

受污染土地設置太陽光電設施 Q&A

112年1月更新

一、 污染農地地主常見問題

1. 是否需課徵地價稅、土地增值稅、遺產稅、贈與稅

經行政院農委會公告不利農業經營得設置綠能設施之農業用地，倘有結合綠能設施之事實，且無其他非農業使用情形，經檢具農業設施容許使用同意書及建築執照，亦得依據「農業用地作農業使用認定及核發證明辦法」取得農用證明。其可維持課徵田賦，不須課徵地價稅，未來農地移轉（買賣、繼承、贈與）亦不須課徵土地增值稅、遺產稅、贈與稅。

2. 租金收入是否需繳綜合所得稅與二代健保補充保費

個人或農民賣電給台電：半年內無超過48萬元，平均一個月無超過8萬元者，台電會開一時貿易所得資料申報表，農民須繳交綜合所得稅(依個人的所得而徵收)；但售電收入如半年內超過48萬元者，要加收營業稅，營業稅算法如超過20萬元/月，須收5%營業稅，如低於20萬元/月，須收1%營業稅。

小規模營業人賣電給台電：營業稅算法如超過20萬元/月須收5%營業稅，如低於20萬元/月須收1%營業稅。

股份有限公司賣電給台電：營業稅算法每月售電收入須繳納5%營業稅。

因租金收入所產生之補充保費，由租賃雙方約定由承租人（扣費義務人，業者）負擔租金之健保補充保險費與租賃扣繳稅額，單次租金超過2萬元以上（含）者需繳納，於次月底繳交給健保署。

3. 是否影響農保資格與老農年金

農保條例之立法意旨係為照顧實際從事農業工作者，故農民於持續以參加農保之農業用地上建置綠能設施，依據現行規範，因土地已非做農業使用，將喪失農保資格，除非有保留其他自有1分地的耕種（承租2分地）。對於年滿65歲且投保年資滿15年，依規定所持加保土地，可不受面積限制。已開始請領老農津貼之農民，其農地供作設置太陽光電等非農業生產使用而喪失農保資格時，依法仍可持續領取老農津貼。

4. 可否架高光電板，下方空間種植農作，據以保留農保資格

受污染土地設置太陽光電係依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」的免與農業經營使用相結合的區位申設，因此其經營計畫應為非營農型，故依現行規範其非營農型計畫應以設置隔離綠帶為主。

5. 已有農舍之土地是否可參與受污染土地設置太陽光電設施方案
合法農舍是以營農型計畫申請，因此該土地認定必須要有農作事實，故不允許再申請免與農業經營相結合之設施。
6. 土地是否一定要租 20 年
為推廣太陽光電等再生能源，政府保證收購再生能源電能長達 20 年，因此依據再生能源法台電公司皆與業者簽訂 20 年購電契約，光電業者開發的成本效益估算亦是以 20 年為期。
7. 受污染土地種電租金行情為何，如何計算
土地租金可以每年發電量躉售後的一定回饋比例作為租金，也可以談每月或每年給固定租金，由於在受污染土地設置光電設施之光電業者尚要繳回污染改善費用，因此會納入成本，且租金會受到土地位置與遮蔽率等因素影響，需視當地的發展潛力與投入開發成本而定。因不同縣市日照條件不同，以及設置規模不同，仍有其差異。農民可考慮的重點，包括租金是否合理，還有合約內容是否對雙方公平有保障，業者對未來農地管理維護的規劃是否具體，業者是否主動告知要將契約公證等，建議確認租約有符合需求再考慮和業者簽約。
8. 租金時間從何時開始算起
地主與業者簽訂契約起，業者即須支付土地租金，且會支付簽約金，承租期間土地則交由業者進行管理；另亦可由地主與業者簽約時協調確認。
9. 太陽光電業者資訊如何取得
可透過能源局網站 (廠商資訊：曾獲光鐸獎廠商名單) 或「中華民國太陽光電發電系統商業同業公會」及「台灣太陽光電產業協會」網站 (會員名錄) 取得資訊，或由地方環保局召開之推廣媒合會取得光電業者資訊。能源局太陽光電單一服務窗口網站中「常見問題」，亦有提供太陽光電公會網站及電話，可由民眾逕為洽詢，請業者至現場評估報價。
10. 土地有多位所有權人時應如何處理
申請受污染土地設置太陽光電設施時，光電業者應取得該土地的所有權人同意書，依現行作法如有多位地主時仍應取得共識後再行申請。

