

南美洲近期法院案例：阿根廷、玻利維亞、巴西、智利、哥倫比亞、厄瓜多、圭亞那、巴拉圭、秘魯、烏拉圭

由 AI 將葡萄牙語及西班牙語翻譯成英文

每項翻譯內容均標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/jw6ewt36

致讀者。這些摘要是本刊為估價專業人士所作的判決與法律文件的自述性介紹，並非法律意見。若某一裁判或條款的理解對具體事項具有決定意義，讀者應查閱官方文本，並徵詢在相關法域執業的律師的意見。許多來源並非以英文寫成，係以機器翻譯閱讀，其中可能存在錯誤；凡屬此類者均已標註，並附有原文來源連結，以便查核。



本次或第 1 期所調查的司法管轄區均以輪廓線標示並以陰影著色。

範圍與資料來源

首先說明一下背景：本篇的主題是探討南美洲如何對不動產進行估價，以及法律如何確定該數值。下文大部分內容涉及徵用——即國家對私有財產的徵收，美國實務上稱為「徵用權」或「徵收」——以及應支付的補償，這些正是相關司法管轄區所公布的資料。這並非該主題的全部範圍：拍賣基準、轉讓稅基準、受管制租金及折舊年限均將於下文探討，而關於產權登記、登記簿及沒收等事項，則將於相關段落中明確標示。

第 1 期曾綜述美洲各國關於原住民集體財產的判例，並彙整智利與秘魯關於外幣 *tasaciones*（估價）及徵收的相關資料。本期將涵蓋南美洲的十個司法管轄區。本期以巴西與哥倫比亞為開端，分別探討估價與應支付補償金之間的關係。接著是阿根廷，內容涵蓋該國相關法規及該時期的判決。厄瓜多、玻利維亞、巴拉圭、烏拉圭與蓋亞那則針對徵收法進行基礎研究——涵蓋徵收範圍、估價日期、估價主體及估價結果的異議程序——並將所蒐集到的相關判決納入其中。秘魯與智利則繼承自第 1 期內容，智利本期已深入探討評估方法層面。隨後是關於課稅、貸款、責任、家事、遺產、合夥及保險等標題下的簡短條目，並有一則涵蓋說明涉及蘇里南與法屬圭亞那。墨西哥、瓜地馬拉、哥斯大黎加及巴拿馬，則在本部門的北美及中美洲篇章中予以探討。僅基於新聞報導的條目會在使用處加以標示；若日期標示為「據報導」，則指該報導的日期，因裁決日期尚未確定。

來源。以葡萄牙語及西班牙語閱讀的資料，將在使用處標註來源註釋，並附上連結至原文的連結。本部門針對此類裁決所作的任何說明，均為其自行以英文撰寫的摘要，並非對法院原文的翻譯；本期刊的西班牙文及葡萄牙文版本必須將這些段落呈現為編輯說明，並引導讀者點擊連結，而非將此英文內容重新翻譯回該等語言。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

本季度的南美洲相關資料絕大多數涉及徵收議題，這既涉及框架，也涉及具體裁決：其中若干司法管轄區公布的賠償金額判決寥寥無幾，因此能報告的僅有相關法規、仲裁庭以及各司法管轄區所規定的措施。因此，以下的國家研究報告均以完整形式呈現，而非分散於八個標題之下——補償制度若被拆解成零散片段將難以理解——而本季的判決則被歸入各自所屬的框架之中。不屬於徵收範疇的內容，已移至其所屬的相關標題下。

巴西——無所有權的占有是否構成應予補償的權益？

《聯邦憲法》第 5 條第 XXIV 款規定，作為一般原則，徵用須給予公正、事先且以貨幣形式的補償；憲法本身對某些土地改革及城市政策相關的徵用設有例外，並規定此類徵用應以債券形式給予補償。目前提交至聯邦最高法院（Supremo Tribunal Federal）審理的其中一個問題，涉及該保障的適用範圍；而關於支付機制之第二個問題，則已於 2023 年獲得解決。

針對未經登記之產權（*posse*）所應支付之補償。本法院須裁定：對於持有被徵收不動產之佔有者——其雖未經登記擁有產權（），卻實際佔有該不動產——是否應予補償，以及補償之依據為何；就本案而言，該等佔有者係長期佔有該不動產之低收入家庭。下級法院將補償範圍僅限於 *benfeitorias*，即房產改良部分，未將佔有權本身納入考量，並排除補償性利息及延遲利息。佔有者主張，補償範圍必須涵蓋和平且持續行使佔有權所產生的經濟價值。巴西的相關報導指出，最高法院已在某些情況下承認佔有權的補償；但尚未查證相關判決。

