臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度再易字第7號

再 審原 告　許君國

再 審被 告　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

上列當事人間確認租賃關係存在事件，再審原告對於中華民國114年3月20日本院113年度上易字第333號確定判決提起再審，本院於114年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段定有明文。查本院113年度上易字第333號確認租賃關係存在事件（下稱原確定判決事件），於民國114年3月20日判決（下稱原確定判決）駁回再審原告之上訴，因不得上訴第三審，於114年3月20日判決時確定，該判決並於114年4月1日送達再審原告（原確定判決事件本院卷第145頁），業經本院調取前開事件案卷核閱綦詳。再審原告於114年4月30日以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款再審事由，提起本件再審之訴（本院卷第5頁），尚未逾前揭30日之不變期間，應屬合法，合先敘明。

二、再審原告主張：

㈠有機農業促進法自108年5月施行，為特別法，具有強制性質，中央主管機關農業部於有機農業促進法總說明中指出，為促進我國有機農業永續發展，增進有機農產品品質，以維護國民健康與兼顧生產者及消費者權益，並達到環境有機生

態、農民有機生產及消費者有機生活之目標，爰擬具有機農業促進法。該法第7條第2項、第3項，並無「直接」二字，原確定判決自行限縮法規文意範圍，無任何依據。反觀有機農業促進法立法提案者陳亭妃，於太康有機專區接受採訪時，明確表明將提案訂立有機農業專法，讓現今有機農業管理更完善，以順應世界潮流，解決太康有機專區農民面臨之困境。另依有機農業促進法第1條、第40條規定，有機農業促進法適用於所有有機農業農產品經營者。

㈡依農業用地作農業設施容許使用審查辦法第1條、農業發展條例第69條第1項規定，農業用地違反使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。依103年4月16日府地用字第1030358916號處分書，農業用地違反使用之權責單位為地政局，裁罰書主文並無勾選四恢復原狀強制拆除，至今地政局亦無函文再審原告須恢復原狀，且太康有機專區同一時期違反區域計畫法案件有8人，其中不乏違規使用面積大於再審原告，及無申請容許使用同意書即逕自興建農業設施，違規情事較再審原告更甚，皆可依農業用地作農業設施容許使用審查辦法申請補辦，唯獨再審原告須以拆除為前提方能補辦。又108年3月13日南市農務字第1080315982J號、109年10月15日南市農務字第1091157561號、110年11月4日南市農務字第1101324666號文，分別敘明再審原告因踐行再審被告所提改善事項而獲得續約資格，可證再審原告皆全力配合改善，以期早日取得農業設施合法文件，惟再審被告於歷次庭訊中，皆自承無權限要求自行拆除為辦理申請前提，並以此指摘再審原告不依循其指導改善而不予續約。

㈢民法第247條之1第2款所謂加重他方當事人之責任者，及第3款所謂使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者，應係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。再審被告以附合契約設下再審原告所不及知之契約完成障礙，加重再審原告履約責任，訂約當下再審原告亦無法與再審被告就契約內容行使磋商變更之表意自由。

再審被告為地方行政機關，假契約自由原則之外表，實質上違背契約正義要求，與誠信原則相悖，違反平等互惠原則。再審被告逾越權限，以自行拆除為辦理補正程序之前提，若再審原告從之，則造成財產上損失，若不從，即無法續約，損失更鉅，此契約條款以侵害財產權為目的，與國家社會之一般利益及社會一般道德觀念有間等語。爰聲明：㈠本院113年度上易字第333號確定判決廢棄。㈡確認兩造於112年1月1日簽立之土地租賃契約書（下稱系爭租約）租期為10年以上20年以下。

三、再審被告則以：

㈠再審被告自107年1月1日至116年12月31日續租臺灣糖業股份有限公司（下稱臺糖公司）所有臺南市○○區○○段000地號等24筆土地，設立太康有機農業專區，並依「臺南市政府農業局太康有機農業專區土地出租作業要點」、「臺南市政府農業局太康有機農業專區考核作業要點」，評選承租人、辦理租賃契約及考核進駐生產區承租人等事宜。再審原告於99年7月1日向再審被告承租前開專區000地號土地編號C2（下稱系爭土地），租期5年，於102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意書」（下稱系爭同意書），核准在系爭土地建造農業資材室，面積100平方公尺。再審被告於103年4月間，查得系爭土地有未依原核定計畫使用及未於期限內申請建築執照等情事，依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第32條第5項規定，系爭同意書已失其效力，再審原告須重申請農業設施容許使用同意書，始得於系爭土地有建築物及為合法使用。再審被告於104年7月1日與再審原告續訂土地租賃契約至106年12月31日；另自107年起輔導專區經營業者取得合法證明文件及依核定內容使用，並告知符合者辦理續約5年，未符合者給予1年改善期，屆時未改善即不予續約。再審原告自107年迄111年仍未取得農業設施容許使用同意書（含建築執照），惟再審被告考量其就有機農業已投入資金，故於此期間仍從寬給

予改善機會，每次續約1年。再審原告於111年10月申請112年續約承租，再審被告於111年12月8日同意其續約1年（即系爭租約），租期自112年1月1日至112年12月31日，惟明確告知再審原告，應儘速取得系爭土地內農業設施未依原核定內容使用之合法使用文件，屆時未能改善即不予續約。迄112年12月，再審原告無任何改善行為，並任由該土地荒廢髒亂，影響環境，嚴重損害專區有機農業生產及效益，再審被告無法再同意續約。系爭租約於112年12月31日期滿，依系爭租約第3點第2款規定，租賃關係消滅，再審原告應依系爭租約第11點規定，將系爭土地回復原狀，交還再審被告。

