

西 獨 의 農 地 法 制

1988. 11.

金 聖 昊(研究委員)

金 正 鎬(責任研究員)

韓國農村經濟研究院

KP 5546

일 러 두 기

農地에 관한 法律은 실제로 農地政策이나 農地行政을 수행하는데는 適切한 施策의 規範이 되고 있으나 일반적으로는 그다지 친숙하지 않은 領域에 있다. 더욱이 外國의 農地制度에 관한 關係法律은 그 나라의 經濟나 農業政策의 狀況 및 그 變化를 反映하고 있으므로 일차적으로는 이들 法體系를 이해하기도 어려운 것이 사실이다. 그러나 農地制度는 그 나라의 農業構造를 직접적으로 規定하며 農業經營의 展開方向을 좌우하는 農業政策의 根幹이므로 이를 도외시하고서는 農業問題를 이야기할 수 없으며, 특히 農地問題의 실상을 파악하기 위해서는 必要不可缺한 요소라고 하겠다. 다만, 우리는 法律을 專門적으로 研究하는 것이 아니라 오히려 이를 기초로 하여 農業經濟나 農業政策의 研究를 더욱 깊이 있게 수행하는데 의의가 있다고 할 것이다.

西獨에서 土地法制가 체계적으로 완성된 時期는 1960년에 이르러서이다. 1960년 이전까지는 復興과 經濟的 寄績의 時代라고 할만큼 변화가 많았던 시기이며, 經濟가 安定되면서 各種 制度의 整備가 이루어졌다. 1960년에는 都市側에서 連邦建設法(Bundesbaugesetz)이 制定되었으며, 農業法 側面에서는 土地去來法(Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe)이 制定되어 各各 都市와 農村의 基本的 立法이 되었다. 그후 이를 基礎로한 法體系의 安定期가 持續되었다고 할 수 있다.

이 資料集은 西獨의 農地法制를 정리하고 이를 體系的으로 이해하기 위하여 作成하였다. 이 資料集의 서두에 수록한 西獨 農地法制의 解説 부분은 國會圖書館資料局에서 발간한 「歐洲 主要國의 土地法制」(1983. 12)에서 인용하였으며, 關係法規는 原典을 입수한 부분에 한하였다.

여기에 收錄하지 못한 關係法規는 次後 번역하여 發刊할 計劃이다. 이 資料集의 基礎資料 번역을 담당한 전순자氏에게 感謝하며, 이 資料가 農政關係者 및 研究者에게 도움이 되기를 바라는 바이다.

目 次

I. 解 說	3
1. 農地整備法制	3
2. 農地去來法制	9
3. 農地質貸借法制	13
4. 農場相續法制	19
5. 農地價格制度	22
II. 關係法規	27
1. 農 業 法	29
2. 農地整備法	31
3. 土地去來法	50
4. 農地質貸借法	61

빈

면

I. 解 税

1. 農地整備法制(Flurbereinigungsrecht)

農地相續등의 결과로 생긴 農地の 分散化에 대처키 위해 실시된 耕地整理(구법에 대해서는 이 역어를 사용)의 역사는 바이에른에서는 16세기로 거슬러 올라갈 수 있다. 또 19세기에 部落 總有地등의 分割이 실시된 지방(예 프로이센등)에서는 耕地整理가 이것과의 관계에서 중요한 의의를 가졌었다. 종래의 경지와 새로 分割·配分되는 경지가 결합되는 것이 바람직하였기 때문이다.

가. 沿革

독일에 처음으로 耕地整理에 관한 統一法이 제정된 것은 1936~37년이다. 히틀러 지도의 전시체제하에서 식량의 증산·자급이 지상명령이었던 시대였다. 그때까지는 각주마다 독자의 법령을 갖고 있었고 내용도 명칭도 천차만별이었다.

독일에서는 「슈타인=하르텐베르크」의 개혁(19세기초엽) 이래, 農地の 所有者와 經營者는 기본적으로 일치하고 있었으므로 이런 의미에서 經營規模擴大를 위한 構造改善施策도 항상 所有權 래벨에서 실시되어 왔다. (경영규모 확대를 위한 정책적 수단으로서 임대차제도가 이용되게 된 것은 겨우 1960년대에 들어와서부터이다). Flurbereinigung이라는 명칭은 바이에른 등의 耕地整理를 뜻함에 불과했으나 1953년에 聯邦法의 명칭에 사용된 이래 통일적인 내용을 갖기에 이르렀다. 나치시대에는 Um-legung 라는 명칭이 사용되고 있었으나(예컨대 Reichsumlegungsordnung) 현재 이 용어는 市街地 區劃整理의 의미로 쓰이고 있다(聯邦建設法 4章).

현재 農地整備法은 특히 1976년 개정 이후 그 정비범위가 현저히 확대되었다. 도시공간의 확대에 따라서 자연환경의 파괴가 진행되고 농지내지 농촌자체가 도시공간과의 관련에서 자연환경으로서의 중요성을 증대시켜왔는바 그에 수반하여 農地整備法도 그와같은 의미에서 농촌의 재개발내지 整備를 과제로 하기에 이르렀다.

나. 農地整備의 目的과 內容

1953년법은 「비경제적 형태의, 또는 분산화된 農村土地所有는 농림업생산촉진 및 일반적 農村基盤整備施策을 촉진하기 위하여, 근대적인 경영경제적인 관점에 따라서 정리통합되고, 그밖의 토지개발정책에 의해 개선된다」라고 규정하고 있다. 農地整備는 역사적으로 보면 「農林業生産의 向上을 위한 農耕放牧地の 整理統合」에서 출발한 것이기 때문에, 동법틀은 먼저 다음의 두가지 점에서 「보다 발전된 형태」를 취하고 있다. ①「그밖의 토지개발정책」이 당연히 포함되어 있다. 관계시설 및 농로의 정비와 農耕放牧地の 정리통합과는 경지정리법의 역사에서는 반드시 결합되어 있지는 않았다. ②단지 농림업생산의 촉진을 위해서가 아니라 일반적 農村

· 基盤整備 (allgemeine Landeskultur)의 축진을 위해서도 농지정비가 행해진다. 農地整備는 단지 농업상의 이익에만 봉사하는 것이 아니라 일반적 농림기반정비의 축진과 농촌의 발전에 기여할 制度일 것이 기조로 되어 있었다. 그 후 農村空間의 생태학적 정비기능이 중시되어 理解되게끔 되었으나 1976년의 법개정에서 커다란 變化가 없었던 것은 一般的 農村基盤整備라는 개념이 개정 이전에 이미 사회경제적 변화에 대응하여 變化하고 있었다고 생각하고 있기 때문이다. 이와같은 변화에 대응하여 「農林業生産의 促進」이라는 표현은 없게 되고 개정법에서는 「農林業에 있어서 생산 및 노동조건의 改善」이라는 표현으로 되었다. 이것은 「生産의 向上」에서 「生産性的 向上」으로의 努力目標가 이행되었음을 의미하고 있다.

또 1976년의 개정에 의해 농지정비는 農村發展(Landentwicklung)에도 기여하여야 하는 것으로 되어 있다. 이것은 農村의 居住機能, 經濟的機能, 保養機能을 유지시키는 것을 의미하고 있다.

농지정비의 내용에 대해서는 「農地整備區域」은 그 시대의 경관구조를 존중하고, 當事者의 이익을 상호 비교 고량하고, 일반적 農村基盤整備와 농촌발전을 위하도록, 또한 일반적 福祉의 요청에 따라 새로 形成되는 것으로 한다. 邑面 공유지는 새로이 分割되고 분산화된 토지소유는 새로운 經營經濟的 觀點에 따라 집단화되고, 道路, 지구, 그밖의 共同施設이 만들어지며 토지 개량이 되고, 密集居住地가 분산되고, 경영의 기초가 改善되고, 勞力消費가 減少되고; 경작이 간이화되며, 그밖의 모든 조치가 취하여 지게 한다 …… (中略) …… 農地整備官廳은 이 경우에 법적인 제반관계를 규제하고, 公的 利益을 구별하여 국토의 형성 및 國土計劃, 질서있는 도시 지대의 발전, 환경보호 및 경관의 育成, 給水를 포함하는 水利經濟와 하수처리, 어업, 수렵제도, 에너지공급 공공교통, 농업이주, 소개척농지, 소정원제도, 취락 및 자연의 경관형성과 광업용익, 광물자원 확보의 需要를 고려치 않으면 안된다」고 규정되어 있다.

다. 法的 節次

農地整備節次는 관청에 의하여 지도되는 절차로서, 國家的 行政行爲이다. 농지정비구역내의 土地所有者는 적법한 농지정비를 저지할 수 없고, 절차에 참여할 권리를 가질 뿐이다.

절차는 상급농지정비관청의 農地整備決定에 의하여 개시된다. 관계토지소유자의 동의는 필요치 않는으나 절차가 그들에게 이익으로 되는 것이 필요하다. 事前에 계획에 관한 상세한 說明이 행해진다. 그러나 실제로 관할관청은 대부분의 경우에 節次導入前에 참가자 과반수의 양해를 얻고 있다고 한다. 農地整備決定에 의하여, 농지정비구역이 確定되고, 구역내의 토지소유자는 參加者組合(공법상의 단체)에 조직화된다. 농지정비를 실시하는 경우에는 管轄官廳은 먼저 관련부 동산의 조사·평가를 한 후, 具體的인 과제에 들어가지 않으면 안된다. 道路, 河川 그밖의 共同施設을 設置하고, 參加者에게 가능한 한 대규모적 동종류의 토지를 보상하는 것에 대하여 基本計

劃이 작성된다. 먼저 잠정적인 道路·河川計劃이 작성되고, 이에 의하여 조성지의 개요가 명확해지고 최종적으로 확정된 農地整備計劃에 따라서 새로운 부동산이(계획확정전에는 잠정적으로) 배분된다.

농지정비계획에 대하여 上級農地整備官廳의 同意가 얻어진 경우에는 계획이 공포되고 설명이 행해진다. 利害關係人은 의견청취기간내에 항고할 수 있다. 항고가 제출되지 않든가 또는 항고에 대하여 확정력 있는 決定이 내려진 경우에는 農地整備計劃은 확정된다. 절차의 최종단계에서 관청은 시행명령을 공포한다.

또한 特別 節次로 아우토반(고속도로)이나 철도시설등의 대규모적 사업등에 관련하여 實施되는 농지정비에 대하여 두가지 특별한 절차가 인정되고 있다. 또 당장에 대규모적인 道路水利施設을 필요로 하지 않는 경우에는, 토지소유자 및 농업직능대표의 신청에 의하여 集團化만을 목적으로 하는 절차가 도입된다.

그후 임의의 토지교환절차가 1976년에 신설되었다.

라. 參加者組合

참가자조합은 농업정비관청의 지도하에 공동시설 및 공공시설을 설비하고 토지개량을 실시한다(다만, 이것은 水利·土地聯合會에 위임되는 일도 있다). 이를 실시하기 위하여 조합은 각참가자로부터 分擔金(賦役, 現物을 포함)을 징수할 수가 있다. 다만 절차비용은 공적 자금에 의하여 처리되고 있다.

각참가자조합은 연합회로, 연합회는 다시 總聯合會로 결집할 수가 있도록 되었으나 실현치 않고 있는 주도 있다. 이에 따라 금전출납이 단일화되어 조합시설의 수리, 보존이 값싸게 되고, 事業用地的 조기취득도 가능케 된다고 한다. 관청이 실시하는 준비작업 단계(참가자 조합은 아직 존재하지 않은)에서도 聯合會에 위탁하여 용지의 취득을 개시하는 것이 고려되고 있다.

마. 新舊土地所有關係

구역내의 모든 토지가 절차에 참가하지만 公共用地를 제외하고 다시 소유자에게 배분된다. 극히 약간의 토지가 감소되는 것이 보통이지만 구소유자에게는 원칙적으로 같은 가치의 토지보상이 이루어진다. 농지정비의 確定力에 의해 시행명령이 정하는 시점에서 새로운 法律狀態가 발생한다. 이 新法律狀態의 발생은 구소유권에 대하여 본다면 행정권에 의한 박탈을 의미하는데 「수용」과는 구별되고, 보상은 원칙적으로 신법률상태발생에 의한 토지취득일 뿐이다. 그러나 이에 의하여 소유권의 대상이 현실적으로 交換되므로 구부동산상의 제 3자의 권리에 대한 영향이 문제가 된다. 地役權이 농지정비의 목적실현을 위한 것이라면 유상으로 폐지된다. 통행 지역권과 같이 農地整備의 결과 불필요하게 된 것에 대해서는 보상이 지급되지 않는다. 존속하는 제 3자의 권리와 關聯에서는 신부동산이 구부동산의 지위를 대신하는 것으로 되어 있다. 用益

賃貸措(소작)의 경우에 신규차지에 차이가 생긴 경우에는 임대료의 증감에 의해 조정되지만 그 차이가 현저하기 때문에 경영이 곤란하게 되는 경우에는 해약을 할 수가 있다.

바. 農地整備節次의 目的과 種類

農地整備節次의 도입에 있어서는 이해관계인의 신청을 필요로 하지 않을뿐만 아니라 일정비율 이상의 찬성도 요구하지 않는다(직권주의). 절차의 종류에 대해서도 一般節次外에 交換分合節次에 가까운 것을 마련하고 있다. 신속집단화절차(大規模的 土木工事を 필요로 하지 않는 경우) 簡易農地整備節次 (開發行爲關聯의 農地整備 등) 대규모공공사업관련농지정비절차를 마련하고 있는 점이 특징이다. 농지정비법은 實施目的에 따라 5 가지 종류의 절차를 규정하고 있다.

(1) 農地整備節次(Flurbereinungsverfahren)

이것은 일반적 절차로서, 農地整備法의 규정은 原則적으로 이 절차에 관한 것이다. 이 절차는 行政廳(농지정비관청)의 결정에 의하여 도입된다. 土地所有者등의 신청은 요건으로 되어 있지 않다(직권주의)

절차개시의 요건으로는 실질적으로 보아 두가지를 들 수 있다. ①사업이 生産勞動條件의 개선, 일반적 농촌기반정비의 촉진, 농촌발전의 촉진에 기여할 것 ②區域內的 參加者에게 사업실시 이익을 가져오게 할 것이다. 사업이 이익이 되는가 아닌가는 農地整備官廳이 종합적인 관점에서 판단한다. 農地整備官廳은 절차의 도입에 있어서 계획등에 대하여 사전에 土地所有者등에 대하여 충분히 설명할 것으로 되어 있다. 土地所有者 등의 찬성은 요건으로 되어 있지 않으나 實際上으로는 과반수의 찬성을 얻어 실시되고 있다.

農地整備區域은 농지정비의 목적이 완전히 達成되도록 설정되지 않으면 안된다. 기본적으로는 個別經營의 이익을 배려하고 地域全體의 농업구조의 개선과의 관련에서 決定되지만 최근에는 기성의 취락시가지를 구역에 포함하는 것이 일반화 되고 있다. 이에 의하여 기성시가지의 道路를 넓히는 것도 가능케 되었다. 또 일반적으로는 市邑面單位에서 구역설정이 되지만 필요한 경우 隣接市邑面의 農地를 포함하는 것도 可能하다.

農地整備가 필요하고 또 참가자의 이익이 된다고 생각하는 경우에는 上級農地整備官廳은 농지정비를 명령한다(농지정비결정). 決定에는 이유가 붙고, 중요한 부분은 공시된다. 결정 이후는 各土地所有者등은 통상적 경영방법의 범위를 초과하는 用益方法의 變更이나 용배수시설등의 설치, 제거등도 農地整備官廳의 허가없이 할 수 없게 된다.

절차도입의 결정에 의하여 農地整備區域의 모든 토지소유자와 지상권자는 법률상 당연히 參加者 組合의 구성원으로 된다.

소작인은 준참가자로 된다. 參加者 조합은 공법상의 단체로 되어 있어서 법적으로는 市邑面 등과 같은 성질의 단체이며 農地整備事業의 중심이 되고 필요한 공동시설을 설치하고 토지개발을 실시한다. 그 비용은 各參加者로부터 공리금으로서 징수한다(절차비용은 공적 부담).1976

년의 개정에 의하여 參加者組合聯合과 同總聯合會의 설치가 결정되었다.

이에 의하여 費用의 節約이 될뿐만 아니라 個別組合의 성립이전에 주변지역의 휴경지등의 선행취득도 가능케 되었다. 이사가 선출되고 이사회가 조합의 意思決定機關이 된다.

農地整備區域에 편입된 모든 토지에 대하여 評價가 행해진다.

自然育成을 위한 수반계획을 수반하는 道路 및 河川計劃이 農地整備官廳에 의하여 策定되고, 청문절차에 붙여진 후 그 기간에 이의 신청이 없는 경우에는 上級農地整備官廳에 의하여 확정된다. 공동시설 및 공공시설에 관한 계획에 대해서도 마찬가지이다.

구역내의 농지에 대하여 集團化가 이루어진 各土地所有者들은 종전지에 상응하는 토지보상(환지)을 받는데, 그것은 가능한 限 큰 지면(필지)으로하게 되어 있다. 換地에 의하여 종전 經營構造의 완전한 變更이 필요케 되는 경우에는 참가자의 동의를 요한다. 換地處分 전에 일시 利用지가 지정되는 일도 있다.

환지에 있어서는 等價補償의 원칙이 지배한다. 환지처분에 대해서는 農地整備官廳이 裁量權을 가지고 있으나, 등가보상의 원칙에 의하여 구속되고 있다.

각참가자가 제공한 토지로부터 공동시설 및 공공시설을 뺀 토지를 基礎로 하여 간간 종전지 가격의 비율에 좇아 토지로서 補償을 받는다. 토지의 個別的配分에 있어서는 종전지의 用除, 地質, 土地의 生産力, 市街地로부터의 距離등이 고려된다.

절차의 最終段階에서 실시명령(Ausfuhrsordnung)이 발하여지고 그것에 의해 새로운 權利關係가 발생한다.

(2) 迅速集團化節次(beschleunigtes Zusammenlegungs-verfahren)

이 절차는 農林業生産에 있어서 生産·勞動條件의 개선책을 가능한 한 신속히 실시하기 위하여, 또는 自然保護 혹은 自然育成에 있어서 필요한 시책을 가능케 하기 위해 導入되었다. 당장에 대규모적 道路나 河川의 신설을 필요로 하지 않는 지역에 適合한 절차이다. 예를 들면 한번 農地整備節次가 실시되면 대규모적 土木工事を 수반하는 시책은 필요로 하지 않지만 散在하는 휴경지를 解消하기 위하여 농지의 집단화가 必要케 되는 경우 등이 있다.

이 절차는 複數의 토지소유자 또는 農業職能代表(농업회의소나 농민동맹)의 신청에 따라 農地整備官廳에 의하여 명령된다. 신청을 전제로 하는 점에서 일반절차와는 달리 하고 있다. 參加者數가 소수일 때도 있기 때문에 參加者組合에 이사회를 설치하지 않아도 좋다. 그 경우에는 참가자총회가 이사회 기능을 담당케 된다.

종전지의 평가도 간이한 방법에 의해 행하여진다.

農地整備計劃에 대신하여 農地集團化計劃이 작성되는데 작성에 있어서는 소재지의 농업직능 대표 및 각종전문가의 協力을 얻도록 되어 있다.

事業의 實施가 결정되면 구역내 농민의 토지는 申請者이나 아니냐에 관계없이, 모두 集團化

處分の 대상으로 된다. 이 때에는 可能한 한 전체 當事者의 동의를 얻도록 努力하게 되어 있다.

어떤 지구의 일부에 대하여 集團化處分이 되어도 그것이 통상의 農地整備節次를 도입함에 있어서는 장애가 되는 일은 없게 된다. 오히려 廣範圍하게 농지정비절차를 실시하고자 하는 경우라도 集團化를 특히 필요로 하고 있는 一部地域에 대해서는 미리 종료시켜 두는 편이 편리할 것으로 생각하고 있다.

(3) 簡易한 農地整備節次(vereinfachtes Flurbeinigungs-verfahren)

이 절차는 鐵路·道路·水路의 建設, 變更, 撤去를 위해, 또는 일반적 農村基盤整備를 위해 생긴 손실을 제거할 것을 목적으로 도입된다.

이것은 이미 발생한 손실제거를 위해서뿐만 아니라 장래에 발생이 豫測되는 손실을 회피하기 위해서도 도입된다. 또 산림등에 있어서 施行地域이 소규모인 경우에도 이용된다. 또 通常規模의 농지정비가 실시되는 경우에 있어서도 이미 같은 지역에 있어서 한번 農地整備가 실시되고 있어, 이미 大規模의 토목공사를 필요로 하지 않을 경우에도 이용된다.

鐵道·道路·水路때문에 이 절차가 이용되는 경우에는 이들 事業擔當자가 준참가자로서 절차에 참가함에 의하여 建設工事와의 관계가 조정된다.

이 절차는 명칭과 같이 지면(필지)의 價値調査節次등이 매우 간이화되어 있어서 道路·河川計劃등이 작성되지 않아도 괜찮게 되어 있다.

實施費用의 점에서도 특징을 지니고 있다. 도로나 하천건설과의 關係에서 이 절차가 실시되는 경우에는 施行費用은 원칙적으로 事業擔當자의 부담으로 되고 있다.

사업면적도 參加者數가 적은 경우에는 이사회를 설치치 않고 參加者總會가 그 任務를 부담할 수도 있다.

(4) 廣範圍한 事業用地를 調達하기 위한 農地整備節次 (Flurbereinungsverfahren für Bereitstellung von Land im grobem Umfang für Unternehmen)

이 節次는 농촌의 부동산을 廣範圍하게 필요로 하는 특별한 이유에 의해 土地收用이 허용되는 경우에 있어서, 土地收用官廳의 신청에 의하여 도입된다. 飛行場建設과 같은 경우에 計劃豫定區域內的 토지를 수용하려고 하면, 토지상실은 該當土地所有者에게 집중되므로 이 節次를 도입하면 토지상실을 廣範圍한 토지소유자에게 분산케 할 수가 있고 또 그시설의 설치에 의해 생기는 일반적 農村基盤整備上的 손실을 제거할 수가 있다.

이 절차의 경우에도 事業施行者(비행장의 경우이면 국방군 및 민간항공회사)가 準參加者로서 절차에 참가한다. 사업시행자는 필요한 용지를 확보하고 그 보상(대상)을 參加者 조합에 支給한다.

(5) 任意의 土地 交換(Freiwilliger Landtausch)

이것은 기본적으로는 송법상의 契約을 기반으로 한 부동산 交換이다. 1976 년의 農地整備法

개정에 의하여 이 제도가 法定化되기까지는 農地整備法과는 관계가 없는 제도로서 존재하고 있었다.

그러나 절차가 복잡하기 때문에 利用되는 일이 드물었다.

임의의 土地交換은 關係權利者의 양해하에 농지가 교환되는 절차이나 農地整備官廳에 의해 지휘·감독을 받게 되어 있다. 농업구조의 改善을 위해, 또는 自然保護·育成을 위해 실시된다.

토지의 교환은 서면에 의해, 또는 農地整備官에게 신고하여 기록시킴으로서 행해진다. 토목공사를 수반하는 시책은 회피해야 하는 것으로 되어있다.

토목교환이라 하지만 所有權의 교환에 한정되지 않고 이용권레벨의 교환이 가능하다고 해석되고 있다. 그 경우에는 구경계표는 잔존되어 複元可能性이 확보되게 되어 있다.

農地整備計劃 代身 교환계획이 작성되는데 이것은 關係權利者의 양해에 의하여 효력을 발생한다. 각권리자에게는 교환계획서의 초본이 송달된다.

시행비용은 交換當事者가 부담하며 聯邦으로부터 보조금이 지급된다.

2. 農地去來法制(Grundstucverkehrrecht)

매매 등에 의한 농지소유권의 양도나 分割相續에 의하여 농지내지 농업경영이 細分化되는 것을 방지함을 목적으로 하는 法制度이다. 사회의 거래일반에 대한 규제가 正當化되고 있던 시대(예컨대 전후통제 입법시대)와는 달리 正當의 社會經濟情勢下에서 농업의 거래를 규제하는 데는 그 나름대로의 이유에 정당화 내지 社會的 배경을 필요로 한다.

가. 現行農地去來法の 沿革

첫째 1918년 3월 15일의 帝國參議院 布告를 들 수 있다. 이 포고의 주목적은 발포당시의 정세를 반영하여 국민의 식량 확보와 토지투기의 방지였다.

이어서 제정된 1937년 1월 26일의 土地去來布告는 나치스의 「피와 땅」의 이념을 현실화한 것이었다. 第2次世界大戰後의 통제 제법률은 다시는 국민의 식량확보와 일정의 社會政策的 目的(대토지소유의 해체와 부활방지등)을 指導理念으로 하고 있었다. 그리하여 1950년대가 되어 農業構造의 개선을 주목적으로 한 현행법 제정의 준비가 행하여지게 되었다. 난민으로서 서독에 流入한 농민, 거주장소를 잃게 된 소작인, 또는 농민의 자식이나 農村勞動者들에게 직업을 주는 한편 가능한 한 農業經營을 자영농민가족에게 보유시켜 토지의 분산을 방지하기 위하여서는 토지의 통제, 管理가 유익하다고 생각하게 되었기 때문이다.

현행법은 1961년 7월 28일에 제정된 것인데(BGBI. S. I. 1091) 동법에 관한 이해의 대립이나 견해의 相違때문에 성립까지는 대단히 오랜 기간을 필요로 했다.

1954년에는 이미 초안이 작성되어 있었으나 官廳統制의 방식을 둘러싸고 의견이 갈라져 있

었다. 한편에서는 現行小作法의 경우와 마찬가지로 異議勸告制度로 해야 한다는 의견이 있고 한편에서는 認可制度로 해야 한다는 의견도 주장되어, 결국 후자가 채택되었다.

나. 國民經濟上的 意義

서독 경제 전체에서 접하는 農林業生産의 지위는 통계적으로 결코 높은 것이 아니다. 國民總生産에 있어서 농림업생산이 접하는 비율은 3.2%(1978년)로서 全産業勞動者數에 접하는 농림업종사자의 비율은 6.4%(1978년)이다. 이 비율이 그 후 數年間に 걸쳐서 다시 감소경향에 있음도 사실이다. 그러나 이것이 EC내 농업에 있어서 각종의「分業化」를 배경으로 하여, 서독 국내에 있어서 농업 지위의 저하를 意味하는 것인가, 역으로 「構造改善政策」의 성과로서의 측면이 강한가에 대해서 속단하기는 어렵다.

농업용지는 농업에 있어서 불가결한 生産手段이기 때문에 土地去來를 규제하는 법률은 그 國家의 농업구조에 직접적인 관련을 갖고 더우기 식량 確保와의 관계에서 重要的 的의를 지니고 있다. 이것은 단지 서독의 國內問題에 있음에 그치지 않고 EC全體와의 관련에서도 중요한 문제로 되어 있다. 또 土地去來法은 단지 농업에 한한 것이 아니라 國民經濟一般에 있어서도 중요한 的의를 갖고 있다. 工場用地나 주택용지로서 농지를 취득코자 하는 측에 있어서도 農地의 통제관리가 존재치 않으면 適正한 수급 벨런스가 확보되지 않게 되거나 正常的 價格形成이 되지 않게 될 念慮가 있기 때문이다. 그때문에 비농업사이드에 있어서도 농지의 流通에 대하여 적절한 행정적 통제, 관리가 必要하다고 생각되고 있다.

