

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第333號

上訴人 許君國

被上訴人 臺南市政府農業局

法定代理人 李芳林

訴訟代理人 李佳蓁

王鳳卿

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國113年9月12日臺灣臺南地方法院113年度訴字第189號第一審判決提起上訴，本院於114年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人之法定代理人原為李建裕，嗣變更為陳仲杰，又於民國114年2月17日變更為李芳林，並經李芳林聲明承受訴訟，有被上訴人113年12月19日南市農務字第1132547525號函及所附民事聲明承受訴訟狀、被上訴人114年2月27日民事聲明承受訴訟狀（本院卷第59-61頁、119、123-124頁）在卷可稽，經核並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：緣改制前之臺南縣政府於98年間向訴外人臺灣糖業股份有限公司（下稱臺糖公司）承租坐落柳營區太康里之土地，設立太康有機農業專區，園區土地劃分為每單位1公頃之面積，由被上訴人向外招租。上訴人自99年起向被上訴人承租專區內C區第2號（下稱系爭土地）農田種植果樹，並註冊商標「白袍農人」，迄今已採收與販售農產品多年，所營系爭土地及農產品皆通過中華驗證有限公司之有機認證。依有機農業促進法第7條第3項規定「農產品經營者承租

01 公有土地或國營事業土地並依第3條第11款通過驗證者，其  
02 土地租期應給予10年以上20年以下之保障」，上訴人已符合  
03 該條租期保障之規定。惟被上訴人於112年1月1日與上訴人  
04 就系爭土地所簽立之土地租賃契約書（下稱系爭租約）僅約  
05 定租期1年，即自112年1月1日起至112年12月31日止，並於  
06 租期屆至後，拒絕與上訴人續約，顯不合理。系爭租約第3  
07 條關於租期1年之約定條款，依民法第71條、第72條、第73  
08 條、第148條、第247條之1及中央法規標準法第16條等規  
09 定，該1年之租期約定應屬無效。爰依有機農業促進法第7條  
10 第3項之規定，請求確認系爭租約之租期為10年以上20年以  
11 下。原判決駁回伊請求，實有不當等語。並上訴聲明：(一)原  
12 判決廢棄。(二)請求確認系爭租約之租期為10年以上20年以下  
13 （上訴人主張存續期間至少為10年，應至122年12月31  
14 日）。

15 二、被上訴人則以：太康有機農業專區為被上訴人向臺糖公司承  
16 租坐落臺南市○○區○○段000地號等24筆土地所設立之專  
17 區，經臺糖公司同意提供第三人使用，被上訴人並自107年1  
18 月1日起至116年12月31日止向臺糖公司續租。上訴人於99年  
19 7月1日向被上訴人承租專區內系爭土地，租期5年，嗣於102  
20 年1月2日取得「臺南市政府農業用地作農業設施容許使用同  
21 意書」（下稱系爭同意書），獲准在系爭土地上興建面積10  
22 0平方公尺之農業資材室，上訴人應在系爭同意書核發後6個  
23 月內向工務局申請建築執照，可展延1次（即6個月）至遲應  
24 於1年內取得建築執照。惟臺南市政府於103年4月間稽查  
25 時，發現上訴人根本沒有申請建築執照，且所建蓋之農用設  
26 施（系爭農用設施）範圍超過上開容許使用100平方公尺約  
27 2.5倍，又因系爭同意書依申請農業用地作農業設施容許使  
28 用審查辦法第32條第5項規定，已逾1年而失效，上訴人所蓋  
29 之系爭農用設施本應全部拆除，需重新申請農業設施容許使  
30 用同意書，始得於系爭土地上蓋建建築物並為合法之使用。  
31 但被上訴人考量上訴人對系爭土地已有投資，於104年7月1

