

民國十九年三月

德國住宅區法律草案

立法院編譯處譯

D  
542.6  
942



# 德國住宅區法律草案

依照聯邦勞工部住所事務咨議會第一九二八年十月十七日之議決案

## 第一章 法律之責任

### 第一條

一、為使聯邦憲法第一五五條之執行，各市區之義務當於所有土地保留事務之範圍內努力，使住宅區、小園圃、操場、遊戲場、運動場、交通建築，及其他公共建築，以及種：住宅事務，有其土地之獲得。

二、因上述目的而需要之土地，及因地價之高低，定土地保留之範圍，聯邦勞工部長與最高地方官廳協定之普通準則，當注意之。

### 第二條

一、市區之區域不足，此土地保留之職務，或在一邦內數市區之區域有一致之土地需要如第一條所舉者（如路線等），則土地保留事務為數市區聯合體或移殖事業聯合體共同負責辦理。惟此種聯合體辦理該事時，對各市區之願望，當加之意。

德國住宅區法律草案

### 第三條

根據本法律請求之土地及土地權，須有實物之保證，方准讓與。不  
正當之使用，尤以高抬地價，永不准許。

### 第二章 計劃之確定

### 第四條

一、各邦當公佈細則，使各市區於其區域內，確定使用計劃（耕作  
計劃，面積分配計劃，建築計劃等）。居住，交通，休養，實業等所必  
要之面積，按照各該計劃確定之，而使之發生法律效力，適合計  
劃，方准使用及建築。

二、於需要上預備供建築聯邦住宅區之地，應於各該計劃中標  
出，凡請求該地者得適用該法律方式。

三、因上述計劃之確定，引起地產使用之限制，不得要求賠償損  
失。因此所起之糾葛，尤以關於損失賠償者，當由第二十條內所指  
之官廳判決之。

### 第五條

一、邦內數市區之區域有一致之移殖及經營需要，則該各計劃，或一全

移殖計劃，由市區聯合體或移殖事業聯合體，注意該各市區之要求而確定之。

### 第六條

因確定計劃而限制地產使用，引起地價之低落，若得監督官廳之同意，可特先受該限制之束縛。若由確定計劃條例使價值變動，而當事業主間互換其產業，以得價值平衡（第九第十條），則無得該官廳同意之必要。

### 第七條

一市區或數市區聯合體（第二第五條）於土地之保留，不能預及第一條所述各事之願望，或使用計劃及全體移殖計劃之確定，不能先時進行，則該監督官廳當由一相當機關以權威，而完成該市區或該聯合體之職務。

### 第八條

為完成本法律之責任，而須各市區或數邦聯合體之合作者，則該邦工部長得有關係各邦之最高機關同意後，決定完成該責任之機關。

### 第九條

適合使用計劃(第四條)之面積得依各邦法律之細則而交換之。對該劃定地財產權之放棄，應以同價及同等之地產為賠償。若因交換方法之目的而生妨害，亦可用現金以賠償之。反之，若土地交換而得較高之使用利益(價值增高)則該面積相當之一部分，當歸諸交換之企業家(市區或市區集合體)。以交換方法收入土地之一切法律關係，如價值之確定，收買手續之執行，依照本法律之規定(下列第十三條)一律平等。由交換時所起之一切糾葛，尤以關於賠償之要求，兩造當事人一致之訴訟手續中，均由普通法庭(而在第二十條內指定之官廳)判決之。

### 第十條

一、因達到下列目的之需要得行交換：

- 甲、在極少建築物之區域內，啟發建築地，造成適宜之地產，以定交通及休養之面積；
- 乙、在極多建築物之區域內，滿足簡單住所及中等住所之需要，改良關於住所之衛生，劃清住區及工業區，滿足切要之交通需要，及經監督官廳准許之一切關於社會幸福之事務。

二、行交換以無建築物之地產為限，即能達交換之目的而無須用有建築物之土地者。

三、本法律無建築物之意義，即包括無甚價值之房屋，能移動之棚廠，及一切類似者而言。有無建築物之糾葛，由第二十條指定之官廳判決之。

### 第三章 土地之獲得

#### 第十一條

在地產變售之一切情形中，市區依照民法典第一〇九四條之規定得有物之先購權。

#### 第十二條

無建築物地產之變售，如得主非公法團體，而為售主之夫或妻，或其叔侄，或即舅，或友族三服，或親戚二服，則市區政府因本法律之目的，按照其細則得收買之。

#### 第十三條

使用計劃用法律手續決定後（第四條）尚無建築物之地產，市區政府得依照下列之規定，行使其收買權。

### 第十四條

依照本法律之規定(第二條及第五條)當數市區聯合體完成該市區之責任或由監督官廳或由聯邦勞工部長特定某機關完成之(第七第八條)故第十一條之先購權第十二條之收買權除市區外亦准該團體或該機關行使之。惟該權之行使市區較該團體或該機關尤為優越。若於該團體或該機關確有特別之利益經監督官廳之規定市區當放棄其優先權。