다. 去來規制의 理念과 構造

(1) 農地去來의 理念

① 토지의 자유경제 서독 사회에 있어서는, 시민적 자유(所有權의 자유와 계약의 자유)가 基本原理로서 승인되어 있다.

이와 같은 社會秩序는, 경제면에서는 시장경제, 또는 自由經濟라고 불리우고 있다. 그러나 농지마저 자유시장에 맡길 수가 있느냐에 대한 가부는 종래부터 論議가 많았다. 한편에서는 토지는 자유로 生産하고 증가시킬 수가 없기 때문에 상품에 대해 타당한 시장법칙을 토지에도 타당시키는 것은 잘못이다라고 주장되었다. 이에 대하여서는 토지가 상품이 아닌것은 事實이지만 賣買可能한 재산은 모두 그 가격을 형성하기 위한 시장을 지니고 있다는 사실은 無視할 수 없다고 하는 비판이 있었다. 이러한 議論의 도달점은 요컨대 토지는 무제한으로 시장법칙에 맡겨서는 안된다고 하는 것이었다.

이상과 같은 배려에 따라서 制定된 現행법에 의한 농지의 管理統制는 소유권의 자유, 契約의 자유 및 자유로운 토지시장의 自力回復效果를 손상함이 없이 농업구조를 신속하게 그리고 근본적으로 개선할 것을 겨냥코자 한 것이라고 한다.

②消極的規模 첫째 통상의 經濟·社會情勢下에서는 일반사회나 농민계층에게는 아무런 해를 미치는 일 없이 자유로운 土地去來法의 시행이 가능한 것이 바람직하다고 생각된다. 토지의 수요와 공급의 밸런스가 확보될 수 있도록 충분한 토지가 市場에 출현하도록 보증하는 것은 자유로운 土地法뿐이기 때문이다. 이런 意味에서는 농업구조를 개선하기 위한 토지의 통제·관리는 너무 嚴格하지 않은 편이 좋지만 그렇다고 해서 現在土地利用의 體系上 가장 적절한 규모에 있는 農業經營用地를 자유로이 세분화 시켜서는 안된다.

여기에서 현재 經營能力을 갖고 있는 경영의 세분화는 법제도에 의하여 방지되어야 한다고 하는 意見은 충분히 설득력을 가진 것이라고 생각된다. 이 경우의 經營能力 유무는 경영내용의 다름을 전제로 한데다가, 一定經營規模以上이나 아니냐에 의해서 판단하는 것이 一應은 가능하지만, 오늘날의 농업사정과의 관련에서 그 基準 自體가 변화하고 있다는 점에 주의하지 않으면 안된다.

具體的인 소극적 統制管理手段으로서 認可節次에 있어서 「거부사유」 제도를 들 수 있다. 이를 통하여 농지가 구조정책상 적절치 않은 자의 손에 넘어가거나 個別農地나 경영이 적절한 규모이하로 되거나, 경영능력을 상실할 만큼 細分化되는 것을 방지하고 한편으로는 불균형한 條件으로 買賣되거나 하는 것도 점점되도록 되어 있다.

③積極的制 단순히 일정 경우에 농지의 유통을 저지함으로써 農業構造의 악화를 방지할뿐 아니라 적극적으로 토지의 유통에 의하여 농업구조를 개선해 가기 위하여 公益內地植民會社(gemeinnutziges Siedlung-sunternehmen)를 농지유통의 매개기관으로서 기능케 하여 經營規模를 확대케 하려는 농민이나 경작의 의사를 가진 農民이 농지를 취득하기 쉽도록 배려하고 있다. 농지의 상속시에 있어서는 일괄배분절차(Zuweisung)를 통하여 재판소가 간섭할 수 있게 되어 있다.

이 절차는 經營規模面에서 보면 현상유지이지만 국가에 의한 적극적 관여의 한 形態라고 생각해도 좋다.

(2) 農地去來法의 構造

①농지의 양도와 인가 규제 대상이 되는 「農地」라 함은 농업의 용도에 제공되고 있는 토지 외에 소택지나 황무지 또는 휴경지도 포함된다고 해석되고 있다.

法律行爲에 의한 농지의 양도에는 관청의 인가가 必要케 되어 있고 이것이 없으면 土地登記簿에 등기가 되지(독일에서는 등기와 소유권이전의 합의 Auflassung가 결합되어 있다) 않기 때문에 效力要件으로 되어 있다.

이 원칙에는 두개의 관점에서 예외가 있다. 각주는 一定面積을 초과하지 않는 토지에 대하여

는 인가를 必要로 하지 않음을 규정할 수가 있다. 農地整備節次나 내지식민사업으로서 행해지는 농지의 양도등에 대해서도 인가는 不必要하게 되어 있다.

또한 인가는 필요하나 일정 타입의 농지 양도입이 確認이 되면 반드시 인가되는 경우가 있다. 市邑面이 행하는 일정의 토지거래, 一定近親者間에서 행해지는 농장양도계약등이 이에 속한다.

②인가의 거부와 그 사유 인가를 거부할 수 있는 것은 다음 세가지 경우만이다. 즉 양도가 토지의 부적정한 배분을 의미할 때(農業構造改善措置에 배반하느냐 여부), 양도에 의한 농지의 소규모화 또는 분할이 非經濟的이라고 생각될 때(경영능력의 상실여부), 거래가격과 地價의 언벨런스가 클 때 등이다.

또 「거부」에 해당하는 경우에 있어서도 일정의 제한 또는 조건하에서 인가를 할 수가 있다.

가. 취득한 토지를 농민에게 임대하는 것(예 現實的으로 비농업적 이용을 할 때까지의 기간에 대해)

나. 취득한 토지를 農民 또는 內地植民會社에 양도하는 것(동상)

다. 대체지를 提供하는 것(예 자갈, 輕石 채취의 경우 등)

조건을 붙이는 경우에 대해서는 일정치 않으나 예를 들면 契約內容의 변경을 명하는 경우등이 생각된다.

③ 內地植民會社의 선매권 인가를 거부해야 할 사유가 있다고 인정할 때는 認可官廳은 선매권행사의 선언을 하지 않으면 안된다. 그 취지 통지를 받은 內地植民管轄官廳은 공익내지식민회사에 대하여 先買權行使의 의사를 가졌는가와 여부를 확인한다. 「행사한다」는 취지의 意思表示가 상기 두개의 관청을 경우하여 토지의 매주에게 도달하면 그에 의하여 賣買契約이 성립되고 그것은 당연히 인가된 것이라고 간주된다.

④ 兩制度의 關聯 내지식민회사가 선매권을 행사하여 당사자의 임의 양도에 개입할 수가 있는 것은 농지의 讓渡(농장양도나 친족간의 양도는 제외)에 대하여 인가가 거부하는 경우에만 한한다. 農業構造改善의 목적을 위해서라지만 「토지거래법」에 의한 인가가 얻어지는 「讓渡」事例에 대해서까지 선매권에 의한 개입을 허용하여서는 「所有權과 계약의 自由」를 존중하는 기본원리에 반하는 것으로 되기 때문이다.

선매권이 행사되지 않는 경우라도 농지의 양도는 當然이 인가된 것이라고 간주되는 것은 아니다. 다시 인가절차에 붙여지고, 앞의 拒否事由가「당해농지취득자에 대한 양도가 토지의 부적절한 配分을 의미한다」고 하는 점에 있었던 경우에는, 경영으로서의 양도인 경우를 제외하고 다시 인가가 주어지지 않지만 그 밖의 경우에는 또다시 拒否된다.

위의 消極的節次(상술③)와 積極的 수단(상술③)과는 전혀 別個의 제도이기 때문에 예를 들

면 농지의 賣買에 대하여 인가를 할 것인가의 여부를 판단함에 있어서는 申請書중의 매주보다도 농업구조개선이라고 하는 관점에서는 역시 適初한 농민이 달리 있다고 하는 것을 考慮하여 신청을 거부해서는 안되게 되어 있다.

⑤재판소에 의한 一括配分節次 농장소유자가 사망하면 개개의 토지로서가 아니라 그것들을 포함한 일체의 農場이(공동) 相續人에게(분할되어) 이전되게 된다. 農場一子相續法이 실시되는 지역이나 일자상속관행이 강한 지방에서는 그러한 제한에 따라 農業構造惡化의 염려가 없지만 그밖의 지역에서는 농장의 세분화등 農業構造의 개선에 반하는 사태가 발생할 염려가 있다.

농장일자상속법이 존재치 않는 지역에서는 被相續人이 농지에 대하여 遺言등의 마지막 의사에 의한 처분을 하지 않고 사망하면 농장은 法定共同相續財産을 형성하고(민법 2023 조) 一般的으로 공동상속인이 협의하여 이를 분할하게 되는데, 共同相續人의 한사람이 분해치 않고 승계하고 싶다고 생각할 때는 裁判所에 대하여 농장의 일괄배분을 신청할 수가 있다.

일괄배분은 피상속인의 實際意思 또는 推定意思에 의하여 예정되고 있던 상속인에 대하여만 이루어 진다. 다만 피상속인의 배우자 또는 비속이 아닌자에 대해서는 그 농장에 同居하고, 또 經營에 참가하고 있던 경우에 한한다.

농장을 共同相續人의 1인에게 일괄배분한다고 해도 헌법(14條)이나 민법에서 인정되고 있는(균분) 相續權을 부정할 수는 없기 때문에 一括配分을 받은 자는 배분을 받지 않은 相續人(이하양보상속인이라 함)에게 구체적인 상속분에 대신하여 그에 相當한 가치를 금전으로 보상치 않으면 안된다. 이 경우에는 收益價格이 기준이 되는 바 이것은 주법에 의해 규정되게 되어 있는데 일반적으로 純收益의 18~25 배정도로 되어 있다. 그리고 지급방법에 대해서는 分割給付도 인정되고 있다.

이와같이 농장의 收益價格(일반거래가격보다 현저히 낮음)을 基準으로 하여 1인의 상속인에게 배분하는 것이기 때문에 取得者가 이것을 예를 들면 비농업적 목적을 위해 處分하여 많은 이익을 획득하는 일이 있다면 農場取得者와 양보상속인간에는 현저히 불공평이 생기게 된다. 때문에 農場取得者가 취득시로부터 15년 이내에 위와 같은 이익을 얻었을 때는 그는 이것을 讓步 共同相續人에게 상속지분에 따라 배분치 않으면 안된다.

3. 農地賃貸借法制(Landpachtrecht)

賃貸借法制는 주택 임대차와 같이 이용을 목적으로 하는 *Miete* 와, 농지의 임대차와 같이 收益을 목적으로 하는 *Pacht*로 區分된다. 賃貸借法制는 당연히 후자에 속하고 임대차계약(Landpacht)으로서 파악되고 있다. 단순히 개별 지편(필지)의 임대차뿐만 아니라 經營이나 권리의 임대차도 가능하기 때문에 親族間에는 경영의 賃貸借가 이루어지는 경우가 많다. 현재 임대차 관계의 합리적 規制를 목적으로 한 개정안이 의회에 제출되어 있다.

가. 農地賃貸借의 意義

獨逸農地法制的 역사적 전개에 있어서 농지의 임대차는 결코 중요한 역할을 담당해 왔다고는 생각치 않는다. 그 가장 커다란 요인은 19세기 초의 슈타인·하르렌베르크의 개혁에 의해 農民解放(Bauernbefreiung)이 되어 기본적으로 自作農主義가 확립되었기 때문이라고 말해지고 있다. 제 2차대전후에 있어서도 소작지는 西獨全農地の 20% 약이었으나(1949년) 1966년에는 22.2%, 1974년에는 32%로 증대된 결과, 현재로는 임대차정책은 農業政策의 범위에 있어서 점차로 중요성을 증대해 가고 있다고 생각해도 좋다.

나. 農地賃貸借法の 構造

서독의 농지임대차법은 기본적으로는 민법과 특별법의 2중 구조를 이루고 있다.

(1) 민법에 의한 규제

① 계약기간은 자유로 정해지기 때문에 종신 계약도 가능하며 이 경우에는 (해약)고지는 되지 않는다. 30년 이상의 기간을 정한 경우에는 30년 이후에, 期間을 정하지 않은 경우에 대해 언제든지 告知할 수 있다.

② 임차인의 의무로서는 賃料支給義務등 외에 임차목적물에 대하여 期間終了條까지 영향을 남기는 변경을 가해서는 안되는 것도 포함되어 있다.

③ 임차인 지출한 必要費에 대해서는 임대인에게 補償義務가 있다. 그 밖의 비용에 대해서는 事務管理·不當利得의 규정에 따라서 처리된다. 또 실비에 대해서는 임차인에 수거권이 있다.

④ 임대인의 승락없이 小作地는 타인에게 사용시키는 것은 금지되고 있다. 生産共同體(Cooperation)에 임차권을 出資하는 것에 대해서도 마찬가지다.

⑤ 임대인이 소작지의 所有權을 第3者에게 양도하여도 임차인은 新所有者에게 임차권을 주장할 수 있다.

(2) 農地賃貸借法에 의한 規制

① 賃貸人은 임대차계약을 체결할 의무를 지고 있다(예외 공유지, 근친자간의 계약). 위반의 效果로서는 秩序罰이 법정되어 있으나 현실적으로는 空文化되어 있다고 한다.

② 상기 提出을 전제로 하여 關係관청은 당계약에 의하여 通常的經營管理가 되는가, 임료와 收益間에 언밸런스가 생기지 않는가, 農用地의 불건전한 분할(用익권레벨에서)로 되지 않는가에 대하여 4주간 이내에 심사하고 필요한 경우에 이의전고(Beanspruchung)라는 形式에 의해 계약의 폐기 또는 변경을 명한다. 근고에 붙여진 기간內에 이에 응하지 않을 때는 계약은 파기된 것으로 본다. 이에 불복하는 자는 農事裁判所에 提訴할 수 있다.

③ 계약기간이나 賃貸料에 대해서는 규정이 없다.

④ 임차권의 존속에 대해서는 두가지 保護規定이 있다. 첫째는 계약을 전제로 하고 있던 사

정에 중대한 변화가 발생했기 때문에 임료의 增減變更必要가 있을때는 농사재판소에 계약변경을 신청할 수가 있다. 둘째는 계약이 (해약) 고지되거나 기간이 만료된 경우에는 當事者의 신청에 의하여 농사재판소는 당사자의 經濟生活의 기반, 당해농지의 보다 나은 경영관리등의 사정에 고려하여 계약의 更新을 명할 수 있다. 다만 이 規定은 長期賃貸借과 일시임대차에 대해서는 적용치 않는다.

다. 農業政策上的의 手段으로서의 賃貸借

최근 農地賃貸借가 중시되기 시작한 것은 農業政策遂行上的의 수단으로서 이용되게끔 되었기 때문이다.

(1) 經營規模의 擴大와 賃貸借

① 1960 年代初葉까지는 「所有權에 의한 育成」이 농업정책의 기주였었다. 그러나 農業生産의 증대에 대신하여 농업생산성 향상이 至上命令으로 되고, 그때문에 경영규모의 확대가 절대적으로 필요하다는 것이 承認되기에 이르렀다. 경영규모의 확대를 확대를 위해서는 농지의 流動化가 불가결한데 종래와 같이 경지정리를 중심으로 한 방법만으로는 所有權의 이동에 수반하여 다액의 자금을 必要로 하고, 小規模農民중에도 이농의사는 있어도 土地所有權을 놓치고 싶지 않은 자도 매우 많았다. 한편에서는 임대차의 形式을 이용한 농지의 流動化는 孃가로서 소유권을 유보한 그대로 流動化가 가능하다. 이것이 최근, 임대차를 급속히 증대시켜온 정책의 주된 이유일 것이라고 생각된다.

② 1960 년대 初葉에도 이미 經營規模의 확대를 위한 獎勵金制度가 마련되어 있었으나 원래 임대지를 所有化하기 위한 제도였기 때문에 이 장려금을 받기 위해서는 확대된 경영용지의 절반 이상이 自己所有地가 아니면 안된다고 하는 제한이 설정되어 있었다. 그 후 1966 년에 經營賃借人에게도 장려금을 받을 자격이 부여되고, 1971 년에는 장려금을 둘러싼 「所有權에 의한 經營」과 차지경영과 사이의 차는 완전히 撤廢되었다.

③ 또한 임차인에게 자극을 주어 賃貸借을 촉진하기 위하여 임대차장려금제도가 마련되었다. 1969 년의 요강에 따르면 經營全體 또는 경영용지전부를 12 년 이상 임대하면 1 헥타당 500 마르크의 장려금이 주어진다(1 회한). 또 農地整備時에 전농용지를 18 년 이상 임대한 자에게는 農地整備負擔金이 면제된다.

(2) 世代交替의 促進과 賃貸借

① 경영주의 세대교체를 촉진하는 것도 農業構造의 개선책에 있어서 중요한 기둥의 하나이다. 서독에서는 농업경영에 있어서 세대 교체는 경영주의 사망에 의한 상속에 따른 것보다, 生前에 農場讓渡契約을 締結하는 경우가 압도적으로 많다. 때문에 이 경우에는 소유권의 이전을 수반하게 되므로 그 이전에 자식과의 사이에 賃貸借契約을 맺는 경우도 많다. 그러나 고령화되어도

세대의 교체를 바라지 않는 經營主도 있어서 부자간에 사실상의 賃貸借關係는 있으나 賃借人의 지위가 매우 불안정한 경우도 나타나고 있다.

때문에 농민에 대한 사회보장과 세대교체의 촉진이라는 관점에서 노령년금(Altersgeld) 제도가 마련되고 여기에서도 임대차가 이용되고 있다.

이 제도는 본래 일정의 연령에 달한 經營主가 경영을 이양(소유권의 이전)한 경우에 년금을 지급하는 것을 원칙으로 하고 있으나 經營主가 65세에 달하고 적어도 9년 이상의 기간에 대해 임대차계약을 서면에 의해 締結한 경우라도 상관없게 되어 있다. 친족간에 경영의 賃貸借가 증대한 것은 이 年金制度와의 관련때문이라고 말하고 있다.

② 경영주의 근친자에게 承繼者가 있는 경우에는 農場讓渡契約 등에 의한 응거분(Altenteil)과 老齡年金을 취득할 수 있으나 그와 같은 後繼者가 없는 경우에는 고령에 달한 경영주가 舊態依然하게 경영을 지속하는 경우도 많았다. 때문에 60세를 초과한 專業農民(단 일정규모이하의 경영주만)으로서 5년 이상 부금을 지급한 자가 발전가능성있는 농민에게 소유지를 양도하거나 또는 12년 이상 임대한 경우에는 離農年金을 지급하게 되어 있다. 이 자는 年金保險(Rentenversicherung)의 가입에 대해서도 편의가 부여되어 있다.

라. 農地賃貸借改正의 現況

1969년에 農地賃貸借改正의 준비 초안이 발표된 이래, 농지임대차법에 대한 官廳統制를 폐지하고, 실체법적 규정을 민법전에 편입함으로써 농지임대차법을 폐지하는 방향의 개정작업이 계속되어 왔다. 그러나 최근에는 다시금 「官廳統制」가 폐지되지 않게 될 것 같은 상황에 있다. 먼저 實體法的 規정의 개정은 민법의 용익 임대차규정개정의 형식을 취하여 행하려고 하고 있다.

(1) 實體法的 規정의 改正(民法典의 改正)

임차인이 현대의 農業事情에 상응하는 차지의 經營管理를 하기 위하여서는 民法典의 임대차 규정이나 1950년의 소작법도 시대에 뒤떨어진 것이 되고 말았다.

특히 경영의 收益性을 높이기 위하여서는 경영규모의 擴大가 필요하며, 그때문에 농지의 유통화, 특히 소작지의 증대가 必要하다고 인식되게끔 되었다. 이번의 소작법 개정은 상기 2가지 점에 개정의 主要한 目標를 두고 있다.

① 현행법도 1년 이상 기간의 계약에는 서면을 요하게 되어 있으나 개정안에서는 이것을 2년 이상으로 하고 또 이에 위반한 경우에는 기간을 정함이 없는 契約으로 간주한다.

② 임대차 開始時에 목표물의 범위를 명확히 하기 위하여 經營明細書(Betriebsbeschreibung)를 작성하여야 한다는 취지의 규정을 두었다.

③ 農業機具附 임대차에 있어서 機具가 그 評價額으로 승계한 경우에는 現行法에 의하면 임차인이 機具의 가치를 증가시켜도 단지 費用償還問題로서 처리되어 왔으나(초과분에 대해서는

임대인에게 受領拒否權이 있다) 개정법에 의하면 超過部分은 임차인의 소유로 되고 이것을 擔保로 하여 대출을 받을 수가 있다.

④ 임대인이 임차지의 유지개량을 하고자 하는 경우에는 賃借人에게 수인의무가 생긴다.

⑤ 임대인이 임차지를 農業生産協同體에 출자하는 경우에는 원칙적으로 賃貸人의 동의를 요하지만 동의를 얻을 수 없는 경우에는 이에 대신하는 農業裁判所의 허가를 득하는 방법이 인정되고 있다.

⑥ 農場讓渡契約에 의하여 경영이 후계자에게 이전될 때에는 임차지도 일체로 하여 移轉되는 것이 바람직하므로 改正法에 의하면 임차인의 동의없이 賃借權은 당연히 이전되는 것으로 하고 賃借人으로부터 임대인에게 그 취지를 지체없이 통지하면 된다. 임대인은 그 小作地承繼者 밑에서는 통상의 경영관리가 보장되지 않을 경우에만 告知權을 취득한다.

⑦ 임차지를 캠프장으로 轉用하는 경우와 같이 用途의 변경을 생기게 하는 경우에는 임대인의 事前同意가 필요하다. 이 경우에는 농지로서의 회복을 현저하게 곤란하게 하므로 農業裁判所도 동의에 대신하는 허가를 할수는 없다.

⑧ 임대인이 지출한 費用중 유익비(필요비에 대해서는 종전대로)에 대해서 새로운 규정을 두고 있다. 즉 임대인이 동의하고 있던 부분에 대해서는 契約終了時에 있어서 현존하는 한도로 임대인에게 청구할 수가 있다. 임대인이 동의치 않은 부분에 대해서는 임차인의 신청에 의하여 農業裁判所는 동의에 대신하는 재판을 할 수가 있다. 임대인이 지급능력을 결할 때는 동 재판소는 임대인의 분할급을 고려할 수가 있고, 이것도 곤란할 때는 임차인은 증가가치를 質料로 환산하여 그 부분만 임대차의 계속을 요구할 수가 있다. 이것은 賃借人이 투입한 자본 회수를 용이하게 하여 收益性을 높이는 것을 겨냥한 것이다.

⑨ 契約期間이 만료된 경우에는 현행법은 2주간 이내에 당사자가 의의를 말하지 않는 한 默示的으로 경신(기간의 정함없이)된 것으로 보고 있으나 개정법에 의하면 契約滿了時부터 역산하여 3년 이내에 당사자의 일방이 문서로 조회하여 상대방이 3개월 이내에 거부치 않는 한 계약은 경신된 것으로 본다. 또 계약이 期間을 정하지 않은 것일 경우는, 告知期間이 현행법의 1년에서 2년으로 연장되고 또 문서로 하는 것을 요한다.

⑩ 임차권의 존속 보존에 대해서는 基本的으로 구법을 승계하고 있다. 賃貸借契約의 「행위기초」가 본질적으로 변화하고 또 그 영향이 長期間에 걸치는 경우에는 계약 당사자는 契約內容의 변경(기간의 변경은 제외되고 있다)을 요구할 수가 있고, 相對方이 이를 거부하였을 때는 農業裁判所의 재판을 요구할 수 있다.

經營賃借人이 그 경영에 의존하여 생활하고 있는 경우에 계약을 종료시키는 것이 賃貸人側의 이익과 교량하여도 역시 임대인에게 지나치게 가혹함을 意味할 때는 임차인은 契約期間의 경신을 청구할 수가 있다. 다만 一時賃貸借와 일정의 장기임대차(12년 혹은 18년)의 경우에는 경

신을 청구할 수 없다.

(2) 農地賃貸借法の「官廳統制」規定의 存廢를 芻藿한 問題

①이런 農地賃貸借法改正의 최대특색은 「관청통제」의 전폐였다. 그 최대이유는 「관청통제」가 實際로는 存在意義를 잃어가고 있다는 현실에 법제도가 합치되도록 하기 위해서라고 한다.

그러나 그 후 賃借地의 수요가 현저히 증대하고, 그때문에 임료의 고등이나 기존 賃借人의 추방이 행해지는 사태가 되었다. 그 이유로서는 專業農家의 규모확대를 노린 구조정책의 성과가 임차지의 수요를 높여 추가적 임대차를 增加시킨 것, 한편으로는 勞働能力을 최대한으로 이용하려고 하는 일반적 노력과, 농가 收入狀況의 개선이 임차지의 수요를 증대시킨 것 등이 생각된다. 이것은 優良農地의 수요가 특히 높은 점에서 나타나고 있다고 할 수 있다. 또 農地賃貸借法이 특별법으로써는 전폐되고, 거의 완전히 자유화로 지향한다는 1973 年까지의 立法動向도 임차지 수요의 증대에 미묘한 영향을 주고 있다고 생각된다.

②이와같은 상황이 단순히 일시적인 것이 아니고 앞으로도 계속되는 것이라면 이에 대하여 官廳統制도 어떤 유효한 대응을 하지 않으면 안된다. 임료의 급격한 인상이나, 賃借人의 추방을 관청이 체크하는데는 農地賃貸借契約을 파악하고, 이것에 그 어떤 변경을 가할 수 있는 유효한 수단을 갖지 않으면 안된다. 여기에서 종래 農地賃貸借法에 존재하고 있던 수법을 개선하여 대체로 다음과 같은 「官廳統制」를 유지하려고 하고 있다.

가. 임대인이 農地賃貸借契約의 지출의무를 지고 있는 것은 구법 그대로이지만 改正法에서는 임차인도 제출의 권리를 갖고 있다. 이에 의해 官廳統制가 실제로 가능케 되고 임차인이 부당한 賃料 引上으로 부터 보호된다.

나. 제출기간도 經營賃貸借의 경우에는 종래의 「계약발효전 6개월」이 3개월로, 그밖의 경우에는 4개월을 1개월로 단축한다. 다만 州政府는 그 지방의 사정을 고려하여 일정규모 이하의 경영에 대해서는 法規命令에 의하여 제출의무를 면제할 수 있다.

다. 관청이 異議勸告에 의하여 계약내용에 개입할 수 있는 기준을 고쳐 農林業用 지권(필지) 거래법의 拒否理由에 접근시켰다. 즉 土地利用의 불건전한 분배로 되지 않을 것, 토지이용이 非經濟的으로 분해되지 않을 것, 토지의 용익과 임료의 不均衡이 생기지 않을 것 등이다. 다만 다음의 사유가 있어도 임대인에게 이의권고 지나치게 가혹함을 의미할 때는 許容되지 않게 되어 있다.

라. 이의권고의 내용을 실정에 맞도록 하기 위하여 管轄官廳은 권고전에 당사자를 청문치 않으면 안된다.

일단 폐안이 된 改正案은 1982 년도에 다시 제안되었는 바, 정변, 해산, 總選舉때문에 성립될 가망은 없다. 그 내용은 구안과 거의 마찬가지로 되어 있다.

