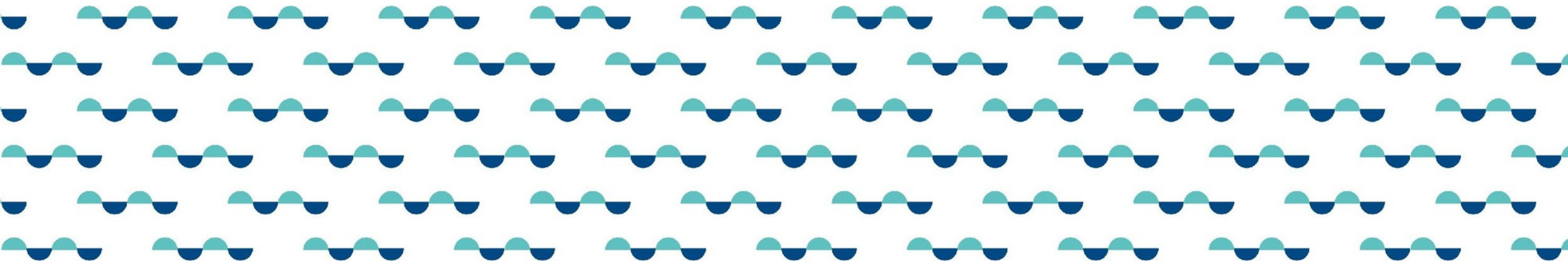




財團法人環境權保障基金會

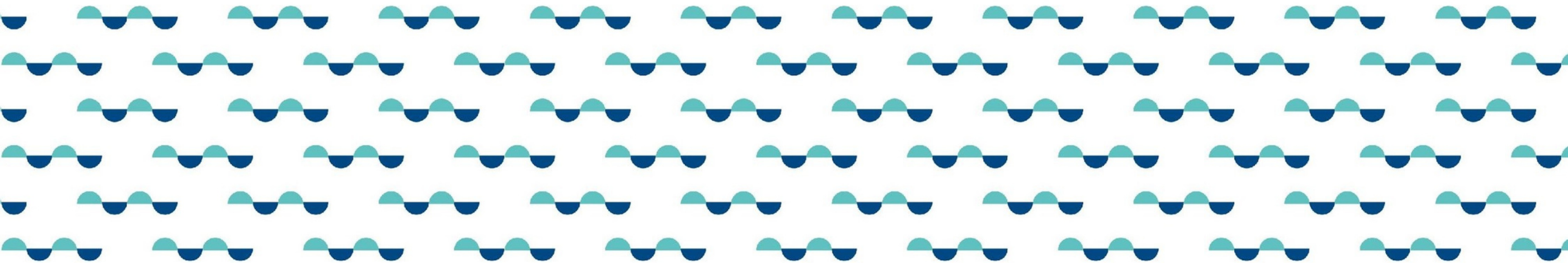
Environmental Rights Foundation

漁電共生法律權益教戰手冊



前言：

簽名代表你確認了文件的內容，具有直接的法律上效力，
所以如果不確定文件內容的意思，一定要先問清楚！

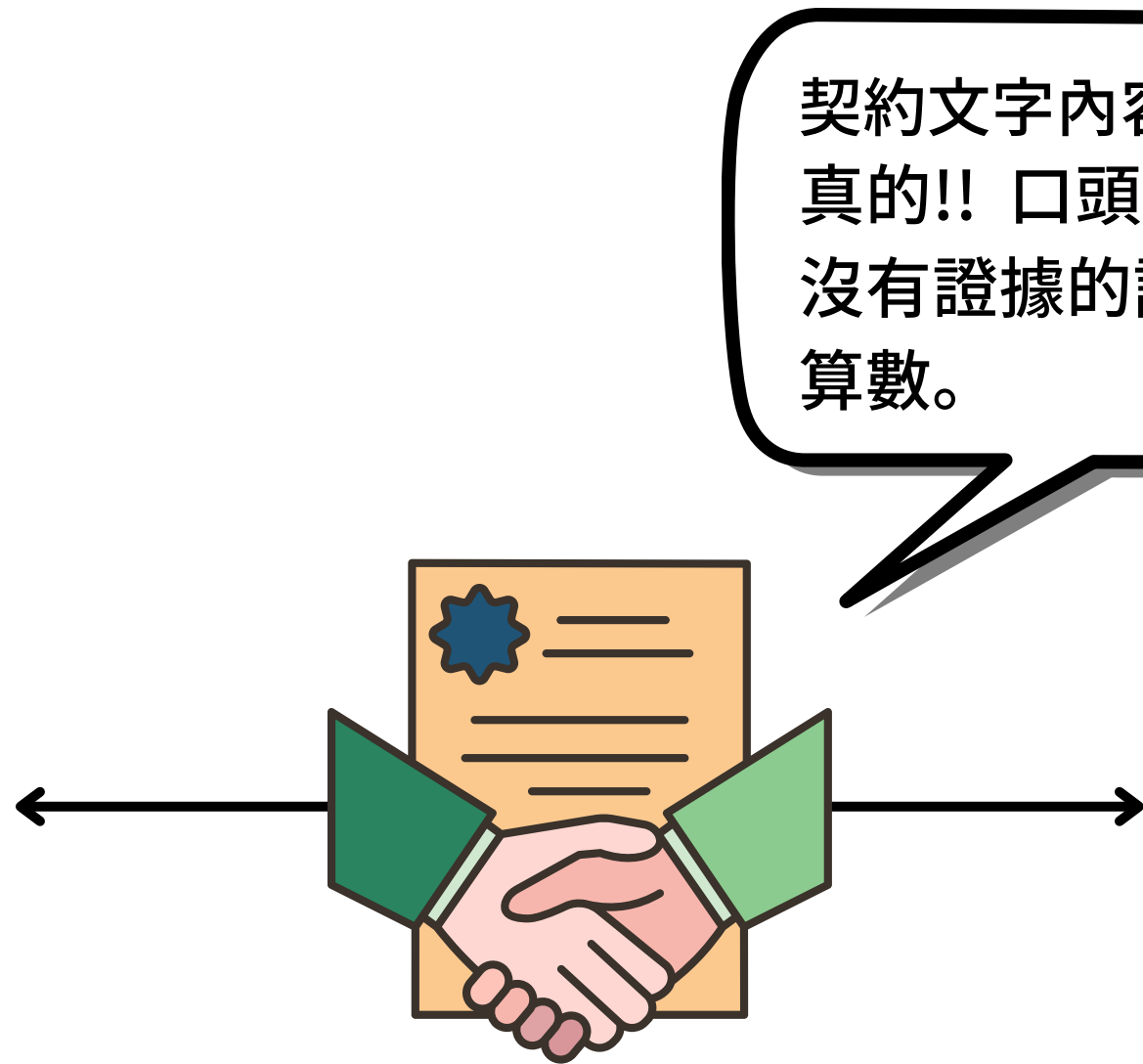


漁電共生的哪些人要注意法律權益

一、地主兼養殖戶

二、出租魚塭的地主、承租魚塭的養殖戶

三、向國家租地的養殖戶



地主兼養殖戶

- 有契約談判空間。
- 應逐字確認基本租賃契約基本權利義務(租金)。
- 確認案場規劃是否符合養殖需求。

土地整合仲介 、光電廠商

- 擬定契約
- 整合土地
- 規劃案場
- 申請、施工

承租養殖戶

- 漁電共生申請須取得養殖戶的同意。
- 向地主和廠商表達養殖需求，協助案場規劃。
- 和廠商間的使用契約應納入案場規劃圖為附件。
- 約定施工期間的設備保管責任。