### 第十五條

第十一、第十二、第十三條中之購買權在一切私法購買權之先無在地產冊登記之必要。在強制拍賣及破產案經理人之變賣中亦得行使之。若當時並無行使該權亦得保留於將來出售時行使之。

### 第十六條

售主當將與第三者所訂條約之內容繕寫兩份立即呈報市區政府。負責者之呈文再由第三者之呈文補充之。在該呈文中應附以售主或第三者之國內郵址以便寄與合法購買之聲明呈請者得要求該件送呈時之收據。

第十七條

一、第十一、第十二條之購買權，自呈文收入之日起，在三星期內行使之。若出售地產之全部或一部大於一百萬平方公尺，則以六星期為限。

二、在此期限內，業主有服從該呈文之義務，即該當事人兩方面所同意者為短期，或已照民法典第三一三條所規定之賣出契約，亦不生效力。

三、合法收買人在此期限內有視察該地之權。若因事被阻，則此期限自得除去妨碍消息之日起計算之。

四、第十一、第十二條之購買權之行使，即向呈請者之聲明。在滿期前該聲明若照所定郵址（第十六條）掛號郵寄，或由法庭警察送交，則該期限認為有效。

第十八條

在第十四條之情形中，市區政府在十日內當將其接受之出售呈文另抄一份轉送數市區聯合會或法定機關，並聲明其是否願意及可能以行使其購買權。如該團伙或該機關能行使其購買權，則



应在該限滿期(前三日)內向市區政府表示之。

### 第十九條

市區當負責至遲以該限滿期為限(第十六條)用地產登記式之聲明書通知該業主以某合法收買人是否將行使其購買權。若將該聲明書呈驗後地產登記局方可將該業產之轉移註冊。

### 第二十條

由本法律而起一切在合法收買人及地主或其他與該地產關係人間之糾葛并不由普通法庭解決而由最高邦政府所規定之同僚機關判決之。該機關之各份子得適用司法組織法第六至第九條之司法獨立精神。反對市區聲明書之抗議當在二星期內送呈該機關該機關在三星期內定一日期在此日期當收集一切意見而特別是一切證據。過此之外一切建議在所不許。

### 第四章 損失之賠償

### 第二十一條

一、行使第十二、第十三條購買權時，損失賠償之高度，依聯邦估價法律所規定之地產估價確定之。

二、劇一之價格，依第十九條主要定期內授與聲明書者為準。

### 第二十二條

一、按照聯邦估價法律第三〇六條估定之地產，即以納稅價值定賠償價值。

二、若地產在一經濟單位範圍內為有價值，官廳(第二十條)得按照該經濟單位統一價值之部份攤派計算，規定該地之價值。

三、地產一部份之賠償，非獨立估定者，當同樣處理之。

四、依照聯邦估價法律之細則不能估定之地產，官廳當確定其價值。若該地產使用之意義，有獨立經濟單位之性質者，則依第十九條之規定，自通告發送之日起，按照聯邦估價法律之細則確定之。

### 第二十三條

一、除第二十一、第二十二條之賠償外，官廳在下列之情形中，得有追加賠償之確定：

甲、因地產一部份之要求，或屬一經濟單位地產之要求，致該地產或該經濟單位剩餘部份之低落。低落之程度，如該剩餘之部

份不再合用，或有極大之困難時，則該當事人得依照第二十二條要求接收該地產或該經濟單位之全部，請其賠償。

乙、因該地產或該經濟單位一部份之要求，或全部之接收（本條二）該當事人之職業活動，仍受壓迫，且證明有害其前途時。

二、如用土地之全部或一部賠償，而價值之低落，營業之困難（本條一甲及乙），得以免除，或可緩和，當盡力用此法處理之。

第五章 貨幣之獲得

第二十四條

執行本法律所需之款項，首當取之於土地及居住經濟，如增價稅之收入，及土地增價之利益。規定促進住房建築，及剷歸市區所有之房租（房租稅）收入，以及一切還款而利息，皆為市區之財產。市區得以房租之收入，還款及利息，用諸土地之保留，及督促房屋事宜。

第六章 過渡之規定

第二十五條

一、在本法律發生效力之先，於下列確定之主要時期內，最高

地方官廳對某種地產依收用權購買權為準之賠償總數得許以附加稅。

二 在該時期內業主視為農業、林業或園藝之財產而以收獲價值估價，乃他人竟視之為農業、林業或園藝之目的物，或竟用為建築地而加以要求，則該業主得建議確定其賠償，一如確定時期內按照聯邦估價法律第三六條之規定確定之。官廳對於該建議當以公正為主。

第七章 最後之規定

第二十六條

本法自公佈日起生效。聯邦勞工部長在其職權上為執行本法法律者。為督促其職務，當時尚各該管之最高地方官廳磋商一切。聯邦勞工部長再公佈詳細規則以使該法律之實施。

D  
542.6  
942

法國信託公司法律事務所