4. 農場相續法制(Das landwirtschaftliche Erbrecht)

농업자산도 基本的으로는 유산을 구성한다는 점에서는 日本法과 공통이지만 특별법에 의하여 農業資産의 일체적 승계의 가능성이 확보되어 있는 점에 특징이 있다. 각 주법에 규정되어 있는 一子相續法과 농림업용 지권거래법에 의한 일괄배분절차가 그것이다. 또 이와 같은 법제도와는 개별로 農場讓渡契約이 보급되어 있고, 부자간에 계약에 의하여 농업경영이 一體적으로 이전하는 경우가 많은 것도 중요한 特徵의 하나이다.

가. 農業相續과 法體系

서독의 현행 민법전에 있어서도 균분상속의 원칙이 채택되어 있어서 原則적으로 모든 相續財産은 자식들에게 평등하게 배분된다(유신이나 相續契約은 가능하다). 따라서 농지도 法的相續이 행해지는 한, 점차로 세분화가 不可避하게 된다. 이같은 理由로 구영국 占領地域에서는 농장일자상속법이 점령시대에 제정되어 오늘에 이르고 있다. 그밖에도 라인란트프팔츠주 및 헤센주 그리고 바덴뷔르템베르크주의 일부등에 있어서도 특별법이 制定되어 있는바, 바이에른주와 같이 전혀 特別法을 갖지 않은 주도 있다. 法制度上으로는 특별법이 없는 지방에서는 농림업용 土地去來法에 의한 일괄배분절차를 이용할 수 있으나 이것이 實制로 활용되는 예는 드문 것 같다.

나. 農場讓渡契約(Hofübergabevertrag)

특별법의 존재 유무에 관계없이 서독의 대부분 지방에서 부자간에 農場讓渡契約이 이루어지고 있고, 이에 의하여 농장의 분할됨이 없이 1인에게 승계되고 있다. 더우기 포도생산 지방과 같이 토지의 생산성이 높은 지방에서는 相續에 의한 토지의 現物分割이 행해지는 경우가 많다.

농지에 대하여 생전승계과 死因承繼중 어느쪽이 많느냐 하는 점에 대해서는 압도적으로 生前承繼가 많고 그 방법은 전술한 바와 같이 農場讓渡契約에 의한 경우가 많다. 그 경우에는 그전 단계로써, 자주 경영의 賃貸借契約이 체결되고 있다. 전형적인 사례를 들면 부친 밑에서 일종의 勞動契約을 맺고 영농에 종사하고 있는 자식이 일정 연령에 달하여 결혼하면(또는 아이가 생기고 안정될 무렵이 되면), 부친은 經營을 일괄하여 자식에게 임대하여 第一線에서 서서히 몸을 빼고 마는 방법이다. 그리하여 부친이 고령년금의 수급자격을 취득하는 연령에 달하면 所有權의 이전을 수반하는 農場讓渡契約을 체결하는 것이다. 농장양도계약은 農場一子相續法이 존재치 않은 지방에서만 행해지는 것은 아니다.

다. 農場讓渡契約의 內容

이 계약의 가장 중심적인 效果는 후계자에 대한 農場所有權의 이전이다. 이것이 有償行爲인가 부담부증여인가 하는 問題와는 별도로 하고라도 다른 共同相續人이 유류분을 침해할 가능성이 있다.

따라서 농장 後繼者 이외의 공동상속인에 대한 적절한 보상이 있지 않으면 안된다. 이 문제는 이미 處理를 마쳤다는 전제로 前經營主와 후계자와의 兩當事者間(경영주쪽은 보통 배우자와 공히)에 체결되는 경우와, 讓步共同相續人도 당사자로서(따라서 보상조건을 함께 묶어서) 체결되는 경우가 있다. 農場相續人은 전경영주(양도자)와의 관계에서는 農場所有權을 취득하는 대가로써(또는 부담으로써) 前經營主夫婦(보통은 부모)에 대하여 주거권을 주고(독립의 隱居家屋이나 전용 2인용주거가 통상적이다), 식료 및 매월의 잡비, 또는 自動車등의 편의제공을 약속하는것이 通常的이다.

농장을 구성하는 個別不動產에 대해 보면 양도행위에 해당하기 때문에 土地去來法上的 허가를 얻지 않으면 안되는바 이것은 裁判所에 의해 부여된다.

라. 農場一子相續法(Hofordnung)

(1) 適用要件

農場一子相續法은 다음과 같은 일정요건을 구비한 농장에 대하여 적용된다. 農場이라 함은, 農業 및 林業用的 토지재산이다. 따라서 예를 들면 土地財産이 주로 購入飼料에 의하여 家畜을 飼育하기 위하여 사용되고 있는 경우는 농장이라고 할 수 없다. 混合經營의 경우에 대하여서는 농업경영배분을 獨自的으로 분리할 수 있고, 이 부분이 불가분일때는 다른 부분보다 우월하고 있을 것이 必要하다. 農場의 中核으로써 農場家屋이 存在하고 있을 것, 農林業用 토지재산의 경제적 가치가 最小限度 2萬마르크 이상인 경우에는 당연히 一子相續法上的 농장으로 된다. 同價値가 1만마르크이상 2만마르크 미만의 경우에는 所有者의 意思表示와 토지등기부에 대한 등기에 의하여 농장으로 된다.

1976年 이전에는 일정 요건을 充足시킨 農場에 대해서는 強制的으로 一子相續法이 適用되고, 예외가 인정되지 않았기 때문에 違憲의 의문이 있었다. 改正法에 의하면 소유자가 자기의 農林業用 토지재산은 이후 一子相續農場으로써의 성질을 갖지 않는다는 趣旨의 意思表示를 하여 등기를 말소하면 農場一子相續法의 適用을 면하고, 그 時點에서 民法典의 相續規定에 따르게 된다. 이 경우에 所有者는 자기의 재산을 다시 一子相續法의 농장으로 환원시킬 수도 있다. 農場은 共同所有者나 법인소유여서는 안되고, 個人所有나 夫婦共有財産이어야 한다.

(2) 農場一子相續法에 의한 상속인의 선정

농장은 법정상속재산의 一部로써 1인의 農場相續人에게 歸屬하고, 讓步 공동상속인에게는 그 相續持分에 따라 금전보상이 된다. 그러면 누가 農場相續人이 되는가 제 1순위는 被相續人의 직계비속, 제 2순위는 被相續人의 配偶者, 제 3순위는 被相續人의 父母, 제 4순위는 被相續人의 兄弟姊妹이다. 제 3순위 相續의 경우에는 그 農場家族 出身者, 또는 그 農場取得資金의 出資者인 父母에게 優先的으로 歸屬되고, 雙方 공히 同出身者 또는 出資者인 경우일 때는

父婦共有農場 또는 生存配偶者의 단독소유농장으로 된다. 제 1 순위와 제 4 순위의 경우에는 약간 復雜하다. 이들 동순위 共同相續人 사이에서는 먼저 상속발생시점에서 피상속인으로부터 계속적으로 農場의 經營을 맡고 있던 者라는 選拔基準에 의한다. 단, 이 시점에 피상속인이 농장 상속인에 대하여 별단의 명시적 約定을 하고 있을 때는 그러하지 아니하다. 이에 의해 決定치 못할 경우에는 被相續人이 공동상속인중의 1인에 대하여 特定の 勉學, 修業을 시키거나, 농장 내에서의 계승자에게 相應하는 작업을 시키고 있었느냐에 대한 基準에 의해 판단한다. 이에 의해서도 決定치 못할 때는 동순위공동상속인중 年長者가 농장상속인이 된다. 단 末子相續慣習이 있는 경우에는, 最年少者가 상속인이 된다. 피상속인의 兄弟姉妹가 공동상속인일 때는, 農場家族 出身者인 부모를 공동하고 있는 자(異父母, 兄弟姉妹일 때)가 그렇지 않은 者에게 우선한다는 特則이 있다. 제 2 순위 피상속인의 配偶者의 지위는 종래는 단지 先順位相續人(後順位에 대해 中개역할을 함)이었으나, 이번 改正에 의하여 통상의 單獨相續人으로 되었다. 그러나 第 3, 제 4 순위의 相續人이 당해 農場에 대하여 多額의 給付를 하고 있어서 그들을 배제하는 것이 불공평하게 되는 경우, 또는 상속인이 정당한 이유에 의하여 離婚訴訟을 제기하고 있는 경우에는 당해 배우자는 실격된다. 또 農場相續人은 農場을 維持함에 足한 經營管理能力을 가진 者이어야 한다.

(3) 遺言등에 의한 상속인의 지정

피상속인은 死因行爲(遺言, 相續契約)에 의하여 법정상속인 이외자를 농장상속인으로 指定할 수가 있다.

종래는 직계비속 전원을 뛰어넘는 結果가 되는 경우(예를들면 子息을 무시하고 配偶者에게), 農業裁判所의 許可가 필요했으나 이번 改正에 의해 그것도 불필요하게 되었다. 當該指定相續人도 원칙적으로 經營管理能力을 가진 자가 아니면 안된다. 農場相續資格을 갖는 직계비속에게 委讓되어 있는 경우에는 피상속인의 死因行爲에 의해 행해진 다른 농장상속인의 지정은 無效이다. 이것은 피상속인이 特定の 직계비속을 農場內에서 農場繼承者가 되는데 相應하는 작업에 종사시키고 있는 경우도 마찬가지이다.

마. 農場을 상속치 않는 법정상속인에 대한 補償

民法典에 의한 공동상속인(讓步共同相續人)은 공동상속인의 1인의 相續財産의 一部인 농장을 배타적으로 상속한 경우에는 이 자에 대한 補償請求權을 갖는다. 보상청구의 기초가 되는 농장의 가격은 從來는 最近의 과세통일가격(Einheitswert)으로 되어 있었으나, 이번의 改正에 의하여 農場價格(Hofeswert)으로 하게 되었다. 이것은 최신의 課稅統一價格의 1.5배라고 보고 있다. 또한 특별한 사정이 있는 경우에는 신청에 의하여 그 金額을 增減하는 길이 열려 있다.

구체적인 補償請求額을 계산함에는 조사된 農場價格에서 遺産債務중 농장상속인만이 부담하

게 되는 것을 뺀다. 종래는 農場價格의 全額에 이르기까지 뺏으나 改正에 의해 농장가격의 3분의 2의 한도에서만 빼게 되었다. 종래 農場相續人에게 부여되고 있던 10분의 3의 特定遺贈(Voraus) 제도는 1976년의 개정에 의해 廢止되고, 새로이 申請에 의해 공동상속인에 대해 보상의 지불을 農業裁判所가 유예할 수가 있게 되었다.

바. 農場相續人에 의한 농장의 處分

一子相續農場으로서 1인의 농장상속인에게 歸屬하게 된 재산을 農場相續人이 取得後 20년 이내에 그 目的外로 이용하거나 혹은 처분하여 利益을 얻는 경우에는, 양보공동상속인은 補償의 보충을 청구할 수가 있다. 農場相續人이 당해 농장을 양도하고 만 경우, 그 일부분을 順次로 처분하여, 그 純益이 農場價格의 10分 1을 초과하는 경우등이 이에 해당한다. 다만, 그 處分이 농장의 유지상 必要한 경우 및 農場讓渡契約에 의한 경우는 그러하지 아니하다. 또한 農場相續人이 농장부속건물의 중요한 부분을 處分하거나 혹은 환금하고, 또는 농장을 農林業以外의 目的에 이용하여 현저하게 利益을 올린 경우에도 보상의 보충을 請求할 수 있다.

그리고 農場相續人이 농장처분후에 代替農場을 取得한 경우에는 補償補充問題는 생기지 않는다. 또 讓渡純益중 농장상속인 寄與分の 배려등에 관한 상세한 規定이 마련되어 있다.

5. 農地價格制度

農業에 있어서는 토지가 결정적으로 중요한 生産手段이기 때문에 토지가 上昇하면 規模擴大를 위한 입수도 困難케 됨과 동시에 課稅價格의 인상으로 인해 經營維持도 위태롭게 된다. 때문에 生計手段으로서의 農地의 評價는 항상 收益價格을 기본으로 해야 한다는 생각이 증시되지 않으면 안된다. 농지의 평가제도는 이 思想이 強力히 일관되고 있다고 할 수 있다.

가. 3個의 基本的 價格概念

농지가격의 평가에 대해서 일반적으로 課稅統一價格(이하 統一價格이라 함), 收益價格, 去來價格이라는 3가지 概念이 쓰여지고 있다.

(1) 통일가격(Einheitswert)

農林業經營에 대하여 통일적인 조세평가기준으로서 確定되어 있는 가격이다. 이 概念 자체는 農林業經營에 고유한 것이 아니고 다른 營業이나 鑛物採取權에 대한 통일가격도 있다. 「統一」이라는 의미는 복수의 조세, 예를 들면 財產稅(Vermögenssteuer), 不動產稅(Grundsteuer), 相續稅(Erbchaftssteuer), 贈與稅(Schenkungssteuer)를 위해 통일적인 평가기준으로서의 價格이라는 것이다.

農林業經營에 대한 통일가격에는 그 경영의 경제가격(Wirtschaftswert)과 住居價格(Wohn-

nungswert) 등이 포함되어 있다. 예를 들면 農業經營은 獨逸에서는 일반적으로 농장(Hof)이라고 불리는 일이 많은데 농장이라고 하는 경우에는 농가의 居住用建物과 그 周邊에 存在하고 있는 농지를 모두 포함해서 쓰인다. 물론 엄밀히 말하면 農業經營과 農場과는 별개의 概念으로서 전자는 주로 經營的 觀點에서 유기적으로 把握할 수 있기 때문에 借地등도 당연히 들어가지만, 後者は 어느 쪽인가 하면 所有權을 기초로 한 토지재산이라고 하는 紐앙스가 강하다. (北西독일 4州의 農場一子相續法에서 말하는 「農場」概念은 後者に 가깝다) 요컨대 통일가격은 농장을 포함하는 農林業用 토지재산에 대한 과세표준가격이다. 따라서 특히 必要한 경우에는 통일가격에서 住居價格을 공제한 것을 농장의 經濟價格으로서 사용하는 경우도 있다.

第2次大戰後에 처음으로 일반적으로 統一價格이 조사되어 確定된 것은 1964年1月1日이었다. 이 일자를 기준일로 하여 새로운 統一價格이 決定되어 1974년 이래 新 통일가격으로서 機能하고 있다.

(2) 收益價格(Ertragswert)

평가법에 의하면, 經濟的 統一體(예를 들면 경영, 부동산, 영구작물시설등)의 收益價格이란 有價의 勞動力을 고용하여 보통으로 負債없이 경영관리를 한 경우에 適當, 계속적으로 獲得할 수 있는 純收益의 18배의 金額이다. 농림업용 재산과 土地財産의 평가에 대해서는 收益價格이 쓰여진다는 취지가 法律에 規定되어 있다. 民法 2,049條는 그 전형적인 예이다.

民法 2,049條 ① 유산에 속하는 農場(Landout)을 승계할 權利를 공동상속인의 1인이 갖는 취지를 피상속인이 명한 경우에는 의심스러울 때는 農場은 收益價格으로 평가되는 것으로 한다.

② 收益價格은 농장이 통상의 經營管理에 있어서 종래와 같은 經濟的 用法에 따라서 계속적으로 給付할 純利益에 따라 결정된다.

(3) 去來價格(Verkehrswert)

경영과 같은 經濟적 統一體의 거래가격은 통상 거래에 있어서 經濟財의 品質에 따라, 讓渡時에 생기는 가격에 의해 결정된다. 그 경우에는 價格에 영향을 주는 모든 사정이 고려되지만 예외적인 사정과 개인적인 사정은 度外視된다. 거래가격은 특히 統一價格에 따른다는 規定이 없는 한, 조세평가의 기준가격으로서도 機能한다.

나. 農業法制에 있어서 收益價格

세가지 價格概念중 거래가격은 자본주의적 經濟法則의 구체화이기 때문에, 關聯되는 概念을 상호비교하는 경우에는 기준으로서 중요하지만 특히 制度라고 할 성질의 것은 아니다. 그러나 농지로서의 去來價格이 전설용지로서의 거래가격과 구별되는 경우에는 일종의 制度로서의 機能을 하고 있다.

統一價格은 평가법 등에 의하여 정하여져 있는 것으로서 일정 基準日에 대하여 劃一的으로 정

해지기 때문에 내용적으로는 比較的 문제가 적다.

그러나 收益價格에 대해서는 당초부터 그 내용에 대해서도 明確치 않다. 따라서 各法律上 收益價格이 어떻게 規定되어 있는가를 概觀해 두자. 農業資產의 평가는 稅法以外的 영역에서는 상속재산으로서의 평가를 위요하고 問題로 되는 경우가 많기 때문에 農場一子相續法에 關聯規定이 있다.

① 첫째, 年收益(Jahresertrage)의 25배를 收益價格으로 하고 있는 예가 있다(브레멘의 農場一子相續法 14條, 바덴州的 民法施行規則 35條). 이 경우의 年收益이란 브레멘法에 따르면 年純收益에서 公租公課를 공제한 것이다. ② 同一한 方式으로 收益價格을 규정하는 경우라도 年純收益의 20배로 하는 예도 보인다(튀르템베르크農場一子相續法 4條). ③ 라이란트프팔츠州에서는 역시 民法施行規則에서 처리하고 있으나 舊프로이센에 속하는 지역과 舊바이에른에 속하는 지방에서 달리 되어 있고, 前者에 대해서는 年純收益의 25배(프로이센民法施行規則 83條 1項) 後者에 대해서는 동일하게 18배(바이에른民法施行規則 193條)로 되어 있다. ④ 北西도이치 4州(슐레스비히·홀슈타인, 니더작센, 함부르크, 노르트라인베스트팔렌州의 農場一子相續法은 1976년에 개정되었으나 개정전의 規定(舊 19條項)에 의하면 收益價格이라는 表現을 사용하고 있지 않았으나 年純收益의 18배로 하는 취지를 規定하고 있다(概念으로서는 Einheitswert를 쓰고 있었으나 현재의 의미와는 다르다). 現行法에 의하면 농장의 가격은 現行評價法 48條의 의미(전술의 概念說明參考)에 있어서 통일가격의 1.5배로 되어 있다.

또 평가법에 있어서 統一價格算定時에 기초로 되는 收益價格도 순수익의 18배로 되어 있다.

다. 농업에 있어서 價格制度의 機能

(1) 收益價格

농업자산에 대하여 收益價格 내지 이를 기초로 한 統一價格이 存在하고 있어도 그것만으로 問題가 해결되는 것은 아니다. 農業資產이 계속적으로 농업용도에 사용된다는 前提에 입각한다면 뒤에서 言及하는 바와 같이 收益價格을 전제로 하여 처리하는 것이 理論的으로도 實際的으로도 正當할 것이다.

그러나 收益價格이 상속재산으로서의 농업자산의 평가에 관한 것인 경우에는 一般相續法과의 關係에 있어서 困難한 문제를 提起한다.

(2) 相續의 경우

農業經營이 一體로 1인의 상속인에게 승계된다고 하면 승계자에게 있어서는 농업자산이기 때문에 收益價格으로 평가되는 것이 바람직하지만 다른 共同相續人에게는 거래가격으로서의 土地財產일 따름이다. 즉 일정 정도의 地價上昇을 전제로 하면 어떤 農業資產에 대한 收益價格과 去來價格과의 사이에는 커다란 차가 생기는 것이 보통일 것이다. 그러함에도 불구하고 農業資產

이라는 이유만으로 收益價格으로서 평가한다면 곧 一子相續人 이외의 공동상속인(이하 讓步相續人 이라함)의 相續權侵害가 문제로 된다. 그 「侵害」가 法律에 의한 것이라고 하면 그 法律 자체가 憲法에 의하여 보장되어 있는 相續權과 法律下에서 평등에 반하는 내용을 지니게 되는 것이다.

이것은 農業經營을 存續시켜 간다는 정당성을 전제로 하는 경우에만 합리성을 갖고 있다고 할 수 있게 된다. 따라서 그 前提가 무너지게 되면 讓渡共同相續人에 대해서는 去來價格에 따른 보상이 되지 않으면 안된다.

(3) 기타의 경우

① 농지등의 평가는 相續以外에서도 여러가지 면에서 문제가 된다. 農地整備의 경우에는 特殊한 평가가 행해진다. 地區內의 농지는 전농지의 價値關係(比率)에 따라 결정된다.

개별 地片(筆地)의 農場家屋이나 시가지에 대한 거리는 度外視되고 통상의 秩序에 맞는 經營管理를 해가면 각 보유자에게 계속적으로 주어질 用益에 따라 결정된다. 農地整備法에는 상세한 規定은 없기 때문에 實務에 있어서 先例도 各色이다. 보통은 일정 基準에 따라서 토지의 등급에 따라, 각 농지의 相對的 評價가 된다. 그것을 전제로 하여 各 參加者에 대하여 土地에 의한 補償(換地)이 주어진다. 그때에는 共同減步등이 된 狀態를 전제로 하여 各 參加者와의 관계에서는 等價値補償의 原則이 지배하고 있다고 풀이되고 있다.

② 연방이 농지를 取得하거나 讓渡하거나 하는 경우에는 토지의 평가는 1978년에 제정된 「損失補償要綱·農業」(Entschadigungsrichtlinien Landwirtschaft-Land R 78)에 따라서 행하여진다.

보상시에는 補償對象에 관한 權利喪失 자체와 부수적 손해(예컨대 영업적 손실등)가 구별되고 거래가격에 의한 보상이 된다. 農業經營의 일부가 매수되는 경우에는 殘存經營에 대하여 생기는 손실은 特別損失로서 把握되어 보상에 포함되고 있다.

빅

면

II. 關 係 法 規

1. 農 業 法
2. 農 地 整 備 法
3. 土 地 去 來 法
4. 農 地 賃 貸 借 法

빈

면

1. 農 業 法

1955年 9月 5日 公布

第1條 이 法律의 목적은 농업으로 하여금 確實하게 독일 國民經濟의 전진적인 발전에 참여하게 하고 아울러 國民이 필요로 하는 최선의 食糧供給을 확보하게 하기 위하여 一般經濟政策 및 농업정책(특히 通常租稅信用 및 가격정책) 상의 諸施策에 의하여 다른 산업부문에 비하여 농업이 內包하고 있는 현재의 자연제약적 경제적 不利益을 補整하고 또한 농업생산성을 향상할 수 있도록 하는 데 있다. 동시에 農業從事者의 사회적 지위가 이에 비교할 수 있는 職業群과 동등하게 되도록 하는 데 있다.

第2條 ①식량농림장관은 매년 前農業經濟年度에 있어서의 經營規模·經營形態·濟營方式 및 經濟地域別로 分類된 농업경영체의 수익과 費用을 확정하도록 한다. 식량농림장관은 이를 위하여 9千 내지 8千의 農業經營體의 경영실적을 집계하고 또한 이용한다. 報告는 강제적이어서는 안된다.

②식량농림장관은 농업 및 2개별부문의 現狀을 확정하기 위하여 前項의 자료외에 이 目的에 적합한 모든 國民經濟統計(특히 指數比較)와 농업경영에 관한 자료를 蒐集하여야 한다.

第3條 식량농림장관은 조정 및 資料蒐集의 企劃 및 이용에 관하여 長官이 임명한 審議會의 審議를 받는다. 審議會는 相當數의 실무농업종사자를 포함하는 농업경영전문가를 主로 하여 構成한다.

第4條 聯邦政府는 매년 2月 15日까지(제1회는 1956년 2월 15일까지) 第2條에 規定한 食糧農林長官의 확정결과를 添付하여 「농업현상에 관한 報告書」를 聯邦議會와 聯邦參議院에 提出하여야 한다. 동보고서는 다음 각호의 사항에 관한 意見을 포함하도록 한다.

1. (필요한 완전노동력단위로 換算한) 고용노동력 및 가족노동력에 대하여 이와 比較할 수 있는 직업군, 임금협정군의 賃金에 상당한 임금이 實現되었는가
2. 경영관리자의 活動에 대하여 適正한 보수(경영관리자)가 실현되었는가
3. 經營에 필요한 資本에 대하여 적정한 이자가 실현되었는가

이 경우에 있어서 正常的인 관리하에서 一農民家族의 경제적 생존을 계속적으로 보장할 수 있는 平均的 生産조건을 가진 경영을 주된 基準으로 한다.

第5條 연방정부는 이 報告書와 같이 第1條의 규정을 實施하기 위하여(특히 수익과 전조의 規定에 의한 비용항목을 포함하는 費用과의 사이에서 發生하는 불균형에 關連하여) 請求한 措置 또는 청구하려는 조치를 明白히 하여야 한다. 이 경우에 있어서 수익의 계속적인 向上을 목표로 하는 經濟管理를 대상으로 하여야 한다.

第6條 연방정부는 前條의 규정에 의하여 청구하려는 조치를 실시하기 위하여 聯邦資金을 필요로 할 때에는 그 所要資金을 당해 회계년도의 연방예산안에 계상한다.

第7條 ①제 2조의 規定에 의한 확인절차의 實施를 公的으로 위탁받은 기관과 個人에 관하여는 그 인적 및 물적 제관계에 관하여 개별적인 記載事項의 비밀이 保持되어야 한다. 稅務署에 대한 협력의무 및 申告義務에 관한 1931년 5월 22일자 獨逸國租稅徵收令 제175조 제179조 제188조 제1항 및 제189조의 規定은 이 경우에 있어서 이들 機關 및 個人에는 적용하지 아니한다.

②獨逸國租稅徵收令 제171조 제2항의 규정은 확인절차의 目的을 위하여 作成된 기록·자료로서 납세의무자가 保有하는 것에 대하여는 적용하지 아니한다. 이들 記錄과 자료는 1949년 6월 2日字의 농림업수익 조정을 위한 平均稅率 계산에 관한 政府令 제1조 제2호에 規定한 장부로는 보지 아니한다.

③확인에 관한 公告는 특정한 경영의 個別的 기재사항을 포함하여서는 아니된다.

第8條 이 法律은 1952년 1월 4日字의 제3차 임시조치법 제13조 제1항의 규정에 의거하여 베를린에도 適用한다.

第9條 이 法律은 公布日의 익일부터 시행한다.

2. 農地整備法(Flurbereinigungsgesetz)

1953 年 制定

1976 年 改正

第 1 章 農地整備의 基礎

第 1 條(農地整備의 概念 및 要件) 農林業의 生産 및 勞動條件을 개선함과 아울러 일반적인 農村 基盤整備 改善施策 및 農村發展의 促進을 위하여 農村의 土地所有는 이 法에 따른 施策에 의하여 새로운 秩序를 확립할 수 있다(農地整備).

第 2 條(農地整備의 節次와 農地整備官廳) ①農地整備는 일정한 區域(農地整備區域 Flurbereinigungsgebiet) 내에서 官廳이 지도하는 절차에 의하여 關係 土地所有者 全體와 公的 利益의 담당자 및 農業職能代表(第 109 條)가 협력하여 실시된다.

②農地整備의 實施는 各州에 의하여 特別施策으로 추진된다. 各州는 어떠한 專門官廳을 農地整備官廳 및 上級 農地整備官廳으로 할 것인가를 결정하며, 또한 그 事務管區를 결정한다.

③州는 이 법에 따라서 州의 最上級 農地整備官廳에 속하여 있는 權限을 上級 農地整備官廳에 위임할 수 있다. 州는 또한 이 법에 따라서 上級 農地整備官廳에 속해 있는 權限을 農地整備官廳에 위임할 수 있다. 다만, 이 항의 규정은 제 41 조 제 3 항 및 제 58 조 제 3 항에 의한 權限에 대해서는 적용되지 아니한다.

④州는 이 법에 의하여 農地整備官廳에 속해 있는 任務와 權限을 上級 農地整備官廳에 위임할 수 있다.