11. 是否會有饋線不足導致需等候錯失簽約良機？

目前能源局有請台電公司保留受污染土地要推動的容量，而且不論是否有饋線，與業者簽訂契約之後，業者都必須要提供費用給地主，因此毋需擔心影響收入。

12. 土地 30%設置隔離綠帶之經營計畫書提出與設置，由誰處理

如與光電業者簽約合作，業者會負責處理，地主則為土地出租的角色。

13. 設置太陽光電板是否會對鄰近住家造成影響

目前法規尚無具體規範，但為避免後續衍生光電農地周遭居民可能有抗議的情形，建議地主與投資業者於申請前應審慎思考並進行個案評估。

14. 參與種電後土地是否還能買賣或影響繼承

土地的繼承及買賣權益不受影響，但租賃契約會一併轉嫁，後續仍應依契約規定辦理。

15. 若出租期間發生特殊因素解約，該怎麼處理

地主與業者所簽訂的契約中應有相關處理規範，如為原有廠商倒閉，因太陽能板仍在發電，後續將由其他光電業者接手或可由地主自行營運，若無人接手，則可視為廢棄物，應依契約規定由光電業者復原現場及移除作業，再洽環境部資源循環署進行相關回收處理程序。該契約簽訂時亦建議要至法院公證，以保障雙方權益，此外，已訂定「受污染土地設置太陽光電設施作業租賃契約書」（範本），已明定租賃標的、期間、使用限制、甲乙方履約義務、年租金約定給付、稅捐與保險及其他費用負擔、違約金、契約終止與損害賠償、爭議處理等相關規定，若有相關違約情形均依訂定契約規定辦理，請地主簽約時務必進行公證，以保障相關權益。

16. 結束 20 年種電後，土地是否可恢復農用？

受污染土地種電是採點狀基樁設置，不能全面鋪水泥再做平面基樁，因此不會影響農地地力，未來仍可回復農用，因此此方案仍可取得容許使用與農用證明，土地地目不會變更。此外，租借期滿農地恢復程度亦會在契約中載明，如業者沒有做到，會有懲罰性違約金，地主亦可自行進行回復後再向業者進行求償。

17. 結束 20 年發電後，廢光電板應如何處理

現已建立回收處理體系，由環境部資源循環署、經濟部能源局、太陽光電產業協會聯手推動。能源局於 2019 年起依「再生能源發電設備設置管理辦法」向光電設備設置者預收回收處理費，環境部資源循環署已建立相關處理體系與稽核，回收工作則由太陽光電產業協會負責。每一片的模組序號經查符合案場設備登記後，安排符合清運與處理資格的業者回收處理。可至向環境部資源循環署「廢太陽光電板回收服務管理資訊系統」(<https://pvis.epa.gov.tw/pvis>)線上申請回收處理，將協助排定時間，安排符合清運與處理資格的業者回收處理。

18. 原本有合法農舍，申請時是否用扣除農舍的剩餘面積來計算

農舍可興建面積為該土地 10%，剩餘 90%須作農業使用，不可申設非營農綠能設施。

19. 光電板清洗是否會造成土地污染

經濟部能源局訂定之「設置地面型太陽光電設施景觀及生態環境審定原則」已明文規定，『太陽光電設施維護作業時，不得使用清潔劑，避免污染水質與周遭生態環境』。且依現行環境保護法規如水污染防治法、土壤及地下水整治法、廢棄物清理法等，均有相關罰責可予裁罰。

20. 設置太陽光電設施是否有工安疑慮

太陽光電發電系統所產生電力為直流電，並無輻射、不危害人體健康；並已經依據國際標準規範設置完整防護機制，漏電、過電壓、過電流、雷擊等都有完整保護措施。有鑑於台灣於夏季颱風頻繁，因此對於設置於戶外的光電板支架系統皆進行標準化設計，且經過專業技師簽證，能承受18級以上強風，因此颱風之影響可以忽略。此外針對各種屋頂，以不破壞屋頂結構的工法安裝太陽光電板，不會有漏水問題。

21. 台電公司保證收購再生能源電能20年，那20年之後呢？

設置者在台電公司的契約收購年限到期後，大致有2種選擇：

- (1) 繼續與台電公司簽約售電，但收購期間改為5年一約，費率則以台電公司當年度公告的迴避成本為準。
- (2) 隨著技術與市場條件成熟，可加裝儲電設備，自己發電自己用。

二、綠能用地常見問題

1. 設置地面型太陽光電是否留設隔離綠帶？

依非都市土地使用管制規則及變更編定執行要點第8點規定申請變更編定為「特定目的事業用地」，設置光電之土地與毗鄰農業用地相緊鄰處，需設置1.5公尺寬度之隔離綠帶，如「特定目的事業用地」達2公頃以上需申請使用分區變更者，申請開發案件之土地使用與基地外周邊土地使用不相容者，應自基地邊界線退縮設置緩衝綠帶，寬度不得小於10公尺。