01 日與上訴人續訂系爭土地租約至106年12月31日止，另自107  
02 年起輔導其取得合法證明文件並依核定內容使用，告知如符  
03 合得續約5年，未符合將給予1年改善期，屆時未改善即不予  
04 續約，上訴人卻迄今仍未取得農業設施容許使用同意書，被  
05 上訴人後因考量上訴人已就有機農業投入相當之資金，故仍  
06 從寬給予改善機會，同意每次續約1年，此為系爭租約約定  
07 租期1年之緣由，被上訴人已明確告知上訴人若屆時未能取  
08 得系爭土地內農業設施之合法使用文件，即不予續約，上訴  
09 人於簽立系爭租約時亦無異議，卻仍未於約定之租期內改  
10 善，被上訴人自無法再同意續約，是系爭租約既於112年12  
11 月31日屆滿，兩造間租賃關係已消滅。上訴人雖主張依有機  
12 農業促進法第7條第3項規定應有10年以上20年以下之租期保  
13 障，惟系爭租約為一般土地租賃契約，並非依照有機農業促  
14 進法所訂定之租約，依有機農業促進法第7條第2項、第3項  
15 及第4項、承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優  
16 惠辦法第2條、第5條之規定可知，農產品經營者直接承租公  
17 有土地或國營事業土地，並通過檢驗者，始有租金優惠與租  
18 期保障之適用。惟系爭土地係被上訴人向臺糖公司承租，經  
19 開發規劃後再對外轉租予農產品經營者，非由農產品經營者  
20 直接向臺糖公司簽約承租，自無上開租期保障規定之適用，  
21 上訴人之主張與請求均無理由。原判決駁回上訴人之請求，  
22 並無違誤等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

### 23 三、兩造不爭執之事項：

24 (一)太康有機農業專區為被上訴人向臺糖公司承租坐落臺南市○  
25 ○區○○段000地號等24筆土地所設立之專區，上訴人於99  
26 年7月1日向被上訴人承租專區內系爭土地，租期自99年7月1  
27 日起至104年6月30日止計5年（租約①）（原審卷第59-69  
28 頁）。

29 (二)上訴人於102年1月2日獲臺南市政府核發系爭同意書，同意  
30 其在系爭土地上興建農業設施「有機專區資材室100平方公  
31 尺」，嗣臺南市政府於103年4月間查得上訴人所建系爭農用

01 設施擅自變更原計畫擴大使用，違規面積約0.0250公頃，已  
02 違反區域計畫法第15條規定，依同法第21條規定，以103年4  
03 月16日府地用字第1030358916號函對上訴人裁處新臺幣（下  
04 同）6萬元罰鍰，並限期命其改正（原審卷第205-207頁）。

05 (三)上訴人於104年間向被上訴人續租系爭土地，約定租期自104  
06 年7月1日起至106年12月31日止計2年5個月（租約②）。其  
07 後上訴人自107年1月1日起至112年12月31日止仍續租，惟與  
08 被上訴人所簽立之租約為1年1約（租約③至⑧，租約⑧即系  
09 爭租約，見原審卷第143-146頁）。

10 (四)上訴人於112年底向被上訴人申請自113年起續租系爭土地，  
11 經被上訴人審查認上訴人未於系爭租約租期間取得農業設施  
12 合法使用文件且未妥善利用土地，田間環境雜亂為由，以11  
13 2年12月29日南市農務字第1121699141B號函否准上訴人之申  
14 請。以上(一)至(四)不爭執事項，有被上訴人與臺糖公司間租  
15 約、兩造間歷年租約①至⑧、臺南市政府102年1月2日府農  
16 務字第1011112443號函檢附之系爭同意書、臺南市政府103  
17 年4月16日府地用字第1030358916號函、被上訴人輔導經營  
18 業者農業設施容許使用相關文件之函文與會議資料（含開會  
19 通知單、會議記錄、簽到簿）、被上訴人112年間巡查系爭  
20 土地所拍攝之現場照片、被上訴人112年12月29日南市農務  
21 字第1121699141B號函、臺南市政府地政局113年4月19日南  
22 市地用字第1130571260號函檢附之103年4月16日處分書文件  
23 附卷可稽（原審卷第59至171、203至219頁）。