第 3 條(農地整備官廳의 土地 管割) ①農地整備에 대해서는 당해 管割區域 내에 農地整備區域을 갖는 農地整備官廳이 土地管轄權을 갖는다. 上級 農地整備官廳은 특별한 경우에는 土地管轄權을 갖는 農地整備官廳 이외의 자에게 위임할 수 있다. 農地整備區域이 다른 上級 農地整備官廳의 管轄區域에 있는 경우에는 農地整備에 대하여 管轄權을 갖는 州의 최상급 관청이 管轄權을 갖는 農地整備官廳 및 管轄權을 갖는 上級 農地整備官廳을 결정한다.

②農地整備區域이 복수의 농지정비관청의 管轄구역에 해당되는 경우에는 管轄權을 갖는 農地정비관청은 上급 農地정비관청에 의하여 결정된다.

③농지정비구역이 복수의 上級 農地整備官의 管轄區에 해당되는 경우에는 管轄權을 갖는 上級 農地整備官廳은 최상급 農地정비관청에 의하여 결정된다. 서로 다른 州의 農地정비관청이 管轄權을 갖는 경우에는 農地정비에 대하여 管轄權을 갖는 州의 最上級 官廳은 管轄權을 갖는 上級 農地整備官廳을 상호 협조하여 결정한다.

第 4 條(農地整備의 命令) 上級 農地整備官廳은 農地정비가 필요하고 또한 參加者의 利益이 존재

한다고 생각하는 때에 農地整備를 명령한다(農地整備 決定). 決定에는 理由를 첨부하도록 한다.

第 5 條(參加者 說明 및 各部處의 意見聽取) ①농지정비를 명령하기 전에 참가가 기대되는 不動產 所有者에 대하여 적절한 방법으로 豫定費用을 포함한 農地整備 節次의 計劃에 대하여 상세히 설명하도록 한다.

②農業職能代表, 관할권을 갖는 주의 企劃官廳, 市 및 市聯合과 아울러 농업에 대하여 관할권을 갖는 주의 최상급 관청에 의하여 결정되는 기타 機關 및 官廳은 意見を 청취하여야 한다.

③聯邦, 各州, 各市 및 各市聯合의 관청 및 기타 公法上的 團體는 계획된 農地整備 節次에 대하여 報告를 받도록 한다. 이들 관청 및 단체는 예정되어 있는 農地整備區域에 관하여 計劃이 수립되고 있는가 혹은 이미 존재하고 있는가 또는 어떠한 계획인가에 대하여 지체없이 農地整備官廳에 보고하여야 한다.

第 6 條(農地整備 決定의 內容) ①參加者 組合(제 16 조)의 명칭과 소재지는 農地整備 決定의 重要部分(entsscheidender Teil)에서 확정되도록 한다. 未確認한 權利의 申告要求(제 14 조) 및 利用 變更에 관한 諸決定(제 34 조, 제 85 조의 5 제 6 호)은 決定의 重要部分에 기입된다.

②決定의 重要部分은 公示되도록 한다.

③理由가 첨부된 決定은 관계된 부동산이 존재하는 市(農地整備의 市)에서 또는 필요한 경우에는(제 110 조) 인접한 市에서 公示 후 2 週間 참가자가 열람할 수 있도록 한다. 이 점은 公示에서 지시되는 것으로 한다.

第 7 條(農地整備區域) ①농지정비구역은 하나 또는 복수의 市 혹은 市의 一部를 포함할 수 있다. 농지정비구역은 農地整備의 目的이 가능한 한 完全하게 달성될 수 있도록 정하여야 한다.

②농지정비구역에 존재하는 모든 不動產은 農地整備區域에 속한다. 다만 그 부동산이 명확하게 제외되어 있는 경우에는 이에 한하지 아니한다.

第 8 條(農地整備區域의 變更) ①農地整備官廳은 농지정비구역의 小規模인 變更을 명할 수 있다. 제 4 조의 규정이 적용된다. 당해 명령은 公示를 필요로 하지 아니한다. 명령은 변경에 관계되는 부동산 소유자에게 통지되도록 한다.

②현저한 변경에 대해서는 제 4 조 내지 제 6 조의 규정이 적용된다.

③上級 農地整備官廳은 施行 命令이 있기까지는 농지정비구역을 複數의 農地整備區域으로 나눌 수가 있다. 제 4 조와 제 6 조 제 2 항 및 제 3 항이 준용된다.

第 9 條(手續의 中止)

第2章 參加者와 그 權利

第1節 各關係者

第10條(關係者) 農地整備 節次에는 다음의 者가 關여한다(關與者).

1. 농지정비구역에 속하는 不動產의 所有者 및 소유자와 대등한 資格을 갖는 地上權者는 參加者가 된다.
2. 다음의 자는 補助的 關與者가 된다.
 - (1) 그 管轄구역에서 農地整備 節次에 關連하는 不動產이 존재하고 있는 市 및 市聯合.
 - (2) 共同 혹은 公的 施設을 위하여 土地를 취득하거나(제 39 조, 제 40 조) 그 境界가 변경되 는(제 58 조 제 2 항) 기타 公法上의 團體.
 - (3) 農地整備區域과 場所的으로 關聯을 가지고 농지정비구역에 影響을 미치며 이에 따라서 影響을 받는 水利 및 土地聯合會
 - (4) 농지정비구역에 속하는 부동산에 關한 權利 혹은 이러한 權利에 關한 權利를 갖는 자 또는 이러한 不動產의 占有 혹은 利用에 대하여 權利를 주거나 혹은 不動產의 利用을 제한 하는 人的權利를 갖는 자.
 - (5) 새로운 法律 狀態가 발생하기까지 제 54 조 및 제 55 조에 의하여 새로운 不動產을 취득한 者.
 - (6) 농지정비구역에 속하지 않는 不動產 所有者로서 維持費用 혹은 實施費用을 부과하게 되 는 자(제 42 조 제 3 항, 제 106 조) 혹은 농지정비구역의 境界에서 견고한 境界標를 설치하 기 위하여 노력하여야 하는 자(제 56 조).

第11條(關係者의 調査)

第12條(關係者의 證明) 關係者의 調査에 대해서는 土地登記簿의 登記가 기준이 된다. 부동산에 關한 所有權 혹은 기타의 權利를 주장하는 자가 스스로 소유자와 같이 占有하거나 이러한 權利를 행사하고 있는 것을 공적인 證書로서 소명하거나 또는 市의 證明書를 제출하는 경우에는 農地整備官廳은 절차 상 이들 權利는 입증된 것으로 간주할 수 있다. 서로 대립하는 다른 權利가 농지정비관청에 신고된 때는 제 13 조가 적용된다.

第13條(自主占有者, 爭訟) ①所有者가 登記簿에 의하여 명확하지 않을 경우에는 自主占有者가 關係者로 간주된다.

②, ③ 省略

第14條(未確認 權利의 申告)

第15條(權利의 承繼者)

第2節 參加組合

第16條(成立 및 法形態) 제10조 제1호에 의한 關係者는 組合을 구성한다. 참가자 조합은 農地整備 決定에 의하여 성립하는 公法上的 團體이다.

第17條(監督, 契約의 認可 및 支拂) ①參加者 組合은 農地整備官廳의 監督에 따른다. 監督에 의하여 참가자 조합이 이 법의 목적과 합치한 行動을 하는 것이 보장된 것으로 한다.

②契約의 締結을 위해서는 農地整備官廳의 同意가 필요하다. 농지정비관청은 비교적 중요하지 않은 계약의 체결에 대하여는 參加組合에게 일반적으로 權限을 부여할 수 있다. 다만 消費貸借의 締結에 대하여는 이에 한하지 아니한다. 支拂은 農地整備官廳의 同意에 의해서만 행할 수 있다. 다만 따로 정하는 때에는 그러하지 아니하다.

第18條(任務) ①參加組合은 참가자가 共同으로 업무를 처리한다. 참가자 組合은 특히 共同의 施設을 건설하고 유지하며(제42조) 또한 필요한 土地改良을 실시하여야 한다. 다만 農地整備計劃(제58조)에서 따로 정하는 경우 혹은 그 實施 및 維持가 各關係者 또는 水利 및 土地利用 聯合會에 맡겨져 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 參加者 組合은 절차에 있어서 確定된 支拂을 행하고 이를 요구하며 아울러 농지정비관청에 속하지 않는 기타의 任務(農地整備를 실시하는데 필요한 準備作業을 포함한다)를 이행하여야 한다. 參加者 組合은 準備作業을 적절한 부서(Stelle) 또는 專門家에게 위탁할 수 있다.

②各州는 이 법에 의하여 農地整備官廳에 귀속하고 있는 기타 任務와 權限을 參加組合에 委任할 수 있다.

③參加者 組合은 그 業務 중에서도 참가자 총회의 권한 및 선거에 대한 절차를 정관으로 규제할 수 있다. 定款은 참가자 총회에 출석한 參加者에 의하여 投票數의 過半數로 결정된다. 정관은 농지정비관청의 認可를 필요로 한다.

第19條(參加者의 分擔金) ①참가자 조합은 참가자로부터 分擔金으로서 金錢(金錢分擔金) 또는 物品·工作物(Werk), 役務(Dienst) 또는 기타의 給付(物的分擔金)을 費用(제105조)이 참가자의 利益에 기여하는 限度에 한하여 징수할 수 있다. 分擔金은 참가자에 의하여 새로운 不動產의 價値 比率에 따라서 지불하는 것으로 한다. 다만 農地整備計劃에서 별도로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 分擔金 支拂義務의 基準이 確定되지 않은 경우에는 농지정비관청은 豫納金 徵收를 위한 일시적 분담금 지불의 기준을 결정할 수 있다.

②특별한 施設을 실시하기 위하여 현저하게 高額의 費用을 필요로 하는 農地整備地域의 部分에 대하여는 농지정비관청은 超過費用에 따라서 참가자의 分擔金을 增額할 수 있다.

③농지정비관청은 명백하고 불공정한 분담을 피하기 위하여 특별한 경우에는 分擔金 徵收의 全部 또는 一部를 다른 參加者의 負擔으로 할 수 있다.

第 20 條(公的負擔으로서의 分擔金)

第 21 條(理事會) ①참가자 조합은 若干名の 構成員으로서 理事會를 조직한다. 농지정비관청은 構成員의 數를 결정한다.

②농지정비관청은 公告로서 選舉期日에 參加者를 소집하여 선거를 집행한다.

③새로운 理事會의 構成員은 선거일에 출석한 參加者 또는 全權 受任者에 의하여 선출된다. 각 참가자와 대리자(전권 수입자)는 하나의 票를 갖는다. 複數의 共同 所有者는 하나의 參加者로 간주한다. 상대적으로 多數를 획득한 자가 선출된다.

④선거가 선거일에 성립하지 않고 새로운 選舉日이 아무런 성과도 기대할 수 없는 경우에는 農地整備官廳은 農業職能代表의 意見을 청취하여 理事會의 構成員을 선임할 수 있다.

⑤理事會의 各構成員에게 각각 한 명의 職務代理가 선출되거나 혹은 선임되도록 한다.

⑥농지정비구역이 현저하게 변경되는 때는(제 8 조 제 2 항) 농지정비관청은 理事會의 構成員 및 職務代理가 解任되거나 혹은 選出(選任)되어야 할 것인가의 여부 및 그 範圍를 결정한다.

⑦各州는 이사회 의 조직 및 구성에 대하여 따로 규정을 정할 수 있다.

第 22 條(參加者 總會) ①理事會는 參加者를 總會에 소집할 수 있다. 참가자의 3분의 1 혹은 농지정비관청이 요구할 때는 이사회는 總會를 招集하여야 한다.

②참가자 총회는 議題에 대한 理事會의 意見을 청취한 후에 態度를 決定할 수 있다. 태도 결정은 이사회가 이에 따를 意思를 가지고 있지 않는 경우에는 農地整備官廳에 通知하여야 한다. 理事會는 請求가 있을 때는 참가자에 대하여 그 活動 및 手續의 現狀에 대한 報告를 하여야 한다.

第 23 條(理事會 構成員의 拒否 및 解任)

第 24 條(理事會 構成員의 名譽職的 活動)

第 25 條(理事會의 職務執行 및 仲裁 節次)

第 26 條(理事長)

第 3 節 參加者組合 聯合會

第 26 第의 1 (參加者組合 聯合會의 成立)

①복수의 참가자 조합은 하나의 聯合會에 統合할 수 있다. 다만 제 18 조에 의하여 참가자 조합에 부과되어 있는 任務의 共同實施가 目的에 부합하는 경우에 한한다. 연합회는 定款에 따라서 각 참가자 조합을 대표한다. 연합회는 上級 農地정비관청에 의한 正관이 公고되므로서 성립하며 公法上의 團體이다.

②聯合會의 定款은 構成員의 總會에서 投票數의 過半數로서 의결된다.

③聯合會의 結成 및 定款은 上級 農地정비관청의 認可를 필요로 한다.

④제 2 항의 의결에 의한 정관이 성립하지 않는 경우에는 上級 農地整備官廳이 定款을 起草한다. 農地정비를 관할하는 州의 最上級 官廳이 定款을 확정한다.

⑤참가자 조합은 上級 農地정비관청의 동의를 얻어 기존의 연합회에 가입할 수 있다. 上級 農地整備官廳은 加入을 명할 수 있다. 상세한 내용은 정관이 정하는 바에 따른다.

第 26 條의 2 (聯合會의 理事會 및 分擔金)

第 26 條의 3 (聯合會에 의한 準備作業)

第 26 條의 4 (監督官廳의 決定)

第 26 條의 5 (總聯合會) ①複數의 聯合會는 제 26 조의 1, 제 26 조의 2 및 제 26 조의 3 에 의하여 聯合會에 부과된 임무를 수행하기 위하여 總聯合會에 統合될 수 있다. 總聯合會는 農地정비를 관할하는 州의 最上級官廳에 의한 定款이 公고됨으로써 성립하는 公法上的 團體이다.

②~⑦ 省略

第 4 節 價値調査 節次

第 27 條(價値關係의 調査) 참가자에 대하여 同一한 價値의 土地에 따라서 補償될 수 있도록 從前 土地의 價値가 조사되도록 한다. 價値調査는 참가자 소유의 不動產 價値가 農地정비구역 전체의 부동산 가치에 比例하도록 행해져야 한다.

第 28 條(土地 評價 및 農業用 不動產의 價値 調査) ①農業用 不動產에 대하여는 價値 關係는 일반적으로 農場 家屋의 構內 혹은 市街地로부터의 距離를 도의시하여 통상 행하여지는 正當한 耕作을 행하고 있으면 各占有者에게 지속적으로 주어질 수 있는 用益에 대하여 조사하는 것으로 한다. 이 경우에는 1934 年 10 月 16 日의 耕作地 評價에 관한 法律(耕作地 評價法)에 의한 土地 評價의 成果가 기초로 된다. 이와 相違한 것도 허용된다.

②부동산의 가치에 계속적으로 영향을 주는 不動產의 同體的 構成部分 및 제 49 조 제 3 항에 의한 權利는 필요한 경우에 한하여 그 價値를 특별히 조사한다.

第 29 條(建設用地等의 價値 調査) ①建設用地와 建築施設에 대한 가치 조사는 去來價格(Verkehrswert)에 기초하여 행하여야 한다.

②去來價格은 이상하거나 人的인 關係를 도의시한 경우에 調査時點에서 통상의 거래에 있어서의 不動產 屬性 및 기타 性質 및 狀態에 따라서 성립할 수 있는 價格에 의하여 결정된다. 農地整備가 實施될 것으로 발생하는 建築施設에 대한 價値 變化는 고려하지 아니한다.

③건축물이 있는 부동산인 경우에는 土地部分과 構築部分의 去來價格은 比準價格(Vergleichspreis)에 기초하여 가능한 한 분리하여 조사하도록 한다. 이들의 거래가격은 分離하여 報告하도록 한다.

④建築施設의 去來價格 調査는 건축 시설이 새로운 所有者에게 배분되는 경우에만 행한다.

第 30 條(不動産의 面積)

第 31 條(價値調査) ①價値 調査는 일반적으로 農業專門家에 의하여 행하여 진다. 농지정비관청은 專門家の 數를 결정하고 參加者組合 理事會의 意見을 들으며 農業職能代表와 協議한 후에 상급 농지정비관청에 의하여 작성된 專門家 適任者 各簿로부터 전문가를 선출하고 또한 가치 조사에 대한 지도를 한다. 理事會는 價値 調査에 동행하여야 한다.

②가치 조사를 위하여 일반 농업상의 專門知識을 벗어나는 지식을 필요로 하는 경우에는 특히 정평있는 專門家를 초빙하도록 한다.

第 32 條(價値調査 結果의 說明 및 確定)

第 33 條(價値調査에 관한 例外規定)

第 34 條(制限의 方法) ①農地整備決定으로부터 정비계획의 確定 發效까지의 사이에는 다음의 制限이 적용된다.

1. 不動産 用益方法에 대하여는 正當한 農業經營의 範圍 내에서 농지정비관청의 동의없이 變更이 가능하다.
2. 工作物, 우물, 用排水溝, 傾斜地, 段地 및 이와 유사한 施設은 農地整備官廳의 同意에 의해서만 設置, 修善, 變更, 除去 등을 행할 수 있다.
3. 果樹, 포도나무, 호프 기타 樹木, 숲, 原野 및 河岸山林은 특별한 경우에 있어서 農耕上の 利害關係 특히 自然保護 및 自然育成에 損害를 미치지 않는 경우에 한하여 농지정비관청의 동의에 의하여 제거할 수 있다. 포도나무 및 호프의 제거에 관한 다른 法律에 의한 규정은 영향을 받지 아니한다.

②~⑤ 省略

第 35 條(農地整備官廳의 受任者에 의한 不動産 出入)

第 36 條(暫定命令)

第 3 章 農地整備區域의 造成

第 37 條(造成의 課題와 實施) ①農地整備區域은 그 때마다 自然構造를 존중하면서 상호 비교하여야 할 當事者의 利益 및 일반적인 農村整備 改善施策과 農村 發展의 利益에 상응하며 또한 公共 福祉의 要求에 맞도록 새로이 造成되는 것으로 한다. 農村의 共有耕地는 새로이 分割되거나 分散 또는 非經濟的 形態를 가지고 있는 土地所有는 近代의 經營의 觀點에 따라서 統合하고 그 狀態, 形態 및 面積에 따라서 合目的으로 形成된다. 通路, 道路, 河川 기타 共同 施設이 만들어지고 土地保護와 土地改良 및 自然形成을 위한 조치가 취해지며, 勞動 消費를 감소시키고 經營을 簡易化하며 經營의 基礎를 개량하기 위한 그밖의 조치가 행하여지도록 한

다. 農村의 振興을 위한 조치가 행해질 수 있다. 建設計劃 및 기타 유사한 計劃에 의하여 市街地를 農地整備에 편입시키는 가능성이 배제되는 것은 아니다. 法的 諸關係가 정비되는 것으로 한다.

②농지정비관청은 제 1 항의 조치를 실시하는 경우에 公共의 利益을 지켜야 한다. 특히 國土整備, 州에 의한 國土整備 및 正當한 都市建設의 發展, 環境保護, 自然保護 및 自然의 育成, 保養, 給水 및 排水를 포함한 水利經濟, 漁業, 狩獵制度, 에너지 供給, 公共交通, 農業移住, 小移住地, 小庭園 및 市街地 景觀·自然 景觀의 形成과 아울러 가능한 建築上의 用益 및 鑛物原料 生産의 維持와 確保가 필요하다는 것을 강조하여야 한다.

③自然河川의 變更은 水利經濟上의 理由만에 근거하며 測量技術의 理由에 따르지 아니하고 專門家를 適時에 초빙하여야 한다.

第 38 條(一般原則 및 豫備計劃) 농지정비관청은 農業職能代表 및 關係官廳 등의 諸機關, 특히 管轄 農業官廳에 의하여 임명된 農地整備의 技術顧問과 협의하여 농지정비구역의 合目的 造成을 위한 一般原則을 확립한다. 이 경우 1971년 12월 23일부의 共同體 課題에 관한 法律의 變更에 관한 法律에 의하여 변경된 1969년 9월 3일의 「農業構造의 改善과 沿岸保護」라고 하는 共同體 課題에 관한 法律 제 1조 제 2항에 의한 豫備計劃의 成果 및 農業職能代表 또는 기타 農業官署와 아울러 自然保護 및 景域保全(Landschaftspflege)의 豫備計劃이 검토되어 가능한 범위에서 고려하도록 한다. 地域秩序, 國土計劃 및 都市建設의 要件이 존중되도록 한다.

第 1 節 共同施設 및 公共施設

第 39 條(共同施設) ①農地整備의 目的으로 필요한 경우에는 농지정비구역에 通路, 道路, 河川 및 기타 共同利用 혹은 共同의 利益에 有益한 施設이 建設되도록 한다. 이들을 共同의 施設로 한다.

②기존의 시설은 변경되거나 이전 또는 폐지할 수 있다.

第 40 條(公共施設) 公路, 通路, 鐵道施設, 市街道電車 및 그 밖의 公共交通事業, 給水施設, 에너지 供給施設, 廢水利用 施設, 廢水處理 施設, 防風施設, 氣候保護 施設 및 防火施設, 이미시온 또는 에미시온에 대한 保護施設, 運動場과의 自然保護, 自然育成 혹은 保養에 유익한 施設과 같은 公共交通 혹은 그 밖의 公共利益에 도움이 되는 시설을 위하여 農地整備 節次에서 土地가 비교적 적은 범위를 제공할 수 있다. 시설이 동시에 참가자의 經濟的 利益에 도움이 되지 않는 경우에는 施設의 所有者는 발생한 손해에 대하여 적절한 金額을 參加者組合에 지불하여야 한다.

第 41 條(通路 및 河川計劃) ①농지정비관청은 參加者組合의 理事會와 협조하여 共同 및 公共施

設에 관한 計劃, 특히 公路 및 道路의 廢止, 變更과 아울러 施設에 관한 計劃 및 水利經濟, 土地改良 및 自體育成을 위한 施設에 관한 計劃을 작성한다.

②計劃은 농업직능대표를 포함한 公的 利益의 담당자와 聽問期間 중에 討議되도록 한다. 계획에 대한 異議는 聽問期間내에 제출하지 않는 경우에는 배제된다. 이에 대하여는 召喚狀과 期日로 지시되도록 한다. 소환기간은 1개월로 한다. 소환장에는 公的 利益의 담당자가 이해의 관련을 갖는 확정을 포함한 計劃이 발췌되어 첨부되도록 한다.

③計劃은 上級 農地整備官廳에 의하여 확정된다.

④省略

第 42 條(共同施設의 建設, 所有 및 維持) ①參加者組合은 다른 자가 그 工事を 담당하지 않는 경우에 法律에서 따로 정하지 않은 경우에는 共同施設을 建設하고 이를 維持 義務의 承繼時까지 유지하여야 한다. 施設은 自然保護를 위한 부수 계획이 첨부된 道路 및 河川 計劃이 그 시설을 위하여 확정되어 있는 경우에는 農地整備를 實施하기 전이라도 建設할 수 있다.

②共同施設의 농지정비 계획에 의하여 참가자조합의 所有로서 배분되며 또한 참가자 조합에 의하여 維持된다. 다만 農地整備計劃 또는 法律의 規定에서 따로 정해져 있을 때에는 그러하지 아니하다. 공동시설은 市가 同議하는 경우에는 이에 배분할 수 있다. 各州는 따로 規定을 정할 수 있다.

③農地整備區域에는 속하지 않으나 施設로서 중요한 利益을 享유하는 不動產 所有者에게는 農지정비계획에 의하여 이러한 施設의 維持費에 대한 利益에 상응하는 部分을 부담하게 할 수 있다. 費用의 割當分은 유지의무자에게 지불하도록 한다. 비용 할당분은 公적 부담으로서 부동산에 부과되며 부동산마다 정해진다.

第 43 條(土地水利組合의 設立)

第 2 節 補償에 관한 諸原則

第 44 條(土地의 補償) ①각 참가자는 그 不動產에 대하여 제 47 조에 따라서 행하여지는 控除를 고려한 후에 동일한 價値의 土地로서 補償되도록 한다. 換地에 대해서는 제 27 조 내지 제 33 조에 따라서 조사된 가치가 기초로 되도록 한다. 새로운 權利狀態가 종래의 것에 대신하여 성립하는 시점이 기준이 된다(제 61 조). 一時 利用地의 指定(Vorläufige Besitzeinweisung)인 경우에는 이것이 효력을 발생하는 시점이 기준이 된다.

②土地의 補償에 대하여는 모든 참가자의 經營상태가 상호 고려되고 또한 不動產의 收益, 利用 및 換價에 중대한 영향을 미치게 되는 모든 事情이 고려되도록 한다.

③換地는 가능한 한 커다란 不動產으로 명시되어야 한다. 불가피하게 발생하는 土地의 過不

돈은 金錢으로 조정되도록 한다. 당해 부동산은 道路에 접하여 있어야 한다. 필요한 排水路는 가능한 한 설치되도록 한다.

④參加者의 土地補償은 利用方法, 狀態, 土質 및 農場構內 혹은 市街地로부터의 거리에 있어 從前의 土地와 상응하여야 한다. 다만, 이것은 近代的인 經營認識에 따라서 土地所有의 대규 모적인 集團化와 결합되도록 한다.

⑤換地에 의하여 종래의 經營構造가 완전히 變更될 필요가 있는 경우에는 참가자의 동의를 필요로 한다. 變更의 費用은 實施費用으로 한다(제 105 조).

⑥換地는 交換하는 방법으로 다른 農地整備區域 내에 명시할 수 있다. 다만, 그것이 농지정비의 목적과 일치하며 또한 당해 農地整備區域에서 새로운 權利狀態가 동시에 성립하는 경우에 한한다. 換地는 이 경우에 그것이 명시되어 있는 농지정비구역의 정비계획에 의하여 확정된다.

⑦해당 권리자가 양해하고 있는 경우에는 農地整備官廳 및 市(區劃整理官廳)는 상호 협조하여 농지정비구역에 존재하는 不動產 所得者에 대하여 聯邦建設法 제 4 장의 區劃整理(Umlegung)가 실시되고 있는 구역 내의 不動產으로 보상할 수 있다. 구획정리구역 내에 존재하는 부동산 소유자가 農地整備區域 내의 부동산으로 보상되는 경우에도 또한 같다. 그밖에 대하여는 제 6 항이 준용된다.

第 45 條(特別한 種類의 不動產 變更)

第 46 條(土地改良에 의한 價値 上昇) 농지정비구역의 대부분이 農地整備 節次에서 多額의 公的 資金에 의한 특별조치로서 개량되어 당해 부동산의 가치가 현저하게 높은 경우에는 參加者의 補償額 査定은 높아진 가치를 기초로 할 수 있다. 높아진 가치는 필요한 경우에는 參加者의 費用負擔을 고려하여 제 28 조 및 제 31 조 내지 제 33 조에 의한 새로운 價値調査에 의하여 확정되도록 한다. 참가자에게 換地하는데에 필요하지 않은 土地의 販賣金은 改良費用의 보충을 위하여 사용할 수 있다.

