

# 德國建設法

譯者：王珍玲、傅玲靜、劉如慧

公布日期：2017 年 11 月 3 日修正公布全文  
(聯邦法律公報第 1 冊，頁 3634 以下)

## 目錄

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 第一編 城鄉建設總則 .....              | 1  |
| 第一章 建設指導規劃 .....              | 1  |
| 第一節 通則 .....                  | 1  |
| 第 1 條 建設指導規劃之任務、定義及基本原則.....  | 1  |
| 第 1 條之 1 環境保護之補充規定.....       | 2  |
| 第 2 條 建設指導計畫之擬訂.....          | 3  |
| 第 2 條之 1 建設指導計畫草案理由；環境報告..... | 4  |
| 第 3 條 公眾參與.....               | 4  |
| 第 4 條 機關參與.....               | 5  |
| 第 4 條之 1 參與之共同規定.....         | 5  |
| 第 4 條之 2 委託第三人.....           | 6  |
| 第 4 條之 3 監督.....              | 6  |
| 第二節 準備性之建設指導計畫（土地使用計畫） .....  | 6  |
| 第 5 條 土地使用計畫之內容.....          | 6  |
| 第 6 條 土地使用計畫之許可.....          | 8  |
| 第 6 條之 1 土地使用計畫總結說明；上傳網路..... | 8  |
| 第 7 條 配合土地使用計畫調整.....         | 8  |
| 第三節 具拘束力之建設指導計畫（建設計畫） .....   | 9  |
| 第 8 條 建設計畫之目的.....            | 9  |
| 第 9 條 建設計畫之內容.....            | 9  |
| 第 9 條之 1 法規命令之授權.....         | 12 |
| 第 10 條 建設計畫之決議、許可及生效.....     | 13 |
| 第 10a 條 建設計畫之總結說明；上傳網路.....   | 13 |
| 第四節 公私合作；簡化程序 .....           | 13 |
| 第 11 條 城鄉建設契約.....            | 13 |
| 第 12 條 開發案及公共設施開發之計畫.....     | 14 |

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| 第 13 條 簡化程序.....                           | 15        |
| 第 13 條之 1 內部發展之建設計畫.....                   | 16        |
| 第 13 條之 2 建設計畫範圍外土地納入加速程序.....             | 17        |
| <b>第二章 建設指導規劃之確保 .....</b>                 | <b>17</b> |
| <b>第一節 變更禁止及營建許可申請之延緩 .....</b>            | <b>17</b> |
| 第 14 條 變更禁止.....                           | 17        |
| 第 15 條 營建許可申請之延緩決定.....                    | 18        |
| 第 16 條 變更禁止之決議.....                        | 18        |
| 第 17 條 變更禁止之有效期間.....                      | 18        |
| 第 18 條 禁止變更之補償.....                        | 19        |
| <b>第二節 土地分割；觀光休閒遊憩區 .....</b>              | <b>19</b> |
| 第 19 條 土地分割.....                           | 19        |
| 第 20 條（刪除） .....                           | 19        |
| 第 21 條（刪除） .....                           | 19        |
| 第 22 條 觀光休閒遊憩區之確保.....                     | 19        |
| 第 23 條（刪除） .....                           | 21        |
| <b>第三節 鄉鎮之法定先買權 .....</b>                  | <b>21</b> |
| 第 24 條 一般先買權.....                          | 21        |
| 第 25 條 特別先買權.....                          | 22        |
| 第 26 條 先買權之排除.....                         | 22        |
| 第 27 條 先買權之阻卻.....                         | 23        |
| 第 27 條之 1 為第三人利益之先買權行使.....                | 23        |
| 第 28 條 程序及補償.....                          | 24        |
| <b>第三章 營建及其他使用之規定；補償 .....</b>             | <b>25</b> |
| <b>第一節 開發案之許可 .....</b>                    | <b>25</b> |
| 第 29 條 開發案之定義；法規之適用.....                   | 25        |
| 第 30 條 建設計畫適用範圍內開發案之許可.....                | 25        |
| 第 31 條 例外及免受拘束.....                        | 25        |
| 第 32 條 未來共同需求用地、交通用地、公共供應系統用地及綠地之使用限制..... | 26        |
| 第 33 條 計畫擬訂期間開發案之許可.....                   | 26        |
| 第 34 條 整體營建社區內開發案之許可.....                  | 26        |
| 第 35 條 建設計畫範圍外之營建.....                     | 28        |
| 第 36 條 鄉鎮及上級機關之參與.....                     | 31        |

|            |                                          |           |
|------------|------------------------------------------|-----------|
| 第 37 條     | 聯邦及邦之營建措施.....                           | 31        |
| 第 38 條     | 依計畫確定程序具跨區域重要性之營建措施；公共可利用之廢棄物清除處理設施..... | 32        |
| <b>第二節</b> | <b>補償 .....</b>                          | <b>32</b> |
| 第 39 條     | 信賴損失.....                                | 32        |
| 第 40 條     | 金錢補償或收買.....                             | 32        |
| 第 41 條     | 因成立行人、車輛與管線通行權及因受植栽之補償.....              | 33        |
| 第 42 條     | 變更或取消許可利用之補償.....                        | 33        |
| 第 43 條     | 補償及程序.....                               | 34        |
| 第 44 條     | 補償義務人、補償請求權之屆期及消滅.....                   | 35        |
| <b>第四章</b> | <b>土地規劃 .....</b>                        | <b>36</b> |
| <b>第一節</b> | <b>重劃 .....</b>                          | <b>36</b> |
| 第 45 條     | 目的及適用範圍.....                             | 36        |
| 第 46 條     | 管轄及要件.....                               | 36        |
| 第 47 條     | 重劃決議.....                                | 37        |
| 第 48 條     | 當事人.....                                 | 37        |
| 第 49 條     | 權利繼受.....                                | 37        |
| 第 50 條     | 重劃決議之公告.....                             | 37        |
| 第 51 條     | 利用及變更之禁止.....                            | 38        |
| 第 52 條     | 重劃區.....                                 | 38        |
| 第 53 條     | 位置圖及位置清冊.....                            | 39        |
| 第 54 條     | 通知及重劃標記.....                             | 39        |
| 第 55 條     | 重劃總量及分配總量.....                           | 39        |
| 第 56 條     | 分配標準.....                                | 40        |
| 第 57 條     | 依價值分配.....                               | 40        |
| 第 58 條     | 依土地分配.....                               | 40        |
| 第 59 條     | 分配及替代.....                               | 41        |
| 第 60 條     | 建築設施、植栽及其他設施之替代及衡平.....                  | 42        |
| 第 61 條     | 權利之廢棄、變更及成立.....                         | 42        |
| 第 62 條     | 共有；特別法律關係.....                           | 42        |
| 第 63 條     | 法律關係移轉至替代物.....                          | 42        |
| 第 64 條     | 金錢給付.....                                | 43        |
| 第 65 條     | 提存及分配程序.....                             | 43        |
| 第 66 條     | 重劃計畫之擬訂及內容.....                          | 43        |

|            |                    |           |
|------------|--------------------|-----------|
| 第 67 條     | 重劃圖.....           | 43        |
| 第 68 條     | 重劃清冊.....          | 44        |
| 第 69 條     | 重劃計畫之公告；閱覽.....    | 44        |
| 第 70 條     | 重劃計畫之送達.....       | 44        |
| 第 71 條     | 重劃計畫之生效.....       | 44        |
| 第 72 條     | 公告之效力.....         | 45        |
| 第 73 條     | 重劃計畫之變更.....       | 45        |
| 第 74 條     | 圖簿之修正.....         | 45        |
| 第 75 條     | 重劃計畫之閱覽.....       | 45        |
| 第 76 條     | 決定之先行行為.....       | 45        |
| 第 77 條     | 提前占有指示.....        | 45        |
| 第 78 條     | 程序費用及實體費用.....     | 46        |
| 第 79 條     | 公課及費用之免除.....      | 46        |
| <b>第二節</b> | <b>簡化之重劃 .....</b> | <b>46</b> |
| 第 80 條     | 目的；適用範圍；管轄.....    | 46        |
| 第 81 條     | 金錢給付.....          | 47        |
| 第 82 條     | 簡化重劃之決議.....       | 47        |
| 第 83 條     | 簡化重劃之公告及效力.....    | 47        |
| 第 84 條     | 圖冊之修正.....         | 48        |
| <b>第五章</b> | <b>徵收 .....</b>    | <b>48</b> |
| <b>第一節</b> | <b>徵收之許可 .....</b> | <b>48</b> |
| 第 85 條     | 徵收目的.....          | 48        |
| 第 86 條     | 徵收標的.....          | 48        |
| 第 87 條     | 徵收許可之前提.....       | 49        |
| 第 88 條     | 因城鄉建設強制理由之徵收.....  | 49        |
| 第 89 條     | 轉讓義務.....          | 49        |
| 第 90 條     | 徵收土地作為補償地.....     | 50        |
| 第 91 條     | 剝奪權利之替代.....       | 50        |
| 第 92 條     | 徵收之範圍、限制及一併徵收..... | 51        |
| <b>第二節</b> | <b>補償 .....</b>    | <b>51</b> |
| 第 93 條     | 補償之基本原則.....       | 51        |
| 第 94 條     | 受補償權利人及補償義務人.....  | 51        |
| 第 95 條     | 權利損失之補償.....       | 51        |
| 第 96 條     | 其他財產上不利益之補償.....   | 52        |

|            |                             |           |
|------------|-----------------------------|-----------|
| 第 97 條     | 他項權利人權利之處理.....             | 52        |
| 第 98 條     | 債務移轉.....                   | 53        |
| 第 99 條     | 以金錢為補償.....                 | 53        |
| 第 100 條    | 以土地為補償.....                 | 54        |
| 第 101 條    | 授予其他權利作為補償.....             | 55        |
| 第 102 條    | 回復原所有權之徵收.....              | 55        |
| 第 103 條    | 回復原所有權之徵收補償.....            | 56        |
| <b>第三節</b> | <b>徵收程序 .....</b>           | <b>56</b> |
| 第 104 條    | 徵收機關.....                   | 56        |
| 第 105 條    | 徵收之申請.....                  | 56        |
| 第 106 條    | 當事人.....                    | 56        |
| 第 107 條    | 言詞審理之準備.....                | 57        |
| 第 108 條    | 徵收程序之開始及言詞審理期日之指定；徵收註記..... | 57        |
| 第 109 條    | 許可義務.....                   | 58        |
| 第 110 條    | 協議.....                     | 58        |
| 第 111 條    | 部分協議.....                   | 58        |
| 第 112 條    | 徵收機關之決定.....                | 59        |
| 第 113 條    | 徵收決議.....                   | 59        |
| 第 114 條    | 使用期限屆滿.....                 | 60        |
| 第 115 條    | 授予其他權利作為補償之程序.....          | 60        |
| 第 116 條    | 提前占有指示.....                 | 60        |
| 第 117 條    | 徵收決議之實施.....                | 61        |
| 第 118 條    | 提存.....                     | 62        |
| 第 119 條    | 分配程序.....                   | 62        |
| 第 120 條    | 徵收決議之廢棄.....                | 63        |
| 第 121 條    | 費用.....                     | 63        |
| 第 122 條    | 執行名義.....                   | 63        |
| <b>第六章</b> | <b>公共設施開發 .....</b>         | <b>64</b> |
| <b>第一節</b> | <b>通則 .....</b>             | <b>64</b> |
| 第 123 條    | 公共設施開發負擔.....               | 64        |
| 第 124 條    | 拒絕要約後之公共設施開發義務.....         | 64        |
| 第 125 條    | 建設計畫之拘束.....                | 64        |
| 第 126 條    | 所有權人之義務.....                | 64        |
| <b>第二節</b> | <b>公共設施開發受益費 .....</b>      | <b>65</b> |

|            |                             |           |
|------------|-----------------------------|-----------|
| 第 127 條    | 公共設施開發受益費之徵收.....           | 65        |
| 第 128 條    | 公共設施開發費用之範圍.....            | 65        |
| 第 129 條    | 得徵收受益費之公共設施開發費用.....        | 66        |
| 第 130 條    | 得徵收受益費之公共設施開發費用之調查估計方式..... | 66        |
| 第 131 條    | 公共設施開發費用之分攤標準.....          | 66        |
| 第 132 條    | 自治法規規範事項.....               | 66        |
| 第 133 條    | 受益費繳納義務之標的及發生.....          | 67        |
| 第 134 條    | 受益費繳納義務人.....               | 67        |
| 第 135 條    | 受益費之屆期與支付.....              | 67        |
| <b>第七章</b> | <b>自然保育措施 .....</b>         | <b>68</b> |
| 第 135 條之 1 | 開發案主體之義務；鄉鎮之實施；費用償還.....    | 68        |
| 第 135 條之 2 | 核算之分攤標準.....                | 68        |
| 第 135 條之 3 | 自治法規.....                   | 69        |
| <b>第二編</b> | <b>城鄉建設分則 .....</b>         | <b>69</b> |
| <b>第一章</b> | <b>城鄉建設更新措施 .....</b>       | <b>69</b> |
| <b>第一節</b> | <b>通則 .....</b>             | <b>69</b> |
| 第 136 條    | 城鄉建設更新措施.....               | 69        |
| 第 137 條    | 利害關係人之參與及協力.....            | 70        |
| 第 138 條    | 提供資訊義務.....                 | 70        |
| 第 139 條    | 公任務主體之參與及協力.....            | 71        |
| <b>第二節</b> | <b>準備及實施 .....</b>          | <b>71</b> |
| 第 140 條    | 準備.....                     | 71        |
| 第 141 條    | 準備性調查.....                  | 71        |
| 第 142 條    | 更新自治法規.....                 | 72        |
| 第 143 條    | 更新自治法規之公告；更新註記.....         | 73        |
| 第 144 條    | 應經許可之開發案及法律事件.....          | 73        |
| 第 145 條    | 許可.....                     | 74        |
| 第 146 條    | 實施.....                     | 74        |
| 第 147 條    | 規劃措施.....                   | 75        |
| 第 148 條    | 營建措施.....                   | 75        |
| 第 149 條    | 經費及財務概算.....                | 76        |
| 第 150 條    | 變更公共供應系統設施之補償.....          | 76        |
| 第 151 條    | 公課及費用之免除.....               | 76        |
| <b>第三節</b> | <b>更新之特別規定 .....</b>        | <b>77</b> |

|            |                          |           |
|------------|--------------------------|-----------|
| 第 152 條    | 適用範圍.....                | 77        |
| 第 153 條    | 衡平及補償給付之計算；買賣價格；重劃.....  | 77        |
| 第 154 條    | 所有權人之衡平費.....            | 78        |
| 第 155 條    | 衡平費之核算；免除.....           | 79        |
| 第 156 條    | 正式確定之過渡規定.....           | 80        |
| 第 156 條之 1 | 更新措施之費用及財務.....          | 80        |
| <b>第四節</b> | <b>更新受託人及其他受託人 .....</b> | <b>80</b> |
| 第 157 條    | 為鄉鎮履行任務.....             | 80        |
| 第 158 條    | 受委託為更新受託人之要件.....        | 81        |
| 第 159 條    | 作為更新受託人之任務履行.....        | 81        |
| 第 160 條    | 信託財產.....                | 82        |
| 第 161 條    | 信託財產之確保.....             | 82        |
| <b>第五節</b> | <b>更新之終結 .....</b>       | <b>83</b> |
| 第 162 條    | 更新自治法規之廢止.....           | 83        |
| 第 163 條    | 個別土地法律效力之消滅.....         | 83        |
| 第 164 條    | 回復所有權之移轉請求權.....         | 84        |
| <b>第六節</b> | <b>城鄉建設之補助 .....</b>     | <b>84</b> |
| 第 164 條之 1 | 城鄉建設補助資金之運用.....         | 84        |
| 第 164 條之 2 | 行政協定.....                | 85        |
| <b>第二章</b> | <b>城鄉建設發展措施 .....</b>    | <b>85</b> |
| 第 165 條    | 城鄉建設發展措施.....            | 85        |
| 第 166 條    | 管轄與任務.....               | 86        |
| 第 167 條    | 為鄉鎮履行任務；發展受託人.....       | 87        |
| 第 168 條    | 收買之請求.....               | 87        |
| 第 169 條    | 城鄉建設發展地區之特別規定.....       | 87        |
| 第 170 條    | 配合地區之特別規定.....           | 88        |
| 第 171 條    | 發展措施之費用與財務.....          | 89        |
| <b>第三章</b> | <b>城鄉再造 .....</b>        | <b>89</b> |
| 第 171 條之 1 | 城鄉再造措施.....              | 89        |
| 第 171 條之 2 | 城鄉再造地區；城鄉建設發展策略.....     | 89        |
| 第 171 條之 3 | 城鄉再造契約.....              | 90        |
| 第 171 條之 4 | 實施措施之確保.....             | 90        |
| <b>第四章</b> | <b>社會城鄉 .....</b>        | <b>90</b> |
| 第 171 條之 5 | 社會城鄉之措施.....             | 90        |

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>第五章 私人提議 .....</b>               | <b>91</b>  |
| 第 171 條之 6 城鄉發展之私人提議；邦法.....        | 91         |
| <b>第六章 保存自治法規與城鄉建設命令 .....</b>      | <b>91</b>  |
| <b>第一節 保存自治法規 .....</b>             | <b>91</b>  |
| 第 172 條 營建設施及地區特性之保存（保存自治法規） .....  | 91         |
| 第 173 條 許可；收買請求權.....               | 93         |
| 第 174 條 例外.....                     | 93         |
| <b>第二節 城鄉建設命令 .....</b>             | <b>93</b>  |
| 第 175 條 一般規定.....                   | 93         |
| 第 176 條 營建命令.....                   | 94         |
| 第 177 條 現代化命令及修繕命令.....             | 95         |
| 第 178 條 植栽命令.....                   | 95         |
| 第 179 條 拆除及回復土地功能命令.....            | 96         |
| <b>第七章 社會計畫與困境衡平 .....</b>          | <b>96</b>  |
| 第 180 條 社會計畫.....                   | 96         |
| 第 181 條 困境衡平.....                   | 97         |
| <b>第八章 租賃關係與租佃關係 .....</b>          | <b>97</b>  |
| 第 182 條 租賃或租佃關係之終止.....             | 97         |
| 第 183 條 未營建土地租賃或租佃關係之終止.....        | 98         |
| 第 184 條 其他契約關係之終止.....              | 98         |
| 第 185 條 終止租賃或租佃關係之補償.....           | 98         |
| 第 186 條 租賃或租佃關係之延長.....             | 98         |
| <b>第九章 與農業結構改善措施相關之城鄉建設措施 .....</b> | <b>99</b>  |
| 第 187 條 措施之協調；改善農業結構之建設指導規劃與措施..... | 99         |
| 第 188 條 建設指導規劃與農林地重劃.....           | 99         |
| 第 189 條 補償地之取得.....                 | 99         |
| 第 190 條 因城鄉建設措施之農林地重劃.....          | 99         |
| 第 191 條 關於農業及林業土地交易之規定.....         | 100        |
| <b>第三編 其他規定 .....</b>               | <b>100</b> |
| <b>第一章 價值之調查估計 .....</b>            | <b>100</b> |
| 第 192 條 鑑定委員會.....                  | 100        |
| 第 193 條 鑑定委員會之任務.....               | 100        |
| 第 194 條 交易價格.....                   | 101        |
| 第 195 條 買賣價格之蒐集.....                | 101        |



|            |                                             |            |
|------------|---------------------------------------------|------------|
| 第 196 條    | 標準地價.....                                   | 102        |
| 第 197 條    | 鑑定委員會之權限.....                               | 102        |
| 第 198 條    | 上級鑑定委員會.....                                | 102        |
| 第 199 條    | 授權.....                                     | 103        |
| <b>第二章</b> | <b>通則；管轄；行政程序；計畫維持 .....</b>                | <b>103</b> |
| <b>第一節</b> | <b>通則 .....</b>                             | <b>103</b> |
| 第 200 條    | 土地；土地上之權利；建地地籍圖資.....                       | 103        |
| 第 200 條之 1 | 替代措施.....                                   | 103        |
| 第 201 條    | 農業之概念.....                                  | 104        |
| 第 202 條    | 表土之保護.....                                  | 104        |
| <b>第二節</b> | <b>管轄 .....</b>                             | <b>104</b> |
| 第 203 條    | 管轄之特別規定.....                                | 104        |
| 第 204 條    | 共同之土地使用計畫；組成規劃聯合團體與區域或現狀變更時<br>之建設指導規劃..... | 104        |
| 第 205 條    | 規劃聯合團體.....                                 | 105        |
| 第 206 條    | 土地及事務管轄.....                                | 106        |
| <b>第三節</b> | <b>行政程序 .....</b>                           | <b>106</b> |
| 第 207 條    | 職權指定代理人.....                                | 106        |
| 第 208 條    | 調查事實之命令.....                                | 106        |
| 第 209 條    | 土地上之準備工作.....                               | 107        |
| 第 210 條    | 回復原狀.....                                   | 107        |
| 第 211 條    | 救濟途徑之教示.....                                | 107        |
| 第 212 條    | 先行政程序.....                                  | 107        |
| 第 212 條之 1 | 無延宕效力.....                                  | 108        |
| 第 213 條    | 行政秩序違法.....                                 | 108        |
| <b>第四節</b> | <b>計畫維持 .....</b>                           | <b>108</b> |
| 第 214 條    | 違反關於擬訂土地使用計畫及自治法規規定之重要性；補充程<br>序.....       | 108        |
| 第 215 條    | 主張違反規定之期限.....                              | 110        |
| 第 216 條    | 許可程序中之任務.....                               | 110        |
| <b>第三章</b> | <b>建設事務專庭之訴訟程序 .....</b>                    | <b>110</b> |
| 第 217 條    | 聲請法院裁判.....                                 | 110        |
| 第 218 條    | 回復原狀.....                                   | 111        |
| 第 219 條    | 邦法院之土地管轄.....                               | 111        |

|                 |                                                   |            |
|-----------------|---------------------------------------------------|------------|
| 第 220 條         | 建設事務專庭之組成.....                                    | 111        |
| 第 221 條         | 一般程序規定.....                                       | 112        |
| 第 222 條         | 當事人.....                                          | 112        |
| 第 223 條         | 裁量決定之撤銷.....                                      | 112        |
| 第 224 條         | 聲請法院裁判無延宕效力.....                                  | 112        |
| 第 225 條         | 提前執行令.....                                        | 112        |
| 第 226 條         | 判決.....                                           | 113        |
| 第 227 條         | 一造缺席.....                                         | 113        |
| 第 228 條         | 程序費用.....                                         | 113        |
| 第 229 條         | 事實審上訴；抗告.....                                     | 113        |
| 第 230 條         | 法律審上訴.....                                        | 114        |
| 第 231 條         | 協議.....                                           | 114        |
| 第 232 條         | 建設事務專庭之其他管轄權.....                                 | 114        |
| <b>第四編</b>      | <b>過渡規定及附則 .....</b>                              | <b>114</b> |
| <b>第一章</b>      | <b>過渡規定 .....</b>                                 | <b>114</b> |
| 第 233 條         | 一般過渡規定.....                                       | 114        |
| 第 234 條         | 先買權之過渡規定.....                                     | 115        |
| 第 235 條         | 城鄉建設更新及發展措施之過渡規定.....                             | 115        |
| 第 236 條         | 營建命令及保存營建設施之過渡規定.....                             | 115        |
| 第 237 條         | （刪除）.....                                         | 116        |
| 第 238 條         | 補償之過渡規定.....                                      | 116        |
| 第 239 條         | 界限劃定之過渡規定.....                                    | 116        |
| 第 240 條至第 241 條 | （刪除）.....                                         | 116        |
| 第 242 條         | 公共設施開發之過渡規定.....                                  | 116        |
| 第 243 條         | 建設法措施法及聯邦自然保育法之過渡規定.....                          | 117        |
| 第 244 條         | 聯邦建設法適應歐洲指令法之過渡規定.....                            | 117        |
| 第 245 條         | 城鄉再造、社會城鄉及促進城鄉建設措施之過渡規定.....                      | 118        |
| 第 245 條之 1      | 因應強化城市與鄉鎮內部發展及城鄉建設其他持續發展法<br>之過渡規定.....           | 119        |
| 第 245 條之 2      | 建設計畫範圍外開發案之過渡規定.....                              | 119        |
| 第 245 條之 3      | 因應轉換 2014/52/EU 指令至城鄉建設法及強化城鄉共同<br>新生活法之過渡規定..... | 119        |
| <b>第二章</b>      | <b>附則 .....</b>                                   | <b>120</b> |
| 第 246 條         | 對個別邦之特別規定；難民收容處所之特別規定.....                        | 120        |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 第 246 條之 1 洪氾區；有洪氾危險之區域.....     | 122 |
| 第 247 條 柏林作為德意志聯邦共和國首都之特別規定..... | 122 |
| 第 248 條 能源節約及有效利用之特別規定.....      | 123 |
| 第 249 條 風力發電之特別規定.....           | 123 |
| 附件一 （第二條第四項、第二條之一及第四條之三） .....   | 124 |
| 附件二 （第十三條之一第一項第二句第二款） .....      | 126 |

# 第一編 城鄉建設總則

## 第一章 建設指導規劃

### 第一節 通則

#### 第1條 建設指導規劃之任務、定義及基本原則

- (1) 建設指導規劃 (Bauleitplanung) 之任務為準備並指導鄉鎮土地依本法規定為建設及其他使用。
- (2) 建設指導計畫包括土地使用計畫 (Flächennutzungsplan) (準備性之建設指導計畫) 及建設計畫 (Bebauungsplan) (具拘束力之建設指導計畫)。
- (3) 鄉鎮有城鄉建設發展及規劃之必要時，應擬訂建設指導計畫。對於建設指導計畫及城鄉建設自治法規之擬訂無請求權；亦不得以契約成立請求權。
- (4) 建設指導計畫應與國土空間規劃之目標相符合。
- (5) 建設指導計畫應保障社會、經濟與環境保護之需求相互協調並對後代負責之永續城鄉建設發展，並保障於考量人民居住需求下有助於公共福祉之社會正義之土地利用。建設指導計畫並應有助於確保符合人性尊嚴之環境、保護與發展自然生活環境、促進氣候保護與氣候調適，特別於城鄉發展中氣候保護與氣候調適，及依建築文化維護與發展城鄉建設之形態及地區與景觀風貌。城鄉建設發展應優先以內部發展措施實現上述目標。
- (6) 建設指導計畫之擬訂應特別考量下列事項：
  1. 對於健康之居住與工作條件之一般要求及居民與勞工族群之安全；
  2. 人民之居住需求，特別是對有數個子女之家庭；創造與維持社會穩定之居民結構；多數居民取得所有權；經濟實惠建築之要求及人口發展；
  3. 人民之社會及文化需求，特別是家庭、青少年、老人及身心障礙者之需求，對於男女之不同影響，及教育、運動、休閒與休養之利益；
  4. 現存鄰里 (Ortsteil) 之維護、更新、繼續發展、調適及再造與中樞供應地區之維護與發展；
  5. 建築文化及文化資產之保存與維護之利益、具歷史、藝術或城鄉建設重要性而有保存價值之鄰里、街道與廣場、地區與景觀風貌之形塑；
  6. 經教會與公法上宗教團體確認對於宗教儀式與性靈救贖之需求；
  7. 環境保護之利益，包括自然保育與景觀維護，特別是：
    - 1) 對動物、植物、地表、土壤、水、空氣及氣候之影響與彼此間之作用結構、景觀及生物多樣性；
    - 2) 聯邦自然保育法所稱自然 2000 保護區 (Natura 2000-Gebiete) 之維護目

標及保護目的；

- 3) 對人類、人類健康與人民整體之環境相關影響；
  - 4) 對文化資產與其他實物之環境相關影響；
  - 5) 排放之避免及廢棄物與廢（污）水之適當處理；
  - 6) 再生能源之利用、能源之節約與有效率之使用；
  - 7) 景觀計畫及其他計畫之說明，特別是水、廢棄物及污染防治法計畫之說明；
  - 8) 為實現歐盟法令而訂定之法規命令中確定不得逾越空氣品質標準之地區內，維持最佳可能之空氣品質；
  - 9) 第一日至第四目中各項環境保護利益間之交互作用；
  - 10) 由於建設計畫許可之開發案因應重大意外或天然災難之脆弱，而對於第一日至第四目及第九目規定之利益可能產生之影響；聯邦污染防治法（Bundes-Immissionsschutzgesetz）第五十條第一句規定之適用，不受影響；
8. 下列利益：
- 1) 經濟，及便於人民接近使用民生供應之經濟中型結構；
  - 2) 農業及林業；
  - 3) 工作機會之維持、確保及創造；
  - 4) 郵政及電信通訊；
  - 5) 民生供應，特別是能源及水，並包括其供應之確保；
  - 6) 礦藏之確保；
9. 旅客與貨物運輸及民眾機動性之利益，包括旅客短程公共運輸及非動力運輸之利益，並應特別考量以避免或降低交通運輸為目標之城鄉建設發展；
10. 民防與國防之利益，及民事利用軍事設施之利益；
11. 經由鄉鎮決議之城鄉建設發展策略或由其決議之其他城鄉建設規劃之結論；
12. 海岸保護或洪水防治之利益，特別是洪災之避免及減少；
13. 難民或尋求政治庇護者及其安置之利益。
- (7) 建設指導計畫之擬訂應適當衡量公私利益。
- (8) 本法關於建設指導計畫擬訂之規定，於計畫變更、補充或廢止時，亦同。

## 第 1 條之 1 環境保護之補充規定

- (1) 建設指導計畫之擬訂應適用以下環境保護規定。
- (2) 土地及土壤資源應節約並愛惜使用；為降低建築利用而額外使用土地，應

利用鄉鎮發展之可能性，特別是土地再利用、密集化及其他內部發展措施，並限制土地水泥化於必要範圍內。農地，林地或住宅用地應僅於必要範圍內變更使用。第一條第七項規定之利益衡量應考量第一句及第二句規定之原則。農地及林地變更使用之必要性應附理由，並應以內部發展可能性之調查為基礎，特別應納入休耕農地、空屋狀況、建築空隙（**Baulücke**）及其他密集化之可能性。

- (3) 避免及衡平對於第一條第六項第七款第一目所稱景觀風貌及自然資源之效能及功能之要素（聯邦自然保育法之侵害規定）（**Bundesnaturschutzgesetz**）可預見之重大不利影響，應納入第一條第七項之利益衡量。衡平應以第五條及第九條規定之適當說明及確定中作為供衡平之土地或措施為之。與永續城鄉建設發展及與國土空間規劃、自然保護及景觀維護之目標相符者，說明及確定亦得於受侵害地以外之其他區位為之。說明及確定，亦得以第十一條之契約協議或於鄉鎮準備之土地上所為其他適當衡平措施替代之。聯邦自然保育法第十五條第三項規定，準用之。侵害於計畫決定前已出現或已許可者，無須衡平。
- (4) 第一條第六項第七款第二目所稱地區，如其維護目標或保護目的之重要要素可能受到重大不利影響者，應適用聯邦自然保育法關於此類侵害之許可與實施及取得歐盟執行委員會（**Europäische Kommission**）意見之規定。
- (5) 經由對抗氣候變遷之措施與有助於氣候變遷調適之措施，將氣候保護之需求納入考量。第一條第七項之利益衡量應考量前述原則。

## 第 2 條 建設指導計畫之擬訂

- (1) 鄉鎮應以自己責任擬訂建設指導計畫。擬訂建設指導計畫之決議，應依當地行政慣例公告之。
- (2) 相鄰鄉鎮之建設指導計畫應相互協調。鄉鎮亦得依據國土空間規劃目標分配之功能及對其中樞供應地區之影響為之。
- (3) 建設指導計畫之擬訂應調查與評價對於利益衡量具有重要性之利益（利益衡量事物；**Abwägungsmaterial**）。
- (4) 對於第一條第六項第七款及第一條之一之環境保護利益應實施環境評估（**Umweltprüfung**），調查可預見之重大環境影響，並於環境報告（**Umweltbericht**）中說明及評價之；本法附件一，應予適用。鄉鎮應就各建設指導計畫確定對於利益衡量必要之調查範圍及詳細程度。環境評估係指依目前專業知識狀態、一般承認之評估方法，及依建設指導計畫之內容與詳細程度，得適當要求者。環境評估之結果應於利益衡量中考量。國土

空間規劃、土地使用計畫或建設計畫程序中，如就計畫地區之全部或一部實施環境評估者，於接續或同時進行之建設指導計畫程序之環境評估，應限於額外或其他重大之環境影響。如有第一條第六項第七款第七目之景觀計畫或其他計畫者，其調查及評價應納入環境評估。

## **第 2 條之 1 建設指導計畫草案理由；環境報告**

鄉鎮於建設指導計畫草案擬訂程序中，應附具理由。理由中應依程序之狀態，說明下列事項：

1. 建設指導計畫之目標、目的及重要影響；
2. 本法附件一之環境報告中，基於第二條第四項環境評估所調查與評價之環境保護利益。

環境報告為理由之獨立部分。

## **第 3 條 公眾參與**

- (1) 應儘早公開告知公眾規劃之一般目標與目的、考量地區新形塑或發展所為之主要不同之方案，及該規劃可預見之影響；應給予公眾陳述意見及討論之機會。兒童與青少年亦屬於第一句所稱之公眾。有下列情形之一者，得不為告知及討論：

1. 建設計畫之擬訂或廢止，對計畫地區及相鄰地區未產生影響或僅有輕微影響，或
2. 已依其他法令為告知及討論。

討論如導致計畫變更時，告知及討論亦應適用第二項規定之程序。

- (2) 建設指導計畫草案應附具理由及依鄉鎮評估重要且現存與環境相關之意見，公開展覽一個月，且應至少三十天，如有重要理由應適當延長公開展覽期間。公開展覽之處所與期間及關於可利用之環境相關資訊種類之說明，應至少於一週前依當地行政慣例公告；應指明得於公開展覽期限內提出意見及未於期限內及時提出之意見於建設指導計畫決議時得不予考量。公開展覽應通知第四條第二項之當事人。期限內提出之意見應加以審查；審查結果應予告知。如有逾五十人提出主要內容相同之意見，得以給予閱覽審查結果之機會替代告知；得於上班時間查閱審查結果之處所，應依當地行政慣例公告。依第六條或第十條第二項規定提交建設指導計畫，應附具未考量之意見及鄉鎮對此之意見。

- (3) 土地使用計畫，於第二項第二句後段之指明中應補充說明，環境救濟法（Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz）第四條第三項第一句第二款所稱之團體

（Vereinigung）於環境救濟法第七條第二項之救濟程序中，依環境救濟法第七條第三項第一句規定，如其於公開展覽期限內可提出意見卻未提出或未及時提出意見者，不得提出任何異議。

#### 第4條 機關參與

- （1）規劃可能涉及其職權範圍之行政機關及其他公益主體，應準用第三條第一項第一句前段規定通知之，及就第二條第四項環境報告之必要調查範圍及詳細程度，要求其陳述意見。陳述意見如導致計畫變更時，亦應適用第二項規定之程序。
- （2）鄉鎮應取得規劃可能涉及其職權範圍之行政機關及其他公益主體對於計畫草案及理由之意見。其應於一個月內提出意見，且提出意見之期限不得少於三十日；如有重要理由應適當延長期限。行政機關及其他公益主體僅得於其職權範圍內提出意見；應說明對於城鄉建設發展與地區規劃可能具有重要性之擬提出或已開始之規劃及其他措施及其進行之時程。其持有有助於利益衡量事務調查及評價之資訊者，應將該資訊提供予鄉鎮。
- （3）建設指導計畫擬訂程序終結後，行政機關如依現有認知，認為建設指導計畫之實施對於環境有重大、特別是未預見之負面影響者，應通知鄉鎮。

#### 第4條之1 參與之共同規定

- （1）公眾及機關參與之規定，有助於特別是規劃涉及之利益及公眾資訊之完整調查及適當評價。
- （2）第三條第一項之告知得與第四條第一項之告知同時為之，第三條第二項之公開展覽得與第四條第二項取得意見同時為之。
- （3）建設指導計畫草案依第三條第二項或第四條第二項定之程序變更或補充者，應重新公開展覽和取得意見。並得規定僅就變更或補充部分提出意見；此應於依第三條第二項第二句規定之重新公告中指明。公開展覽期間及提出意見之期限可酌量縮短。建設指導計畫草案之變更或補充未涉及規劃之基本原則者，得僅限於因計畫之變更或補充有利害關係之公眾、相關之行政機關及其他公益主體提出意見。
- （4）依第三條第二項第二句規定於當地公告之內容及依第三條第二項第一句規定應公開展覽之文件，應另行上傳於網路並得經由邦之中央入口網頁進入檢閱。行政機關及其他公益主體之意見，得以通知第三條第二項公開展覽之處所及期間與通知得於網路上檢閱公告內容及第一句規定文件之網址為之；通知得以電子化方式傳送。於第二句規定之情形，鄉鎮依行政機關或



其他公益主體之要求應以紙本傳送建設指導計畫草案及理由；第四條第二項第二句規定之適用，不受影響。

- (5) 建設指導計畫對鄰國可能有重大影響者，應依平等互惠原則通知鄰國之鄉鎮及行政機關。建設指導計畫對其他國家可能有重大環境影響者，其應依環境影響評估法之規定參與，不適用第一句規定；其他國家之公眾與行政機關之意見，包括未及時提出意見之法律效果，應準用本法之規定，不適用環境影響評估法。建設指導計畫如依第二句有跨境參與之必要者，應於第三條第二項第二句之公告中指明。
- (6) 於公眾參與及參與程序中未及時提出之意見，如鄉鎮未知悉且可能無須知悉其內容，及其內容對於建設指導計畫之合法性不具有重要性者，於建設指導計畫決議時得不予考量。上述情形已於第三條第二項第二句關於公眾參與之公告中指明者，第一句規定始適用於公眾參與中提出之意見。

#### **第 4 條之 2 委託第三人**

鄉鎮特別為加速建設指導計畫，得委託第三人準備及實施第二條之一至第四條之一之程序步驟。其亦得委託第三人實施調解或其他訴訟外紛爭解決程序。

#### **第 4 條之 3 監督**

特別為了及早調查未預見之負面影響，並得以採取適當之補救措施，鄉鎮應監督因實施建設指導計畫而產生之重大環境影響；第一條之一第三項第二句說明或確定之實施及第一條之一第三項第四句措施之實施，亦為監督之對象。鄉鎮應使用依本法附件一第三點第二款規定於環境報告中載明之監督措施，及行政機關依第四條第三項提供之資訊。

### **第二節 準備性之建設指導計畫（土地使用計畫）**

#### **第 5 條 土地使用計畫之內容**

- (1) 土地使用計畫應於基本原則中，說明就鄉鎮整體地區依鄉鎮可預見之需求，基於預計之城鄉建設發展所生之土地使用方式。土地及其他說明未列於土地使用計畫中，不影響第一句應說明之原則，且鄉鎮預計日後再行說明者，即得不列入；並應於理由中敘明。
- (2) 下列事項得於土地使用計畫中特別說明：
  - 1. 依營建利用之一般方式預定為營建之用地（**Baufläche**；建地）、依營建利用之特別方式預定為營建之用地（**Baugebiet**；營建區），及依營建利用之一般