24 (五)系爭租約第3條明載：「租賃期間：(一)自112年1月1日起至11  
25 2年12月31日止，共計1年。(二)本契約租期屆滿時，如未經甲  
26 方（即被上訴人）以書面同意續約，則租賃關係即當然消  
27 滅，甲方不另通知，乙方（即上訴人）不得主張民法第451  
28 條規定」（原審卷第143頁）。

29 (六)臺南市政府地政局於113年8月9日曾函上訴人表示「本市○  
30 ○區○○段000地號土地，編定為特定專用區農牧用地，查  
31 有『原核准農業資材室，今擅自變更原計畫擴大使用』之行

01 為，未依原核定計畫內容使用，則已屬違反區域計畫法第15  
02 條規定……經本府103年4月16日府地用字第1030358916號函  
03 裁罰6萬元罰鍰，並請其立即停止一切非法行為、使用行  
04 為，於處分書送達之次日起3個月內恢復至農牧用地容許使  
05 用項目使用在案。……依上開規定，按申請農業用地作農業  
06 設施容許使用審查辦法等相關規定向本府農業局申請容許使  
07 用項目使用，並取得許可文件，方為合法使用之狀態。許君  
08 （即上訴人）既未取得許可文件，逕以本局名義辯稱農業局  
09 並無要求拆除之法令依據，而不依循其指導改善，自不能據  
10 此而免除違規改善責任」等情，有被上訴人111年12月8日南  
11 市農務字第11115525610號函、臺南市政府地政局113年8月9  
12 日南市地用字第1131062876號函在卷可佐（原審卷第141、3  
13 39至341頁）。

#### 14 四、本院之判斷：

15 (一)按當事人主張有利己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
16 事訴訟法第277條定有明文。是確認法律關係存在之訴，自  
17 應由主張該法律關係存在之上訴人負舉證責任。

18 (二)查太康有機農業專區為被上訴人向臺糖公司承租坐落臺南市  
19 ○○區○○段000地號等24筆土地所設立之專區，上訴人於9  
20 9年7月1日向被上訴人承租專區內系爭土地，租期自99年7月  
21 1日起至104年6月30日止計5年（租約①）；上訴人於102年1  
22 月2日獲臺南市政府核發系爭同意書，同意其在系爭土地上  
23 興建農業設施「有機專區資材室100平方公尺」，嗣臺南市  
24 政府於103年4月間查得上訴人所建系爭農用設施擅自變更原  
25 計畫擴大使用，違規面積約0.0250公頃，已違反區域計畫法  
26 第15條規定，依同法第21條規定，以103年4月16日府地用字  
27 第1030358916號函對上訴人裁處6萬元罰鍰，並限期命其改  
28 正；上訴人於104年間向被上訴人續租系爭土地，約定租期  
29 自104年7月1日起至106年12月31日止計2年5個月（租約  
30 ②），其後上訴人自107年1月1日起至112年12月31日止仍續  
31 租，惟與被上訴人所簽立之租約為1年1約（租約③至⑧），租

01 約⑧即系爭租約)；被上訴人自107年至112年期間，曾多次  
02 以發函之方式，或邀請包含上訴人在內等未取得合法農業設  
03 施證明之承租者，召開「太康有機農業專區作農業設施容許  
04 使用審查說明會議」或「太康有機農業專區經營業者續約審  
05 查會議」，促請上開承租者申請農業設施容許使用並依法申  
06 請建築執照，並告知如於租期內未改善，租期屆至後將不予  
07 續約；嗣上訴人於112年底向被上訴人申請自113年起續租系  
08 爭土地，經被上訴人審查認上訴人未於系爭租約租期間內取  
09 得農業設施合法使用文件且未妥善利用土地，田間環境雜亂  
10 為由，以112年12月29日南市農務字第1121699141B號函否准  
11 上訴人之申請等情，為上訴人不爭執，且有被上訴人與臺糖  
12 公司間租約、兩造間歷年租約①至⑧、臺南市政府102年1月  
13 2日府農務字第1011112443號函檢附之系爭同意書、臺南市  
14 政府103年4月16日府地用字第1030358916號函、被上訴人輔  
15 導經營業者農業設施容許使用相關文件之函文與會議資料  
16 (含開會通知單、會議記錄、簽到簿)、被上訴人112年間  
17 巡查系爭土地所拍攝之現場照片、被上訴人112年12月29日  
18 南市農務字第1121699141B號函、臺南市政府地政局113年4  
19 月19日南市地用字第1130571260號函檢附之103年4月16日處  
20 分書等件在卷可佐(原審卷第59至171、203至219頁)，是  
21 此部分事實，已堪認定。

