方得另行約定付款方式，並就租金變更事項簽署補契約暨公證，公證費由乙方負擔。

### 第四條-太陽光電設備之建設

一. 簽署本合約至本系統商業運轉日止，甲方應依據民法相關規定，交付本合約所約定使用、收益之租賃標的予乙方，以作為籌設期使用，甲方並應於租賃關係存續中，保持租賃標的合於本契約所約定使用、收益之狀態。

二. 建物權狀登記之合法建物上安裝本系統所需之相關設施之申請費、裝置工程產生之費用及相關材料費用由乙方出資，乙方應計算建物結構乘載力且加強其防颱設計及防漏功能，不得影響建物之結構安全及造成屋頂毀損滲漏。

三. 基於上述用途，本約簽訂後甲方同意乙方著手辦理再生能源發電設備之認定申請及其他再生能源發電設備相關之輔助申請，以甲方應於乙方通知期限內協助及配合相關辦理程序並提供所需文件(包括且不限於土地登記謄本、地籍圖謄本、建物登記謄本、使用執照正本、建物執照正本)及資料，並確認該文件皆為真實，避免影響本系統結構安全及造成屋頂破損滲漏。

四. 乙方應於本系統架設前，取得結構技師簽證，乙方保證租賃期間本系統之設置，不會影響甲方建築物功能性與安全性。

五. 甲方應配合提供租賃標的之建物結構圖、設計圖等相關資料，並同意乙方進行必要之採樣，以便乙方準確進行前項計算之評估。





## 第五條-建物保管、修繕及安全評估

- 一.因天災致使本系統損毀，該損失應由甲、乙兩方各承擔；甲方及附近鄰居財物損毀和人身安全之危害所衍生之賠償、法律責任，則由乙方承擔。
- 二.租賃期間內，甲方應負責維持建築物功能性與安全性，如非因可歸責於乙方之事由，導致租賃標的物產生毀損或漏水，進而影響或危害本系統運轉之虞(疑義時交由專業人士判定)時，應由甲方修繕以及負擔相關費用；如因本系統及其設備安裝所造成之建物損毀或漏水時，則應由乙方修繕及負擔相關費用，以維護建物功能性與安全性。(本合約所定由專業人士判定/鑑定產生之相關費用，應由可歸責之一方負擔，惟如非可歸責於甲、乙雙方任何一方者，則由甲、乙雙方共同分攤費用)
- 三.前項由甲方應負修繕責任者，如甲方未於乙方約定期間內完成恢復本系統之正常運作所需之修繕，乙方得自行進行修繕動作，費用則從與甲方約定之租金內扣除作償還。
- 四.如發生前項修繕情事，導致本系統全部或部分暫停營運發電，甲方同意本合約租賃期間應扣除該暫停營運發電期間，且甲方須配合乙方遞延計算本系統之租賃期間並續為增補本合約，雙方同意本系統暫停營運發電期間停計租金；惟本系統如僅部分暫停營運發電，則雙方得依發電效率下降之比例調降租金，甲方不得因此任意主張終止或解除本契約。
- 五.本系統運轉期間內，設備維護由乙方負擔。如甲方發現本系統遭盜竊、破壞，或發出異音、異味等緊急狀態時，須協助通知乙方及警消等相關救助單位，以利持續維持本系統之運轉，並避免損害擴大。
- 六.租賃期間內，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一或部分滅失者，乙方得按損失之部分，請求減少租金。
- 七.在取得甲方同意後，如本系統有改裝之必要，始得依照相關法令自行改裝，但不得危害該建築之結構與居住安全。
- 八.租賃標的之建物不得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全。



九.本系統為施工、檢查、維修、清洗、架設或其他必要之行為，致須進入或  
或使用租賃標的之其他區域(包含且不限於屋頂結構面、連接主體或平台)時，乙方應  
事先通知甲方使用事由及提供人員相關資訊，以不妨礙甲方運用前揭區域為前提，並  
於甲方同意之時間自由進入及使用之，甲方不得無故拒絕乙方前揭請求。

十.乙方因架設、保養、維護、修復及清潔乙方設備所需之必要水電，由甲方提供；於  
租賃期間內，甲方須提供作為後續監控、保養及維護設備等所需之太陽能鋼板總面積  
之20%給予乙方使用。

十一.乙方架設設備期間，甲方應無償提供乙方施工材料設備置放合適地點(由甲乙雙方  
協議)供太陽發電系統進行必要裝置；若甲方有寬餘網路可供乙方使用，如無乙方須自  
行申請，則甲方須提供電源與空間供放置網路設備，費用已包含於約定之租金內。

## 第六條-屋頂租賃關聯法條

一.依據民法第425條之規範：  
出租人於租賃物交付後，承租人佔有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對  
於受讓人仍繼續存在。前項規定未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期  
限者，不適用之。

