

術語分歧 (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/symwrt78](https://doi.org/10.67330/symwrt78)

形式定義。術語分歧是指不同法律體系的評價詞彙之間未能建立一對一對應關係。根據本系所調查的資料，其常見形式有五種：等價詞缺失，即某個體系從未以單一術語形成某個概念；方向性配對，即某一體系將「增加」與「減少」分別命名，而另一體系則使用一個中性名詞——或沿著同一軸線更進一步，完全不使用名詞，而是由動詞承載該規則；同一詞彙具有不同指稱對象；制度名稱在翻譯中無法保留原意；以及 曆法年代。前三者屬於詞彙上的差異；後兩者則屬於指稱上的差異——某機構在特定日期所使用的名稱，以及記載該日期的曆法。缺乏對應詞彙並不意味著另一套系統缺乏該概念：它可能透過多個術語、一個動詞，或某種法律機制來表達該概念。差異在於兩套系統之間的關係，而非任一系統的缺陷。

The scheme 在本刊各語言中的表述。所列對應語為該法域估價或徵收文獻中最常用者；兩者並用時，一併列出。

UK ENGLISH	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
AMERICAN ENGLISH	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
GERMAN	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
FRENCH	l'opération
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra / o melhoramento (Brazil)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
ARABIC	المشروع (al-mashrū'; Maghreb: العملية / الأشغال)
RUSSIAN	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
JAPANESE	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
CHIN. (TR.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect 在本刊各語言中的表述。所列對應語為該法域估價或徵收文獻中最常用者；兩者並用時，一併列出。

UK ENGLISH	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
AMERICAN ENGLISH	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
GERMAN	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
FRENCH	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
SPANISH	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
ARABIC	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
RUSSIAN	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
JAPANESE	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)

KOREAN	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
CHIN. (TR.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

直觀說明。本條目的討論範圍屬語言學與比較研究範疇：其關注的是詞彙——即在語言邊界處，估值術語會產生何種變化——而非任何法律體系的實質內容，且係為需跨司法管轄區撰寫或閱讀報告的估價師而撰寫。在本文所探討的所有法律體系中，主題皆為強制徵收（徵用；在美國術語中稱為公權徵用）及其估價規則。

一位從事跨境工作的估價師，面臨的是此問題最危險的形式：並非某個無法翻譯的詞彙——這種失敗會顯而易見——而是某個能順利翻譯卻被套用在錯誤對象上的詞彙。俄文 проект 看起來像「project」，且每本辭典都收錄此詞；但在法規語境中，它指的是設計文件——即圖紙與文件——而非為此徵用土地的計畫本身。若以該詞搜尋該「計畫」，搜尋結果盡是紙張文件。此翻譯在詞彙上看似合理，但在功能上卻是錯誤的。

因此，本條目所闡述的學科並非翻譯，而是對齊：在將一個術語跨越邊界之前，先釐清該術語在本語系中發揮什麼功能，然後探究該功能在另一語系中如何體現——這可能是另一個詞、一組詞語、一個動詞短語，甚至可能什麼都不是。下文的五個部分歸類了對齊失敗的各種情形，因為這些失敗——有別於詞彙本身——數量有限且反覆出現。

對應規則。正確的翻譯未必是字面最接近的詞彙，而是能在另一法律體系中發揮相同功能的術語、表述或法律機制。看似合理的翻譯並不同於法律等價性的證明：兩種表述雖可自然地翻譯成相同的英文短語，卻可能指涉不同的規則；而可用的翻譯，絕不能單憑其本身就認定兩個法律體系是相符的。

本文中關於特定文獻的所有陳述，均已參照本期之原始文本進行核實，惟若該文獻的腳註中另列出其他來源並以劍形符號標示者除外：該來源可能為謄本、彙編鏡本、實務者評註或新聞報導。腳註標記：[P] 主要官方文本；[T] 謄本；[M] 彙編鏡本；[C] 實務評論；† 未與原始文本核對。若某表格已向該部門通報但尚未經核實，則予以刊載並標示為待定；若某用語的核實工作仍在進行中，則該處留白而非填補。本條目絕不主張兩個系統完全一致：表格中的兩行可能看似相似，讀者亦可加以比較，但措辭的相似並不同於法律條文的相同。