範圍預定為營建之土地；未預計設置中央廢（污）水處理系統之建地，應予標示；

## 2. 鄉鎮地區之配置

- 1) 公私領域中提供物品與服務之設施及設備，特別是服務大眾共同需求之營建設施與設備，例如：學校、教堂及其他供宗教、社會、健康及文化目的之建築物與設備，及運動與遊樂設施用地，
  - 2) 對抗氣候變遷之設施、設備及其他措施，特別是為了分散與集中生產、分配、利用或儲存由再生能源或汽電共生產生之電力、暖氣或冷氣，
  - 3) 有助於氣候變遷調適之設施、設備及其他措施，
  - 4) 中樞供應地區；
3. 供跨區交通或地方主要交通運輸之土地；
4. 公共供應設施、廢棄物清除處理與廢（污）水處理、堆置、主要公共供應管線及主要廢（污）水管線之用地；
5. 綠地，例如：公園、社區長期農圃（Dauerkleingarten）、運動場、遊樂場、露營地、游泳池及墓地；
6. 聯邦污染防治法所稱之為限制使用或防治對環境有害之影響之用地；
7. 地面水（Wasserfläche）、港口、水資源（Wasserwirtschaft）預定地及為防洪及排水而應閒置之用地；
8. 堆積、開鑿與採取土石及其他礦藏之用地；
9. 1) 農業用地，
- 2) 林地；
10. 為保護、維護與發展土地、自然及景觀所採取措施之用地。
- (2a) 土地使用計畫適用範圍內之第一條之一第三項所稱供衡平之土地，得全部或一部列為自然及景觀可預見將受侵害之土地。
- (2b) 為達到第三十五條第三項第三句規定之目的，得擬訂實質之部分土地使用計畫（sachlicher Teilflächennutzungsplan）；其亦得就部分鄉鎮地區擬訂之。
- (3) 土地使用計畫中應標示：
1. 營建時需以特別之營建防護措施以對抗外部影響，或需採取安全措施以對抗天然災害之土地；
  2. 於地面下進行採礦之土地或指定為探採地下礦物之土地；
  3. 預定營建使用之土地，其土壤已嚴重受環境有害物質污染者。
- (4) 依其他法規確定之規劃及其他使用規則，及建築設施之大部分已依邦法受古蹟保存者，應予記載。如預見將為前述規劃時，應於土地使用計畫中標明。

- (4a) 水資源法 (Wasserhaushaltsgesetz) 第七十六條第二項所稱確定之洪氾區 (Überschwemmungsgebiet)，同法第七十八條之二第一項所稱確定洪氾區外之風險區，及同法第七十八條之四第一項所稱之洪氾發生區，應予記載。同法第七十六條第三項所稱未確定之洪氾區與指定為同法第七十三條第一項第一句所稱風險區 (Risikogebiet) 之地區，應於土地使用計畫中標明。
- (5) 土地使用計畫應附具第二條之一規定之理由。

## 第 6 條 土地使用計畫之許可

- (1) 土地使用計畫應得上級行政機關之許可。
- (2) 土地使用計畫僅於未依法令完成，或抵觸本法、基於本法訂定之法規或其他法規時，始得拒絕許可。
- (3) 拒絕許可之原因未能排除者，上級行政機關得於許可中將空間或實質 (räumlich oder sachlich) 之部分土地使用計畫排除。
- (4) 關於許可之決定應於三個月內作成；上級行政機關得先就空間或實質之部分土地使用計畫為許可。基於許可機關之申請，其上級主管機關得基於重大理由延長許可期限，但原則上僅得延長三個月。期限之延長應通知鄉鎮。許可如未於期限附具理由拒絕，視為許可。
- (5) 授予許可應依當地行政慣例公告之。土地使用計畫經公告，即生效力。任何人皆得閱覽土地使用計畫、理由及第六條之一第一項規定之總結說明，並得請求其內容之資訊。
- (6) 土地使用計畫經決議變更或補充後，鄉鎮亦得決定重新公告變更或補充後之土地使用計畫。

### 第 6 條之 1 土地使用計畫總結說明；上傳網路

- (1) 生效後之土地使用計畫應附具總結說明，說明環境利益及公眾與機關參與之結果於土地使用計畫中受考量之方式及情形，及說明於審視納入考量其他規劃可能性，而經利益衡量後選擇此計畫之理由。
- (2) 生效後之土地使用計畫，應附具理由及總結說明另行上傳於網路，並得經由邦之中央入口網頁進入檢閱。

## 第 7 條 配合土地使用計畫調整

依第四條或第十三條規定參與之公共規劃主體 (öffentliche Planungsträger)，應就其未提出異議 (Widerspruch) 之範圍內，應配合土地使用計畫調整其規劃。異議應於鄉鎮作成決議前提出。因事實狀態變更須為歧異 (abweichend) 之規劃者，公共規劃主體應立即與鄉鎮進行協議。鄉鎮與公共規劃主體無法達成協議者，公

共規劃主體得事後提出異議。歧異規劃所欲達成之利益，並非僅略大於（*nicht nur unwesentlich überwiegen*）使用計畫所生之城鄉建設利益時，始得提出異議。為歧異之規劃時，變更或補充土地使用計畫或建設計畫，且該建設計畫發展自土地使用計畫而同時應為變更、補充或廢止，因此所生之費用，準用第三十七條第三項規定；第三十八條第三句規定之適用，不受影響。

### 第三節 具拘束力之建設指導計畫（建設計畫）

#### 第8條 建設計畫之目的

- （1）建設計畫包含對於城鄉建設規劃（*Ordnung*）之具法拘束力之確定。建設計畫建立後續執行本法所必要措施之基礎。
- （2）建設計畫發展自土地使用計畫。為規劃城鄉建設發展而建設計畫已足夠者，即無須為土地使用計畫。
- （3）擬訂、變更、補充或廢止建設計畫時，得同時為土地使用計畫之擬訂、變更，或補充（平行程序；*Parallelverfahren*）。依規劃工作之狀態，可認為得自土地使用計畫未來之說明（*künftige Darstellung*）發展出建設計畫者，得於土地使用計畫前為建設計畫之公告。
- （4）於擬訂土地使用計畫前，如有急迫理由認為必要，或建設計畫與鄉鎮地區預定之城鄉建設發展無衝突者，得擬訂、變更、補充或廢止建設計畫（先行建設計畫；*vorzeitiger Bebauungsplan*）。鄉鎮之範圍或存在變更，或擬訂土地使用計畫之管轄權有其他變更，而土地使用計畫應繼續適用者，於補充或變更土地使用計畫前，亦得擬訂先行建設計畫。

#### 第9條 建設計畫之內容

- （1）於建設計畫中，得基於城鄉建設之理由確定下列事項：
  1. 營建利用之方式及規模；
  2. 建築方式與建築界線內、外之土地，及建築設施之位置；
  - 2a. 與營建技術法規（*Bauordnungsrecht*）歧異之距離寬度（*Tiefe der Abstandsfläche*）之標準；
  3. 營建基地大小、寬度及深度之最小規模，及基於節約與珍惜使用土地及土壤之理由之住宅建地最大規模；
  4. 依其他規定對於土地利用必要之附屬設施之用地，例如遊戲、休閒、休憩面積，及停車位及車庫用地及其入口；
  5. 共同需求之用地及運動與遊樂設施用地；
  6. 住宅建物內居住單位之最高數額；

7. 於全部或部分土地上僅得興建可由社會促進居住空間資金資助之住宅建物用地；
8. 於全部或部分土地上僅得興建提供特殊居住需求族群之住宅建物個別用地；
9. 特定使用的之用地；
10. 禁建之用地及其利用；
11. 交通用地及指定特定目的之交通用地，例如行人徒步區、停車場用地、腳踏車停車用地及其他用地與交通用地之連結；上開用地得確定為公共或私人用地；
12. 公共供應系統用地，包括分散與集中生產、分配、利用或儲存由再生能源或汽電共生產生之電力、暖氣或冷氣之設施與設備用地；
13. 地面或地下之公共供應系統設施及管線之設置；
14. 廢棄物及廢（污）水清除處理用地，包括雨水之回收與滲漏，以及廢棄物與廢（污）水儲存之用地；
15. 公共及私人綠地，例如停車設施、社區長期農圃、運動場、遊樂場、露營地、游泳池及墓地；
16.
  - 1) 地面水及水資源用地；
  - 2) 防洪設施用地及排水用地；
  - 3) 設置營建設施時須採取特定營建或技術措施之區域，以避免或減少因洪水及暴雨造成之損害，及措施之種類；
  - 4) 於營建基地上為雨水自然滲漏而應閒置之用地，以特別預防因洪水及暴雨造成之損害；
17. 堆積、開鑿與採取土石及其他礦藏之用地；
18.
  - 1) 農業用地；
  - 2) 林地；
19. 設置小型動物畜牧設施之用地，如展示及飼養設施，養殖場，牧場及其他相類者；
20. 為保護、維護與發展土地、自然及景觀所採取措施之用地；
21. 為大眾、公共設施開發主體或特定群體之利益，而受有行人、車輛與管線通行權負擔之用地；
22. 特定空間範圍之社區設施用地，例如兒童遊樂場、休閒設施、停車位及車庫；
23. 下列區域：
  - 1) 為防治聯邦污染防治法所稱之有害環境影響，不得使用或僅得有限使用特定之污染空氣物質；

- 2) 於設置建築物或特定其他營建設施時，應採取特定營建及其他技術措施，以生產、利用或儲存由再生能源或汽電共生產生之電力、暖氣或冷氣；
- 3) 於聯邦污染防治法第三條第五項之一規定之營運範圍（Betriebsbereich）之鄰近地區，設置或變更依種類、規模或利用密度而定之建築物或特定其他營建設施，或為其使用變更時，應採取有助於避免或減少事故後果之特定營建及其他技術措施；
- 24. 禁建之保護用地（Schutzfläche）及其利用，為防治聯邦污染防治法所稱之有害環境影響及其他危險之特別設施與防護措施之用地，及為防治、避免或減少此類影響而應採取營建及其他科技防護措施之用地，包括為防治因噪音產生之有害環境影響之措施，污染防治法規之適用，不受影響；
- 25. 除確定為農業用地或林地者外，於個別用地、於建設計畫區域或其部分，及於營建設施之部分：
  - 1) 林木、灌木與其他植栽之種植；
  - 2) 應為植栽及維護林木、灌木、其他植栽與水體之義務；
- 26. 為建造道路（Straßenkörper）必要之堆積、開鑿與擋土牆之用地。
- (1a) 第一條之一第三項所稱之供衡平之土地或措施，應確定於自然及景觀可預見將受侵害之土地，或於建設計畫其他適用範圍及其他建設計畫中之其他區位。於其他區位供衡平之土地或措施，得全部或部分列為可預見將受侵害之土地；於鄉鎮準備之土地上之措施，亦同。
- (2) 有特別情形時，於建設計畫中得就特定已確定之營建及其他之利用與設施，確定下列事項：
  - 1. 僅得於特定期間內容許之，或
  - 2. 僅得直至特定情事發生，容許或不容許之。後續利用，應予確定。
- (2a) 對於整體營建之社區（im Zusammenhang bebauter Ortsteil）（第三十四條），為維持或發展中樞供應地區，並為便於人民接近使用民生供應及鄉鎮之內部發展，於建設計畫中得對於第三十四條第一項及第二項規定得為之營建利用之特定方式，確定其容許或不容許，或僅得例外容許；得對於建設計畫之部分空間適用範圍，為不同之確定。與此關聯之第一條第六項第十一款所稱之城鄉建設發展策略，其包括對於應予維持或發展之鄉鎮或其部分之中樞供應地區之敘述者，應特別予以考量。於應予維持或發展之中樞供應地區中，對於有助於該供應地區之開發案之計畫法要件，應依第三十條或第三十四條已現存者，或於正式開始擬訂之建設計畫已規定者。
- (2b) 於建設計畫中，得對於整體營建之社區（第三十四條），亦得對於建設計

畫之部分空間適用範圍，確定特定行業場所或特定種類之特定行業場所之容許或不容許，或僅得例外容許，以避免下列情形：

1. 對居住利用或其他需要保護之設施造成不利影響，如教堂、學校及兒童托育；或
  2. 對由地區之現存利用所生之城鄉建設功能造成不利影響，特別經由特定行業場所對於城鄉建設不利之累積。
- (2c) 對於第三十四條規定之整體營建社區，及對於本法第三十條規定之依聯邦污染防治法第三條第五項之一規定營運範圍之鄰近地區，為避免或減輕事故後果，於建設計畫中，得就特定利用、利用方式或就特定建物或其他營建設施依其種類、範圍或利用強度，確定其容許或不容許，或僅得例外容許；對於建設計畫之部分空間適用範圍，得為不同之確定。
- (3) 依第一項規定為確定時，亦得為高度之確定。第一項之確定，得特別對於各樓層及其他營建設施部分為確認；已預定地面下方之樓層及其他營建設施部分者，亦同。
- (4) 各邦得以法規命令規定，基於邦法之規定得於建設計畫中列為已確定之事項，及本法規定得適用於該確定事項之範圍。
- (5) 建設計畫中應標示：
1. 營建時需以特別之營建防護措施以對抗外部影響，或需採取安全措施以對抗天然災害之土地；
  2. 於地面下進行採礦之土地或指定為探採地下礦物之土地；
  3. 預定營建使用之土地，其土壤已嚴重受環境有害物質污染者。
- (6) 依其他法規所為之確定，關於強制連接及強制利用之鄉鎮法規，及依邦法指定之古蹟，如其對於建設計畫之理解或對於營建許可申請（Baugesuch）於城鄉建設之判斷為必要或合目的者，於建設計畫中應予標明。
- (6a) 水資源法第七十六條第二項所稱確定之洪氾區，同法第七十八條之二第一項所稱確定洪氾區外之風險區，及同法第七十八條之四第一項所稱之洪氾發生區，應予記載。同法第七十六條第三項所稱未確定之洪氾區與指定為同法第七十三條第一項第一句所稱風險區之地區，應於建設計畫中標明。
- (7) 建設計畫應確認其空間適用範圍之界限。
- (8) 建設計畫應附具理由及第二條之一規定之說明。

## 第 9 條之 1 法規命令之授權

聯邦環境、自然保護、營建及核能安全部得經聯邦參議院許可，授權發布法規命令，規定下列事項：

1. 建設指導計畫關於下列事項之說明及確定：
  - 1) 營建利用種類，
  - 2) 營建利用範圍及其計算，
  - 3) 建築方式及建築界線內、外之土地。
2. 營建區內許可之營建及其他設施；
3. 依第九條第三項規定，對於不同種類之營建區或營建區中許可之不同種類營建及其他設施為確定之容許性；
4. 建設指導計畫之編製，包括相關附件及關於計畫內容說明之附件，特別關於應使用之計畫標誌及其意義。

#### **第 10 條 建設計畫之決議、許可及生效**

- (1) 鄉鎮決議建設計畫，其為自治法規。
- (2) 第八條第二項第二句、第三項第二句及第四項規定之建設計畫，須經上級行政機關許可。第六條第二項及第四項規定，準用之。
- (3) 許可之授與或如無須經許可者，鄉鎮對於建設計畫之決議，應依當地行政慣例公告。建設計畫、理由及第十條之一第一項規定之總結說明，應備妥供任何人閱覽；並依請求提供關於內容之諮詢。公告時應指明可閱覽建設計畫之地點。建設計畫於公告時生效。公告，取代對於自治法規規定之其他發布方式。

#### **第 10a 條 建設計畫之總結說明；上傳網路**

- (1) 生效之建設計畫應附具總結說明，包括方式及方法、環境利益及公眾與機關參與之結論於建設計畫中考量之情形、及利益衡量後與其他經審查且納入考慮之規劃可能而選擇計畫之理由。
- (2) 生效之建設計畫、理由及總結說明應另行上傳於網路，並得經由邦之中央入口網頁進入檢閱。

### **第四節 公私合作；簡化程序**

#### **第 11 條 城鄉建設契約**

- (1) 鄉鎮得締結城鄉建設契約。城鄉建設契約應特別具下列要件：
  1. 由契約之一方自行出資為城鄉建設措施之準備或執行；亦包括土地關係之重新規制、土壤整治與其他準備措施，得依聯邦法或邦法徵收受益費之公共設施開發與不得徵收受益費之公共設施、城鄉建設規劃之擬訂及必要時環境報告之擬訂；鄉鎮之法定計畫擬訂程序責任，不受影響；



2. 建設指導規劃目標之促進及確保，特別是土地利用，包含其期限或條件、第一條之一第三項規定利益衡量之實施、建築文化利益（*baukultureller Belange*）之考量、有特殊居住空間供應問題之族群之居住需求滿足、當地收入較少及較不富裕之居民之合適住宅空間之獲得；
3. 承接鄉鎮因城鄉建設措施所產生或已生，及作為已計畫之開發案之前提或結果之費用或其他花費；亦包含土地之準備（*Bereitstellung von Grundstücken*）；
4. 依城鄉建設規劃及措施之目標及目的，興建及利用為了分散與集中生產、分配、利用或儲存由再生能源或汽電共生產之電力、暖氣或冷氣之設施及設備；
5. 依城鄉建設規劃及措施之目標及目的，對建物能源品質之要求。

鄉鎮亦得與其具有股份之法人締結市政建設契約。

- （2）約定之給付盱衡整體狀況應適當。約定由契約之一方提出之給付，如無該約定，其亦有對待給付請求權者，該約定之給付不予許可。契約之一方負擔或承接費用或其他花費者，於不牴觸第一句規定時，鄉鎮無負擔之必要。
- （3）城鄉建設契約，於法令未有其他要式規定者，應以書面為之。
- （4）其他城鄉建設契約之容許性，不受影響。

## 第 12 條 開發案及公共設施開發之計畫

- （1）開發案主體基於與鄉鎮協調而為實施開發案及公共設施措施之計畫（開發案及公共設施開發之計畫），已作好準備且有能力，並為實施計畫負有義務於第十條第一項規定之決議前，於一定期限內負擔全部或一部規劃及開發費用（實施契約）者，鄉鎮得經由與開發案有關之建設計畫，就開發案之許可為決定。該計畫草案之理由應包含第二條之一規定必要之說明。對於跨國之參與，如依環境影響評估法之規定係必要者，應提出說明之翻譯。第一項規定與開發案有關之建設計畫，應補充適用第二項至第六項規定。
- （2）鄉鎮應依開發案主體之申請，依其合義務裁量決定建設計畫程序之開始。依開發案主體之申請，或鄉鎮於建設計畫程序開始後認為有必要者，鄉鎮於第四條第一項規定之機關參與下，應通知開發案主體第二條第四項規定之環境評估預期必要之調查範圍。
- （3）開發案及公共設施開發之計畫，為與開發案有關之建設計畫之部分。於開發案及公共設施開發之計畫範圍內，鄉鎮於決定開發案之許可時，不受第九條規定之確定內容及基於第九條之一發布之法規命令之拘束；第十四條至第十八條、第二十二條至第二十八條、第三十九條至第七十九條及第一二七條至第一三五條之三規定，不予適用。與開發案有關之建設計畫如亦

位於開發案及公共設施開發之計畫範圍內，涉及第九條規定確認內容為公共目的者，得依第八十五條第一項第一款規定徵收。

- (3a) 與開發案有關之建設計畫中，為開發案及公共設施開發之計畫之範圍，基於建設使用規則（*Baunutzungsverordnung*）或以其他方式，經由確認營建區，概括確認營建或其他利用者，準用第九條第二項規定，應於確認利用之範圍內，確定私人計畫開發案主體於實施契約中對計畫之實施負有義務者，該計畫始得許可。實施契約之變更或新實施契約之締結，應予許可。
- (4) 開發案及公共設施開發之計畫範圍外之個別土地，得納入於與開發案有關之建設計畫內。
- (5) 開發案主體之變更，應得鄉鎮之同意。有事實足以證明開發案及公共設施開發之計畫無法於第一項規定之期限內實施者，始得拒絕同意之。
- (6) 開發案及公共設施開發之計畫未於第一項規定之期限內實施者，鄉鎮應廢棄建設計畫。開發案主體不得因建設計畫之廢棄，對鄉鎮主張請求權。廢棄，得適用第十三條規定之簡化程序。
- (7) 於現行之休憩特定區內依建設使用規則第十條規定，亦應容許作為住宅使用者，鄉鎮得第一項至第六項規定，擬訂與開發案有關之建設計畫，特別對於該地區營建設施作為居住目的之容許性予以規範。

### 第 13 條 簡化程序

- (1) 建築指導計畫之變更或補充未涉及規劃之基本原則、因鄰近週遭現存特性所生之容許標準未因對於第三十四條規定之區域擬訂之建設計畫有重大改變，或建設計畫僅包含第九條第二項之一或第二項之二規定之確定內容者，有下列情形時，鄉鎮得適用簡化程序：
  - 1. 依環境影響評估法附件一或邦法規定應實施環境影響評估之開發案，其容許性未具備或不成立；
  - 2. 無依據顯示第一條第六項第七款第二目所稱之保護法益將受損害；及
  - 3. 無依據顯示規劃時負有聯邦污染防治法第五十條第一句規定應避免或限制重大事故影響之注意義務。
- (2) 於簡化程序中：
  - 1. 得不為第三條第一項及第四條第一項規定之儘早告知及討論；
  - 2. 得給予有利害關係之公眾於適當期間內提出意見之機會，或依第三條第二項規定實施公開展覽；
  - 3. 得給予相關行政機關及其他公益主體於適當期間內提出意見之機會，或依第四條第二項規定為參與。

有利害關係之公眾依第一句第二款規定為參與者，準用第三條第二項第二句後半句之指明義務。

- (3) 於簡化程序中，無須為第二條第四項規定之環境評估、第二條之一規定之環境報告、第三條第二項第二句規定之關於可利用之環境相關資訊種類之說明、及第六條之一第一項及第十條之一第一項規定之總結說明。依第二項第二款規定為參與者時，應指明無須為環境評估。

### 第 13 條之 1 內部發展之建設計畫

- (1) 對於建設計畫範圍內內部發展 (Innenentwicklung) 之土地可再使用、密集化及其他措施之建設計畫 (內部發展之建設計畫)，得以加速程序擬訂之。建設計畫中確定建設使用規則第十九條第二項所稱容許之土地或土地之面積，有下列情形者，該建設計畫僅得以加速程序擬訂之：

1. 於實質、空間及時間具有緊密關聯性而擬訂之數建設計畫，加總計算之土地少於二萬平方公尺，或
2. 考量本法附件二所列之標準，二萬平方公尺以上未達七萬平方公尺，約略審查後預估建設計畫無第二條第四項第四句規定須於利益衡量中考量之重大環境影響 (Vorprüfung des Einzelfalls；個案預審)；規劃可能涉及其職權範圍之行政機關及其他公益主體，應參與個案預審。

於建設計畫中未確定容許之土地或土地面積者，適用第二句時，因實施建設計畫可能被封閉之土地，具有重要性。依環境影響評估法或依邦法應實施環境影響評估之開發案，因建設計畫之實施而其容許性成立者，不適用加速程序。有依據顯示第一條第六項第七款第二目所稱之保護利益將受不利影響，或規劃時應注意聯邦污染防治法第五十條第一句規定應避免或限制重大事故影響之注意義務者，亦不適用加速程序。

- (2) 於加速程序中：

1. 準用第十三條第二項及第三項第一句之簡化程序規定；
2. 於土地使用計畫變更或補充前，亦得擬訂與土地使用計畫之說明不一致之建設計畫；鄉鎮地區已規劃之城鄉建設發展不得受不利影響；土地使用計畫應配合更正而調整；
3. 於利益衡量中，以適當方式考量為維持、確保及創造工作機會、供應人民居住空間，或實現公共設施開發計畫之投資需求；
4. 於第一項第二句第一款規定之情形，基於擬訂建設計畫而可能出現之侵害，視為第一條之一第三項第六句所稱於計畫決定前已出現或已許可者。

- (3) 於加速程序中擬訂建設計畫，應依當地行政慣例公告下列事項：

1. 加速程序中之建設計畫無須依第二條第四項實施環境評估而擬訂，有第一項第二句第二款規定之情形及與此有關之重要理由，及
  2. 未進行第三條第一項規定所稱儘早告知及討論者，公眾得知悉規劃一般目標與目的及重要影響之地點，及公眾得於一定期限內對於規劃表示意見。第一句之公告，得與第二條第一項第二句規定依當地行政慣例公告同時為之。於第一項第二段第二句規定之情形，第一句之公告於個案預審結束後為之。
- (4) 建設計畫之變更及補充，準用第一項至第三項規定。

### **第 13 條之 2 建設計畫範圍外土地納入加速程序**

第十三條之一規定，至二〇一九年十二月三十一日，準用於第十三條之一第一項第二句所稱少於一萬平方公尺，且許可與整體營建社區相連之供住宅使用土地之建設計畫。第一句規定之建設計畫之擬訂程序，僅得於二〇一九年十二月三十一日前正式開始；第十條第一項規定之自治法規之決議，應於二〇二一年十二月三十一日前通過。

## **第二章 建設指導規劃之確保**

### **第一節 變更禁止及營建許可申請之延緩**

#### **第 14 條 變更禁止**

- (1) 關於擬訂建設計畫之決議已作成者，鄉鎮為確保未來計畫範圍之規劃，就下列內容為變更禁止之決議：
  1. 不得實施第二十九條所稱之開發計畫，或營建設施未清除；
  2. 土地及營建設施之變化無須經許可、同意或申報者，不得有顯著或價格上有重大提升之變化。
- (2) 未違反重大公共利益時，變更禁止得為例外之許可。例外之決定，由營建許可機關經鄉鎮同意後為之。
- (3) 於變更禁止生效前經依營建法許可之開發案，鄉鎮依營建技術法規已知之開發案且於變更禁止生效前即應得開始實施者，及維護工作與繼續為迄今之利用，不受變更禁止之影響。
- (4) 於正式確定之更新地區或城鄉建設發展地區，依第一百四十四條第一項規定應經許可之開發案，不適用變更禁止之規定。

## 第 15 條 營建許可申請之延緩決定

- (1) 變更禁止之要件已具備尚未依第十四條規定決議，或已決議之變更禁止尚未生效，如規劃因開發案有無實施或難以實施之虞者，營建許可機關依鄉鎮之申請，對開發案之許可，應依個案情形最長延至十二個月為決定。未進行營建許可程序者，依鄉鎮之申請，許可決定之延緩得於依邦法確定之期限內以暫時性否准替代。暫時性否准與第一句規定之延緩決定具同等效力。
- (2) 於正式確定之更新地區或城鄉建設發展地區，依第一百四十四條第一項規定應經許可之開發案，不適用營建許可申請延緩決定之規定；營建許可申請之延緩裁決因更新地區或城鄉建設發展地區之正式確定，失其效力。
- (3) 鄉鎮決議應具備第三十五條第三項第三句規定法律效力之土地使用計畫之擬訂、變更或補充，及規劃因開發案有無法實施或難以實施之虞者，對第三十五條第一項第二款至第六款規定之開發案之許可，營建許可機關應依鄉鎮之申請，於營建許可申請延緩決定送達後最長延至一年為決定。主管機關收受營建許可申請至營建許可申請延緩決定送達之時間，如為營建許可申請作業期間必要者，不計入延緩決定期間。第一句規定鄉鎮之申請，鄉鎮僅應於行政程序中正式獲知營建開發案後六個月內為之。依特殊情形而有必要者，營建許可機關得依鄉鎮之申請，對第一句規定之決定，最長再延至一年。

## 第 16 條 變更禁止之決議

- (1) 變更之禁止應由鄉鎮以自治法規決議之。
- (2) 鄉鎮應依當地行政慣例公告變更禁止之內容。其亦得依當地行政慣例公告變更禁止之決議；第十條第三項第二句至第五句規定，準用之。

## 第 17 條 變更禁止之有效期間

- (1) 變更禁止於二年期間經過後失其效力。自第十五條第一項規定營建許可申請第一次延緩決定送達起經過之期間，應計入二年期間內。鄉鎮得將期間延長一年。
- (2) 依特殊情形而有必要者，鄉鎮得將期間再延長一年。
- (3) 通過變更禁止決議之要件繼續存在者，鄉鎮得就已失效之變更禁止之一部或全部重新決議。
- (4) 通過變更禁止決議之要件不存在者，變更禁止之一部或全部，於期限屆滿前失其效力。

- (5) 於建設指導規劃決議具有法拘束力時，變更禁止一律失其效力。
- (6) 依第十四條規定現存之變更禁止因更新地區或城鄉建設發展地區之正式確定，失其效力。於更新自治法規排除第一百四十四條第一項規定之許可義務者，不適用之。

## **第 18 條 禁止變更之補償**

- (1) 變更禁止期間，自禁止變更開始時或依第十五條第一項規定營建許可申請第一次延緩決定時起，逾四年者，對於利害關係人因此所生之財產上不利益，應以金錢為適當之補償。第五章第二節關於補償之規定及第一百二十一條規定，準用之；地價之估算，以如依第三章第二節規定為補償時之地價為準。
- (2) 鄉鎮應負補償之義務。有第一項第一句規定之財產上不利益者，受補償權利人得請求補償。受補償權利人向補償義務人以書面請求補償之給付時，請求權到期。補償無法達成協議者，由上級行政機關決定之。關於補償金額之裁決，準用第一百二十二條規定。
- (3) 補償請求權之消滅，於以確保依第四十條第一項或第四十一條第一項規定之確定為標的之變更禁止，其消滅期間最早自建設計畫具法律拘束力時起算，適用第四十四條第四項規定。第十六條第二項規定之公告中應指明第二項第二句及第三句規定。

## **第二節 土地分割；觀光休閒遊憩區**

### **第 19 條 土地分割**

- (1) 土地之分割，由所有權人向土地登記機關以明示或以其他得辨識之方式，說明土地之部分以合乎土地登記方式為記載，且登記為獨立之土地、與其他土地合併登記，或登記為其他土地之部分。
- (2) 建設計畫適用範圍內之土地分割，不得產生牴觸建設計畫確定之關係。

### **第 20 條 (刪除)**

### **第 21 條 (刪除)**

### **第 22 條 觀光休閒遊憩區之確保**

- (1) 鄉鎮或其部分地區具有顯著觀光特徵者，為確保具觀光休閒遊憩功能地區之用途，得於建設計畫或其他自治法規中規定下列事項應經許可：
  - 1. 依住宅所有權法 (Wohnungseigentumsgesetz) 第一條規定，住宅所有權或部

分所有權之設立或分割；

2. 住宅所有權法第三十條及第三十一條所稱權利之設立；
3. 空間分配予一位或數位分別共有人專用並排除共有物之分割，且同時依民法第一千零十條第一項規定應於土地登記簿上登記為負擔者，於土地上之住宅建物或住宿設施依民法第一千零八條規定之應有部分所有權（*Bruchteilseigentum*）之設立；
4. 於土地上之住宅建物或住宿設施現存依民法第一千零八條規定之應有部分所有權，如空間分配予一位或數位分別共有人專用且排除共有物之分割者，於土地登記簿上依民法第一千零十條第一項規定登記為負擔之約定；
5. 於住宅建物或住宿設施中之空間居住總日數未逾全年之一半者，該空間作為次要住所（*Nebenwohnung*）之利用。

上開規定之要件為，觀光休閒遊憩區現存或規定之用途及已規劃之城鄉建設發展，可能經由權利之設立或分割、民法第一千零十條第一項規定之約定，或作為次要住所之利用而受不利影響。具觀光休閒遊憩區之用途，特別為於建設計畫中確定之溫泉區、觀光住宿區、假日休閒渡假區，整體營建社區之特色與該區相符，具有觀光住宿特徵之其他觀光休閒遊憩區。

- (2) 鄉鎮應依當地行政慣例公告自治法規。其亦得準用第十條第三項第二句至第五句規定為公告。第一項第一句第一款至第四款規定，鄉鎮於公告前應及時通知土地登記機關自治法規之決議、生效日期及相關土地之確切地號。於第一項第一句第一款及第二款規定之情形，如涉及全部土地，且鄉鎮已通知土地登記機關者，得不為相關土地確切地號之通知。

- (3) (刪除)

- (4) 觀光休閒遊憩區之用途及已規劃之鄉鎮開發，經由權利之設立或分割、民法第一千零十條第一項規定之約定，或作為次要住所之利用而受不利影響者，鄉鎮始得拒絕許可。為確保第三人之請求權，於許可保留生效前，已由土地登記機關於土地登記簿上為預告登記（*Vormerkung*）或預告登記之申請已到達土地登記機關，為使第三人之請求權得以履行而有必要者，應為第一項第一句第一款至第四款規定之許可；第三人亦得為許可之申請。為避免對所有權人造成特別重大之經濟上負面影響者，得為許可。

- (5) 營建許可機關經鄉鎮同意後，為許可之決定。營建許可機關應於收受申請後一個月內為許可之決定。申請之審查無法於期限內完成者，而有完成審查之必要，於期限終止前得以中間裁決延長期間，並通知申請人；最長得延長三個月。未於期限內為拒絕者，視為已為許可。營建許可機關就此基於當事人之申請，應發給證明。許可機關向鄉鎮為同意之請求後二個月內

未為拒絕之表示者，視為同意；邦法定有向鄉鎮提出申請之規定者，與營建許可機關之請求相同。

- (6) 土地位於第一項規定自治法規之適用範圍者，土地登記機關僅得於有許可裁決或第五項第五句規定之證明，或於第八項規定鄉鎮之免除表示已到達土地登記機關時，將第一項第一句第一款至第四款規定之內容登載於土地登記簿。已登載於土地登記簿，而許可之核發係有必要者，營建許可機關得向土地登記機關請求為異議登記；土地登記簿規則(Grundbuchordnung)第五十三條第一項規定之適用，不受影響。營建許可機關為請求或許可已核發者，異議權消滅。
- (7) 許可經拒絕者，土地所有權人得依第四十條第二項規定之要件請求鄉鎮收買其土地。第四十三條第一項、第四項、第五項及第四十四條第三項及第四項規定，準用之。
- (8) 許可保留之要件已不存在者，鄉鎮應廢棄許可保留，或於個案中向土地所有權人就個別土地為免除許可保留之表示。鄉鎮應立即通知土地登記機關許可保留之廢棄及相關土地之確切地號。涉及全部土地，且鄉鎮已通知土地登記機關者，得不為相關土地確切地號之通知。廢棄許可保留之通知到達土地登記機關時，第六項第一句規定即不再適用。
- (9) 為第一項規定之其他自治法規中，得於許可保留之規定外，依第九條第一項第六款規定確定住宅建物內居位單位之最高數額。於依第一句規定為確定前，應給予有利害關係之公眾、相關之行政機關及其他公益主體於適當期間內陳述意見之機會。
- (10) 於依第一項規定之其他自治法規中，應附具理由。於建設計畫之理由(第九條第八項)或其他自治法規之理由中，應說明具備第一項第三句規定確定地區之要件。

## 第 23 條 (刪除)

### 第三節 鄉鎮之法定先買權

#### 第 24 條 一般先買權

- (1) 鄉鎮對下列土地享有先買權：
  - 1. 建設計畫之適用範圍內，依建設計畫供公共目的利用之土地，或第一條之一第三項規定所稱確定供衡平之土地或措施；
  - 2. 重劃地區內之土地；
  - 3. 正式確定之更新地區及城鄉建設發展地區內之土地；



4. 為確保城鄉再造及保存自治法規中實施措施之自治法規適用範圍內之土地；
5. 土地使用計畫範圍內，於建設計畫範圍外尚未營建而依土地使用計畫說明供住宅土地或住宅地區使用之土地；
6. 於依第三十條、第三十三條或第三十四條第二項規定主要得營建住宅建物之地區，尚未營建之土地；及
7. 為洪水防治之目的而不得營建之土地，特別是洪災地區之土地。

於第一款規定之情形，如鄉鎮已作成決議為建設計畫之擬訂、變更或補充者，得於公開展覽開始後行使先買權。於第五款規定之情形，如鄉鎮已作成決議並依當地行政慣例公告土地使用計畫之擬訂、變更或補充，並依規劃工作進行程度可認為未來土地使用計畫中有為相關土地利用者，得行使先買權。

(2) 鄉鎮對於住宅所有權法規規定之權利及地上權，不得享有先買權。

(3) 先買權僅得於具公共福祉之正當理由始得行使。行使土地先買權時，鄉鎮應說明土地之使用目的。

## 第 25 條 特別先買權

(1) 鄉鎮得為下列行為：

1. 於建設計畫之適用範圍內以自治法規規定其對未營建土地之先買權；
2. 於其考量城鄉建設設施之地區內，為確保有秩序之城鄉建設發展，以自治法規標明其享有土地先買權所在之用地。

自治法規應準用第十六條第二項規定。

(2) 第二十四條第二項及第三項第一句規定，應予適用。於行使先買權時為可能者，應說明土地之使用目的。

## 第 26 條 先買權之排除

有下列情形者，先買權之行使應予排除：

1. 土地所有權人將土地出賣與其配偶、直系血親或姻親，或旁系血親三等親內者時；
2. 買受之土地，有下列情形者：
  - 1) 由公共需求主體為國防、聯邦警政事務、關稅行政、警政或民防之目的；
  - 2) 由教會或公法上宗教社團為進行禮拜或靈性照護之目的。
3. 已依第三十八條規定之程序開始或進行之開發案所在預定之土地，或
4. 依建設計畫確定內容或城鄉建設措施之目標與目的營建及利用之土地，及於其上之營建設施無第一百七十七條第二項及第三項第一句規定之不良狀況或缺失者。

## 第 27 條 先買權之阻卻

- (1) 土地利用依營建法規或城鄉建設措施之目標與目的已確定，或有足夠明確性得以確定買受人於適當期限內就土地為相應之利用，且於第二十八條第二項第一句規定之期限屆滿前負有此義務者，買受人得阻卻先買權之行使。土地上存在之營建設施有第一百七十七條第二項及第三項第一句規定之不良狀況或缺失，且買受人得於適當期限內排除該不良狀況或缺失，並於第二十八條第二項第一句規定之期限屆滿前負有此義務者，買受人得阻卻先買權之行使。於第二十八條第二項第一句規定之期限屆滿前，買受人釋明其得履行第一句或第二句所稱之要件者，鄉鎮應依買受人之申請，延長該期限二個月。
- (2) 於下列情形，不得主張阻卻權：
  1. 第二十四條第一項第一句第一款規定之情形；
  2. 位於重劃區內對於重劃目的（第四十五條）必要之土地。

### 第 27 條之 1 為第三人利益之先買權行使

- (1) 鄉鎮得為下列行為：
  1. 第三人得於一定適當期限內為行使先買權目的為土地利用，且負有此義務者，為第三人利益行使先買權；或
  2. 經各該主體同意者，為公共需求主體或公共設施開發主體之利益，行使依第二十四條第一項第一句第一款規定享有之先買權，及為更新主體或發展主體之利益，行使依第二十四條第一項第一句第三款規定享有之先買權。於第一款規定之情形，鄉鎮於為第三人利益行使先買權時，應標明土地為預定目的利用之期限。
- (2) 行使先買權時，買賣契約於受利益之第三人及出賣人間成立。鄉鎮依買賣契約負擔義務，與受利益之第三人為共同債務人。
- (3) 受利益之第三人應支付之金額及其程序，準用第二十八條第二項至第四項規定。受利益之第三人未依第一項第一句第一款規定履行義務者，鄉鎮應準用第一百零二條規定為本身之利益要求轉讓土地，或為得於一定適當期限內為行使先買權目的為土地利用且負有此義務之有意願承受者之利益，要求轉讓土地。關於補償及程序，準用第五章關於回復原所有權之徵收（*Rückenteignung*）之規定。鄉鎮依第二十八條第三項第七句規定應負之責任，不受影響。