對估價師的啟示。這涉及的是應對哪種權益進行估價的問題。若無產權的占有權可獲補償，則必須對其進行估價——而此項估價工作既非對絕對產權的估價，亦非對土地上既有改良物的估價。該指示將要求針對市場會為一項已確立其存續期間與保障程度的占有權益支付多少價格，提出專業意見，這是一項獨特且不熟悉的任務。

巴西正在探討，未經登記的持有是否具有國家必須予以補償的價值，而這個問題的答案將決定巴西大量不動產的估價準則。關於持有者未擁有土地所有權之情況下的補償問題，可參照本部門「撒哈拉以南非洲」及「亞洲」篇章中關於共和國及印尼的相關章節，參見本部門關於撒哈拉以南非洲及亞洲各期的內容。

由 *precatório* 支付差額。此問題已獲解決。在 RE 922.144 號案件（具普遍影響力的第 865 號議題），該案於 2023 年作出裁決，聯邦最高法院裁定，初始押金與最終司法估價之間的差額，原則上原則上，應透過「*precatório*」制度——針對公共實體的司法付款指令排隊系統——進行支付；若該實體已按時履行上述付款義務，則透過該制度支付；若未履行，則透過司法直接存款支付。

對估價師的啟示。該判決對「補償應先於徵收」這項憲法要求構成了壓力，而這份壓力恰恰落在了估價師的工作上。初步預付款是基於徵收機關自身的評估；該數額與最終司法裁定之間的差額，正是業主證據旨在確立的對象，而正是這項差額被納入待決事項。實際後果是，業主的估價證據越成功，賠償金中被延後支付的部分就越大。

伊泰普水電站與阿瓦·á -瓜拉尼族。2025 年 3 月，聯邦最高法院就伊泰普大壩淹沒及徵用土地所引發的長期爭議作出裁決：營運商須向阿瓦 á · -瓜拉尼部落購置 3,000 公頃土地，並致歉。這 3,000 公頃土地的總預算為 R\$ 240 百萬；截至 2026 年 4 月，已購得逾 700 公頃，耗資 R\$ 84.7 百萬——每公頃約為 R\$ 120,000，而預算為 R\$ 80,000，這是當賠償計畫的成本是依據市場價格計算時，估價師應謹記在心的比較基準。

二十八項法令，以及一項估價義務。聯邦政府透過於 2025 年 11 月 20 日簽署的法令，宣布位於十四個州的二十八處 *quilombola* 領地具有社會利益，此舉使 INCRA 有義務對該等領地內的私有土地進行查核與估價，以確定補償金額。目前尚無任何資產經評估定價。這些法令所建立的，是一套基於「社會利益」標準——而非公共工程必要性——的評估流程，而兩者的定價標準並不總是相同。

對估價師的啟示。這兩項事宜均屬產權登記程序，會產生估價工作，而非估價結果。其關注點與通常情況相反：重點不在於法院裁定某宗地塊的價值為何，而在於行政機關在任何具體數值出現之前所採用的標準為何。當徵收被宣告是基於社會公益時，關鍵的可比物件應為裁決當日農村市場的案例，而該計畫本身——即產權登記計畫——正是正是「方案忽略」規則（在美國實務中稱為「專案影響」或「專案範圍」）旨在排除的那種影響因素。

Source — 伊泰普水電站 / Avá-瓜拉尼語 (英文) : <https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border> ; 購置的公頃數及其成本, Agência Brasil, 2026 年 4 月 17 日 (葡萄牙語) : <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana> ; 二十八項法令, Planalto (葡萄牙語) : <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados> ; 以及 (英文) : <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml>.

來源 — Portuguese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：聯邦最高法院、已發布公告及巴西法律彙編, <https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

哥倫比亞——評估結果僅供參考，並非賠償金額

1997 年第 388 號法律，經憲法法院解釋。根據 1997 年第 388 號法律 經憲法法院解釋，法官就徵收所裁定的補償金包含 *daño emergente* 及 *lucro cesante* — 間接損失及利潤損失。被徵收財產的價值屬於第一類，而在確定其價值時，法官須參考 *avalúo comercial*，即商業評估。

在 2002 年 C-1074 號案件（）中，憲法法院裁定，徵收補償必須彌補對物權人所造成的損害，且不限於支付被徵收財產的商業估價；根據該案，補償可能僅具補償性功能，亦可能具彌補性功能（涵蓋 *daño emergente* 及 *lucro cesante* 所載內容），或具返還性功能。2023 年 C-020 號判決，關於非正式聚居區內土地的行政徵收，將此轉化為一項清單：行政機關在評估補償時，應考量（除其他事項外）立法機關所訂定的參數（如有）；補償在特定案件中所應發揮的功能，無論是補償性、修復性或恢復原狀性；被徵收的權利；受影響當事人所處的狀況；以及徵收的背景與目的。商業估值本身會考量在收購要約發出時生效的市或區規劃法規（第 388 號法律，第 61 條）——是要約，而非評估，決定了應作為估值依據的規劃制度。