估價實務中何處遇到。1. 缺失的對應詞。某個系統對某個概念有單一術語，而另一個系統則沒有——這並不意味著另一個系統缺乏該概念。最明顯的例子是「徵用權」(*eminent domain*)，這主要屬於美國的專用詞彙；其通用術語為「強制收購」(*compulsory acquisition*)和「徵收」(*expropriation*)，而針對美國以外地區撰寫的報告應使用這些術語。

更深層的案例是 所載的方案——這是英聯邦法中對「其對價值的影響應予忽略」的工程項目的稱謂（參見 公共專案及其對價值的影響）——此種忽略即美國實務上所稱的「專案影響」或「專案範圍」規則。在英聯邦及美國以外，僅有日本與韓國針對該類工程設有單一定術語；其他地區則將其區分處理。德國 將其區分為：現代用法稱之為 *das Vorhaben*；而學說傳統（在大陸法系國家中，「學說」意指法學學者的著作，有別於判例法）則稱之為 *das Unternehmen*，此觀點見於 § 87 FlurbG (*Unternehmensflurbereinigung*)¹，且「不予考量規則」並非基於任何特定方案，而是取決於徵收本身所產生的效果——§ 95(2) Nr. 2 BauGB 排除「Wertänderungen ... infolge der bevorstehenden Enteignung」（因即將進行的徵收所導致的價值變動），² 法律學者與法院 將此稱為 *enteignungsrechtliche Vorwirkung*。法國則稱 *l'opération*（「travaux ou opérations」，L. 322-2, dernier alinéa）。³ 西班牙的法定術語是 *el proyecto de obras*（art. 36.1 LEF：“plano o proyecto

¹ *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) (“Nachteile ..., die durch das Unternehmen entstehen”; the procedure is known as *Unternehmensflurbereinigung*); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

² *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

³ Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on

de obras”);⁴ 現代都市規劃術語則是 *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015)。⁵ 巴西則使用 *a obra* 和 *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5)。⁶ 土耳其的 *Kamulaştırma Kanunu*, m. 11,⁷ 則稱 *imar ve hizmet teşebbüsü* — 而 *teşebbüs* 意指「承攬」，而非「proje」；該借詞並非法定術語。

在俄羅斯法規中，「工程」被視為「對象」：объект（如 строительство объекта федерального / регионального / местного значения 所示——建造具有聯邦、地區或地方重要性的對象）。「方案不予考量」原則最接近的類比規定見於兩處：《土地法典》(ZK RF)、art. 56.8(5)、⁸，該法典重視先前的使用狀況，並規定規劃中的徵用不應被納入考量（Планируемое изъятие ... не учитывается），以及 art. 56.8(8) 連同《民法典》(GK RF)、art. 280，根據該規定，通知發出後的改良工程風險由所有權人自行承擔。《民法典》art. 281(2) 並未包含此類排除條款，而將其援引為若該條款確有此規定，乃是本部門在報告中常見之謬誤。

以阿拉伯語起草的法規存在差異。在埃及和海灣地區，「المشروع」(*al-mashrūʿ*) 是一個真正的法定名詞：埃及第 10/1990 號法律，art. 2；⁹ 卡達 2022 年第 8 號法律，arts. 6–7；¹⁰ 科威特 1964 年第 33 號法令¹¹ 提及 العامة المنفعة مشروع (公益工程)。採用法國模式的馬格里布法規則使用 العملية / الأشغال (營運 / 工程) 一詞——例如阿爾及利亞第 91-11 號法律，arts. 6 and 9。¹² 此外，缺失的可能是名稱而非法規本身：埃及存在一項真實但範圍狹窄的例外規定——art. 18 根據第 10/1990 號法律，若徵用發生在先前為公共利益項目所產生的增值——若徵收發生在五年內——而 art. 17 則將部分徵收後剩餘土地的價值變動納入考量：增值——改良（工程導致業主保留土地價值的上升；在美國實務中稱為「特殊利益」）——將從補償金額中扣除；而價值減少——即「惡化」（英國用語；在美國實務中稱為「剩餘地塊損害」或「分割損害」）——則將計入補償金額 (الجزء قيمة نقصت أو زادت إذا ...)。但在所調查的阿拉伯語起草法規中，並不存在通用的「無方案」規則，而現有的狹義規則也並無公認的統稱。報告應如實陳述，而非自行造詞。