第 47 條(土地의 減步) ①모든 참가자는 共同施設 및 제 40 조에 의한 公共施設을 위하여 필요한 土地를 종전 부동산의 농지정비구역에 있는 전체 부동산에 대한 比率에 따라서 제공하여야 한다. 다만, 그 토지가 농지정비를 하기 전에 존재했던 同種의 施設 혹은 농지정비구역의 새로 측량에 의하여 발생하는 面積의 過剩으로 충당되거나 혹은 각 참가자에 의하여 제공되는 경우에는 그러하지 아니하다. 새로이 測量하여 생기는 面積의 不足은 같은 방법으로 제공되도록 한다. 참가자에 의하여 제공되어야 할 부분은 예견할 수 없었던 목적이나 부적절한 형상 및 보상을 위하여 적절히 증대할 수 있다.

②특별한 이유에 의하여 共同施設 혹은 公共施設을 위한 土地의 需要가 다른 부분보다도 많

이 존재하는 農地整備區域의 一部分에 관해서는 그 利益을 얻게되는 參加者의 負擔에 대하여 다른 농지정비구역과는 상위한 기준을 확립할 수 있다.

③ 農地整備官廳은 각 참가자의 명백히 부당한 손해를 피하기 위하여 例外로서 그 共同施設 혹은 公共施設에 제공되는 부분의 전부 또는 일부를 다른 참가자의 부담으로 할 수 있다.

第 48 條(共同所有權의 分割)

第 49 條(諸權利의 廢止)

第 50 條(樹木, 포도나무, 建物 및 기타 不動產의 同體的 構成部分)

第 51 條(暫定的 不利益에 대한 補償)

第 52 條(金錢補償) ① 參加者는 스스로 同意하는 경우에는 換地 대신에 그 全部 또는 一部에 대하여 金錢으로 보상을 받을 수 있다.

②, ③ 省 略

第 53 條(金錢補償의 支拂)

第 54 條(金錢補償) ① 金錢補償(Geldabfindung) 및 調整金(Geldausgleiche)은 타당한 것이어야 한다. 金額(Kapitalbeiträge)는 제 28 조에 의한 價値를 기초로 하여 建設用地와 建築施設의 경우에는 제 29 조에 의한 가치를 기초로 하여 確定되도록 한다. 當金額은 分擔金(제 19 조)와 상쇄된다.

② 省 略

第 55 條(農地整備와 國內植民의 結合)

第 3 節 農地整備計劃

第 56 條(境界確定) 農地정비관청은 農地整備計劃을 작성하기 전에 필요한 경우에는 農地정비구역의 境界에 견고한 境界標를 設置하는 것을 보증하여야 한다. 農地정비관청은 區域의 境界를 定하는 不動產 所有者로부터 필요한 境界承認을 취득하여야 한다. 境界승인은 農地정비계획의 결정에 의하여 確定되는 경우에는 이와 대체할 수 있다.

第 57 條(補償에 대한 希望) 農地整備計劃을 작성하기 전에 參加者는 補償에 대한 希望을 定취하도록 한다.

第 58 條(農地整備計劃) ① 農地정비관청은 農地整備計劃에 대한 手續의 結果를 總괄한다. 農地정비계획에 있어서는 景域保全을 위하여 수반되는 道路 및 河川計劃이 채용되고 共同施設 및 公共施設과 아울러 관계자의 종전 所有지 및 權限이 확인되며 그밖의 權利關係가 규제된다. 農地정비계획에서는 土地登記簿에 登記된 所有者가 기재되어야 하며 또한 제 12 조, 제 13 조 및 제 14 조에 의하여 그 자를 대신하여 다른 자가 관계자로 취급되는 경우에는 그 다른 權利者도 또한 기재한다.

②市의 境界는 農地整備計劃에 의하여 변경될 수 있다. 다만, 그것이 농지정비를 위한 目的에 부합하는 경우에 한한다. 郡의 境界, 行政區의 境界 및 州의 境界가 市의 境界와 일치하는 경우에는 그 變更은 이들 경계에까지 영향을 미친다. 市 및 郡의 境界變更이 의도되어 있는 경우에는 管轄권을 가진 감독관청에 적당한 시기에 보고하도록 한다. 變更은 관계자인 州와 地域諸團體의 同意를 필요로 한다.

③農地整備計劃은 上級 農地整備官廳의 認可를 필요로 한다.

④農地整備計劃은 관계자의 共同利害 혹은 公共의 利害에 적합하는 확정으로서 市 條例의 效力을 갖는다. 농지정비 절차가 종료된 후에는 確定은 市 監督官廳의 同意를 받아서 市 條例에 의하여 變更 혹은 廢止할 수 있다.

第 59 條(農地整備計劃의 公示 및 異議)

第 60 條(農地整備計劃의 變更)

第 4 節 農地整備計劃의 施行

第 61 條(農地整備計劃의 確定力) 농지정비계획을 취소할 수 없었던 경우에 農地整備官廳은 그 施行을 명한다(施行命令). 施行細則에서 결정하여야 할 시점에서 農地整備計劃에 규정된 새로운 權利狀態가 종래의 權利狀態에 대신하여 발생한다.

第 62 條(施行命令)

第 63 條(取消不可能 前의 施行命令)

第 64 條(施行命令 後의 農地整備計劃 變更)

第 5 節 一時 利用地의 指定

第 65 條(一時 利用地 指定의 要件) ①새로운 不動產 境界가 所在地에 이전되고 또한 새로운 不動產의 面積과 價値에 관한 中 국적인 證據가 존재하며 아울러 각 관계자에 의하여 提供된 財產에 대한 補償關係가 확정하여 있는 경우에는 관계자는 새로운 부동산에 대하여 一時利用地를 지정받을 수 있다. 새로운 耕地區分은 관계자에게 공시되고 또한 申請이 있는 경우에는 現地에서 說明하도록 한다. 一時利用地의 指定은 農地整備區域의 一部에 한정될 수도 있다.

②농지정비관청은 一時利用地의 指定을 명령한다. 제 18 조 제 2 항의 규정은 적용되지 않는 것으로 한다. 일시 이용지의 지정은 公示되도록 하며 제 1 조의 경우에는 送達도 가능하도록 한다. 제 62 조의 제 2 항 및 제 3 항의 규정이 준용된다.

第 66 條(一時利用地 指定의 效果 및 占有移轉) ①새로운 부동산의 占有, 管理 및 用益은 施行規則에 규정된 때에 새로운 耕地配分으로 지정된 受領者에게 移轉한다. 生産物 혹은 그밖의 構成部分에 대하여 특별한 法律關係가 존재할 수 있는 한 受領者는 새로운 不動產 所有者

로 간주된다. 특히 새로운 不動產의 生産物은 법률적으로는 舊不動產의 生産物에 대체한다. 농지정비관청은 따로 규정을 둘 수 있다.

②제 69 조 내지 제 71 조의 규정이 준용되는 것으로 한다.

③一時利用地 指定의 法律的 效果는 農地整備計劃이 施行되므로서 終了한다(제 61 조, 제 63 조)

第 6 節 第三者의 權利保護

第 68 條(土地補償에 대한 第三者의 權利) ①換地(Landabfindung)는 從前地에 관한 權利 및 從前地에 관한 法律關係로 폐지되지 않는 것(제 49 조)에 관하여는 從前地에 대체한다. 從前地上에 있으므로 하여 그 土地에 결합되어 있는 公的 負擔은 그 토지의 상태로 지정된 換地에 移轉한다.

②, ③ 省 略

第 69 條(用益權)

第 70 條(用益賃貸借) ①賃貸借 關係인 경우에는 新舊 賃借地 간의 價値差異는 賃借料의 增減에 의하거나 또는 다른 방법으로 조정된다.

②賃借地가 農地整備에 의하여 현저하게 變更되어 賃借人에게는 經營이 본질적으로 곤란하게 되는 경우에는 賃貸借 關係는 施行命令이 公布된 賃貸借 年度 혹은 그 다음의 賃貸借 年度가 종료됨으로써 解止되는 것으로 한다.

③ 省 略

第 71 條(第 69 條, 第 70 條에 의한 給付 및 調整金의 確定, 賃貸借關係의 解止, 申請期間) 제 69 조에 의한 給付, 제 70 조 제 1 항에 의한 調整金 및 제 70 조 제 2 항에 의한 賃貸借關係의 解止에 대하여는 農地整備官廳이 결정한다. 決定은 申請에 근거해서만 행할 수 있다. 제 70 조 제 2 항의 경우에는 賃借人만이 申請權을 갖는다. 申請은 施行命令이 공포된 후 늦어도 3 개월 내에 農地整備官廳에서 행하여야 한다.

第 72 條(純粹 金錢補償인 경우의 債權者의 權利)

第 73 條(隱居分 權利者에 대한 特別補償, 取得權, 기타 權利)

第 74 條(純粹 金錢請算인 경우의 物權의 保護)

第 75 條(分配節次)

第 76 條(付加的 金錢補償)

第 77 條(金錢補償에서 物權에 관한 第三者의 權利)

第7節 公簿의 更生

第79條(農地整備官廳의 要請) ①새로운 權利狀態가 발생한 후에는 公簿는 농지정비관청의 신청에 의하여 農地整備計劃에 따라서 更生된다.

② 省 略

第80條(土地登記簿의 登記)

第81條(不動產의 官廳記錄簿로서의 農地整備計劃, 不動產臺帳의 官廳에 의한 繼續處理)

第82條(參加者에 의한 土地登記簿의 更生請求)

第83條(後發的 更生の 土地登記簿로의 承繼)

第4章 特別規定

第1節 森林不動產

第84條(第1條에서 의미하는 農村土地所有) 森林不動產도 또한 이 法에서 의미하는 農村土地所有이다.

第85條(特別規定)

第2節 簡易의 農地整備手續

第86條(特別規定) ①鐵道, 市街地 電車軌道, 街路, 道路, 河川의 設置, 變更 혹은 除去로 인하여 혹은 일반적 農村基盤整備 改善施策을 위한 유사한 施策에 의하여 장애에 발생하거나 혹은 이미 발생한 損失을 제거하기 위하여, 또는 國內植民 節次, 都市建設 施策, 自然保護 및 景域保全施策 혹은 市街地 景觀·自然景觀의 形成을 가능하게 하기 위하여 農地整備 節次는 하나 또는 복수의 市의 一部에서도 시행할 수 있다. 이 경우에는 제4조, 제6조 제2항 및 제3항과 제62조 제1항 및 제3항의 規定에 대신하여 다음의 特別規定이 적용된다.

1. 農地整備官廳은 決定에 의하여 農地整備를 명하고 農지정비구역을 確定한다. 決定에는 理由가 첨부되어야 한다. 결정의 중요한 부분은 關係者에게 謄本의 형태로 송부되거나 公示할 수 있다.
2. 事業 또는 施策의 擔當者는 補助的 關係者(제10조 제2호)로 한다.
3. 價値調査 結果의 公示는 農地整備計劃의 公示와 함께 행할 수 있다.
4. 景域保全을 위한 부수계획이 첨부된 道路 및 河川計劃(제41조)의 작성은 생략할 수 있다. 景域保全을 위한 부수계획이 첨부된 道路 및 河川計劃이 작성되지 않고 또한 農地整備 節次가 자연보호 및 景域보전 施策을 가능하게 하기 위하여 실시되는 경우에는 農地整備 節

次に 상응하는 施策이 지시되는 것으로 한다.

5. 施行命令 및 施行規則은 關係者에게 登本の 형태로 송부되거나 公示할 수 있다.

6. 제 95 조가 준용된다.

② 施行費用(제 105 조)는 損失이 다른 法律의 規定에 의한 計劃確定 節次에서 고려되지 아니하고 또한 當해 計劃確定 후에 명확하게 된 경우에 한하여 施設의 設置, 變更 혹은 除去에 의하여 발생한 損失에 맞도록 事業擔當者에게 부과되어야 한다. 施設의 設置, 變更 혹은 除去 이후 5 년이 경과한 경우에는 이 項 앞절의 費用은 사업담당자에게는 부과할 수 없다.

③ 簡易의 農地整備 節次는 散村, 비교적 小面積의 市, 散居村 形態의 農民的 土地所有가 존재하는 地域과 이미 농지정비가 행하여 졌으나 보다 강력한 不動產의 集團化가 필요하게 되어있는 市에서도 허용된다. 이 條 제 1 항의 要件은 필요로 하지 아니한다.

第 3 節 大規模 事業을 위한 廣範圍한 土地調達

第 87 條(要件) ① 농촌의 不動產을 광범위하게 필요로 할 土地收用이 특별한 이유에 의하여 허용되는 경우, 해당하는 자에게 발생하는 土地損失이 광범위한 所有權者에게 배분되거나 또는 事業에 의하여 발생한 일반적 農村基盤整備 改善施策을 위한 損失이 회피되어야 할 경우에는 土地收用官廳의 申請에 의하여 農地整備 節次가 도입될 수 있다. 土地損失에 대한 配分의 範圍는 農業職能代表와 협의하여 규제되도록 한다.

② 농지정비의 절차는 그 利益을 위하여 土地收用이 실시하기로 되어 있는 事業을 위한 計劃確定 節次 혹은 그에 상응하는 절차가 도입되는 경우에는 즉시 명령될 수 있다. 農地整備計劃의 公示(제 59 조) 및 새로운 不動產의 占有에 관한 關係者의 暫定的 指定은 사업의 계획 확정 또는 그에 상응하는 行政行爲가 취소 불가능하게 되던가 또는 執行 可能으로 선언된 후에 비로소 허용된다.

③ 새로운 計劃確定 節次 혹은 그에 상응하는 절차가 中止되는 경우에는 農地整備 節次 또한 中止되어야 한다(제 9 조). 다만, 상급 농지정비관청은 이러한 절차의 실시가 필요하다고 생각하고 또한 關係者의 利益을 이미 득한 것으로 생각하는 경우에는 농지정비 절차가 제 1 조 및 제 37 조 또는 제 86 조의 기준에 따라서 실시되어야 할 것을 명할 수 있다. 제 5 조 제 1 항 및 제 2 항과 제 6 조 제 2 항 및 제 3 항이 준용된다.

④ 上級 農地整備官廳은 제 1 항의 요건이 존재하는 경우에는 收用官廳의 申請에 따라서 農地整備 節次가 제 87 조 내지 제 89 조의 적용에 의한 절차로서 실시될 것을 명할 수 있다. 제 5 조 제 1 항 및 제 2 항과 제 6 조 제 2 항 및 제 3 항이 준용된다.

第 88 條(特別規定)

第 89 條(金錢에 의한 補償)

第 90 條(鑛山事業을 위한 土地讓渡의 農地整備)

第 5 章 迅束 集團化 節次

第 91 條(迅速集團化 節次의 條件) 農地整備에서 目標로 되어 있는 農林業의 生産·勞動要件 改善을 가능한 한 신속하게 도입하기 위하거나 또는 自然保護 및 景域保全에 필요한 조치를 가능하게 하기 위하여 새로운 道路網의 施設 및 비교적 커다란 水利經濟上의 施策이 필요하지 않는 市에서는 集團化를 以下의 基準에 따라서 행한다.

第 92 條(集團化 節次) ①集團化란 농지정비관청의 감독하에 행하여지는 절차로서 그에 의하여 一定한 區域(集團化區域) 내에서 農村의 土地所有가 관련 부동산 소유자 전체의 협력하에서 經濟적으로 集團化되고 合目的으로 形成되어 새로운 질서가 세워진다. 集團化는 一定한 所有權者의 土地所有 혹은 土地所有의 一部에 한정된다.

②集團化에 관하여는 農地整備에 관한 規定이 준용된다. 다만, 集團化의 目的 및 제 93 조에서 제 103 조까지의 규정에 반하는 경우는 그러하지 아니한다.

第 93 條(集團化의 開始 및 集團化 決定) ①集團化는 복수의 不動產 所有者 혹은 農業職能代表가 이를 申請하는 경우에 開始되는 것으로 한다. 自然保護 및 景域保全 措置를 위해서는 자연보호 및 경역보전에 대하여 관할권을 가진 관청이 이를 요구하며, 또한 集團化가 동시에 해당 不動產 所有者의 利益에 도움이 되는 경우에 集團化가 開始될 수 있다.

②集團化의 命令(集團化 決定)에 대하여는 제 6조 제 1 항 및 제 86조 제 1 항 제 1 호가 준용된다. 명령이 있기전에 예정되어 있는 關係 不動產 所有者, 農業職能代表, 市 및 市聯合이 청취되도록 한다.

第 94 條(後發的 變更 및 節次의 中止)

第 95 條(理事會 參加者 總會)

第 96 條(不動產 價値의 調査)

第 97 條(集團化에 관한 原則)

第 98 條(補償에 관한 原則)

第 99 條(補償의 決定)

第 100 條(集團化 計劃)

第 101 條(騰本, 公示)

第 102 條(後日의 農地整備計劃 不排除)

第 103 條(州法의 規定)

第 6 章 任意的 土地交換

第 103 條의 1 (任意的 土地交換 目的과 概念) ①農村의 不動産을 農業構造 改善을 위하여 신속하고 간편한 절차로 集團化하기 위하여 任意的 土地交換이 실시될 수 있다.

②任意的 土地交換은 自然保護 및 景域保全이라고 하는 理由에 근거하여 실시될 수 있다.

第 103 條의 2 (土地交換 節次)

第 103 條의 3 (土地交換의 實施 申請)

第 103 條의 4 (節次의 中止)

第 103 條의 5 (土地交換의 諸原則)

第 103 條의 6 (土地交換 計劃)

第 103 條의 7 (施行費用)

第 103 條의 8 (節次의 終結)

第 103 條의 9 (後日의 기타 節次)

第 7 章 農地整備 節次, 迅束整理 統合節次 및 任意的 土地交換 結合

第 103 條의 10 (農地整備 節次의 承繼) 農地整備 節次는 농지정비 구역의 전부 또는 일부에 대하여 迅束集團化 節次 혹은 任意的 土地交換 節次로서 계속될 수 있다.

第 103 條의 11 (迅束集團化 節次의 承認) 迅束集團化 節次는 集團化地域의 전부 또는 일부에 대하여 任意的 土地交換으로 계속될 수 있다.

第 8 章 費 用

第 104 條(手續費用) 官廳機關의 人的 및 物的費用(手續費用)은 州가 부담한다.

第 105 條(施行費用) 농지정비의 시행을 위하여 필요한 비용은 參加者 組合이 부담한다.

第 106 條(農地整備區域外의 不動産에 대한 費用負擔) 농지정비구역에는 속하지 않으나 농지정비에 의하여 근본적인 利益을 받는 不動産 所有者는 농지정비계획에 의하여 施行費用에 대하여 그 利益에 상응하는 分擔金을 부과하도록 한다. 分擔金은 당해 不動産의 公的 負擔으로서 부과된다.

第 107 條(特別費用)

第 108 條(手數料, 租稅, 費用 및 公課의 免除)

第9章 一般的 節次規定

第109條 ~ 第137條 省 略

第10章 法律上的 救濟手段

第138條(農地整備 裁判所) ①各州에서 最上級 行政裁判所 하에 農地整備에 관한 部(農地整備 裁判所)를 설치하도록 한다. 재판소의 구성 및 절차에 대하여는 行政裁判所 管割權에 관한 規定이 적용된다. 다만, 제 139 조 내지 제 148 조에서 따로 정함이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

②複數의 州는 州의 契約에 의하여 共同의 農地整備裁判所를 설치할 수 있다. 브레멘 및 함부르크의 各 州에서는 농지정비재판소의 임무를 다른 재판소에 위임할 수 있다.

第139條(農地裁判所의 人的構成)①農地整備裁判所는 職業裁判官, 陪席者 및 職務代理로 구성된다. 各 재판소는 2명의 裁判官과 3명의 陪席者가 출석하여 재판한다. 裁判長은 職業裁判官으로 한다.

②裁判官 및 그 職務代理는 裁判官職을 위한 能力을 가져야 한다. 1명의 재판관 및 1명의 배석자와 그 직무대리는 農地整備官廳의 上級職을 위한 能力을 가져야 하며 또한 최소한 3년간 農地整備實務에 관여한 경험이 있어야 한다. 다만, 이러한 요건을 구비한 적절한 자가 없는 경우에는 前段 後本의 要件이 충족되어야 한다. 裁判官 및 陪席者와 그 직무대리는 농업에 관한 관할권을 가진 최상급 州官廳의 提案에 근거하여 任命되며 그 任期는 裁判官에 대하여는 終身, 非職業 裁判官 및 職務代理에 대하여는 5년으로 한다.

③그밖의 非職業 裁判官 및 그 職務代理는 農業經營의 所有者이어야 한다. 이러한 자는 예외로서 그 경영을 이미 農場承繼者에게 讓渡한 경우에도 임명될 수 있다. 이러한 자는 農業經營에 대하여 특별한 經驗을 가지고 있어야 한다. 그 任命은 州法에 따라서 행해진다. 그에 따라서 選舉團體가 형성되는 경우에는 營農家 및 營林家로 구성되어야 한다.

第140條(農地整備 裁判所의 管割權) 農地整備 裁判所는 當法의 執行中에 발생하는 行政行爲가 取消, 拒否되거나 또는 中止된 行政行爲에 대한 告示를 言渡함에 대하여, 또한 農地整備 節次에 의하여 발생하여 決定의 取消 不可能性인 발생 전의 모든 爭訟에 대하여 재판한다. 다만 이 점에 대한 行政上의 權利, 救濟手段이 부여되는 경우에 한한다. 節次에 대하여는 제 118 조 내지 제 128 조가 준용된다.

第141條(上級 農地整備官廳에 대한 異議) ①다음의 事項은 異議에 의하여 取消될 수 있다.

1. 상급 농지정비관청의 행정행위 및 농지정비관청의 행정행위는 上級 農地整備官廳에 의하여,

2. 참가자 조합의 행정행위는 농지정비관청에 의하여,

3. 참가자조합 연합회 혹은 經聯合會의 행정행위는 제 26 조의 4 및 제 26 조의 5에 의하여 監督에 대한 관할권을 갖는 관청에 의하여,

異議申請의 期間은 2주간으로 한다. 제 59 조 제 2 항은 영향을 받지 아니한다. 제 60 조 제 1 항의 제 3 단 및 4 단의 규정이 준용된다.

②各州는 價値調査의 結果 혹은 農地整備計劃에 대한 異議에 관한 결정을 위하여 2명의 營農家가 非職業的으로 參與할 것을 결정할 수 있다. 그 選任에 대하여는 제 139 조 제 3 항이 준용되도록 한다. 이 규정에 해당하는 경우에는 異議에 대한 決定을 행하여야 하는 官廳은 그 審理 및 調査全體에서 얻어진 確信에 따라서 재판한다.

第 142 條(上級 農地整備官廳 裁決의 取消問題)

第 143 條(農地整備裁判所의 準備調査)

第 144 條(農地整備裁判所의 判決) 農地整備裁判所가 提訴에 대하여 理由가 있다고 생각하는 경우에는 取消된 行政行爲를 判決에 의하여 變更하고 농지정비관청 혹은 상급 농지정비관청이 행한 異議決定의 전부 또는 일부를 파기하며, 또한 이의 결정이 파기되는 경우에는 당해사건을 새로이 심의하고 결정하기 위하여 農地整備官廳에 되돌려 보낼 수 있다. 이들 관청은 파기의 기초가 된 判斷을 그 재판의 기초로 삼아야 한다.

第 145 條(裁判長의 決定에 의한 提訴의 棄却)

第 146 條(第 32 條 및 第 59 條 제 2 항의 경우에 農地整備裁判所에 관한 特別規定)

第 147 條(權利救濟 節次의 費用)

第 148 條(判決의 執行)

第 11 章 農地整備節次의 終決

第 149 條(終結 確定)

第 150 條(圖面 및 기타 書類의 保存)

第 12 章 農地整備處分 終了後의 參加組合

第 151 條(參加組合의 任務와 代理)

第 152 條(參加組合 收入의 配分)

第 153 條(參加組合의 解散)

第 13 章 完了 및 經過規定

第 154 條 ~ 第 159 條 省 略

3. 土地去來法

農業構造의 개량을 위한 措置 및 農林의 경영의 보전을 위한
조치에 관한 法律

(Gesetz über Massnahmen zur Verbesserung der Agra-
struktur and zur Sicherung land-wirtschaftli-
cher Betriebe)(一名; 土地去來法 Grundstuckverkehrsgesetz)

1961年 7月 28日 制定

第1章 法律行爲에 의한 讓渡(Rechtsgeschäftliche Verausserung)

第1條 ①이 章의 諸規定은 농업상 및 임업상의 土地 및 農業上 또는 林業上의 栽培에 제공될
수 있는 沼地와 荒蕪地에 대하여 適用한다.

②이 法律에서 意味하는 農業은 植物이나 動物의 生産물을 取得할 目的으로 행하는 土地耕作
및 토지를 이용하여 행하는 動物飼育 특히 耕作, 草原과 牧場의 經營, 生業으로서의 園藝, 生
業으로서의 果樹栽培, 葡萄栽培 및 內陸水路에서의 어업을 말한다.

③한 地所의 一部(ein Teil eines Grundstücks)도 이 법률에서 의미하는 土地(Grundstuck)
로 한다.

第2條 ①법률행위에 의한 토지의 讓渡 및 이 양도를 위한 債權法上的 계약은 認可를 요한다.
債權法上的 契約이 인가된 경우에는 그 계약의 履行에 의하여 실행되는 讓渡도 認可된 것으
로 본다. 認可書는 그 法律行爲의 公證(Beurkundung)전에도 교부될 수 있다.

②다음 각호의 행위는 土地의 讓渡와 同等視 한다.

1. 토지에 관한 共有持分の 明渡 및 讓渡

2. 遺産이 本質적으로 농업상 또는 林業上의 經營을 구성하고 있는 경우에는 共同相續人 이
외의 者에 대한 상속분의 讓渡

3. 토지에 관한 用益權의 설정

③各州는 다음과 같이 할 수 있다.

1. 이 章의 諸規定을 農業上 또는 林業上의 토지의 用益을 目的으로 하는 토지에 관한 諸權

리의 양도 및 자주적인 漁業權의 양도에 관하여 적용할 수 있음을 宣言할 수 있다.

2. 일정한 面積이하의 토지의 양도는 認可를 요하지 아니한다고 정할 수 있다.

第 3 條 ①認可申請에 관하여는 裁判所가 이를 재판하지 못하는 限 州法에 의하여 권한있는 官廳(認可官廳)이 이를 결정한다.

②契約當事者 및 그 者를 위하여 계약이 체결된 本人은 認可申請을 제출할 권한이 있다. 公證人이 계약을 공증한 경우에는 公證人도 認可를 신청할 資格이 있다고 본다.

第 4 條 다음 各號의 경우에는 認可를 요하지 아니한다.

1. 聽邦이나 州가 契約當事者로서 양도에 관여하고 있는 경우

2. 公法上 단체의 諸權利가 부여된 宗教團體가 토지를 취득하는 경우. 그러나, 농업상 또는 임업상의 경영에 관계되는 경우에는 예외로 한다.

3. 耕地整理節次(Flurbereimungsverfahren), 移住節次(Siedlungsverfahren) 또는 聯邦被追放者法(Bundesvertriebenengesetz) 第 37 條에 의한 절차의 실시를 위하여 先買權의 양도 또는 행사가 행하여지는 경우

4. 聯邦建築法(Bundesbaugesetz) 第 30 條에서 의미하는 都市計劃(Bebungsplan)의 지역적인 適用範圍안에 있는 토지가 양도되는 경우, 그러나 農業上 또는 林業上의 경영의 統制地(Wirtschaftsstelle)에 관계되거나 都市計劃에 의하여 第 1 條에서 의미하는 토지로서 明示되어 있는 토지에 관계되는 경우에는 예외로 한다.