對估價師的啟示。哥倫比亞明確闡明此一主張：估價是賠償金額的計算依據，而非賠償金額本身。*avalúo comercial* 作為某項損失類別中其中一項組成部分的證據被納入考量。*Lucro cesante* 則屬於另一項獨立的損失類別，而市場估值對此完全未予涉及。

還有兩項特點值得注意。關於應將補償功能視為何種性質——補償性、修復性或返還性——的指引，意味著同一項財產可能根據其被徵收的原因，獲得不同的補償。而關於應考量受影響當事人狀況的指引，則將個人情況引入了決定過程。這兩者皆非估價師應發表意見的事項。兩者皆關乎估價師所提出的數額如何被運用，而一份未明確說明其涵蓋範圍與除外事項的報告，將招致該報告被濫用。

IDU 決議 ón 2226 de 2025 — 上述三項要點，補充說明。都市發展研究所 (Instituto de Desarrollo Urbano) 於 2025 年的行政徵收案清楚展現了哥倫比亞的算術邏輯：*avalúo* 的約 128,263,000 哥倫比亞比索，加上 *daño emergente* 與 *lucro cesante* 後，總計約 168,523,527 哥倫比亞比索。該評估額比補償金額短缺約百分之二十四，而這筆差額並非源於對評估結果的分歧。

2025 年第 C-266 號決議——緊急徵收條款遭廢除。憲法法院撤銷了 2025 年第 108 號法令第 4 條，該條文曾授權在卡塔通博緊急狀態下透過行政行為進行徵收。已開始的徵收程序必須改回協商收購的途徑。對估價師而言，這屬於程序立場的轉變，而非措施本身的改變：地塊相同，*avalúo comercial* 相同，但報價現在必須透過協商而非強行規定——而在這場協商中，業主清楚知道行政機關已失去其「捷徑」。

Source — IDU 第 2226 號決議 6 (2025 年) (官方 PDF 檔，以西班牙語閱讀)：https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf；2025 年第 C-266 號，SUIN-Juriscol (西班牙語)：<https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>。

Source — 2023 年第 C-020 號，憲法法院 (官方文件，以西班牙語宣讀)，理由第 42 項：<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：哥倫比亞憲法法院，2002 年 C-1074 號判決，<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

阿根廷——目標價值、估價法庭，以及裁決金額的更新

法定基準：《第 21.499 號法律》第 10 條。1977 年《國家徵收法》將 *indemnización* 限定於資產的 *valor objetivo* ——即客觀價值——以及因徵收而直接且立即產生的損害賠償。不包括個人

情況、情感價值、假設性收益，以及任何因即將執行的工程本身所帶來的價值增長——最後一項排除正是本調查所稱的「方案忽略」機制，即美國實務中所謂的「專案影響（專案影響範圍）規則」；該條文規定「No se pagará lucro cesante」——即不支付利潤損失。國家估價法庭（Tribunal de Tasaciones de la Nación）審裁庭，處於該機制的核心：根據第 13 條，其最高估值標準規範協議直接收購，並自動加計百分之十；而根據第 15 條，法院在處理有爭議的徵收案件時，必須徵詢該審裁庭的意見，且須於九十天內提出。第 20 條規定，價值應以剝奪產權當日為準，並針對保證金與實際支付金額之間的差額，按貨幣貶值幅度進行調整，並按年利率 6% 計息。

一項背景注意事項，標示為背景資訊且本次審閱中未經核實：由於阿根廷《第 23.928 號法律》（1991 年）規定，貨幣義務的指數化原則上在阿根廷是被禁止的，因此裁決金額的更新是透過判例法中的變通方式來運作，而非依據該法律貶值條款的字面解釋。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：InfoLeg, 《第 21.499 號法律》（規範 37292）, <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