## 第 28 條 程序及補償

- (1) 出賣人應立即通知鄉鎮買賣契約之內容；出賣人之通知由買受人之通知替代。土地登記機關僅於先買權經證明未實行或不存在時，始得於地籍登記簿中將買賣契約之買受人登記為所有權人。先買權不存在或未行使者，鄉鎮應經當事人之申請立即開立相關證明。該證明視為先買權行使之放棄。
- (2) 先買權僅得於買賣契約通知後二個月內，對於出賣人作成行政處分方式行使。民法第四六三條、第四六四條第二項、第四六五條至第四六八條、及第四七一條規定，應予適用。於買賣契約通知後，因鄉鎮為確保其對該土地之轉讓請求權，因其申請，應於地籍登記簿中為預告登記；鄉鎮應負擔預告登記及其註銷之費用。先買權不得轉讓。經先買權之行使取得所有權者，意定之先買權（*rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht*）消滅。鄉鎮於行使先買權後於土地登記簿中登載為所有權人者，得向土地登記機關請求註銷為確保買受人之移轉請求權於土地登記簿中所為之預告登記；鄉鎮僅於先買權之行使對於買受人已不得訴請爭訟者，始得請求。
- (3) 約定之買賣價格以法律交易行為中可辨識之方式明顯逾越交易價格者，鄉鎮得依買賣時之土地交易價格（第一九四條）確定應支付之金額，不適用第二項第二句規定。上述情形，出賣人得於關於行使先買權之行政處分不得訴請爭訟後一個月內，解除契約。解除權，準用民法第三四六條至第三五四條及第三五一條規定。出賣人如解除契約，鄉鎮應依交易價格負擔契約之費用。出賣人如未解除契約，出賣人於第二句規定之解除期限經過後，因契約所生將土地所有權移轉與鄉鎮之義務消滅。上述情形，如依鄉鎮之請求所有權之移轉已登載於土地登記簿時，土地所有權移轉與鄉鎮。鄉鎮未於相當期限內將土地用於行使先買權所欲達成之目的者，應支付出賣人約定買賣價格及交易價格間之差價。第四十四條第三項第二句及第三句、第四十三條第二項第一句、第一二一條及第一二二條規定，準用之。
- (4) 於第二十四條第一項第一段第一句規定之情形，如土地之取得對於建設計畫之實施為必要，且依確定之利用目的得為徵收者，鄉鎮應依第五章第二節之規定，確定其應給付之金額。行使先買權之裁決不得訴請爭訟者，出賣人因契約所生將土地所有權移轉與鄉鎮之義務消滅。上述情形，如依鄉鎮之請求所有權之移轉已登載於土地登記簿時，土地所有權移轉與鄉鎮。
- (5) 鄉鎮得就鄉鎮區域或一定地區（*Gemarkung*）內全部土地放棄行使依本節規定享有權利。鄉鎮為了未來應締結之買賣契約，得隨時撤回其放棄。其放棄及撤回應依當地行政慣例公告。鄉鎮應通知土地登記機關其放棄及撤回

聲明之內容。鄉鎮放棄行使其權利，而未為撤回之聲明者，無須第一項第三句規定之證明。

- (6) 鄉鎮已行使先買權致造成第三人財產上之不利益，且於鄉鎮基於本法或經聯邦建設法（修正更名前）（Bundesbaugesetz）第一八六條規定廢止之邦法規定成立之法定先買權之前，第三人已享有取得土地之契約上權利者，鄉鎮應補償其損失。第五章第二節關於補償之規定，準用之。補償未達成協議者，由上級行政機關決定之。

### **第三章 營建及其他使用之規定；補償**

#### **第一節 開發案之許可**

##### **第 29 條 開發案之定義；法規之適用**

- (1) 以營建設施之設置、變更或利用變更為內容之開發案，較大範圍之堆積與開鑿，及礦坑、礦層與礦床之開採，適用第三十條至第三十七條之規定。
- (2) 營建技術法規及其他公法規定之適用，不受影響。

##### **第 30 條 建設計畫適用範圍內開發案之許可**

- (1) 單獨或共同與其他營建規定而至少包括營建利用種類及範圍之確定內容、建築界線內土地及地方性交通用地之建設計畫，於其適用範圍內，如開發案未牴觸其確定內容，且公共設施開發已確保者，該開發案應予許可。
- (2) 於第十二條與開發案有關之建設計畫之適用範圍內，開發案未牴觸建設計畫，且公共設施開發已確保者，應予許可。
- (3) 於未符合第一項要件之建設計畫（簡易建設計畫）之適用範圍內，開發案之許可並應適用第三十四條或第三十五條規定。

##### **第 31 條 例外及免受拘束**

- (1) 於建設計畫中依種類及範圍有明確規定者，得容許建設計畫確定內容之例外。
- (2) 下列情形，如規劃之基本原則未受影響者，得免受建設計畫確定內容之拘束：
1. 因公共福祉，包括難民或尋求政治庇護者安置需求，而應免除者；或
  2. 歧異，於城鄉建設係可受支持者；或
  3. 建設計畫之實施將導致明顯未預期之困難者；

且其歧異於考量鄰人利益下，仍與公共利益相符。

### **第 32 條 未來共同需求用地、交通用地、公共供應系統用地及綠地之使用限制**

建設計畫中之土地經確定作為共同需求之建築用地或作為交通用地、公共供應系統用地或綠地，於該土地上有致營建設施價格提昇變動之開發案，僅於經公共需求主體或公共設施開發主體同意，或所有權人為其本人及其權利繼受者以書面放棄於建設計畫實施時增值之補償時，始得許可該開發案，並始得免除其受建設計畫確認內容之拘束。未牴觸建設計畫之營建設施部分，其本身無法單獨為經濟上利用，或徵收時得請求剩餘土地之收買者，亦適用前述規定。

### **第 33 條 計畫擬訂期間開發案之許可**

- (1) 於建設計畫之擬訂已作成決議之地區，有下列情形者，開發案應予許可：
  1. 已依第三條第二項、第四條第二項及第四條之一第二項至第五項規定進行公眾參與及機關參與者；
  2. 認為開發案與建設計畫日後確定內容無牴觸者；
  3. 申請人以書面為其本人及其權利繼受者接受確定內容者；及
  4. 公共設施開發已確保者。
- (2) 於第四條之一第三項第一句規定之情形，如建設計畫草案擬為之變更或補充未對於開發案產生影響，且第一項第二款至第四款規定之要件已符合者，開發案得於再次進行公眾參與及機關參與前許可之。
- (3) 依第十三條或第十三條之一規定之程序進行時，如第一項第二款至第四款規定之要件已符合者，開發案得於進行公眾參與及機關參與前許可之。於作成許可前，如有利害關係之公眾、相關之行政機關及其他公益主體於事前無陳述意見之機會者，應給予其於適當期間內陳述意見之機會。

### **第 34 條 整體營建社區內開發案之許可**

- (1) 整體營建社區內之開發案，如依其建築利用方式及規模、建築方式及擬建築之基地面積，與週遭環境特性相符，且公共設施開發已確保者，應予許可。健康之居住及工作條件之要求，應予保障；地區風貌不得受不利影響。
- (2) 週遭環境特性符合基於第九條之一發布之法規命令中所標示之營建區之一者，開發案許可之判斷，依其種類，僅取決於依法規命令該計畫於營建區是否應一般性予以許可；依法規命令例外許可之開發案，應適用第三十一條第一項規定，並準用第三十一條第二項規定。
- (3) 第一項或第二項規定之開發案，不得對鄉鎮或其他鄉鎮之中樞供應地區有產生有害影響之虞。

(3a) 依第一項第一句與週遭環境特性相符之要求，於個案中得為不同處理，當該不同符合下列情形時：

1. 其有助於下列所舉之開發案之一：

- 1) 任一合法設立之中小型企業或手工業經營之擴大、變更、利用變更或更新，
- 2) 任一合法設立供居住目的之建物之擴建、變更或更新，或
- 3) 任一合法設立供居住目的之營建設施之利用變更，包括必要之變更與更新，

2. 其以城鄉建設角度為合理，且

3. 亦於尊重鄰界利益下，與公共利益相容。

第一句規定不適用於零售商營運，其可能對該鄉鎮或其他鄉鎮人民接近使用民生供應造成不利影響，或對公共供應系統中樞地區產生有害影響之虞者。

(4) 鄉鎮得以自治法規規定下列事項：

1. 確定整體營建社區之界限，
2. 當土地於土地使用計畫中標示為建地時，確定建設計畫範圍外土地中作為整體營建社區之可營建區域，
3. 當建設計畫範圍外個別土地因毗鄰區之營建利用而有相應之特性時，將該土地納入整體營建社區。

自治法規得相互連結。

(5) 依第四項第一句第二款及第三款規定擬訂自治法規之前提要件如下：

1. 其與既有之城鄉建設發展相容，
2. 開發案依環境影響評估法附件一或邦法規定應實施環境影響評估，而不應許可者；且
3. 無依據顯示第一條第六項第七款第二目所稱之保護法益將受不利影響，或規劃時負有依聯邦污染防治法第五十條第一句規定之應避免或限制重大事故影響之注意義務。

第四項第一句第二款及第三款規定之自治法規，得依第九條第一項及第三項第一句及第四項作成個別確定。第九條第六項及第三十一條規定，準用之。第四項第一句第三款規定之自治法規額外準用第一條之一第二項、第三項及第九條第一項之一規定；其應附具符合第二條之一第二句第一款規定之理由。

(6) 於依第四項第一句第二款及第三款規定擬訂自治法規時，準用第十三條第二項第一句第二款、第三款及第二句公眾及機關參與之規定。第四項第一句第一款至第三款規定之自治法規準用第十條第三項規定。

### 第 35 條 建設計畫範圍外之營建

- (1) 位於建設計畫範圍外之開發案，僅於未牴觸公共利益，已確保足夠之公共設施開發，且有下列情形者，始得許可：
  1. 有助於農業或林業經濟之經營，且僅占用工商營運用地（Betriebsfläche）之下所屬之一部分；
  2. 有助於園藝生產之經營；
  3. 有助於電力、瓦斯、電信通訊服務、暖氣及水之公共供應系統及廢（污）水管理，或有助於當地商業經營；
  4. 因其對於周遭環境之特殊要求，或其對周遭環境之不利影響，或因其特殊目的而僅得於建設計畫範圍外實施者。但有下列情形者，不在此限：不屬於第一款之適用範圍，且依環境影響評估法負有實施與場址有關個案預審或一般個案預審義務之畜牧營建設施之設置、變更或擴建；於具有累積性環境影響之開發案認定密切關聯性時，應考量位於相同營運或建築用地，且與共同之營運或營建設施相連之畜牧設施；
  5. 有助於風力或水力發電之研究、發展或利用；
  6. 符合下列要件，且有助於第一款或第二款規定之經營範圍內或第四款規定畜牧經營範圍內之生質能源利用，及有助於相關設施與公共供應系統之連結：
    - 1) 開發案與經營具有空間功能關聯性；
    - 2) 生質能源主要來自於該經營，或主要來自於該經營及其第一款、第二款或第四款規定之附近經營，且第四款規定為畜牧之經營者；
    - 3) 於每一農莊或經營場址僅經營一設施；及
    - 4) 產生沼氣設施之容量未逾每年 2.3 百萬標準立方米之沼氣，其他設施之額定熱輸入量未逾 2.0 百萬瓦特。
  7. 有助於為和平目的之核能研究、發展或利用，或有助於具輻射性廢棄物之處理，但為商業發電之核燃料分裂設施之新設，不在此限；或
  8. 設施如附屬於建物，有助於相嵌或鋪設於合法使用建物之屋頂及外牆之太陽輻射能之利用。
- (2) 其他開發案之實施或利用未對公共利益造成不利影響，且公共設施開發已確定者，得個案許可。
- (3) 公共利益之不利影響，特別係指開發案有下情形者：
  1. 與土地使用計畫之說明牴觸；
  2. 與景觀計畫或其他計畫，特別是水、廢棄物或污染防治法規之計畫之說明牴觸；

3. 有可能產生有害之環境影響，或遭受該影響；
4. 為道路、其他交通設施、公共供應系統設施、清除處理設施、安全、健康或其他任務而需求之不經濟花費；
5. 對自然保護、景觀維護、土壤保護、文化資產保存之利益，或景觀之自然特性與其休憩價值造成不利影響，或破壞地區與景觀風貌；
6. 對改善農業結構之設施造成不利影響，危害水利或防洪；
7. 有形成、強化或擴大零散聚落之虞；或
8. 干擾無線電台及雷達設施之功能。

具空間重要性之開發案不得牴觸國土空間規劃之目標；於開發案之說明中，公共利益已作為國土規劃目標進行利益衡量者，第一項規定之具有空間重要性之開發案未牴觸該公共利益。第一項第二款至第六款之開發案已於土地使用計畫之說明或作為國土空間規劃之目標而指定至其他地點者，原則上亦牴觸公益。

- (4) 對於下列所稱之第二項規定其他開發案，如其亦與第三項規定建設計畫範圍外之利用相容者，不得主張其牴觸土地使用計畫或景觀計畫之說明、造成景觀之自然特性之不利影響，或有形成、強化或擴大零散聚落之虞：

1. 對於第一項第一款規定所稱建物迄今利用之變更，符合下列要件者：
  - 1) 開發案有助於具有保存價值之建物之合目的性使用；
  - 2) 建物外觀基本上維持原貌；
  - 3) 迄今利用之任務未逾七年；
  - 4) 建物至少於七年前合法建造；
  - 5) 建物與農業或林業經營之農莊，具空間功能之關聯性；
  - 6) 於變更為住宅目的之情形，於第一項第一款規定迄今合法之住宅旁，每一農莊至多有三個住宅；及
  - 7) 負擔不得以新建作為替代已停止利用之義務，但新建對於第一項第一款所稱經營之發展利益有必要者，不在此限。
2. 同型式住宅建築物於原址之新建，符合下列要件者：
  - 1) 現存建物係合法建造；
  - 2) 現存建物證明有不良狀況或缺失；
  - 3) 現存建物為所有權人本身長期使用；
  - 4) 有事實足以證明新建之建物為現今所有權人或其家庭自用；所有權人如由長期使用之前所有權人經由繼承取得，而有事實足以證明新建之建物將由所有權人或其家庭自用；
3. 於原址立即新建因火災、天然事件或其他非尋常事件而毀損之同型建物；
4. 開發案有助於具保存價值、型塑文化景觀風貌之建物之合目的使用及形貌



價值之維護者，即使建物已經放棄使用，該建物之變更或利用變更；

5. 住宅建物最多擴建至二個住宅，符合下列要件者：

- 1) 現存建物係合法建造；
- 2) 擴建依其與現存建物之關係及考量居住需求為適當者；
- 3) 擴建另一住宅時，有事實足以證明建物為現今所有權人或其家庭自用。

6. 擴建依其與現存建物及經營之關係為當者，合法設立之商業經營之建築擴張。

於個案中有理由時，如原建物依外觀風貌為文化景觀之維護亦具有保存價值，對於建設計畫範圍外土地造成之負擔未有較第一句規定情形更嚴重之虞，且新建亦與鄰人利益相符者，第一段規定之法律效果亦適用於第一項第一款所稱之另應指派為其他利用之建物之新建；第一句第一款第二目至第七目之規定，準用之。於第一句第二款、第三款及第二句規定之情形，相較於已拆除或已毀損之建物而新建物有些微擴建及與建物原址有些微偏離者，應予許可。

(5) 第一項至第四項規定許可之開發案，應以節省土地、限制土地水泥化於必要範圍內、以珍惜建設計畫範圍外土地之方式實施之。對於第一項第二款至第六款規定之開發案，應提交負擔義務之聲明作為額外之許可要件，於合法利用持續放棄後應回復原狀及消除土地水泥化；依第一項第二款至第六款規定許可之利用變更，應承受回復原狀之義務，依第一項第一款或第二項許可之利用變更，無須承受回復原狀之義務。營建許可機關應以依邦法規定之營建負擔或以其他方式，確保第二句及第四項第一句第一款第七目規定義務之履行。此外，營建許可機關應確保營建或其他設施，於開發案實施後僅依規定之方式為利用。

(6) 對建設計畫範圍外之非主要供農業利用且住宅營建具有一定重要性之已營建區域，鄉鎮得以自治法規規定，對於第二項所稱有助於居住目的之開發案，不得主張其牴觸土地使用計畫關於農業或林業用地之說明，或有形成或強化零散聚落之虞。自治法規亦得擴張至有助於小規模之手工業或商業之開發案。自治法規中得對於許可為進一步規定。擬訂自治法規之要件如下：

- 1) 其與既有之城鄉建設發展相容，
- 2) 開發案依環境影響評估法附件一或邦法規定應實施環境影響評估，而不應許可者；且
- 3) 無依據顯示第一條第六項第七款第二目所稱之保護法益將受不利影響，或規劃時負有依聯邦污染防治法第五十條第一句規定之應避免或限制重大事故影響之注意義務。

擬訂自治法規時，應準用第十三條第二項第二款、第三款及第二項有關公眾及機關參與之規定。第十條第三項規定，準用之。第四項規定之適用不受自治法規之影響。

### 第 36 條 鄉鎮及上級機關之參與

- (1) 第三十一條、第三十三條至第三十五條規定之開發案之許可，應於營建許可機關之營建監督程序中，經鄉鎮同意後決定之。於其他程序中，依第一句所列規定對於許可為決定者，亦應取得鄉鎮之同意；但第二十九條第一項所稱之開發案，應受採礦監督者，不適用之。開發案之許可應依第三十條第一項規定為決定者，邦應確保於開發案實施前，鄉鎮得及時對於第十四條及第十五條規定確保建設指導計畫之措施為決定。於第三十五條第二項及第四項規定之情形，邦政府得以法規命令一般或對於特定情形規定，應得上級行政機關之同意。
- (2) 鄉鎮之同意及上級行政機關之同意，僅於出於第三十一條、第三十三條、第三十四條及第三十五條規定之理由，始得拒絕。鄉鎮與上級行政機關於收到營建許可機關之請求後二個月內未為拒絕之表示者，視為同意；邦法定有向鄉鎮提出申請之規定者，與營建許可機關之請求相同。鄉鎮違法拒絕同意時，邦法規定之管轄機關得取代之。

### 第 37 條 聯邦及邦之營建措施

- (1) 聯邦或邦之營建設施之特殊公共目的有必要悖離本法規定或基於本法發布之規定，或無法取得第十四條或第三十六條規定鄉鎮之同意者，由上級行政機關為決定。
- (2) 涉及有助於國防、聯邦警政事務或民防之開發案者，僅須取得上級行政機關之許可。於作成許可前，上級行政機關應聽取鄉鎮之意見。上級行政機關拒絕同意或鄉鎮反對預定之營建開發案者，由聯邦主管部取得參與之聯邦部之同意及徵詢邦之最高主管機關之意見決定之。
- (3) 因第一項及第二項規定措施之實施，對於鄉鎮產生本法規定之補償費用之支出者，應由措施主體填補鄉鎮之支出。如因該措施須為建設計畫之擬訂、變更、補充或廢止者，亦應填補鄉鎮因此產生之費用。
- (4) 應於依國防用地取得法（Landbeschaffungsgesetz）取得之土地上設置營建設施者，於國防用地取得法第一條二項規定之程序中，最後應對於鄉鎮或上級行政機關依第一項及第二項規定合法之異議進行討論。上述情形，無須進行第二項規定之程序。

## **第 38 條 依計畫確定程序具跨區域重要性之營建措施；公共可利用之廢棄物清除處理設施**

鄉鎮參與時，第二十九條至第三十七條規定不適用對於具跨區域重要性之開發案進行之計畫確定程序與具計畫確定法律效力之其他程序，及基於聯邦污染防治法對於公共可利用之廢棄物清除處理設施之設置與營運適用之程序；城鄉建設利益應予考量。第七條規定之拘束，不受影響。第三十七條第三項規定，應予適用。

## **第二節 補償**

### **第 39 條 信賴損失**

所有權人或行使利用權之其他使用權人對於具法律拘束力之建設計畫之存續具有合法之信賴，已對於因建設計畫所生之利用可能性之實現為準備，支出因建設計畫之變更、補充或廢止致價值有減損者，得請求適當之金錢補償。對於依聯邦或邦法規定為土地之公共設施開發而徵收之公課，亦適用之。

### **第 40 條 金錢補償或收買**

(1) 下列情形：

1. 共同需求之用地及運動與遊樂設施用地；
2. 為具有特殊居住需求族群之用地；
3. 具有特殊利用目的之用地；
4. 禁建之保護用地、為防護負面影響之特別設施與措施之用地；
5. 交通用地；
6. 公共供應系統用地；
7. 廢棄物清除處理及廢（污）水處理用地，包括雨水之保存與滲透，及儲存之用地；
8. 綠地；
9. 堆積、開鑿與採取土石及其他礦藏之用地；
10. 公共停車場及公共車庫之用地；
11. 公共設施用地；
12. 禁建地；
13. 地面水及水資源用地，防洪設施用地及排水用地；
14. 為保護、維護與發展土地、自然及景觀之用地；

於建設計畫中已確定，而對於所有權人產生財產上之不利益者，應依下列各項規定予以補償。於第一句第一款規定之運動與遊樂設施用地之情形，及第一句

第四款與第十款至第十四款規定之情形，如確定內容或其實施有助於所有權人之利益或其法律義務之履行者，不適用之。

(2) 有下列情形者，所有權人得請求收買土地：

1. 考量建設計畫之確定內容或實施，對其於經濟上已無法期待保有土地，或依其向來或其他合法之方式為利用；或
2. 開發案依第三十二條規定不得實施，且營建設施從來之利用經取消或明顯減損。

建設計畫之實施無須剝奪所有權者，所有權人得請求成立共有或其他適當之權利，以代收買。

(3) 開發案依第三十二條規定不得實施，致土地從來之利用於經濟上有困難者，對於所有權人應為適當之金錢補償。具備第二項規定收買請求權之要件者，僅得主張此請求權。土地為建設計畫確定之目標立即所需者，負補償義務者得向受補償權利人告知收買請求權之行使。

#### **第 41 條 因成立行人、車輛與管線通行權及因受植栽之補償**

- (1) 土地於建設計畫中確定負有行人、車輛與管線通行權之負擔者，土地所有權人得於依第四十條第二項規定之要件下，請求於該土地及為通行必要之防護地帶上，為四十四條第一項及第二項所稱之人之利益，成立權利。負有義務容忍設置有助於該土地之公共設施開發與公共供應之地區管線者，不適用之。其他有關所有權人負有容忍公共供應系統管線義務之規定，不受影響。
- (2) 於建設計畫中確定應為植栽及維護林木、灌木、其他植栽與水體之義務，因確定內容而有下列情形者，應對於所有權人為適當之金錢補償：
  1. 逾越通常管理必要程度所需之特別支出；
  2. 土地價值有重大減損。

#### **第 42 條 變更或取消許可利用之補償**

- (1) 土地許可之利用經取消或變更，致土地價值有非不重大之減損者，土地所有權人得依下列各項規定請求適當之金錢補償。
- (2) 自許可後七年內土地許可之利用經取消或變更者，補償應依土地基於許可利用之價值與其取消或變更後價值之差價計算之。
- (3) 於第二項規定之期限經過後土地許可之利用經取消或變更，特別已實現之利用或由已實現之利用所生之土地經濟利用其他可能性，因許可利用之取消或變更致為不可能或致有顯著困難者，所有權人僅得請求已為利用所受

侵害之補償。關於土地價值受不利影響之補償額度，依土地基於許可利用之價值與其因第一句所稱限制之價值之差價計算之。

- (4) 已為利用所受侵害之補償，不受影響。
- (5) 所有權人於第二項所稱期限經過前，因變更禁止或其開發計畫有期限之暫緩，致阻礙與許可利用相應之開發案之實現，且其因土地許可利用之取消或變更已不得實現開發案者，補償之計算依第二項規定，不適用第三項規定。
- (6) 於第二項所稱期限經過前，已核發營建許可或依營建監督法（Bauaufsichtsrecht）對於開發案土地法上許可已核發先行裁決，且所有權人於期限經過後因土地許可利用之取消或變更已不得實現開發案，或其實現於經濟上已不具期待可能性者，所有權人得請求補償基於許可得為利用之土地價值與因取消或變更土地許可利用之土地價值之差價。
- (7) 於第二項規定之期限經過前，核發營建許可之申請或對於以開發案土地法上許可為標的之營建監督法先行裁決之申請，已違法拒絕，且依司法救濟程序之結果，因提出申請之時點合法之利用已經撤銷或變更，而不得依申請之內容核發許可或先行裁決者，依第六項規定計算補償。對於合於法規且應許可之營建申請，或對於以開發案土地法上許可為標的之營建監督法先行裁決，其申請已及時提出，得於第二項所稱之期限內核發許可，卻未於期限內為決定者，亦準用第六項規定。
- (8) 於第五項至第七項規定之情形，如所有權人未準備或無能力實現開發案者，無補償請求權。所有權人應說明表現實現開發案之準備與可能性之事實。
- (9) 土地之合法利用經廢棄者，亦享有第四十條第二項第一句第一款規定之收買請求權。
- (10) 鄉鎮應依所有權人之請求，提供關於是否依第二項規定就其土地之合法利用發生財產權保障及該保障於第二項所稱期限經過後何時終止之資訊。

#### 第 43 條 補償及程序

- (1) 以收買土地或成立權利之方式為補償，而無法達成合意者，所有權人得請求剝奪所有權或成立權利。所有權人得向徵收機關提出剝奪所有權或成立權利之申請。剝奪所有權或成立權利，準用第五章之規定。
- (2) 以金錢為補償，而對於金錢補償無法達成合意者，由上級行政機關決定之。第五章第二節關於補償之規定及第一百二十一條規定，準用之。關於確定應給付金錢補償之決定，準用第一百二十二條規定。
- (3) 第四十條及第四十一條第一項規定之要件存在者，僅得依該規定為補償。

於第四十條及第四十一條規定之情形，適用第四十二條不應予補償之價值減損，應不予考量。

(4) 基於下列情形之土地價值，不予補償：

1. 土地之合法利用，不符合對健康之居住與工作條件之一般要求，及對於土地或周遭區域內之居民與勞工之安全之一般要求；或
2. 於區域中有第一百三十六條第二項及第三項所稱之城鄉建設不良狀況，且土地利用為該不良狀況之重大因素。

(5) 補償要件成立後，受補償權利人得提出確定金錢補償之申請，或拒絕補償義務人以適當金錢為補償者，其後發生之價值提升不予考量。受補償權利人提出收買土地或成立適當權利之申請，且補償義務人提出以適當條件收買土地或成立權利之提議者，準用第九十五條第二項第三款之規定。

#### **第 44 條 補償義務人、補償請求權之屆期及消滅**

- (1) 受益人同意對其有利之確定者，應負擔補償義務。受益人未確定或其不同意者，鄉鎮應負擔補償義務。受益人未履行其義務者，鄉鎮對於所有權人亦負有義務；受益人應對鄉鎮為補償。
- (2) 確定有助於消除或降低因土地利用所生之影響，且所有權人已同意確定者，其應負擔補償義務。所有權人基於其他法律規定負有消除或降低因土地利用所生之影響，且其因確定而減少花費者，即使未為同意，亦應負擔補償義務。所有權人不履行其義務者，準用第一項第三句之規定。鄉鎮於作成得致生第一句或第二句規定補償之確定前，應聽取所有權人之意見。
- (3) 發生第三十九條至第四十二條規定所稱財產上不利益者，受補償權利人得請求補償。其得以書面向補償義務人申請補償之給付，致使請求權到期。金錢補償給付之利息，自到期日起應依民法典第二百四十七條規定之年利率百分之二加計利息。以收買土地之方式為補償者，利息之計算適用第九十九條第三項規定。
- (4) 請求權未於第三項第一句所稱財產上不利益發生之曆年經過後三年內致使到期者，補償請求權消滅。
- (5) 於第十條第三項規定之公告中，應指明第三項第一句、第二句及第四項之規定。

## 第四章 土地規劃

### 第一節 重劃

#### 第 45 條 目的及適用範圍

為區域之公共設施開發或重新形塑，已營建及未營建之土地得依位置、形狀及大小，為營建或其他利用，以重劃方式重新規劃，產生合目的形塑之土地。重劃得於下列範圍內實施之：

1. 於第三十條規定建設計畫之適用範圍，或
2. 由鄰近週遭之特性或第三十條第三項規定之簡易建設計畫得出土地重新規劃之充分標準者，於第三十四條規定之整體營建社區範圍內。

#### 第 46 條 管轄及要件

- (1) 為建設計畫之實現或基於為實現整體營建社區內許可利用之有秩序之城鄉建設發展，有重劃之必要者，重劃應由鄉鎮（重劃機關）以自己責任為規劃及實施。
- (2) 邦政府得以法規命令規定下列事項：
  1. 由鄉鎮設置為實施重劃負有獨立決定權限之重劃委員會；
  2. 重劃委員會之組成方式及權限範圍；
  3. 重劃委員會得將第五十一條規定程序之決定較不具重要性者，委託為其決定作準備之機關；
  4. 設置上級重劃委員會以對於重劃過程中之權利救濟為決定，及該委員會之組成；
  5. 基於鄉鎮（重劃機關）之申請，農林地重劃機關（Flurbereinigungsbehörde）或其他適當之機關負有義務，準備重劃程序中應為之決定。
- (3) 對於重劃之規劃及實施，無請求權。
- (4) 鄉鎮得將實施重劃之權限委託農林地重劃機關或管轄鄉鎮區域或鄉鎮部分區域之其他適當機關。委託之細節，包括鄉鎮之協力權，得由鄉鎮與實施重劃之機關協議規定之。鄉鎮得將於重劃程序中應為決定之準備及為實施重劃必要之測量技術與地籍圖資登記技術之任務，委託公開指定之測量技師辦理。
- (5) 對於個別情形或特定區域，鄉鎮得將其依第二十四條第一項第一句第二款規定享有行使先買權之權限，委託重劃委員會；鄉鎮得隨時撤回其委託。鄉鎮於委託後，非為重劃目的行使先買權之權利，不受影響。第三人之請求權不因第一句及第二句規定而成立。

#### 第 47 條 重劃決議

- (1) 重劃於聽取所有權人意見後，依重劃機關之決議開始。重劃決議應指明重劃區（第五十二條）。應個別列出重劃區內之土地。
- (2) 對於建設計畫適用範圍應進行重劃，而建設計畫尚未擬訂者，亦得進行重劃程序。前述情形，建設計畫應於擬訂重劃計畫之決議（第六十六條第一項）前已生效。

#### 第 48 條 當事人

- (1) 重劃程序中之當事人如下：
  1. 土地位於重劃區之所有權人；
  2. 於土地登記簿上登記或以登記確保對重劃區內土地或對該土地課予負擔之權利有權利之人；
  3. 未於土地登記簿上登記對土地之權利或對土地課予負擔之權利有權利之人，有權由土地獲得滿足之請求權人，或有權取得、占有或利用土地或限制土地利用之對人權之權利人；
  4. 鄉鎮；
  5. 符合第五十五條第五項規定要件之公共需求主體；
  6. 公共設施開發主體。
- (2) 第一項第三款所稱之人，於向重劃機關申報其權利時為當事人。申報，得於作成重劃計畫決議（第六十六條第一項）前為之。
- (3) 對申報之權利有疑義者，重劃機關應立即訂定申報人釋明權利之期限。期限內釋明未果者，申報人自釋明權利時起不再為當事人。
- (4) 於土地登記簿上登記之抵押權債權人、已發行債券之土地債務（Grundschild）或定期土地債務（Rentenschuld）之債權人，及債權人之權利繼受人，依重劃機關之請求，應說明是否已有其他人取得抵押權、土地債務、定期土地債務或其他權利；債權人應指明取得權利者。第二百零八條第二句至第四句規定，準用之。

#### 第 49 條 權利繼受

於重劃程序中當事人變更者，權利繼受人以權利移轉時點之狀態，加入程序。

#### 第 50 條 重劃決議之公告

- (1) 重劃決議應依當地行政慣例於鄉鎮公告。
- (2) 重劃決議之公告，應包含一個月內向重劃機關申報於土地登記簿中未顯示，然有權參與重劃程序之權利。
- (3) 第二項所稱期限經過後申報之權利，或於第四十八條第三項規定期限後始



釋明者，如重劃機關決定權利人應承認迄今之協商與確定內容者，權利人應予接受。

- (4) 第二項所稱之權利人應接受申報前期限經過之效力，因行政處分之通知始開始計算期限之當事人，亦同。
- (5) 第三項、第四項及第五十一條規定之法律效力，應於公告中指明。

## **第 51 條 利用及變更之禁止**

- (1) 重劃決議公告至依第七十一條規定公告之期間內，於重劃區內經重劃機關之書面許可，始得為下列行為：

- 1. 土地之分割，土地之處分及土地權利之處分，締結使他人取得、利用、營建土地或土地部分之權利之協議，或營建負擔之新設、變更或廢止；
- 2. 土地表面之重大變更，或價值明顯提升之土地其他變更；
- 3. 設置無須經許可、同意或報備，但提升價值之營建設施，或為此類設施提升價值之變更；
- 4. 設置或變更須經許可、同意或報備之營建設施。

僅於無須依第一百四十四條規定為許可者，於正式確定之更新地區內始應取得第一句規定之許可。

- (2) 於變更禁止生效前經依營建法許可之開發案，鄉鎮依營建技術法規已知之開發案，且於變更禁止生效前即應得開始實施者，及維護工作與繼續為迄今之利用，不受變更禁止之影響。
- (3) 有理由可認為開發案將致重劃之實施為不可能，或可能造成重大困難者，始得拒絕許可。第二十二條第五項第二句至第五句規定，準用之。
- (4) 許可得附負擔，除土地之處分及土地權利之處分外亦得附條件或期限。許可附負擔、條件或期限者，受影響之契約當事人得於決定不得訴請爭訟後一個月內解除契約。解除權準用民法第三百四十六條至第三百四十九條及第三百五十一條之規定。
- (5) 重劃委員會基於法規命令委託第四十六條第二項第三款規定之機關為第一項規定程序之決定者，該機關從其指示；有權利救濟提出時，由重劃委員會代替該機關。重劃委員會得隨時撤回其委託。

## **第 52 條 重劃區**

- (1) 重劃區之劃設限於重劃得以合目的實施之範圍。重劃區得由空間上分離之土地組成。
- (2) 造成重劃實施困難之個別土地，得於重劃區中剔除其全部或部分。
- (3) 重劃區非重要之變更，於重劃計畫擬訂之決議（第六十六條第一項）前，

得由重劃機關依先前聽取受影響土地所有權人之意見，無須經當地習慣公告即得為之。變更於通知受影響土地之所有權人時生效。

### 第 53 條 位置圖及位置清冊

- (1) 重劃機關應製作重劃區內土地之圖及清冊（位置圖及位置清冊）。位置圖至少應標示重劃區內土地迄今之位置與形狀及位於其上之建物，並指明所有權人。位置清冊至少須就每筆土地表明下列事項：
  1. 土地登記簿上登記之所有權人；
  2. 指明街道及門牌號碼，合於土地登記簿與地籍圖資之地號、面積及地籍圖資（*Liegenschaftskataster*）所示之土地利用方式；及
  3. 於土地登記簿上第二欄記載之負擔及限制。
- (2) 位置圖及第一項第三句第一款與第二款所稱之位置清冊部分，應於鄉鎮公開展覽一個月。公開展覽之地點與期間，應至少於一週前依當地行政慣例公告。
- (3) 重劃僅涉及少數土地，於土地登記簿上顯示之所有權人與他項權利人已向重劃機關申報其權利者，始得以通知所有權人與他項權利人代替依當地行政慣例之公告。
- (4) 應允許說明有正當利益者閱覽第一項第三句第三款所稱之位置清冊部分。

### 第 54 條 通知及重劃標記

- (1) 重劃機關應通知土地登記機關及管理地籍圖資之主管機關重劃程序之開始（第四十七條）及重劃區之嗣後變更（第五十二條）。土地登記機關應於應重劃土地之土地登記簿中登載重劃程序已開始（重劃標記）。
- (2) 土地登記機關及管理地籍圖資之主管機關應通知重劃機關，於重劃程序開始後於相關土地之土地登記簿及地籍圖資上已為或將為之所有登記。第二十二條第六項規定，準用之。
- (3) 於土地登記簿上已為強制拍賣或強制管理（*Zwangsverwaltung*）命令之登記，重劃決議涉及執行標的之土地者，重劃機關應通知執行法院重劃決議。

### 第 55 條 重劃總量及分配總量

- (1) 位於重劃區內之土地，依其面積合併計算一總量（重劃總量）。
- (2) 下列土地，如依建設計畫已確定或基於有秩序之城鄉建設發展，為實現第三十四條許可利用而有必要者，應事先排除並分配予鄉鎮或其他公共設施開發主體：
  1. 街、道及包括人行與住宅通道、廣場及騎樓之地方交通用地；
  2. 土地應主要有助於重劃區內居民之需求者，不屬於第一款所稱交通設施部

分之停車場用地、綠化設施、包括兒童遊樂場之用地，聯邦污染防治法所稱防治對環境有害影響之用地，及雨水淨化槽與雨水溢流收集槽之用地。為第一句所稱之設施，第一條之一第三項所稱為供衡平之土地，亦屬於應事先排除之土地。第一句第二款之綠地亦得包括第一條之一第三項所稱為供衡平而限於營建用之土地。

- (3) 分配時，鄉鎮或其他公共設施開發主體應按其參與重劃總量之土地依第二項規定替代之。
- (4) 剩餘之總量為分配總量。
- (5) 公共需求或公共設施開發主體將即使可能位於重劃區外之適當補償地列入分配總量者，依建設計畫確定為公共目的使用之其他用地，得包括第一條之一第三項所稱為供衡平之土地而予以排除，並分配予公共需求或公共設施開發主體。符合建設計畫立即實施之目的者，重劃機關應行使其權限。

## 第 56 條 分配標準

- (1) 參與重劃之土地所有權人由分配總量應得部分（**Sollanspruch**；應得請求權），應依重劃前原土地面積或其價值之比例計算。分配標準係由重劃機關於合理衡量當事人利益下，視其目的依合義務性裁量一致決定之。
- (2) 當事人全體同意時，分配總量亦得按其他標準分配之。

## 第 57 條 依價值分配

重劃機關依價值比例分配時，分配總量應依納入考慮之所有權人參與重劃之比例分配。每位所有權人應分配一塊土地，即使考慮第一條之一第三項所稱之準備供衡平土地之義務，其至少應具重劃決議時所有權人原土地之交易價格。分配土地之交易價格，依重劃決議之時點確定。因重劃引起之價格變動亦應考量；有關第五十五條第二項土地之分配負有公共設施開發受益費之義務者，在此範圍內不考慮價值變動。調查而得之交易價格差異，應以金錢衡平之。

## 第 58 條 依土地分配

- (1) 重劃機關依土地比例分配時，扣除依第五十五條第二項計算之土地後，於衡平因重劃所生利益範圍內，應將土地負擔（**Flächenbeitrag**）由參與重劃之土地中扣除；第五十七條第四句後半規定之情形，其利益不予考慮。首次開發地區之土地負擔最多至參與重劃土地百分之三十，其他地區僅至百分之十。重劃機關得以全部或部分金錢負擔（**Geldbeitrag**）之徵收取代土地負擔。重劃利益逾第一句之土地負擔時，該利益應以金錢衡平之。
- (2) 新土地無法分配至原位置或等價之位置時，應對從中產生之價差以土地或金錢衡平之。