契約文字內容才是真的!! 口頭承諾, 沒有證據的話都不算數。

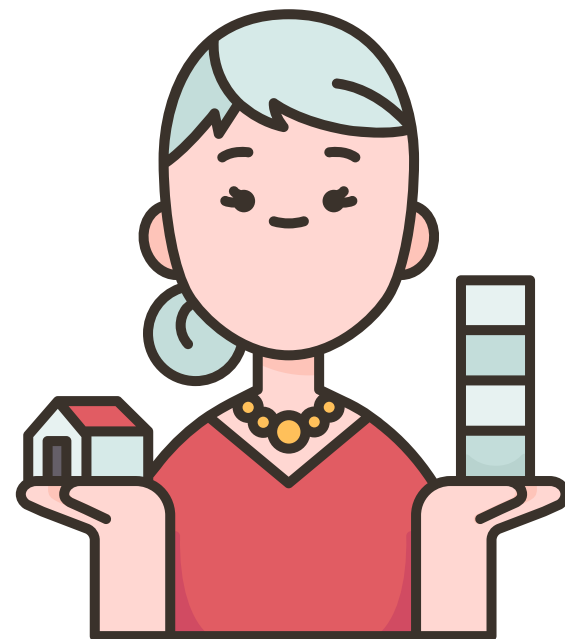


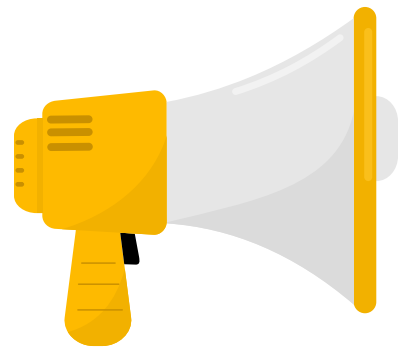
土地整合仲介、光電廠商

- 擬定契約
- 整合土地
- 規劃案場
- 申請、施工

地主

- 有契約談判空間。
- 應逐字確認基本租賃契約基本權利義務(租金、回復原狀)。
- 協助納入養殖戶的建議作為案場規劃內容，並以之為附件。
- 應確保原養殖戶繼續養殖之權益。





國有土地上的養殖戶，應特別注意!!




財政部國有財產署

NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

漁電共生複合新制，承租人同意書文件在什麼時間點出具？

光電業者依漁電共生複合新制方式辦理時，於申請電業籌設許可、委託經營及綠能容許使用3項作業，均須檢附承租人同意書（國產署有制定格式）；其中申請電業籌設許可是最先需出具承租人同意書之作業階段。



事實上養殖多年，但沒有承租國有地的養殖戶（非法律上承租人），應盡快詢問相關補件事宜，保障自己的養殖權利。

最晚在簽署綠能容許的同意書時，要看到最終確認的案場規劃圖。

土地仲介或光電廠商來了

第一步：挑選廠商

你會跟廠商簽訂20年契約，廠商會使用你的土地規劃、施工、營運案場。

就像房東會挑選好房客一樣，地主也要保障自己的權益，找到優質的廠商來經營漁電共生。

- 1 不良新聞或紀錄** 可透過漁民社群瞭解其他案場的經驗
- 2 公司登記** 包含母公司，確認其董事、負責人是否有不良紀錄
- 3 優良廠商光鐸獎**

如果你是承租養殖戶，不太能夠干預地主要租給哪個廠商，但廠商在申請案場籌設許可的時候，仍然需要你的同意書，建議此時盡量和廠商協商條件，確保未來案場設計不會過度影響養殖。

第二步：聽取規劃介紹並提供文件審閱

廠商或仲介初來乍到會先進行土地整合，確保可以承租到數量足夠的土地後，才會開始規劃光電板配置。

此時跟廠商簽意向書時，廠商無法拿出具體的光電板配置圖，但光電板的配置又對養殖漁民影響重大，因此不論如何，應保留養殖戶最終與廠商協商光電板配置的權利。

參與案場規劃的重要性：廠商更改案場設計圖未與養殖戶確認



結果!



光電板突出到塭堤，
較大型的飼料車沒辦法通過

要注意廠商給了哪些文件：

廠商、仲介介紹完光電規劃後，可能會給你各種文件，可能有意向書、也有契約書，分別是甚麼？
→因為每家提供文件名詞不太一樣，重點不是你拿到的文件名稱，而是要看文件中的條款怎麼約定雙方的權利義務。