三、光電業者問題

1. 如何取得有意願地主資訊
目前土壤及地下水整治網太陽光電專區僅先公開地號，另地主聯絡資訊，原則不會直接提供給業者，將視媒合情形，得提供予能源局協助媒合作業。
2. 申請受污染土地設置太陽光電設施流程
原則於環保局審查階段通過後，將發函給申請人（同時告知地主及委託的業者），該函可作為向農業單位申請農業容許使用的依據，後續即依一般地面型光電申設流程辦理。
3. 公告面積與地號與實際不同之情形
應為土地後續有重新合併分割所造成，因此與場址公告資訊不一致。申請仍需依當時公告範圍面積為審查基準。
4. 在同個地號中同時有曾列管範圍與非列管範圍，容許使用的認定為何？如需辦理地號分割，未達最低分割面積時應如何處理
曾受污染農地的公告範圍有申請非營農型綠能設施之資格，然後續的申設仍需依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定辦理，基本上農業單位辦理容許使用審查是以地號為單位，按理需辦理地號變更後再進行申請。
5. 申請容許使用時如有問題而無法申設，已繳交之改善費用是否可退還
如發生該種情況，環保單位將無息退還所繳交之費用，並已於行政契約範本中納入規範。
6. 若設置期間發現土地污染，責任應如何釐清
如不幸發現污染情形，則該土地暫時不適合進行光電申設作業，光電業者已繳納之改善費用將依行政契約返還，環保局並依土壤及地下水污染整治法規定進行污染追查及管制。

四、環保機關問題

1. 業者應返還之改善費用核算方式
依政府一段時間投入總整治費與總面積，平均核算每公頃單價（儘可能最少化減少核算批次），計算簡便且無個案爭議。業者可依公示資料自行計算開發成本，保障推動光電發展之公益政策公平性。業者不會只挑成本最便宜的農地，擴大輔導效益，平均每單位開發面積環保主管機關可回收整治成本的單價。
2. 提出申請書繳費者的資格認定
檢附地主同意書之業者即可視為預計之土地使用人，環保局受理申請後，應審核申請資料是否符合規定後，再函復業者准駁，經同意者，會函復行政契約及繳費金額及方式，經繳費後，應檢具繳費證明送環保局用印後完成。
3. 行政契約內容適用情形
受污染土地設置太陽光電設施審查作業行政契約（範本），地方可參考並修正適用內容。
4. 行政契約「核准之範圍」為何
行政契約之功能效力為具備向農業單位申請容許使用的資格。
5. 部分列管部分解列之農地應如何申辦
土地為同一地主，申請時環保局可確認該地號總範圍是否符合申請對象資格，但簽訂行政契約前申請人應繳費，故環保局應先判斷改善中農地的經費是否已可估算，尚無法估算的先函復受理，將於核算後再行通知。可核算的就可通知繳費（不用等到全區解列）。此外，改善中費用應繳交給環保局，已完成改善費用繳交給環境部環境管理署，需檢據兩張繳費證明來簽訂行政契約。
6. 若有地段重劃（地籍合併分割與田埂重建）導致地號變更，因此當初整治範圍與現行地號範圍不同之情形
<p>(1) 建議先用新舊地建號比對系統檢查該地號是否變更過。 http://land-app2.chcg.gov.tw/query/oldnew.jsp?menu=true&type=R</p> <p>(2) 若有變更過再詳查，比對原公告套繪圖範圍</p> <p>(3) 若沒變更過的應確認申請面積與列管解列面積是否一致，一致即可認定符合，面積不符的則需個案研究審查。</p>

五、特登工廠如何裝設太陽光電設施

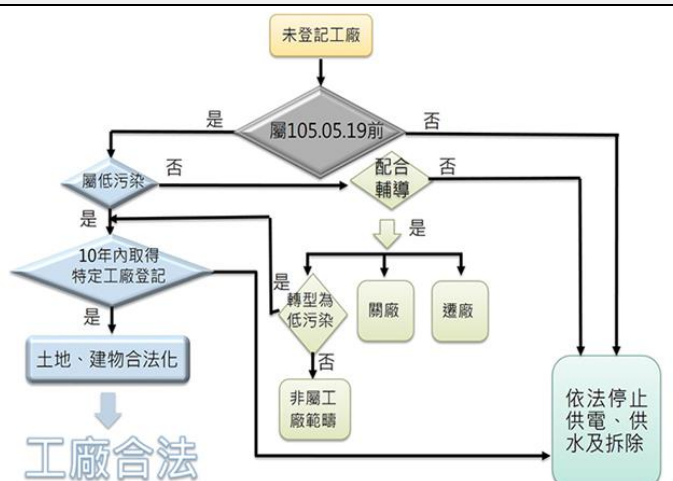
1. 符合申請納管之主要條件-依照特定工廠登記辦法第2條

- (1) 105年5月19日前存在並持續營運中的工廠
- (2) 屬低污染產業 (經濟部公告51+2項非屬低污染行業或製程者不得申請)
- (3) 限制區域外 (位於經濟部或地方主管機關公告不得蓋工廠之區域，不得申請)