㈡再審原告重執第二審上訴理由，依民事訴訟法第496條第1項但書規定，不得提起再審之訴。其所執理由皆係其個人就法規之主觀見解，原確定判決就相關規定已詳為說明，所適用之法規，亦無明顯不合於法律規定之情事等語，資為抗辯。答辯聲明：再審之訴駁回。。

四、兩造不爭執事項：

㈠再審原告前以：改制前之臺南縣政府於98年間，向臺糖公司承租坐落○○區○○里土地，設立太康有機農業專區，由再審被告向外招租，再審原告自99年起向再審被告承租系爭土地種植果樹，並註冊商標「白袍農人」，及通過中華驗證有限公司之有機認證，符合有機農業促進法第7條第3項之租期保障規定。惟再審被告於112年1月1日與再審原告就系爭土地簽立之系爭租約第3條，僅約定租期1年，並於112年12月31日租期屆至後，拒絕續約，依民法第71條、第72條、第73條、第148條、第247條之1、中央法規標準法第16條規定，前開1年之租期約定應屬無效為由，請求確認系爭租約之租期為10年以上20年以下。經臺灣臺南地方法院113年度訴字第189號判決駁回再審原告之訴，再審原告不服，提起上訴，經本院113年度上易字第333號於114年3月20日（言詞辯論終結期日：114年2月27日）判決（即原確定判決）駁回再審原告之訴而確定在案。

㈡原確定判決因不得上訴第三審，於114年3月20日判決時確定，再審原告並於114年4月1日收受前開判決。（原確定判決事件本院卷第143、145頁）

㈢再審原告於114年4月30日提起本件再審之訴，主張再審事由為民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤。（本院卷第5、16頁）

五、兩造爭執事項：

再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款事由，提起本件再審之訴，有無理由？

六、得心證之理由：

㈠按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係指確定裁判所適用之法規顯然不合於法律規定，或違反司法院大法官解釋、憲法法庭裁判意旨，或消極的不適用法規，顯然影響裁判者而言，不包含漏未斟酌證據、理由不備、理由矛盾、取捨證據及認定事實錯誤之情形在內（最高法院111年度台聲字第1757號裁定參照）。

㈡再審原告雖以前開事由，主張原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤之再審事由云云，惟查：

1.依有機農業促進法第7條第2、3、4項規定：「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用，應給予土地租金優惠」、「前項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11款通過驗證者，其土地租期應給予10年以上20年以下之保障…」、「第2項之租金優惠、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關及相關部會定之」，及承租公有土地或國營事業土地作有機農業使用優惠辦法第2條、第5條第1項前段規定：「本辦法適用之土地，為依法可供從事農作、森林、水產、畜牧等有機農業使用之公有或國營事業土地」、「農產品經營者承租第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年以上20年以下之租期保障」。可知適用有機農業促進法第7條第3項規定之前提，係公有土地或國營事業土地之租約，存在於公有土地管理機關或國營事業與承租人之間，公有土地管理機關或國營事業始可依前開規定，以出租人地位，給予承租人10年以上20年以下之租期保障。系爭土地係再審被告向臺糖公司承租，經開發規劃後，再對外轉租予農產品經營者即再審原告，非由再審原告與臺糖公司簽約承租，為原確定判決所認定之事實，則系爭租約自無有機農業促進法第7條第3項規定之適用。原確定判決認定系爭租約1年租期之約款，無違背有機農業促進法第7條第3項或民法第71條、第72條、第73條、第148條、中央法規標準法第16條規定而無效，並無適用法規顯有錯誤之情事。

2.又依原確定判決事實認定：再審原告於102年1月間取得系爭同意書後，未依法先申請建築執照，即於系爭土地上建蓋農用設施（下稱系爭農用設施），範圍逾越系爭同意書核准興建之100平方公尺範圍達2.5倍，經臺南市政府於103年4月間查知，對再審原告裁處罰鍰及限期命其改正，再審原告應重新申辦農用設施容許使用合法文件，再審被告考量再審原告已就有機農業投入相當資金，從寬給予改善機會而與再審原告續約數次，已給予再審原告相當時期之補正機會，嗣於檢送系爭租約予再審原告簽章之函文中，明確載明：「為加強本專區制度化管理及輔導農業設施合法使用，本次租賃期間自112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。屆時未能改善，即不予續約」等語，明確告知再審原告，若屆期未能取得系爭土地內農業設施之合法使用文件，即不予續約。再審原告明知其有改善系爭農用設施及申請取得合法使用文件之必要，且自103年受臺南市政府裁罰以來，迄未改善取得許可文件，復與再審被告簽立系爭租約時無異議，卻仍未於約定之1年租期內改善，未珍惜再審被告

多年給予改善之機會等情以觀，難認系爭租約1年租期之約定，有民法第247條之1各款顯失公平或違反誠信原則之情事。原確定判決認定再審被告於112年12月31日系爭租約屆滿後不予續約，與民法第247條之規定之情形不符，亦無適用法規顯有錯誤之情事。

3.至於臺南市政府地政局有無因再審原告違反區域計畫法第15條規定，命再審原告恢復原狀，或太康有機專區同一時期是否有其他違反區域計畫法而仍得依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法補辦之承租人，或再審原告有無於108年、109年、110年獲得續約資格等，與兩造間系爭租約租期1年之約定及原確定判決有無適用法規顯有錯誤，均屬無涉。

七、綜上所述，再審原告以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款再審事由，提起本件再審之訴，求為廢棄原確定判決，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件再審之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　6　　日

民事第二庭　審判長法　官　吳上康

法　官　黃建都

法　官　林育幟

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　6　　日

書記官　郭馥萱