問：意向書有契約強制力嗎？答：可能有喔！

要看契約文字如何約定。一般而言，意向書的強制力較低、不會約定契約的細節，可能會提及租賃期間、簽約金、租金、權利金等較重要的條件。

但有的廠商怕地主反悔，意向書可能也會約定「未來地主有簽訂本約（租賃契約）的義務」，也就是在一定條件下，未來地主有義務依照意向書的規定出租土地，後續不能隨便不簽。

簽署同意書或其他文件也要小心謹慎

- 除了意向書和契約以外，廠商、仲介需要取得地主和養殖戶的同意書，才能通過主管機關的申請程序。
- 廠商、仲介為了行政程序和自身權益，會請地主、養殖戶簽署不同文件，尤其是地主在前期會簽署較多文件，**請一一確認文件內容，因為簽了名就代表你接受這個條件**。強烈建議，簽名的文件如果沒有現場一式二份保留副本，也應該全數拍照保留。
- 如果簽署的文件中有案場規劃圖，應和廠商、仲介確認該圖是否為最終版，**契約中必須要有條款，案場規劃圖未來若有變更，必須再次取得養殖戶的同意**。

注意：廠商或仲介在簽約時，經常會同時支付一筆為數不小的簽約金，地主應避免受到吸睛的高額簽約金影響，而忽略了其他同樣應該注意的事項。

初期簽署的意向書、契約書，如果你是：將要繼續養殖的地主：

- 應該要確認案場設計方式，例如：太陽板會集中一個池子還是分散數個池子或塼堤。
- 為了避免最後設計導致地主無法養魚，地主應該要要求廠商，最後施工前的規劃圖要經過地主簽名後才可以施工。

注意：廠商或仲介在簽約時，經常會同時支付一筆為數不小的簽約金，地主應避免受到吸睛的高額簽約金影響，而忽略了其他同樣應該注意的事項。

初期簽署的意向書、契約書，如果你是：單純出租土地的地主

- 應向廠商或仲介清楚說明自己土地目前的狀態，包含是否有承租養殖戶，以確保廠商後續申請案場的行政程序順利。
- 保障原養殖戶的相關權益，才能確保漁電共生案場順利運作。

初期地主在簽署意向書或契約書時，如果你是：承租養殖戶

- 向廠商、仲介和地主表示，如果漁電共生案場沒有讓原養殖戶優先承租，極有可能被主管機關認定為違反規定，造成行政程序無法通過或被廢止。
- 向廠商或仲介表示，進行案場設計時，要讓養殖戶參與規劃建議，避免後來養殖不便。

第三步：整合土地並簽定租賃契約

比較常發生的情況是，廠商和仲介探詢意願到一個程度以後，才會與前面簽署意向書的地主們簽定租賃契約。但也有部分在第二步探詢意願時就直接請地主簽署租賃契約的情況。

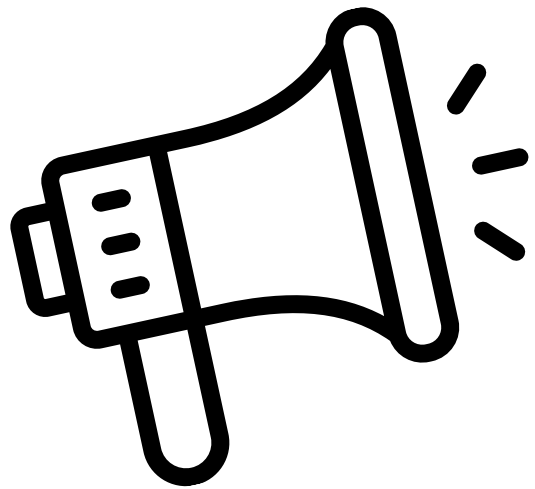
※不論如何，重點都在確保養殖戶參與案場規劃的權利。

契約內容應注意的事項

一 養殖戶參與案場規劃非常重要

目前法規為了保護養殖者，要求廠商要提供地主跟養殖戶的同意書，才可以申請。

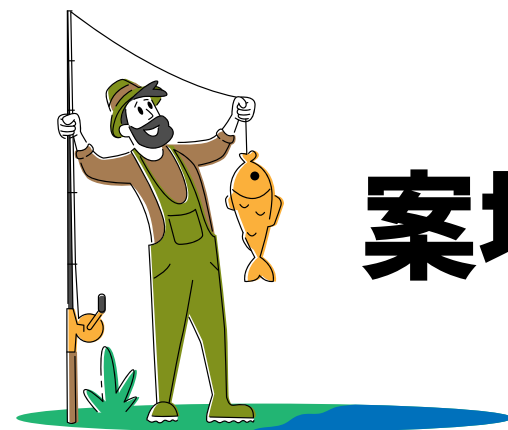
所以地主或養殖戶要簽同意書時，一定要把握機會，要求廠商讓自己參與案場規劃，避免太陽能板蓋上後，變成不好養殖。



