

---

空間秩序。農業經營體。地方自治。

## 鄉村發展與農地保護

主講人：吳勁毅

台灣城鄉發展學會理事長／德國慕尼黑工業大學博士

台灣城鄉發展學會

---

## 水質水量保護區土地受限補償金發放標準第三條及第三條附表修正條文

### 第三條

補償金額之計算方式如下：

**補償金額 = 公告土地現值 × 土地面積 × 土地受限補償金係數**

前項公告土地現值為水質水量保護區土地受限補償行政契約（以下簡稱行政契約）締結日當期之公告土地現值。

第一項土地面積為土地登記簿記載之面積，且以位於水質水量保護區範圍內面積計之。

第一項土地受限補償金係數如附表。

---

# 財產權保障

V.S.

# 公共利益

水質水量保護區非都市土地受限補償金係數表

交通用地	水利用地	古蹟保存用地	生態保護用地	國土保安用地	丁種建築用地	林業用地	鹽業用地	礦業用地	窯業用地	遊憩用地	墳墓用地	甲種建築用地	乙種建築用地	丙種建築用地	農牧用地	養殖用地
零				百分之二								百分之六				

水質水量保護區台灣省都市土地受限補償金係數表

住宅區	商業區	行政區	文教區	保存區	電信專用區	工業區	(特種工業區)	工業區	(甲種工業區)	(乙種工業區)	公共設施用地	(屠宰場用地)	(火葬場用地)	(墳墓用地)	風景區	農業區	保護區
零								百分之二					百分之四		百分之六		

水質水量保護區高雄市都市土地受限補償金係數表

商業區	行政區	文教區	保存區	保護區	其他使用區	特定專用區	漁業區	水岸發展區	葬儀業區	特定倉儲轉運專用區	(特種工業區)	工業區	(甲種工業區)	(乙種工業區)	工業區	農業區	風景區
零													百分之二		百分之四		

特定目的事業用地及其他非位於本附表所列使用分區之土地，應由各縣市政府就土地使用分區因本法第十一條第一項第六款至第八款而受限制或禁止使用之情形，依下列各款定其土地受限補償金係數：

- 一、受第一款之限制或禁止：百分之二。
- 二、受第二款之限制或禁止：百分之四。
- 三、受第三款之限制或禁止：百分之六。

---

財產權保障?

「管制」的幽靈

還潛藏在每個人的心中

想透過萬能的計畫，達到自己的願望

---

## 農業發展條例

---

- 第23條

(0620822制定)

家庭農場之農業用地，政府應協助、獎勵由繼承人一人繼承，並繼續經營農業；其辦法由行政院定之

(0690118修正)

家庭農場之農業用地，其由能自耕之繼承人一人繼承或受贈而繼續經營農業生產者，免徵遺產稅或贈與稅，並自繼承或受贈之年起，免徵田賦五年；其需以現金補償其他繼承人者，由農業主管機關協助辦理十年以上貸款

理由: 為防止農業用地因繼承而細分，影響農業經營，明定減免稅負以鼓勵由能自耕之繼承人一人繼承或受贈，並兼顧民法繼承之規定。

---

---

- 第31條

(0720715全文修正)

家庭農場之農業用地，其由能自耕之繼承人一人繼承或承受，而繼續經營農業生產者，免徵遺產稅或贈與稅，並自繼承或承受之年起，免徵田賦十年。但如繼續經營不滿五年者，應追繳應納稅賦；其需以現金補償其他繼承人者，由農業主管機關協助辦理十五年貸款。

---

---

- 第38條

(0890104全文修正)

作農業使用之農業用地及其地上農作物，由繼承人或受遺贈人承受者，其土地及地上農作物之價值，免徵遺產稅，並自承受之年起，免徵田賦十年。承受人自承受之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該承受人死亡、該承受土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限

作農業使用之農業用地及其地上農作物，贈與民法第一千一百三十八條所定繼承人者，其土地及地上農作物之價值，免徵贈與稅，並自受贈之年起，免徵田賦十年。受贈人自受贈之日起五年內，未將該土地繼續作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事者，應追繳應納稅賦。但如因該受贈人死亡、該受贈土地被徵收或依法變更為非農業用地者，不在此限