5. 1932 年 4 月 28 日字의 「바이에른」 州의 「알프스」 高地牧場法(Almgesetz)에 의하여 양도가 인가된 경우

第 5 條 양도를 위하여 인가를 필요로 하지 아니하는 경우에는 認可官廳은 申書는 認可書와 同等視 된다.

第 6 條 ①場所に 관한 管轄權이 있는 認可官廳은 認可申請과 인가할 法律行爲에 관한 문서를 接受한 후 1 月이내에 認可에 관한 결정을 하여야 한다. 認可申請의 審査가 이 기간내에 終結할 수 없거나 認可官廳이 第 12 條에 의한 先買權의 行使에 관한 宣言을 하여야 하는 경우에는 그 기간의 經過전에 讓渡人에게 中間決定(Zwischenbescheid)이 交付되어야 하며, 이 中間決定에 의하여 第 1 段의 기간은 2 月로 延長되고 前記한 宣言이 행하여져야 하는 경우에는 3 月로 연장된다.

②전항에 規定된 기간내에 認可官廳이 第 9 條에 의한 결정을 양도인에게 송달하지 아니하거나 「라이히」 移住法(Reichssiedlungsgesetz) 第 7 條 第 2 段의 경우에 先買權의 行使를 위한 기간의 연장에 관한 通知를 양도인에게 송달하지 아니하는 때에는 인가는 교부된 것으로 본다.

③認可에 관한 결정 또는 認可가 期間滿了로 인하여 타룰 수 없게된 경우에는 認可官廳은 申請에 관하여 이에 관한 證明書를 교부하여야 한다.

第7條 ①認可를 요하는 讓渡에 의한 權利變動은 그 인가의 不可爭力이 土地登記所에 確證되는 경우에 비로소 土地登記簿에 기재될 수 있다.

②인가되지 아니한 法律行爲에 의한 權利變動이 토지등기부에 기재된 경우에 土地登記所는 자기의 재량에 따라 認可가 필요하다고 인정하는 때에는 認可官廳이나 裁判所의 裁判長(der Vorsitzende)의 요청에 의하여 異議를 土地登記簿에 記載하여야 한다. 이 異議는 認可官廳이나 裁判所의 재판장이 이를 요청하는 경우 또는 그 인가의 不可爭力이 土地登記所에 確證되는 경우에는 扶消되어야 한다. 이 경우에 土地登記法(Grundbuchordnung) 第53條 第1項의 規定은 이로 인하여 영향을 받지 아니한다.

③인가되지 아니한 法律行爲에 의하여 행하여진 權利變動의 記載가 1년을 경과한 경우에는 그 法律行爲는 인가된 것으로 본다. 그러나 이 기간의 經過전에 이의가 土地登記簿에 記載되었거나 土地登記簿의 修正申請 또는 異議의 記載要請이 제기되었던 경우에는 예외로 한다.

第8條 다음 각호의 경우에는 認可가 交付되어야 한다.

1. 市邑面이나 市邑面組合이 양도에 관여하고 있으며, 讓渡된 토지가 관여한 市邑面이나 市邑面組合의 領域안에 存在하며 또 聯邦建築法 第1條 第2項에서 의미하는 한 總體計劃(Bauleitplan)에 의하여 그 토지가 第1條에 規定된 목적이외의 다른 目的을 위하여 사용하도록 되어 있다는 것이 確證되는 경우
2. 農業上 또는 林業上의 경영이 全體的(geschlossen)으로 讓渡거나 死前相續에 의하여 移轉되는 경우 또는 토지에 用益權이 설정되는 경우 및 取得者나 用益權者가 所有者의 配偶者이거나 所有者와의 直系關係나 3親等이내의 血族關係 또는 2親等이내의 인척관계인 경우
3. 혼성된 경영이 總體的으로(insgesamt) 양도되며 農業上 또는 林業上의 平野가 獨立生計를 위한 基盤이 되지 아니하는 경우.
4. 양도가 境界改良을 위한 경우
5. 토지가 農事의 개량을 위하여 또는 國民經濟上의 正當한 이유로 인하여 교환되며 또 現金調整金(Geldansgleich)을 支拂하는 때에는 그 調整金이 더 價値있는 土地의 價額의 4분의 1을 초과하지 아니하는 경우.
6. 토지가 公用收用이나 鑛業法에 의한 土地移讓(Grundabtretung)을 免하기 위하여 收用利益者가 될 者나 移讓을 받게 될 者에게 양도되는 경우 또는 토지가 法律上의 義務에 의거하여 所有權을 引受하여야 하는 者에게 양도되는 경우
7. 다음과 같은 때에는 交換된 土地(Ersatzland)를 取得하는 경우.
 - 가. 換地取得者가 자기의 生計를 保全하기 위하여 또는 자기의 個人的으로 管理하는 經營을 유지하기 위하여 오로지 그 交換된 토지에만 依存하는 때
 - 나. 交換된 토지가 本質上 換地取得者에게 부과되는 任務를 遂行하는데 所用되도록 되어

있으며 교환된 土地가 農業上 또는 林業上의 경영과 관계가 없는 때
다. 市邑面이나 市邑面組合이 자기가 退去시킨 일정한 農業經營者(Landwirt)에 대한 直刻
的인 賃貸나 讓渡를 위하여 교환된 토지를 필요로 하는 때

第9條 ①다음 각호의 結果를 招來하는 사실이 존재하는 경우에 限하여 認可는 拒絕되거나 負擔(第10條) 또는 條件(第11條)에 의하여 制限될 수 있다.

1. 讓渡가 地所를 不健全하게 分割하게 된다.
2. 양도에 의하여 그 土地 또는 地域의으로나 經濟的으로 연관되어 있으며 讓渡人의 所有인 토지들의 大部分이 不經濟的으로 축소되거나 分斷될 우려가 있다.
3. 等價物이 그 토지의 價値에 比하여 현저하게 不適當하다.

②前項 第1號에서 의미하는 지소의 不健全한 分割은 일반적으로 그 讓渡가 農業構造의 改良을 措置에 反하는 경우에 존재한다.

③前項 第2號에서 의미하는 불경제적인 축소나 분단은 일반적으로 相續財産의 分配, 引渡契約 또는 기타의 法律行爲에 의한 양도에 의하여 다음과 같이 되는 경우에 존재한다.

1. 자주적인 農業上의 경영이 자기의 生活能力을 상실할 우려가 있다.
2. 農業上의 토지가 1ha이하로 된다.
3. 그의 正常的인 山林管理가 보장된다고 볼 수 없는 限 林業上의 土地가 3.5ha이하로 된다.
4. 耕地整理節次에 의하여 配定되 토지 또는 公共財力으로 어떤 農業上의 경영을 擴大하거나 移轉할 때에 얻은 토지가 農業構造의 改良을 위한 이러한 조치에 反하는 分割方法으로 分割된다.

④農業上 또는 林業上의 目的을 위하여 토지가 양도되는 경우에는 認可는 第1項 第3號에 의하여 거절될 수 없다.

⑤「라이히」移住法에 의하여 先買權이 행사될 수 있는 요건이 존재하는 경우에 그 先買權이 行使되지 아니하는 때에는 農業上의 양도에 관계되는 경우에 한하여 認可는 第1項 第1號에 의하여 拒絕되거나 負擔 또는 條件으로 制限할 수 있다.

⑥認可申請에 관한 決定을 할 때에 특히 토지가 未製品 및 原料(토지의 構成要素)를 직접 얻기 위하여 양도되는 경우에는 일반적인 國民經濟上의 利害도 고려되어야 한다.

⑦第1項에 列擧된 사유로 인하여 認可함을 주저하게 되는 경우에도 그의 거절이 讓渡人에게 不當하게 苛酷하게 될 우려가 있는 때에는 認可는 拒絕될 수 없다.

第10條 ①取得者에게는 다음 각호의 負擔을 과할 수 있다.

1. 取得한 토지를 農業經營者에게 賃貸할 것.
2. 취득한 토지의 全部 또는 일부를 상당한 條件으로 農業經營者에게 또는 移住官廳에 의하여 指示된 移住事業에 양도할 것

3. 取得한 토지의 面積이나 價額을 초과하지 아니하는 한도에서 다른 곳의 땅을 一定한 상당한 期間내에 제공할 것

4. 正常的인 山林管理를 보전하기 위하여 營林專門家나 山林官廳과 管理契約을 締結할 것 또는 인가된 管理計劃에 따라 管理할 것

②認可가 이들 負擔下에 교부되는 경우에는 이로 인하여 관계되는 契約當事者는 그 決定의 不可爭力이 발생한 후 1月이 경과할 때 까지는 그 契約을 解除할 權限이 있다. 解除權에 관하여는 民法典 第346條 내지 第354條 및 第356條의 諸規定이 準用되어야 한다.

第11條 ①인가는 一定한 期間내에 다음 각호와 같이 한다는 條件下에 交付될 수 있다.

1. 第9條에 列擧된 構成要件으로 인하여 問題되는 個別的인 契約條項을 계약당사자가 일정한 方法으로 變更할 것

2. 取得者가 農業上의 土地를 일정한 기한부로 농업경영자에게 賃貸할 것

3. 取得者가 取得할 토지의 面積이나 價額을 초과하지 아니하는 한도에서 다른 곳의 땅을 제공할 것

②이들 條件이 成立한 경우에는 認可官廳은 申請에 의하여 그 成立에 관한 證明을 교부하여야 한다.

第12條 「라이히」移住法에 의하여 先買權을 行使할 수 있는 要件이 존재하는 경우에는 認可官廳은 자기가 認可申請에 관한 決定을 하기 전에 先買權있는 機關이 先買權의 行使에 관한 宣言을 하도록 그 계약을 移住官廳에 제출하여야 한다.

第2章 裁判所에 의한 經營의 指定(Gerichtliche Zuweisung eines Betriebes)

第13條 ①農業上의 經營이 法定相續에 의하여 이루어진 共同相續에 속하는 경우에는 裁判所는 한 共同相續人의 申請에 의하여 그 經營을 構成하는 土地의 全體를 分割하지 아니하고 한 共同相續人에게 指定할 수 있으며, 그 經營이 數固의 經營으로 分割될 수 있는 경우에는 그 經營은 分割하여 共同相續人의 各者에게 指定될 수 있다. 그의 狀況과 特質에 따라 그것이 가까운 將來에 農業上의 目的 이외의 目的을 위하여 사용된다고 인정되는 土地는 指定에서 除外되어야 한다. 裁判所는 이들 目的物이 經營의 正常的인 管理를 위하여 필요한 限 附屬物·共同持分·資本持分, 物에 관한 用益權 및 이에 準하는 權利에 대하여도 指定하여야 한다.

②指定된 物에 대한 所有權과 指定된 權利는 裁判所의 裁判이 確定力을 가지게 되는 동시에 또는 그 裁判에 次後의 時期가 정하여져 있는 경우에는 이 時期에 그 經營을 指定받는 共同相續人(取得者)에게 移轉한다.

③前②項의 規定은 그 物과 權利가 相續人의 共同財産인 경우에 限하여 適用된다. 이들 規定은 「라이히」自作農場(Reichsheimstätten)에 대하여는 適用되지 아니한다.

第 14 條 ①그 經常이 이를 管理하는데 適合한 農場(Hofstelle)이 마련되어 있으며 그 經營의 收益이 私法上의 負擔에 관계없이 本質的으로 農民家族을 扶養하는데 充分한 경우에 限하여 指定이 許容된다. 賃借地로부터의 收益은 賃借地 또는 기타의 同價値의 小作地가 取得者의 任意로 管理될 수 있다는 것이 確實하다고 볼 수 있는 경우에는 그 經營의 收益으로 보아야 한다.

②그밖에 共同相續人이 分割에 관하여 合意할 수 없거나 그들이 合意한 分割이 執行될 수 없는 경우에 限하여 指定이 許容된다.

③分割이 排除되었거나 分割을 위하여 權限있는 遺言執行人이 存在하는 경우 또는 한 共同相續人이 分割의 延期를 要求할 수 있는 경우에는 指定은 許容되지 아니한다.

第 15 條 ①그 經營은 被相續人의 實際的 意思 또는 推定的 意思에 따라 所願하였던 共同相續人에게 指定되어야 한다. 그 共同相續人이 被相續人의 後孫이 아니고 生存하는 配遇者가 아닌 경우에는 그 者가 經營地에 居住하고 그 經營을 管理하거나 共同管理하는 때에 限하여 그 者에게 指定할 수 있다. 그 共同相續人이 經營의 引受에 대한 覺悟가 되어있지 아니하거나 그 經營의 正常的인 管理에 適合하지 아니한 경우에 指定은 排除된다.

②이 條의 規定은 經營의 一部分의 指定에 대하여 準用된다.

第 16 條 ①經營이 한 共用相續人에게 指定되는 경우에는 殘餘의 共同相續人에게는 그들의 相續分에 相等하여 그 指定된 經營(第 13 條 第 1 項)에 관한 자기의 相續分의 價額에 相當하는 金額의 支拂을 要求하는 請求權이 부여된다. 그 經營은 收益價値(民法典 第 2049 條)에 대하여 評價되어야 한다. 이 請求權은 指定할 때에 裁判所에 의하여 다음의 諸規定을 고려하여 確定되어야 한다.

②取得時(第 13 條 第 2 項)에 아직도 存在하는 遺産上의 負債는 그 經營외에 存在하는 財産으로 充分한 경우에는 그 財産으로 整理되어야 한다. 그 經營에 속하는 土地에 관한 遺産上의 負債가 物權的으로 擔保되어 있는 경우에는 裁判所는 申請에 의하여 債權者의 同意를 얻어 單獨으로 債權者에 대하여 그 負債에 대한 責任이 있음을 確定할 수 있다. 그러한 確定이 行하여지는 경우에는 民法農 第 2046 의 規定은 이 負債에 대하여 適用하지 아니한다.

③裁判所는 直刻的으로 支拂하면 取得者가 그 經營을 正常的으로 管理할 수 없게 될 念慮가 있으며 또 關係人의 狀況을 正當하게 判斷할 때에 支拂猶豫를 各 共同相續人에게 期待할 수 있는 경우에는 第 1 項에 따라 共同相續人이 請求할 수 있는 全額의 支拂을 申請에 의하여 猶

豫할 수 있다. 取得者は 그 猶豫된 支拂請求에 대하여 利子を 支拂하고 그에 대한 擔保를 제공하여야 한다. 利子の 額數와 擔保提供의 方法과 범위에 관하여는 裁判所가 公正한 裁量에 의하여 이를 決定한다. 裁判所는 決定후의 事情이 本質적으로 變更된 경우에는 確定力있는 支拂猶豫決定을 申請에 의하여 取消할 수 있다.

④한 共同相續人의 申請에 의하여 裁判所는 그 共同相續人이 그 金額의 全部 또는 一部를 支拂받는 代身に 指定할 때에 정한 土地를 讓與받음으로써 이를 辨濟하도록 指定時에 確定할 수 있다. 이 土地는 第14條 第1項의 要件을 具備하고 그 共同相續人의 土地不足을 充足하는데 필요하게 될 수 있으며 또 그 經營과 分離될 수 있어야 한다. 이 土地의 讓渡는 이 法律에 의한 認可를 요하지 아니한다.

⑤裁判所는 한 共同相續人의 申請에 의하여 그 者가 指定된 土地에 관하여 制限的 物權을 認定받음으로써 이를 辨濟하도록 指定時에 確定할 수 있다. 이 確定은 이로 인하여 取得者에게 過重한 負擔이 되는 경우에는 許容되지 아니한다.

第17條 ①取得者が 取得後(第13條 第2項) 15年內에 그 經常이나 個別的인 指定된 物件으로부터 讓渡에 의하여 또는 指定의 目的과 관계없는 기타의 方法으로 現저한 利得을 얻는 경우에는 取得者は 共同相續人의 要求가 있는 때에는 그것이 公平한 限, 問題의 物件을 取得時에 賣却하여 그 代金を 그들의 相續分에 따라 共同相續人間에 分配한 것과 同一하게 共同相續人을 대우하여야 한다. 그 經常이 相續에 의하여 他人에게 移轉하였거나 死前相續에 의하여 他人에게 讓與된 경우에는 第13條 第2項에 規定된 時期후 15年內에 그 經營으로부터 얻는 그와 같은 利得에 관하여 同一한 義務가 그 他人에게 부과된다.

②이 請求權은 相續할 수도 있고 讓渡할 수도 있다. 이 請求權의 消滅時效는 權利者가 자기의 請求權의 要件成立을 알게된 해의 終了후 2年으로 하며, 이 要件成立의 認知에 관계없이 그 請求權의 要件이 具備된 해의 終了후 5年으로 한다.

第3章 節 次 (Verfahren)

第18條 ①그 土地가 속하는 經營의 農場이 管內에 있는 認可官廳이 地域적으로 이를 管轄한다. 農場이 없는 경우에는 管內에 그 土地의 全部 또는 大部分이 있는 認可官廳이 이를 管轄한다.

②認可官廳이 자기의 土地轄權이 없다고 認定하는 경우에는 그는 그 事件을 지체없이 늦어도 申請 接受후 1月이 經過하기 전에 權限있는 認可官廳에 移送되어야 하고 申請人에게 移送를 通告하여야 한다. 이 通告가 이 期間내에 送達되지 아니하는 경우에는 認可는 交付된 것으로 본다. 이 移送處分(Agabeverfügung)은 그 處分에 의하여 表示된 認可官廳을 拘束하며 關

係人은 이를 다룰 수 있다.

第 19 條 認可官廳은 認可申請에 관한 決定을 하기 전에 “農業事件에 있어서의 裁判節次에 관한 法律”(Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftsachen)第 32 條 第 3 項에 의하여 정하여진 農業上 및 林業上의 職能代表의 意見을 들어야 한다. 이에 관한 細則은 州政府가 정한다.

第 20 條 그에 대한 正式裁判을 요구할 수 있는 決定은 理由를 붙이고 送達되어야 한다. 이 送達에 의하여 關係人 正式裁判을 요구할 수 있다는 것, 이를 提起할 수 있는 機關 및 提訴의 書式과 期間 敎示되어야 한다. 提訴期間은 이러한 敎示가 있기 전에는 開始하지 아니하나 늦어도 認可官廳의 決定이 送達된 후 5 월에 開始한다.

第 21 條 認可官廳은 「라이히」移住法에 의하여 先買權을 行使하는 데 관한 先買權者의 宣言을 義務者 이외에 購買者 및 그 者를 위하여 賣買契約이 締結되었던 者에 대하여도 通知하여야 하되 「라이히」移住法 第 6 條 第 2 項의 規定에 의하여 先買權의 行使가 無效인 경우에는 그러하지 아니하다. 이 通知에는 讓渡의 認可가 第 9 條에 의하여 拒絕되어야 할 理由가 붙여져야 하고 또 送達되어야 한다. 「라이히」移住法 第 10 條에 따라 正式裁判을 提起할 수 있다는 데 관한 敎示에 관하여는 前條 第 2 段과 第 3 段의 規定이 準用된다.

第 22 條 ①認可官廳이 認可를 拒絕하거나 負擔이나 條件下에 交付하고 第 5 條 또는 第 6 條 第 3 項에 의한 證明書나 第 11 條 第 2 項에 의한 證明을 拒否하는 경우에는 關係人은 送達후 2 週日 이내에 農業事件에 있어서의 裁判節次에 관한 法律에 의하여 이를 管轄하는 裁判所에 의한 裁判을 申請할 수 있다.

②이 申請은 處分廳인 認可官廳에 대하여 書面으로 또는 管轄裁判所에 대하여 書面으로 또는 事務局(Geschäftsstelle)의 調書에 記錄하게 함으로서 提記될 수 있다. 이 경우에는 非訟事件法 第 22 條 第 2 項의 規定이 準用되며, 從前의 狀態로의 回復申請에 관하여는 第 1 段에 規定된 裁判所가 이를 裁判한다.

③裁判所는 認可官廳도 할 수 있는 決定을 할 수 있다.

④認可가 이 法律에 의거하여 또는 農業上 및 林業上의 土地의 去來에 관한 從來의 規定에 의하여 어떤 負擔下에 交付되었으며 그 負擔의 基準이 되었던 諸般 事情이 本質적으로 變更된 경우에는 負擔者는 農業事件에 있어서의 裁判節次에 관한 法律에 의하여 이를 管轄하는 裁判所가 그 負擔을 變更 또는 取消할 것을 申請할 수 있다. 이 경우에는 第 2 項 第 1 段의 規定이 準用된다.

第 23 條 認可官廳에서의 節次에 관한 手數料과 支出費는 徵收되지 아니한다.

第 24 條 ①다음 各號의 者는 秩序罰으로써 또한 反復하여 催告나 負擔을 계속하여 遵守하도록

할 수 있다. 秩序罰은 認可官廳에 申請에 의하여 裁判所가 이를 課한다. 秩序罰은 確定되기 전에 戒告되어야 한다.

1. 비록 이 法律에 의하여 또는 農業上 및 林業上의 土地의 去來에 관한 從來의 規定에 의하여 필요한 認可가 申請되지 아니하였거나 確定的으로 拒絕된 경우라도 그 者가 認可를 요하는 讓渡에 의하여 取得하였거나 他人에게 讓渡한 土地의 占有를 讓渡人에게 返還하거나 取得者로부터 取戻하라는 認可官廳의 催告에 따르지 아니하는 者.

2. 이 法律에 의하여 또는 農業上 및 林業上의 土地의 去來에 관한 從來의 規定에 의하여 法律行爲의 認可時에 부과한 負擔을 履行하지 아니하는 者.

②個別的인 徵戒罰은 1千「마르크」를 초과하지 못한다.

第 25 條 [1953年 7月 21日字 農業事件에 있어서의 裁判節次에 관한 法律(聯邦法律報·第1部·第 667面)에 대한 改正] (省略).

第 26 條 [1953年 8月 20日에 改正된 1897年의 強制競賣 및 強制管理에 관한 法律에 대한 改正] (省略).

第 4 章 移住法上の 規定(Siedlungsrechtliche Vorschriften)

第 27 條 및 第 28 條 [「라이히」移住法 및 同法の 補完法(1935年 「라이히」法律公報·第 1部·第 1面)에 대한 改正] (省略).

第 29 條 「라이히」移住法에 의거한 先買權에 관한 1937年 4月 15日字의 命分(「라이히」法律公報·第 1部·第 2405面)과 同命令 및 從來의 「라이히」移住法 第 4條 第 2段에 의거하여 發하여진 諸規定은 이에 의하여 廢止된다.

第 30 條 [1953年 7月 14日字의 聯邦公務員法(聯邦法律公報·第 1部·第 551面)에 의하여 改正된 1939年 12月 7日字 獨逸「렌덴」銀行法(「라이히」法律公報·第 1部·第 2405面)에 대한 改正] (省略).

第 5 章 追加規定·經過規定 및 終結規定

(Zusatz-Übergangs-und Schlussbestimmungen)

第 31 條 ①第 8條 第 2號는 「함부르크」·「니더작센」·「노르트라인-베스트팔렌」·「슈레스비히-홀슈타인」州에 適用되는 1947年 4月 24日字의 世襲農地法(Höfeordnung)에서 意味하는 世襲農地 또는 「라인란드-팔츠」州에서 世襲農地法을 實施하기 위한 同州의 州法에서 意味하는 世襲農地에 대하여는 適用되지 아니한다.

②第6條는 1947年4月24日字의 世襲農地法 第17條 第3項에 의거하여 裁判所가 認可申請에 관하여 裁判하여야 하는 경우에는 適用되지 아니한다. 世襲農地法 第7條 第2項에 의한 裁判所의 同意를 얻기 위한 要求는 이 法 第1章의 規定에 의하여 影響을 받지 아니한다.

第32條 및 第33條 (省略)

第34條 ①從來 土地耕作을 確保하기 위한 諸規定에 따라서 設定된 賃貸借關係는 계속하여 效力을 가진다.

②土地耕作을 確保하기 위하여 設定된 受託人에 의한 管理는 다른 規定에 의하여 그 이전에 滿了되지 아니하는 限 3月로써 滿了한다. 從來 施行되고 있는 規定은 信託關係의 清算에 관하여 계속하여 適用된다.

③土地耕作을 確保하기 위한 모든 기타의 方法은 이에 의하여 廢止된다.

④管理委員會法 第45號 第7條에 의한 措置를 用益權者에게 開始할 것을 目的으로 하는 係屬中인 訴訟節次는 中止되어야 하며 이 경우에 裁判上의 費用은 支給되지 아니하고 裁判外의 費用은 補償되지 아니한다.

第35條 및 第36條 (省略)

第37條 이 法의 效力을 顯著히 侵害하는 濫用을 防止하기 위하여 聯邦政府는 第1章 및 第4章에 의거하여 第1條의 適用을 받는 土地를 強制競賣에 의하여 讓渡하는 데 관하여 다음과 같이 規定하는 法規命令을 發할 權限을 가진다. 즉 命令에 의한 引渡 및 最高入札者 이외의 者에 대한 落札의 交付는 一般적으로 또는 一定한 物 또는 場所에 관한 要件下에 認可官廳의 競賣許可에 따르도록 정하며 그 節次를 費用을 포함하여 規制하는 法規命令을 發할 權限을 가진다.

第38條 第39條 第3項을 제외하고 이 法은 또한 1952年1月4日字의 第3項을 제외하고 이 法은 또한 1952年1月4日字의 第3臨時措置法 第13條 第1項에 따라서 베를린에 適用된다. 이 法에 의하여 發하여지는 法規命令은 第3臨時措置法 第14條에 따라서 베를린에 適用된다.

第39條 ①이 法은 1962年1月1일에 施行된다. 州法의 制定을 規定하거나 法規命令의 制定을 委任하는 規定은 이 法을 公布한 翌日에 施行되며, 이 法 第30條는 1961年 豫算法을 公布한 翌日부터 施行된다.

②그들이 아직도 施行되고 있는 限 다음의 諸規定은 廢止된다.

1. 英國軍政當局命令 第84號 第3條 내지 第6條 및 그 附錄 3으로 첨부된 土地耕作規則.
2. 英國占領地域에 대한 中央司法官廳이 發한 1947年12月2日字 農業事件에 관한 節次規則, 그러나, 第34條 내지 第38條, 第44條 第3項과 第4項, 第45條 第4項 내지 第6項 第56條 第4項 第3段, 第58條, 第59條, 第61條 및 第63條는 제외한다.
3. 내지 52. (省略)

③그것이 아직도 施行되고 있는 限 第7條 第2項의 臨時規定을 제외한 管理委員會法 第45號는 施行이 中止된다. 同法 第45號 第2條에 의하여 다시 施行된 規定의 繼續施行은 이 法에 의하여 影響을 받지 아니한다.

④第2項 및 第3項에 의하여 廢止되었거나 效力을 喪失하게 되는 法規를 다른 法規에서 引用하고 있는 경우에는 이에 갈음하여 이 法의 해당 規定을 適用한다.

4. 農地賃貸借法

農業賃貸借法の改正을 위한 法律

(Gesetz zur Neuordnung des Landwirtschaftlichen Pachtrechts)

1985年 11月 8日 制定

聯邦議會는 州議會의 同意를 얻어 다음의 법률을 의결했다.

第 1 章 民法典의 變更

연방법률공보 제 III부, 부칙 제 400-2 호안에 공표되어 결정된 案이며 최종적으로 1982年 12月 20日에 이 법률의 제 1장이 개정된 民法典(BGB 1 IS 1912)은 다음과 같이 變更된다. :

1. 第 581條에서 第 597條까지 다음의 규정으로 대치된다.