22 (三)上訴人雖請求確認系爭租約之租期為10年以上20年以下云  
23 云，然觀之系爭租約第3條載明「租賃期間：(一)自112年1月1  
24 日起至112年12月31日止，共計1年。(二)本契約租期屆滿時，  
25 如未經甲方(即被上訴人)以書面同意續約，則租賃關係即  
26 當然消滅，甲方不另通知，乙方(即上訴人)不得主張民法  
27 第451條規定」(原審卷第143頁)，可見系爭租約所約定之  
28 租期確為1年之期間無訛。上訴人主張系爭租約之租期為10  
29 年以上20年以下一節，顯與系爭租約約定之租期條款不符，  
30 難認可採。

31 (四)又上訴人雖主張系爭租約應符合有機農業促進法第7條第3項

01 「農產品經營者承租公有土地或國營事業土地並依第3條第1  
02 1款通過驗證者，其土地租期應給予10年以上20年以下之保  
03 障」之規定，得享有租期保障，故系爭租約第3條關於租期1  
04 年之約定條款，依民法第71條、第72條、第148條、第247條  
05 之1及中央法規標準法第16條等規定，該1年之租期約定應屬  
06 無效云云。然查：

07 1.按有機農業促進法第7條第2項、第3項及第4項分別規定：

08 「農產品經營者承租公有土地或國營事業土地作有機農業使  
09 用，應給予土地租金優惠。」、「前項農產品經營者承租公  
10 有土地或國營事業土地並依第3條第11款通過驗證者，其土地  
11 租期應給予10年以上20年以下之保障，…。」、「第2項之  
12 租金優惠、前項之租期保障及相關土地承租履約管理事項之  
13 辦法，由中央主管機關會商公有土地或國營事業土地管理機  
14 關及相關部會定之。」；次按承租公有土地或國營事業土地  
15 作有機農業使用優惠辦法第2條、第5條第1項前段亦分別規  
16 定「本辦法適用之土地，為依法可供從事農作、森林、水  
17 產、畜牧等有機農業使用之公有或國營事業土地。」、「農  
18 產品經營者承租第2條所定土地自依本法第3條第11款通過驗  
19 證之日起，公有土地管理機關或國營事業應給予承租人10年  
20 以上20年以下之租期保障。」，由上開規定可知，農產品經  
21 營者直接承租公有土地或國營事業土地，並通過上開驗證  
22 時，公有土地管理機關或國營事業始有依有機農業促進法第  
23 7條第3項規定，給予承租人10年以上20年以下之租期保障。  
24 易言之，有機農業促進法第7條第3項規定之適用前提，應係  
25 土地租約存在於公有土地管理機關或國營事業與承租人之  
26 間，公有土地管理機關或國營事業始可以出租人之地位，給  
27 予承租人租期之保障，至為明確。而查，系爭土地係被上訴  
28 人向臺糖公司承租，經開發規劃後再對外轉租予農產品經營  
29 者即上訴人，非由上訴人直接向臺糖公司簽約承租，故系爭  
30 租約自無有機農業促進法第7條第3項規定之適用甚明。上訴  
31 人主張系爭租約應適用有機農業促進法第7條第3項規定，故