- 第一項繼承人有數人，協議由一人繼承土地而需以現金補償其他繼承人者，由主管機關協助辦理二十年土地貸款
-

## 農地保護不可或缺的幾個機制

---

- 節制對於農地做非農用的需索
  - 維持農地的空間完整
  - 維持農業經營體，維持農耕地景
  - 鄉村發展
-

---

# 縣市區域計畫案例

資料來源: 財團法人國土規劃及不動產資訊中心

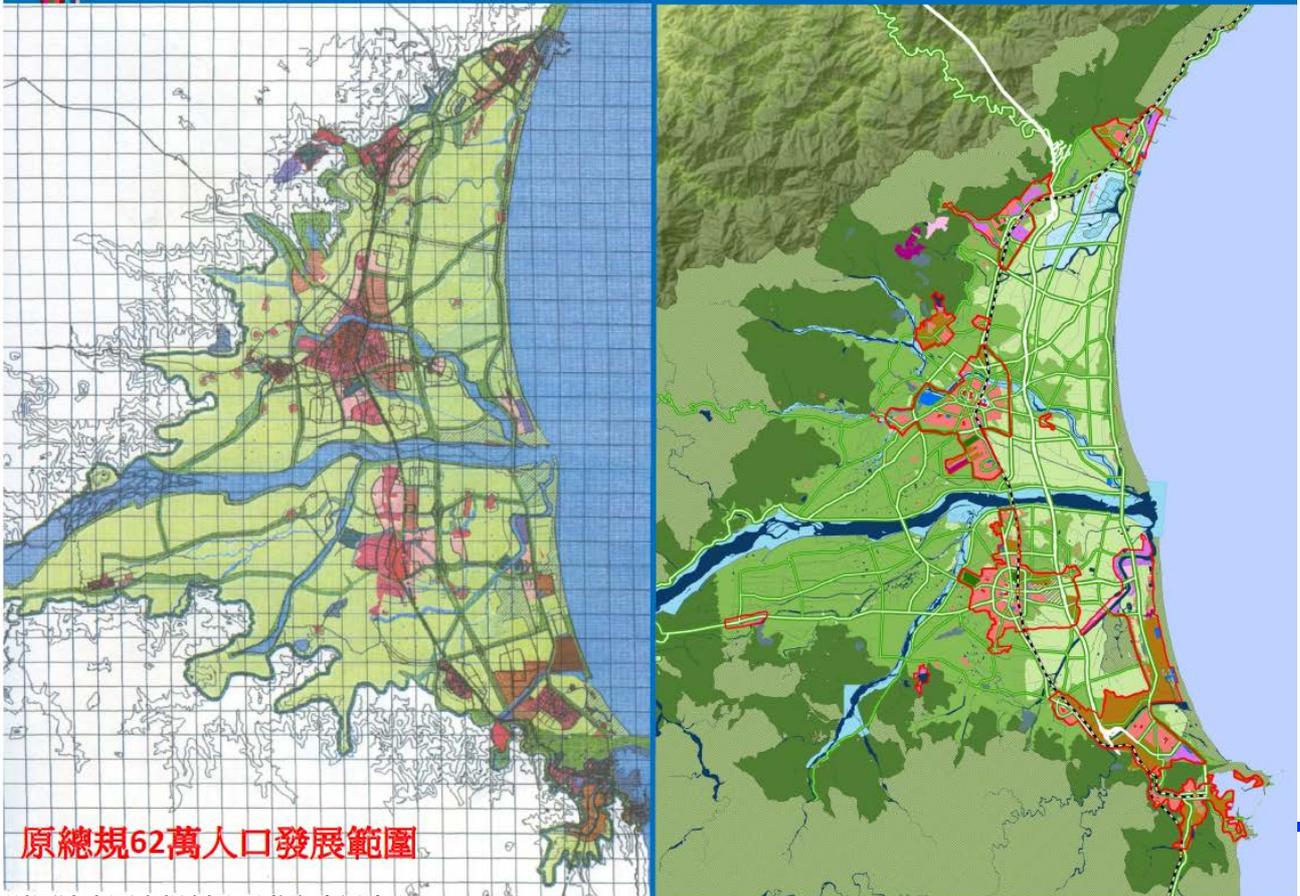
---

# 直轄市、縣(市)區域計畫規劃<案例>

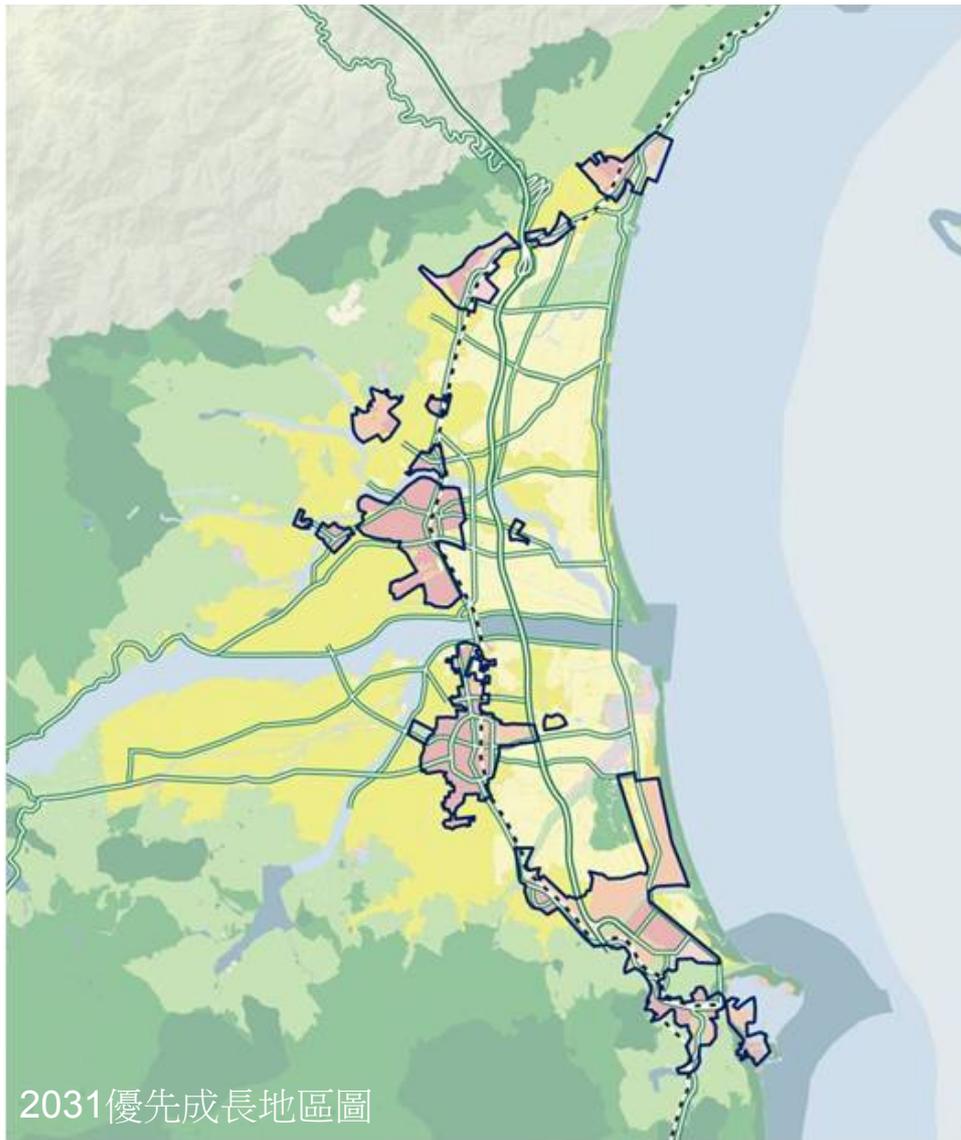
宜蘭縣

60萬人口成長邊界調整

45



資料來源: 財團法人國土規劃及不動產資訊中心



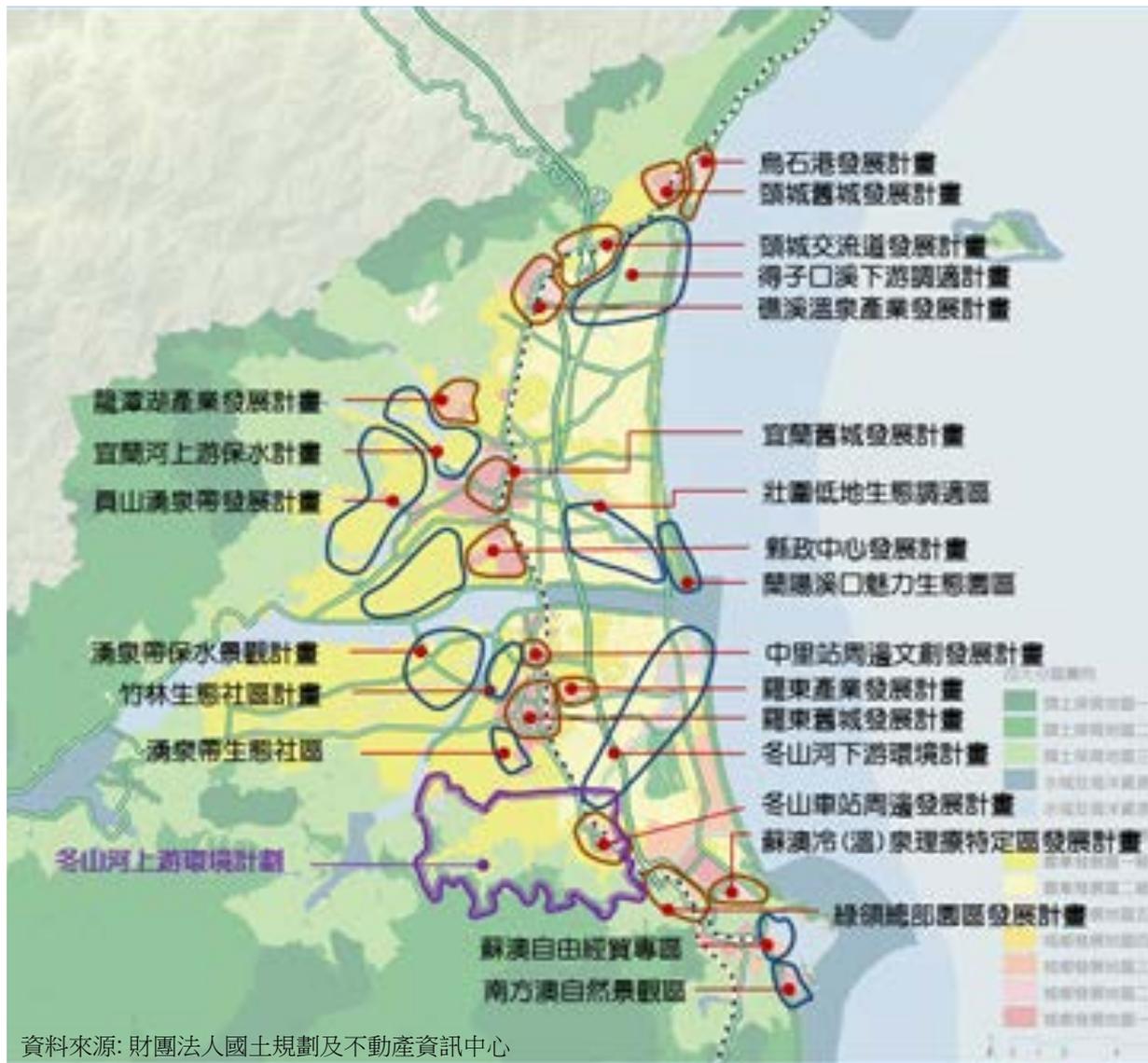
### 成長管理範圍劃設原則

1. 現有都市計畫區之都市發展用地範圍：依現有都市計畫區範圍扣除農業區之都市發展用地
2. 已編定之工業區
3. 部分新定及擴大都計區納入：配合全縣產業發展策略，將礁溪擴大都市計畫、大洋都市計畫的產業用地納入，羅東擴大都市計畫及利澤地區特定區計畫依計畫內容之發展用地劃入。
4. 明顯自然邊界：界線不明確之範圍，依道路、河川、自然環境邊界微調劃設。

資料來源：財團法人國土規劃及不動產資訊中心

### 重點策略地區

係整合重大建設計畫、[水網領計畫](#)、[自然生態基盤發展策略](#)、區域性[產業發展計畫](#)、區域性[運輸系統計畫](#)、區域性[公共設施計畫](#)、區域性[觀光遊憩設施計畫](#)、區域性[環境保護計畫](#)、區域性[防災綱要及景觀發展策略](#)等...空間相關策略而成



資料來源: 財團法人國土規劃及不動產資訊中心

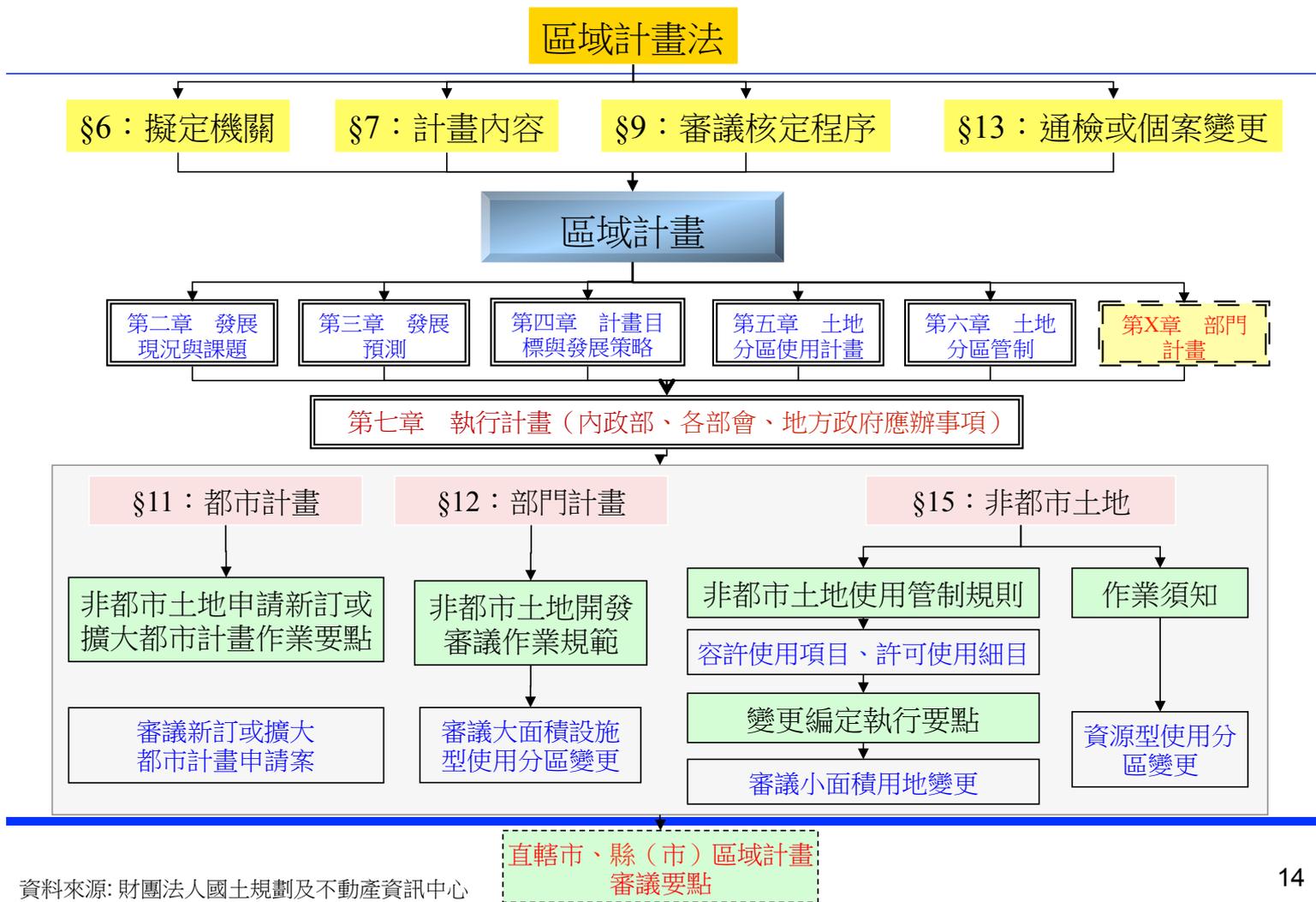
---

第 12 條

區域計畫公告實施後，區域內有關之開發或建設事業計畫，均應與區域計畫密切配合；必要時應修正其事業計畫，或建議主管機關變更區域計畫。

---

區域計畫之政策，須內化到相關法令，始能發揮指導效果



資料來源：財團法人國土規劃及不動產資訊中心

全球化	總體空間	規劃面向	南市政策	空間定位	區計部門	衍生議題
世界經濟體消長	<b>T</b> ransfering 生活轉型	生活	便捷 智慧 低碳	府城發展區 南科發展區 新豐發展區	運輸系統計畫	都市交通縫合 國際門戶建立
	<b>A</b> djusting 城鄉調適		文化 溫暖 觀光	府城發展區 新科發展區 南科發展區 新豐發展區	公共設施計畫	災害潛勢地區防災減災整備 都會區公園綠化倍增
兩岸經貿互動	<b>I</b> nvesting 科技投資	生產	投資 農業 便捷	南科發展區 新豐發展區 曾文發展區 北門發展區	都會區發展計畫	緊密城市·生態城市 都市計畫區之整合及擴大 新市政中心區位選定
	<b>N</b> eoteric 農漁創新		農業 投資 溫暖	玉井發展區 北門發展區 新豐發展區 曾文發展區	產業發展計畫	農業振興策略 生產敏感地區維護 傳統工業升級 科技產業扶植
氣候變遷	<b>A</b> esthetic 自然美學	生態	親水 低碳 觀光	玉井發展區 新化發展區 北門發展區 府城發展區	觀光遊憩計畫	文化景觀敏感地區 觀光遊憩系統串連與整合
	<b>N</b> on-disaster 防災減災		安全 智慧 低碳	新化發展區 北門發展區 府城發展區 新豐發展區	環境保護計畫	生態敏感地區限制 環境容受力分析
					防災計畫	災害敏感地區管制 災害潛勢分析

資料來源: 財團法人國土規劃及不動產資訊中心

# 臺南市

## 規劃定位與構想 發展構想

### ■ 整體發展架構

➢ 以現況發展情形及交通運輸節點區分為  
三大核心與二大中心

- 三大核心：北新營、中南科、南府城
- 二大中心：北門、玉井

➢ 依據不同之發展資源區分為四種發展類型

- 國3以東：生態及農業觀光遊憩地區
- 台17以西：農漁生產地區與濱海文化遊廊
- 曾文溪以北：溪北農業生產地區
- 曾文溪以南：都會生活腹地

➢ 依據城鄉發展情形訂定都市層級

#### • 核心地區

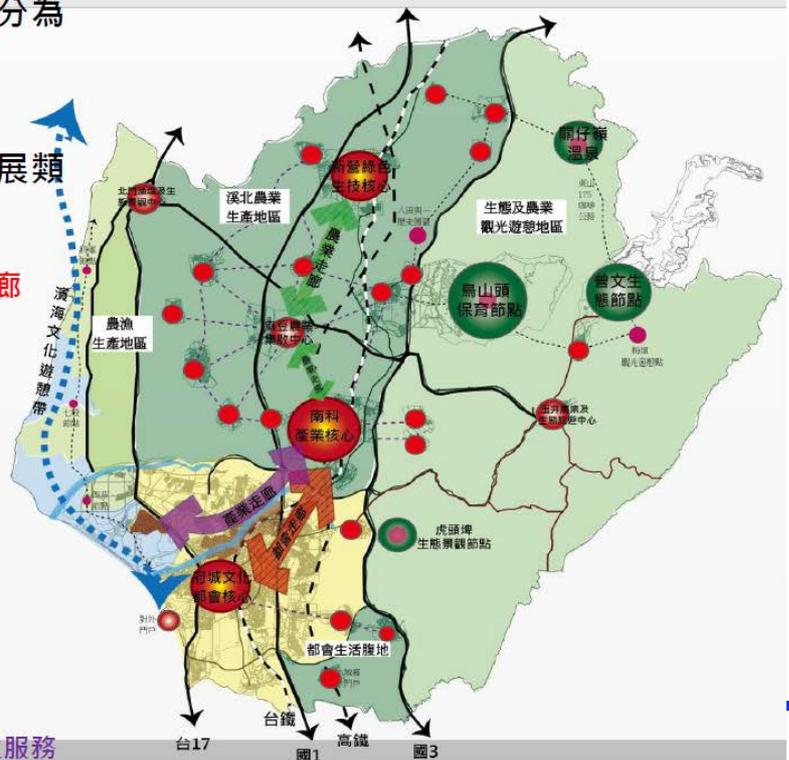
府城：都會商業、居住、文化  
新營：生技、生活、觀光  
南科：產業、就業

#### • 次核心地區

北門：漁業、文化、生態  
玉井：生態、農業集散  
麻豆：農業集散

#### • 服務中心

其他區公所所在地，提供地方基本生活機能之服務



臺南市城鄉發展構想示意圖

# Raumordnung ?

---

- Raum= space 空間
- Ordnung = order, classification, systematic arranging; arrangement 秩序
- spatial planning policy

## **Raumordnung {f}**

regional policy  
regional planning  
regional development  
town and country planning  
spatial planning **urban**

