

受污染土地設置太陽光電設施 Q&A

1100312 更新

一、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

地主租地給太陽光電業者，其土地租金收入應列入綜合所得稅。
如為個人售電給台電公司者，其售電收入半年內不超過 48 萬元、平均一個月不超過 8 萬元，需繳納綜合所得稅；若售電收入超過 48 萬元，則需繳納營業稅。
因租金受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，故農民於持有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
<p>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，由於受污染土地種電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。</p> <p>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。</p>
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
<p>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。</p> <p>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協會網站及電話，可由民眾逕為洽詢，請業者至現場評估報價。</p>
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。

<p>11. 是否會有饋線不足導致需等候錯失簽約良機?</p>
<p>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。</p>
<p>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</p>
<p>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。</p>
<p>13. 設置太陽光電板是否會對鄰近住家造成影響</p>
<p>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。</p>
<p>14. 參與種電後土地是否還能買賣或影響繼承</p>
<p>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。</p>
<p>15. 若出租期間發生特殊因素解約，該怎麼處理</p>
<p>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，再洽環保署進行相關回收處理程序。該契約簽訂時也建議要至法院公證，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。</p>
<p>16. 結束 20 年種電後，土地是否可恢復農用?</p>
<p>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。</p>

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，由環保署、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，環保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。

可至向環保署廢管處「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。