(3) 金錢負擔及衡平給付以重劃決議時之價值比例計算之。

## 第 59 條 分配及替代

- (1) 所有權人應於符合重劃目的，依可能性由分配總量中將土地，包括第一條之一第三項所稱為供衡平之土地，分配於與參與重劃土地之相同位置或等價之位置，並符合第五十七條及第五十八條計算之比例。
- (2) 考慮公法上規定，不可能依第五十七條及第五十八條計算之比例實際分配者，以金錢衡平之。分配低於參與重劃時之價格或應得請求權時，其金錢衡平準用第五章第二節中有關補償之規定。分配逾應得請求權並使建設計畫法之容許使用可能者，金錢衡平依重劃計畫擬訂時之交易價格計算。
- (3) 所有權人須放棄重劃區內之自用住宅或營業空間且重劃過程未獲得土地，其申請以第四項第二款及第三款規定權利之一作為重劃程序中之替代物者，如於重劃可能時，應予同意。
- (4) 受影響之所有權人同意時，得以下列方式替代：
  1. 金錢，或
  2. 重劃區外之土地所有權，或
  3. 於重劃區內、外成立土地共有權、賦予等同於土地之權利、依住宅所有權法之權利或其他物權。
- (5) 重劃於建設計畫適用範圍內實施者，如所有權人於重劃區內未獲得可建築之土地，或為達成建設計畫之目標及目的所必需，得以金錢或位於重劃區外之土地給與所有權人以替代之；拒絕以重劃區外之土地替代者，以金錢替代之。第五章第二節有關補償之規定準用之。
- (6) 所有權人拒絕以第四項第二款及第三款所稱之權利替代者，雖該替代得避免以金錢替代大多數當事人，且其法律形式符合建設計畫，仍應以金錢替代之。第五章第二節有關補償之規定，準用之。
- (7) 重劃機關－鄉鎮申請時之重劃委員會－分配土地時，得依第一百七十六條之要件為營建命令（**Baugebot**），依第一百七十七條之要件為現代化或修繕命令，及依一百七十八條之要件為植栽命令。
- (8) 重劃於建設計畫適用範圍內實施者，違反建設計畫及牴觸重劃計畫預計新形塑之實現（第六十六條第二項）之建物或其他營建設施，應於重劃計畫內指明。鄉鎮為執行重建計畫而為拆除時，所有權人及其他使用權人應忍受於重劃計畫內指明之建物或其他營建設施之拆除。
- (9) 鄉鎮依第一百七十六條至第一百七十九條得為營建命令、現代化或修繕命令、植栽命令，或拆除或回復土地功能命令（**Rückbau- oder Entsiegelungsgebot**），不受影響。

## 第 60 條 建築設施、植栽及其他設施之替代及衡平

營建設施、植栽及其他設置僅得以金錢替代，且於分配土地之情形，如土地因該設施有逾土地價值之交易價格者，應以金錢衡平之。第五章第二節有關補償之規定準用之。

## 第 61 條 權利之廢棄、變更及成立

- (1) 對重劃區內土地有等同於土地之權利及其他權利，或對該土地課予負擔之權利有權利，及得由土地滿足其權利之請求權，或有權取得、占有或利用重劃區內土地或限制義務人利用該土地之對人權，得以重劃計畫廢棄、變更或新成立之。與建設計畫目標一致或為實現第三十四條規定許可之利用，得將土地確定為通道、共用之庭院（Hofräume）、兒童遊樂場、休閒設施、停車位及車庫、第一條之一第三項規定之供衡平土地或其他共用設施，並規範其法律關係，以合目的及經濟利用該土地。邦法規定對該土地之作為、容忍或不作為之公法義務（營建負擔），得於取得營建許可機關同意後廢棄、變更或新成立之。
- (2) 因權利或營建負擔之廢棄、變更或成立，致生財產上利益或不利益者，應以金錢衡平之。致生財產上不利益之情形，應準用第五章第二節有關補償及第一百八十一條困境衡平之規定。
- (3) 前二項規定，亦適用於依第五十五條第五項規定列入分配總量之土地。

## 第 62 條 共有；特別法律關係

- (1) 有助於重劃目的並得所有權人同意時，得分割共有土地。
- (2) 所有權人因存在多項不同法律關係之原有土地或權利而分配新土地者，應依不同法律關係，就取代各個土地或權利之整體替代物計算其應得部分。前述情形對於每一參與重劃土地或權利得分配一特別土地，以取代其應得部分。
- (3) 共有土地分割（第一項）或所有權人因其土地而受分配多筆新土地者，重劃機關得將參與分配土地上之不動產擔保權（Grundpfandrecht）及物上負擔（Reallast），依重劃程序中調查而得之價值，分攤於受分配土地。

## 第 63 條 法律關係移轉至替代物

- (1) 受分配土地就關於原有土地上權利及與涉及該土地而未廢棄之法律關係，取代原有土地。原有土地上與地區相關之公負擔，移轉至於其區位中指定之新土地。
- (2) 受分配新土地之所有權人就原有土地，為衡平價差而獲有金錢衡平或依第五十九條、第六十條及第六十一條規定獲有金錢替代者，應指示因重劃而

權利受不利影響之物上權利人就此範圍有金錢請求權。

#### **第 64 條 金錢給付**

- (1) 鄉鎮為重劃計畫確定金錢給付之債權人及債務人。
- (2) 金錢給付於依第七十一條規定公告時到期。增值之衡平給付（第五十七條至第六十一條）之到期，最長得延至十年；此時得規定該衡平給付之支付，得全部或一部以分期給付為之。於第二句規定之情形衡平給付應自到期時起，於重劃計畫僅因金錢給付之額度而訴請爭訟時，衡平給付於爭訟額度自重劃計畫生效時起，原則上應依民法典第二百四十七條規定之年利率百分之二加計利息。
- (3) 所有權人或地上權人依第五十七條至第六十一條之金錢給付義務，視為公法上應給付之費用，及為土地或地上權上之公負擔。
- (4) 為確保有助於負負擔土地上之下列貸款，而設定不動產擔保權：
  1. 新建物之興建、傾頹建物之重建，或現存建物之改建或擴建；或
  2. 建物必要特別修繕之實施，不危及公負擔之確保，且不動產擔保權之利息與本金利率與第一順位之清償抵押貸款之通常年度給付相符者，於對土地強制執行時，得依申請，許可該不動產擔保權優於第三項公負擔或其部分有優先受償權。許可得取決於條件之成就。
- (5) 重劃之費用及金錢給付係因公共需求主體或公共設施開發主體所生者，應由其償還鄉鎮。
- (6) 公負擔（第三項）應標記於土地登記簿。

#### **第 65 條 提存及分配程序**

金錢給付之提存及分配程序，準用第一百十八條及第一百十九條之規定。

#### **第 66 條 重劃計畫之擬訂及內容**

- (1) 重劃計畫應由重劃機關與所有權人討論後以決議擬訂。重劃計畫亦得就重劃區部分擬訂之（部分重劃計畫）。
- (2) 重劃計畫中須顯現位於重劃區內土地所有事實及法律變動之可預見新狀態。重劃計畫之形式與內容應適於轉載於地籍圖資。
- (3) 重劃計畫包括重劃圖及重劃清冊。

#### **第 67 條 重劃圖**

重劃圖應描繪重劃區之未來狀況。圖中應特別標示重劃後土地界線與地號，及第五十五條第二項所稱之土地。

## **第 68 條 重劃清冊**

(1) 重劃清冊應載明：

1. 土地，包括重劃區外受分配之土地，依位置、面積及使用方式之新舊狀態對照，並標明所有權人；
2. 對土地之權利或對土地課予負擔之權利，及得由土地滿足其權利之請求權，或有權取得、占有或利用重劃區內土地或限制義務人利用該土地之對人權，如該權利有廢棄、變更或新成立之情形；
3. 依順位及金額之土地負擔；
4. 金錢給付，及到期與支付方式，及負有公共設施開發益費義務之分配時，依第五十五條第二項規定之土地價值；
5. 為其利益或負擔，已確定為金錢給付之人；
6. 應納入及應變更為第五十五條第二項規定所稱之土地及水道；
7. 第五十九條第七項規定之命令，及
8. 第六十一條第一項第三段規定之營建負擔。

(2) 重劃清冊得就每一筆土地個別擬訂之。

## **第 69 條 重劃計畫之公告；閱覽**

- (1) 重劃機關應依當地行政慣例公告擬訂重劃機關之決議（第六十六條第一項）。公告中應指明得於指定之處所依第二項規定閱覽，及依第七十條第一項第一句規定摘要送達。
- (2) 說明其具有正當利益之任何人，皆得閱覽重劃計畫。

## **第 70 條 重劃計畫之送達**

- (1) 與當事人權利有關之重劃計畫節本，應予送達。其中應指明重劃計畫得於指定之處所依第二項規定閱覽之
- (2) 重劃機關認為有變更重劃計畫之必要者，變更後重劃計畫之公告及送達得限於對與變更有關之利害關係人為之。
- (3) 土地登記簿上有命強制拍賣或強制管理之登載者，如重劃清冊涉及強制執行標的之土地及其上之權利者，重劃機關應告知強制執行法院該重劃清冊。

## **第 71 條 重劃計畫之生效**

- (1) 重劃機關應依當地行政慣例公告重劃計畫不得訴請爭訟之時點。重劃計畫僅因金錢替代之額度訴請爭訟者，不得訴請爭訟之時點相同。
- (2) 於重劃計畫不得訴請爭訟前，如已提出權利救濟之裁判對於重劃計畫之部分不發生影響者，重劃機關得以公告使重劃計畫之空間與實體部分發生效力。應告知提出權利救濟之人重劃計畫之生效。

## 第 72 條 公告之效力

- (1) 依第七十一條規定公告時，重劃計畫規定之新權利狀態取代現有之權利狀態。公告應包括對新所有權人指示受分配土地之位置。
- (2) 於重劃計畫依第七十一條規定公告而不得訴請爭訟後，鄉鎮應執行重劃計畫。鄉鎮必要時得使用行政強制之方式，使當事人得行使新取得之占有權及使用權。

## 第 73 條 重劃計畫之變更

有下列情形時，重劃機關即使於重劃計畫不得訴請爭訟時，亦得變更之：

1. 建設計畫變更；
2. 因法院之確定裁判而有變更之必要；
3. 當事人同意變更。

## 第 74 條 圖簿之修正

- (1) 重劃機關應將第七十一條公告之經認證複本及經認證之重劃計畫送交土地登記機關及管理地籍圖資之主管機關，並請求其將權利變動登載於土地登記簿及地籍圖資，並於土地登記簿中塗銷重劃標記。重劃區外被分配之土地，亦適用之。
- (2) 管理地籍圖資之主管機關以書面證明重劃圖及重劃清冊之形式及內容適於轉載於地籍圖資者，於地籍圖資修正前，重劃圖及重劃清冊作為土地簿登記規則第二條第二項所稱土地之官方標記。農林地重劃機關已製作重劃圖及重劃清冊者（第四十六條第二項第五款及第四項），無須書面證明。

## 第 75 條 重劃計畫之閱覽

說明其具有正當利益之任何人，於土地登記簿修正前，皆得閱覽重劃計畫。

## 第 76 條 決定之先行行為

重劃計畫擬訂前，經利害關係之權利人同意，得依第五十五條至第六十二條規定個別土地之所有與占有關係及其他權利。第七十條至第七十五條規定，準用之。

## 第 77 條 提前占有指示

- (1) 重劃計畫於建設計畫適用範圍內實施，如基於公共福祉而有必要者，重劃機關得於建設計畫生效後，為下列行為：
  1. 於重劃計畫擬訂前，就建設計畫中確定為第九條第一項第二十一款或第五十五條第二項及第五項所稱之用地，指示鄉鎮、其他公共需求主體或公共設施開發主體為土地占有；
  2. 於重劃計畫擬訂及當地新土地界線轉換後，指示重劃程序之當事人，就依重



劃計畫規劃予其之土地或使用權為占有。

(2) 基於公共福祉，提前占有指示特別於下列情形為有必要：

1. 於第一項第一款規定之情形，如建設計畫之實施措施即將開始，且用地對於預計之公共設施設置或區域之公共供應系統為必要時，為鄉鎮、其他公共需求主體或公共設施開發主體之利益者；
2. 於第一項第二款規定之情形，如有急迫之城鄉建設理由而取得占有，且該理由明顯優於利害關係人持續占有之利益時，對其他重劃當事人有利者。

(3) 第一百十六條及第一百二十二條之規定準用之。

### **第 78 條 程序費用及實體費用**

鄉鎮應負擔程序費用及不屬於第六十四條第三項規定費用之實質費用。

### **第 79 條 公課及費用之免除**

- (1) 有助於重劃之實施或避免所為之交易和協商，包括圖簿之修正，無須繳納規費、類似之非稅公課與其他費用；因權利爭訟所生之費用，不適用之。邦法相關規定之適用，不受影響。
- (2) 重劃機關保證交易或協商有助於重劃之實施或避免者，主管機關無須審查，應承認公課之免除。

## **第二節 簡化之重劃**

### **第 80 條 目的；適用範圍；管轄**

- (1) 具備第四十六條第一項規定之要件，且因重劃僅有下列情形之一者，鄉鎮得簡化第四十五條規定之重劃為簡易重劃：
  1. 土地直接連接或緊密相鄰，或土地之部分彼此交換；或
  2. 土地，特別是零碎土地或土地之部分，單邊已分割。供交換或單邊分割之土地全部或土地部分，不得獨立建築。單邊之分割應符合公共利益。
- (2) 本節明文規定得適用第一節之規定者，第一節之規定得適用於簡化重劃。簡化之重劃，無須鄉鎮以命令為之。
- (3) 簡化重劃之實施，應使所有權人依其原有土地價值與其他土地價值之關係，儘可能分配同樣或等價區位之土地。因簡化重劃對於土地所有權人所生之價值減損，僅得為不顯著。經所有權人同意，得為與第一句及第二句歧異之規定。
- (4) 於簡化重劃程序範圍內受影響之役權及第六十一條第一項第三句規定之營建負擔，得重新規定，及為其目的亦得新設及廢止。當事人同意規定之新

權利狀況者，受影響之不動產擔保權得重新規定。

- (5) 邦政府得以法規命令規定，依第四十六條第二項第一款及第二款規定設立之重劃委員會亦得獨立實施簡化之重劃程序。第四十六條第四項關於將實施重劃權限委託農林地重劃機關或其他其他適當機關之規定，於簡化之重劃程序準用之。

## **第 81 條 金錢給付**

- (1) 經由簡化重劃程序而產生之優點，應由所有權人以金錢衡平之。第五章第二節關於補償之規定，準用之。
- (2) 鄉鎮為金錢給付之債權人及債務人。當事人得經鄉鎮同意另為協議。金錢給付於依第八十三條第一項規定公告時到期。第六十四條第三項、第四項及第六項關於費用及公負擔之規定，如鄉鎮為金錢給付之債權人時，準用之。
- (3) 對於因簡化之重劃而權利受不利影響之物上權利人，應指示其對於所有權人之金錢給付請求權。金錢給付之提存及分配程序，準用第一百十八及第一百十九條之規定

## **第 82 條 簡化重劃之決議**

- (1) 鄉鎮於與所有權人討論後，以決議確定土地新界線及金錢給付，有必要時，於決議中規定役權、不動產擔保權及營建負擔之新規定，及為其目的亦得新設與廢止。應給予未經同意而權利受決議影響之當事人事前陳述意見之機會。決議之形式及內容應適於轉載至地籍圖資。
- (2) 與當事人權利有關之節本，應予送達。其中應指明決議得於指定之處所閱覽之。

## **第 83 條 簡化重劃之公告及效力**

- (1) 鄉鎮應依當地行政慣例公告簡化重劃之決議不得訴請爭訟之時點。第七十一條第二項關於事先生效之規定，準用之。
- (2) 公告後，簡化重劃決議中規定之新權利狀態取代現有之權利狀態。公告應包括對新所有權人指示受分配土地或土地部分之位置。第七十二條第二項關於執行之規定準用之。
- (3) 交換或單邊分割之土地部分及土地之所有權，應無負擔移轉於新所有權人；無須附權利無瑕疵證書。土地部分或土地分配至一土地者，為該土地之部分。該土地之物權及於分配之土地部分及土地。第一句前段及第三句規定，僅適用於依第八十條第四項未為其他規定時。

## 第 84 條 圖冊之修正

- (1) 鄉鎮應將經認證之簡化重劃決議複本送交土地登記機關及管理地籍圖資之主管機關，告知第八十三條第一項公告之時點，並請求其將權利變動登載於土地登記簿及地籍圖資。第七十四條第二項規定準用之。
- (2) 簡化重劃之費用，準用第七十八條及第七十九條規定。

# 第五章 徵收

## 第一節 徵收之許可

### 第 85 條 徵收目的

- (1) 依本法僅得因下列目的辦理徵收：
  1. 依建設計畫之確定內容使用土地或為此類使用作準備；
  2. 將非屬建設計畫範圍內，但位於整體營建社區內之未營建或低度營建之土地，特別為消除建築空隙，使其依營建法規使用或將之導向營建使用；
  3. 為取得補償地之土地；
  4. 以新權利替代因徵收而受剝奪之權利；
  5. 所有權人未履行第一百七十六條第一項或第二項規定之義務者，將土地導向營建利用；
  6. 於保存自治法規（Erhaltungssatzung）適用範圍內，基於第一百七十二條第三項至第五項所稱之事由，保存營建設施；或
  7. 於確保城鄉再造實施措施自治法規（Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus）適用範圍內，基於第一百七十一條之四第三項所稱之事由，保存或拆除營建設施。
- (2) 下列規定之適用，不受影響：
  1. 第一項所稱目的以外之徵收規定；
  2. 為達第一項第六款所稱目的之邦法徵收規定。

### 第 86 條 徵收標的

- (1) 徵收，得為下列事項：
  1. 剝奪土地所有權或課予負擔；
  2. 剝奪土地其他權利或課予負擔；
  3. 剝奪取得、占有或使用土地之權利，或剝奪限制義務人使用土地之權利；包括依財產法（Vermögensgesetz）之移轉回復請求權（Rückübertragungsansprüche）；

4. 如本章有規定者，於其範圍內成立賦予第三款規定權利類型之法律關係。
- (2) 對土地之從物 (Zubehör)，及僅因暫時目的與土地相結合或嵌入建物之物，僅得依第九十二條第四項規定一併徵收。
- (3) 適用於剝奪土地所有權或課予負擔之規定，於第一項第二款至第四款規定之權利經剝奪、課予負擔或成立之情形，準用之。

#### **第 87 條 徵收許可之前提**

- (1) 僅於公共福祉所需，且無法以其他可期待之方式達成徵收目的時，始許可個案徵收。
- (2) 徵收之前提，為申請人曾以適當條件努力自行取得擬徵收土地而無結果，另於第一百條第一項及第三項規定之要件下申請人應提供合適之其他土地。申請人應釋明土地將於適當期限內使用於規定之目的。
- (3) 土地徵收目的係為準備營建使用（第八十五條第一項第一款）或導向營建使用（第八十五條第一項第二款）者，僅得為鄉鎮、公共需求主體或公共設施開發主體之利益為之。於第八十五條第一項第五款規定之情形，土地徵收，得為能於適當期限內實施營建措施並對此負有義務之有意營建者之利益，經請求為之。於正式確定之更新地區，如許可得為鄉鎮之利益徵收者，亦得為更新主體之利益徵收。
- (4) 徵收之許可，不受第二編第六章規定之影響。

#### **第 88 條 因城鄉建設強制理由之徵收**

為達成第八十五條第一項第一款及第二款所稱之目的，鄉鎮因城鄉建設強制理由申請土地徵收者，證明曾以適當條件努力自行購買擬徵收之土地而無結果即可，不適用第八十七條第二項規定。為鄉鎮或更新主體之利益申請徵收位於正式確定之更新地區之土地者，準用第一句規定。

#### **第 89 條 轉讓義務**

- (1) 鄉鎮應轉讓下列土地：
  1. 鄉鎮行使先買權而取得之土地，或
  2. 鄉鎮為本身利益而徵收，用以準備營建使用或導向營建使用之土地。作為擬採取之城鄉建設措施交換地之土地、為土地補償用途之土地，或為其他公共目的需用之土地，不適用之。為該土地已給予相當之補償地、土地共有權已移轉，或於土地上成立或賦予類似土地之權利、依住宅所有權法之權利或其他物上請求權者，無轉讓義務。
- (2) 取得土地所追求之目的得實現或已不存在者，鄉鎮應轉讓該土地。
- (3) 鄉鎮應考慮廣泛範圍之人民，而將土地轉讓予負有義務，於適當期限內依

營建法規或城鄉建設措施目標或目的使用該土地之人。於第一項第一句第一款情形，應優先考慮先前之買受人。於第一項第一句第二款情形，應優先考慮先前之所有權人。

(4) 鄉鎮得以下列方式履行轉讓義務：

1. 移轉土地所有權；
2. 成立或賦予類似土地之權利或依住宅所有權法之權利；或
3. 成立或賦予其他物權。

創設取得上述權利之請求權，與成立或賦予上述權利或移轉所有權相同。

## 第 90 條 徵收土地作為補償地

(1) 有下列情形者，得徵收土地用以補償（補償地）：

1. 依第一百條規定確定應以土地補償所有權人；
2. 於擬採取之城鄉建設發展範圍內適合作為補償地之準備，不可能亦無法期待來自徵收受益人（*Enteignungsbegünstigter*）之產權（*Grundbesitz*）、來自聯邦、邦、鄉鎮（鄉鎮聯合團體；*Gemeindeverband*）之產權，或來自聯邦、邦、鄉鎮（鄉鎮聯合團體）單獨或共同占多數之私法人之產權；及
3. 徵收受益人無法以適當條件自行取得合適土地作為補償地，特別是可能且可期待以其自己財產或其占多數資本之私法人之占有下，而以其他合適土地提供交易者。

(2) 有下列情形，土地不得徵收作為補償地：

1. 所有權人，或作為農業或林業使用之土地亦包括其他使用權人，其職業或營業活動依賴該擬徵收之土地，且為維持其經營經濟性之利益，不可期待其交付者，或
2. 土地或其收益直接供或受指定供公共目的或福利照護、教學、研究、疾病及健康照顧、教育、體育訓練，或供教堂及其他公法宗教社團之任務履行及其設立。

(3) 於建設計畫空間適用範圍外及整體營建之社區外，僅作為農業或林業使用之土地得徵收作為補償地。

(4) 不得為補償土地經徵收作為補償地之所有權人而徵收。

## 第 91 條 剝奪權利之替代

徵收目的係以新權利替代因徵收而受剝奪之權利者，僅於替代於第二節有規定者，始得為之。依第九十七條第二項第三句規定之徵收方式而以新權利替代受剝奪之權利者，準用第九十條第一項及第二項關於補償地之規定。

## **第 92 條 徵收之範圍、限制及一併徵收**

- (1) 土地徵收之範圍以實現徵收目的所需者為限。於土地上設定權利為負擔足以實現徵收目的者，徵收應以此為限。
- (2) 土地應設定地上權為負擔者，所有權人得請求剝奪所有權以取代負擔。土地應設定其他權利為負擔者，如該負擔為物權且對所有權人為不適當者，得請求剝奪所有權。
- (3) 土地或空間或經濟上相關連之產權僅部分應受徵收者，於剩餘土地或剩餘權利於營建上或經濟上已無法使用之合理範圍內，所有權人得請求一併徵收剩餘土地或剩餘權利。
- (4) 第八十六條第二項所稱之標的因徵收無法再為經濟利用或以其他方式為適當之利用者，所有權人得請求一併徵收。
- (5) 第二項至第四項規定之請求應於言詞審理終結以書面提出，或於徵收機關處作成紀錄。

## **第二節 補償**

### **第 93 條 補償之基本原則**

- (1) 徵收應給予補償。
- (2) 補償範圍包括：
  1. 因徵收所生之權利損失；
  2. 因徵收所生之其他財產上不利益。
- (3) 受補償權利人因徵收所生之財產上不利益，於確定補償時應予以考慮。受補償權利人對於財產上不利益之產生與有過失者，準用民法第二百五十四條之規定。
- (4) 補償之估算以徵收機關對於徵收申請為決定時之土地狀態為準。於提前占有改定之情形，以其生效時之狀態為準。

### **第 94 條 受補償權利人及補償義務人**

- (1) 因徵收而權利受不利影響致受財產上不利益者，得請求補償。
- (2) 徵收受益人負給付補償之義務。徵收補償地時，應為擬徵收土地取得補償地之人，負補償義務。

### **第 95 條 權利損失之補償**

- (1) 因徵收所生權利損失之補償，依照所徵收土地或其他徵收標的之交易價值（第一百九十四條）估算。交易價值之決定基準時點，為徵收機關對於徵收申請為決定時。

(2) 確定補償時，不考慮下列情形：

1. 許可之使用變更無法於可預見之時間內期待其發生者，預期該變更而生之土地升值；
  2. 因即將徵收所生之價格變動；
  3. 所有權人為避免徵收應可接受申請人以適當條件（第八十七條第二項第一句及第八十八條）提出買賣或互易邀約之時點後，所生之價值提升；但所有權人為提升價值所花費之資本或勞力，不在此限；
  4. 於禁止變更期間無建築主管機關許可，所為提升價值之變更；
  5. 於徵收程序開始後，無機關命令或徵收機關同意，所為提升價值之變更；
  6. 明顯與一般協議歧異，且有事實足以證明其締結係為獲得較高補償給付之協議；
  7. 所有權人於第四十條至第四十二條規定之情形主張補償者，不予考慮之土地價值。
- (3) 基於公法規定得隨時要求拆除之建築設施而無須補償者，如基於便宜事由之要求者，始予補償。於一定期限經過後始得無償要求拆除者，補償應依其剩餘期限與全部期限之比例估算。
- (4) 土地所有權之價格因第三人對該土地仍保有之權利、於另一土地新成立之權利，或個別受補償而減少者，於確定權利損失之補償時，應予考慮。

## **第 96 條 其他財產上不利益之補償**

- (1) 由於徵收所生之其他財產上不利益，僅於估算權利損失時未予以考慮之範圍，始予以補償。補償之確定應合理權衡公眾與當事人之利益，尤其為下列情形之補償：
1. 迄今之所有權人於其職業活動、營業活動，或履行其本質上應負之任務所受之暫時或持續損失，限於為與被徵收土地相同方式使用另一土地而支出之必要費用額度；
  2. 因徵收土地之部分，或空間或經濟上相關連產權之部分，致土地其他部分所生之價值減損，或因徵收土地上之權利，致其他土地所生之價值減損，以該價值減損依第一款確定補償時未列入考慮者為限。
  3. 因徵收所需搬遷之必要費用。
- (2) 第一項第二款規定之情形，應適用第九十五條第二項第三款規定。

## **第 97 條 他項權利人權利之處理**

- (1) 於符合徵收目的之範圍內，於擬徵收土地上之權利，及有權占有或使用土地或限制義務人利用該土地之對人權，得予以維持。

- (2) 未獲維持之土地上權利，得經權利人同意，以補償地或徵收受益人其他土地設定權利以為負擔，作為替代。未獲維持之對人權，得經權利人同意，成立一法律關係，賦予其對補償地或徵收受益人其他土地有相同類型的權利。為公共交通事業或電力、瓦斯、暖氣及水之公共供應系統主體所依賴以完成其本質任務之物權或對人權，經該事業申請，應成立相同類型之權利，作為替代；徵收受益人之土地不適合為之者，得為前述目的考量其他之土地。第三句之申請應於言詞審理開始前，以書面提出，或於徵收機關處作成紀錄。
- (3) 權利未獲維持或未以新權利替代者，於土地徵收時下列權利人應分別予以補償：
1. 土地之地上權人、農民養老年金權利人（Altenteilsberechtignte）、地役權人及物上取得權人（Erwerbsrecht）；
  2. 權利人占有該土地者，有權占有或使用土地之對人權之權利人；
  3. 有權取得該土地或限制義務人利用該土地之對人權之權利人。
- (4) 權利未獲維持、未以新權利替代，且未分別受補償者，於土地徵收時，有權請求自其權利所及之土地所有權之金錢補償中，補償其權利價值。於其他情形因徵收所生權利損失之金錢補償，或依第九十六條第一項第二句所確定之金錢補償，準用之。

## **第 98 條 債務移轉**

- (1) 抵押權受維持或以另一土地之新權利替代，且因徵收而受影響之權利人個人同時為債務人者，徵收受益人承擔抵押權額度之債務。民法第四百十五條及第四百十六條規定準用之；因徵收而受影響之權利人視為第四百十六條所稱之讓與人。
- (2) 土地債務或定期土地債務受維持或以另一土地之新權利替代，且因徵收而受影響之權利人個人同時為債務人者，如其至遲於依第一百零八條指定之期日登記對其存在之請求之金額及原因，並依徵收機關或當事人之請求釋明時，亦同。

## **第 99 條 以金錢為補償**

- (1) 除本法另有規定外，補償應以一次性金額給付為之。經所有權人申請，如對於其他當事人係合理者，補償得以分期給付為之。
- (2) 土地設有地上權之負擔者，其補償應以地上權租金為之。
- (3) 一次性補償金額，應自徵收機關對於徵收申請為決定時起，依民法第二百四十七條規定之年利率百分之二加計利息。於提前占有指示之情形，以其



生效時為基準時。

## 第 100 條 以土地為補償

- (1) 所有權人為確保其職業活動、營業活動，或履行其本質上應負之任務，而依賴土地者，有下列情形之一時，依其申請應確定以適當之補償地為補償：
  1. 徵收受益人支配該適於作為補償地之土地，且其職業活動、營業活動，或履行其本質上應負之任務並不依賴該土地；或
  2. 基於徵收機關之合義務裁量，徵收受益人得以適當條件自行取得合適之補償地；或
  3. 得依第九十條規定之徵收取得適當之補償地。
- (2) 補償經確定以補償地為之者，亦應標明該補償地之使用目的及該土地作為目的使用之期限。第一百零二條及第一百零三條規定準用之。
- (3) 應徵收土地上建有自用住宅或獨立農場（Kleinsiedlung）者，於符合第一項第一款至第三款之要件下，基於所有權人之申請，補償亦應確定以適當之補償地為之。依公法規定得隨時要求拆除該建物而無須補償者，不適用之。
- (4) 徵收機關於合理權衡公眾與當事人之利益，依其合義務之裁量，認為以土地補償為合理，且徵收受益人有第一項第一款或第二款所列要件者，得依被徵收人或徵收受益人之申請，確定全部或部分以補償地為補償。
- (5) 補償地價之調查估計，準用第九十五條之規定。因徵收而受影響之權利人其餘之不動產（Grundvermögen）經取得補償地，有逾第一句之價值者，該升值得予考慮。補償地價值低於擬徵收之土地者，應確定相當於價差之額外金錢補償。補償地價值高於擬徵收之土地者，應確定受受補償權利人應支付徵收受益人相當於價差之衡平給付。衡平給付於依第一百一十七條第五項第一句規定之實施命令確定之日到期。
- (6) 確定以土地為補償者，未於擬徵收土地維持之物權或對人權，應依權利所有權人之申請，全部或部分依第九十七條第二項規定替代之。其為不可能或不足者，應以金錢分別受補償權利人；對於第九十七條第四項所稱之權利，僅於其經依第五項給予所有權人額外金錢補償而未獲滿足者，始適用之。
- (7) 第一項、第三項、第四項及第六項之申請，應以書面提出，或於徵收機關處作成紀錄，並於第一項、第三項及第四項之情形，應於言語辯論開始前，及於第六項情形開始前，以及第六項情形，應於言語辯論終結前為之（第一百零八條）。
- (8) 共有權、類似土地之權利或依住宅所有權法之權利適於確保權利人之職業或營業活動，或為履行其本質上應負之任務者，得提供所有權人上述權利

以取代補償地。所有權人拒絕第一句提供之補償者，應以金錢補償所有權人。第一百零一條規定之適用，不受影響。

- (9) 所有權人依第一項或第三項規定有權請求補償地，且經徵收受益人同意，於徵收程序外自行取得補償地或第八項所稱之權利者，所有權人對徵收受益人有權請求償還必要費用。徵收受益人僅於其本身節省費用之範圍內，負償還義務。償還金額未達成協議者，由徵收機關決定之；該決定準用第一百二十二條之規定。

#### **第 101 條 授予其他權利作為補償**

- (1) 權衡當事人之利益為合理者，得依擬徵收土地之所有權人申請以下列方式給予其全部或部分補償：
1. 於擬徵收土地或徵收受益人其他土地上，設定或移轉土地共有權、賦予等同於土地之權利、依住宅所有權法之權利或其他物權；或
  2. 移轉徵收受益人已營建土地之所有權；或
  3. 移轉徵收受益人應營建自用住宅或獨棟農舍之土地所有權。
- 第一句權利與擬徵收土地之價差，準用第一百條第五項規定。
- (2) 第一項申請應於言詞審理終結前，以書面提出或於徵收機關處作成紀錄。

#### **第 102 條 回復原所有權之徵收**

- (1) 有下列情形之一者，徵收之原所有權人得要求為其利益將徵收土地再度徵收（回復原所有權之徵收）：
1. 徵收受益人或其權利繼受人未於指定期限內（第一百十三條第二項第三款及第一百十四條）依徵收目的使用土地，或於期限經過前放棄徵收目的；
  2. 鄉鎮未依第八十九條規定履行其轉讓義務。
- (2) 有下列情形之一者，不得要求回復原所有權之徵收：
1. 受徵收人原依本法或建地取得法（*Baulandbeschaffungsgesetz*）規定之徵收途徑取得該土地；或
  2. 已依本法為其他有意營建者之利益開始土地徵收程序，且徵收之原所有權人無法釋明將在適當期限內依規定目的使用該土地。
- (3) 申請回復原所有權之徵收，應於請求權發生時起兩年內向徵收主管機關提出。民法第二百零六條規定，準用之。於第一項情形已開始為合目的之使用，或向徵收機關提出申請前已轉讓或交付設有地上權之土地者，申請不得許可。。
- (4) 土地已有重大變化，或已以土地為全部或大部分補償者，徵收機關得拒絕回復原所有權之徵收。

(5) 權利因依本法規定徵收而經廢棄者，原權利人得於第一項所稱之要件下，要求於原有負擔之土地上，為其利益以徵收再度成立相同權利。回復原所有權之徵收之規定，準用之。

(6) 程序準用第一百零四條至第一百二十二條之規定。

### **第 103 條 回復原所有權之徵收補償**

回復原所有權之徵收請求經許可者，申請人應負擔受回復原所有權之徵收影響者權利損失之補償。第九十三條第二項第二款規定，不適用之。申請人於第一次徵收時，因其他財產不利益而受有補償者，應於因回復原所有權之徵收所生不利益消失之範圍內，返還補償。給予所有權人之補償，不得逾土地第一次徵收時作為基礎之交易價格，且應考慮致使土地價值提高之支出。此外，準用第二節關於補償之規定。

## **第三節 徵收程序**

### **第 104 條 徵收機關**

(1) 徵收，由上級行政機關為之（徵收機關）。

(2) 邦政府得以法規命令規定，徵收機關之決定應有無給職之陪席委員（ehrenamtlicher Beisitzer）共同參與。

### **第 105 條 徵收之申請**

徵收申請應向擬徵收土地所在地區之鄉鎮提出。鄉鎮應於一個月內將申請連同其意見，送交徵收機關。

### **第 106 條 當事人**

(1) 徵收程序之當事人如下：

1. 申請人；
2. 所有權人及登記於土地登記簿或以登記確保之對土地或對土地課予負擔之權利有權利之人；
3. 未於土地登記簿上登記對土地之權利或對土地課予負擔之權利有權利之人，有權由土地獲得滿足之請求權人，或有權取得、占有或利用土地或限制土地利用之對人權之權利人；
4. 補償地經準備者，補償地之所有權人及對於補償地享有第二款與第三款所稱權利之人；
5. 因第九十一條規定之徵收而受影響土地之所有權人；
6. 鄉鎮。

(2) 第一項第三款所稱之人，於向徵收機關申報其權利時為當事人。申報至遲

得於與當事人進行言詞審理終結前為之。

- (3) 對於申報之權利有疑義者，徵收機關應命申報人立即於一定期限內釋明其權利。期限經過後未能釋明者，於其釋明權利前，不得再參與。
- (4) 於土地登記簿上登記之抵押權債權人、已發行債券之土地債務或定期土地債務之債權人，及債權人之權利繼受人，依徵收機關之請求，應說明是否已有其他人取得抵押權、土地債務、定期土地債務或其他權利；債權人應指明取得權利者。第二百零八條第二句至第四句規定，準用之。

#### **第 107 條 言詞審理之準備**

- (1) 徵收程序應迅速進行。徵收機關應於言詞審理前作成所有必要之處置，以使程序盡可能於一次審理期日終結。徵收機關應使所有權人、申請人及徵收對其職務範圍有重要性之機關有陳述意見之機會。應剝奪所有權或設定地上權者，徵收機關於調查事實時，應取得鑑定委員會（第一百九十二條）之鑑定意見。
- (2) 應徵收位於建設計畫適用空間範圍以外之供農業使用之土地作為補償地者，徵收機關應聽取農業主管機關之意見。
- (3) 徵收程序得相互合併。鄉鎮提出申請者，徵收程序應合併。已合併之徵收程序得再分別進行。

#### **第 108 條 徵收程序之開始及言詞審理期日之指定；徵收註記**

- (1) 徵收程序因指定與當事人進行言詞審理期日而開始。言詞審理應邀請申請人、受影響土地之所有權人、其他由土地登記簿可知之當事人及鄉鎮。邀請應送達。邀請期限為一個月。
- (2) 為鄉鎮之利益，有下列情形時，徵收程序即得開始：
  - 1. 建設計畫草案已依第三條第二項規定公開展覽；且
  - 2. 已與當事人進行第八十七條第二項之協議，且對於其於期限內就建設計畫草案提出之建議已進行討論。鄉鎮得於同一期日進行第八十七條第二項之協議，且討論建議。

程序應促使建設計畫一具法拘束力，即得發布徵收決議。第一百十條或第一百十一條之協議，亦得於建設計畫有法拘束力前為之。

- (3) 邀請應包含下列事項：
  - 1. 申請人及受影響之土地；
  - 2. 徵收申請之主要內容，並表明得於徵收機關處閱覽申請書及其附件；
  - 3. 要求盡可能於言詞審理前向徵收機關以書面提出對於徵收申請之異議，或聲明作成紀錄；及

4. 表明於其缺席時，得就徵收申請及其他於程序中應處理之申請作成決定。
- (4) 邀請基於以土地補償之申請而參與之人員，除第三項規定之內容外，亦應包含表明申請以土地補償之所有權人及應給予土地補償之土地。
- (5) 徵收程序之開始應指明受影響之土地、於土地登記簿上登記之所有權人、及與當事人進行第一次言詞審理之期日，並依當地行政慣例公告。於公告中應要求所有當事人至遲於言詞審理時行使其權利，並表明於其缺席時，得就徵收申請及其他於程序中應處理之申請作成決定。。
- (6) 徵收機關通知土地登記機關徵收程序之開始。徵收機關請求土地登記機關於受影響土地之土地登記簿中記載徵收程序已開始（徵收註記）；徵收程序終結者，徵收機關請求土地登記機關塗銷徵收註記。土地登記機關應通知徵收機關，自徵收程序開始後受影響土地於土地登記簿上所為及將為之全部記載事項。
- (7) 於土地登記簿上已為強制拍賣或強制管理命令之登記，徵收程序涉及作為執执行程序標的之土地者，徵收機關應通知執行法院徵收程序之開始。