## **regionale Raumordnung {f}**

spatial-planning at regional level

## **Beirat {m} für Raumordnung**

Advisory Council for Regional planning

## **Ministerkonferenz {f} für Raumordnung <MKRO>**

Conference of Ministers for Spatial Planning <MKRO>

## **Raumordnung {f} und Landesplanung**

[comprehensive regional planning at federal or federal state level]

## **Aufgaben {pl} der Raumordnung und Landesplanung**

responsibilities of spatial planning

---

## Raumordnung umfasst

---

- zusammenfassende, überfachliche und überörtliche räumliche Pläne 總結的、跨專業的、跨地域的 空間計畫
  - die Zusammenarbeit zwischen Körperschaften, die für benachbarte Räume zuständig sind 與鄰近空間主責的主體共同工作
  - die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen 議決具有重大空間意義的規劃與措施
-

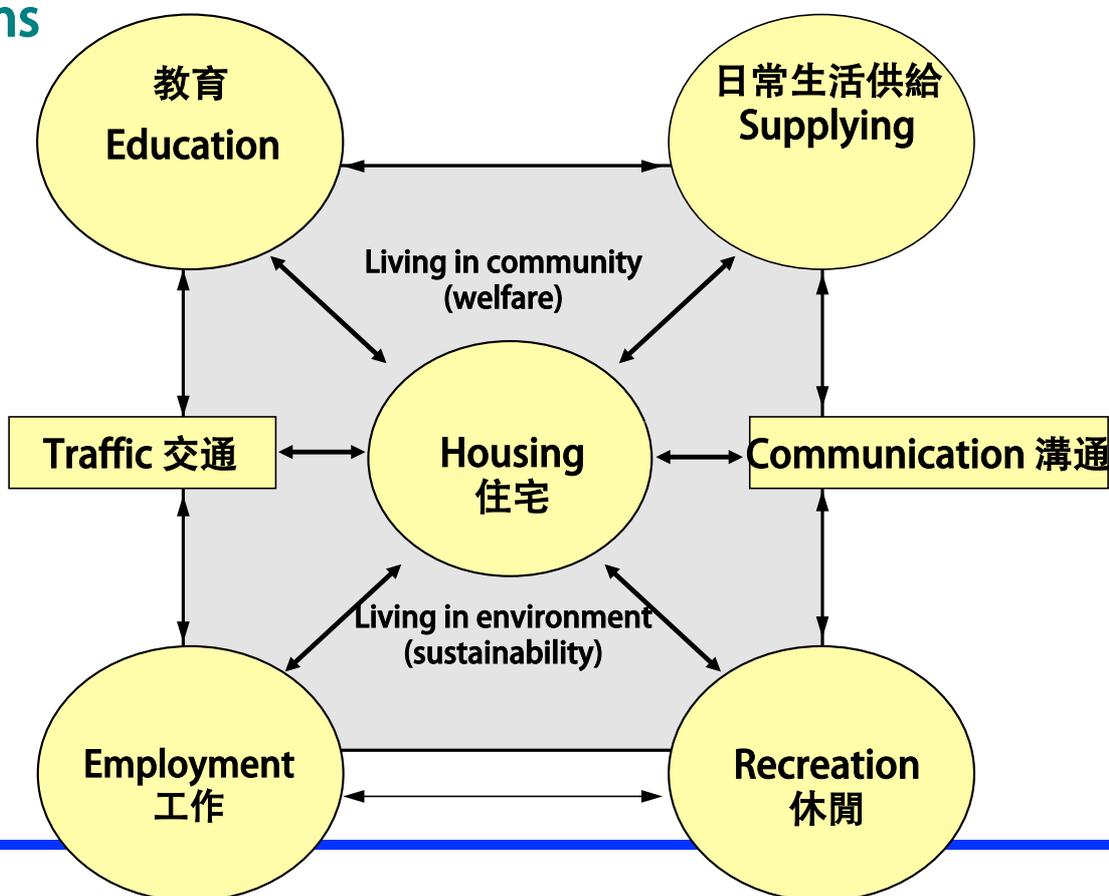
## Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) 空間秩序部長會議

---

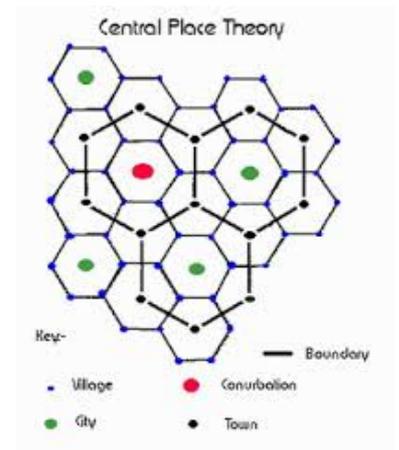
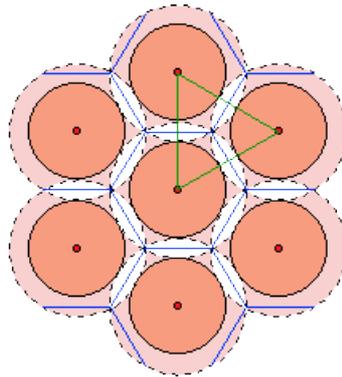
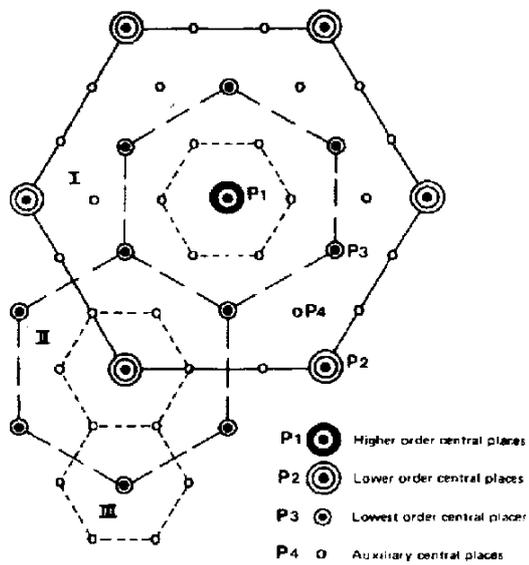
- Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche (8.2.1968)  
中心地與密集編織的地帶
  - Gestaltung der Ordnungsräume (Verdichtungsräume und ihre Randgebiete) (31.10.1977) 秩序空間的形塑 (發展密集地區與其周邊地帶)
  - Ländlicher Raum (12.11.1979) 鄉村空間
-

# Daseinsversorgung

Ubiquitous basic functions of human existence and living conditions



# 中地理論

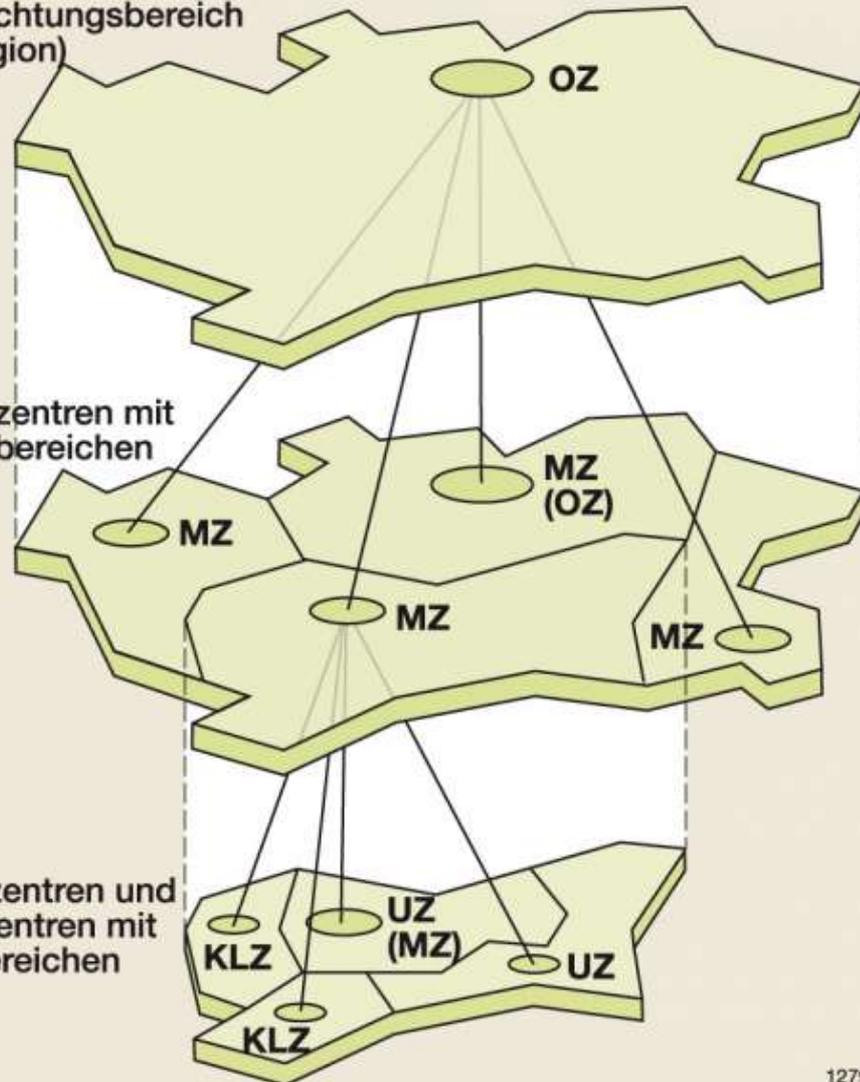


Walter Christaller 1930er

Oberzentrum mit  
Verflechtungsbereich  
(= Region)

Mittelzentren mit  
Mittelbereichen

Unterzentren und  
Kleinzentren mit  
Nahbereichen



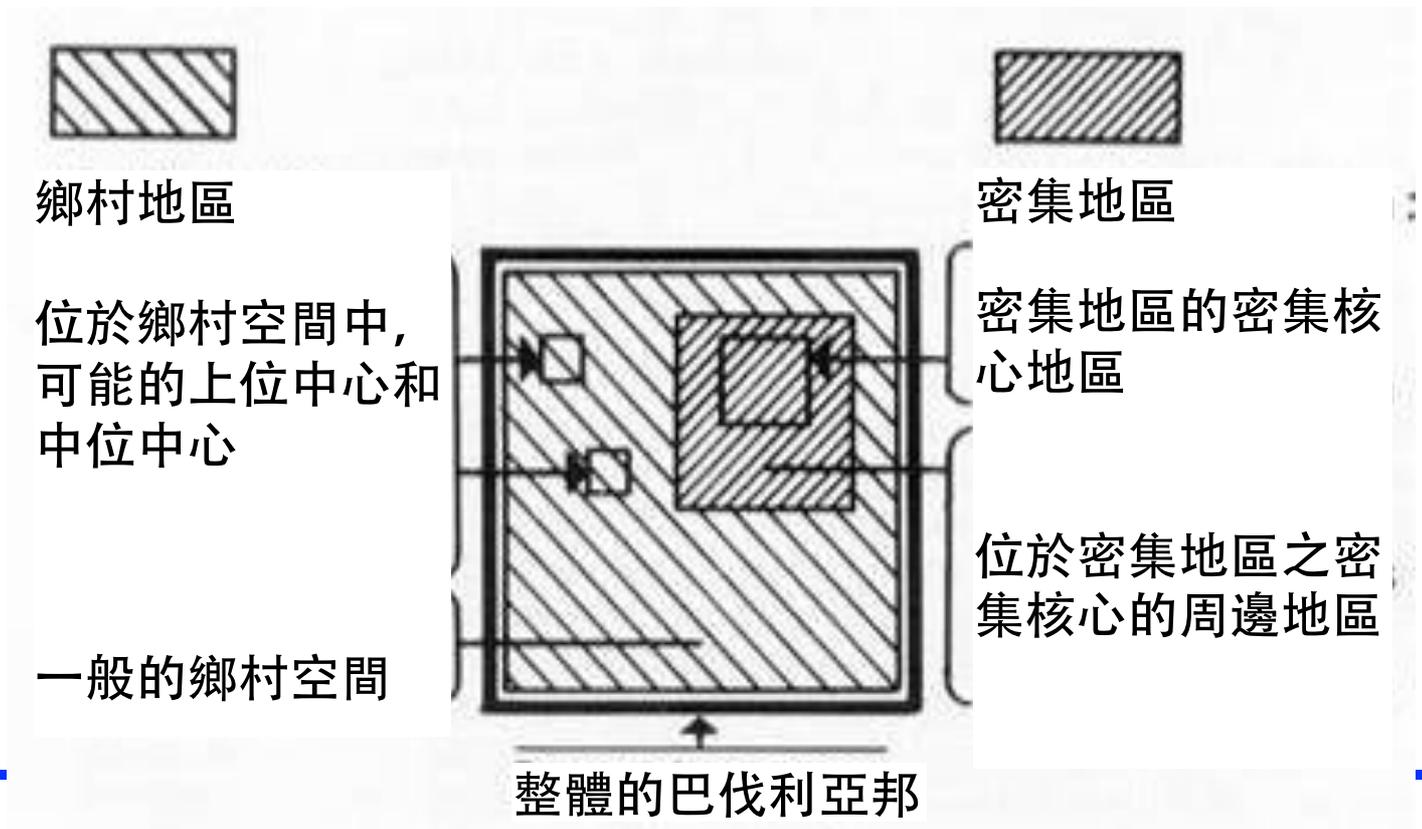
中心性(centrality)因子	小中心	下位中心	中位中心	上位中心
中小零售業之中心性 1990年中小零售業之營業額 (百萬歐元)	10	25	100	350
<b>工作機會之中心性</b>				
1998年具有強制社會保險之工作機會	850	2,000	6,500	21,000
1998具有強制社會保險之工作機會(通勤)	500	1,200	4,000	12,000
<b>一般性的服務</b>				
郵局	1	1	1	1
銀行/地方金融機構	1	1	1	1
家庭醫生	1	1	1	1
牙醫	1	1	1	1
其他專業科別醫師	1	1	1	1
藥局	1	1	1	1
第2或第3或第4級醫院			1	1
第3或第4級醫院				1
<b>社會面</b>				
有門診的照護服務	1	1	1	1
老人照護中心			1	1
<b>教育面</b>				
小學	1	1	1	1
中學		1	1	1
成人教育			1	1
職業中學			1	1
普通高中			1	1
職業學校			1	1
高等教育學校				1