東亞可分為三部分。日本的《土地徵收法》(1951 年第 219 號法案)¹³ 包含一個真正的法定術語：事業 (*jigyō*)，arts. 2–3，其上衍生出「計畫核准」(事業の認定，art. 16) 以及相關名詞起業者 (承辦單位) 和起業地 (計畫用地)。韓國的《土地補償法》(토지보상법) 與該結構相類似：공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2))，¹⁴ 與 사업인정 相對應於日本的專案核准。台灣的《土地徵收法》(土

legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁴Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

⁵Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; source not recorded. †

⁶Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); as originally published; consolidation not re-verified; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

⁷Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: Wikisource transcription. [T]†

⁸Zemelný Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); consolidated mirror, statutory text only. [M]†

⁹Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: corrected transcription. [T]†

¹⁰Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

¹¹Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed. [C]†

¹²Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

¹³Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

¹⁴Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

地徵收條例) 規定興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),¹⁵ 與基本名詞事業 相對應。中華人民共和國 則屬反例：沒有任何專業術語可用作估值參考。(中華人民共和國本身也構成一個獨特的語境，一般框架無法套用：城市土地歸國家所有，農村土地歸集體所有，而持有人持有固定期限的土地使用權；如同租約，該權利隨剩餘期限縮短而貶值，其估值取決於剩餘年限——這並非永久產權(以美國術語而言，即「絕對產權」)。¹⁶法定的集體名詞是「建設活動」(建設活動，*jiànshè huódòng* —— 建設活動：《土地管理法》(土地管理法) art. 45；國務院第 590 號令，art. 9)；「規劃」(¹⁶，建設項目) 僅作為泛指規劃的名詞 (arts. 52–53) 而存在，絕不可視為等同概念。

2. 方向性詞組、中性名詞或動詞。方向性詞組針對變動的兩個方向使用不同的表述——一個術語表示價值增加，另一個表示價值減少——而本期刊則使用單一的中性表述「價值影響」(*value effect*)。在本期調查的法規資料中，沒有任何法規使用一般抽象名詞作為該方案對價值本身所產生影響的專用術語。有些法規僅以方向性表述(增加、減少)；其他法規則使用中性名詞來表示價值變化(德語 *Wertänderungen*、法語 *changements de valeur*、韓語 *가격의 변동*)，但並未將其作為專用術語。德國將 *Wertsteigerung* 與 *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB) 並列，而 *Wertänderung* 則作為中性形式。在方向性詞彙方面，法國《民法典》僅使用 *plus-value* (L. 321-5，餘額抵銷)，而西班牙則僅使用「增益」一詞；*moins-value* 是法律學術界的術語，並未出現在《民法典》中。「不予計入」一詞 (L. 322-2) 採用中性詞 *changements de valeur*，因此涵蓋增加與減少兩種情況。西班牙有 *plusvalía* (art. 36.1 LEF) ——僅指增加方面——以及 *expectativas*，用以表示「期望價值」(基於未來收益或尚未實現之許可所產生的價值；art. 36.2 TRLSRU)。巴西則將 *valorização* 與 *depreciação* (DL 3.365, art. 27) 配對使用；歐洲葡萄牙語的專業術語為 *mais-valia* (CE art. 23.º/2：「não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar ... da própria declaração de utilidade pública da expropriação」)，本議題已參照 Lei n.º 168/99 的彙編文本 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) 以及頒布時的公報文本 (Diário da República ——葡萄牙官方公報，用於頒布其法規 —— I Série-A, n.º 219, 1999 年 9 月 18 日) 進行核實。土耳其將 *değer artışı* 與 *değer düşüklüğü* (m. 11–12) 配對，且其 m. 12 規定，針對部分徵收裁決所作的(抵銷)設有上限：扣除額不得超過被徵收部分補償金的一半。採用阿拉伯模式的法令將 *الزيادة / القيمة في النقصان* (價值的增加 ~ / 減少) 並列；埃及的「增值」專用術語為 *التحسين* (*al-tahsîn*；即「增值稅」，針對因公共工程而使土地增值的業主所徵收的稅款：*التحسين مقابل*) ——而這並非 *المضافة القيمة*，後者屬於增值稅的術語範疇。