二.依據民法第425條之規範：  
土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將  
土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋  
受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百  
四十九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院  
定之。

三.依據民法第449條之規範：  
租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。前項期限，當事人得  
更新之。租用基地建築房屋者，不適用第一項之規定。





## 第七條-雙方配合事項

一.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。

二.甲方自本契約簽訂日起即應保持租賃標的符合乙方承租用途，使乙方對台電之售電業務不受外力影響。如甲方或第三人欲於土地或建物之法定所有權範圍內裝設或建造其他設施或建物，而有影響本系統設備安全或發電效率之虞者，須經雙方協商並確認同意後始可為之，否則甲方需賠償乙方因此致生之損害及所失利益。

三.甲方之債權人如對本系統之設備聲請保全程序，強制執行或其他不利於乙方之處分時，甲方應聲明本系統之所有權為乙方所有，排除不利乙方之處份，並立即告知乙方。

四.租賃期間內，如甲方欲自行處分（出售、贈與）租賃標的之建物或土地者，應事先通知乙方，確保乙方關於本合約之任何權利均不會受影響；甲方應向受讓人聲明，乙方得應本合約所行使之權利，繼續承租與使用，受讓人、權利人不得異議、對抗。

五.本系統之所有權，暨其他權利義務(碳權等)均專屬於乙方享有，且本系統係依「電業法」、「再生能源發展條例」等相關法令建置，具有獨立之經濟價值，並非租賃標的之構成部分，亦非其從物。

六.未經通知甲方，乙方不得將租賃標的之建物屋頂全部或一部轉租、出借、頂讓，或以其他方式提供他人使用。

七.於租賃期間內，租賃標的之太陽能發電設備等之著作權乃乙方所有，不得允諾第三方以該屋頂、設備等以任何方式作為商業創作之素材或有利益產生之行動，如經乙方查證，甲方得依法支付賠償金與負擔相對責任。

八.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。



九. 甲方未經過乙方同意不得進行搬動、調整、破壞等影響本系統之發電效率或損壞之行為，應負擔修復設備等費用之全額賠償。

十. 甲方不得於租賃期間內，未經乙方同意擅自將租賃標的提供給第三人作為廣告等其他設施之用，經乙方查證後，甲方得於收到書面通知後一個月內恢復原狀，若逾期則視為重大違約要件，須全額賠償乙方。

十一. 若甲方將本系統出賣、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。

甲方違約內容與同意賠償金額		
違約項目	賠償金額 (太陽能工程總費用之%)	
合約生效後，於尚未施工期間違約停租	50%	
施工至台電尚未試併聯期間違約停租	75%	
租賃期間內違約停租	合約起算日起 5 年內	100%
	合約起算日起 6-10 年	75%
	合約起算日起 11-15 年	50%
	合約起算日起 16-20 年	25%

### 第八條-租賃合約之終止與房屋所有權之讓與

一. 本合約存續中，除本合約規定或法令另行規定或雙方書面同意終止外，雙方均無權利單方實行「合約終止權」。

二. 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。

三. 本合約租期屆滿或終止時，乙方應即將屋頂租賃標的返還甲方或其他登記者。雙方確定不再續約之決斷日算起三個月內，乙方須將本系統之改裝所造成之設施等拆除，並將屋頂恢復租賃前之原樣，此施工所產生之相關費用由乙方自行負擔，甲方並應給予必要之協助。





四.前項租賃屋頂之返還，如甲方租賃期間未滿本合約明定之20年，將依前述之「甲方違約內容與同意賠償金額」所規範之金額賠償予乙方後，乙方始得屋頂復原施工流程，若甲方要求保留現有或部分鋼骨架構，乙方皆免費贈送於甲方，且雙方僅需點交甲方要求之鋼構、設備之手續後，乙方不再負有清運、回復原狀之任何責任；乙方將於雙方協定處理之日起14日內，任租賃一方未會同點交，經他方書面郵遞通知，訂相當期限催告仍不會同點交者，視為完成點交手續。

五.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，倘自乙方本條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。乙方依據本條終止合約者，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之狀況為由，終止本合約者，不受補償甲方之拘束。

六.乙方未依前項約定返還租賃標的時，甲方得向乙方請求未返還屋頂租賃標的期間之相當月租金額外，並得請求相當年租金額一倍（未足一期者，以月租金折算）之違約金至返還為止。

七.房屋所有權之讓與：甲方於屋頂租賃標的交付後，乙方佔有中期間，甲方縱將其所有權轉讓與第三人，本合約對於受讓人仍繼續存在法定權利。甲方應移交訂金或已預收之租金與受讓人，並以書面郵遞通知乙方，以利受讓人與乙方順利簽訂新合約，或要求新合約與本合約內容更改時，以致本合約無法繼續存在或執行，甲方同意依照「甲方違約內容與同意賠償金額」明定之規範，全額賠償乙方。