老人照護中心			1	1
<b>教育面</b>				
小學	1	1	1	1
中學		1	1	1
成人教育			1	1
職業中學			1	1
普通高中			1	1
職業學校			1	1
高等教育學校				1
<b>大眾運輸</b>				
公車(每天至少三班)	1	1	1	1
火車站		1	1	1
有售票服務的火車站			1	1
遠程火車停站之火車站			1	1
<b>政府機關與法院</b>				
地方行政機關的所在地	1			
警察局		1	1	1
縣政府行政機關			1	1
地方法院			1	1
財稅機關			1	1
就業機關			1	1
邦法院				1
<b>中心性因子總計</b>	13	16	27	30
<b>滿足條件</b>	11	13	20 (16以上為潛力點)	28 (26以上為潛力點)
<b>在密集發展區的人口</b>	5,000	10,000	30,000	

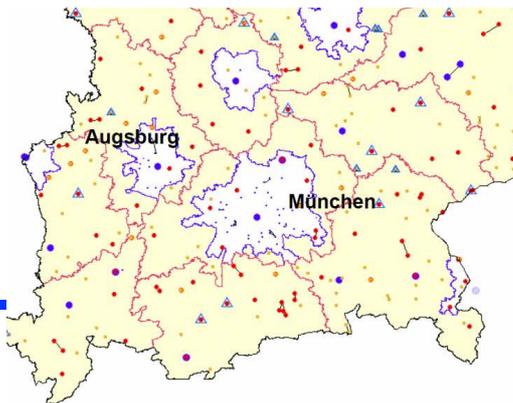
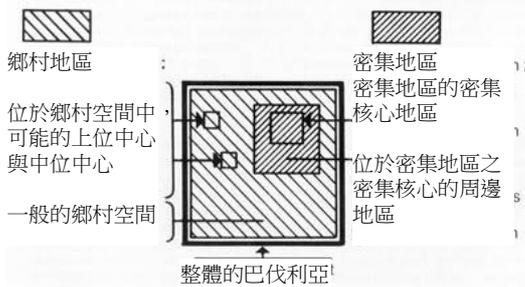


# 空間結構分類圖

巴伐利亞空間研究第二期(1972)



空間結構分類圖





上位中心



潛力上位中心



中位中心



潛力中位中心



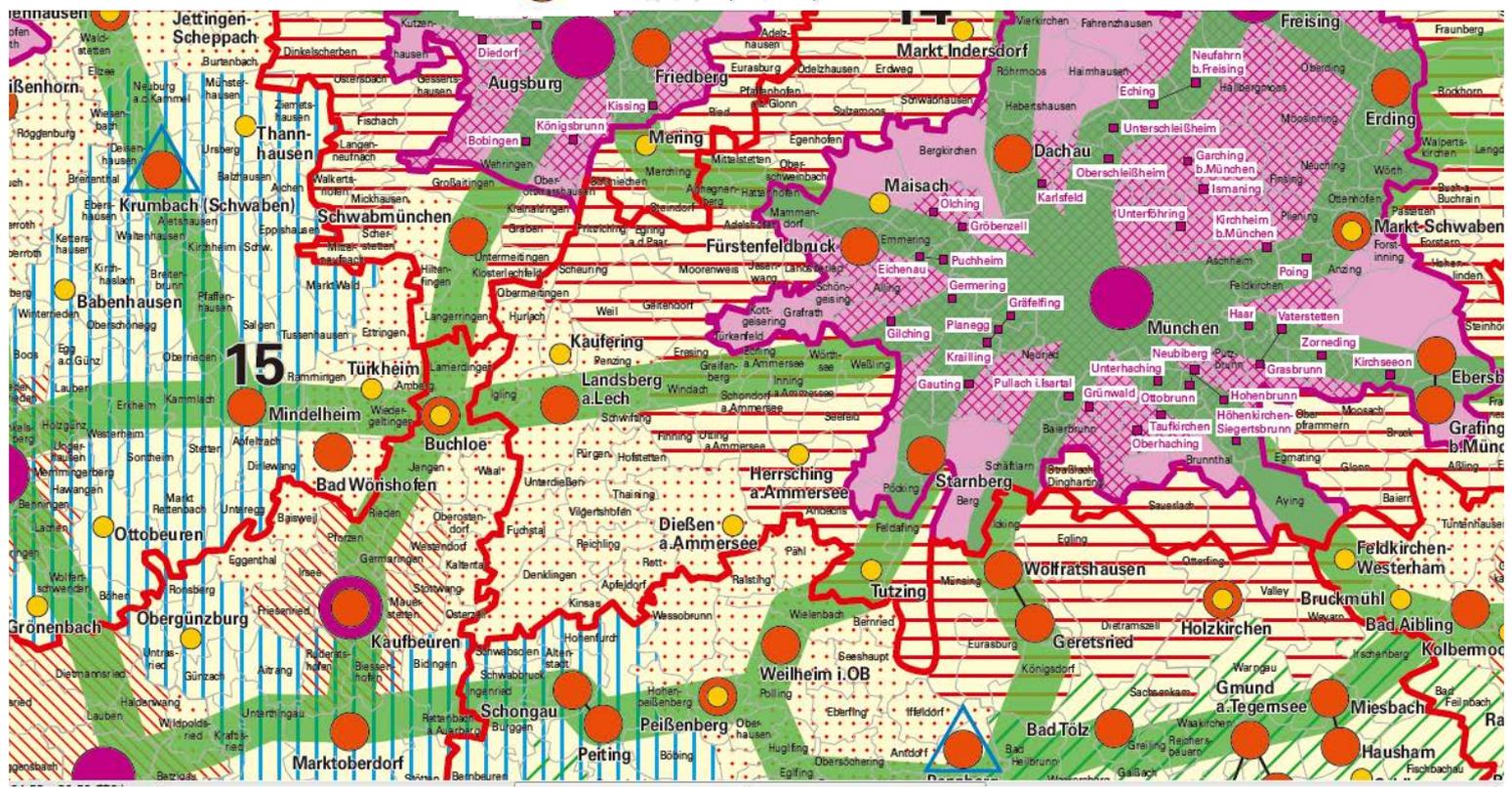
下位中心



重點聚落



優先發展為中心地





距慕尼黑35公里  
A98高速公路20分鐘





# Aktivierung der Bürger

Eine Daueraufgabe und der entscheidende Schritt

讓公民積極起來

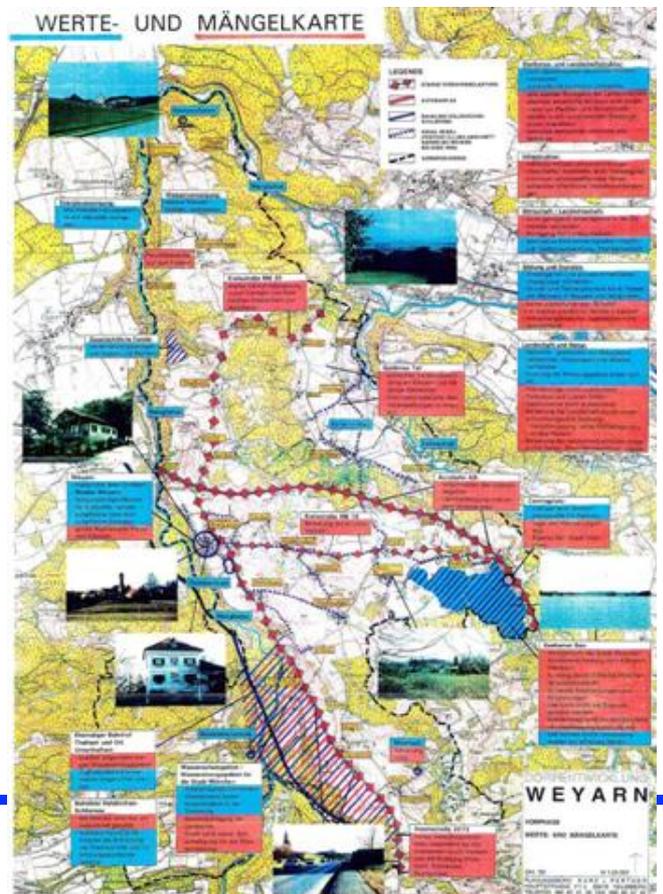
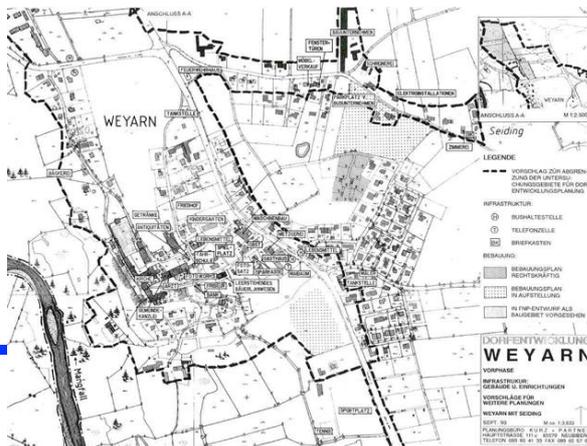
這是一個持續的工作，與決定性的一步

- Teilhabe durch umfassende Information  
透過全面資訊的參與
- Bürgerbeteiligung auf allen Handlungsfeldern  
公民參與於所有的工作領域
- Bürgerwerkstätten 公民意見坊
- Professionelle Unterstützung der Arbeitskreise  
對於工作圈給予專業性的支持
- Selbstqualifikation 自我評價
- Exkursionen 參訪
- Einbindung der Jugend 與年輕人連結



# Bestandsaufnahme 現況調查

- Sammlung über eineinhalb Jahre  
超過一年半的調查時間
- Keine wegweisenden Beschlüsse  
事先並沒有指導性的決議
- Analyse der Stärken und Schwächen  
分析強項與弱項
- Strukturanalyse 結構分析
- Wissen wurde bewusst 相關知識被意識