#### **第 109 條 許可義務**

- (1) 自徵收程序開始之公告起，第五十一條所稱之法律事件、開發案及分割應得徵收機關之書面許可。
- (2) 有理由認為法律程序、開發案及分割將使徵收目的之實現為不可能或有明顯困難者，徵收機關始得拒絕許可。
- (3) 第一項之法律事件或開發案預期於公告前為之者，徵收機關得命於較早時點即應負第一項之許可義務。命令應依當地行政慣例公告，並通知土地登記機關。
- (4) 第二十二條第五第二句至第五句、第五十一條第二項及第一百十六條第六項規定，準用之。

#### **第 110 條 協議**

- (1) 徵收機關應致力於當事人間之協議。
- (2) 當事人達成協議者，徵收機關應將協議作成紀錄。紀錄應符合第一百十三條第二項規定。紀錄應由當事人簽名。所有權人之代理人應有經認證之代理權。
- (3) 經認證之協議視為已不得訴請爭訟之徵收決議。第一百十三條第五項規定準用之。

#### **第 111 條 部分協議**

如當事人僅對於擬徵收土地之所有權移轉或負擔達成協議，但對於補償金額未達

成協議者，準用第一百十條第二項及第三項規定。如協議無特別約定者，徵收機關應命令先行支付權利人預期之補償金額。徵收程序繼續進行。

### 第 112 條 徵收機關之決定

- (1) 未達成協議時，徵收機關基於言詞審理，對於徵收申請、其餘已提出之申請及已提出之異議為決議。
- (2) 經當事人申請，徵收機關應事先對於擬徵收土地所有權之移轉或負擔，或其他因徵收致生之權利變更為決定。於此情形，徵收機關應命令先行支付權利人預期之補償金額。
- (3) 徵收機關許可徵收申請者，應同時決定下列事項：
  1. 第九十七條所稱對於徵收標的有權利之人應予維持之權利；
  2. 徵收標的、補償地或其他土地應成立之權利負擔；
  3. 成立法律關係，其賦予第八十六條第一項第三款及第四款所稱種類之權利；
  4. 以補償地補償之情形，補償地之所有權移轉或徵收。

### 第 113 條 徵收決議

- (1) 徵收機關之決議應送達當事人。決議應教示聲請法院裁判之容許性、方式及期限（第二百一十七條）。
- (2) 徵收機關許可徵收申請者，決議（徵收決議）應載明下列事項：
  1. 受徵收影響之人及徵收受益人；
  2. 其他當事人；
  3. 徵收目的及土地應使用於預定目的之期限；
  4. 徵收標的；及
    - 1) 土地所有權為徵收標的者，土地之面積、合於土地登記簿、地籍圖資及其他通常之標示；於土地部分徵收之情形，其標示應參照由有權續行測量（Fortführungsvermessungen）機關或受公權力委託之測量工程師完成之測量文件（測繪圖籍）；
    - 2) 土地上其他權利為獨立之徵收標的者，權利內容及合於土地登記簿之標示；
    - 3) 有權取得、占有或使用土地或限制土地利用之對人權為獨立之徵收標的者，權利內容及其存在原因；
    - 4) 一併徵收第八十六條第二項所稱之標的者，其標的。
  5. 土地設有權利負擔者，權利之種類、得以契約約定者，權利之內容、及權利之順位、權利人及土地；
  6. 成立第四款第三目所稱種類之權利者，法律關係之內容及參與之當事人；

7. 徵收前、後之所有權及其他法律關係；
  8. 補償之方式及額度，及依第一百條第五項第四句與第一百零一條第一項第二句之衡平給付額度，給付者及受給付者；第九十七條第四項規定之其他受徵收影響之人應受補償之金錢補償，應與其他金錢補償分開指明；
  9. 以補償地補償者，以第四款第一目所稱方式標明之土地。
- (3) 於第一百十一條及第一百十二條第二項之情形，徵收決議應依其內容為相應之限制。
  - (4) 土地之部分無法依第二項第四款第一目規定為標示者，徵收決議得基於其確定之自然特徵，或透過參考位置圖之記載予以標示。有測量結果者，徵收決議應以補充決議予以調整。
  - (5) 土地登記簿中記載強制拍賣或強制管理命令，徵收申請經許可時，徵收機關應通知執行法院徵收決議。

#### **第 114 條 使用期限屆滿**

- (1) 第一百十三條第二項第三款規定應實現徵收目的之期限，自權利變更發生時起算。
- (2) 有下列情形之一者，於期限經過前，徵收機關得依申請延長之：
  1. 受益人證明不能於所定期限內，無負債而實現徵收目的；或
  2. 於期限經過前，發生概括權利繼受，權利繼受者證明不能於所定期限內，無負債而實現徵收目的。

對於延長為決定前，應聽取徵收原所有權人之意見。

#### **第 115 條 授予其他權利作為補償之程序**

- (1) 擬徵收土地所有權人之補償應依第一百零一條規定確定，且於徵收決議發布時仍不可能為該條所稱權利之設定、移轉或權利價值之調查估計者，如所有權人指明其權利並提出申請時，徵收機關於徵收決議中，除確定以金錢為補償，亦得命徵收受益人於一定期限內，以適當條件提供受徵收影響者所稱種類之權利。
- (2) 徵收受益人未於一定期限內提供所稱種類之權利，或其與受徵收影響者未能達成協議者，為受徵收影響者之利益，依申請應以徵收剝奪徵收受益人此等權利。於權利內容得經由約定而確定之範圍內，徵收機關確定權利之內容。本章關於程序及補償之規定，準用之。
- (3) 第二項之申請，僅得於指定期限經過後六個月內提出。

#### **第 116 條 提前占有指示**

- (1) 基於公共福祉，迫切應立即實施擬採取措施者，徵收機關得依申請，以決

議指示申請人占有徵收程序涉及之土地。占有指示僅於經言詞審理後，始得為之。占有指示之決議應送達申請人、所有權人及直接占有人。占有指示於徵收機關指定之時點生效。依直接占有人之申請，對其之時點應確定為提前占有指示送達後至少兩週。

- (2) 徵收機關得將提前占有指示取決於以預期補償額度供擔保，及事先履行其他條件。依有權占有或使用土地之權利人之申請，提前占有指示應取決於以預期給予其補償額度供擔保。決定應送達申請人、占有人及所有權人。
- (3) 占有人之占有經由占有指示而受剝奪，受指示者成為占有人。受指示者得於土地上實施其於徵收申請中載明之營建開發案，並採取必要措施。
- (4) 因提前占有指示所生之財產上不利益未因金錢補償加計利息（第九十九條第三項）而受填補者，受指令者應予補償。補償之方式及額度，由徵收機關至遲於第一百十三條規定之決議中確定之。關於補償方式及額度之決議事先發布者，應送達於第二項第三句所稱之人。無論是否提出法院裁判之聲請，占有指示之補償於第一項第四句所稱之時點到期。
- (5) 對於占有指示補償或徵收補償有重要性者，依第二項第三句所稱之人之申請，徵收機關應以書面確認占有指示前之土地狀況。書面紀錄複本應寄送予當事人。
- (6) 徵收申請經駁回者，應廢棄提前占有指示，且指示原直接占有人再度占有。受指示者應補償全部因提前占有指示所生之特殊不利益。第四項第二句規定準用之。

## 第 117 條 徵收決議之實施

- (1) 徵收決議或第一百十二條第二項之決定已不得訴請爭訟者，如徵收受益人之金錢補償或於先行決定無第一百十二條第二項第二句規定之先行支付，已給付或以許可方式放棄取回權而提存者，徵收機關依當事人之申請實施執行徵收決議或先行決定（實施命令）。於第一百十二條第二項之情形，徵收機關得依受補償權利人之申請，將實施命令之發布取決於徵收受益人另以適當金額提供擔保。
- (2) 於第一百十一條之情形，如徵收受益人就當事人間無爭議之補償金額已給付或以許可方式放棄取回權而提存者，實施命令應依當事人之申請發布之。如協議無特別約定者，第一項第二句規定準用之。
- (3) 於第一百十三條第四項之情形，如徵收受益人已給付徵收決議及補充決議中確定之金錢補償或以許可方式放棄取回權而提存者，實施命令應依當事人之申請發布之。補充決議無須已不得訴請爭訟。
- (4) 實施命令應送達法律地位因徵收決議而受影響之所有當事人。實施命令應



以複本通知受徵收影響土地所在區（Bezirk）之鄉鎮。第一百十三條第五項規定準用之。

- （5）目前之權利狀態於實施命令確定之日，由徵收決議規定之新權利狀態取代之。第一百十三條第二項第六款成立之法律關係，同時發生；自該時點起，視為當事人間已約定該法律關係。
- （6）實施命令包含於確定日占有徵收土地及補償地之指示。
- （7）徵收機關應將經認證之徵收決議及實施命令之複本送交土地登記機關，並請求將權利變動登記於土地登記簿。

### 第 118 條 提存

- （1）金錢補償依第九十七條第四項規定有其他權利人應獲補償者，如數人對金錢補償有請求權，且未證明對於支付達成協議者，應放棄取回權而提存。提存應向受徵收影響土地所在區（Bezirk）之區法院（Amtsgericht）為之；強制拍賣法（Zwangsvorsteigerungsgesetz）第二條之規定，準用之。
- （2）應提存或許可提存之規定，不受影響。

### 第 119 條 分配程序

- （1）新權利狀態發生後，各當事人皆得以爭執其權利之共同當事人為被告，向普通法院主張其對提存金額之權利，或申請開始法院分配程序。
- （2）分配程序，由受徵收影響之土地所在區（Bezirk）之區法院管轄；有不明時，準用強制拍賣法第二條之規定。
- （3）於強制拍賣之情形，拍賣所得分配規定準用於分配程序，並適用下列歧異規定：
  - 1. 分配程序以決議開始；
  - 2. 程序開始之決議送達申請人視為強制拍賣法第十三條規定之查封；土地於強制拍賣或強制管理程序前已遭查封者，無須再行查封；
  - 3. 程序開始時，分配法院應依職權請求土地登記機關為強制拍賣法第十九條第二項所稱之通知；於經認證之土地登記簿頁之複本中，應納入徵收決議送達被徵收人時既存之登記及嗣後登記之變更及塗銷；
  - 4. 於程序中應依強制拍賣法第十條規定，考量第九十七條第四項規定之受補償權利人；基於分期之附隨給付請求權，僅至提存時止。
- （4）於強制拍賣之情形，如基於邦法規定，非由執行法院，而係由其他機關為所得之分配者，得以邦法規定該其他機關對於第一項至第三項之分配程序亦有管轄權。

## 第 120 條 徵收決議之廢棄

- (1) 徵收受益人未於徵收決議不得訴請爭訟時起一個月內，給付徵收決議課予之給付義務，而實施命令尚未發布者，徵收機關經申請，應廢棄徵收決議。未獲補償給付，或依第九十七條第四項規定應從中獲補償之當事人，有申請權。
- (2) 廢棄前，應聽取徵收受益人之意見。廢棄決議應送達所有當事人，並以複本通知鄉鎮及土地登記機關。

## 第 121 條 費用

- (1) 徵收申請被拒絕或撤回者，申請人應負擔費用。徵收申請經許可者，應由補償義務人負擔費用。回復原所有權徵收之申請經許可者，由受回復原所有權徵收之影響者負擔費用。其他當事人之申請被拒絕或撤回者，如其申請顯無理由時，應由其負擔處理其申請所生之費用。
- (2) 費用，係指程序費用及當事人合目的之法律追訴或權利防禦所必要之花費。有必要已委任代理人者，應支付之律師或其他代理人之費用得請求償還。對於應支付代理人之費用法無明文者，僅得於法定之法律諮詢者（*Rechtsbeistand*）費用額度請求償還。
- (3) 因可歸責於償還請求權人所生之費用，由其自行負擔；代表人之可歸責事由，由本人負擔。
- (4) 程序費用，依邦法規定決定之。徵收機關於徵收決議中或以其他決議，確定費用。決議亦應決定委任律師或其他代理人之必要。

## 第 122 條 執行名義

- (1) 下列事項，應依民事訴訟法關於民事爭訟判決執行之規定強制執行：
  1. 協議紀錄中載明之給付；
  2. 不得訴請爭訟之徵收決議中，應支付之金錢補償或衡平給付；
  3. 於提前占有指示決議或其廢棄處分中確定之給付。衡平給付之強制執行，於實施命令有效且已不得訴請爭訟者，始得許可。
- (2) 執行文書由徵收機關所在區（*Bezirk*）之區法院書記處負責證書人員核發之，如訴訟已繫屬者，由該法院書記處負責證書人員為之。於民事訴訟法第七百三十一條、第七百六十七條至第七百七十條、第七百八十五條及第七百八十六條之情形，由徵收機關所在區（*Bezirk*）之區法院取代審判法院。

## 第六章 公共設施開發

### 第一節 通則

#### 第 123 條 公共設施開發負擔

- (1) 未依其他法律規定或公法義務而課予他人者，開發為鄉鎮之任務。
- (2) 公共設施應依營建及交通需求合乎成本建造之，且至遲於毗鄰營建設施完工時供使用。
- (3) 對於公共設施開發，無請求權。
- (4) 公共設施之維護，依邦法規定為之。

#### 第 124 條 拒絕要約後之公共設施開發義務

鄉鎮已發布第三十條第一項所稱之建設計畫，且拒絕締結關於公共設施開發之城鄉建設契約之合理要約者，負有自行執行公共設施開發之義務。

#### 第 125 條 建設計畫之拘束

- (1) 第一百二十七條第二項所稱之公共設施之設置，以建設計畫為前提。
- (2) 無建設計畫者，如設施符合第一條第四項至第七項所稱之要求時，始得設置之。
- (3) 公共設施之設置異於建設計畫之確定內容，而該歧異符合規劃之基本特徵，且有下列情形之一者，其合法性不受影響：
  1. 公共設施不足確定內容之要求；或
  2. 公共設施開發受益費義務人之負擔未較合於計畫之設置為重，且該歧異未對相關土地之利用造成嚴重之不利影響。

#### 第 126 條 所有權人之義務

- (1) 所有權人應容忍於其土地上設置下列物品：
  1. 街道照明燈具之支撐裝置及管線，包括燈具與附屬物；及
  2. 公共設施之標示與指示牌。所有權人應事先被告知。
- (2) 公共設施開發主體應排除因設置或移除第一項所稱物品對於所有權人所生之損害；其得以給付適當之金錢補償代之。對於補償無法達成協議者，由上級行政機關決定之；決定前應聽取當事人之意見。
- (3) 所有權人應為其土地附載鄉鎮確立之編號。此外，適用邦法之規定。

## 第二節 公共設施開發受益費

### 第 127 條 公共設施開發受益費之徵收

- (1) 鄉鎮為滿足其為公共設施支出之費用而無法以其他方式支付者，依以下規定徵收公共設施開發受益費。
- (2) 本節所稱之公共設施如下：
  1. 有利於營建地區開發（zum Anbau bestimmt）之公共街、道及廣場；
  2. 於營建地區內，基於法律或事實之理由，無法以車輛通行之交通設施（如人行道、住宅道路）；
  3. 於營建地區內之集合道路；集合道路係指本身非有利於營建地區開發，但係對於營建地區開發有必要之公共街、道及廣場；
  4. 兒童遊樂場以外之停車區域及綠設施，且其係第一款至第三款所稱交通設施之部分，或依城鄉建設基本原則為營建地區內為其公共設施開發所必要者；
  5. 雖非公共設施之部分，用以保護營建地區不受聯邦污染防治法所稱有害環境影響之設施。
- (3) 公共設施開發受益費得為取得土地、清理及為公共設施之部分獨立徵收（費用分離）（Kostenspaltung）。
- (4) 對於非本節所稱之公共設施徵收公課之權利，不受影響。此特別適用於廢水排放設施及電力、瓦斯、暖氣及水之公共供應系統。

### 第 128 條 公共設施開發費用之範圍

- (1) 第一百二十七條之公共設施開發費用包括下列支出：
  1. 取得公共設施及清理土地；
  2. 首次建造，包括排水及照明之設置；
  3. 接收設施為鄉鎮之公共設施。公共設施開發費用亦包括鄉鎮自其財產準備之土地於準備時之價格。於第五十七條第四句及第五十八條第一項第一句所稱分配負有公共設施開發受益費之義務之情形，第六十八條第一項第四款之價格亦屬取得公共設施所需土地之費用。
- (2) 鄉鎮依邦法有權，為擴大或改善公共設施所需費用而徵收公共設施開發受益費者，該權利不受影響。邦得規定，公共設施照明所需費用不納入公共設施開發費用中。
- (3) 公共設施開發費用不包括下列支出：
  1. 橋樑、隧道、地下通道及其附屬坡道；

2. 連結聯邦公路、一級與二級邦公路之當地連結道路車道，且該車道之寬度無須較鄰接之自由行駛路段為寬者。

### **第 129 條 得徵收受益費之公共設施開發費用**

- (1) 為滿足無法以其他方式支付之開發費用，僅得為符合建設法規而使用營建用地及供營業使用之土地所必須之公共設施之範圍內，始得徵收受益費（得徵收受益費之公共設施開發費用）。第一百二十七條第二項之設施係由所有權人設置或係其基於建設法規之要求者，不得徵收受益費。鄉鎮至少負擔百分之十之得徵收受益費之公共設施開發費用。
- (2) 所有權人或其前手為公共設施開發措施已支出之費用，於接收為鄉鎮之公共設施時，不得重新徵收。

### **第 130 條 得徵收受益費之公共設施開發費用之調查估計方式**

- (1) 得徵收受益費之公共設施開發費用，得依事實上所生之支出或依照標準費率調查估計之。標準費率，係依鄉鎮對於同等之公共設施通常平均耗費之支出確定之。
- (2) 得徵收受益費之公共設施開發費用，得就個別公共設施或公共設施之特定部分調查估計之。公共設施之部分，得依當地可辨識之特徵，或依法律觀點形成之（如建設計畫地區、重劃區、正式確定之更新地區之界限）。就對於土地之公共設施開發形成一整體之數設施，公共設施開發費用得整體調查估計之。

### **第 131 條 公共設施開發費用之分攤標準**

- (1) 就公共設施得徵收受益費之公共設施開發費用，經調查估計後，應分攤於經該設施開發之土地。多次開發之土地，以開發整體共同調查估計費用者（第一百三十條第二項第三句），於分攤公共設施開發費用時應僅考慮一次。
- (2) 分攤之標準如下：
  1. 營建或其他使用之種類及程度；
  2. 土地面積；
  3. 連接公共設施之土地寬度。分攤標準得併用。
- (3) 於聯邦建設法（修正更名前）生效後始開發之地區，得為不同之營建使用或其他使用者，第二項規定之標準，應依符合其使用差異性之種類及程度適用之。

### **第 132 條 自治法規規範事項**

鄉鎮以自治法規規範下列事項：

1. 第一百二十九條所稱開發設施之種類及範圍；
2. 調查估計及分攤費用之方式及標準費率額度；
3. 費用分離（第一百二十七條第三項）；及
4. 公共設施最終設置之特徵。

### 第 133 條 受益費繳納義務之標的及發生

- (1) 確定為營建或營業用之土地，得開始為營建或營業使用者，負受益費繳納義務。未確定為營建或營業用之已開發土地，依社會通念為可營建用地，且依鄉鎮規劃之營建發展即將營建者，負受益費繳納義務。鄉鎮應公告依第二句規定負受益費繳納義務之土地；公告無創設權利之效力。
- (2) 受益費繳納義務於公共設施建造完成時發生，部分受益費應於由該部分受益費支應之措施完成時發生。於第一百二十八條第一項第一句第三款之情形，受益費繳納義務發生於鄉鎮接收時。
- (3) 土地之受益費繳納義務尚未或未完全發生者，如土地上之營建開發案經許可者，或公共設施之設置開始且預期於四年內完成公共設施之設置者，得要求預先給付開發受益費，最高額度為預期之終局開發受益費。即使預付給付者無受益費繳納義務，預先給付仍以終局之受益費債務結算。預先給付決定發布後六年內仍未發生受益費繳納義務，且公共設施至該時點仍未能使用者，得請求返還預先給付。返還請求權自徵收預先給付時起，依民法第二百四十七條規定之年利率百分之二加計利息。鄉鎮得規定受益費繳納義務發生前，完全付清公共設施開發受益費。

### 第 134 條 受益費繳納義務人

- (1) 受益費繳納義務人係通知受益費裁決時之土地所有權人。土地上有地上權之負擔者，由地上權人取代所有權人為受益費繳納義務人。土地上有民法施行法第二百三十三條之第四條（Artikel 233 § 4）之物上用益權之負擔者，由權利人取代所有權人為受益費繳納義務人。數受益費繳納義務人為共同債務人；於住宅所有權及部分所有權之情形，各住宅所有權及部分所有權人僅按其共有部分負受益費繳納義務。
- (2) 受益費為該土地之公負擔，於第一項第二句情形，為地上權之公負擔，於第一項第三句情形，為物上用益權之公負擔，於第一項第四句情形，為住宅或部分所有權之公負擔。

### 第 135 條 受益費之屆期與支付

- (1) 受益費於受益費裁決通知後一個月到期。
- (2) 為避免個案中不合理之困難，尤其為執行經許可之營建開發案所必要者，

鄉鎮得許可公共設施開發受益費分期或以年金方式支付。建築營建開發案之財務已確保者，其支付方式應與財務資金支出相配合，但不得逾兩年。

- (3) 鄉鎮依第二項規定許可以年金支付者，公共設施開發受益費應以裁決轉變為最高為十次年度給付之債務。於裁決中應規定年度給付之額度及到期之時點。各剩餘金額依民法第二百四十七條規定之年利率以最高百分之二加計利息。年度給付視同強制拍賣法第十條第一項第三款所稱之分期給付。
- (4) 土地供農業或林地使用者，受益費於土地應用以維持農業經營經濟性之期間內，應無息延後給付。第一句亦適用於租稅通則第十五條所稱之使用轉讓及經營移轉予家庭成員之情形。土地作為聯邦社區農圃法（*Bundeskleingartengesetz*）所稱社區農圃之使用期間內，受益費亦無息延後給付。
- (5) 為公共利益或為避免不合理之困難而有必要者，鄉鎮於個案中亦得全部或部分免除公共設施開發受益費之徵收。受益費義務尚未發生者，亦得予以免除。
- (6) 其他之邦法便宜規定，不受影響。

## 第七章 自然保育措施

### 第 135 條之 1 開發案主體之義務；鄉鎮之實施；費用償還

- (1) 第一條之一第三項所稱確定之供衡平措施，由開發案主體執行。
- (2) 於其他區位之供衡平措施列於第九條第一項之一規定之土地者，鄉鎮應取代開發案主體或土地所有權人，並以其費用執行供衡平措施，如無法以其他方式確保時，亦應提供必要之土地。供衡平措施得於營建措施及分配前即執行之。
- (3) 土地預期將受侵害，得為營建或營業使用者，得請求費用。為滿足其衡平措施包括準備必要土地之花費，鄉鎮應收取費用償還金額。償還義務於鄉鎮提出供衡平措施時發生。費用償還金額為該土地之公負擔。
- (4) 關於地方費用之邦法規定，包含便宜性規定，準用之。

### 第 135 條之 2 核算之分攤標準

鄉鎮執行第一百三十五條之一第二項之供衡平措施者，費用由被列入之土地分攤。分攤標準如下：

- 1. 建築界線內之土地；
- 2. 容許之土地；
- 3. 預期之水泥化；或

4. 預期侵害之嚴重性。
- 分攤標準得相互連結。

### **第 135 條之 3 自治法規**

鄉鎮得以自治法規規範下列事項：

1. 依建設計畫確定內容供衡平措施形塑之基本原則；
2. 第一百三十五條之一之費用償還範圍；第一百二十八條第一項第一句第一款、第二款及第二句之規定，準用之；
3. 符合第一百三十條規定之費用調查方式及標準費率額度；
4. 第一百三十五條之二規定之費用分攤，包括依生物群落和利用類型預期受侵害之嚴重性之概括總額；
5. 要求預先支付之前提要件；
6. 費用償還金額之到期。

## **第二編 城鄉建設分則**

### **第一章 城鄉建設更新措施**

#### **第一節 通則**

#### **第 136 條 城鄉建設更新措施**

- (1) 城市與鄉鎮之城鄉建設更新措施，其統一準備與迅速實施係為公共利益者，依本章規定為準備及實施。
- (2) 城鄉建設更新措施，係指為排除城鄉建設之不良狀況，而可明顯改善或改造一地區之措施。城鄉建設之不良狀況，包括下列情形：
  1. 依該地區現存之營建或其他現狀，並考量氣候保護及氣候調適之利益，不符合對健康之居住與工作條件之一般要求，或地區內居民或勞工對安全之一般要求；或
  2. 依該地區之區位及功能，其任務之履行有重大不利影響。
- (3) 判斷城市或鄉村之地區內城鄉建設不良狀況是否存在，應特別考量下列事項：
  1. 居住及勞動條件或該地區內居民及勞工之安全，且與下列事項有關者：
    - 1) 住宅及工作場所之照明、日照及通風；
    - 2) 建物、住宅及工作場所之營建現狀；



- 3) 土地之可及性；
  - 4) 住宅及工作場所之既有混合狀況之影響；
  - 5) 已營建及未營建土地之種類、規模及現狀之利用；
  - 6) 由土地、營業、設備或交通設施產生之負面影響，特別是因噪音、髒亂及震動之負面影響；
  - 7) 現有之公共設施開發；
  - 8) 考量氣候保護及氣候調適之一般要求，能源供應現狀及地區之現有營建與公共供應系統設備之整體能源效率；
2. 該地區與下列事項有關之功能運作：
- 1) 行駛與非行駛中車輛之需求與影響；
  - 2) 考量該地區於其功能所及區域所發揮之公共供應功能，其經濟狀況及發展能力；
  - 3) 該地區基礎公共設施開發，及綠地、遊樂場、運動場與共同需求設施之配置，特別考量該地區於其功能所及區域之社會與文化任務。
- (4) 城鄉建設更新措施應有助於公共福祉。其應促進下列事項：
1. 聯邦境內所有地區之建築結構，依氣候保護與氣候調適之一般要求及依社會、衛生、經濟及文化之需求而發展；
  2. 支持經濟及農業結構之改善；
  3. 聚落結構符合環境保護需求及人民與人口發展之健康生活與工作條件要求；
  4. 保存、更新及持續發展現有社區，改善地區與景觀風貌之形塑，及考量文化資產保存之需求。

公益及私益相互間應適當予以衡量。

### **第 137 條 利害關係人之參與及協力**

更新應儘早與所有權人、承租人、租佃權人（**Pächter**）及其他利害關係人進行討論。應促使利害關係人於更新時為協力及必要營建措施之實施，於此情形並應盡可能對其提供意見。

### **第 138 條 提供資訊義務**

- (1) 所有權人、承租人、租佃權人、其他有權占有或使用土地、建物或建物部分之人及受其委託之人，負有義務提供鄉鎮或受其委託之人相關資訊之事實，其知悉係為判斷一地區更新之必要性或為準備或實施更新所必需者。有關個人資料，特別是利害關係人於經濟與社會範疇內之個人生活狀況得蒐集之，亦即職業、收入及家庭之狀況、年齡、居住需求、社會網絡及其在地關係等資料。

- (2) 依第一項規定蒐集之個人資料僅得為更新目的而使用。受鄉鎮委託之人所蒐集之資料，僅得轉交該鄉鎮；為達成更新目的有必要者，鄉鎮得將資料轉送予第一百五十七條所稱之其他受託人及上級行政機關。更新地區之正式確定（*förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets*）經廢止者，資料應予刪除。蒐集之資料對於租稅徵收為必要者，得將其轉交財稅機關。
- (3) 受委託蒐集資料之人於採取行為時負有依第二項規定為行為之義務。該義務於行為終了後仍繼續存在。
- (4) 依第一項規定負有提供資訊義務之人拒絕提供資訊者，準用第二百零八條第二項至第四句關於告戒及確定怠金之規定。負有提供資訊義務之人因提供相關問題之資訊，將使本人或民事訴訟法第三百八十三條第一項第一款至第三款規定之親屬有受刑事訴追或依違反秩序罰法規定為裁罰程序之危險者，得拒絕之。

### **第 139 條 公任務主體之參與及協力**

- (1) 聯邦、包括其特別基金，邦、鄉鎮聯合團體及其他公法社團、公營造物及公法財團，應於其所負任務範圍內支持城鄉建設更新措施之準備及實施。
- (2) 第四條第二項、第四條之一第一項至第四項及第六項規定，於行政機關或其他公益主體準備或實施更新時，準用之。公益主體變更其意圖時，亦應通知鄉鎮。
- (3) 擬變更更新之目標與目的，或擬變更已經公益主體間協調之措施或規劃者，當事人間應立即進行協議。

## **第二節 準備及實施**

### **第 140 條 準備**

更新之準備為鄉鎮之任務；包括下列事項：

- 1. 準備性調查；
- 2. 更新地區之正式確定；
- 3. 確定更新之目標與目的；
- 4. 城鄉建設規劃；對於更新有必要者，亦包括建設指導規劃或框架規劃；
- 5. 討論擬進行之更新；
- 6. 社會計畫之擬訂及修訂；
- 7. 於更新地區正式確定前實施之個別規劃措施與營建措施。

### **第 141 條 準備性調查**

- (1) 於更新地區正式確定前，鄉鎮應實施準備性調查或促成必要之準備性調查，

以取得相關判斷資料，包括更新之必要性，關於社會、結構與城鄉建設之狀況及其相互關聯，欲達成之一般目標及更新之整體可實施性。準備性調查亦應涵蓋因擬實施之更新而直接受影響之利害關係人，於其經濟或社會領域中個人生活狀況可能產生之不良影響。

- (2) 已有足夠之判斷資料存在者，得由準備性調查中排除。
- (3) 鄉鎮對於準備性調查之開始作成決議，以開啟更新之準備程序。該決議應依當地行政慣例公告。決議中應指明第一百三十八條之提供資訊義務。
- (4) 開始準備性調查之決議一經當地行政慣例公告，即適用第一百三十七條利害關係人之參與及協力、第一百三十八條提供資訊義務及第一百三十九條公任務主體之參與及協力之規定；自公告時起，實施第二十九條第一項所稱開發案及拆除營建設施，準用第十五條之規定。營建許可申請之延緩裁決及依第一句後段規定之拆除營建設施之延緩裁決，因更新地區之正式確定而失其效力。

#### 第 142 條 更新自治法規

- (1) 鄉鎮得對於應實施城鄉建設更新措施之區域，以決議正式確定其為更新地區（正式確定之更新地區）。更新地區應限於合目的實施更新之範圍。個別土地之全部或一部未受更新影響者，得自更新地區中排除之。
- (2) 依更新之目標與目的，正式確定之更新地區外之土地有應供下列情形為使用者：
  - 1. 為正式確定之更新地區內居民或營業者於空間上為相關聯之安置，所為之替代建物或替代設施；或
  - 2. 因更新而應設置之共同需求設施或附屬設施；鄉鎮得為該目的正式確定適當之區域（替代及補充地區）。對於正式確定及其所生之效力，準用關於正式確定更新地區之規定。
- (3) 鄉鎮決議更新地區之正式確定，其為自治法規（*Sanierungssatzung*；更新自治法規）。於更新自治法規中，應標明更新地區。為更新自治法規之決議時，應同時以決議確定實施更新之期限；期限不得逾十五年。如更新無法於期限內完成者，得以決議延長之。
- (4) 第三節之規定對於更新之實施不具有必要性，且實施不會因排除其適用而預期有困難者，得於更新自治法規中排除其適用（簡化更新程序）；於更新自治法規中，亦得免除第一百四十四條全部，或免除同條第一項或同條第二項規定之許可義務。

#### 第 143 條 更新自治法規之公告；更新註記

- (1) 鄉鎮應依當地行政慣例公告更新自治法規。其亦得依當地行政慣例公告更新自治法規之決議；第十條第三項第二句至第五句之規定，準用之。於第一句及第二句之公告中，應指明適用第三節之規定，但簡易更新程序不在此限。更新自治法規經公告即生法律拘束力。
- (2) 鄉鎮應將具法律拘束力之更新自治法規通知土地登記機關。其應個別列舉受更新自治法規影響之土地。土地登記機關應於各該土地之土地登記簿中，註記更新之實施（更新註記）。第五十四條第二項及第三項規定，準用之。於更新自治法規中免除第一百四十四條第二項規定之許可義務者，不適用第一句至第三句規定。

#### 第 144 條 應經許可之開發案及法律事件

- (1) 於正式確定之更新地區中，下列事項應得鄉鎮之書面許可：
  1. 第十四條第一項所稱之開發案及其他措施；
  2. 就土地、建物或建物之部分，以債法契約關係約定逾一年之定期使用或利用之協議或協議之延長。
- (2) 於正式確定之更新地區中，下列事件應得鄉鎮之書面許可：
  1. 以法律行為為土地之轉讓，及地上權之設定與轉讓；
  2. 對於土地設定課予負擔之權利；但設定與第一百四十八條第二項所稱實施營建措施相關之權利者，不適用之；
  3. 成立負有為前二款所稱法律行為義務之債權契約；該債權契約經許可者，為執行該契約之物權法律行為亦視為經許可；
  4. 營建負擔之成立、變更或撤銷；
  5. 土地之分割。
- (3) 於特定個案中，鄉鎮得就正式確定之更新地區或其部分為概括之許可；並依當地行政慣例公告。
- (4) 下列事項，無須許可：
  1. 鄉鎮或更新受託人（Sanierungsträger）為信託財產而為契約當事人或所有權人參與之開發案及法律事件；
  2. 為預先法定繼承（Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge）之目的，依第二項第一款至第三款規定所為之法律事件；
  3. 於正式確定更新地區前已依建設法規許可之第一項第一款規定之開發案，鄉鎮依建築法規知悉，且於變更禁止生效前即應開始實施之第一項第一款規定之開發案，及維護工作與繼續迄今所為之利用；
  4. 有助於國防目的，第一項第二款及第二項規定之法律事件；

5. 公共需求主體以法律行為取得於第三十八條所稱程序中涉及之土地。

#### **第 145 條 許可**

- (1) 許可由鄉鎮核發；第二十二條第五項第二句至第五句之規定，準用之。有必要依建設法規為許可或以建設法規之同意替代者，許可由營建許可機關經鄉鎮同意後核發之。於第二句之情形，許可應於營建許可機關收受申請後二個月內為之；第二十二條第五項第三句至第六句之規定，除許可期限至多得延長為二個月外，準用之。
- (2) 有理由可認為開發案、法律事件包括土地之分割，或藉此可知擬為之利用，將使更新之實施不可能實現或有明顯困難，或違背更新之目標與目的者，始得駁回許可之申請。
- (3) 因當事人為其本人及其權利繼受人就更新之實施有下列情形，得排除明顯之困難者，應核發許可：
  1. 於第一百四十四條第一項第一款規定之情形，放棄因開發案所生增值應受之補償，及放棄因開發案擬為之利用所生增值變動應受之補償；
  2. 於第一百四十四條第一項第二款、第二項第二款或第三款規定之情形，放棄因廢止權利應受之補償，及放棄因行使該權利所生增值變動應受之補償。
- (4) 許可得附負擔，於第一百四十四條第一項規定之情形亦得附期限或條件。第五十一條第四項第二句及第三句之規定，準用之。第二項所稱之駁回事由得因締結城鄉建設契約而排除者，亦得以締結該契約為核發許可之條件。
- (5) 許可之申請經駁回，考量更新之實施，於經濟上已無法期待所有權人保有土地或依其向來或其他合法之方式為利用者，所有權人得要求鄉鎮收買其土地。經營農業或林業之土地位於正式確定之更新地區之內或之外，而鄉鎮履行收買土地之請求不致對其產生無法期待之負擔者，所有權人得請求鄉鎮收買其經營土地之全部；位於正式確定之更新地區外之土地已無法以適當程度為營建或經濟之利用者，鄉鎮不得主張此為無法期待之負擔。對於土地之收買無法達成協議者，所有權人得請求剝奪其所有權。所有權之剝奪，準用第一編第五章之規定。第四十三條第一項、第四項、第五項、第四十四條第三項及第四項規定，準用之。
- (6) 第二十二條第六項規定，準用之。已核發概括之許可或無必要核發許可者，鄉鎮基於當事人之申請，應發給證明。

#### **第 146 條 實施**

- (1) 實施包括正式確定更新地區內依更新目標與目的必要之規劃措施及營建措施。

- (2) 於有助於達到第二十六條第二款所稱目的之土地，及於同條第三款所稱之土地，僅於公共需求主體同意時，始得於城鄉建設更新措施範圍內為個別之規劃及營建措施。公共需求主體即使考量其任務，更新措施之實施仍具有重要公益者，應為同意之表示。
- (3) 鄉鎮得基於契約，將規劃措施之實施及第一百四十八條第二項第一句第三款所稱共同需求設施及附屬設施之設置或變更之全部或一部，交由所有權人為之。依第一句規定以契約交由個別所有權人承接之措施，無法保障其迅速且合目的之實施者，鄉鎮應確保相關措施之實施，或自行實施。

#### **第 147 條 規劃措施**

- (1) 規劃措施之實施為鄉鎮之任務；包括下列事項：

1. 土地規劃，包括土地之取得；
2. 居民及營業者之遷置；
3. 土地之清理騰空；
4. 公共設施之設置及變更；及
5. 使營建措施得以實施之其他必要措施。

土地之準備及第一條之一第三項所稱之供衡平措施之實施，依第九條第一項之一之規定，全部或部分列於自然及景觀可能將受侵害之其他區位之土地者，亦視為規劃措施。因更新而應設置之公共設施，包括替代設施，得位於正式確定更新地區之外。

#### **第 148 條 營建措施**

- (1) 營建措施之實施，如由所有權人實施得確保其迅速且合目的者，仍由其為之；然下列事項，鄉鎮仍負有實施義務：

1. 確保共同需求設施及附屬設施之設置與變更；及
2. 其本身為所有權人或無法保障其他營建措施由個別所有權人得迅速且合目的之實施者，其他營建措施之實施。

替代建物、替代設施及因更新而應設置之共同需求設施與附屬設施，得位於正式確定更新地區之外。

- (2) 下列事項，屬於營建措施：

1. 現代化及修繕工程；
2. 新建及替代建物；
3. 共同需求設施及附屬設施之設置與變更；
4. 營業之遷移或變更；及
5. 為分散與集中生產、分配、利用或儲存由再生能源或汽電共生產生之電力、

暖氣或冷氣之設施及設備之興建或擴建。

第一條之一第三項所稱之供衡平措施，其實施位於自然及景觀將可能受侵害之土地者，亦視為營建措施。

#### **第 149 條 經費及財務概算**

- (1) 鄉鎮應依規劃之狀況，擬訂經費及財務概算。該概算應與任務範圍受更新影響之其他公益主體之經費及財務構想相協調，並呈報上級行政機關。
- (2) 於經費概算中，鄉鎮應說明整體措施預計所需之費用。其他公益主體為更新相關之措施而支出之費用，應註記說明。
- (3) 於財務概算中，鄉鎮應說明其支應總體措施所需經費之構想。基於其他法令之財政經費與補助經費及其他公益主體之財務構想，應註記說明。
- (4) 經依邦法規定之主管機關同意，經費及財務概算得限於鄉鎮之多年財務規劃期間。城鄉建設更新措施應於可預見之一定期間內實施之要求，不受影響。
- (5) 鄉鎮及其上級行政機關得要求其他公益主體，提出其於正式確定更新地區內自身意欲之資訊及其經費與財務構想。
- (6) 上級行政機關得要求鄉鎮為經費及財務概算之追加或變更。其應確保鄉鎮與其他公益主體就措施之實施為經濟上有意義之合作，並支援鄉鎮由公共預算中籌措補助經費。