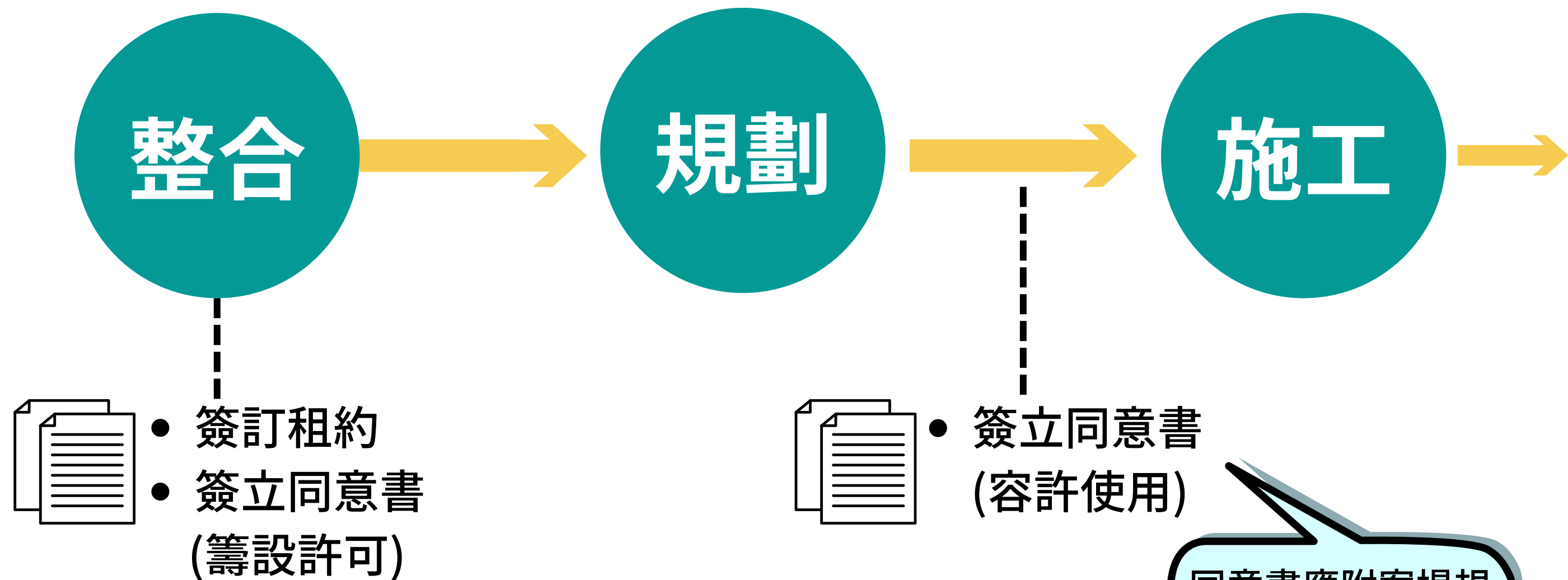


如何確保地主 參與案場規畫

- 契約明定「廠商申請容許使用所附規劃圖應經地主同意，並納為契約附件，否則雙方可無條件解約」。
- 籌設許可的地主同意書註記「限籌設許可使用」，避免廠商以同一份同意書作為容許使用之同意。