第 581條 ①賃貸借契約에 의해 賃貸人은 賃借人에게 임대대상의 사용과 그 산물의 향유에 대해, 그 산물이 합법적 경제법칙에 따른 수확으로 간주될 수 있는 한, 즉 賃貸借契約이 계속되는 동안 의무를 진다. 賃借人은 賃貸人에게 상응하는 賃借料를 납부할 의무를 진다.

②農地賃貸借를 제외한 賃貸借에는 第 582條부터 第 584條 b 사이에서 어떤 다른 일이 생기지 않는 한, 賃借料(Miete)에 관한 규정이 상응하게 적용되어야 한다.

第 582條 ①土地가 부속물과 함께 임대된다면 賃借人에게 각각의 부속물을 유지할 責任이 있다.

②賃借人의 사정이 아닌 결과로 노후한 부속물을 보상할 의무는 賃貸人이 진다. 그러나 賃借人은 부속물에 속하는 動物의 일상적인 노쇠에 관해서는 그 노쇠가 합법적 경영에 상응하여 발생했을 때는 그 노쇠를 보상해야 한다.

第 582條 a ①土地賃借人은 부속물에 대해 賃貸借가 끝날 때 評價價格으로 반환해야 할 義務를 지고 부속물을 평가가격에 인수한다면, 賃借人은 그 부속물의 우연한 훼손과 우연한 손상에 대한 危險負擔을 지게 된다. 합법적인 경영의 한계내에서만 賃借人은 각각의 부속물에 대한 관리를 행할 수 있다.

②賃借人은 부속물을 現狀態대로 유지해야 하며, 또한 합법적인 經濟法則에 일치하는 범위대로 계속 수선, 보충해야 한다. 賃借人에 의해 創造된 물건들은 부속물에 합병되어 賃貸人의 소유물이 된다.

③賃貸借가 끝날 때에 賃借人은 현존하는 부속물을 賃貸人에게 돌려주어야 한다. 賃貸人은 賃借人에 의해 創造된 부속물이 합법적 경제법칙에 따라 그 土地에 비해 과잉되거나 가치가 높은 것은 그것의 인수를 거부할 수 있다. 이 거부에 따라 거부된 물건의 所有權은 賃借人에게

넘어간다. 인수된 부속물의 總評價價格과 돌려주어야 할 부속물의 總評價價格 사이에 차이가 발생한다면, 그 차이는 현금으로 조정되어야 한다. 賃貸借 종결 시점에서의 가격은 評價價格에 기초해야 한다.

第 583 條 ① 함께 賃借된 부속물에 관련하여 賃貸人에게 대항하는 청구권을 위하여, 賃借人의 소유로 되는 부속물건에 대한 저항권은 土地賃借人에게 歸屬된다.

② 賃貸人은 담보제공을 함으로써 賃借人의 저당권 시행을 예방할 수 있다. 賃貸人은 높은 금액의 담보를 제공함으로써 모든 각각의 부속물건을 저당권에 저촉되지 않게 할 수 있다.

第 583 條 a 經營對象物의 賃借人이 부속물건을 처리할 수 없거나, 부속물건에 관해 賃貸人의 동의없이 부속물건을 처리할 수 없거나, 또는 부속물을 賃貸人에게 양도해야 하는 責任을 지는 契約은 다음의 경우에만 즉 賃貸人이 賃貸借 關係의 종결시에 評價價格으로 取得할 의무를 지는 경우에만 效力이 있다.

第 584 條 ① 土地 또는 權利의 賃貸借에 있어서 賃貸借期間이 결정되어 있지 않다면 賃貸借의 종결을 위한 解約通知만이 許諾된다.; 解約通知는 賃貸借가 종결되어야 하는 해의 후반 反年の 세번째 주일까지는 늦어도 시행되어야만 한다.

② 이 규정은 土地 또는 權利의 賃貸借에 있어서 합법적인 기간의 嚴守下에 賃貸借 關係가 미리 解約通知될 수 있는 경우에도 有效하다.

第 584 條 a ① 賃借人에게는 第 549 條 第 1 項에 규정된 解約通知權이 없다.

② 賃貸人은 第 569 條에 따른 賃貸借 關係를 解約通知할 권리가 없다.

③ 第 570 條에 따른 賃貸借 關係의 解約通知는 발생하지 않는다.

第 584 條 b 賃借人이 賃借된 대상을 賃貸借 關係의 終了 後에 반환하지 않는다면 賃貸人은 不法留置의 기간에 대해 損害賠償으로서 다음 比率에 따라, 즉 이 기간 동안에 賃借人이 獲得했거나 獲得할 수 있는 收益은 전체 賃貸借年數의 收益比率에 따른 합의 賃借料를 청구할 수 있다. 그 이상의 손해를 주장하는 것도 가능하다.

제 3 부 農地賃貸 (Ⅲ. Landpacht)

第 585 條 ① 農地賃貸借契約을 통하여 그 경영에 이바지하는 住宅 또는 관리사무실을 가진 土地 및 이러한 건물이 없는 土地를 農業的 目的을 위해 賃貸할 수 있다. 農業은 이 動植物의 生産을 위한 토지경영, 토지이용에 결합된 家畜飼育, 원예생산으로 定義된다.

② 農地賃貸借契約에 대해서는 第 581 條 第 1 項과 第 582 條부터 第 583 條 a 까지 또한 다음에 나오는 특별 규정들이 적용된다.

③ 農地賃貸借契約에 관한 규정들은, 山林用 土地가 주로 農業的 經營을 위해 賃貸될 경우에는 山林用 土地의 賃貸借에도 적용된다.

第 585 條 a 2 年以上 걸리는 農地賃貸借契約은 문서적 형식을 요한다. 이 형식을 등한시한다

면, 그 계약은 未定期間에 대한 계약으로 간주된다.

第 585 條 b ①賃貸人과 賃借人은 賃貸借關係가 시작될 때 共同으로 임대차 물건의 목록을 작성해야 한다. 그 목록 안에는 賃貸借 物件이 양도될 때의 상태와 함께 賃貸借 物件의 범위도 確定되어야 한다. 이것은 賃貸借 關係의 終了時에 상응하게 有效하다. 이 기록에는 작성 날짜의 표시가 있어야 하며 쌍방의 서명이 있어야 한다.

②일방의 契約當事者가 목록 작성에 協力하기를 拒否한다거나, 작성시에 의견차이가 발생한다면, 어느 契約當事者이든지 전문가에 의한 목록 작성을 요구할 수 있다. 이때는 賃貸借 物件의 양도이후 9개월이상 또는 賃貸借關係의 종료이후 3개월이상 시간이 경과하지 않아야 한다; 專門家는 신청에 의해 農業法院이 임명한다. 이때에 발생한 비용은 계약당사자 쌍방이 절반씩 부담한다.

③前述한 種類의 目錄이 작성된다면 쌍방 계약당사자의 관계에 있어서 그 기록은 정당한 것으로 간주된다.

第 586 條 ①賃貸人은 賃借人에게 임대차물건을 계약에 합당한 상태로 인도해야 하고, 賃貸借 물건을 賃貸借期間동안 같은 상태로 유지해야 한다. 그러나 賃借人은 임대차물건의 일상적인 수선, 특히 住宅·管理事務室·道路·도랑·배수관·울타리 등의 수리를 자신의 비용으로써 실행해야 한다. 賃借人은 임대차물건의 합법적인 경영에 대해 責任이 있다.

②임대차물건의 물건결합과 權利缺陷에 대한 賃貸人의 책임에 대해서, 또한 이런 결함에도 불구하고 賃借人의 權利와 義務에 대해서는 第 537 條 第 1 項과 第 2 項, 第 538 條부터 第 541 條 까지 그리고 第 545 條의 규정들이 상응하여 적용된다.

第 586 條 a 賃貸人은 임대차물건에 걸쳐 있는 조세를 부담해야 한다.

第 587 條 ①賃借料는 임대차기간의 종료시에 納付되어야 한다. 期間이 지난후 賃借料가 決定되었다면, 賃借料는 기간의 滿了後 첫째 주일의 평일에 納付되어야 한다.

②賃借人은 그에게 歸屬된 用益權의 實行을 그의 개인적인 사유 때문에 방해 받았다는 사실로서는 賃借料의 지불을 면제받을 수 없다. 第 552 條의 두번째 行과 세번째 行은 有效하다.

第 588 條 ①賃借人은 임대차물건의 유지에 필요한 措置를 임대차물건에 행사할 의무가 있다.

②賃借人은 임대차물건의 개량을 위한 조치들을 취할 의무가 있다. 다만 이때 그 措置들은 賃借人에게 가혹하다고 생각되는 것이 아니어야 하며, 賃貸人의 正當한 利害를 평가할 때도 변호될 수 있는 것이어야 한다. 賃貸人은 그 조치들로 인해 賃借人에게 부과된 비용과 손실을 상황에 맞게 測定된 범위 내에서 補償해야만 한다. 賃貸人은 그 請求에 대해 先受金을 支拂할 의무가 있다.

③賃借人이 第 2 項 1 行에 따른 조치의 결과로 보다 높은 收益을 올리거나 또는 합법적 경영을 함으로써 보다 높은 收益을 올릴 수 있는 한, 賃貸人은 賃借人에게 賃借料의 적정한 증액

에 同意하기를 要求할 수 있다. 다만 이때 賃借料의 增額이 賃借人에게 經營狀態에 비해 過중한 경우는 아니어야 한다.

④第1項과 第2項에 따르는 紛爭들에 대해서는 農業法院이 신청에 의해 判決한다. 賃借人이 第3項의 경우에 동의를 거부한다면 農業法院이 賃貸人의 신청에 의해 동의를 대신할 수 있다.

第 589 條 ①賃借人은 賃貸人의 허락이 없이는 다음의 權利가 없다.

1. 임대차물건의 用益權을 第3者에게 양도하는 일, 특히 그것을 再賃貸하는 일.
2. 임대차물건을 전체로 혹은 부분으로 共同利用의 목적을 위한 農業機構에 양도하는 것.

②賃借人이 임대차물건의 用益權을 第3者에게 양도한다면, 설사 賃貸人이 그 양도를 허락했다 하더라도, 賃借人은 그 用益에 있어서 第三者에게 부담지워지는 책임을 대리해야만 한다.

第 590 條 ①賃借人은 임대차물건의 농업적 용도를 賃貸人의 事前 許可를 받아야만 變更할 수 있다.

②임대차물건의 지금까지의 用益權을 변경하기 위해서는 그 변경으로 인해 用益權의 種類가 賃貸借期間을 넘어서까지 영향을 받을 때에만 賃貸人의 事前 許可가 必要하다. 賃借人은 賃貸人의 사전 허가를 받아야만 건물을 建築할 수 있다. 賃貸人이 그 許可를 거절한다면 賃借人의 申請으로 農業法院이 그 허가를 대신할 수 있다. 다만 이것은 그 變更이 經營利潤의 維持나 지속적 개선을 위해 적당하게 여겨지고, 賃貸人에게는 그의 정당한 利害를 고려하면서 要求될 수 있는 경우라야 한다. 이것은 賃貸借契約이 解約通知된 상태이거나 임대차관계가 3년 미만에 끝날 경우에는 적용되지 않는다. 農業法院은 조건과 명령을 붙여서 그 許可를 대신할 수 있는데, 특히 담보제공을 명령할 수 있고, 담보의 種類와 범위를 지정할 수 있다. 담보 제공에 대한 動機가 廢止되었다면 農業法院은 신청에 의해 담보의 반환에 관하여 결정한다. 民事訴訟法 第109條가 여기에 적용된다.

③賃借人이 第582條 a에 따라 評價價格으로 양도된 부속물을 임대차물건의 用益의 변경과 관련하여 본질적으로 縮小시켰다면, 賃貸人은 물론 賃貸借期間 동안에 第582條 a의 第3項을 상응하게 적용하여 금전보상을 청구할 수 있다. 다만 이때 매각된 부속물건의 매각대금이 임대차물건의 測定된 상태를 개량하는데 사용된 경우는 第591條에 따라 除外된다.

第 590 條 a 賃借人이 임대차물건을 계약에 위반하여 사용하고 賃貸人의 경고에도 불구하고 사용을 계속한다면, 賃貸人은 사용중지의 訴訟를 제기할 수 있다.

第 590 條 b 賃貸人은 賃借人에게 必須的인 賃貸借物件의 사용을 위해 補完할 責任이 있다.

第 591 條 ①賃貸人이 동의한 必須的 使用이 아닌 다른 것은, 그 사용이 賃貸借期間 이후에도 賃貸借物件의 價値를 증가시킨다면(剩餘價値), 賃貸人은 賃借人에게 임대차관계의 終了時에 보상해야 한다.

②賃貸人이 그 사용에 대해 동의하기를 거부한다면, 賃借人의 申請에 따라 農業法院이 그 동

의를 대신할 수 있다. 이때 이 사용은 經營의 利潤을 유지하기 위해서 또는 지속적으로 개선하기 위해서 적당하고 賃貸人에게는 그의 正當한 利害를 고려할 때 要求할 수 있는 것이어야 한다. 이것은 賃貸借契約이 解約通知된 상태이거나 賃貸借關係가 3年以前에 끝날 경우에는 적용되지 않는다. 農業法院은 조건과 명령을 붙여서 그 동의를 대신할 수 있다.

③ 農業法院은 신청에 따라 剩餘價値에 대해서도 결정을 내릴 수 있고 剩餘價値를 확정할 수 있다. 農業法院은 賃貸人이 剩餘價値를 分擔金으로만 보상해야 할 것을 결정할 수 있고, 이러한 분할지불을 동의하기 위한 조건들을 확정할 수 있다. 賃貸人에게 임대차관계의 종료시에 잉여가치의 보상을 분담금으로서도 請求할 수 없다면, 賃貸人은 임대차물건의 잉여가치가 보상될 때까지, 임대차관계가 지금까지의 조건대로 계속되기를 요구할 수 있다. 어떤 합의도 成立하지 않으면 신청에 따라 農業法院이 賃貸借關係의 계속에 대해 決定한다.

第 591 條 a 賃借人은 그가 임대차물건에 설치했던 施設物을 압류할 權利가 있다. 賃貸人은 적정한 損害賠償을 지불함으로써 押留權의 行使를 豫防할 수 있다. 다만 賃借人이 押留에 대해 正當한 利害를 가졌을 경우는 除外된다. 賃借人의 押留權을 除外시킬 수 있는 합의는 적정한 補償이 고려되었을 때에만 有效하다.

第 591 條 b ① 賃貸한 物件의 變更 또는 損傷으로 인한 賃貸人의 補償請求權 및 施設物使用의 補償, 또는 施設物 押留의 許可에 관한 賃借人의 請求權은 6 개월동안의 時效를 가진다.

② 賃貸人의 補償請求權의 時效는 그가 임대차물건을 賃貸한 시점부터 시작하고, 賃借人의 請求權의 時效는 賃貸借關係의 終了와 함께 시작된다.

③ 物件의 반환에 관한 賃貸人의 請求權의 消滅時效와 함께 賃貸人의 補償請求權도 時效가 消滅된다.

第 592 條 賃貸人은 賃貸借關係로부터 발생하는 그의 請求權들을 위해 賃借人의 반입물건 및 賃貸借物의 收益에 대하여 저당권을 가진다. 미래의 보상청구권을 위해서는 저당권이 시행될 수 없다. 民事訴訟法 第 811 條 第 4 項에서 나타난 물건들을 제외하고, 저당권은 押留되어 있지 않은 물건들에는 미치지 않는다. 第 560 條부터 第 562 條까지의 규정들이 적용된다.

第 593 條 ① 賃貸借契約이 체결된 이후 계약이행의 확정에 基準이 되는 狀況이 계속 變化하여 서로의 의무가 명백한 不均衡에 빠지게 되었다면 어느 契約當事者이든지 契約變更을 要求할 수 있다. 이때 賃貸借期限은 제외된다. 賃借人이 賃貸借物을 經營한 결과로 임대차물의收穫이 개선되었거나 惡化되었을 경우, 다른 事項들이 아무것도 합의되지 않았다면 賃借料의 變更을 요구할 수 없다.

② 變更은 빨라도 賃貸借의 시작이후 또는 契約履行의 마지막 變更의 效力發生이후 2年이 되어야 요구할 수 있다. 그러나 이것은 通常적으로 어떤 保險에도 加入되지 않은 自然災害가 계약이행의 狀況을 根本적으로 또한 지속적으로 변화시켰을 때에는 적용되지 않는다.

③변경은 變更請求權을 그 안에 言命한 賃貸借年數보다 이른 기간에 내해서는 要求될 수 없다.

④한 契約當事자가 契約變更에 동의하기를 거부한다면, 다른 契約當事者は 農業法院의 判決을 要求할 수 있다.

⑤第①項부터 第④項까지에 따라 契約의 變更을 要求하는 權利가 포기될 수는 없다. 한 계약 당사자에게 특별한 損害나 利益을 가져오게 할 것이 분명한 합의는, 第①項부터 第④項까지에 따른 權利가 行使되든 안되든 간에, 效力이 없다.

第 593 條 a 경영의 양도에 있어서 農業에 사용되는 賃借土地가 함께 양도된다면, 새로운 賃借인이 賃貸借契約를 맺는다. 그러나 賃貸人은 經營讓渡를 즉시 보고받아야 한다. 賃貸借物의 合法的인 經營을 새로운 賃借인이 보증하지 않는다면, 賃貸人은 賃貸借關係를 解約通知할 權利가 있다.

第 593 條 b 賃貸된 土地가 양도되거나 權利가 第三者에게 부여된다면, 第 571 條에서 第579條까지가 상응하게 적용된다.

第 594 條 賃貸借關係는 그것이 시작되었던 기한이 만기가 되면 끝난다. 적어도 3 年 기한으로 종결되는 未確定 기간의 賃貸借契約에 있어서 한쪽 계약당사자가 다른 쪽 契約當事者에게 賃貸借關係를 계속할 의사가 있는지를 문의했을 때 다른 쪽 契約當事者가 3 개월의 유예기간 동안 賃貸借關係의 계속을 거절하지 않았다면, 賃貸借關係는 연장된다. 그 문의와 거절은 문서 형식을 必要로 한다. 그 間疑는 文書에 그것을 무시한 결과에 대해 言及하지 않을때와, 間疑가 賃貸借期間의 끝에서 3 年 이내에 이루어지지 않을 때는 效力이 없다.

第 594 條 a ①임대차기간이 확정되지 않았다면 어느 계약당사자이든지 다음 임대차년의 종결에 대한 解約通知를 늦어도 그해 3 주째에 평일에 할 수 있다.

②합법적인 유예기간을 엄수하면서도 임대차관계가 너무 일찍 解約通知될 수 있는 경우에는, 그 解約通知를 한 임대차년의 끝에만 허용된다. 즉 解約通知는 그 해의 만기에 賃貸借가 종결되어야 하는 해의 6 月 제 3 주째 평일까지는 이루어져야 한다.

第 594 條 b 30 年 이상의 長期賃貸借 契約를 체결한 경우에는 30 年이 지난 후에 契約當事者의 一方이 늦어도 그 해의 제 3 주째 평일까지는 解約通知를 할 수 있다. 계약이 賃貸人 또는 賃借人의 終身制로 체결되었을 때는 解約通知가 허용되지 않는다.

第 594 c 地代保險의 규정에 비추어서 賃借인이 직업능력이 없게 되었을 때, 賃貸人이 합법적인 경영을 보증하는 第三者에게 用益權을 주기 위한 임대차물의 양도를 반대한다면, 賃借人은 해약통지유예기간을 엄수하면서 임대차관계를 解約通知 할 수 있다. 상이한 합의는 效力이 없다.

第 594 條 d ①賃借인이 사망한다면, 그의 相續人들 및 賃貸人 쌍방은 死亡後 3 개월 내에 6 개

월의 유예기간을 두고 임대차관계를 解約通知할 권리가 있다. 이 解約通知는 이것이 허용되는 첫번째 契約期間에만 행해질 수 있다.

②相續人들은 賃貸人의 解約通知에 반대할 수 있고 임대차관계의 계속을 요구할 수 있다.

이때 임대차물의 합법적인 경영은, 相續人중 한 사람에 의해 위임된, 共同相續人 또는 第三者가 보증하는 것으로 간주된다. 相續人들이 임대차관계의 만기전 늦어도 3개월까지 임대차관계의 계속을 요구하지 않거나, 또한 임대차물의 그 이상의 합법적인 경영을 보증하는 내용의 통지를 하지 않는다면, 賃貸人은 임대차관계의 계속을 거부할 수 있다. 이 요구사항과 통지는 문서형식을 요한다. 합의가 이루어지지 않으면 신청에 의해 農業法院이 결정한다.

③第①項에 따른 賃貸人의 解約通知에 대해서는 第 595 條에 따른 相續人의 계약연장청구권은 제외된다.

第 594 條 e ①解約通知期間을 엄수하지 않을 때 임대차관계의 解約通知는 第 542 條부터 第 544 條까지, 第 553 條와 第 554 條의 a를 상응하게 적용한다.

②賃貸人은 解約通知期間을 엄수하지 않고도 임대차관계를 解約通知할 수도 있는데, 이는 賃借人이 賃借料 또는 賃借料의 상당한 부분의 지불을 3개월이상 지체했을 경우이다. 1년 미만의 기간에 따라 賃借料가 매겨진다면, 임차인이 연속 2회의 賃借料의 지불 또는 賃借料중 상당 부분의 지불을 지체했을 경우에 解約通知가 우선적으로 허락된다. 賃貸人이 미리 지불 받았을 경우에는 解約通知가 허용되지 않는다. 賃借人이 그의 賃借料負債를 상쇄할 수 있고 이 상쇄한 내용을 解約通知 이후 즉시 통고하는 경우에는, 解約通知의 효력이 말소된다.

第 594 條 f 解約通知는 문서형식을 요한다.

第 595 條 ①賃借人은 다음의 경우에는 賃貸人에게 임대차관계의 계속을 요구할 수 있다.

1. 賃貸借物件에 賃借人의 경제적 생활토대가 형성되었을 때,
2. 土地의 賃貸借에 있어서, 賃借人이 이 土地 위에 그의 경제적 생활토대가 형성되었음을 증명할 수 있을 때, 또한 계약에 합당한 임대차관계의 종결이, 賃借人이나 그의 가족에게는, 賃貸人의 정당한 이익을 고려하더라도 지나친 經濟的 損失을 초래할 경우이다. 이러한 전제조건 아래에서는 賃貸借의 계속이 재차 요구될 수 있다.

②第①項의 경우에 있어서 賃借人은 임대차관계가 모든 상황을 고려하여 위의 경우를 증명하는 한 임대차기간의 연장을 요구할 수 있다. 이제까지 적용된 계약조건에 따라 임대차관계를 계속하는 것을 임대인에게 요구할 수 없다면, 賃借人은 임대차조건을 적절히 변경하여 임대차기간의 연장을 요구할 수 있다.

③賃借人은 다음의 경우에 임대차관계의 계속을 요구할 수 없다.

1. 賃借人이 임대차관계를 解約通知 했을 때.

2. 賃貸人이 해약통지유예기간을 엄수하지 않고 解約通知할 권리가 있을 때, 또는 第 593 條 a 의 경우에서 합법적인 유예기간을 엄수하면서도 早期 解約通知할 권리가 있을 때,
3. 賃貸借에 있어서, 즉 경영체를 성립시키는 土地 賃貸借에 있어서 또는 賃借인이 경작해야 할 소택지와 황무지의 賃貸借에 있어서는 계약의 유효기간을 최소한 18 년으로 하고, 다른 토지의 임대차에 있어서는 최소한 12 년으로 합의되어 있을 때,
4. 賃貸人이 다만 일시적으로 임대된 물건을 그 자신의 용익으로 취하거나 합법적인 또는 그 밖의 公的인 課題의 성취를 위해 사용하려고 할 때.

④賃借인이 임대차관계의 계속을 요구하는 진술은 문서 형식을 요한다. 賃貸人의 요구가 있으면 賃借人의 임대차기간연장의 청구권의 근거를 즉시 알려야만 한다.

⑤賃借인이 임대차관계의 종결보다 최소 1년 이전에 賃貸借期間 延長을 賃貸人에게 청구하지 않았거나, 第 594 條에 따른 賃貸人의 문의에 대해 그 임대차기간연장을 거부했을 때는, 賃貸人은 임대차관계의 계속을 거부할 수 있다. 12개월 또는 그보다 짧은 기간의 해약토지유예기간이 합의되어 있다면, 解約通知를 한 후 1개월이내에는 임대차기간연장에 대한 請求權은 有效하다.

⑥어떤 합의도 이루어지지 않으면, 신청에 의해 農業法院이 임대차관계의 계속에 대해, 연장 기간에 대해, 또한 계속의 조건에 대해 결정한다. 그러나 法院은 임대차관계의 계속을 第③項의 第3番에서 논한, 현행 임대차관계의 시작에서 출발된 유예기간을 넘지 않는 시점까지만 명령할 수 있다. 또한 임대차기간의 연장은 임대차물의 일부분에 제한될 수도 있다.

⑦賃借人은 法院의 결정을 받기 위한 신청을 임대차관계의 종료 보다 늦어도 9개월 앞서, 또한 12개월이나 그보다 짧은 기간의 해약통지유예기간의 경우에는 解約通知 이후 2개월까지 農業法院에 제출해야만 한다. 賃貸人의 무리한 부담을 덜기 위한 것으로 간주되거나, 또한 임대차계약이 아직 끝나지 않았다면, 法院은 그 신청을 추가로 허락할 수 있다.

⑧第①項부터 第⑦項에 따라 임대차관계의 연장을 요구할 수 있는 권리는 다음 경우에는 포기될 수도 있다. 이때 그 포기는 임대차분쟁을 法庭에서 또는 專門 賃貸借紛爭調停課에서 조정하기 위한 것일 경우로 한정된다. 한쪽 계약당사자에게 특별한 손해나 특별한 이익을 생기게 할 것이 분명한 합의는 그것이 第①項부터 第⑦項까지의 권리를 행사한 것이든 아니든 간에, 效力이 없다.

第 595 條 a ①계약당사자들에게 토지(농지) 임대차계약의 早期 解約通知를 할 수 있는 권리가 있는 한, 이 법은 농지임대차관계의 연장을 위해서 또는 농지임대차계약의 변경을 위해서도 계약당사자 쌍방에 적용된다.

②일방의 계약당사자의 신청에 따라 農業法院은 早期 종결되었거나 일부가 종결된 농지임대차계약의 완결을 위한 명령을 내릴 수 있다. 農地賃貸借契約의 연장이 임대차물의 일부분에 국한된다면 農業法院은 이 부분에 대한 賃借料를 확정할 수 있다.

③ 農業法院의 명령 내용은 계약당사자들에게 계약내용으로 확정된다. 이 계약내용에 관계되는 쟁점들에 대해서는, 農業法院이 신청에 따라 결정한다.

第 596 條 ① 賃借人은 임대차관계가 종결되면 임대차물을 반환시까지 계속된 합법적인 경영에 부응하는 상태로 반환할 의무를 진다.

② 賃貸人에 대한 賃借人의 청구권들이 있음에도 불구하고, 賃借人에게는 토지에 대한 留置權은 없다.

③ 賃借人이 임대차물의 用益權을 第三者에게 양도했다면 賃貸人은 임대차관계의 종결 이후 그 물건을 第三者에게서 역시 반환청구할 수 있다.