#### **第 150 條 變更公共供應系統設施之補償**

- (1) 於正式確定更新地區內，提供電力、瓦斯、水、暖氣、電信或廢（污）水處理設施等公共供應系統設施，因更新之實施而無法繼續供應者，對於逾越合理經營所必要範圍之特別支出，例如該設施之替代或遷移，鄉鎮應補償該任務主體因此產生之費用。任務主體因此產生之收益及損失，應予衡平。
- (2) 對於補償金額無法達成協議者，由上級行政機關決定。

#### **第 151 條 公課及費用之免除**

- (1) 下列行為，無須負擔規費、類似之非稅公課及費用：
  1. 為準備或實施城鄉建設更新措施者；
  2. 為實施土地之取得者；
  3. 為成立或解散專以作為更新受託人為其業務之公司者。
- (2) 公課之免除，不及於因法律爭訟而生之費用。邦法相關規定之適用，不受影響。
- (3) 第一項第二款所稱土地之取得，係指下列情形：

1. 由鄉鎮或第一百五十七條及第二百零五條所稱為準備或實施城鄉建設更新措施之法律主體取得土地。此亦包括取得土地作為城鄉建設更新措施範圍內之交換地或補償地；
2. 由為準備或實施城鄉建設更新措施而轉讓或喪失土地之人，或由為作為交換地或補償地而轉讓或喪失土地之人，取得土地。僅於下列情形中，得為費用之免除：
  - 1) 至城鄉建設更新措施結束前，於轉讓或喪失之土地所在之更新地區內取得土地；
  - 2) 於其他情形，自土地之轉讓或喪失時起十年內取得土地；
3. 以交付位於同一正式確定更新地區內之土地作為對待給付者，於該更新地區內取得土地；
4. 因第一百六十條或第一百六十一條所稱信託關係之成立、存續或終止，而取得土地。

### **第三節 更新之特別規定**

#### **第 152 條 適用範圍**

更新非依簡化更新程序實施者，本節之規定適用於正式確定更新地區。

#### **第 153 條 衡平及補償給付之計算；買賣價格；重劃**

- (1) 因有助於正式確定更新地區內準備或實施更新之措施，依本法規定應為衡平或補償之給付者，計算其金額時，對於單純因更新之展望、更新之準備或實施而產生之增值，僅於利害關係人以自己之支出而合法產生之範圍內，始列入考量。不動產市場中一般價值狀況之變動，應予考量。
- (2) 以法律行為轉讓土地及設定或轉讓地上權時，對於土地或權利所約定之現有價值逾越依第一項規定得出之價值者，亦為第一百四十五條第二項所稱更新有明顯困難之情形。於第一百五十四條第三項第二句或第三句規定之情形，繳納衡平費之義務已消滅者，不適用之。
- (3) 鄉鎮或更新受託人於取得土地時，不得約定高於準用第一項規定而得出之買賣價格。於第一百四十四條第四項第四款及第五款規定之情形，公共需求主體不得約定高於準用第一項規定而得出之買賣價格。
- (4) 依第八十九條及第一百五十九條第三項規定為轉讓時，土地應依正式確定更新地區法律上及事實上新規劃所生之交易價格為轉讓。第一百五十四條第五項規定，於買賣價格中相當於土地因更新所生之增值部分，準用之。
- (5) 於正式確定更新地區：
  1. 於調查估計第五十七條第二句規定之價格，及依第五十九條第二項、第四項



至第六項、第六十條及第六十一條第二項規定為金錢替代之情形，準用第一項規定；

2. 於調查估計第五十七條第三項及第四項規定之價格時，及依第五十九條第二項、第六十條及第六十一條第二項為金錢衡平之情形，應考量因正式確定更新地區法律上及事實上之新規劃所生之價格變動；
3. 第五十八條規定不適用之。

#### **第 154 條 所有權人之衡平費**

- (1) 為更新之財務需求，土地位於正式確定更新地區之所有權人應向鄉鎮以金錢繳納與其土地因更新而提升之土地價值相符之衡平費。分別共有人負共同債務人責任；於住宅所有權及部分所有權之情形，各住宅所有權及部分所有權人僅按其分別共有部分負繳納義務。於正式確定更新地區設置、擴建或改善第一百二十七條第二項所稱之公共設施者，於正式確定更新地區內土地不適用就該措施徵收費用之規定。第三句規定，於適用徵收第一百三十五條之一第三項所稱費用償還費之規定，準用之。
- (2) 土地因更新而提升之土地價值，為土地於未規劃或未實施更新時之土地價值（初始價值）及土地因正式確定更新地區法律上及事實上之新規劃所生之土地價值（最終價值）之差價。
- (2a) 鄉鎮得以自治法規規定衡平費不依第一項第一句規定，應以擴建或改善更新地區內第一百二十七條第二項第一款至第三款所稱公共設施（交通設施）所需支出（不包括融資成本）為基礎計算之；通過自治法規之前提要件為有事實認定更新地區內土地因更新而提升之土地價值，未明顯逾該支出之半數。自治法規應規定作為計算基礎之支出額度；其不得逾所需支出百分之五十。於自治法規之適用範圍內，個別土地之衡平費應依其面積與整體面積之比例計算；整體面積係以更新地區面積扣除交通設施面積為基礎。第一百二十八條第一項及第三項規定，準用之。
- (3) 衡平費應於更新終結後（第一百六十二條及第一百六十三條）繳納。鄉鎮得許可於更新終結前清償全數；且為支應更新措施之費用，亦得約定高於衡平費之金額。於更新終結前，衡平費繳納義務人對於確定衡平費金額有正當利益，且足以確定該金額得調查估計者，鄉鎮依其申請，應事先確定衡平費之金額。
- (4) 鄉鎮以裁決命繳納衡平費；費用於裁決通知後一個月到期。確定衡平費金額前，應給予衡平費繳納義務人於適當期限內，對於調查估計其土地價值之重要狀況及第一百五十五條第一項規定應計入之費用，有陳述意見及討論之機會。衡平費非該土地之公負擔。

- (5) 無論以自己或他人之資金無法預期衡平費繳納義務人於期限屆滿時履行繳納義務者，鄉鎮依所有權人之申請，應將衡平費轉換為分期付款。分期付款債務以最高年利率百分之六計息，且應併同節省之利息以年利率百分之五清償。基於公共利益、為避免不合理之困難，或為避免因不可歸責於衡平費繳納義務人不經濟之土地利用，有必要者，於個案中還款率得降為百分之一，並降低或免除分期付款之利息。為新建、現代化或修繕之財務所必需之不動產擔保權，鄉鎮應使其優先於為確保分期付款而設定之不動產擔保權。
- (6) 於土地上符合更新目標與目的之營建或其他利用經許可者，鄉鎮得要求所有權人預先支付第一項至第四項規定應繳納之衡平費；第一項至第五項規定，準用之。

### **第 155 條 衡平費之核算；免除**

- (1) 衡平費之核算，應包括下列事項：
1. 於其他程序中，特別是徵收程序，已列入考量之土地因更新所生之利益或土地增值；於重劃程序，第二項規定之適用不受影響；
  2. 所有權人以自己之支出合法產生之土地增值；所有權人依第一百四十六條第三項規定已實施規劃措施，或已設置或變更第一百四十八條第二項第一句第三款所稱之共同需求設施及附屬設施者，應核算對其所生之費用；
  3. 所有權人取得土地時，以符合第一款、第二款及第一百五十四條之金額作為部分買賣價格及已合法支付之土地增值。
- (2) 重劃已依第一百五十三條第五項規定實施者，無須繳納衡平費。
- (3) 有下列情形者，鄉鎮得就正式確定更新地區或更新地區將標示之部分，免除衡平費之確定：
1. 經鑑定調查估計，土地僅微幅增值；且
  2. 徵收衡平費所需之行政費用與可能之收入不成比例。
- 於更新終結前，亦得為第一句之決定。
- (4) 基於公共利益或避免不合理之困難之要求，鄉鎮於個案中得免除全部或一部衡平費之徵收。免除於更新終結前亦得為之。
- (5) 此外，關於地方費用之邦法規定，包括延期與免除之規定，準用之。
- (6) 對於所有權人已產生之規劃措施費用，或設置或變更第一百四十八條第二項第一句第三款所稱之共同需求設施及附屬設施之費用，其額度逾越依第一百五十四條及第一項規定調查估計之衡平費且未以契約免除其償還者，鄉鎮應償還所有權人。

## **第 156 條 正式確定之過渡規定**

- (1) 於正式確定前，第一百二十七條第二項所稱公共設施已產生之衡平費義務，不受影響。第一百三十五條之一第三項所稱之費用償還費，亦同。
- (2) 正式確定更新地區前，於涉及地區內土地之重劃程序中，重劃機關已擬訂第六十六條第一項規定之重劃計畫，或已作成第七十六條規定之先行決定者，仍予維持。
- (3) 正式確定更新地區前，徵收機關對於地區內之土地已作成第一百十三條規定之徵收決議，或第一百十條規定之協議已認證者，第一章之規定應繼續適用。

## **第 156 條之 1 更新措施之費用及財務**

- (1) 實施城鄉建設更新措施及更新受託人將信託財產移轉予鄉鎮後，鄉鎮於準備及實施城鄉建設更新措施時獲得之收入超過為此之支出而有盈餘者，該盈餘應分配予更新地區內土地之所有權人。土地所有權狀況以正式確定更新地區之決議公告時為準。於該時點後所有權經有償移轉者，前所有權人及依第一百五十四條規定應繳納衡平費之所有權人，各獲得該土地受分配額度之半數。
- (2) 個別土地受分配之盈餘額度，應依第一百五十四條第二項所稱土地初始價值之比例決定之。
- (3) 鄉鎮計算盈餘時，應扣除鄉鎮或所有權人為支付準備或實施更新措施之費用，由其他公共預算資金獲得之補助。此外，盈餘分配程序適用邦法之規定。

## **第四節 更新受託人及其他受託人**

### **第 157 條 為鄉鎮履行任務**

- (1) 鄉鎮為得委託適當之人，履行其應負之準備或實施更新之任務。但下列任務：
  - 1. 鄉鎮依第一百四十六條至第一百四十八條規定負有義務應實施之城鄉建設更新措施；
  - 2. 為準備或實施更新，受鄉鎮委託取得土地或其上之權利；
  - 3. 管理供更新使用之資金；僅得委託符合第一百五十八條規定承擔任務作為更新受託人之要件之企業(更新受託人)。
- (2) 鄉鎮不得將建設指導計畫之編製及為自己計算而作為之更新受託人之任務，委託予同一企業，或於法律上或經濟上與其附屬之企業。

### 第 158 條 受委託為更新受託人之要件

符合下列要件之企業，始得受委託任務作為更新受託人：

1. 企業本身非建設企業或附屬於一建設企業；
2. 企業依其業務活動及經濟狀況，適合且有能力合法履行更新受託人之任務；
3. 企業如已依法無須接受業務活動及其經濟狀況之年度稽核者，已進行或正進行該類稽核；
4. 代表人或主管人員具備必要之業務可信賴性。

### 第 159 條 作為更新受託人之任務履行

- (1) 更新受託人作為鄉鎮之信託受託人，以自己名義並為其計算，或以自己名義並為自己計算，履行鄉鎮委託第一百五十七條第一項第二句第一款或第二款規定之任務。更新受託人作為鄉鎮之信託受託人，以自己名義並為其計算，履行鄉鎮委託第一百五十七條第一項第二句第三款規定之任務。更新受託人應依鄉鎮之要求提供資訊。
- (2) 鄉鎮與更新受託人應以書面契約，至少確定任務內容、更新受託人應履行任務之法律地位、應由鄉鎮支付之適當報酬，及鄉鎮核發指示之權限。書面契約無須符合民法第三百十一條之二第一項之形式規定。任何一方僅得基於重大事由終止契約。
- (3) 更新受託人於受委託準備或實施更新任務後取得之土地，負有依第八十九條第三項及第四項規定並遵循鄉鎮指示為轉讓之義務。未轉讓之土地，更新受託人應告知鄉鎮，並依其要求轉讓予第三人或鄉鎮。
- (4) 買受人向更新受託人支付之買賣價格，包括第一百五十四條及第一百五十五條規定可能由所有權人負擔之費用者，更新受託人應將該費用轉交鄉鎮或與其結算。於第一百五十三條第四項第二句規定之情形，更新受託人應依請求，將基於借貸所生之請求權讓與鄉鎮並轉交已收取之利息及清償或與其結算。
- (5) 更新受託人對於由其保有所有權之土地，應依第一百五十四條及第一百五十五條之規定，向鄉鎮繳納衡平費。
- (6) 於為自己計算為行為之更新受託人，就其財產開始進行破產程序之情形，鄉鎮終止與其締結之契約者，於償還更新受託人已支付之費用後，得向破產管理人請求移轉其於受委託準備或實施更新任務後取得位於正式確定更新地區之土地。破產管理人負有將土地清冊交付鄉鎮之義務。鄉鎮僅得於收受土地清冊後六個月內，行使其請求權。此外，債權人因實施規劃措施所生之債務，於破產程序中由更新受託人之財產未獲得完全清償者，鄉鎮對於債權人負如同保證人之責任。

## 第 160 條 信託財產

- (1) 更新受託人受委託作為鄉鎮之信託受託人者，以信託財產並以自己名義，為鄉鎮之計算履行任務。更新受託人為法律交易行為，應自鄉鎮取得受任務委託為信託受託人之證明。其履行任務時，應於其姓名外附加表明信託關係之註記。
- (2) 作為信託受託人為行為之更新受託人，應將履行任務形成之信託財產與其他財產分別管理。
- (3) 鄉鎮提供更新受託人履行任務之資金，屬於信託財產。更新受託人以信託財產之資金、經由與信託財產有關之法律行為，或基於屬於信託財產之權利而獲得之物，或作為屬於信託財產之物因破壞、損壞或徵收之替代而獲得之物，亦屬於信託財產。
- (4) 鄉鎮應擔保更新受託人以信託財產應負義務之履行。更新受託人以借貸方式由第三人取得之資金，僅於鄉鎮以書面同意借貸者，始屬於信託財產。更新受託人自行提供之資金，亦同。
- (5) 更新受託人於受委託任務前或後，以非屬信託財產之資金或提供自己之交換土地而取得之正式確定更新地區內土地，應依鄉鎮之要求，經補償其支出後，移轉為信託財產。適用第一百五十三條第一項規定而得出之價格，應作為地價予以考量。
- (6) 作為信託受託人為行為之更新受託人，於其行為完成後，應向鄉鎮提出報告。於其行為完成後，更新受託人應將信託財產包括其未移轉之土地，移轉予鄉鎮。自移轉時起，鄉鎮代替更新受託人對於應以信託財產負責而尚存之義務，負履行之責任。
- (7) 於依第六項規定為移轉前，更新受託人得將因提供自己不屬於信託財產之相當之交換土地而取得且已移轉為信託財產之土地，或於鄉鎮委託其與更新有關之任務前至少已持有二年且已移轉為信託財產之土地，移轉返還為自己之財產。由其移轉為信託財產之土地已轉讓、於規劃措施範圍內為新土地之形成已運用，或其邊界已變更者，更新受託人得以相當於已移轉為信託財產之土地之價值之其他土地，移轉返還為自己之財產；為此其應取得鄉鎮之許可。更新受託人應償還信託財產依正式確定更新地區內法律上及事實上之新規劃而得出之土地交易價格。

## 第 161 條 信託財產之確保

- (1) 更新受託人就與信託財產無涉之義務，對第三人不得以信託財產負責。

- (2) 因更新受託人不以信託財產負責之義務而就信託財產進行強制執行者，鄉鎮得基於信託關係，依民事訴訟法第七百七十一條規定對於強制執行提出異議，更新受託人得準用民事訴訟法第七百六十七條第一項規定主張抗辯。
- (3) 於更新受託人之財產開始破產程序之情形，信託財產不屬於破產財團。鄉鎮終止信託關係者，破產管理人應將信託財產移轉予鄉鎮，並管理至移轉為止。自移轉時起，鄉鎮代替更新受託人，對於更新受託人應以信託財產負責之義務負履行責任。與開始破產程序結合之法律效果中，關於義務部分不發生。民法第四百十八條之規定，不予適用。

## **第五節 更新之終結**

### **第 162 條 更新自治法規之廢止**

- (1) 有下列情形之一者，應廢止更新自治法規：
  - 1. 更新已實施；或
  - 2. 更新經證明無法實施；或
  - 3. 更新意願將因其他原因放棄；或
  - 4. 依第一百四十二條第三項第三句或第四句規定確定之更新實施期限已屆至。上述情形僅存在於正式確定更新地區之一部者，應就此部分廢止更新自治法規。
- (2) 鄉鎮廢止正式確定更新地區全部或一部之決議，以自治法規為之。該自治法規應依當地行政慣例公告。鄉鎮亦得依當地行政慣例，公告已廢止正式確定更新地區之自治法規之決議；第十條第三項第二句至第五句之規定，準用之。自治法規經公告即生法律拘束力。
- (3) 鄉鎮應請求土地登記機關註銷更新註記。

### **第 163 條 個別土地法律效力之消滅**

- (1) 依更新之目標與目的，有下列情形之一者，鄉鎮得宣告該土地更新終結：
  - 1. 土地已興建完成或以其他方式為利用；或
  - 2. 建物已現代化或已完成修繕。鄉鎮依所有權人申請，應宣告該土地更新終結。
- (2) 與更新目標與目的相符之興建或其他利用，或現代化或修繕，亦得不妨礙更新之目標與目的而於嗣後時點為之者，於第一項所稱之時點前，鄉鎮即得以裁決對所有權人宣告個別土地更新終結。於此情形，無作成宣告之請求權。
- (3) 經宣告，第一百四十四條、第一百四十五條及第一百五十三條規定，對於該土地即不適用。鄉鎮應請求土地登記機關註銷更新註記。

## 第 164 條 回復所有權之移轉請求權

- (1) 更新自治法規依第一百六十二條第一項第一句第二款或第三款所稱之事由經廢止，或於第一百六十二條第一項第一句第四款規定之廢止情形更新未實施，鄉鎮或更新受託人於正式確定更新地區後，為實施更新，自土地所有權人自行取得，或依本法規定未提供相當之交換土地、補償地或成立第一百零一條第一項第一句第一款所稱種類之權利類型而取得土地者，原土地所有權人對於各該所有權人有回復所有權之移轉請求權。
- (2) 有下列情形之一者，無請求權：
  1. 建設計畫中確定為共同需求之營建用地、交通用地、公共供應系統設施用地或綠地，或為其他公共目的所需之用地，
  2. 原所有權人先前以徵收方式取得土地；或
  3. 所有權人已開始合目的使用土地；或
  4. 基於第八十九條或第一百五十九條第三項規定，土地已移轉於第三人；或
  5. 土地界線已重大變更。
- (3) 回復所有權之移轉請求，僅得於更新自治法規廢止後二年內為之。
- (4) 原所有權人應支付回復所有權移轉時土地之交易價格，作為買賣價金。
- (5) 第一百零二條規定之回復原所有權徵收之請求權，不受影響。依第一百零三條規定應給予所有權人之補償，以廢止正式確定時依事實及法律之狀況得出之土地交易價格為準。

## 第六節 城鄉建設之補助

### 第 164 條之 1 城鄉建設補助資金之運用

- (1) 為支應城鄉建設更新措施整體之統一準備及迅速實施（總體措施）所需之費用，應運用籌措及補助之資金（城鄉建設補助資金）。更新之財務或補助基於其他法令者，對與其相關之措施，於各該通過預算中提供之財務或補助資金，應以得於更新範圍內實施措施之方式運用。
- (2) 城鄉建設補助資金得運用於下列事項：
  1. 更新措施之準備（第一百四十條）；
  2. 第一百四十七條規定之規劃措施實施，包括因此而無殘留現值之補償；鄉鎮行政之人力或物力成本，不屬於規劃措施之費用；
  3. 第一百四十八條規定營建措施之實施；
  4. 依本法規定受委託之第三人適當報酬之給予；
  5. 第一百八十條規定社會計畫之實現及第一百八十一條規定困境衡平之提供。
- (3) 城鄉建設補助資金得運用於第一百七十七條所稱現代化及修繕之措施。無

其他約定者，於所有權人依契約對鄉鎮負實施義務之相關措施，及於因歷史、藝術或城鄉建設之價值而應保存之建物，有助於其維護、更新及合乎功能利用之其他措施，亦適用之。

## 第 164 條之 2 行政協定

- (1) 為補助城鄉建設更新措施，聯邦得依基本法第一百零四條之二規定，依各邦通過之預算，以同等適用、普遍及適當之標準，對鄉鎮及鄉鎮聯合團體之投資，提供各邦財政援助。運用財政援助之標準及其細節，由聯邦與邦以行政協定確定之。
- (2) 該財政援助之運用重點包括下列事項：
  1. 特別考量住宅興建及文化資產保存與維護之利益下，強化市鎮中心及社區中心於其城鄉建設之功能；
  2. 為設置住宅及工作場所、共同需求設施及附屬設施，考量其功能上有意義之分類（混合利用）及友善環境、節省費用與土地之營建方式，所為之用地再利用，特別是市鎮中心閒置之工業用地、軍事變更用地（Konversionsfläche）或鐵路用地；
  3. 為除去社會不良狀況之城鄉建設措施。

## 第二章 城鄉建設發展措施

### 第 165 條 城鄉建設發展措施

- (1) 城市與鄉鎮之城鄉建設發展措施，其統一準備與迅速實施係為公共利益者，依本章規定為準備及實施。
- (2) 鄉鎮境內之社區及其他地區，應依其對城鄉建設發展及鄉鎮規劃之重要性，或依邦區域或區追求之發展，以第一項規定之城鄉建設發展措施為首次發展，或於城鄉建設新規劃之範圍內導向新開發。
- (3) 有下列情形者，鄉鎮得對於應實施城鄉建設發展措施之地區，以決議正式確定其為城鄉建設發展地區：
  1. 措施符合第二項規定之目標與目的；
  2. 基於公共福祉有必要實施城鄉建設發展措施，特別為符合對於居住及工作場所增加之需求，為設置共同需求設施及附屬設施，或為閒置用地（brachliegender Fläche）之再利用；
  3. 無法以城鄉建設契約達成城鄉建設發展措施追求之目標與目的，或措施涉及之所有權人考量第一百六十六條第三項規定，不準備將其土地依適用第



一百六十九條第一項第六款及第四項規定所得之價格，移轉予鄉鎮或受其委託之發展受託人；

4. 確保得於可預見之期間內迅速實施措施。

公益及私益相互間應適當予以衡量。

- (4) 於正式確定城鄉建設發展地區前，鄉鎮應實施準備性調查或促成必要之準備性調查，以取得第三項關於確定要件之判斷資料。第一百三十七條至第一百四十一條規定，準用之。
- (5) 城鄉建設發展地區應以合目的實施發展之範圍為限。未受發展影響之個別土地之全部或一部，得自該範圍中排除之。有助於達成第二十六條第二款及第三十五條第一項第七款所稱目的之土地、第二十六條第三款所稱之土地、依國防用地取得法第一條第二項規定已進行聽證程序之土地，及供國防目的使用之意願為鄉鎮已知之聯邦所有土地，僅得於經需求主體同意後始得劃入城鄉建設發展地區。公共需求主體即使考量其任務，城鄉建設發展措施之實施仍具有重要公益時，應為同意之表示。
- (6) 鄉鎮決議城鄉建設發展地區之正式確定，其為自治法規（*Entwicklungssatzung*；發展自治法規）。於發展自治法規中，應標明城鄉建設發展地區。
- (7) 發展自治法規應附具理由。於理由中應說明合理化正式確定具發展需要地區之原因。
- (8) 發展自治法規之決議應依當地行政慣例公告。第十條第三項第二句至第五句之規定，準用之。於第一句之公告中，應指明第一百四十四條、第一百四十五條及第一百五十三條第二項規定之許可義務。發展自治法規經公告即生法律拘束力。
- (9) 鄉鎮應將具法律拘束力之發展自治法規通知土地登記機關。其應個別列舉受發展自治法規影響之土地。土地登記機關應於各該土地之土地登記簿中，註記城鄉建設發展措施之實施（發展註記）。第五十四條第二項第一句及第三項規定，準用之。

## 第 166 條 管轄與任務

- (1) 非依第四項之歧異規定者，發展措施由鄉鎮準備及實施。鄉鎮應就城鄉建設發展地區立即擬訂建設計畫，且無其他法令規定應為他人之任務者，應採取一切必要措施，以實現城鄉建設發展地區內預定之發展。
- (2) 鄉鎮應創設前提要件以產生符合預定城鄉建設發展及規劃之可運作地區，該地區依其經濟結構及人口組成符合城鄉建設發展措施之目標與目的，且於該地區中人民適當與合目的之物資及服務供應已獲確保。
- (3) 鄉鎮應取得城鄉建設發展地區內之土地。鄉鎮應確認迄今之所有權人是否

於第一百六十九條第六項規定範圍內謀求嗣後取得土地或權利及其法律形式。有下列情形者，鄉鎮應免為土地之取得：

1. 供營建利用之土地實施發展措施時，不應變更營建利用之種類及範圍；或
2. 土地之利用依城鄉建設發展措施之目標與目的已確定或有足夠明確性得確定，該土地所有權人得於適當期限內為相符之土地利用，並對此負有義務。鄉鎮未取得土地者，土地所有權人負有義務向鄉鎮繳納與其土地因發展措施而提升之土地價值相符之衡平費。

(4) 發展措施之準備及實施得委託第二百零五條第四項規定之規劃聯合團體。

#### **第 167 條 為鄉鎮履行任務；發展受託人**

- (1) 鄉鎮得委託適當之人，特別是發展受託人，履行其應負之準備或實施城鄉建設發展措施之任務。第一百五十七條第一項第二句及第一百五十八條規定，準用之。
- (2) 發展受託人作為鄉鎮之信託受託人，以自己名義並為鄉鎮計算，履行鄉鎮委託之任務。第一百五十九條第一項第三句、第二項、第一百六十條及第一百六十一條規定，準用之。
- (3) 發展受託人負有義務，依第一百六十九條第五項至第八項規定，轉讓信託財產之土地；其對此應受鄉鎮指示之拘束。

#### **第 168 條 收買之請求**

考量關於城鄉建設發展地區之說明或發展措施之狀況，土地位於城鄉建設發展地區內，所有權人於經濟上已無法期待保有其土地，或依原有或其他合法之方式為利用者，其得請求鄉鎮收買其土地。第一百四十五條第五項第二句至第五句規定，準用之。

#### **第 169 條 城鄉建設發展地區之特別規定**

- (1) 於城鄉建設發展地區準用下列規定：
  1. 第一百三十七條、第一百三十八條及第一百三十九條(利害關係人之參與及協力；提供資訊義務；公任務主體之參與及協力)；
  2. 第一百四十二條第二項(替代及補充地區)；
  3. 第一百四十四條及第一百四十五條(應經許可之開發案及法律事件；許可)；
  4. 第一百四十六條至第一百四十八條(實施；規劃措施；營建措施)；
  5. 第一百五十條及第一百五十一條(變更公共供應系統設施之補償；公課及費用之免除)；
  6. 第一百五十三條第一項至第三項(衡平及補償給付之計算；買賣價格)；
  7. 除第一百五十四條第二項之一外，第一百五十四條至第一百五十六條(所有

- 權人之衡平費；衡平費之核算、免除；正式確定之過渡規定）；
8. 第一百六十二條至第一百六十四條（措施之終結）；
  9. 第一百六十四條之一及第一百六十四條之二（城鄉建設補助資金之運用；行政協定）；
  10. 第一百九十一條（關於農業及林業土地交易之規定）。
- （2）第一編第四章關於土地規劃之規定，於城鄉建設發展地區不適用之。
- （3）於無建設計畫之城鄉建設發展地區，為利於鄉鎮或發展受託人履行其任務，得為徵收。徵收之前提為申請人曾以適當條件努力自行取得該土地。第八十五條、第八十七條、第八十八條及第八十九條第一項至第三項規定，於城鄉建設發展地區不適用之。
- （4）農業或林業利用之土地，依下列標準，準用第一百五十三條第一項規定：於未建立與國內農業交易價格不同交易價格之區域，土地價格以未預定發展措施地區一般土地市場於類似案例通常交易可得之價格為準。
- （5）鄉鎮為實施發展措施自行取得或依本法規定取得之土地，應依第六項至第八項規定轉讓；但於建設計畫中確定為共同需求之營建用地、交通用地、公共供應系統設施用地或綠地，或為其他公共目的或作為交換土地或補償地所需之土地，不在此限。
- （6）土地應依其新規劃及公共設施開發，考量多數人民及遵守發展措施之目標與目的，轉讓予負有義務於適當期限內，依建設計畫之確定內容及發展措施之要求為土地營建之有營建意願者。此時應優先考量原所有權人。第八十九條第四項規定，於轉讓義務準用之。確定為農業或林業利用之土地，應提供予為實施發展措施而已移轉或須交付土地之農民或從事林業者。
- （7）轉讓土地時，鄉鎮應注意有營建意願者應以經濟上有意義之連貫順序為營建行為，使城鄉建設開發之目標與目的得以實現，且使開發案得以與整體措施相配合。其並應確保新設之營建設施，符合城鄉建設開發措施之目標與目的得持續利用。
- （8）為發展之財務需求，土地或權利應依城鄉建設開發地區法律上及事實上之新規劃得出之交易價格為轉讓。第一百五十四條第五項規定，準用於買賣價格中與因發展而生土地增值相當之部分。

## **第 170 條 配合地區之特別規定**

依城鄉建設開發措施之目標與目的，就相關連之已營建地區應採取措施以配合預定發展者，鄉鎮得於發展自治法規中正式確定該地區（配合地區）。於發展自治法規中，應標明配合地區。於已符合第一百四十一條規定已實施準備性調查者，始得為正式確定。於配合地區，準用關於城鄉建設發展措施之規定，但第一百六

十六條第三項、第一百六十九條第二項至第八項規定，不在此限；適用於城鄉建設更新措施之規定，亦準用之；但第一百三十六條、第一百四十二條及第一百四十三條規定，不在此限。

### **第 171 條 發展措施之費用與財務**

- (1) 準備及實施發展措施時所生之收入，應使用於發展措施需求之財務。於實施城鄉建設發展措施及發展受託人將信託財產移轉予鄉鎮後，鄉鎮於準備及實施城鄉建設發展措施時獲得之收入超過為此之支出而有盈餘者，該盈餘應準用第一百五十六條之一規定為分配。
- (2) 鄉鎮應符合第一百四十九條規定，依規劃狀況擬訂經費及財務概算。依發展之目標與目的需求之費用，應予考量。

## **第三章 城鄉再造**

### **第 171 條之 1 城鄉再造措施**

- (1) 市鎮地區及社區之城鄉再造措施，其整體及迅速實施係為公益者，亦得替代或補充本法規定之其他措施，依本章規定實施之。
- (2) 城鄉再造措施，係指於城鄉建設功能嚴重喪失之地區，為建立永續城鄉建設結構進行調整而採行之措施。城鄉建設功能嚴重喪失，特別係指供特定利用，尤其是供居住目的之營建設施目前或可預見持續過度供給，或對氣候保護及氣候調適之一般要求無法獲得滿足之情形。
- (3) 城鄉再造措施有助於公共福祉。其應特別有助於下列事項：
  1. 聚落結構適應人口與經濟發展之需求及對氣候保護及氣候調適之一般要求；
  2. 改善居住及工作條件及環境；
  3. 強化市鎮中心區域；
  4. 引導不再符合需求之營建設施為新利用；
  5. 拆除無法引導另為利用之營建設施；
  6. 引導閒置用地或空地（freigelegte Fläche）為永續之城鄉建設發展，特別是有助於氣候保護及氣候調適之城鄉建設發展，或為與此相容之中間利用；
  7. 永續保存市鎮中心古老建物狀況。

### **第 171 條之 2 城鄉再造地區；城鄉建設發展策略**

- (1) 鄉鎮以決議確定應實施城鄉再造措施之地區為城鄉再造地區。其空間範圍應確定於得合目的實施措施之範圍。
- (2) 第一項決議之依據係由鄉鎮擬訂之城鄉建設策略，其中應以書面說明城鄉發展地區之目標及措施（第一百七十一條之一第三項）。公益及私益相互間

應適當予以衡量。

(3) 第一百三十七條及第一百三十九條規定，於準備及實施城鄉再造措施時，準用之。

(4) 第一百六十四條之一及第一百六十四條之二之規定，於城鄉再造地區準用之。

### **第 171 條之 3 城鄉再造契約**

鄉鎮為落實其城鄉建設發展策略必要時，應利用基於第十一條所稱之城鄉建設契約，特別是與參與之所有權人間，實施城鄉再造措施之可能性。契約之標的亦得特別為下列事項：

1. 於一定期間內營建設施拆除或調整之實施及費用負擔；
2. 依第三十九條至第四十四條規定請求權行使之放棄；
3. 參與所有權人間負擔之衡平。

### **第 171 條之 4 實施措施之確保**

- (1) 鄉鎮得以自治法規標明包括確定之城鄉再造地區（第一百七十一條之二第一項）或其一部之地區，且於該地區內為確保城鄉再造措施及以社會可接受方式實施之，第十四條第一項所稱之開發案及其他措施應經許可。第十六條第二項規定，於該自治法規準用之。
- (2) 關於擬訂第一項規定自治法規之決議已作成或已依當地行政慣例公告者，第十五條第一項規定於第一項所稱開發案及措施之實施，準用之。
- (3) 於第一項規定之情形，僅於基於鄉鎮擬訂之城鄉建設發展策略（第一百七十一條之二第二項）或社會計畫（第一百八十條），為確保考量城鄉建設及社會利益之城鄉再造措施過程，始得拒絕許可。即使考量公共福祉，於經濟上無法期待不實施開發案或措施者，應核發許可。
- (4) 第一百三十八條、第一百七十三條及第一百七十四條規定，於第一項規定之自治法規之地區，準用之。

## **第四章 社會城鄉**

### **第 171 條之 5 社會城鄉之措施**

- (1) 市鎮地區及社區中社會城鄉之城鄉建設措施，其統一與迅速實施係為公共利益者，亦得替代或補充本法規定之其他措施，依本章規定實施之。
- (2) 社會城鄉之城鄉建設措施，係指為穩定及提升因社會不良狀況受有不利而有特別發展需求之鄉鎮境內社區或其他地區價值之措施。社會不良狀況，特別係指一地區由於其中生活及工作之人民組成結構及經濟狀況而嚴重受

有不利之情形。特別發展需求，特別係指涉及受有不利之市鎮中心或其鄰近地區或密集之住宅區及混合區，於該地區內需要一套彼此協調之投資及其他措施。

- (3) 鄉鎮以決議確定應實施措施之地區。其空間範圍確定應於得合目的實施措施之範圍。
- (4) 第三項決議之依據係由鄉鎮經利害關係人（第一百三十七條）及公任務主體（第一百三十九條）參與而擬訂之發展，其中應以書面說明目標及措施。發展策略應特別包括有助於改善居住與工作條件及創造與維持社會穩定居民結構之措施。
- (5) 於發展策略之研擬及落實時，應促使當事人以適當方式加入及協力。鄉鎮應盡可能持續提供當事人意見及支持。為此得由鄉鎮及當事人合作設立協調機構。為實現及促進發展策略遵循之目標及承擔費用，必要時，鄉鎮應與所有權人及其他措施行為人締結城鄉建設契約。
- (6) 第一百六十四條之一及第一百六十四條之二規定，於第三項所稱地區內準用之。第一百六十四條之一第一項第二句有關基於其他法令之財務及補助資金之運用規定，亦特別適用於第二項第三句所稱之其他措施。

## **第五章 私人提議**

### **第 171 條之 6 城鄉發展之私人提議；邦法**

依邦法規定，於不損及本法規定其他措施之情形，得確定一定地區，由私人負責實施與當地相關，基於與鄉鎮之城鄉建設目標協調之策略，而有助於強化或發展市鎮中心、市鎮地區中心、住宅區、商業中心及其他對城鄉建設發展具有重要性地區之措施。為支應措施之財務及公平分攤與其相關之支出，得以邦法規定之。

## **第六章 保存自治法規與城鄉建設命令**

### **第一節 保存自治法規**

#### **第 172 條 營建設施及地區特性之保存（保存自治法規）**

- (1) 鄉鎮得於建設計畫中或以其他自治法規標明一定地區，於其中有下列情形之一者，建築設施之拆除、變更或使用變更，應經許可：
  - 1. 基於其城鄉建設形態，以保存其城鄉建設之特性（第三項）；
  - 2. 為維持居住人民之組成結構（第四項）；或
  - 3. 於城鄉建設結構轉變時（第五項）。

於第一句第一款規定之情形，建築設施之設置，亦應經許可。第十六條第二項規定，於自治法規準用之。邦政府對第一句第二款之自治法規地區內之土地，得訂定適用期間最長為五年之法規命令，規定全部或部分應供居住目的使用之建物，非經許可，不得成立住宅所有權或部分所有權（住宅所有權法第一條）。該禁止視為民法第一百三十五條所稱之禁止。第二十二條第二項第三句及第四句、第六項及第八項規定，於第四句規定之情形準用之。

- (2) 關於擬訂保存自治法規之決議已作成或已依當地行政慣例公告者，實施第一項所稱之開發案準用第十五條第一項規定。
- (3) 於第一項第一句第一款規定之情形，如營建設施單獨或與其他營建設施共同形塑地區風貌、市鎮形態或景觀風貌，或對城鄉建設，特別是歷史或文化，具有重要性時，始得拒絕許可。地區之城鄉建設形態因擬為之營建設施將受不利影響者，始得拒絕設置營建設施之許可。
- (4) 於第一項第一句第二款及第四句規定之情形，如基於特殊之城鄉建設原因應維持居住人民之組成結構時，始得拒絕許可。即使考量公共福祉，維護營建設施或不成立住宅所有權或部分所有權，於經濟上不再具有期待可能性者，仍應為許可。有下列情形者，亦應為許可：
  - 1. 考量營建技術法規之最低要求，營建設施之變更有助於建立一般住宅合時宜之設備狀況；
  - 1-1. 建築設施之變更有助於配合能源節約辦法（Energieeinsparverordnung）規定之營建或設施技術之最低要求；
  - 2. 土地屬於遺產，且為共同繼承人或受遺贈人之利益應成立住宅所有權或部分所有權；
  - 3. 為自行利用，應將住宅所有權或部分所有權移讓予所有權人之家庭成員；
  - 4. 未經許可，第三人對住宅所有權或部分所有權之移讓請求權無法滿足，而為確保該請求權，於許可保留生效前已於土地登記簿為預告登記者；
  - 5. 於提出申請成立住宅所有權或部分所有權時，建物非用於居住目的；或
  - 6. 所有權人負有義務，自住宅所有權成立時起七年內，僅得轉讓住宅予承租人；民法第五百七十七之一條第二項第一句規定之期限，縮短為五年；民法第五百七十七之一條第一項規定之期限，不適用之。

於第三句第六款規定之情形，許可中得規定，於義務存續期間，移轉建物之住宅所有權，亦應得鄉鎮之許可。該許可義務得依鄉鎮之請求，登記於住宅登記簿中；該許可義務於轉讓義務屆期後消滅。