八.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。

九.乙方於租賃期間因天災或因政府徵收、戰爭、暴動、天災(火災、水災、風災、地震等不可抗力之因素滅失，或經乙方判定達不能正常使用收益之程度，乙方得終止本契約。





十. 甲方如有下列之情事之一時，乙方得以單方書面通知終止本合約，且甲方須賠償受害方之損失及所失。

(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，而造成乙方損失之情況。

(2) 未經甲方同意，擅自更動本系統之設備及數據，或對租契標的進行改建、拆除等變動，或擅自另行出租於第三人者。

(3) 怠於履行租賃標的之修繕義務，或因其他可歸責於甲方之事由，至本系統無法正常運作或取得發電收益。

十一. 乙方如有下列之情事之一時，甲方得以單方書面通知終止本合約，且乙方須應對甲方負擔損害賠償責任。

(1) 積欠租金達六個月以上，經甲方催告而仍未繳交者。

(2) 因本系統之施工瑕疵，致租賃標的的毀損，逾經雙方協商之修繕完工日期仍未改善之情況。

## 第九條-合約效力

一. 租賃期間內，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。

二. 本合約自簽署日成立，雙方即應受本契約條款拘束。如本契約任何條款被認為為無效、得撤銷、不合法或無法履行者，並不影響本合約其他條款之效力，且本合約之所有其他條款均繼續有效。

三. 甲方應切遵守乙方制定之誠信經營政策或相關規定，絕不向乙方之人員(包括但不限於負責人、員工或關係人)勸誘、承諾、期約、交付或提供任何佣金、回扣、餽贈、賄賂或其他不正當利益。乙方如因甲方違反前揭約定而受有損害時，得向甲方請求損害賠償，其損害金額得自應付甲方之款項中扣除，不足部分得向甲方求償；且乙方另得





無條件單方終止或解除本契約。若甲方知悉有乙方之人員向其要求、承諾、期限、收受或提供任何佣金、回扣、餽贈、賄賂或其他不正當利益時，應立即據實將此等人員之身份及其行不當行為之虞告知乙方，並提供相關證據且配合乙方調查。

## 第十條-通知送達及寄送

一. 甲乙雙方以本合約所記載之地址為準(除本合約有另外記載外)，同意以郵遞方式為之，並得以電子郵件，LINE 官方群組聊天訊息方式同時通知。如因地址變更而未通知另一方，以致郵遞通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞通知之日期推定為到達日。

## 第十一條-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. 建物使用執照影本。
4. 最近一期電費單。
5. 土地、建物所有權人身分證正反面。
6. 建築改良物使用同意書。
7. 太陽能光電申請專用章委任代辦授權同意書。
8. 匯款帳戶存摺影本。

三. 甲方保證上述資料正確無誤，並聲明甲方已受乙方依個人資料保護法規所為之告知並以充分知悉，且同意乙方僅於申請太陽能光電發電系統提報與執行時與告知事項之目的與範圍內，蒐集、處理及利用甲方之個人資料。相關法令有規定者，不在此限。





四.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，如遭乙方以外之機構或人員竊取、洩漏、竄改或其他侵害者，應儘速以適當方式通知甲方，且乙方應即提供甲方該等資料流向之機構與人員名單，乙方須承擔應承擔之責任。

五.甲方所提供乙方的文件或證件影本，都必須與甲方本人的文件或證件正本相符。甲方如有偽造、變造與虛偽不實之情事，甲方願負一切民、刑事法律責任，概與乙方無關。乙方收到甲方提供相關文件應負有保密義務，非業務需要不得交付或洩露予第三人，並應盡善良管理人之義務責任。

## 第十二條-合約之解釋及管轄法院

### 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.本合約準據法、爭議解決及其相關附件效力：

(1)因本合約所生或與本合約有關之訴訟，雙方同意以甲方所在地地方法院為第一審訴訟管轄法院，並以中華民國法律為依據。

(2)本合約自簽約起生效，雙方各執一份合約正本。

(3)本合約廣告及相關附件是為本合約之一部份。

(4)本合約所定之權利義務對雙方之繼承人均有效力。





立合約書人：  
甲方（出租人）  
身分證字號：  
戶籍地址：  
電話：

乙方（承租人）：高宇能源科技股份有限公司  
負責人：鄭宇傑  
統一編號：24764738  
地址：新北市五股區五工二路 94 巷 3 號  
電話：(02) 2298-2937



代理人：蕭軒

中華民國 111 年 9 月 28 日