俄語位於該軸線的動詞一端：其規範手法是動詞化的，而非名詞化的——效果「不予考慮」(*не учитываются*) ——且不存在「藝術」一詞的名詞形式。當俄語報告需要使用本期刊分析中所用的該名詞時，該部門建議的譯法為 *изменение стоимости*，並搭配 *прирост / снижение стоимости* 這對詞組。

東亞各國的法律條文則完全摒棄了這一核心概念：它們並非採用名詞或動詞，而是運用結構性機制(例如「價值凍結日」及「禁止抵銷規則」)。在日本的法律條文中，並未針對該機制對價值的影響界定任何專業術語；其機制純屬結構性安排。Art. 71 規定在項目核准公告發布時凍結價值(價格固定制)，其價值僅會因整體價格波動而遞延調整(物価の変動)；art. 90 將該計畫衍生的利益命名為——起業利益 (*kigyō rieki*)，此為法定名詞——並禁止將其與分割損失(因被徵收部分與保留土地隔絕所造成的損失；在美國實務中稱為「分割損害賠償」)相互抵銷。針對該被排除收益的法理名詞為開發利益 (*kaihatsu rieki*)；物価の変動(價格變動)則為普通描述性短語，而非專業術語。本期未經核實來源清單中仍有兩項日本資料(見《序言》附錄中的待處理清單)：1962 年內閣決議的補償標準綱要(公共用地的取得に伴う損失補償基準要綱)，該文件可能包含明確的「無

¹⁵Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

¹⁶Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked; verified at gov.cn (State Council). [P]

方案」表述，但尚未查閱，以及最高法院於 2002 年 6 月 11 日針對 art. 71 案所作之判決¹⁷，此處引自法理論述而非判決書正文。

韓國《憲法》第 67 條第 2 項規定了一項一般性的「不計入規則」，其內容如下—— 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다（若土地價格因該公益事業而發生變動，則不予考慮）——此規定建基於名詞 가격의 변동；而第 70(1) 條 지가의 영향（對地價的影響）是所有經調查之法規中，最接近字面意義上「價值效應」的表述。該法理即為 개발이익 배제 원칙（排除開發利益），憲法法院於 89heonma107 號案（1990 年 6 月 25 日），¹⁸ 中裁定，該原則將 개발이익 排除在全額補償所涵蓋之客觀價值範圍之外；而《開發利益返還法》將 개발이익（第 2 條第 1 項）定義為 超過土地價格正常漲幅之增幅。此項保留條款具有重要性：개발이익 僅限於增值部分，且無法解決折舊這一層面。

在台灣的相關法規中，未發現對應的名詞，亦未發現完整的「不考慮市場價格」條款。《Art. 30》採用徵收當期之市價（收購時當前的市場價格），並每六個月檢視一次市場價格的波動範圍（市價變動幅度）；實施細則的 art. 30 則以 單向棘輪機制確定日期——若當前市價低於公告價格，則以公告價格為準，因此貶值將被抵銷，而增值則不會被系統性地排除——且評估規則¹⁹ 的 art. 7 條款排除受預期因素影響的交易（期待因素影響之交易）排除於可比交易之外。其方向性術語為增值 / 漲價 對比減損 / 貶值，依據憲法原則漲價歸公（art. 143）。

在針對中華人民共和國所審查的法律文件中，未發現任何「方案不予採納」的規定。第 590 號法令（art. 19）設定了 最低標準：補償金額不得低於徵收決定公告日當日可比不動產的市場價格（征收決定公告之日）；2011 年《評估措施》（arts. 10–11）將估值日定為公告日，並規定僅須排除租賃、抵押及扣押等因素。農村土地採用行政設定的區片綜合地價（綜合區價，由各省依據《土地管理法》art. 48 制定），在此制度下不存在市場反事實。實務中的方向性對應關係為增值 / 貶值。此項否定結論基於兩項國家法規及 2011 年的措施；地方規定與國家估價標準尚未受到檢視，而附錄中待處理的帳簿記錄了此項限制。