案場規劃—地主兼養殖戶篇



同意書應附案場規劃圖，地主並應確認符合未來養殖需求。

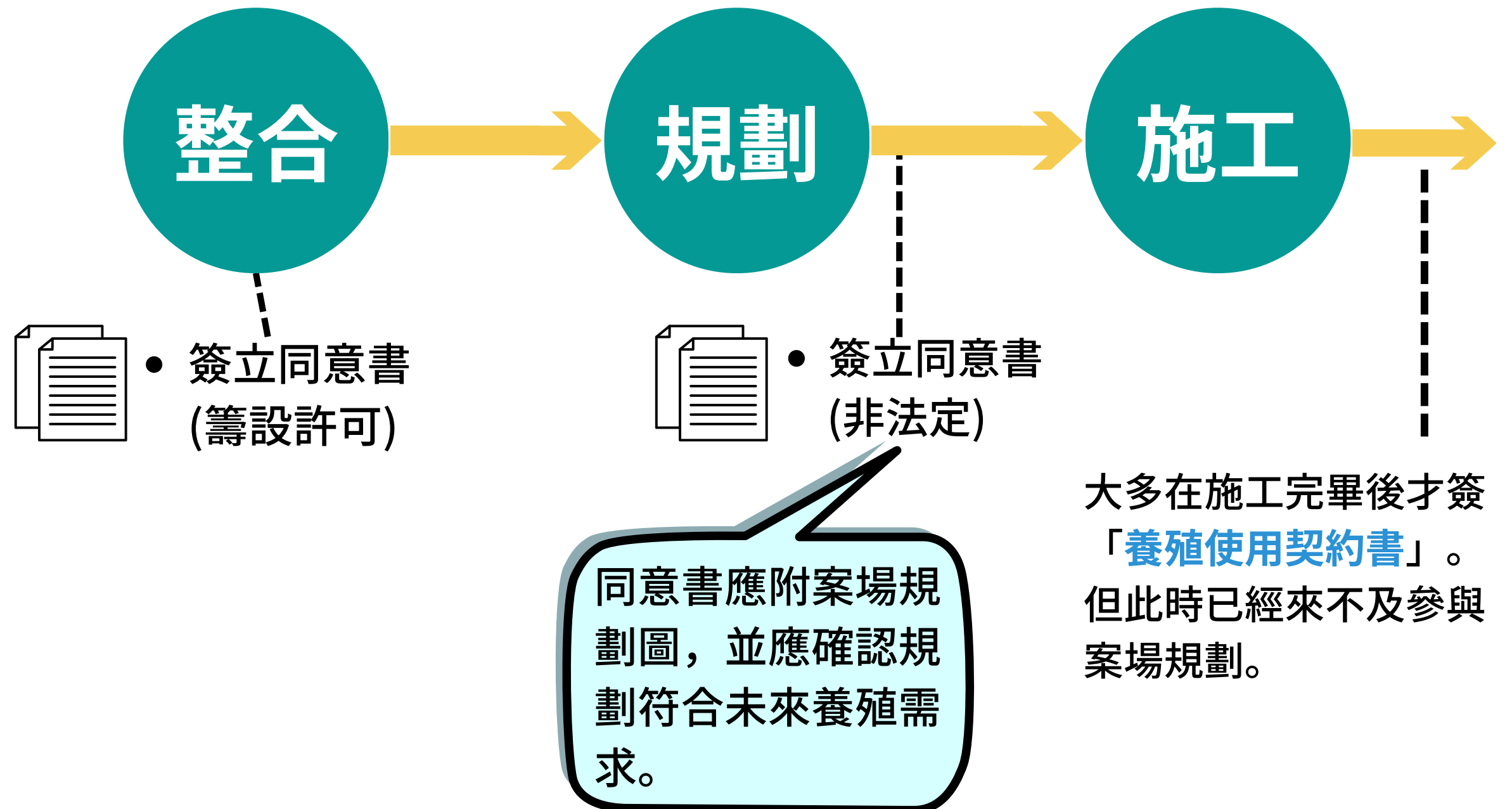


如何確保養殖戶 參與案場規劃

- 在籌設許可簽署養殖戶同意書的階段，建議與光電廠商討論施工期間不能養殖如何處理、進場施工前多久要通知、現有養殖設備如何保管，並堅持參與討論案場規劃。
- 籌設許可養殖戶同意書註記「限籌設許可使用」，避免廠商以同一份同意書作為容許使用之同意。



案場規劃—承租養殖戶篇



契約內容應注意的事項

一 風險較高的部分是案場轉手

可能面臨的幾種情況：

- 廠商在20年間把光電系統和整個案場出售給其他廠商。
- 廠商在20年間倒閉。
- 廠商易主（股份轉手），新的廠商履約能力不佳。

漁電共生契約時間很長，最少都20年起跳。

如何在契約中增加保護自己的條款

舉例

保護自己的條款

廠商賣掉案場？

- 目前公版契約第9條，廠商得將案場出售給第三人。地主可以要求，另外約定若廠商要賣掉案場【應經地主同意】條款。若加入此條款比較保護地主，廠商不能任意出售案場給不良廠商。