# Die Leitbilddiskussion 引導願景圖的討論

Von der 從

Bestandsaufnahme 現況調查

über die 經由

Strukturanalyse 結構分析

zu den 到

drei Entwicklungsmöglichkeiten 三個發展的可能性



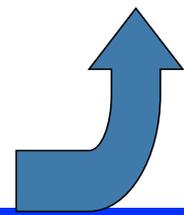
Leitbilddiskussion: 引導願景圖的討論

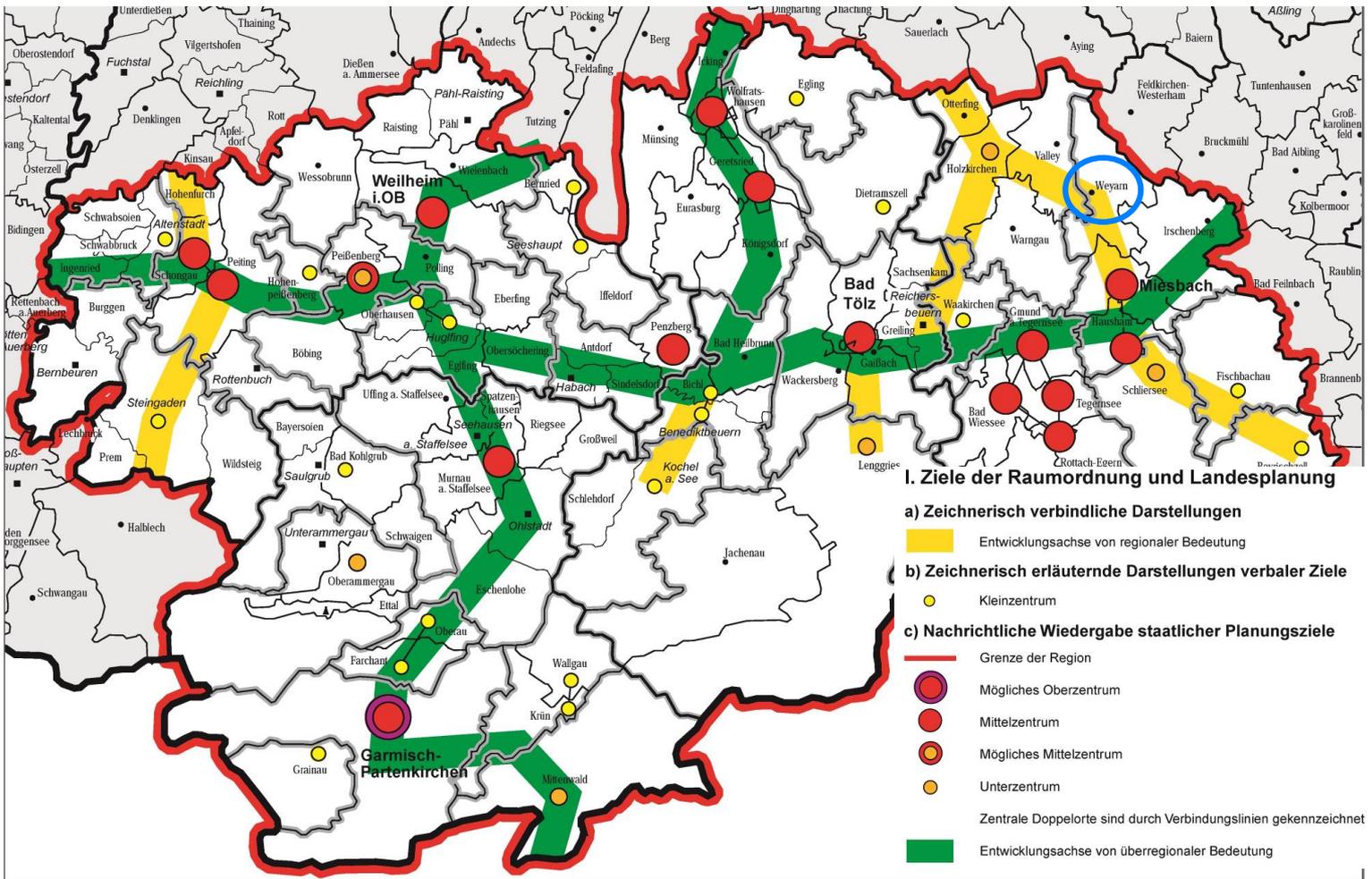
„Wir wollen ländlicher Raum bleiben“

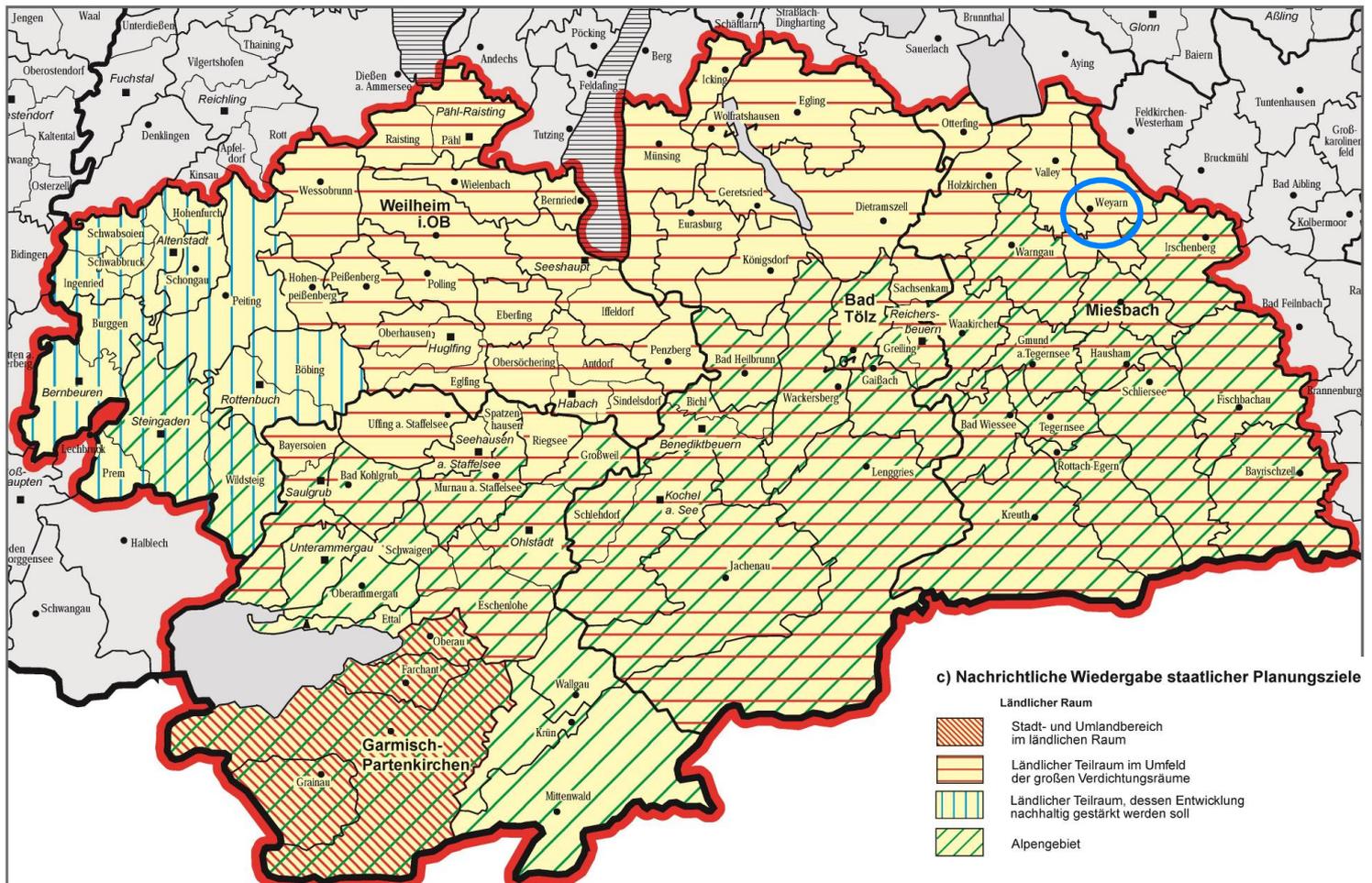
我們希望保持鄉村空間

„Wir planen die Zukunft mit dem Bürger“

我們和公民一起籌劃未來







**c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele**

- Ländlicher Raum**
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
  -  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
  -  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
  -  Alpengebiet
-  Grenze der Region

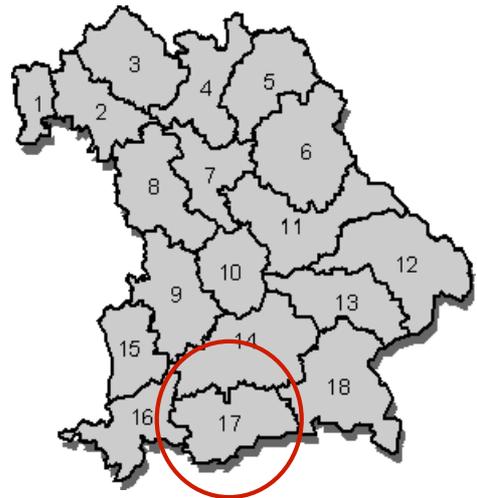
---

Landkarte von Bayern  
(Regierungsbezirke)  
巴伐利亞行政區域地圖  
(一個邦分為七個區政府)



上巴伐利亞區政府

Regionale Planungs-  
verb<sup>TM</sup>nde in Bayern  
巴伐利亞邦之  
區域規劃協會(17個)



**PLANUNGSVERBAND REGION 17  
REGION OBERLAND**

區域規劃協會 第17區  
區域:高地 (阿爾卑斯山腳下)  
包括四個縣



**科層層級**

Hierarchiestufe
Oberste Landesplanungsbehörde 最高之邦規劃機關
Höhere Landesplanungsbehörde 高等之邦規劃機關

**組織層級**

Organisationsstufe
Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie 經濟建設交通與科技部
Regierung von Oberbayern 區政府
Regionsbeauftragte 區政府委託
<b>Planungsverband Region Oberland</b>

**方案/計畫**

Programm/Plan
LEP 邦整體發展方案
Regionalplan 區域計畫

區域規劃協會  
區域: 高地

---

在此架構下，有所謂的**區域規劃協會**。數個縣（市）從屬於一個區域規劃協會

在區域規劃協會內，參與縣（市）的縣（市）議員佔票數的百分之五十。另外參與的鄉鎮之鄉鎮長也同樣地佔了票數的百分之五十

---

# PLANUNGSVERBAND REGION 17

## REGION OBERLAND

區域規劃協會 第17區

區域:高地 (阿爾卑斯山腳)

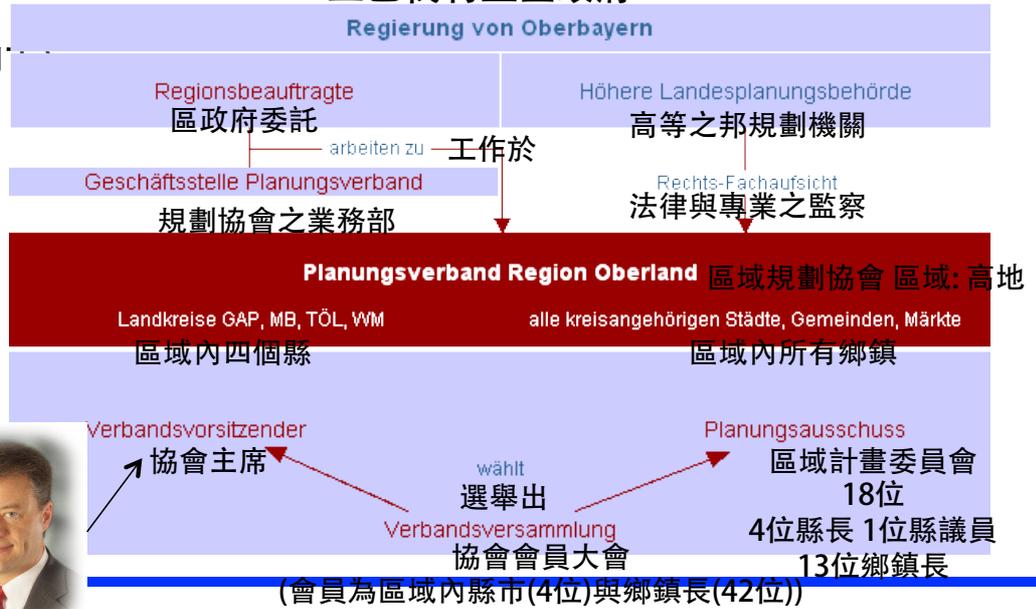
包括四個縣



Landrat 縣長  
Harald Kühn



### 上巴伐利亞區政府



(會員為區域內縣市(4位)與鄉鎮長(42位))

# Anwesenheits- und Auszahlungsliste

## Planungsausschuss der Region Oberland

(Stand: September 2013)

### 區域計畫委員會簽到表

2013.12.01

Sitzung am 18. Dezember 2013  
im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen

#### Verbandsvorsitzender:

Kühn, Harald, Landrat *ca. D.*  
82467 Garmisch-Partenkirchen

#### Mitglieder des Planungsausschusses:

**Asam Michael**, Bürgermeister **鄉鎮長** € 30,00  
86971 Peiting  
Vertreter: Bgm. Albert Hadersbeck

**Bachhuber Martin (MdL)**, Kreisrat € 30,00  
83670 Bad Heilbrunn  
Vertreter: Bgm. Helmut Forster

**Bierschneider Josef**, Bürgermeister € 30,00  
83708 Kreuth  
Vertreter: Bgm. Josef Hartl

**Eglseder Jakob**, Bürgermeister € 30,00  
83624 Otterfing  
Vertreter: Bgm. Klaus Thurnhuber

**Erhard Peter**, Bürgermeister € 30,00  
82389 Böbing  
Vertreter: Bgm. Erwin Sporer

**Hornsteiner Adolf**, Bürgermeister € 30,00  
82481 Mittenwald  
Vertreter: Bgm. Franz Höcker

2

**Imminger Peter**, Bürgermeister € 30,00  
82496 Oberau  
Vertreter: Bgm. Eberhard Steiner

**Irmer Cornelia**, Bürgermeisterin € 30,00  
82538 Geretsried  
Vertreter: Bgm. Josef Janker

Kreidl Jakob, Landrat € 30,00 entschuldigt  
83714 Miesbach  
Vertreter: Bgm. **Georg von Preysing**