- (5) 於第一項第一句第三款規定之情形，為確保基於社會計畫（第一百八十條）考量社會利益之過程，始得拒絕許可。尚未擬訂社會計畫者，鄉鎮應準用

第一百八十條規定擬訂之。第四項第二句規定，準用之

### **第 173 條 許可；收買請求權**

- (1) 許可由鄉鎮為之；第二十二條第五項第二句至第五句規定，準用之。營建法規之許可或替代該許可之營建法規之同意為必要者，許可由營建許可機關經鄉鎮同意後為之；營建許可或同意程序中，應對於第一百七十二條第三項至第五項所稱之利益為決定。
- (2) 於第一百七十二條第三項規定之情形許可經拒絕者，所有權人於符合第四十條第二項規定之要件下，得請求鄉鎮收買土地。第四十三條第一項、第四項、第五項、第四十四條第三項及第四項規定，準用之。
- (3) 鄉鎮對於許可之申請為決定前，應與所有權人或其他負維護義務者討論對於決定具有重要性之事實。於第一百七十二條第四項及第五項規定之情形，亦應聽取承租人、租佃權人及其他使用權人之意見。於第一百七十二條第四項第三句第六款規定之情形，鄉鎮應將許可之核發通知依第二句規定應聽取意見之人。
- (4) 邦法之規定，特別是關於文化資產之保存及維護，不受影響。

### **第 174 條 例外**

- (1) 第一百七十二條規定，不適用於供第二十六條第二款規定所稱目的使用之土地及第二十六條第三款所稱之土地。
- (2) 第一項所稱類型之土地位於保存自治法規適用範圍者，鄉鎮應就此通知需用主體。需用主體擬為第一百七十二條第一項所稱之開發案者，應向鄉鎮申報之。依第一百七十二條規定鄉鎮得拒絕核發許可之要件存在，且即使考量需用主體之任務，維護或免除營建設施之設置對其為可期待者，需用主體應依鄉鎮之要求放棄開發案。

## **第二節 城鄉建設命令**

### **第 175 條 一般規定**

- (1) 鄉鎮擬作成營建命令（第一百七十六條）、現代化或修繕命令（第一百七十七條）、植栽命令（第一百七十八條），或拆除或回復土地功能命令者，應事先與利害關係人討論其措施。鄉鎮應對於所有權人、承租人、租佃權人及其他使用權人，於其可能之範圍內，就措施得實施之方式及公庫提供財務之可能性提供意見。
- (2) 命依第一百七十六條至第一百七十九條規定為措施之前提要件，為基於城鄉建設之原因有立即實施之必要；為第一百七十六條規定之營建命令，亦



應考量居民急迫之居住需求。

- (3) 承租人、租佃權人及其他使用權人，應容忍第一百七十六條至第一百七十九條規定措施之實施。
- (4) 第一百七十六條至第一百七十九條之規定，不適用於供第二十六條第二款規定所稱目的使用之土地及第二十六條第三款規定所稱之土地。對於該土地有應依第一百七十六條至第一百七十九條規定發布命令之前提要件者，需用主體於不影響其履行任務之範圍內，應依鄉鎮之請求，實施相關措施或容忍其實施。
- (5) 邦法之規定，特別是關於文化資產之維護及保存，不受影響。

### 第 176 條 營建命令

- (1) 於建設計畫之適用範圍內，鄉鎮得以裁決課予所有權人於指定之適當期限內為下列行為之義務：
  - 1. 符合建設計畫之確定內容營建其土地；或
  - 2. 調整現存建物或現存之其他營建設施以符合建設計畫之確定內容。
- (2) 營建命令得命於第一項所稱地區外，但於整體營建之社區內為之，以使未營建或低度營建之土地得符合營建法規為利用，或引導為營建利用，特別是消除建築空隙。
- (3) 基於經濟理由無法期待所有權人實施開發案者，鄉鎮應不為營建命令。
- (4) 所有權人釋明基於經濟理由無法期待其實施開發案者，得請求鄉鎮收買其土地。第四十三條第一項、第四項、第五項，第四十四條第三項及第四項規定，準用之。
- (5) 實施營建命令前應拆除營建設施或其部分，實施始為可能者，所有權人亦負有依營建命令拆除之義務。第一百七十九條第二項、第三項第一句、第四十三條第二項、第五項，第四十四條第三項及第四項規定，準用之。
- (6) 土地經確定為營建利用外之使用者，第一項及第三項至第五項規定，準用之。
- (7) 應於指定適當期限內為營建用地提出核發營建監督許可必要申請之義務，得與營建命令結合。
- (8) 依邦法規定為執行措施（**Vollstreckungsmaßnahme**）後，所有權人仍不履行第七項規定之義務者，亦得於第一項規定之期限經過前，開始第八十五條第一項第五款規定之徵收程序。
- (9) 於徵收程序中應認為發布營建命令之前提要件存在；關於徵收許可之規定，不受影響。估算補償時，於營建命令已不得訴請爭訟後所生之增值不予考量；但所有權人以自己之支出而合法產生之增值，不在此限。

## 第 177 條 現代化命令及修繕命令

- (1) 營建設施依其內部或外部現狀顯示有不良狀況或缺失，其可能以現代化或修繕排除或除去者，鄉鎮對於不良狀況之排除得為現代化命令，對於缺失之除去得為修繕命令。營建設施所有權人負有排除不良狀況及除去缺失之義務。於為現代化命令或修繕命令之裁決中，應表明須排除之不良狀況或須除去之缺失，並指定實施必要措施之適當期限。
- (2) 營建設施不符合健康之居住及工作條件之一般要求者，特別是有不良狀況之情形。
- (3) 因耗損、老舊、氣候影響或第三人之影響，有下列情事者，特別是有缺失之情形：
  1. 營建設施合於規定之利用非僅受輕微影響；
  2. 營建設施依其外部現狀對街道或當地景觀非僅造成輕微影響；或
  3. 營建設施有更新必要，且因其對於城鄉建設，特別是有歷史或文化之重要性，而應保存。

依邦法規定，基於維護及保存建築文化資產之理由亦得要求除去營建設施之缺失者，僅得於經邦主管機關同意後，始得作成修繕命令。於作成修繕命令之裁決中，應特別表明亦基於保存文化資產之理由而應為之修繕措施。

- (4) 所有權人得以自己或他人之資金支付鄉鎮命為措施之費用，且因此所生之資金成本及額外產生之管理成本得以營建設施之收益支付者，所有權人於此範圍內應負擔該費用。對於所有權人產生不應由其負擔之費用，無其他機關為其支付提供補助者，鄉鎮應償還所有權人該費用。前述規定，於所有權人依其他法規負有自行負擔費用之義務，或怠為修繕，且無法證明其修繕經濟上不可行或對其不具期待可能性者，不適用之。鄉鎮得與所有權人協議，不個別計算費用償還金額，而以現代化或修繕費用之一定百分比計算其總額。
- (5) 現代化或修繕措施實施後，所有權人應負擔之費用部分，應考量現代化或修繕後之營建設施於正常管理時可持續獲得之收益估算之；此時應考量以建設計畫、社會計畫、城鄉建設更新措施或其他城鄉建設措施遵循之目標與目的。

## 第 178 條 植栽命令

鄉鎮得以裁決課予所有權人應於指定之適當期限內，以符合第九條第一項第二十五款規定所為之建設計畫確定內容為植栽之義務。

## 第 179 條 拆除及回復土地功能命令

(1) 營建設施有下列情形之一者，鄉鎮得課予所有權人容忍其全部或部分拆除之義務：

1. 不符合建設計畫之確定內容且無法調整；或
2. 具第一百七十七條第二項及第三項第一句所稱之不良狀況或缺失，無法以現代化或修繕方式排除。

長期不再利用而應維持或重建其因營建或水泥化受不利影響之效能之土地，該土地之其他可再利用化，準用第一句第一款規定；其他可再利用化，視為第一句規定之拆除。登記於土地登記簿或以登記確保之對土地或對土地課予負擔之權利有權利但無利用權之權利人，因拆除而受影響者，應受裁決之通知。所有權人自行拆除之權利，不受影響。

(2) 僅於拆除時以可期待之條件提供居民適當之替代居住空間者，始得對居住空間為裁決之執行。主要供營業或職業目的使用之空間（營業空間）之所有權人致力尋求其他安置處所，僅於拆除時有其他適當之營業空間以可期待之條件供使用者，始得為裁決之執行。

(3) 所有權人、承租人、租佃權人或其他使用權人因拆除而產生財產上不利益者，鄉鎮應提供適當之金錢補償。考量拆除或回復土地功能命令，保存土地對所有權人於經濟上不具期待可能性者，其得請求鄉鎮收買其土地，以代第一句規定之補償。第四十三條第一項、第二項、第四項、第五項、第四十四條第三項及第四項規定，準用之。

(4) 於第一項第一句第二款規定之情形，所有權人應負擔拆除費用之金額，以其因拆除所生之財產上利益為限。營建設施之全部或一部已拆除者，得以裁決主張費用償還金額。費用償還金額為該土地之公負擔。

## 第七章 社會計畫與困境衡平

### 第 180 條 社會計畫

(1) 預期建設計畫、城鄉建設更新措施、城鄉建設發展措施或城鄉再造措施將對於地區內居住或工作之人民個人生活狀況產生不利影響者，鄉鎮應擬訂構想，並與利害關係人討論盡可能避免或減少不利影響之方式。鄉鎮應協助利害關係人於其自行努力時避免或減少該不利影響，特別是住宅及工作場所之變更及營業之搬遷；有得列入考慮之公共給付者，鄉鎮應說明之。利害關係人依其個人生活狀況，無法遵循鄉鎮為避免不利益之建議及其他指示，無法利用協助或基於其他事由而需要鄉鎮之其他措施者，鄉鎮應檢視適當之措施。

- (2) 依第一項規定所為討論與檢視之結果及鄉鎮預計將考慮之措施與其實現之可能性，應以書面說明之（社會計畫）。
- (3) 實施措施之實現將由鄉鎮以外之人為之者，鄉鎮得要求其取得鄉鎮同意後，承擔第一項規定所生之任務。鄉鎮亦得自行承擔該任務之全部或一部，並要求其負擔費用。

### 第 181 條 困境衡平

- (1) 實施本法時，為避免或衡平經濟上之不利益，包括於社會領域，如因合理所需，鄉鎮應基於申請，對下列之人以金錢提供困境衡平：
  - 1. 考量城鄉建設措施之實施，租賃或租佃關係經鄉鎮終止（*aufheben*）（按：參見第一百八十二條以下）或徵收者，該承租人或租佃權人；
  - 2. 為實施城鄉建設措施而有必要終止（*kündigen*）契約者，經終止之契約當事人；租賃或租佃關係經當事人合意而提前結束者，準用之；鄉鎮應證明，因有立即實施城鄉建設措施之必要而結束法律關係；
  - 3. 如未結束法律關係，出租或出佃之空間之全部或一部暫時無法利用，且鄉鎮已證明此係因立即實施城鄉建設措施而生者，該租賃或租佃之契約當事人；
  - 4. 於社會計畫中已明定承租人或租佃權人於清空其住處後已暫時安置於其他處所，且嗣後於該地區成立一新租賃或租佃關係者，對於因此而生之搬遷費用，該承租人或租佃權人。

上述前提要件為，對於利害關係人之不利益，於其個人生活情形係為特別之困境，未提供衡平或補償之給付，亦未以其他措施為衡平。

- (2) 第一項規定，對於有權使用（*Gebrauch*）或利用（*Nutzung*）土地、建物或其部分，或其他營建設施之其他契約關係，準用之。
- (3) 申請人持續怠於以可期待之措施，特別是使用自己或他人之資金避免經濟上不利益者，不提供困境衡平。

## 第八章 租賃關係與租佃關係

### 第 182 條 租賃或租佃關係之終止

- (1) 為實現正式確定更新地區更新之目標與目的、城鄉建設發展地區發展之目標與目的，或依第一百七十六條至第一百七十九條規定之措施而有必要終止租賃或租佃關係者，鄉鎮得依所有權人之申請或考量城鄉建設命令，於至少六個月之期限後終止法律關係，農業或林業利用之土地僅得於租佃年度結束時終止之。
- (2) 租賃關係結束時，有適當之替代居住空間以可期待之條件供承租人及其家

庭成員使用者，鄉鎮始得終止居住空間之租賃關係。營業空間之承租人或租佃權人致力尋求其他安置處所，而於法律關係結束時，以可期待之條件有其他適當之營業空間供使用者，鄉鎮始應終止租賃或租佃關係。

- (3) 因城鄉建設更新措施或城鄉建設發展措施之實施，於正式確定更新地區或城鄉建設發展地區內營業空間之承租人或租佃權人之收益基礎受重大不利影響，致無法期待其繼續租賃或租佃關係者，鄉鎮得依承租人或租佃權人之申請，於至少六個月之期限後終止法律關係。

#### **第 183 條 未營建土地租賃或租佃關係之終止**

- (1) 建設計畫確定後，未營建土地規定應為其他利用且擬立即變更利用者，鄉鎮得依所有權人之申請，終止涉及該土地且與新利用牴觸之租賃或租佃關係。
- (2) 第一百八十二條第一項規定，於終止準用之。

#### **第 184 條 其他契約關係之終止**

第一百八十二條及第一百八十三條規定，對於有權使用或利用土地、建物或其部分，或其他營建設施之其他債權契約關係，準用之。

#### **第 185 條 終止租賃或租佃關係之補償**

- (1) 法律關係依第一百八十二條、第一百八十三條或第一百八十四條規定經終止者，因提前結束法律關係致利害關係人所生之財產上不利益，應以金錢為適當補償。第一編第五章第二節之規定，準用之。
- (2) 鄉鎮負有補償之義務。補償未達成協議者，由上級行政機關決定之。
- (3) 供社區農圃利用土地之租佃契約依第一百八十二條、第一百八十三條或第一百八十四條規定終止者，鄉鎮除依第一項規定負補償義務外，亦負有提供或準備補償地之義務。以金錢補償時，應適當考量提供或準備補償地。鄉鎮證明無能力履行準備或取得補償地之義務者，上級行政機關得免除之。

#### **第 186 條 租賃或租佃關係之延長**

為實現社會計畫有必要者，鄉鎮得於正式確定更新地區、城鄉建設發展地區，或考量第一百七十六條至第一百七十九條規定之措施，基於承租人或租佃權人之申請，延長關於居住或營業空間之租賃或租佃關係。

## 第九章 與農業結構改善措施相關之城鄉建設措施

### 第 187 條 措施之協調；改善農業結構之建設指導規劃與措施

- (1) 準備及實施城鄉建設措施時，應考量改善農業結構之措施，特別包括「改善農業結構及海岸保護」共同任務法（Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“）第一條第二項規定之前期規劃結論。可預期改善農業結構之措施將導致影響鄉鎮境內建設發展者，鄉鎮應決定是否擬訂建設指導計畫及應實施其他城鄉建設措施。
- (2) 擬訂建設指導計畫時，上級農林地重劃機關應審查是否依其關聯，開始農林地重劃或其他改善農業結構之措施。
- (3) 鄉鎮應使農林地重劃機關及實施改善農業結構措施之其他機關，儘早參與擬訂建設指導計畫之前置作業。

### 第 188 條 建設指導規劃與農林地重劃

- (1) 基於農林地重劃法（Flurbereinigungsgesetz），經農林地重劃機關通知，於鄉鎮內擬進行或已命進行農林地重劃者，鄉鎮負有及時擬訂建設指導計畫之義務；但預期農林地重劃對鄉鎮境內建設發展不生影響者，不在此限。
- (2) 農林地重劃機關及鄉鎮負有義務，儘早彼此協調其涉及鄉鎮地區之意願。農林地重劃機關及鄉鎮間有共識或有強制性理由要求應變更者，應於農林地重劃終結前始得變更規劃。

### 第 189 條 補償地之取得

- (1) 城鄉建設措施須使用農業或林業營業之全部或一部者，鄉鎮亦應向營業所有權人釐清其是否尋求其他農業或林業營業場所或其他農業或林業補償地。使用之企業為帝國聚落法（Reichssiedlungsgesetz）所稱之小農場（Siedlerstelle）<sup>1</sup>者，邦之聚落主管機關應參與之。
- (2) 鄉鎮應致力取得或準備適當之補償地，如其所有之土地非履行其任務所需要者，應提供該土地作為補償地。

### 第 190 條 因城鄉建設措施之農林地重劃

- (1) 為城鄉建設措施需使用農業或林業之土地，且利害關係人所生之土地損失應由較多所有權人分擔，或應避免因城鄉建設措施對一般土地文化所生之不利者，經鄉鎮申請並經上級行政機關同意，得依農林地重劃法第八十七條第一項規定開始農林地重劃程序。建設計畫尚未具備法拘束力前，即

---

<sup>1</sup> 依Duden德語字典解釋：Siedlerstelle係附有住宅和畜舍的小農場（主管機關分配給流亡者、海外歸來者或戰爭受害者等）。

得命為農林地重劃程序。於此情形，建設計畫應於農林地重劃計畫公告前（農林地重劃法第五十九條第一項）生效。鄉鎮為農林地重劃法第八十八條所稱之行為主體。

（2）農林地重劃計畫已公告者，即得命依農林地重劃法第六十三條規定之提前執行農林地重劃計畫。

（3）本法關於徵收許可之規定，於農林地清理程序開始後，亦不受影響。

### **第 191 條 關於農業及林業土地交易之規定**

於建設計畫或更新自治法規之空間適用範圍內，不適用關於農業及林業土地交易之規定；但轉讓農業或林業之營業場所或於建設計畫中編定為林業用地或森林之土地，不在此限。

## **第三編 其他規定**

### **第一章 價值之調查估計**

#### **第 192 條 鑑定委員會**

- （1）為調查估計土地價值及其他價值，應組成獨立且中立之鑑定委員會。
- （2）鑑定委員會由主席一位及其他無給職之鑑定人組成。
- （3）主席及其他鑑定人應對土地或其他價值之調查估計具備專業及經驗，且其主要職務不得為組成鑑定委員會之地域性公法人區域內之土地管理。為調查估計標準地價及調查第一百九十三條第五項第二句規定所稱其他對於價值估計必要之資訊，鑑定人中應包括財稅主管機關對於土地課稅估價有經驗之職員。
- （4）鑑定委員會設有業務單位。

#### **第 193 條 鑑定委員會之任務**

- （1）經下列之人申請者，鑑定委員會應對於營建與未營建土地及土地上權利之交易價格進行鑑定：
    1. 執行本法之主管機關，履行本法規定之任務時；
    2. 基於其他法律規定，確定土地價值，或土地或土地上權利補償之主管機關；
    3. 所有權人、與其等同之權利人、土地上其他權利之權利人，及土地價值對遺產特留分具重要性之特留分權利人；或
    4. 法院及司法行政機關。
- 其他法令規定之申請權人，不受影響。

- (2) 鑑定委員會除對於權利損失之補償額度外，亦得對於其他財產上不利益之補償額度進行鑑定。
- (3) 無其他規定或協議者，鑑定意見不具拘束之效力。
- (4) 鑑定意見之複本應送交所有權人。
- (5) 鑑定委員會進行買賣價格之蒐集，評估蒐集之買賣價格，調查估計標準地價及調查其他為估計價值所必要之資訊。下列事項，特別屬於其他為調查估計價值所必要之資訊：
  - 1. 對於不同土地類型，特別是租賃住宅土地、商業土地及混合利用土地，土地交易價格平均市場上一般計算利息之資本化利率（不動產利率）；
  - 2. 依土地市場中個別區位調整實際價格之因素（實價因素），特別是對獨戶及雙戶獨棟房屋之土地類型；
  - 3. 對於與其他同類型土地之價值比例之折算係數，例如：營建利用之不同程度；及
  - 4. 對於已營建土地之比較因素，特別是與營建設施之空間或土地面積有關（建物因素），或與每年可持續獲得之收益有關（收益因素）。

第一句及第二句規定所稱之必要資訊，為課稅估價之目的，應告知財稅主管機關。

#### **第 194 條 交易價格**

交易價格（市場價值），係以調查估計時，於通常交易行為中依法令內容與事實特性、其他現狀及土地或其他估價標的之區位，不考量不尋常或個人之狀況，可得出之價格定之。

#### **第 195 條 買賣價格之蒐集**

- (1) 為進行買賣價格之蒐集，人民依契約負有義務以有償及互易方式為土地所有權移轉，或首次或重新設定地上權者，認證機關應將該契約複本送交鑑定委員會。契約之要約及承諾分別認證者，前述規定亦適用於該契約之要約及承諾；於徵收主管機關處達成之協議、徵收決議、重劃程序中關於決定之先行行為之決議、擬訂重劃計畫之決議、簡易重劃之決議，及強制拍賣程序中之拍定，準用之。
- (2) 買賣價格之蒐集，僅得基於課稅之目的轉交財稅主管機關。應將文書或檔案提交法院或檢察官之規定，不受影響。
- (3) 依邦法規定有正當利益時，應提供因買賣價格之蒐集而得之資訊（第一百九十九條第二項第四款）。



## 第 196 條 標準地價

- (1) 基於買賣價格之蒐集，應考量不同發展狀況，廣泛調查估計土地之平均區位價格（標準地價）。於已營建地區，標準地價應以土地未營建而可得之價格調查估計之。應建立標準值區段，其各自涵蓋利用之類型及程度相當一致之地區。標準地價土地影響估價之特徵，應予說明。未規定更頻繁之調查估計者，應於每二年之年度終結時止調查估計標準地價。為產權課稅估價之目的，應依財稅行政之補充規定，於各主要確定時點或其他確定時點止調查估計標準地價。經執行本法之主管機關之申請，應就個別地區調查估計不同時點之標準地價。
- (2) 一地區內土地之品質因建設計畫或其他措施已變更者，基於變更後之品質重定下次標準地價時，亦應調查估計為課稅目的與前次主要確定時點或前次其他確定時點之價格關係有關之標準地價。財稅主管機關放棄調查估計者，得不為之。
- (3) 標準地價應公開並通知財稅主管機關。任何人得向業務單位請求標準地價之資訊。

## 第 197 條 鑑定委員會之權限

- (1) 關於土地，及調查估計重劃程序中之金錢給付、衡平費及徵收補償而有必要者，關於為比較而應予考量之土地，得提供說明之專家鑑定人及人，鑑定委員會得聽取其言詞或書面之資訊。鑑定委員會得請求土地所有權人及土地上之其他權利人提交為進行買賣價格之蒐集及為鑑定所必要之文件。土地所有權人及占有人應容忍為評估買賣價格及為準備鑑定而進入土地。僅於住戶同意時，始得進入住宅。
- (2) 法院及行政機關應提供鑑定委員會法律及職務之協助。財稅機關知悉土地之狀況，且為調查估計衡平費與徵收補償，及為調查估計交易價格與估算價值所必要之資料，包括標準地價，而有必要者，財稅機關應依請求提供鑑定委員會與土地有關之資訊。履行提供資訊之義務可能伴隨不合比例之支出者，無提供資訊之義務。

## 第 198 條 上級鑑定委員會

- (1) 於上級行政機關之範圍內設有逾二個鑑定委員會者，應為一個或數個上級行政機關之範圍設置上級鑑定委員會或中央業務單位。關於鑑定委員會之規定，於上級鑑定委員會，準用之。
- (2) 上級鑑定委員會或中央業務單位特別負有就土地市場事件完成跨區域之評估及分析之任務，同時亦有助於全聯邦土地市場之透明性。未依第一項規

定設置上級鑑定委員會或中央業務單位者，第一句規定於鑑定委員會準用之。

- (3) 即使已有鑑定委員會之鑑定意見，上級鑑定委員會基於法院之請求，亦應提出上級鑑定意見。

## **第 199 條 授權**

- (1) 聯邦政府得經聯邦參議會同意，以法規命令訂定關於調查估計交易價格及得出為調查估計價格所必要之資料，包括標準地價，適用相同原則之規定。
- (2) 邦政府就下列事項，得以法規命令定之：
1. 鑑定委員會、上級鑑定委員會及中央業務單位之組成及權限行使，於本法尚未出現者；個案中鑑定人之協力及其排除；
  2. 主席之任務；
  3. 業務單位之設置及任務；
  4. 買賣價格蒐集之進行及評估，調查評估標準地價之頻率、公開標準地價與其他調查評估價值之資料，及提供由買賣價格之蒐集所得之資訊；
  5. 為買賣價格蒐集之進行及評估，轉送農林地重劃機關之資訊；
  6. 委託其他任務予鑑定委員會及上級鑑定委員會；及
  7. 鑑定委員會及上級鑑定委員會成員之出席費。

## **第二章 通則；管轄；行政程序；計畫維持**

### **第一節 通則**

#### **第 200 條 土地；土地上之權利；建地地籍圖資**

- (1) 本法適用於土地之規定，於土地之部分，準用之。
- (2) 為土地所有權存在之規定，本法無特別規定者，於與土地相當之權利，亦準用之。
- (3) 鄉鎮得基於包括農林地地號、農林地地段號、道路名稱及有關土地面積資訊之位置圖，以圖或表之方式，表明立即或於可預見之期間內得營建之土地（建地地籍圖資）。土地所有權人未提出異議者，鄉鎮得公開圖或表中之土地。鄉鎮應於一個月前公告欲公開之意思，並同時指明土地所有權人之異議權。

#### **第 200 條之 1 替代措施**

為供衡平土地之說明及第一條之一第三項規定所稱之供衡平土地或措施之確定，亦包括補充措施。符合有秩序之城鄉建設發展，及國土空間規劃、自然保育與景

觀維護之目標者，侵害及衡平間無須有直接之空間關聯性。

### **第 201 條 農業之概念**

本法所稱之農業，特別係指耕地栽種、如飼料主要得生產自屬於農業營業及供農業利用之土地時，包括動物養殖之牧場及牧草場經營、園藝生產、果樹栽種、葡萄栽種、職業之蜜蜂養殖及職業之淡水漁養殖。

### **第 202 條 表土之保護**

營建設施之設置與變更時，及土地表面其他重大改變時挖出之表土，應以可利用之狀態為保存，且應予保護以避免毀壞或滅失。

## **第二節 管轄**

### **第 203 條 管轄之特別規定**

- (1) 邦政府或其指定之行政機關經鄉鎮之同意，得以法規命令規定，依本法應由鄉鎮履行之任務委託其他地域團體或鄉鎮協力作成其決策之社團為之。
- (2) 鄉鎮依本法規定之任務，得以邦法委託聯合團體鄉鎮（Verbandsgemeinde）、行政共同體（Verwaltungsgemeinschaft）或依邦法應履行鄉鎮之地方自治任務之類同法定鄉鎮聯合組織（Zusammenschluss）為之。邦法中應規定鄉鎮對於任務履行共同協力之方式。
- (3) 邦政府得以法規命令，將依本法分派由上級行政機關履行之任務，委託其他之政府機關、縣或非縣轄之鄉鎮為之。
- (4) 共同之土地使用計畫（第二百零四條）或規劃聯合團體（第二百零五條）之土地使用計畫之規劃範圍及規劃聯合團體之自治法規，由不同之上級行政機關管轄者，由最高之邦主管機關為許可及同意程序中之決定。適用範圍跨不同邦者，由最高之邦主管機關相互協議決定之。

### **第 204 條 共同之土地使用計畫；組成規劃聯合團體與區域或現狀變更時之建設指導規劃**

- (1) 毗鄰鄉鎮之城鄉建設發展，主要由共同之條件及需求決定，或共同之土地使用計畫可使不同利益達到合理之衡平者，毗鄰之鄉鎮應擬訂共同之土地使用計畫。依國土空間規劃之目標，或公共交通之設備及設施、其他公共設施、共同需求設施及其他附屬設施，有必要為共同規劃者，應特別擬訂共同之土地使用計畫。共同之土地使用計畫僅得由參與之鄉鎮共同廢棄、變更或補充之；鄉鎮得協議其拘束力僅限於特定空間或事務之部分範圍。僅就空間或事務之部分範圍有必要為共同規劃者，參與之鄉鎮以關於其土

地使用計畫中特定說明所為之協議，以替代共同之土地使用計畫，即為以足。第一句及第四句規定共同規劃之要件喪失，或其目的已達成者，參與之鄉鎮得變更或補充關於其鄉鎮區域之土地使用計畫；於建設指導計畫程序開始前，應得上級行政機關之同意。

- (2) 鄉鎮之區域或現狀有變更，或擬訂土地使用計畫之管轄權委託由社團或其他地方性團體為之者，除邦法有特別規定外，現行之土地使用計畫仍繼續適用。對於空間及事務之部分土地使用計畫，亦適用之。鄉鎮、社團或其他團體廢棄繼續適用之土地使用計畫、就新鄉鎮區域為土地使用計畫之補充，或以新土地使用計畫替代之權限及義務，不受影響。
- (3) 擬訂、變更、補充或廢棄建設計畫之程序，得於區域或現狀之變更後，依其各自狀況繼續進行。第一句規定，於組成規劃聯合團體及第二百零五條第六項規定之聯合組織，準用之。上級行政機關得要求重新進行特定之程序階段。

#### **第 205 條 規劃聯合團體**

- (1) 鄉鎮及其他公共規劃主體得結合為一規劃聯合團體，經由共同綜整之建設指導規劃以達到不同利益之衡平。規劃聯合團體依其章程規定，替代鄉鎮為建設指導規劃及實施。
- (2) 第一項規定之結合未完成，而基於公共福祉有急迫之必要者，當事人得依規劃主體之申請結合為一規劃聯合團體。基於國土空間規劃而有結合之必要者，申請亦得由依邦法就邦之規劃有管轄權之機關提出。申請，由邦政府決定之。有不同邦之規劃主體參與者，依參與之邦政府協議為結合。聯邦或聯邦直屬之團體或公營造物應參與規劃聯合團體，而聯邦或聯邦直屬之團體或公營造物之參與行政機關反對邦政府所為之結合者，依聯邦政府及邦政府之協議為結合。
- (3) 成員對於自治法規或計畫無法達成共識者，由邦之主管機關擬訂自治法規或計畫，並將其提交規劃聯合團體以作成決議。成員對於該自治法規或計畫無共識者，由邦政府確定自治法規或計畫。第二項第四句之規定，準用之。聯邦、聯邦直屬之團體或公營造物已參與規劃聯合團體，而聯邦或聯邦直屬之團體或公營造物之參與行政機關反對邦政府所為確定內容者，自治法規或計畫依聯邦政府及邦政府之協議確定之。
- (4) 依自治法規之規定，鄉鎮依本法應履行之任務得委託規劃聯合團體為之。
- (5) 結合之要件喪失，或共同規劃之目的已達成者，規劃聯合團體應予解散。對於解散無法達成一致之決議者，於第一句規定之要件下，應依成員之申

請命令解散；此外，第二項規定，準用之。規劃聯合團體解散後，由其擬訂之計畫視為個別鄉鎮之建設指導計畫。

(6) 上述規定不排除依目的團體法（Zweckverbandsrecht）或邦法之特別規定所為之結合。

(7) 擬訂建設指導計畫之權限依第一項至第三項或第六項規定委託者，建設指導規劃之草案連同理由應於就其作成決議前或依第三項第二句或第四句規定確定前，送交應就該區域擬訂建設指導計畫之鄉鎮，於適當期限內表示意見。鄉鎮於期限內提出建議之處理，準用第三條第二項第四句及第六句之規定。

### **第 206 條 土地及事務管轄**

(1) 相關土地所在區域之行政機關，有土地管轄權。涉及地域或經濟上相關聯並屬於同一所有權人之數土地，且位於依本法為數個事務管轄機關之區域者，其土地管轄機關由共同上級機關決定之。

(2) 無上級行政機關者，最高之邦主管機關同時為上級行政機關。

## **第三節 行政程序**

### **第 207 條 職權指定代理人**

下列情形無代理人者，照護法院，當事人未成年者則為家事法院，應依主管機關之聲請，指定具有法律及專業知識之代理人：

1. 應為當事人之人不明，或不確定是否為當事人之人；
2. 缺席當事人之住居所不明，或雖知其住居所，但無法處理其財產事務；
3. 住居所非位於本法適用範圍內之當事人，其未依主管機關命令於所定期限內指定代理人者；
4. 公同共有人或應有部分之所有權人，及土地上其他權利或對土地課予負擔之權利之數權利人，其未依主管機關命令於所定期限內指定共同代理人者；
5. 無主之土地，為維護基於所有權產生之權利及義務。

代理人之指定及其職務，準用民法典關於照護（Pflegschaft）之規定。

### **第 208 條 調查事實之命令**

行政機關為調查事實，亦得命為下列行為：

1. 當事人親自出席；
2. 提出與當事人相關之文書及其他文件；
3. 抵押權人、土地債務之債權人及定期土地債務之債權人，提出其所持有之抵押權、土地債務及定期土地債務之債券。

對於當事人未遵守命令之情形，得告戒課處五百歐元以下怠金並確定之。當事人為法人或無權利能力之人合團體者，應向依本法或自治法規有代表權之人告戒課處怠金並對其確定之。告戒及確定，得連續為之。

### **第 209 條 土地上之準備工作**

- (1) 所有權人及占有人應容忍受主管機關委託之人為準備其依本法規定應採取之措施，而進入土地並進行量測、調查土壤及地下水或執行類似工作。執行上述工作，應事前告知所有權人或占有人。僅於住戶同意時，始得進入住宅。
- (2) 因第一項規定容許之措施而對於所有權人或占有人產生直接之財產上不利益者，應由授權之機關對此以金錢為適當之補償；對於補償金額無法達成協議者，由上級行政機關決定之；於決定前應聽取當事人之意見。徵收機關為授權者，應由徵收機關為其利益而為行為之申請人，對於利害關係人為補償；對於補償金額無法達成協議者，由徵收機關確定之；於決定前應聽取當事人之意見。

### **第 210 條 回復原狀**

- (1) 當事人因不可歸責於己之事由，致遲誤法律或基於本法規定應為程序行為之期間者，應給予其申請回復原狀之機會。
- (2) 聯邦行政程序法第三十二條第四項規定之主管機關，得於回復原狀後確定給予補償，替代因已進程序產生之新權利狀況而可能變更該權利狀況之決定。

### **第 211 條 救濟途徑之教示**

依本法作成之行政處分，應附記說明當事人對於行政處分得提出之法律救濟、應受理法律救濟之機關及期間之教示。

### **第 212 條 先行程序**

- (1) 邦政府得以法規命令規定依第一編第四章或第五章規定作成之行政處分，於其合法性及合目的性已於先行程序經審查後，始得依第二百十七條規定聲請法院裁判撤銷之；先行程序應依據行政法院法之規定為規範。
- (2) 已規定先行程序者，對於下列事項之異議，無延宕效力：
  1. 第四十七條第一項規定之重劃決議；
  2. 第七十一條第一項規定之重劃計畫不得訴請爭訟之公告；及
  3. 第七十七條或第一百十六條規定之提前占有指示。行政法院法第八十條第四項及第五項之規定，準用之。

### 第 212 條之 1 無延宕效力

- (1) 第三人對於開發案之營建監督許可之異議及撤銷訴訟，無延宕效力。
- (2) 對於鄉鎮主張第一百三十五條之一第三項規定之費用償還金額及第一百五十四條規定之衡平費之異議及撤銷訴訟，無延宕效力。

### 第 213 條 行政秩序違法

- (1) 為下列行為之人，其行為為行政秩序違法：
  1. 為取得授益行政處分或避免負擔行政處分，違背良心為不正確之陳述或提出不正確之計畫或文件；
  2. 移除、變更、模糊或錯置有助於準備工作之樁、釘或其他標記；
  3. 以清除、明顯妨礙或破壞之方式，違反建設計畫中依第九條第一項第二十五款第二目規定，確定應為植栽及維護林木、灌木、其他植栽與水體之義務；
  4. 於保存自治法規（第一百七十二條第一項第一句）或實施城鄉再造措施之自治法規（第一百七十一條之四第一項）之適用範圍內，未經許可拆除或變更營建設施。
- (2) 無第二十二條第一項第一句第五款之許可，故意或過失使用前述規定所稱之空間作為次要住所者，為行政秩序違法。
- (3) 行政秩序違法，於第二項規定之情形，得處五萬歐元以下之罰鍰；於第一項第四款規定之情形，得處三萬歐元以下之罰鍰；第一項第三款規定之情形，得處一萬歐元以下之罰鍰；其他情形，得處一千歐元以下之罰鍰。

## 第四節 計畫維持

### 第 214 條 違反關於擬訂土地使用計畫及自治法規規定之重要性；補充程序

- (1) 違反本法程序及方式規定，僅於下列情形，對於本法之土地使用計畫及自治法規之法律效力具有重要性：
  1. 違反第二條第三項規定，對於鄉鎮已知或應知之受計畫影響之利益，就重要之點未為適當調查或評價，且該瑕疵明顯並已影響程序之結果；
  2. 違反第三條第二項、第四條第二項、第四條之一第三項、第四項第一句與第五項第二句、第十三條第二項第一句第二款與第三款連結第十三條之一第二項第一款與第十三條之二、第二十二條第九項第二句、第三十四條第六項第一句及第三十五條第六項第五句關於公眾參與及機關參與之規定；但有下列情形者，瑕疵不具重要性：
    - 1) 適用上述規定時，個別人民、行政機關或其他公益主體雖未參與程序，但相關利益並非重要或已於決定中予以考量；
    - 2) 對於可利用之環境相關資訊種類，欠缺個別說明；

- 3) (刪除)
- 4) 具備第三條第二項第一句規定之重要理由，未適當延長公開展覽期間，但認定不具備重要理由之原因係可理解；
- 5) 適用第四條之一第四項第一句規定時，公告之內容及應公開展覽之文件雖已上傳於網路，但無法經由邦之中央入口網頁進入檢閱；
- 6) 適用第十三條第三項第二句規定時，對於不實施環境評估未為說明；或
- 7) 適用第四條之一第三項第四句或第十三條規定連結第十三條之一第二項第一款與第十三條之二之規定時，誤認依上述規定為參與之要件；
3. 違反第二條之一、第三條第二項、第五條第一項第二句後段與第五項、第九條第八項及第二十二條第十項關於土地使用計畫與自治法規及其草案之說明理由規定；土地使用計畫或自治法規之說明理由或其草案不完備者，該瑕疵不具重要性；違反與環境報告有關之規定，如理由僅於不重要之點不完備者，該瑕疵不具重要性，不適用中段規定；
4. 鄉鎮未作成關於土地使用計畫或自治法規之決議、未核發許可，或以土地使用計畫或自治法規之公告所遵循之目標未達成。

於第一句第三款規定之情形，說明理由係於重要之點不完備者，如敘明有正當利益時，鄉鎮依請求應提供資訊。

(2) 下列情形，對於建設計畫之法律效力亦不具有重要性：

1. 未正確判斷擬訂獨立建設計畫（第八條第二項第二句）之要求，或第八條第四項所稱擬訂先行建設計畫之急迫理由者；
2. 違反第八條第二項第一句關於建設計畫發展自土地使用計畫之規定，但由土地使用計畫得出已規劃之城鄉建設發展未受不利影響者；
3. 已由土地使用計畫發展建設計畫，其於公告後因違反程序或方式規定，包括第六條規定，應不生效力者；
4. 於平行程序中違反第八條第三項規定，但已規劃之城鄉建設發展未受不利影響者。