01 系爭租約租期1年之約款，違背有機農業促進法第7條第3項  
02 之強制規定，違反民法第71條（強制規定）、第72條（公序  
03 良俗）、第73條（法定方式）、第148條（誠信原則）及中  
04 央法規標準法第16條等規定，應屬無效云云，顯有誤會，不  
05 可憑採。

06 2.又上訴人雖一再主張其就已蓋之系爭農用設施，重新申請農  
07 業設施容許使用同意書時，被上訴人要求其改善拆除部分設  
08 施不合理，且同一時期太康專區擴大使用面積業者有8人，  
09 只有上訴人被要求拆除，此差別對待違反民法第148條之誠  
10 信原則及民法第72條之一般社會通念云云。查上訴人於102  
11 年1月間取得系爭同意書後，並未依法先申請建築執照，即  
12 逕行於系爭土地上蓋建系爭農用設施，且蓋建範圍逾越系爭  
13 同意書容許面積100平方公尺，且系爭同意書依申請農業用  
14 地作農業設施容許使用審查辦法第32條第5項規定，已逾1年  
15 而失效，上訴人已不得持系爭同意書申請建築執照，而需重  
16 新申請農業設施容許使用同意書等情，為上訴人不爭執，且  
17 有系爭同意書及臺南市政府103年4月16日府地用字第103035  
18 8916號對上訴人裁處6萬元罰鍰，並限期命其改正函文在卷  
19 可佐(原審卷第79-81、205-207頁)。依此可見，上訴人所蓋  
20 建之系爭農用設施全部，確係違法興建之地上物，本應全部  
21 拆除，且應待上訴人重新取得農業設施容許使用同意書並依  
22 法申請建築執照後，始可重新蓋建農用設施無訛。基此，上  
23 訴人所建之系爭農用設施既係違法興建，且無合法使用之文  
24 件，自應全部拆除，被上訴人因基於上訴人已投入資金之考  
25 量而給予其相當時期之補正機會，已屬被上訴人對上訴人權  
26 益一定程度之保障，且上訴人所建之系爭農用設施，逾越系  
27 爭同意書核准興建之100平方公尺範圍達2.5倍一情既屬事  
28 實，則被上訴人身為農用設施容許使用審查之權責機關，其  
29 基於系爭同意書原核准使用範圍僅100平方公尺之考量，要  
30 求上訴人須先拆除逾越容許使用面積之部分系爭農用設施，  
31 始同意補辦合法使用文件，自屬合理適法之要求。反之，上

01 訴人前開主張，無異將鼓勵或造成違法興建在先，嗣後就地  
02 變更合法之不當行為，更將主管機關事先審查之權責視為無  
03 物。再者，上訴人雖指其他同一時期之其他擴大使用面積業  
04 者，只有上訴人被要求拆除云云，然被上訴人就此陳述每個  
05 農民跟被上訴人租土地，申請容許的內容及補正的情形都不  
06 同，每個個案都不同，針對上訴人部分，被上訴人已經是給  
07 他最寬容的，每次都是1年1約給上訴人去改善，但上訴人都  
08 未改善，而其他的農民都有依照法律規定的要求去改善等情  
09 （見本院卷第72頁），衡以個案情形均不相同，且被上訴人  
10 身為主管機關之行政審查權限，非本案可得置喙，況上訴人  
11 亦自承其迄今從未拆除系爭農用設施任何部分（見本院卷第  
12 70、73頁），可見被上訴人所辯上訴人並未有任何改善之動  
13 作及誠意一情，堪以採信，是以，上訴人此等主張，亦非可  
14 採。