2. 特定工廠登記辦法申請納管期限

依特定工廠登記辦法第2條，最遲應於111年3月19日前向工廠所在地直轄市、縣(市)主管機關申請納

3. 未登記工廠全面納管管流程



4. 特登工廠申請流程



5. 未(臨時)登工廠及特定登記工廠設置太陽光電程序

- (1) 依照『特定工廠申請變更編定為特地目的事業用地審查辦法』第5點，特定登記工廠得以「用地計畫核定函」作為『再生能源發電設備設置管理辦法』第7條之1第1項第1款文件。
- (2) 經濟部於同意經「經濟部公告特定地區整體(個別)變更編定為丁種建築用地興辦事業用地計畫審查作業要點」核定之「特定地區變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫」之個案得以「特定地區變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫核定函」作為『再生能源發電設備設置管理辦法』第7條之1第1項第1款文件。
- (3) 經濟部同意特定工廠自願性設置屋頂型太陽光電發電設備者，得以「特定工廠核准函」作為『再生能源發電設備設置管理辦法』第7條之1第1項第1款文件。

6. 特定工廠設置太陽光電設施相關規定

一、經濟部 - 工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法

第5條第四項營運管理計畫第(四)點 - 光電發電設備：應規劃設置屋頂型太陽光電發電設備，其裝置發電設備面積不低於屋頂水平投影面積之百分之五十，但因饋線不足、日照不足、建物結構特殊等因素經台灣電力股份有限公司或經濟部指定之太陽能產業公(協)會評估無法裝置之書面意見，經中央主管機關同意者，免予設置。

二、內政部 - 都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則

第8條 - 應規劃設置屋頂型太陽光電發電設備，其裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積之百分之五十。但因饋線不足、日照不足、建物結構特殊等因素，經台灣電力股份有限公司或經濟部指定之太陽能產業公(協)會評估及出具無法裝置之書面意見，並經經濟部同意者，免予設置。

7. 特定工廠設置太陽光電設施相關規劃規定



項次	廠房及附屬設施建築物 頂層投影面積	頂層面積 (m ²)
1	廠房	1,000
2	附屬設施建築物-倉庫	400
3	附屬設施建築物-辦公室	200
合計		1,600

※應設置發電設備面積：

$$1,600\text{m}^2 \times 50\% = 800\text{m}^2$$

六、特登工廠常見問題

1. 只能以特定登記工廠作為申請人嗎？

依照相關法規，並沒有要求只能以特定登記工廠作為申請人，換句話說，特定登記工廠也可以循PV-ESCO模式（即出租屋頂供他人設置）設置太陽光電發電設備。

2. 特定登記工廠設置太陽光電發電設備，有無建蔽率限制？

依據特定登記工廠在依「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」第6條規定申請用地變更時，需要就容積率、建蔽率進行檢討，必要時需拆除部分廠房以合乎相關規範。所以，建議申請人在設置前對此詳加評估。

如特登工廠已依相關規範辦理後，於特定登記工廠上設置「屋頂型太陽光電發電設備」時，因為屋頂型太陽光電發電設備是附隨下方建物作使用，故無須考量建蔽率的問題。

註：特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法第6條

3. 特定登記工廠要如何申請免雜？

依「工廠管理輔導法」之相關規定，特定登記工廠屬於違章建築，應依「再生能源發電設備設置管理辦法」第7條之1規定申設，但在違章建築上申設之太陽光電發電設備，無須依「建築法」及「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」相關規定申請雜項執照或免請領雜項執照。

但是，為了確實把關建物及設備的安全性，太陽光電發電設備之設備的設置高度、面積及範圍等事項，除了應準用「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第5條第1項至第5項規定，更需與同意備案檢附之「太陽光電發電設備結構安全證明書」相符合。

4. 特定登記工廠申設太陽光電發電設備要注意什麼？

依照「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」第3條規定，特定登記工廠應於121年3月19日前向主管機關提出用地計畫申請，在此階段，可能因改善容積率、建蔽率、建築線指示圖或施作隔離綠帶等原因，而有拆除部分廠房之需求，故建議在規劃設置屋頂型太陽光電發電設備時將此納入考量。

如於申設完成後，因前述原因而有拆遷太陽光電發電設備之需求，得依「再生能源發電設備設置管理辦法」（以下簡稱設置管理辦法）第15條及第16條規定辦理。另外，要特別注意，如果設置管理辦法第7條之1第1項之「建物經該管目的事業主管機關同意使用之證明文件」（例如，特定工廠登記核准函、用地計畫核定函等）失效了，此時，主管認定機關會依設置管理辦法第18條規定廢止同意備案。