實務準則：在適用「方向性配對」制度時，應援引該配對，而非其中一方。若僅援引其「增值條款」，可能會錯誤詮釋一項同時涵蓋貶值情形的規定——此錯誤在公共專案及其對價值的影響一案中，已針對採用「對稱規則」的司法管轄區有所記載。

3. 詞語相同但指稱對象不同。價值基礎與估價方法的核心要點在於區分「價值基礎」（指評估必須得出的價值類型，例如市場價值）與「估值方法」（指用以得出該數值的程序，例如成本法）。在波蘭，《不動產管理法》（*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN）²⁰ 將這兩項概念分別闡述於兩條條文中，並闡明為何此區分至關重要。*wartość odtworzeniowa*（重置價值）一詞是價值的基礎（第 150 條）。而用以推算該價值的成本法則是獨立的，並有其專屬名稱（第 152(3) 條）。若譯者將兩者均譯為「成本法」，即忽略了法規中的區分。若估價師將「重置價值」視為一種方法，便是將價值的種類與估價程序混為一談。本文開頭討論的俄語詞彙 *проект*，則屬相反情況：在那裡，一個看似熟悉的詞彙指向了錯誤的對象；而在這裡，兩個截然不同的法定概念卻被合併為一個英文短語。

4. 翻譯後無法保留原意的機構名稱。法院體制的術語會迅速過時，這既是時間上的差異，也是語言上的差異：某個時間點上正確的名稱，在另一個時間點上就不再是對該機構的正確指稱。若估值報告以過時名稱指稱某個法庭，不僅會損害其公信力，更糟的是，可能會使引述內容看似指向

¹⁷Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

¹⁸Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990（將開發收益（*gaebal iik*）排除在客觀價值之外，全額補償涵蓋）；provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

¹⁹Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

²⁰*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

錯誤的法庭，或是指向在相關日期並不存在的法庭。以下三個例子可說明此點。在墨西哥，隨著 2024 年的司法改革，高等法院（*Salas*）已不復存在。²¹ 經選舉產生的最高法院（*Suprema Corte*）自 2025 年 9 月開始運作，僅以全院合議（*Pleno*）形式開庭。改革後撰寫的報告不應將現行判決描述為出自某個分庭（*Sala*）；2025 年 9 月之前的分庭判決仍應以其所屬分庭為依據進行引用。在匈牙利，地區法院——大型案件的一審法院，同時也是地方法院的上訴法院——自 2012 年 1 月 1 日起改稱為 *törvényszék*；「縣級法院」（*megyei bíróság*）是 2012 年前的名稱。²² 巴基斯坦設有聯邦憲法法院，該法院係依據 2025 年 11 月通過的第 27 號憲法修正案設立；²³ 因此，最高法院已不再是憲法問題的終審法院，這與 2025 年 11 月之前文獻所述不同。

5. 曆法年代。同樣的對齊問題不僅影響日期，也影響文字。台灣的法律文件採用「中華民國」年號：民國 115 年對應於 2026 年。日本的法律文件採用「令和」年號：令和 8 年等於 2026 年。泰國的法律文件則採用「佛曆」，比公曆早 543 年。若因紀年偏移而導致估值日期被錯誤轉換，這並非排版錯誤。此錯誤會使估值日期及證據基礎產生數十年甚至數世紀的偏差。當報告引用此類文件時，應同時提供兩種形式：「民國 115 年（2026 年）」。

估價計算示例。一位代表貸款方的倫敦律師，持有以一處預計將被道路工程徵用的德國土地作為擔保的貸款。該律師詢問一位估價師，德國法律如何處理英式報告中所稱的「該計畫對價值的影響」。

這種天真的做法依賴於字面對應：將「該方案」（顯然即「*das Projekt*」）進行翻譯，在《建築法》（*BauGB*）中搜尋該詞，未找到相關規定，進而推論德國法律中並無「方案規則」。根據第 1 條或第 3 條，上述每個步驟皆屬謬誤。