擔心廠商倒閉而案場無人收拾；
或廠商出售股份？

- 要求刪除「出租人放棄留置權」的條款，同時要求就將來完成之光電系統之不動產，承租人應協助辦理預為抵押權之登記，並納入契約條款。(但這部分較專業，應請律師處理。)
- 與廠商協調關廠的履約擔保機制，如：連帶保證、信託(分20期預收價金確保關廠方案之執行)。(但這部分較專業，應請律師處理。)

其他契約內容應注意的事項

簽約後較理想的前期配合模式：

廠商拿到施工許可後，準備進場施工時，地主才把土地點交給廠商，這樣點交前就可以維持養殖。

建議請廠商預設行政流程期間，大約進場施工的半年至一年前，養殖戶開始養殖短期收成的漁種。可以更快配合廠商進場施工暫停養殖，待施工完成後再恢復養殖。

簽約後各階段價金可能會出現的問題：簽約金、權利金、租金？

- 廠商在不同時期會支付不同價金
 - 簽約時可能會支付一筆簽約金。
 - 點交土地前可能會支付權利金。
 - 點交土地後會定期支付租金。
- 土地點交後至營運前，廠商可能申請行政程序或施工不順，遲遲無法營運，無法給付地主全額租金或讓養殖戶養魚，導致地主或養殖戶權益受損，地主或養殖戶可以團結集體要求廠商持續給付租金或補償金。
- 建議最好的方式，在契約增加條款，例如：點交後營運前均需給付全額租金，或可約定超過一定期間後，地主可以無條件終止契約。(但這部分較專業，應請律師處理。)

其他契約應注意事項－地主、地主兼養殖戶篇

租金

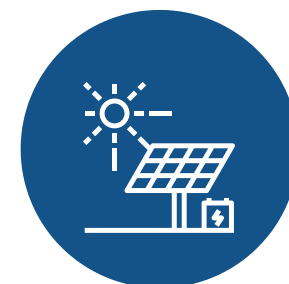
- 明定各階段（點交前、點交後施工完成前、施工完成後）分別給付多少租金
- 施工太久是否有補償
- 明定積欠多久租金可以就廠商對台電的債權強制執行

災害問題

- 明定設備規格：例如應抗幾級風力
- 明定包含天災之處理及損害賠償責任

案場

- 契約約定土方平衡
- 約定拆除期間及拆除期間之租金或補償
- 契約附件應有案場規劃圖
- 明定契約結束後，太陽能板應由廠商回收。若擔心20年後的案場關閉風險，可以詢問廠商履約擔保機制。



其他契約應注意事項－承租養殖戶篇



案場

- 是否已經確認過案場規劃、契約附件是否有放案場規劃圖
- 約定施工期間的設備保管責任



災害問題

- 明定包含天災之處理及損害賠償責任



權力關係

承租戶不同於地主，不太能夠與廠商對等協商契約，所以在籌設許可簽署同意書的階段，就要盡量保障自己的權利。若等到廠商施工完成，許多既定狀況就只能概括承受。

第四步：簽約後就沒事了嗎？

- 地主兼養殖戶或承租養殖戶
對養殖戶來說，簽約後才是合作的開始，除了光電配置以外，養殖、施工期程須相互配合。
- 不養殖的地主
促進養殖戶和廠商的合作。
定期確認名下土地的狀況。
例如：土地被填廢土。

漁電共生土地遭指填廢土 漁業署：南市府會勘查核

2022/4/27 20:05



(中央社記者楊淑閔台北27日電)農委會漁業署今天表示，立委質疑台南有9筆地號擬辦理漁電共生，卻遭填廢土，經向台南市政府查明為4處漁電共生案場，有2案合法填土或未填土，另2案勒令停工，將再會勘查核。

若契約太複雜看不懂。
二十年幾百萬的案子，建議仍找個律師審約，增加
保護自己的條款！