**Loth Markus**, Bürgermeister € 30,00  
82578 Weileim  
Vertreter: Bgm. Josef Taffertshofer

**Mummert Hans**, Bürgermeister € 30,00  
82377 Penzberg  
Vertreter: Bgm. Bernhard Kamhuber

**Niedermaier Josef**, Landrat € 30,00  
83646 Bad Tölz  
Vertreter: Kreisrat Klaus Koch

**Pelzer Michael**, Bürgermeister € 30,00  
83629 Weyarn  
Vertreter: Bgm. Helmut Limbrunner

Dr. Rapp Michael, Bürgermeister € 30,00 entschuldigt  
82418 Murnau  
Vertreter: Bgm. **Thomas Schwarzenberger**

**Speer Anton**, Kreisrat und stv. Landrat € 30,00  
82497 Unterammergau  
Vertreter: Bgm. Andreas Hildebrandt

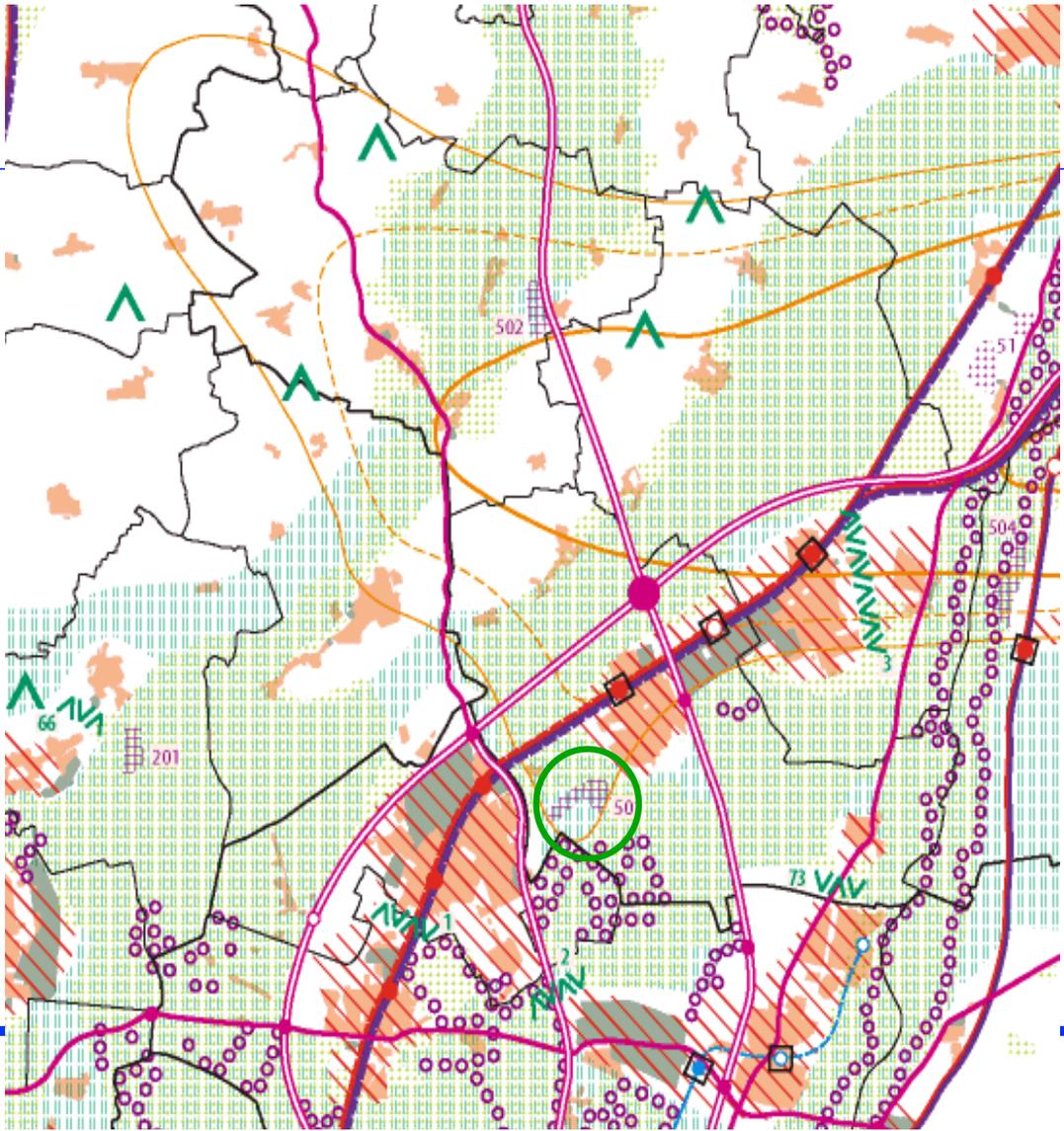
沒了有政治參與決策，計畫都是假專業

---

- 行政不用負責
  - 委員要怎麼負責?
  
  - 政治參與決策是甚麼?
-

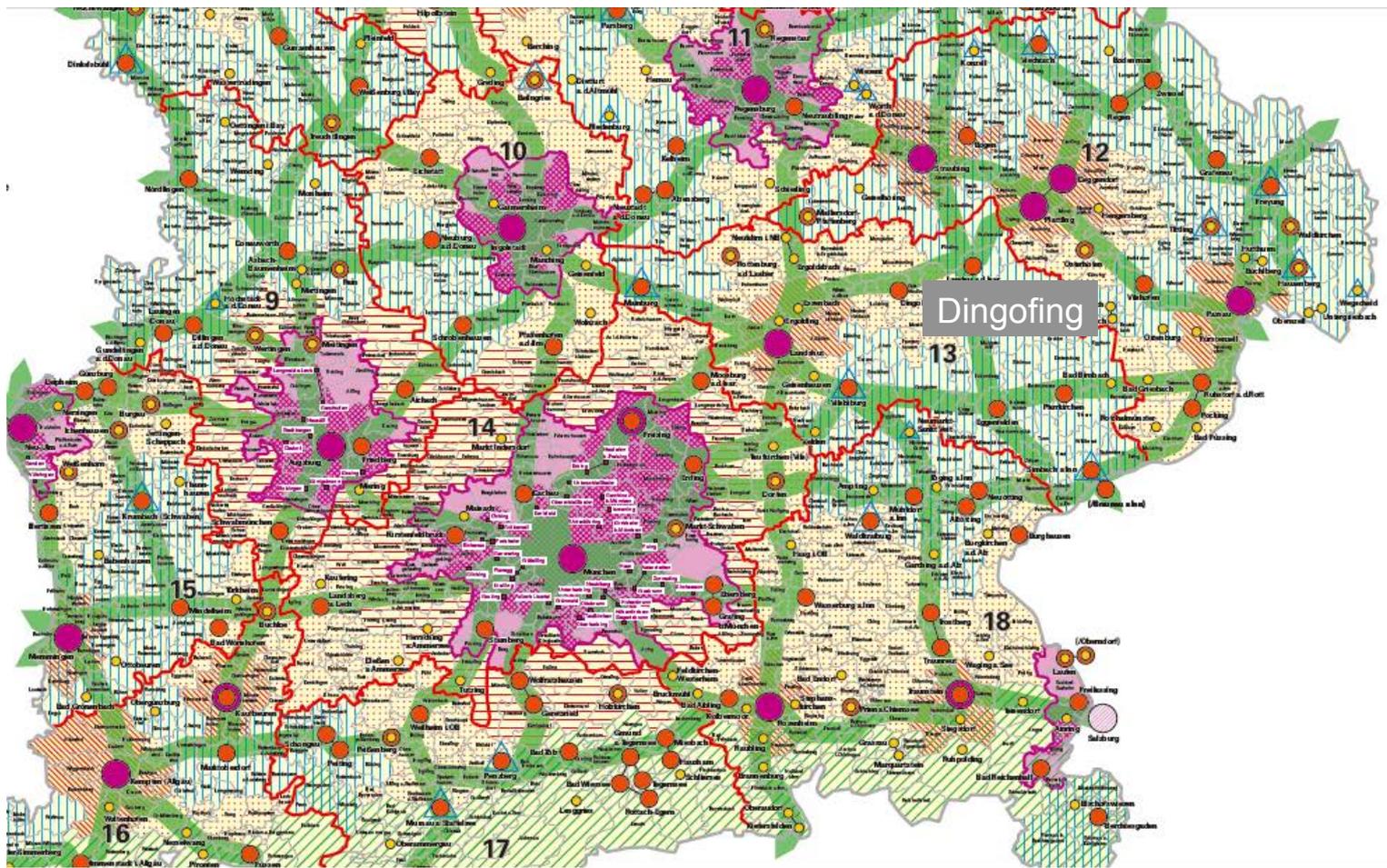
# 空間秩序審查程序







# 怎麼發展？





Bayerische Motoren Werke AG

# Dingofing

---







## 1970年代至1990年代巴伐利亞邦發展計畫中鄉村地區發展的目標設定

時間	鄉村地區的發展目標
1974	<p>(1) 鄉村地區應以被視為一種生活空間來發展：發展密集地區以外的區域（鄉村地區）應透過改善經濟社會與文化關係，以成為一種<b>生活空間來保全與強化</b></p> <p>(2) 在鄉村地區的發展應該是異質的：鄉村地區的次空間，其不同的空間、聚落以及經濟結構要被特別顧及</p>
1984	<p>(1) 鄉村地區的發展重點應是超過農林業的：改善鄉村地區經濟結構的措施，<b>應致力於第二級第三級產業創造多面向與夠格的工作機會</b>；而在有魅力的農業地區，休閒的功能應被確保與發展</p> <p>(2) 鄉村地區農林業的新角色存在其原有的生產性之外：其對於「<b>農耕地景</b>」的保持與維護，以及其對於自然生態功能的意義必須顧及。</p>
1994	<p>鄉村地區相同價值與自我獨特性的發展：對於巴伐利亞邦致力追求的秩序與發展而言，邦整體發展計畫的引導目標是，鄉村地區在對於其「自身的特質」及「成長的結構」特別地維持下，以「<b>相同價值</b>」與「<b>自我獨特性</b>」的「<b>生活空間</b>」來發展。</p>

# 發展弱勢地區的發展方式

- 鄉村地區發展委員會
- 後排左起：
  - 文化政務秘書Dr. Marcel Huber
  - 財政政務秘書Franz Josef Pschierer
  - 農業部主秘Josef Huber,
- 前排左起：
  - 科學部主秘Dr. Friedrich Wilhelm Rothenpieler,
  - 經濟政務秘書 Katja Hessel
  - 環境政務秘書Melanie Huml, 就業與社會政務秘書 Markus Sackmann,
  - 司法與消費者保護部主秘 Hans-Werner Klotz,
  - 內政政務秘書Gerhard Eck









# 鄉村地區的產業版圖

- 符合鄉村地區多元特性的產業群聚
  - 農業與其延伸的二三級產業
  - 與農業無關但是符合鄉村特性的產業
  - 與提升地方生活品質有關的產業
- 分散式基礎建設
  - 供給: 水、電、通信等
  - 移除: 廢棄物、廢水等









劃個區來管？



# 社會正義 Sozialgerechtigkeit

---

John Rawls, A Theory of Justice (1971)

Luigi Taparelli d'Azeglio, Saggio teoretico di diritto naturale appoggiato sul fatto (1840–43)

- 基本法第二十條第一項(1949)  
(1) Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat  
德意志聯邦共和國為民主、社會之聯邦國家  
德意志聯邦共和國是民主的和社會福利的聯邦制國家。
  - 空間秩序法第一條第二項 (1997)  
großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt  
在不同的次空間中以相同價值的生活關係來引導大空間範疇的均衡秩序
  - 空間秩序法第一條第二項第一款  
...Diese Aufgaben sind gleichermaßen in Ballungsräumen wie in ländlichen Räumen, in strukturschwachen wie in strukturstarken Regionen zu erfüllen...  
這個任務同樣要在密集發展地區與鄉村地區、在結構虛弱與結構強勁的區域來實現
-

## 社會正義 Sozialgerechtigkeit

---

- 營建法典第一條第五項(1960/2004)  
(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten

營建指導計畫.....

保障有助於大眾福祉的**社會正義式土地利用**

---

## 土地交易限制 (1967)

---

事實是，土地無法變多，故其之使用，完全任由自由的權力，行無法一目了然的操作，以及依個人之喜好，是不允許的……

因此土地在權利的移轉上，不能比照可移動之貨品般處置

Die Tatsache dass Grund und Boden unvermehrbar ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.

Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Deshalb können auch Grund und Boden im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.



# bbv-Landsiedlung GmbH (BBV-Landsiedlung股份有限公司)

Ein Dienstleistungsunternehmen des  
Bayerischen Bauernverbandes

巴伐利亞農民協會下的一服務性企業

Ihr Partner bei strukturverbessernden Maßnahmen  
in der Landwirtschaft

您在農業結構改善上的好伙伴



**bbv LandSiedlung** <sup>LS</sup>  
Beratung & Entwicklung

---



### Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts 行使優先購買權的前提

- landwirtschaftliches Grundstück über 2 Hektar wird veräußert (mehrere nicht zusammenhängende Grundstücke aus einem Grundbuchblatt gelten als eine Veräußerungsfläche) 超過兩公頃的農地將進行買賣（同一地籍本的諸土地，即便不是完整的一塊地，被視為一塊買賣土地）
- Ungesunde Bodenverteilung, insbesondere wenn Flächen an einen Nichtlandwirt weiterveräußert werden, der nicht in gerader Linie verwandt und im 2. Grad verschwägert ist und keine Körperschaft des öffentlichen Rechts darstellt 不健康的土地分配：特別是土地將被轉賣給非農民，其與原地主（農民）無直接親戚關係，或兩等內的姻親關係，或者轉賣給非公法人。
- Kaufwilliger und erwerbsfähiger Landwirt ist vorhanden, der Flächen zur Existenzsicherung, Entwicklung des Betriebes, etc. benötigt 必須存在具有購買意願及購買能力的農民，而且進行買賣的土地對該農民的生存或農莊的發展是必須的。



**Notar 公證人**

reicht Vertrag zur Genehmigung beim Landratsamt ein 向縣政府遞交買賣契約並  
申請核准



**Landratsamt (Genehmigungsbehörde) 縣政府 (核准機關)**

Prüft, ob Voraussetzungen für die Ausübung des VKR gegeben sind  
Hört den Bayerischen Bauernverband an 審核行使優先購買權的條件是否存在，  
並聽取巴伐利亞農民協會的意見



**Bauernverband 農民協會**

Hat keine Bedenken ODER: 對該筆農地買賣沒有疑慮，或者：基於買主非農民對  
買賣有疑慮時（透過ISLSV組織來調查），並同時提出一位具有購買意願及  
購買能力的農民

**Hat Bedenken, da Erwerber Nichtlandwirt (Prüfung über ISLSV)+  
Gleichzeitige Benennung eines erwerbwilligen und -fähigen LW**



**Landratsamt 縣政府**



## Landratsamt 縣政府

Genehmigt das Grundstücksgeschäft  
(核准土地買賣)

Bei Bedenken durch BBV-Gst. u. Vorliegen Versagungsgründe für Genehmigung: Vorlage bei der bbv-LandSiedlung zur Herbeiführung einer VKR-Erklärung + Fristverlängerung auf 3 Monate 當巴伐利亞農民協會有疑慮時，並由該協會提出該終止該筆農地買賣之理由：透過巴伐利亞農民協會下面的

LandSiedlung 這家公司提出所謂的優先購買權申明書，並將期限延長至三個月。  
Kaufwilliger Landwirt  
unterschreibt eine Erklärung dass er die Flächen kauft  
有購買意願的農民簽署購買意願同意書



## ERKLÄRUNG 購買意願申明書

Ich, NAME, VORNAME, STRASSE, PLZ, ORT (填入姓名及住址、郵遞區號), verpflichte mich hiermit, gemäß der Benennung durch den BBV, Geschäftsstelle \_ (當地的農民協會)\_, im Zuge der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes die Flurnummer \_ (土地編號)\_, Gemarkung \_ (所屬鄉鎮)\_, wie im Kaufvertrag \_ (買賣契約編號) \_ vom \_ (日期) \_ des Notares \_ (公證人)\_, zwischen dem Verkäufer \_ (原始賣家) \_ und dem Käufer \_ (原始買家) \_ beschrieben, von der bbv-Landsiedlung GmbH zu einem Kaufpreis von € \_ (購買價格) \_ zu erwerben. (In diesem Kaufpreis sind alle aus der ersten Veräußerung anfallenden Kosten, wie Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch, Zinsen und Gebühren der bbv-LS enthalten)

Neben diesem Kaufpreis sind die anfallenden Grunderwerbsteuern, Notar- und Grundbuchkosten, die durch die zweite Veräußerung entstehen zu tragen.

Im Falle eines Antrages auf gerichtliche Entscheidung, sind evtl. anfallende Gerichtskosten ebenfalls von mir zu tragen.

Sollte eine Einigung ohne Vollzug des Vorkaufsrechtes erzielt werden, so werden die angefallenen Kosten der bbv-Landsiedlung nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet, mindestens aber € 500,- zzgl. gesetzl. MwSt.

Ort, den .....地點日期.....

.....簽名.....

Unterschrift



### **bbv-LandSiedlung**

Erstellt Ankaufsbericht an die bbv-LandSiedlung in München 向在慕尼黑之BBV-LandSiedlung公司提出購買報告  
Hierzu wird eine Stellungnahme vom Landwirt bzw. von der Geschäftsstelle benötigt. 需要有意願購買農民以及在地承辦單位的意向書



### **bbv-LandSiedlung**

Übt das Vorkaufsrecht aus 行使優先購買權



### **Landratsamt**

Stellt Vorkaufsrechtsausübungserklärung der bbv-LandSiedlung an die Beteiligten zu 提供給原買賣契約中的當事人BBV-LandSiedlung的優先購買權行使申明書



Wird gegen die Vorkaufsrechtsausübungserklärung kein Antrag auf gerichtl. Entscheidung eingelegt kommt zwischen dem Verpflichtenden (Verkäufer) und der bbv-LandSiedlung ein Kaufvertrag zustande, der notariell beurkundet wird 若原買賣契約中之當事人對優先購買權行使申明書為提出法律途徑之異議，則義務購買人（簽訂購買意願書之農民）與BBV-LandSiedlung間之購買契約變成立，並由公證人公證。



### **bbv-LandSiedlung**

Kauft die Flächen zu den im ursprünglichen Kaufvertrag niedergelegten Konditionen (以在原本合約中所寫下的條件購買土地)



### **Verkäufer und ursprünglicher Käufer**

Müssen diesen Kaufvertrag unterzeichnen (ursprünglicher Käufer gibt Löschungsbewilligung f. Auflassungsvormerkung ab; Erstattung bereits entstandener Kosten; ggf. Abtretungen) 賣家與原本的買家必須要在合約上簽字 (原本的買家要遞上解除意向書)



### **bbv-LandSiedlung**

Verkauft die Flächen an kaufwilligen Landwirt weiter. Es fallen hierbei jedoch zweimal Grunderwerbssteuer (erster Verkauf!) Notargebühren und zusätzliche Bearbeitungsgebühren an. 將土地續賣給有購買意願的農民，仍有其他的費用：兩次性的土地增值稅、公證人的費用以及其他業務費用



Vollzug im Grundbuch und Ende des Verfahrens

Hans Eisenmann 漢斯 鐵人

---

- 1967-1987巴伐利亞糧農林業部部長



## Hans Eisenmann 漢斯 鐵人

---

- 1971年5月26日在邦議會年度預算審查的演講

- 大部分的人只看眼前的利益，現代的工業社會從流水線製造的角度來看待糧食的生產，她卻不見，農夫與林農的效率不能用工業生產力的標準來衡量。

社會沒有注意到這樣的態度所招致的傷害，也沒有思考到，我們大部分的土地若不再被耕種，長時間下去會造成的後果。

沒有意識到，這些新的傷害不再能夠，或說只能在付出巨大的財政代價下被解決

---



## B) Zuwendungsempfänger

Gemäß Nr. 4.3.1.1 der NRR:

- Unternehmen, unbeschadet der gewählten Rechtsform, 收益來源
  - = deren Geschäftstätigkeit zu wesentlichen Teilen (mehr als 25 % Umsatzerlöse) darin besteht, durch Bodenbewirtschaftung oder durch mit Bodenbewirtschaftung verbundene Tierhaltung pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen und 土地耕作
  - = die die in § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) genannte Mindestgröße erreichen oder überschreiten\*,
- Unternehmen, die einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaften und unmittelbar kirchliche, gemeinnützige oder mildtätige Zwecke verfolgen,
- Inhaber landwirtschaftlicher Einzelunternehmen, oder deren Ehegatten oder mitarbeitende Familienangehörige gem. § 1 Abs. 8 des Gesetzes über die Alterssicherung der Landwirte (ALG)\*, soweit sie in räumlicher Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb erstmalig eine selbständige Existenz gründen oder entwickeln.

Als Tierhaltung gelten auch die Imkerei, die Aquakultur, die Binnenfischerei sowie die Wanderschäfferei.

遊牧羊

養蜂

水產

政府出資超過25%不可

Nicht gefördert werden Unternehmen, bei denen die Kapitalbeteiligung der öffentlichen Hand mehr als 25 % des Eigenkapitals des Unternehmens beträgt.

Gemeinde Reichling









# Landwirtschaft 2020

Überlebende Höfe  
 Siedeln aus  
 Fremdenverkehr? Arbeitsplätze u. Gewerbe fehlen  
 Bauern - Landschaftspfleger?  
 Schlafdorf - kein landw. gepr. Dorf  
 Direktvermarktung - keine Zukunft  
 Wunsch → Landw. m. Zukunft  
 leerstehende Hofstellen  
 Verkauf an Fremde



Quelle: BayStMELF unter <http://www.landentwicklung.bayern.de/instrumente/>



## Ländliche Entwicklung in Unterfranken

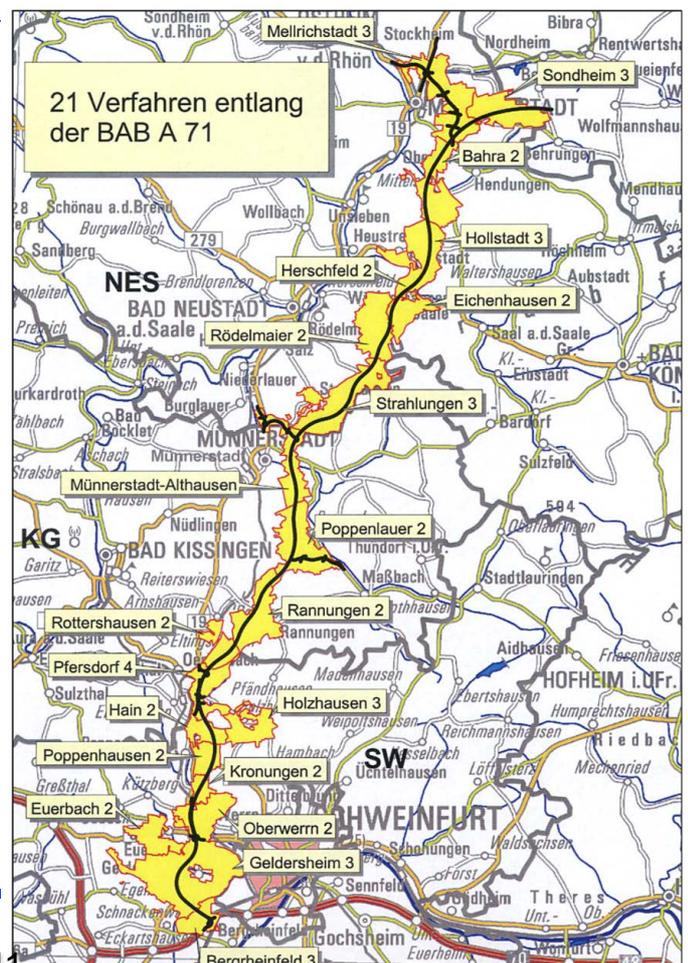


Flurneuordnung in den Landkreisen Rhön-Grabfeld, Bad Kissingen und Schweinfurt  
**Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 16**  
 Unternehmensverfahren für die Chancen Region Main-Rhön

Durch die Öffnung der Grenze nach Thüringen wurde zur Verbindung der Wirtschaftsräume Mainfrankens mit den nördlichen neuen Bundesländern das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 16 "A 71 Erfurt - Schweinfurt" konzipiert. Ab 1990 mussten in vergleichsweise kurzer Zeit die Fragen der Raumordnung gelöst, die Detailplanung mit öffentlichen und privaten Interessen abgestimmt und durch Planfeststellung rechtlich geregelt sowie letztlich auch gerichtlich entschieden werden. Von Beginn an hat die Bayerische Staatsregierung den vom Bauvorhaben betroffenen Bürgern Neuordnungsmaßnahmen auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bewältigung der dörflichen Entwicklungsprozesse auch nach dem Bayerischen Dorfentwicklungsprogramm angeboten. So entwickelte sich entlang der gesamten Planungsachse auf einer Länge von knapp 60 km eine Kette von 21 Flurneuordnungsverfahren mit einer Verfahrensfläche von ca. 11.000 Hektar.