(2a) 於第十三條之一連結第十三條之二之加速程序中已擬訂之建設計畫，除第一項及第二項規定外，補充適用下列規定：

1. (刪除)
2. 未依第十三條之一第三項規定為指示者，對於建設計畫之法律效力不具重要性；
3. 基於十三條之一第一項第二句第二款規定之個案預審確定無須為環境評估，如其已依符合第十三條之一第一項第二句第二款規定實施，且其結果為可理解者，視為已依規定實施預審；個別行政機關或其他公益主體未參與者，



該瑕疵不具重要性；其他情形，為對於建設計畫之法律效力具有重要性之瑕疵；

4. 結論為可理解，且經由建設計畫無法成立環境影響評估法附件一第一欄所列開發案之容許性者，判斷其不具備第十三條之一第一項第四句規定之排除事由，視為適當；其他情形，為對於建設計畫之法律效力具有重要性之瑕疵。
- (3) 利益衡量，以對於土地使用計畫或自治法規作成決議時之事實及法律狀況為準。第一項第一句第一款規定中規範標的之瑕疵，不得主張為利益衡量瑕疵；此外，利益衡量過程中之瑕疵，僅於明顯且影響利益衡量結果者，始具有重要性。
- (4) 土地使用計畫或自治法規，得經由為排除瑕疵之補充程序而溯及生效。

#### **第 215 條 主張違反規定之期限**

- (1) 未於土地使用計畫或自治法規公告後一年內，向鄉鎮以書面主張下列情形，並敘明成立違法之事實者，瑕疵不具有重要性；
  1. 違反第二百十四條第一項第一句第一款至第三款所稱之程序及方式規定，依該規定為具重要性瑕疵；
  2. 違反關於建設計畫及土地使用計畫間關係之規定，考量第二百十四條第二項規定，為具重要性瑕疵；及
  3. 第二百十四條第三項和第二句規定之利益衡量過程之具重要性瑕疵。第二百十四條第二項之一規定之瑕疵為重要者，第一句規定，準用之。
- (2) 土地使用計畫或自治法規生效時，應指明主張違反規定之要件及其法律效果。

#### **第 216 條 許可程序中之任務**

法規之違反依第二百十四條及第二百五條規定不影響土地使用計畫或自治法規之法律效力者，許可程序之主管機關檢視遵守法規之義務不受影響。

### **第三章 建設事務專庭之訴訟程序**

#### **第 217 條 聲請法院裁判**

- (1) 依第一編第四章及第五章、依第十八條、第二十八條第三項、第四項、及第六項、第三十九條至第四十四條、第一百二十六條第二項、第一百五十條第二項、第一百七十九條第四項、第一百八十一條、第二百零九條第二項或第二百一十條第二項規定之行政處分，僅得聲請法院裁判撤銷之。基於本法之其他行政處分，其應適用第一編第五章第二節或依第一編第四章

或第五章規定程序作成者，及依第一百九十條與農林地重劃法第八十八條第七款與第八十九條第二項規定關於金錢補償額度之爭議事件，第一句規定亦應適用。聲請法院裁判時，亦得請求判決作成行政處分、為其他給付及為確認。該聲請由邦法院建設事務專庭（**Kammer**）裁判之。

- (2) 聲請應自行政處分送達起一個月內，向作成該行政處分之機關提出。行政處分依規定應依當地行政慣例公告者，聲請應自公告起六週內提出。先行程序（第二百十二條）已開始者，第一句規定之期間，自結束先行程序之決定送達時起算。
- (3) 聲請應指明不服之行政處分。聲請應包含對行政處分不服範圍之聲明及特定聲請。聲請應敘明正當化其聲請之理由、事實及證據方法。
- (4) 作成行政處分之機關應立即將聲請及相關卷宗送交有管轄權之邦法院。行政機關之程序尚未終結者，應送交重要之卷宗部分複本以取代卷宗。

### **第 218 條 回復原狀**

- (1) 當事人因不可歸責於己之事由致遲誤第二百十七條第二項規定之期間，於障礙排除後二週內聲請法院裁判及釋明回復原狀要件事實者，邦法院建設事務專庭應依其聲請同意回復原狀。不服聲請之決定者，得向邦高等法院建設事務專庭（**Senat**）提起即時抗告（**sofortige Beschwerde**）。自遲誤之期間終結起逾一年者，不得再聲請回復原狀。
- (2) 訴請爭訟之行政處分為徵收決議，且迄今之權利狀態已由新權利狀態取代者（第一百十七條第五項），於回復原狀時，法院不得廢棄徵收決議，且不得變更徵收決議中關於徵收之標的或補償方式。

### **第 219 條 邦法院之土地管轄**

- (1) 作成行政處分之機關所在區（**Bezirk**）之邦法院有土地管轄權。
- (2) 集中審理對於程序之促進或加速完成有實質助益者，邦政府得以法規命令將數邦法院之管轄區內聲請法院裁判之審理及裁判，指定由一邦法院為之。邦政府得將該權限委託邦司法行政機關為之。

### **第 220 條 建設事務專庭之組成**

- (1) 邦法院應設一個或數個建設事務專庭。建設事務專庭之裁判，其由包含庭長之二位邦法院法官及一位行政法院之專職法官組成。關於獨任法官之規定不適用之。
- (2) 行政法院法官及其不能執行職務時所需之代理人，由主管行政訴訟審判之邦最高機關指定之，期限三年。

## 第 221 條 一般程序規定

- (1) 第二百十七條至第二百三十一條無其他規定者，因聲請法院裁判而繫屬法院之事件，準用民事訴訟事件適用之規定。民事訴訟程序法第二百二十七條第三項第一句規定，不適用之。
- (2) 法院亦得依職權命調查證據，並於聽取當事人意見後，亦考量其未主張之事實。
- (3) 對於同一行政處分提出之數法院裁判聲請，應同時審理及裁判。
- (4) 法院費用法第十二條第一項第一句及第二句關於預繳通常程序費用之規定，不適用之。

## 第 222 條 當事人

- (1) 於已作成行政處分之程序中為當事人，其權利或義務可能因法院裁判受影響者，亦為訴訟程序之當事人。作成行政處分之機關亦為訴訟程序之當事人。
- (2) 請求法院裁判之聲請，應送達其他已知之第一項第一句所稱當事人。
- (3) 當事人，準用民事訴訟法關於當事人之規定。民事訴訟法第七十八條規定，於邦法院及邦高等法院之程序，僅適用於就本案（in der Hauptsache）提出聲請之當事人。

## 第 223 條 裁量決定之撤銷

作成行政處分之機關經授權裁量者，聲請僅得主張決定因逾越裁量之法定界限或裁量權以不符合其授權目的之方式行使而違法。但對金錢給付請求權為決定之行政處分，不適用之。

## 第 224 條 聲請法院裁判無延宕效力

對於下列行為聲請法院裁判，無延宕效力：

1. 第四十七條第一項規定之重劃決議；
2. 第七十一條第一項規定之重劃計畫不得訴請爭訟之公告；
3. 第七十七條或第一百十六條規定之提前占有指示；及
4. 第一百七十九條第四項規定費用償還金額之主張。

行政法院法第八十條第五項規定，準用之。

## 第 225 條 提前執行令

僅金錢補償額度有爭議者，法院得依徵收受益人之聲請，裁定徵收機關應命實施徵收決議。裁定得命徵收受益人應為爭執之金額提供擔保。徵收受益人已給付確定之金錢補償或以許可方式放棄取回權而提存者，始得發布實施令。

## 第 226 條 判決

- (1) 對於法院裁判之聲請以判決定之。
- (2) 法院裁判之聲請涉及金錢給付請求權經認有理由者，法院應變更原行政處分。其他情形，聲請法院裁判經認有理由者，法院應撤銷原行政處分，必要時並指明，作成行政處分之機關有義務遵照法院法律見解對本件另為決定。
- (3) 法院裁判之聲請不涉及金錢給付請求權者，法院亦得變更徵收決議。於此情形有另一當事人聲請變更徵收決議者，法院亦得於原聲請法院裁判之當事人聲請範圍外為之；但徵收決議之變更不得不利於原聲請法院裁判之當事人。徵收決議經變更者，準用第一百十三條第二項規定。徵收決議經撤銷或其徵收標的經變更者，法院於第一百十三條第五項之情形應告知執行法院該判決。
- (4) 數聲請中僅其中一聲請或一聲請之部分達於可為裁判之程度者，僅為加速程序有必要時，法院始應就此作成部分判決。

## 第 227 條 一造缺席

- (1) 聲請法院裁判之當事人出席言詞辯論期日，其他當事人中一人未出席者，仍得為言詞辯論。對於未出席當事人於之前言詞辯論提出之聲請，得依卷宗狀況內容裁判之。
- (2) 聲請法院裁判之當事人未出席言詞辯論期日者，其他任一當事人均得聲請依卷宗內容裁判之。
- (3) 民事訴訟法第三百三十二條至第三百三十五條、第三百三十六條第二項及第三百三十七條規定，準用之。缺席裁判（*Versäumnisurteil*）之規定不適用之。

## 第 228 條 程序費用

- (1) 聲請法院裁判之當事人勝訴，無其他當事人曾就本案提出反對之聲請者，適用民事訴訟法之費用規定時，作成行政處分之機關視為敗訴之一造。
- (2) 對於未提出本案聲請之當事人之費用償還，法院依該當事人之聲請合理裁量決定之。

## 第 229 條 事實審上訴；抗告

- (1) 事實審上訴及抗告，由邦高等法院建設事務專庭裁判之，其由包含庭長之二位邦高等法院法官及一位高等行政法院之專職法官組成。第二百二十條第一項第三句及第二項規定，準用之。
- (2) 集中審理對於程序之促進或加速完成有實質助益者，邦政府得以法規命令

將不服建設事務專庭裁判之事實審上訴及抗告之審理及裁判，指定由一邦高等法院或最高邦法院綜理數邦高等法院之管轄區域。邦政府得以法規命令將該權限委託邦司法行政機關為之。

### **第 230 條 法律審上訴**

法律審上訴由聯邦法院裁判之。

### **第 231 條 協議**

當事人於涉及徵收之訴訟程序中達成協議者，準用第一百十條及第一百十一條規定。法院取代徵收機關之地位。

### **第 232 條 建設事務專庭之其他管轄權**

邦得以法律，將涉及第八十六條所稱標的並基於邦法或依邦法採取之徵收措施與類似徵收侵害，及關於補償請求權之審理及裁判，授權建設事務專庭為之，並表明得適用本章規定。

## **第四編 過渡規定及附則**

### **第一章 過渡規定**

#### **第 233 條 一般過渡規定**

- (1) 本法規定之程序，於本法修正生效前已正式開始者，如以下無其他特別規定時，依原適用之規定終結之。法律規定之程序個別階段尚未開始者，亦得依本法規定進行。
- (2) 第三編第二章第四節關於計畫維持之規定，對於基於本法全文修正前規定生效之土地使用計畫及自治法規，亦準用之。於不影響第一句規定之情形下，基於本法全文修正前規定，擬訂土地使用計畫及自治法規時不具重要性或因期間經過而不具重要性之瑕疵，對於該土地使用計畫及自治法規之法律效力，仍不具有重要性。本法修正生效前適用之關於主張違反程序及方式規定、利益衡量瑕疵及其他規定，包括其期限，對於本法修正生效前已生效之土地使用計畫及自治法規，仍繼續適用，不適用第一句規定。
- (3) 基於本法全文修正前規定有效或延續 (übergeleiteter Plan)<sup>2</sup>之計畫、自治法規及決定，繼續適用。

---

<sup>2</sup> übergeleiteter Plan，係指於1960年建設法第一次生效前即擬訂之計畫。如其內容未牴觸現行法，仍繼續適用。

### 第 234 條 先買權之過渡規定

- (1) 先買權，應分別適用交易事件當時有效之城鄉建設法規。
- (2) 基於聯邦建設法（修正更名前）第二十五條通過之自治法規，視為第二十五條第一項第一句第二款規定之自治法規，繼續適用。

### 第 235 條 城鄉建設更新及發展措施之過渡規定

- (1) 於本法修正規定生效前依原適用之規定，已決議開始準備性調查或先行調查之城鄉建設更新及發展措施者，適用本法之規定，不適用第二百三十三條第一項規定；已終結之程序階段，不受影響。但城鄉建設發展措施於一九八七年七月一日前已正式確定者，至一九九三年四月三十日有效之第一百六十五條至第一百七十一條之規定繼續適用之；為合目的實施符合該發展措施之目標與目的，有變更發展措施法規命令適用範圍之必要者，第五十三條連結城鄉建設促進法（*Städtebauförderungsgesetz*）第一條之規定，繼續適用之。
- (2) 城鄉建設更新措施於一九九八年一月一日前已正式確定，且依更新自治法規，僅排除至一九九七年十二月三十一日有效之第一百四十四條第二項規定之許可義務者，分割仍亦需鄉鎮之書面許可。鄉鎮事後應立即通知土地登記機關，第一句所稱之更新自治法規準用自一九九八年一月一日生效之第一百四十三條第二項第一句至第三句之規定。
- (3) 於一九九〇年十月三日前已適用基本法之地區，第一百四十一條第四項規定不適用於一九九三年五月一日前已公告開始準備性調查之決議。
- (4) 於二〇〇七年一月一日前已公告之更新自治法規，最遲應於二〇二一年十二月三十一日前依第一百六十二條第一項第一句第四款規定之法律效力廢止之，但符合第一百四十二條第三項第三句或第四句規定已另行確定更新實施之期限者，不在此限。

### 第 236 條 營建命令及保存營建設施之過渡規定

- (1) 所有權人未履行由一九九〇年五月三十日後所為之營建命令所生之義務者，第一百七十六條第九項規定，適用於第八十五條第一項第一五款規定之徵收程序。
- (2) 第一百七十二條第一項第四句至第六句規定，不適用於一九九七年六月二十六日前已申請登記之部分所有權及住宅所有權之成立。於一九九七年六月二十六日前已以預告登記確保部分所有權及住宅所有權之成立或移轉請求權者，亦同。第一百七十二條於一九九八年一月一日修正施行之規定，亦適用於一九九八年一月一日前已依當地行政慣例公告之自治法規。

## 第 237 條 （刪除）

### 第 238 條 補償之過渡規定

因經一九七六年八月十八日聯邦建設法（修正更名前）修正法修正之聯邦建設法（修正更名前）第三十四條規定之修正，土地至當時原許可之使用經撤銷或為重大變更者，準用第四十二條、第四十三條第一項、第二項、第四項及第五項、第四十四條第一項第二句、第三項及第四項規定為補償；但於第四十四條第三項至第五項規定得請求補償之時點，許可使用已得依至一九七六年十二月三十一日有效之聯邦建設法（修正更名前）第三十四條規定為相應之撤銷或重大變更，且該撤銷或變更無須依至一九七六年十二月三十一日有效之聯邦建設法（修正更名前）第四十四條規定為補償者，不適用之。依經二〇〇四年六月二十四日通過之聯邦建設法適應歐洲指令法（*Europarechtsanpassungsgesetz Bau*）修正之第三十四條規定，土地原許可之使用經撤銷或有重大變更者，準用第一句規定。

### 第 239 條 界限劃定之過渡規定

鄉鎮已於二〇〇四年六月二十日前作成界限劃定之決議（至二〇〇四年六月二十日有效之第八十二條）者，至二〇〇四年六月二十有效之第一編第四章第二節之規定，繼續適用之。

## 第 240 條至第 241 條 （刪除）

### 第 242 條 公共設施開發之過渡規定

- （1）現存之公共設施基於至一九六一年六月二十九日有效之規定不能產生費用義務者，亦不得依本法徵收費用。
- （2）為沿線居民受益費義務之履行，於一九六一年六月二十九日已締結長期契約或達成其他協議，特別是關於公路建設基金或特別帳戶中公路建設之資金募集者，邦得以法律規定其進展。
- （3）第一百二十五條第三項規定，亦適用於已於一九八七年七月一日前生效之建設計畫。
- （4）第一百二十七條第二項第二款規定，亦適用已於一九八七年七月一日前已完成設置之交通設施。於一九八七年七月一日前已依邦法產生費用義務者，不受影響。
- （5）基於一九八七年七月一日前有效之規定（修正更名前聯邦建設法第一百二十七條第二項第三款及第四款），對於兒童遊樂場已產生費用義務者，不受影響。基於當地情形而有必要者，特別考量公眾利用兒童遊樂場，鄉鎮應免除徵收公共設施開發費之全部或一部。有下列情形者，第二句規定亦適用於一九八七年七月一日前產生之費用：

1. 費用尚未繳納，或
  2. 費用已繳納，但該繳費裁決非已不得訴請爭訟。
- (6) 重劃計畫（修正更名前聯邦建設法第六十六條）或先行規定（Vorwegregelung）（修正更名前聯邦建設法第七十六條）已於一九八七年七月一日前依當地行政慣例公告者（修正更名前聯邦建設法第七十一條），亦適用第一百二十八條第一項規定。
- (7) 於一九八七年七月一日前對於農業用土地應負擔費用之延期（修正更名前聯邦建設法第一百三十五條第四項）已作成決定，且該決定尚非已不得訴請爭訟者，適用本法第一百三十五條第四項規定。
- (8) 至二〇一三年六月二十一日有效之第一百二十四條第二項第二句規定，亦適用於一九九三年五月一日前締結之公共設施開發契約中關於費用之協議。第一百二十九條第一項第三句規定，仍適用於該契約。
- (9) 統一條約第三條所稱地區內，於德東地區加入聯邦生效前已設置之公共設施或其部分，得不依本法徵收公共設施開發受益費。已設置之公共設施或其部分，係指符合技術擴建方案或當地擴建習慣而完成設置之公共設施或其部分。費用義務人為設置公共設施或其部分所為之給付，應計入公共設施開發受益費。有需要時，邦政府得以法規命令訂定過渡規定。

#### **第 243 條 建設法措施法及聯邦自然保育法之過渡規定**

- (1) 基於依建設法措施法已開始、施行或生效之程序、計畫、自治法規及決定，準用第二百三十三條規定。
- (2) 對於一九九八年一月一日前已正式開始之建設指導程序，得繼續適用至一九九七年十二月三十一日有效之聯保自然保育法關於侵害之規定。

#### **第 244 條 聯邦建設法適應歐洲指令法之過渡規定**

- (1) 第三十四條第四項第一句及第三十五條第六項規定之建設指導計畫及自治法規之程序，於二〇〇四年七月二十日後正式開始或於二〇〇六年七月二十日後終結者，依本法之規定進行至終結，不適用第二百三十三條第一項規定。
- (2) 於一九九九年三月十四日至第二〇〇四年七月二十日正式開始並於二〇〇六年七月二十日前終結之建設計畫程序，繼續適用二〇〇四年七月二十日前建設法之規定，不適用第一項規定。法定之個別程序階段尚未開始者，亦得依本法規定進行。
- (3) 第四條第三項及第四條之三之規定，僅適用於依第一項或第二項規定而依本法規定進行至終結之建設指導計畫。



(4) (刪除)

- (5) 對於依至二〇〇四年七月二十日有效之第十九條規定通過之自治法規，鄉鎮得以自治法規廢止之。鄉鎮應依當地行政慣例公告該自治法規；其亦得準用第十條第三項第二句至第四句規定為公告。於不影響第一句及第二句規定之情形下，依至二〇〇四年七月二十日有效之第十九條規定通過之自治法規，不再適用。鄉鎮應依當地行政慣例公告至二〇〇四年十二月三十一日，指明該自治法規不再適用。鄉鎮應向土地登記機關請求註銷其依至二〇〇四年七月二十日有效之第二十條第三項規定所生之異議。
- (6) 對於基於至二〇〇四年七月二十日有效之第二十二條規定有效通過之自治法規，該第二十二條規定繼續適用至二〇〇五年六月三十日止。於二〇〇五年六月三十日前，符合第二十二條第二項第三句及第四句要求之鄉鎮通知已到達土地登記機關者，自治法規適用現行第二十二條規定。關於自治法規之通知未如期為之者，自治法規不再適用於其所涵蓋之事件。依至二〇〇四年七月二十日有效之第二十二條第六項第三句規定中止核發證明，最長至二〇〇五年六月三十日有效。自治法規不再適用或中止核發證書失效者，營建許可機關應請求土地登記機關註銷其依至二〇〇四年七月二十日有效之第二十條第三項規定，或基於第一句或第四句連結至二〇〇四年七月二十日有效之第二十條第三項規定所生之異議。
- (7) 營建設施原有之使用於二〇〇四年七月二十日前經認定為合法者，以變更其使用為內容之開發案之許可，不適用第三十五條第五項第二句規定。

#### **第 245 條 城鄉再造、社會城鄉及促進城鄉建設措施之過渡規定**

- (1) 依至二〇〇四年七月二十日有效之基本法第一百零四條之一第四項有關聯邦給予邦財務支援規定為促進城鄉建設措施締結之行政協議，鄉鎮決議至二〇〇四年七月二十日止採取城鄉再造措施地區，及鄉鎮為其擬訂之城鄉建設發展策略，視為第一百七十一條之二所稱之城鄉再造地區及城鄉建設發展策略。
- (2) 依至二〇〇四年七月二十日有效之基本法第一百零四條之一第四項有關聯邦給予邦財務支援規定為促進城鄉建設措施締結之行政協議，鄉鎮決議至二〇〇四年七月二十日決取社會鄉鎮措施地區，及鄉鎮為其擬訂之策略，視為第一百七十一條之五所稱之地區及發展策略。
- (3) 對於依至二〇〇六年九月一日有效之基本法第一百零四條之一第四項為促進城鄉建設措施所締結至二〇〇六年九月一日止有關聯邦給予邦財務支援之行政協議，至二〇〇六年九月十二日有效之第一百六十四條之二，適用至二〇一九年十二月三十一日止。

### **第 245 條之 1 因應強化城市與鄉鎮內部發展及城鄉建設其他持續發展法之過渡規定**

- (1) 自二〇一三年九月二十日修正施行之建設使用規則第三條第二項第二款及第十四條第三項，有關托育設施及利用太陽能與汽電共生設施之許可規定，除第二句及第二項規定外，亦適用於基於二〇一三年九月二十日修正施行前之建設使用規則已生效之建設計畫。於二〇一三年九月二十日前，依一九九〇年一月二十七日至二〇一三年九月二十日止有效之建設使用規則第三條第三項第二款規定，托育設施之例外許可經建設使用規則第一條第六項第一款、第八項及第九項規定已排除者，第一句規定不適用於托育設施。
- (2) 依自二〇一三年九月二十日修正施行之建設使用規則第三條第二項第二款及第十四條第三項，連結第一項第一句規定，對於托育設施及利用太陽能與汽電共生設施之許可規定，得經由依建設使用規則之規定變更建設計畫予以限制或排除之；本法有關擬訂建設指導計畫之規定，包括第十四條至第十八條，適用之。依第一句規定變更建設計畫之程序得於二〇一三年九月二十日前開始。
- (3) 二〇一三年九月三十日前，關於第三十五條第一項第四款所稱之畜牧營建設施，已實現第三十五條第三項第三句規定法律效力之土地使用計畫之說明，亦具有二〇一三年九月三十日修正施行之第三十五條第一項第四款關於畜牧營建設施規定之法律效力。依第一句規定繼續有效之法律效力牴觸原計畫目標設定者，鄉鎮應於應依當地行政慣例公告之決議中確定之。依當地行政慣例公告該決議時，前述說明視為廢止；土地使用計畫應以更正方式調整之。
- (4) 於二〇一二年七月四日前向主管機關申請第三十五條第一項第四款規定之畜牧設施許可決定者，適用二〇一三年九月三十日前有效之第三十五條第一項第四款規定。

### **第 245 條之 2 建設計畫範圍外開發案之過渡規定**

- (1) (刪除)
- (2) 各邦得規定，不適用第三十五條第四項第一句第一款第三目規定之期限。

### **第 245 條之 3 因應轉換 2014/52/EU 指令至城鄉建設法及強化城鄉共同新生活法之過渡規定**

- (1) 於二〇一七年五月十三日前已正式開始之本法程序，僅於機關及其他公益主體之參與依第四條第一項第一句或本法其他規定於二〇一七年五月十六日前開始者，始得依二〇一七年五月十三日前有效之規定終結之，不適用

第二百三十三條第一項第一句規定。第二百三十三條第一項第二句規定不受影響。

- (2) 建設計畫或自治法規有第二十二條第一項第一句第三款及第四款規定之規定，該規定依民法第一千零十條第一項規定於二〇一七年五月十三日前作成者，該規定不適用之。有第二十二條第一項第一句第五款之規定之建設計畫或自治法規，作為次要住所之利用係於二〇一七年五月十三日前開始者，該規定不適用之。
- (3) 第三十四條第二項規定不適用於建設使用規則第六條之一規定之營建區。

## 第二章 附則

### 第 246 條 對個別邦之特別規定；難民收容處所之特別規定

- (1) 於柏林邦及漢堡邦，不適用第六條第一項、第十條第二項及第一百九十條第一項規定之許可或同意；布萊梅邦得規定不適用前述許可或同意。
- (1a) 各邦得規定，無須經許可之建設計畫，及第三十四條第四項第一句、第三十五條第六項及第一百六十五條第六項規定之自治法規，於生效前應通知上級行政機關；第十三條規定之建設計畫不適用之。違反規定而依第六條第二項規定應拒絕給予許可者，上級行政機關應於通知到達後一個月內主張之。上級行政機關未於第二句規定期限內主張違反規定者，建設計畫及自治法規始得生效。
- (2) 柏林邦及漢堡邦規定，替代本法規定之自治法規之立法形式。布萊梅邦得訂定類此規定。柏林邦、布萊梅邦及漢堡邦得訂定不同於第十條第三項、第十六條第二項、第二十二條第二項、第一百四十三條第一項、第一百六十二條第二項第二句至第四句及第一百六十五條第八項之規定。
- (3) 第一百七十一條之六亦適用於於二〇〇七年一月一日前生效之各邦規定。
- (4) 柏林邦、布萊梅邦及漢堡邦之政府委員會（Senat）有權調整本法關於機關管轄權之規定以適應各邦之特別行政體制。
- (5) 漢堡邦於適用本法時亦視為鄉鎮。
- (6) (刪除)
- (7) 各邦得規定，第三十四條第一項第一句至二〇〇四年十二月三十一日止，不適用於建設使用規則第十一條第三項所稱之購物中心、大型零售商場及其他大型商場。因第一句規定至該時點許可之土地利用經廢棄或重大變更者，第二百三十八條規定準用之。
- (8) 至二〇一九年十二月三十一日止，第三十四條第三項之一第一句準用於許可設置之營建設施之使用變更及其擴建、變更或更新，為用以安置難民或

尋求政治庇護者之營建設施。

- (9) 於用以安置難民或尋求政治庇護者之開發案與聚落區域（Siedlungsbereich）內應依第三十條第一項或第三十四條判斷之營建土地有直接空間關聯者，至二〇一九年十二月三十一日止，第三十五條第四項第一句之法律效果，準用於該開發案。
- (10) 至二〇一九年十二月三十一日止，商業區（建設使用規則第八條，亦連結第三十四條第二項規定）內難民或尋求政治庇護者之收容機構、共同安置處所或其他安置處所，如該地點社會目的設施得例外或一般性許可，且偏離建設計畫內容於評價鄰人利益亦與公共利益相符者，得不受建設計畫確定內容之拘束。第三十六條規定準用之。
- (11) 建設使用規則第二條至第七條規定（亦連結第三十四條第二項）之營建區內，例外得許可社會目的設施者，適用第三十一條第一項規定，且至二〇一九年十二月三十一日止，於該處之許可難民或尋求庇護者之收容機構、共同安置處所或其他安置處所，原則上應許可。第一句準用於與第一句規定營建區相當之過渡計畫中確定之營建區。
- (12) 至二〇一九年十二月三十一日止，建設計畫確定內容拘束之免除，於評價鄰人利益下亦與公共利益相符者，得不受建設計畫確定內容之拘束，最長期限為三年：
1. 興建難民或尋求庇護者之機動安置處所；
  2. 依建設使用規則第八條至第十一條規定（亦連結第三十四條第二項規定）之商業與工業區以及特別地區內許可設置之營建設施，變更使用為難民或尋求政治庇護者之收容機構、共同安置處所或其他安置處所。

第三十六條規定準用之。

- (13) 至二〇一九年十二月三十一日止，於建設計畫範圍外（第三十五條），第三十四條第四項第一句之法律效果準用於下列情形，但第九項規定不受影響：
1. 興建最長為期三年之難民或尋求政府庇護者之機動住所，
  2. 許可設置之營建設施，即使其迄今之使用經廢棄、變更使用，包括必要之更新或擴建為難民或尋求政府庇護者之收容機構、共同安置處所或其他安置處所；。

第一句之開發案準用第三十五條第五項第二句前半句及第三句規定。於第一句第二款規定使用變更之時點，為許可之使用者，該使用得繼續再為之；此外，其後之使用變更適用一般規定。開始為第三句許可之使用，或其後之使用依第三十條第一項、第二項或第三十三條規定應許可者，第二句規定之重建義務不

存在。開發案主體為邦或鄉鎮者，第二句準用第三十五條第五項第三句重建義務之確保為不必要。

(14) 適用第八項至第十三項時，於應設置急迫需要安置處所之鄉鎮地區無安置處所或未能即時備妥者，難民或尋求政治庇護者之收容機構、共同安置處所或其他安置處所，至二〇一九年十二月三十一日止，得於必要範圍內與本法或基於本法發布之規定為不同規定。管轄機關為上級行政機關。應聽取鄉鎮之意見；意見之聽取亦替代第十四條第二項第二句規定之同意。開發案主體為鄉鎮或受其委託之第三人者，不適用第三句規定。第一句規定之開發案，準用第三十五條第五項第二句前半句以及第三句規定。第十三項第三句，準用之。開始第六句許可之使用，或其後之使用依第三十條第一項、第二項或第三十三條規定應許可者，第五句規定之重建義務不存在。開發案主體為邦或鄉鎮時，第五句準用第三十五條第五項第三句重建義務之確保為不必要。開發案主體為邦或受其委託之第三人者，準用第三十七條第三項規定；此外，第三十七條至二〇一九年十二月三十一日止，不適用於第一句規定之開發案。

(15) 於安置難民或尋求政治庇護者之營建設施許可程序中，至二〇一九年十二月三十一日止，不同於第三十六條第二項第二句規定（亦連結第十項第二句及第十二項第二句規定），未於一個月內拒絕者，視為已同意。

(16) 第九項及第十三項之開發案，至二〇一九年十二月三十一日止，準用聯邦自然保育法第十八條第三項第二句規定。

(17) 第八項至第十六項規定，至二〇一九年十二月三十一日之期限，不涉及許可之有效期間，而是於該期限結束前營建監督許可程序得使用前述規定。

#### **第 246 條之 1 洪氾區；有洪氾危險之區域**

由於第六條第六項土地使用計畫之重新公告，於第五條第四項之一規定標示之地區應依該規定轉載並標明之。

#### **第 247 條 柏林作為德意志聯邦共和國首都之特別規定**

(1) 依本法擬訂建設指導計畫及其他自治法規時，基於柏林作為德意志聯邦共和國首都發展之利益，及聯邦憲法機關履行任務之需求，應於利益衡量時特別考量之。

(2) 第一項之利益及需求，應由聯邦及柏林於共同委員會中討論之。

(3) 委員會無法達成共識者，聯邦憲法機關得單獨確定其需求；其同時應考量柏林已規劃之城鄉建設發展。本法規定之建設指導計畫及其他自治法規，應考量確定之需求以適當方式調整之。

- (4) 聯邦憲法機關已依第三項第一句規定確定需求，且為其實現依本法應擬訂建設指導計畫或其他自治法規者，應擬訂該建設指導計畫或自治法規。
- (5) (刪除)
- (6) (刪除)
- (7) 聯邦國會及聯邦政府於柏林所在區域之發展應符合第一百六十五條第二項規定之城鄉建設發展措施之目標及目的。
- (8) 聯邦憲法機關開發案之許可、同意或其他程序中行使裁量權，為利益衡量或判斷者，聯邦憲法機關於符合第三項規定確定之需求，應依基本法賦予其之重要性予以考量。第二項規定準用之。

#### 第 248 條 能源節約及有效利用之特別規定

於有建設計畫或第三十四條第四項第一句第二款或第三款規定自治法規之地區，於與鄰人利益及建築文化利益相符之情形下，對現有建物為符合節能目的之措施，得與建築使用、建築方式及建築界限外之土地之確定標準為些微不一致。架設於屋頂及外牆中、上方或緊貼之太陽能發電設施，第一句規定準用之。於整體營建社區中符合周遭環境特性需求（第三十四條第一項第一句）之偏離，準用第一句及第二句規定。

#### 第 249 條 風力發電之特別規定

- (1) 土地使用計畫中為風力發電使用之額外土地為說明者，不表示土地使用計畫現有說明不足以獲至第三十五條第三項第三句規定之法律效果。建築利用規模說明之變更或廢止，準用第一句規定。自土地使用計畫說明發展之建設計畫，準用第一句及第二句規定。
- (2) 依第九條第二項第一句第二款規定亦得確定，僅於確保建設計畫中確定之風力發電設施設置後其他建設計畫中標示之風力發電設施於建設計畫指定之適當期限內拆除者，始得許可該風力發電設施。應拆除風力發電設施之地點亦得於建設計畫範圍外或鄉鎮區域外。具備第三十五條第三項第三句規定法律效力之土地使用計畫說明，得與符合第一句及第二句規定產生第三十五條第一項第五款風力發電設施許可之效力相連結。
- (3) 各邦得以至二〇一五年十二月三十一日止公布之邦法規定第三十五條第一項第五款，對於有助於風力發電之研究、發展或利用之開發案，僅於其與邦法中許可之建築利用保持指定之距離者，始適用之。詳細情形，特別是距離之確定及確定之距離，對現行土地使用計畫及國土空間計畫中指定（*Ausweisung*）之影響，應於第一句規定之邦法中規範之。邦得於第一句規定之邦法中容許與確定之距離為不同規定。

## 附件一 （第二條第四項、第二條之一及第四條之三）

（出處：2017 年聯邦法律公報第 1 冊，頁 3720-3721）

第二條第四項及第二條之一第二句第二款規定之環境報告，應包含下列事項：

1. 包含下列事項之介紹：
    - a) 建設指導計畫內容及最重要目標之簡要說明，包括計畫確定之描述，含規劃之開發案之位置、方式、範圍，及土地（**Grund und Boden**）之需求；
    - b) 相關部門法律及部門計畫中對於建設指導計畫確定之重要環境保護目標之說明，及於擬定建設指導計畫時該目標與環境利益如何考慮之說明。
  2. 於第二條第四項第一句環境評估中調查之重大環境影響之描述及評價；下列說明屬之：
    - a) 目前環境狀況相關面向之盤點（**Basisszenario** 基本現狀），包括預期將受重大影響區域之環境特性，及以合理之費用，依據可取得之環境資訊與科學知識，於規劃不執行時相較於基本現狀之可能環境狀況發展概要；
    - b) 規劃實施對於環境狀況發展之預測，如有可能，特別是描述規劃之開發案於營建及營運階段對第一條第六項第七款第一目至第九目規定之利益所生之可能重大影響，其中包括由於下列情形：
      - aa) 規劃之開發案之建設及現況，於重要情形下，包括拆除作業；
      - bb) 自然資源利用，特別是地表、土壤、水、動物、植物及生物多樣性，如有可能，並應考慮前述該自然資源之永續利用；
      - cc) 有害物質、噪音、震動、光害、熱及放射之排放種類及數量，與干擾源之種類及數量；
      - dd) 產生廢棄物之種類與數量，及其清除與再利用；
      - ee) 對於人體健康、文化遺產或環境之風險（如因事故或天災）；
      - ff) 考慮與具特別環境重要性之可能涉及區域或與自然資源使用有相關之可能現存環境問題，與毗鄰計畫區域之開發案之累積影響；
      - gg) 規劃之開發案對氣候之影響（如溫室氣體排放之種類及規模），及面對氣候變遷後果規劃之開發案之脆弱性，
      - hh) 使用之科技與物質；
- 第二句後段之描述，應涵蓋規劃之開發案所產生之直接及可能間接、從屬、累積、跨境、短期、中期、長期、持續性、暫時性、正面及負面之影響；第二句後段之描述，亦應考量於歐洲聯盟層面或聯邦、邦或地方自治層面已確定之環境保護目標；

- c) 用以避免、防止、減少或盡可能平衡已確定之重大環境不利影響規劃措施之描述，及有必要時，規劃之監督措施。描述中應說明重大環境不利影響可避免、防止、減少或平衡之程度，及應涵蓋之營建與營運階段。
  - d) 考量建設指導計畫目標及空間之適用範圍，納入考慮之其他規劃可能性，及說明選擇之主要理由；
  - e) 第一條第六項第七款第十目重大不利影響之描述；為避免多次評估，得使用其他法律規定之現有評估結論；如為適當者，該描述應包括避免或減少此類事件之環境重大不利影響之措施，及與為此類危機狀況所準備及規定之防治設施相關之細節；
3. 其他說明：
- a) 環境評估時應用之科技程序之最重要特徵之描述，及指出彙整說明時出現之困難，如因科技漏洞或缺乏認識；
  - b) 監督實施建設指導計畫對環境造成重大影響之規劃措施之描述；
  - c) 依本附件所為必要說明之一般可理解之總結摘要；
  - d) 報告中包括之描述及評價之參考文獻清單。



## 附件二 （第十三條之一第一項第二句第二款）

（出處：2017 年聯邦法律公報第 1 冊，頁 3722）

與附件二有關者，適用下列標準。

1. 建設計畫之特徵，特別關於下列事項：
  - 1.1 建設計畫設定環境影響評估法第三十五條第三項所稱框架之規模；
  - 1.2 建設計畫影響其他計畫及方案之規模；
  - 1.3 建設計畫對於納入環境相關，包括健康相關考量之重要性，特別是促進永續發展；
  - 1.4 對於建設計畫重要之與環境相關，包括與健康相關之問題；
  - 1.5 建設計畫對於國內及歐洲環境法規執行之重要性；
2. 可能影響及預期涉及區域之特徵，特別是關於下列事項：
  - 2.1 影響之可能性、時間長短、頻率及可逆性；
  - 2.2 影響之累積性及跨境性之特徵；
  - 2.3 環境風險，包括人類健康（如事故）；
  - 2.4 影響之範圍及空間擴展；
  - 2.5 基於特別自然特徵、文化遺產、區域土地使用密度，個別考量逾越環境品質規範及界限值，預見涉及區域之重要性及敏感性；
  - 2.6 下列區域：
    - 2.6.1 聯邦自然保育法第七條第一項第八款規定之 Natura 2000 區域；
    - 2.6.2 非第 2.6.1 點包括者，聯邦自然保育法第二十三條規定之自然保護區；
    - 2.6.3 非第 2.6.1 點包括者，聯邦自然保育法第二十四條規定之國家公園；
    - 2.6.4 聯邦自然保育法第二十五條及第二十六條規定之生物圈保護區（Biosphärenreservat）及景觀保護區；
    - 2.6.5 聯邦自然保育法第三十條規定之法定保護生物棲息地（Biotop）；
    - 2.6.6 水資源法第五十一條規定之水資源保護區，水資源法第五十三條第四項規定之溫泉保護區，及水資源法第七十六條規定之洪氾區；
    - 2.6.7 已逾越歐洲聯盟法令確定之環境品質規範之區域；
    - 2.6.8 居住密度較高之區域，特別是聯邦國土規劃法第二條第二項第二款所稱之之中心區（Zentraler Ort）；
    - 2.6.9 於官方書圖上標示之古蹟、古蹟群、地下古蹟或經邦指定之古蹟保護機關列入具考古重要性景觀之區域。