15 3.上訴人雖又主張系爭租約租期1年之約款，違反民法第247條  
16 之1而無效云云，然被上訴人辯稱其係因上訴人所建之系爭  
17 農用設施無合法使用文件，考量上訴人已投入資金，始以1  
18 年1租之方式促其改善讓其有補正之機會，上訴人對此均知  
19 悉等語。查上訴人取得系爭同意書後，逾期未申請建築執照  
20 下，即蓋建系爭農用設施，且蓋建範圍逾越系爭同意書容許  
21 使用面積100平方公尺達2.5倍，而於103年4月間經臺南市政  
22 府查知並對上訴人裁處罰鍰並限期命其改正，上訴人應重新  
23 申辦農用設施容許使用合法文件，被上訴人因考量上訴人已  
24 就有機農業投入相當之資金，故從寬給予改善機會而與上訴  
25 人續約數次，業經本院認定說明如上；參以被上訴人於檢送  
26 系爭租約予上訴人之函文說明中已明確載明「為加強本專區  
27 制度化管理及輔導農業設施合法使用，本次租賃期間自112  
28 年1月1日至112年12月31日，計1年改善期間，請儘速取得承  
29 租區塊內農業設施未依原核定內容使用之合法使用文件。屆  
30 時未能改善，即不予續約」等語；且臺南市政府地政局於11  
31 3年8月9日曾函被上訴人表示「本市○○區○○段000地號土

01 地，編定為特定專用區農牧用地，查有『原核准農業資材  
02 室，今擅自變更原計畫擴大使用』之行為，未依原核定計畫  
03 內容使用，則已屬違反區域計畫法第15條規定……經本府10  
04 3年4月16日府地用字第1030358916號函裁罰6萬元罰鍰，並  
05 請其立即停止一切非法行為、使用行為，於處分書送達之次  
06 日起3個月內恢復至農牧用地容許使用項目使用在案。……  
07 依上開規定，按申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法  
08 等相關規定向本府農業局申請容許使用項目使用，並取得許  
09 可文件，方為合法使用之狀態。許君（即上訴人）既未取得  
10 許可文件，逕以本局名義辯稱農業局並無要求拆除之法令依  
11 據，而不依循其指導改善，自不能據此而免除違規改善責  
12 任」等語，有被上訴人111年12月8日南市農務字第11115525  
13 610號函與臺南市政府地政局113年8月9日南市地用字第1131  
14 062876號函在卷可參（原審卷第141、339至341頁），堪認  
15 上訴人於與被上訴人簽訂系爭租約當時，就其於系爭土地上  
16 違反農業設施容許使用之相關規定，且自103年受臺南市政  
17 府裁罰以來，迄未改善取得許可文件等情，知之甚明，則上  
18 訴人明知其有改善系爭農用設施之必要並申請取得合法使用  
19 文件之情形下，與被上訴人簽立系爭租約，並約定租期1  
20 年，顯無上訴人所指民法第247條之1各款規定顯失公平之情  
21 形，上訴人一再拖延遲未改善違法之系爭農用設施，未珍惜  
22 被上訴人多年給予改善之機會，實與民法第247條之1規定之  
23 情形不符，上訴人此部分主張，亦不可採。

24 4.承前說明，被上訴人於簽立系爭租約時，已明確告知上訴人  
25 若屆時未能取得系爭土地內農業設施之合法使用文件，即不  
26 予續約，上訴人於簽立系爭租約時亦無異議，卻仍未於約定  
27 之租期內改善，則被上訴人於112年12月31日系爭租約屆滿  
28 後，不予續約，難認有何不適法之處。

29 (五)綜上，兩造於系爭租約約定租期為1年，且被上訴人於簽立  
30 系爭租約時，已告知上訴人若屆時未能取得系爭土地內農業  
31 設施之合法使用文件，即不予續約一情，亦為上訴人所明

01 知，又上訴人未於期限內取得農業設施合法使用文件，且兩  
02 造復無延長租期之約定，則系爭租約自於112年12月31日屆  
03 滿而消滅。

04 五、綜上所述，上訴人依有機農業促進法第7條第3項之規定，請  
05 求確認系爭租約之租期為10年以上20年以下（主張存續期間  
06 至少為10年，應至122年12月31日），係屬無據，不應准  
07 許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論  
08 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上  
09 訴。

10 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法  
11 及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之  
12 結果，爰不逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1  
14 項、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日  
16 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

17 法官 郭貞秀

18 法官 黃聖涵

19 上為正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

22 書記官 徐振玉