Trennung des Verkehrs durch Brücken und Unterführungen

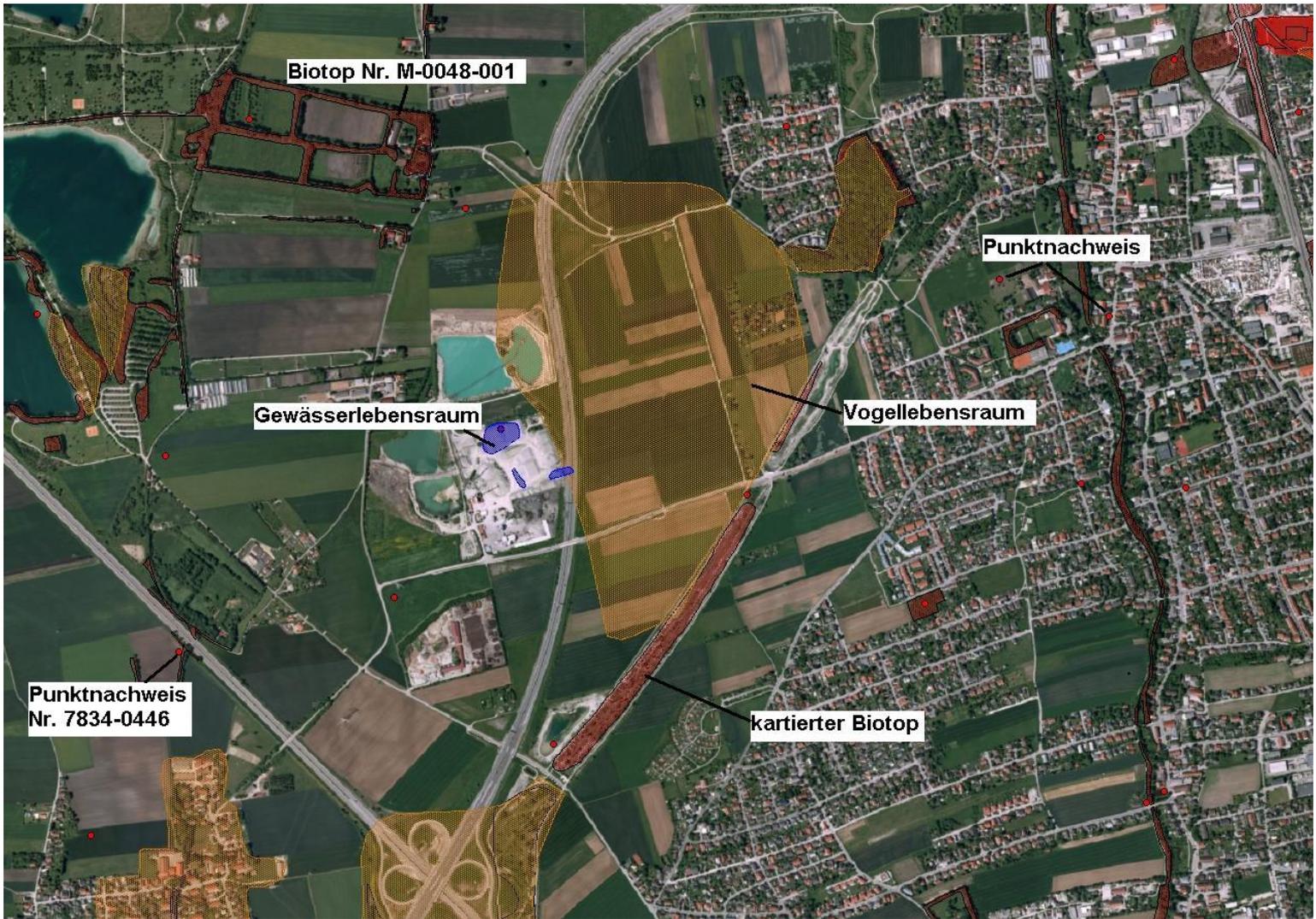


# Herr Schmidt, Allach, Unternehmensflurbereinigung A99

---







Biotop Nr. M-0048-001

Punktnachweis

Gewässerlebensraum

Vogellebensraum

Punktnachweis  
Nr. 7834-0446

kartierter Biotop





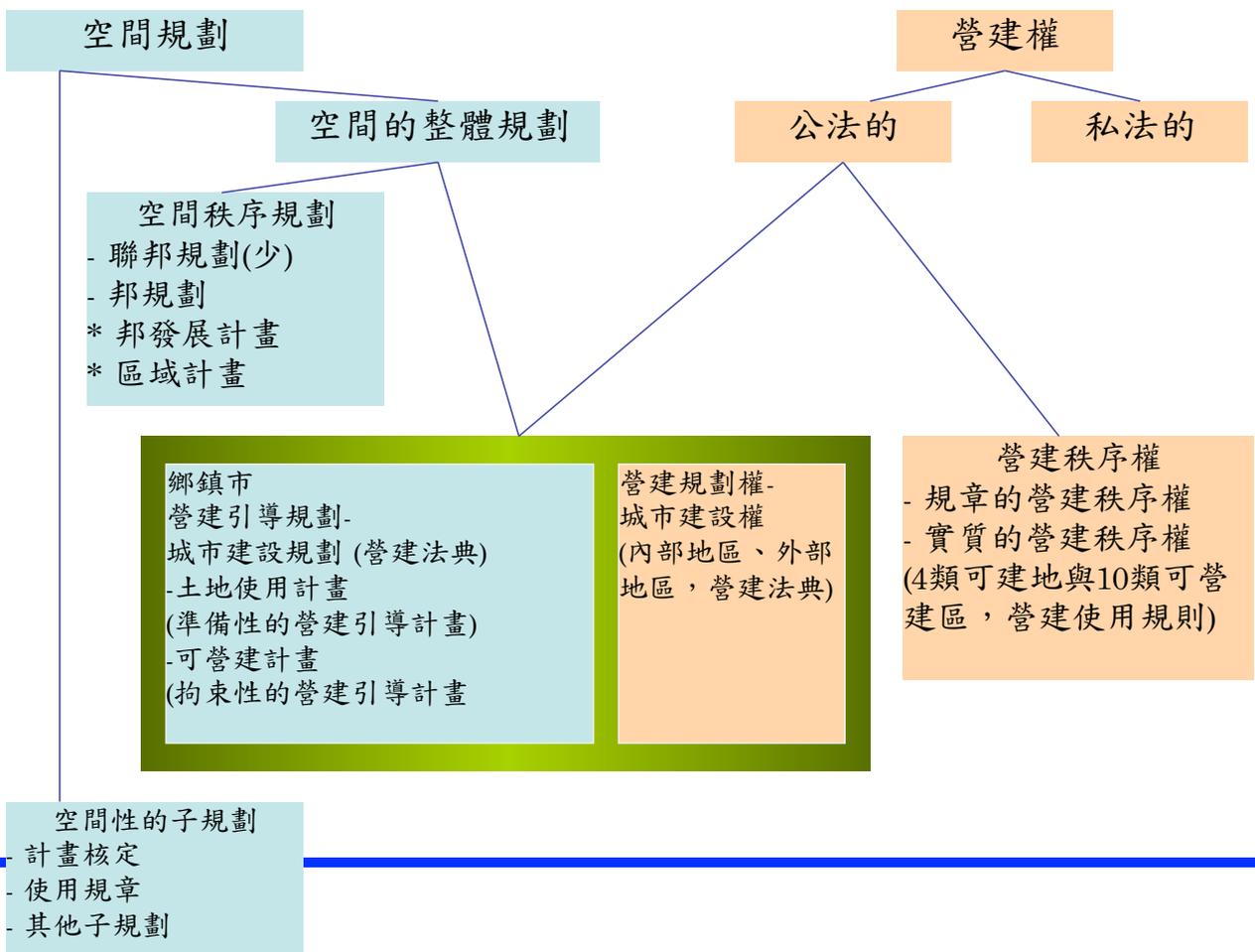
## 農地保護不可或缺的幾個機制

---

- 節制對於農地做非農用的需索
    - 空間秩序
    - 土地節約
  - 維持農地的空間完整
    - 單一繼承
    - 土地交換/重劃
  - 維持農業經營體，維持農耕地景
    - 家庭農場
    - 土地交易審查
  - 鄉村發展
    - 國土空間分類
-

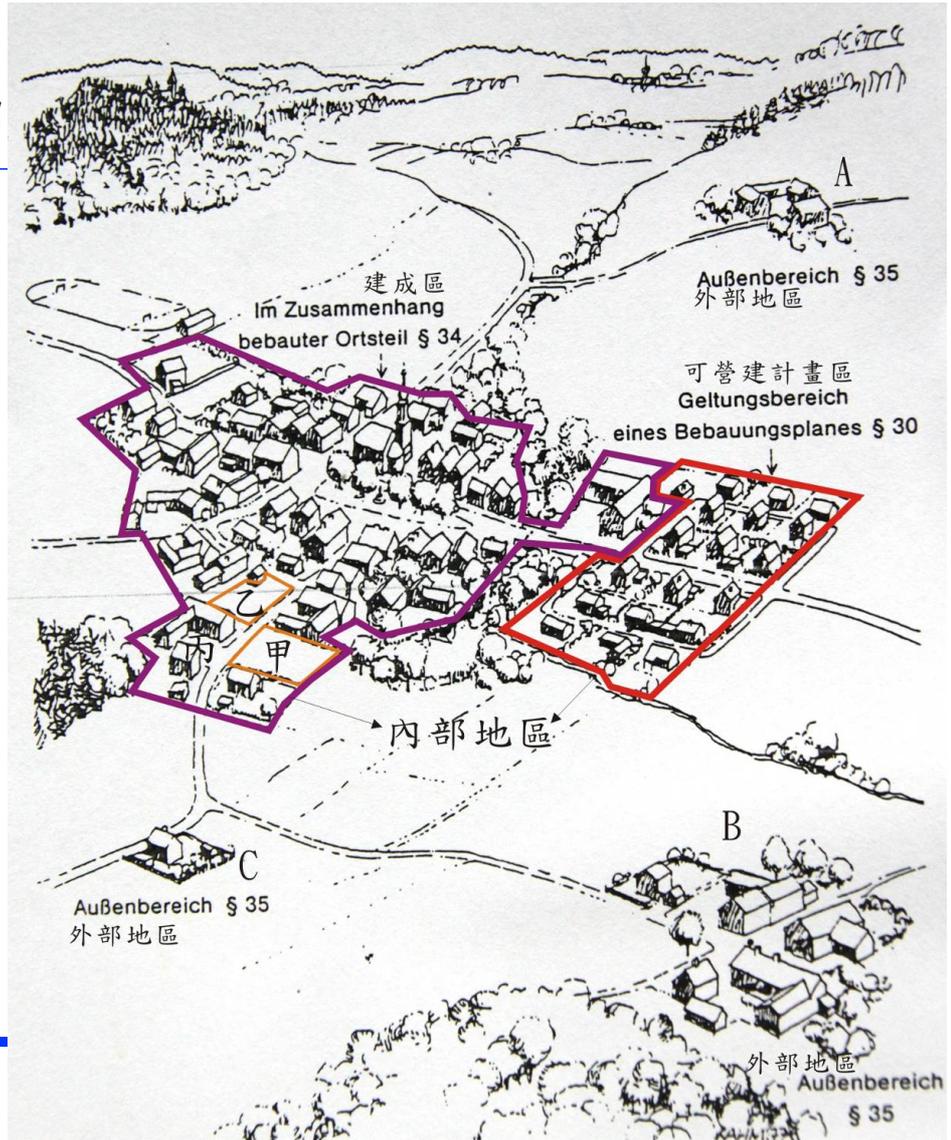


## 德國空間規劃、空間秩序、與營建秩序關係圖



# 德國的

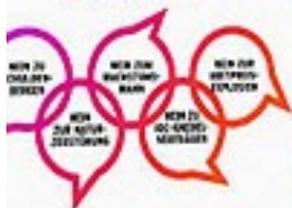
- 營建法典





BÜRGERENTSCHEID  
OLYMPIABEWERBUNG MÜNCHEN 2022

**FÜR  
MÜNCHEN  
GEGEN  
OLYMPIA  
2022**



STIMMEN SIE MIT **NEIN**  
AM 10. NOVEMBER 2013

[www.nolympia.de](http://www.nolympia.de)

**OJa!**

MÜNCHEN  
'22

10.11.20

**DEINE  
STIMME  
DEINE  
SPIELE**

[www.oja22.de](http://www.oja22.de)

Deine Stimme zählt Beim BÜRGERENTSCHEID  
zur Bewerbung Münchens um die Olympischen  
und Paralympischen Winterspiele 2022.







# So hat München abgestimmt

**52,1%**  
dagegen  
**47,9%**  
dafür