「對應路徑」首先探討「該方案」在原法系中發揮何種功能——也就是說，其效果應被忽略的承諾被稱為什麼——接著再探討德國法律中由何種制度履行該功能。在當前用法中，該承諾稱為 *das Vorhaben*；而在學說傳統中，則稱為 *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG)。然而，不計入規則並未與特定名稱的法律行為綁定：§ 95(2) Nr. 2 BauGB 排除因即將發生的徵收所導致的任何價值變動——「*Wertänderungen ... infolge der bevorstehenden Enteignung*」——也就是該學說中的 *enteignungsrechtliche Vorwirkung*，即徵收本身所產生的預先效應。此外，「價值」一詞的表述採用了對立概念，*Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB)，因此該報告同時涵蓋了這兩者。

該摘要並未將「該方案」進行翻譯，亦未聲稱這兩套制度是等同的。相反地，摘要說明德國法律是透過一項基於徵收預先效力的規則來處理此問題，而非透過某個特定方案，並列出了相關的德國法律術語及條文。「對照」部分以各自的術語呈現兩套制度，將其並列顯示，讓讀者得以進行比較。

對結論可辯護性的意義。一份涉及多個司法管轄區的報告應：

(a) 在首次使用該術語時，應標明其源語言名稱、暫譯，以及該術語所出自的法律文件與條文，以便讀者能自行核對對應關係，而非盲目採信；

(b) 切勿斷言兩個系統中的術語是等同的，而應闡明每個術語在其各自系統中的功能，並透過將它們並列比較，讓兩者之間的差異自然顯現；

(c) 將方向性對應關係視為一對一對應關係來引用，因為若僅引用增強項，可能會錯誤地表述一項同時涵蓋折舊的規則；

(d) 將所有尚未與其文本進行核對的表單標記為「待處理」，如同本條目首個版本對 *mais-valia* 所做的那樣，直到葡萄牙文文本經核對為止；

²¹Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the *Suprema Corte* “se compondrá de nueve integrantes ... y funcionará en Pleno”); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

²²2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bsz.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

²³Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced*; *citation pending*. †

(e) 應使用現行機構名稱及雙格式日期，因為過時的法院名稱或轉換錯誤的紀年，屬於錯誤，而非風格問題。

跨境報告之所以常會失敗，是因為將術語翻譯成本地系統的詞彙，會營造出一種虛假的流暢感，並可能導致誤解。那些明確指出差異的報告，雖然可能較難閱讀，但更為準確，也較不易受到質疑。

Cross-references: 011 公共專案及其對價值的影響 — 該概念本條目追蹤該概念在各系統中的詞彙。

012 估價的目的 — 該分類中，本條目所屬學科所對應的規則 (e)。

詞典：術語分歧；方向對；價值的基礎。

本期「近期法院判決」專欄涵蓋：歐盟；英國；中東與北非；東亞；南亞；北美；南美。

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (013-terminology-divergence.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = wartość; etc.)

:- module(terminology_divergence,
  [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
    ↪ nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
```

```

% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scler.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified).    % checked this issue against the source the entry's footnote names (
    ↳ primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german, 'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german, 'das Unternehmen',   doctrine,      verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french, 'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',     modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',           statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyektu
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory, verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -----

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

```

```

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
    ↪ Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong -----
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
    ↪ ').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
    ↪ commentary where absent.

value_language(german, 'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french, 'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
    ↪ verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisti', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

```

```

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
    ↪ 56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
    ↪ Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
    ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
    ↪ appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
    ↪ enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
    ↪ expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
    ↪ mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
    ↪ qupian zonghe diji), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).

```

```

disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a),Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
    ↪ losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
    ↪ only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,      115,  1911).
calendar_era(reiwa,       8,   2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

```

```

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
    ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreachable').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
    ↪ only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-

```

```

\+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
    equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
    ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
        ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
            cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
        value_language(L, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 == Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C <= 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed-n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference, [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
    ↪ the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
    ↪ proof of legal equivalence.").

```