第 596 條 a ① 임대차기간의 도중에 임대차관계가 종결되면, 賃貸人은 賃借人에게, 아직은 수확되지 않았지만 합법적인 경영법칙에 따라서 임대차년이 끝나기 전에 수확될 生産物의 가치를 보상해야만 한다. 이때 수확에 따르는 위험은 적절히 측정해서 고려되어야 한다.

② 第①項에 표시된 가치가 계절에 따른 이유로 확정되지 못한다면, 賃貸人은 賃借人에게 이 生産物에 든 비용을 합법적인 경영에 상응하는 정도까지 보상해야만 한다.

③ 第①項은 울타리의 架設을 위해 準備되었으나 아직 울타리 架設은 많은 木材에 대해서도 적용된다. 賃借人이 통상적인 이용에 필요한 木材보다 더 많은 木材를 울타리 架設에 사용했다면 그는 賃貸人에게 정상적인 이용을 초과하는 木材量의 가치를 보상해야만 한다. 그 이상의 손해를 주장하는 것도 있을 수 있다.

第 596 條 b ① 賃借人은 임대차관계의 종결시에 존재하는 農業生産物에서 다음 수확기까지 경영을 계속하는데 필요한 만큼은 남겨 두어야 한다. 이는 비록 그가 賃貸借의 開始期에 이런 생산물을 수취하지 않았다고 해도 마찬가지로 적용된다.

② 賃借人이 第①項에 따라 생산물을 그가 賃貸借의 開始期에 수취했던 것보다 더 많은 분량으로 또는 더 좋은 質로서 남겨야 할 의무가 있는 한, 賃借人은 賃貸人에게 그 가치의 보상을 요구할 수 있다.

第 597 條 賃借人이 임대차물을 임대차관계의 종결 이후에 반환하지 않는다면 賃借人은 不法留置期間에 대해 손해배상으로서 합의된 賃借料를 요구할 수 있다. 그 이상의 손해를 주장하는 것도 가능하다.

2. 第 1048 條 第②項은 다음과 같이 규정한다.

“②用益者가 부속물을 用益權의 종결시에 評價價格으로 반환할 의무를 지고서 부속물을 평가가격으로 수취한다면 第 582 條 a의 규정들이 상응하여 적용된다.”

3. 第 1055 條 第②項은 다음과 같이 규정한다.

“②農業用 土地의 用益에 있어서는 第 596 條 第①項과 第 596 條 a의 규정들이, 農場의 用益에 있어서는 第 596 條 第①項과 第 596 條 a, 第 596 條 b의 규정들이 적용된다.

4. 第 2130 條 第①項 第 2 行은 다음과 같다.

“農業用 土地의 반환에 대해서는 第 596 條 a의 규정들이, 農場의 반환에 대해서는 第 596 條 a, 第 596 條 b의 규정들이 적용된다.

第二章 民法의 施行法の 變更

연방법률공보 제 3 부, 부칙 400 - 1에서 공표되어 결정된 案이며 최종적으로는 이 法의 第 2 章이 1976 年 7월 2일자로 개정된 民法典의 施行法(BGB I S 1749)은 다음과 같이 변경된다. 第 218 章 다음에 첨부된다 :

“第五節 民法典의 최근 변경으로 인한 경과규정 ”

第 219 章

① 1986 年 7월 1일 이전에 체결된 계약을 토대로 한 임대차관계는 그 이후로 民法典의 第 581 條에서 第 597 條까지의 새로운 法案에 따른다. 부속물에 대한 계약 규정들이 그때까지 통용되었던 法에 기초한다면 어느 계약당사자이든지 그 임대차계약에 있어서는 1986 年 6月 30日까지 舊法이 계속 적용되어야 할 권리를 가진다. 그 주장은 계약당사자들 상호간에 제기될 수 있다. 그러한 주장은 문서 형식을 요한다.

② 第①項은 民法典의 第 587 條에서 第 589 條까지의 이제까지 통용된 규정들을 參照하도록 지시된 규정이 있는 법률상황에도 똑같이 적용된다. 그러나 第①項 第 1行에서 언급한 날짜 이전에 결정된 用益權에 대해서는 民法典의 第 1048 條 第②項이 第 588 條, 第 589 條와 함께 지금까지 통용된 案대로 계속 적용되어야 한다.

③ 第 1 項 第 1 行에 언급된 當日字에 관련된 法的 訴訟節次는 임대차계약의 연장에 관해서는 지금까지 적용되는 法에 따라 결정되어야 한다.

第三章 農業訴訟의 法的 節次에 관한 法律의 變更

연방법률공보 제Ⅲ부, 부칙 317-1에서 공표되어 결정된 案이며, 최종적으로는 이 法의 第 4 章 第 10 番이 1980 年 7月 13日자로 개정된 農業訴訟의 法的 節次에 관한 法律(BGB I S 677)은 다음과 같이 개정된다.

1. 第 1 條를 다음과 같이 변경한다.

a) 第 1 番은 다음과 같이 규정한다.

① 1985 年 11月 8日부터의 農地賃貸借法來法(BGB I S 2075)상의 농지임대차계약에 관한 告示와 異議 및 民法典의 第 585 條 b의 第 2 項 第 588 條에서 第 590 條 第②項까지, 第 591 條 第②項과 第③項, 第 593 條에서 第 594 條 d의 第②項까지, 또한 第

595條에서 第595條 a의 第②項과 第③項에 해당되는 경우의 農地賃貸借에 관하여,
b) 第1番 뒤에 다음의 내용이 첨부된다.

① a 그밖의 農地賃貸借

c) 第4番은 다음과 같이 규정한다.

① 임대차관계와 그밖의 用益관계의 취소 및 1971년 9월 3일자로 고시된 案의 聯邦收用法(BGBI I S 1565, 1807)의 第59條에서 第63條 第③項과 第④項에 있는 建物과 土地에 관한 收用權 더 나아가 연방법률공보 제Ⅲ부, 부칙 2331-2에서 공표되어 결정된 案에 있는 聯邦定住法の 보충을 위한 法律의 第7條 第②項에 따른 배상청구권의 확정과 손해배상의 확정, ”

2. 第1條에서 第2條에서 第2條 第②項까지의, 第3條, 4條, 6條, 7條, 11條, 18條, 第①項까지의, 또한 第20條에서 第46條 第①項까지의 술어인 “農民”은 “名譽審判院”라는 술어로 대체된다.

3. 第4條 第⑤項, 第6條 第①項, 第7條 第②項의 술어인 “農民”은 “名譽審判院”이라는 술어로 대체된다.

4. 第2條는 다음과 같이 變更된다.

a) 第①項은 다음과 같이 규정한다. “① 第1條에 표시된 절차에서 第1審에서는 區法院이 農業法院으로서 관할한다. 관할권은 第1條 第1審의 a에 있는 民事訴訟事件들에서도 독점적이다. 第2審에서는 고등법원이 관할하고, 第3審에서는 연방법원이 관할한다”

b) 第②項의 술어인 “職業判事”은 “배심원”으로 대체된다.

5. 第3條 第①項에서 “3”이라는 단어는 “4”로 바뀐다.

6. 第4條 第③項은 다음 표현을 보유했다.

“a 名譽審判院으로서는 다음과 같은 독일인만이 추천받을 수 있다.

① 農業을 主業 또는 副業의 범위 안에서 자력으로 행하고 있거나 또는 행했었던 사람,

② 法院組織法の 第32條에서 第34條까지의 어떤 부적격조건도 해당되지 않는 사람,

③ 州法에 따른 第1條 第1番과 第2番에 표시된 요건에 대한 당해 관청의 직책을 맡지 않는 사람

④ 農業과 林業의 직능대표 또는 그 하위조직이 第32條 第1節에 따라 법적 절차에 관여되는 한, 그 조직들의 간부 또는 업무담당자에 속하지 않는 사람
法院組織法の 第34條 第①項 第7番은 적용될 수 없다.”

7. 第5條는 다음과 같이 표현된다.

“第5條 명예심판원들은 직업관사들과 같은 완전한 범위와 동등한 선거권을 가지고 관사

직을 수행한다. 이들은 직업상의 비밀엄수·침묵을 지킬 의무를 진다.”

8. 第2節의 표제는 다음 표현을 사용한다.

“任意的 재판관할권을 가지는 農業訴訟”

9. 第9條에서 “그들”이라는 단어 다음에 “第1條 第1番과 第2番에서 第6番까지의 사건들에서”라는 말이 삽입된다.

10. 第11條에서 “이 법에 따라서”는 “이節에 따라서”로 바뀐다.

11. 第12條 第②項에서 “農業訴訟”이라는 말은 第1條 第1番 또는 第2番에서 第6番까지의 訴訟事件들”이라는 말로 대체된다.

12. 第13條는 폐기된다.

13. 第17條 第2行에서 “공정가격(공정 가격·과세 표준가격)” 다음에 “또는 경제적 가치”라는 말이 삽입된다.

14. 第19條는 다음과 같이 規定한다.

“第19條 법원의 調停이 토지의 양도 부채 또는 임대에 관한 결정을 포함한다면, 법원은 다른 해당 관청을 대신하여 다음과 같은 결정을 할 수 있다. 즉, 이 결정들이 농업용 또는 임업용 토지의 거래에 관한 규정들에 의해서 인정되는지 또는 農地賃貸借法の 규정에 의해 異議가 제기되는지를 결정할 수 있다.

15. 第20條 第①項에 다음의 第6番 a가 삽입된다.

“6 a 民法의 第585條 b 第②項에 따른 전문가의 임명”

16. 第32條 第①項은 다음과 같이 규정한다.

“① 농지임대차계약의 異議에 관한 (訴訟)節次에서 州法에 따른 당해 관청은 法律行爲의 양도의 인가에 관한 절차에서는 그 인가관청과 農業과 林業의 직능대표의 의견을 청취해야만 하고 구두진술을 할 수 있도록 소환해야만 한다.

17. 第32條 a에 따라서 “第3節 법적절차에 있어서의 비용”이라는 말은 삭제된다.

18. 第33條에서 “이 법에 따라서”라는 말은 “이節에 따라서”라는 말로 바뀐다.

19. 第35條는 다음과 같이 變更된다.

a) 제①항은 다음과 같이 規定한다.

“① 農地賃貸借法の 규정을 토대로 하고 民法의 第588條, 590條, 591條, 593條, 594條의 d, 및 595條 a의 규정들을 토대로 한 법적 절차에서는 事業所得이 다음과 같이 결정된다.

① 農地賃貸借法の 第8條 第①項의 경우에는, 절차에 관련되어 있는 法律關係의 공증을 할 때는 수수료 계산에 基準이 되는 所得에 따라서:

② 民法 第593條의 경우에는 賃借人의 經營成果의 재확정이 문제가 될 때는, 賃借人의

지금까지의 성과와 새로 제안된 성과 사이의 가치차이 때문에, 재확정을 위해 제안된, 그러나 최고 3년으로 된 기한에 따라 계산된다.

賃借人의 성과의 재확정이 문제가 되지 않을 때는, 최고가치가 8,000 마르크에 달하는 비율로 자유 재량에 따라서 :

③ 民法의 595 條 第⑥項, 第 595 條 a 의 第②項의 경우 및 農地賃貸借法の 第 8 條 第②項 第 1 行의 경우에는 임대차계약에 합의된 賃借人의 2 年間の 성과의 가치에 따라서 제안에 따라서 보다 짧은 시기가 절차의 대상이라면 그것이 표준이 된다.

④ 그밖의 경우에는 訴訟費用法の 第 30 條에 따라서

b) 第④項은 다음과 같이 규정된다.

“④ 第①項의 소송절차에서는 보편적인 소송절차에 대해서 및 判決을 종결시키는 결정에 대해서는

① 農地賃貸借法 第 8 條 第①項의 경우에는 전체 수수료의 1/2 이 청구되고 :

② 그밖의 경우에는 전체 수수료의 2 배가 청구된다.

第①項 第 1 番의 경우에 계약에 이의를 제기할 수 없다고 법원이 확정한다면, 수수료는 청구되지 않는다.

c) 第③項과 第 5 項은 폐기된다.

20. 第 40 條 第②項은 다음과 같이 규정된다.

“② 民法의 第 588 條 第④項, 第 590 條 第②項, 第 591 條 第②項과 第③項, 第 593 條와 第 594 條의 d 的 第②項, 第 595 條 第⑥項과 第 595 條 a 的 第②項과 第③項에 따른 訴訟節次 및 農地賃貸借法の 第 8 條 第②項 第 3 行에 따른 訴訟節次에서, 抗告의 訴訟節次에 대해서는 抗告가 인정됐을 때는 手數料가 請求된다.

21. 第 41 條 第②項의 용어인 “農業法院”은 州관할법원에 따르는것”으로 대체된다.

22. 第 45 條 第②項의 참조 “102 부터 107 까지”는 참조 “103 부터 107 까지”로 바뀐다.

23. 第 47 條 뒤에 다음이 삽입된다.

“第 3 節 재판이 진행중인 農業訴訟”

① 第 1 條 第 1 番 a 的 民事的인 法律訴訟들에서는 民事訴訟法이 적용된다. 그러나 이 法의 第 10 條와 第 20 條 第①項과 第②項은 이에 상응하는 民事訴訟法의 규정들을 대신한다.

② 이 法의 第 19 條, 第 23 條 第②項 第 46 條 第①項은 상응하게 적용될 수 있다. 이 法의 第 21 條 第②項의 第 2 行과 第 3 行은 上訴期限이 늦어도 告知후 5 개월이 경과하면 시작됨에 따라서, 즉 告知되지 않은 결정은 늦어도 송달후 5 개월이 경과하면 시작됨에 따라서 상응하게 적용될 수 있다.

24. 第 49 條는 폐기된다.

25. 第 51 條 第②項은 다음과 같이 규정된다.

“② 각 州들은 이 법의 규정들이 漁業權의 賃貸借에 관한 계약 및 農地賃貸借法の 第 11 條에 따라 규정된 소송절차 내에서 전적으로 혹은 부분적으로 적용될 수 있는지를 결정할 수 있다. 각 州들은 이 소송절차에 특성에 일치하는 추가 규정들을 발표할 수 있다.”

第四章 기타 聯邦法律의 變更

1. 聯邦法律公報 제Ⅲ부, 부칙 제 368-1 안에서 공표되어 결정된 案이며, 최종적으로 1982년 12월 23일자로 이 법의 第 81 條가 變更되었던, 변호사를 위한 聯邦手數料法은(BGBI I S 2071) 다음과 같이 변경된다.

第 63 條 第④項 第 1 行에서 “第 35 條 第①項 문자 a ”라는 말은 “第 35 條 第①項 第 1 番”으로 대체된다.

2. 연방법률공보 제Ⅲ부, 부칙 第 311-1 案에서 공표되어 결정된 案이며 최종적으로 1984년 12월 20일자로 이 법의 第 5 章이 변경된 화해및조정에관한법률(BGBI I S 1693)은 다음과 같이 변경된다:

第 52 條 第②項에서 숫자 “ 585 ”는 숫자 “ 592 ”로 대체된다.

3. 연방법률공보 제Ⅲ부, 부칙 제 311-4 안에서 공표되어 결정된 案이며, 최종적으로는 1984년 4월 13일자로 이 법의 第 13 章이 변경되었던 破産法(BGBI I S 601)은 다음과 같이 변경된다.

第 49 條 第①項 第 2 番에서 숫자 “ 585 ”는 숫자 “ 592 ”로 바뀐다.

4. 聯邦法律公報 제Ⅲ부, 부칙 제 7813-1 안에서 공표되어 결정된 案의 賃貸借信用法은 다음과 같이 변경된다.

a) 第 1 條는 다음과 같이 규정된다.

“第 1 條 農業用 土地의 賃借人은 信用機關이 그에게 허락된 대부를 담보하기 위해서 그에게 속하는 부속물에 대해 이 법에 따른 점유양도없이 저당권(民法의 第 1204 條 第①項)을 설정하도록 할 수 있다.

b) 第 2 條 第②項, 第 5 條 第①項, 第 9 條와 第 11 條의 第①項 第 2 行, 第 3 行, 第 4 行, 및 第 12 條와 第 15 條의 第①項과 第③項에서 술어 “임대차 신용기관”은 술어 “신용기관”으로 바뀐다.

c) 第 13 條 第②項의 第 1 行은 다음과 같이 규정된다.

“이 법에 따라 보장된 청구권은 債權信用機關에게만 양도될 수 있다.
第 2 條 第①項에 표시된 법정에서 공고되어야 한다”

e) 第 17 條에서부터 第 19 條까지는 삭제된다.

5. 1976 년 3 월 29 일자의 農家法을(BGB I I S 881 : 1977 S 288) 개정하기 위한 두번째 法의 第 2 章의 내용에 있는 農家訴訟事件에 대한 訴訟節次法의 第 3 條 뒤에 다음의 第 3 條 a 가 삽입된다.

“ 第 3 條 a 세무소는 經濟的 價値가 과세표준가격확인에 따라 또는 신청에 의해 착수된 조사에 따라 다음과 같은 경우에는, 農業法院에게 농업과 林業經營農家の 經濟的 價値를 통지한다.

a) 經濟的 價値가 적어도 10,000 DM되는 것이 10,000 DM이하로 줄었을 때,

b) 經濟的 價値가 20,000 DM이하인 것이 최소한 20,000 DM으로 올랐을 때,

c) 처음으로 조사되어서 최소 20,000 DM에 달했을 때 ”

통지는 최소한 매년 1회로 시행된다.

第五章 經濟規程

이 法의 效力發生時에 미결로 있는, 農地賃貸借契約에 관한 民事的 法律訴訟들은 종전까지 적용된 訴訟節次法의 규정에 따른다.

第六章 베를린 약관

이 法은 第 3 引渡規定의 第 13 條 第 1 項에 따라 베를린주에서도 적용된다.

第七章 效力發生

第 2 章은 공포후 다음날부터 效力이 발생한다. 이 法의 그밖의 조항들은 1986 년 7 월 1 일자로 效力이 발생한다.

전술한 法은 이 문서로써 작성되고 연방법률공보에 공포된다.

1985 년 11 월 8 일 Bonn

연방대통령 Weizsäcker

연방수상 Dr. Helmut Kohl

연방법무부장관 Engelhard

연방식량, 농업, 임업장관 I. Kiechle

農地賃貸借契約의 申告와 異議에 관한 법률(農地賃貸借法—LPachtVG)
(Gesetz über die Anzeige und Beanstandung Von Landpachtverträgen)

1985년 11월 8일 제정

聯邦議會는 州議會의 동의를 얻어 다음의 법률을 의결했다.

第1條(적용범위) 民法의 第585條에 따른 農地賃貸借契約이 이 法の 규정들에 해당된다.

第2條(통고) ①賃借人은, 第3條의 규정과 관계없이, 계약문서를 통한 農地賃貸借契約의 체결 또는 農地賃貸借契約의 내용전달을 통한 구두계약체결을 해당 관청에 통고해야만 한다. 이는 또한 통고의무가 있는 農地賃貸借契約에 포함되어 있는 결정들, 즉 賃貸借物件, 賃貸借期間, 계약이행의 결정들을 합의해 변경했을 때도 적용된다. 그러나 이는 그 변경이 法院에서 또는 berufsständisch의 賃貸借仲裁裁判所에서 조정중이지 않을 때에 해당된다.

②農地賃貸借契約의 체결과 계약의 변경은 그들의 합의후 1개월 이내에 통고되어야 한다.

第3條(예외) ①통고의 의무는 다음의 경우에는 해당되지 않는다.

1. 관청이 주도한 訴訟節次의 범위내에서 체결된 農地賃貸借契約
2. 夫婦사이에 체결된, 또는 직계친족, 3촌 이내의 방계친족, 2촌 이내의 인척이 되는 개인들 사이에서 체결된 農地賃貸借契約

②州정부는 이法の 시행을 완화시키기 위한 法을 제정하여 일정 규모까지의 經營農家 혹은 土地의 農地賃貸借契約에 대해 통고의무를 제외시킬 수 있다. 다만 이 法の 적용이 필수적이 아닐 경우에 한해서 그렇다.

第4條(異議) ①해당 관청은 다음의 경우에는 통고해야 할 農地賃貸借契約 또는 통고해야 할 계약변경에 대해 이의를 제기할 수 있다.

1. 賃貸가 토지이용권의 불합리한 분배, 특히 農業과 林業에 이용가능한 地面의 불건전한 가치를 의미할 때.
2. 공간적으로 또는 경제적으로 결합되어 있는 한 필지의 토지 또는 여러 필지의 토지가 賃貸를 통하여 이용에 비경제적으로 분배되었을 때.
3. 賃貸料가 합법적인 경영에 있어 지속적으로 목표할 수 있는 소득에 대해 적절한 비율이 아닐 때.

②第①項 第1番의 의미로 토지이용권의 불건전한 분배는 일반적으로 賃貸가 농업구조의 개선을 위한 조치에 저해될 때에 해당한다.

③經營農家 또는 농업용 토지가 賃貸된다면, 토지이용권의 불건전한 분배가 존재하는가 하는 문제의 판단에 있어서 다음의 경우에는 兼業農民은 專業農民과 대등하다.

1. 兼業農民이 農民의 老後保障에 관한 法の 第1條 第③項의 의미에서의 農業經營者일 때.
2. 賃貸된 營農體 또는 토지의 경영을 통하여 兼業農民과 그의 세대에 속하는 가족구성원의 생계의 기반이 본질적으로 개선되었을 때.

④州정부는 그 州의 농업구조적 상황을 특별히 고려하여 이 法の 시행을 완화시키기 위하여 營農體 또는 토지가 賃貸될 수 있는 한계를 법제화하여 규정할 수 있다. 이때 토지이용권의 불균전한 분배는 허용되지 않아야 한다.

⑤第①項 第2番이 의미하는 비경제적 분배는 일반적으로 賃貸를 통하여

1. 公共的 目的과 方法으로서 병합된 토지 또는
2. 그 취득이 公共的으로 장려된 토지의 用益權이 그 절차의 목적 또는 장려의 목적에 위배되게 변질되었을 때에 발생한다.

第5條(制約規程) 農地賃貸借契約과 계약의 변경이 第4條에 따라 이의가 제기될 수 없는 경우는, 이것이 한쪽 계약당사자를 위한 制約이 부당하지 않을 경우이다.

第6條(관할권) 공간적인 관할권은 賃貸人의 農場이 所在하고 있는 관청에 있다. 이러한 農場이 없는 경우에는 賃貸된 토지의 전부 혹은 대부분이 그 구역 안에 위치한 관청에 관할권이 있다.

第7條(異議절차) ①農地賃貸借契約 또는 계약변경의 이의에 관한 결정은 계약체결 또는 계약변경의 통고 이후 1개월 이내에 문서에 의한 회담을 통해 행해져야 한다. 賃貸借契約의 심사가 오래 걸릴 것으로 예측된다면, 유예기간의 만료 이전에 계약당사자들에게 經過審査에 대한 中間回答이 전해져야만 한다. 이것을 통해 유예기간이 2개월로 연장된다. 계약당사자들에게 異議결정이 공고되지 않은 채 유예기간이 만료된 경우에는, 農地賃貸借契約 또는 계약변경은 이의가 제기되지 않은 것으로 간주된다.

②異議決定안에서 계약당사자들은 農地賃貸借契約이나 계약변경을, 최소한 결정의 공고 이후 1개월은 되어야 하는 일정 시점까지, 폐기하거나 특정한 방법으로 변경하도록 명령받을 수 있다. 만일 계약당사자들이 그 명령에 응하지 않는다면 農地賃貸借契約이나 계약변경은, 미리 일방의 계약당사자가 법원의 판결을 원하는 신청을 제출하지 않는 한, 유예기간의 만료와 함께 폐기된 것으로 간주된다.

③계약당사자들은 법적 판결을 신청하는 것이 허락된다는 異議決定이 있을시에 그 신청을 제출해야 하는 法院과, 그 法院의 소재지와 엄수해야 할 유예기간에 대하여 통지받을 수 있다.

第8條(農業法院의 판결과 명령) ①일방의 계약당사자가 법적 판결을 신청한다면, 農業法院은 農地賃貸借契約에 대해 이의를 제기하지 않아야 할 것인지를 확인하거나 또는 農地賃貸借契約을 폐기할 수 있다; 이것은 계약변경에도 동일하게 적용된다. 農業法院이 第4條 第①項 第3番에 기초한 異議를 근거없다고 인정한다면, 農業法院 그 계약을 폐기하는 대신에 그 점에 있어서 계약을 변경시킬 수 있다.

②일방의 계약당사자의 신청에 따라 農業法院은 폐기된 農業賃貸借契約의 청산에 관한 명령을 내릴 수 있다. 農業法院의 명령의 내용은 계약당사자들에게 계약내용으로 간주된다. 이 계약 내용에 관계된 소송사건들에 대해서 農業法院은 신청에 따라 판결할 수 있다.

第 9 條(農業法院을 통한 農地賃貸借契約의 변경 금지) 통고해야 할 農地賃貸借契約의 변경에 관한, 민법의 第 593 條 第④項에 따른 신청은 그 계약이 통고되었을 때에만 허용된다.

第 10 條(法的 經過措置) ①통고해야 할 農地賃貸借契約이나 통고해야 할 계약변경이 기한에 맞게 통고되지 않았다면, 관할 관청은 통고를 요구할 수 있다.

②農地賃貸借契約이 第 7 條와 第 8 條에 따라 폐기되었다면 관할 관청은 계약당사자들에게 이미 행해진 임대차물의 점유양도를 적절한 기한 내에 소급적용하여 요구할 수 있다.

③第①項과 第②項에 따른 조치들의 합법성에 관해서는 農業法院이 신청에 따라 판결한다.

第 11 條(漁業賃貸借) 경영체나 토지가 대부분 漁業에賃貸된 계약에 대해서는, 각 州의 법규들이 같은 내용이거나 대립되는 규정들을 포함하지 않는 한, 이 법이 적용된다.

第 12 條(進行중인 訴訟節次에 관한 法規) ①미결인 통고절차와 이의절차에 있어서 및 이 법이 효력발생시에 미결된 채로 있는 법적 판결에 관한 신청의 절차에 있어서, 그 판결 및 그 이후의 절차는 종전까지 적용되던 규정에 따라 이루어진다; 이것은 이 법에 따른 통고의무가 없는 農地賃貸借契約과 계약변경에도 적용된다.

② 1932 년 4 월 28 일자의 바이에른 Almsgesetz(Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechts IV S 359)의 규정들은 여기에 관계되지 않는다. 그것에 따라 인가된 農地賃貸借契約은 이 법이 의미하는 바의 통고된 것으로 간주된다.

第 13 條(Berlin 약관) 이 법은 第 3 진행중인 訴訟節次에 관한 法の 第 13 條 第①項의 조치에 따라 베를린州에서도 적용된다.

第 14 條(효력발생) ①이 법은 第②項을 제외하고는 1986 년 7 월 1 일자로 효력이 발생한다. 동시에 第 12 條 第①項을 제외하고는, 연방법률공보 제Ⅲ부, 부칙 제 7813 - 2호에서 공표되어 결정된 案이며 1974 년 3 월 2 일자의 법에 의해 변경되었던 농업용 임대차물에 관한 법(農地賃貸借法)은 폐기된다.

②第 3 條 第②項과 第 4 조 第④項은 공고후 다음 날에 효력이 발생한다.

전술한 법률은 이 문서로써 작성되고 연방법률공보에 공포된다.

1985 년 11 월 8 일 Bonn,

연방대통령 Weizsäcker

연 방 수 상 Dr. Helmut Kohl

연방 식량, 농업, 임업장관 I. Kiechle