公共領域的先決條件與規範化登記冊：CSJN，2026 年 3 月 31 日。國家最高法院（CSJN）在 FSM 61145/2016/9/RH6 案中，*Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes...* — 依據第 17.091 號法律針對地塊 948、（*lanzamiento*）依據第 17.091 號法律就拉馬坦薩市埃維塔城第 948、949A 及 949B 地塊所進行之驅逐程序 — 由羅薩蒂、羅森克蘭茨（Rosenkrantz）及洛倫澤蒂（Lorenzetti）以法庭名義簽署，受理了未成年人及無行為能力人公設辯護人（Defensora de Menores e Incapaces）提出的「直接上訴駁回申訴」（*queja*），即針對上訴遭駁回所提出的直接申訴。該判決因兩項理由被裁定為任意而予以撤銷：其一未能釐清該地塊是否屬於第 27.453 號法律所規範的社會都市正規化制度範圍，其二未能釐清該地塊是否屬於原審判決因兩項理由被撤銷，認定其屬任意裁決：該判決未釐清該地塊是否屬於第 27.453 號法律所規範的社會城市規範化制度範圍內，亦未查核該地塊是否已登記於（RENABAP，即全國非正式聚落登記處）所規定的社會-都市規範化制度範圍內，且未核實該土地是否屬於國家公有領域，並用於「真實且有效」——真實且有效——的公共用途，此為第 17.091 號法所規定之訴訟之先決條件（Fallos 339:1530）。住房權是透過 *queja* 中關於兒童權利的框架而納入，而非作為一項明確的裁決，應以此方式解讀。

對估價師的啟示。一塊國有土地是否位於已列入清單的非正式聚居區內，以及該土地是否確實用於真實且有效的公共用途，現已成為訴訟中的門檻事實。這兩項皆與待估價之權益及佔用狀態直接相關，在為其定價之前必須先釐清。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：國防檢察署檔案庫，2026 年 3 月 31 日裁決, <https://repositorio.mpd.gov.ar/>

已確認，但未經核實；且有一項排除。根據編輯提供的資料，但未經核實：特倫克·勞肯民事庭於 2026 年 8 月作出的一項裁決，允許 *reivindicación*（即所有權恢復之訴）成立，儘管存在布宜諾斯艾利斯省住房研究所（Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos（IVBA）既有的轉讓限制。第二巡迴法院於 2026 年 3 月 在 *Petersen v Argentina* 一案中的裁決，已於下文的核實註釋中進行討論：該案為紐約針對 YPF 章程所進行的訴訟，而非涉及阿根廷物權法，且從中引用的內容僅為關於管轄權的主張，而非具體案例。

徵收價格決定了以此為基準計算的項目。在 *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C.s/ expropiación (revocatoria)* 一案中（2025 年 10 月 27 日判決），聖塔菲最高法院裁定，專業費用的規管基準應為案件檔案中確定的徵收價格，而非「律師公會基金」（Caja Forense）針對鄉村案件所訂定的兩百「*jus* 單位」內部費率。

對估價師的啟示。此判決雖涉及費用問題，但其原則的適用範圍更廣，值得明確闡明：一旦在徵收程序中確定了價格，該數字——而非專業費率表，亦非行政定價表——便是用以計算後續一切

事項的基準。這正是驅使智利拒絕採用定價清單、以及秘魯拒絕採用名義指數的相同邏輯：具有決定性的數字，正是根據本案證據實際釐定的那個數值。

對同一塊土地進行兩次徵收。在 I. 73.795 號案件中，該案於 2025 年 4 月 1 日作出判決，布宜諾斯艾利斯最高法院（布宜諾斯艾利斯省最高法院）受理了一項針對《第 14.714 號法》合憲性的挑戰；該法係該省用以徵收位於聖伊西德羅（San Isidro）及貝卡爾（Beccar）的土地，而《第 11.959 號法》在被宣告無效前，亦曾試圖徵收該等地塊。該項異議主張第二項法令實為已被宣告無效之法令之複製，並援引 *cosa juzgada*。該判決的可讀取文本僅止於訴因陳述部分；判決結果尚未公開，且本案之記載係基於其所提出之問題，而非判決結果。

核實說明。第二巡迴上訴法院於 2026 年 3 月 27 日就「*Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*」案（，案號：23-7370、23-7376）所作之判決，茲此記載僅為標示其管轄法院，並非涉及任何賠償金額。多數意見推翻了美國 \$ 所作的 161 億美元合約判決，認為 YPF 的章程並未創設任何可就損害賠償提出請求的雙邊股東義務，且——獨立地——阿根廷的《一般徵收法》屬於一套全面的公法制度，將與徵收相關的索賠納入其自身的程序中。撤銷判決後，原有的估值均不成立：法院既未確定收購價格，亦未指定估值日期，而下文所列之金額將隨載有該金額的判決一併失效。得以維持的是以下主張：徵收應支付的補償金應依據徵收國自身的法律規定確定，縱使該法院認定未提出收購要約之情事何其明顯。針對 *Aerolíneas / Marsans* 徵收案的承認程序中，其中截至 \$ 10 December 2024 加上利息，被裁定可依據十二年而非三年的訴訟時效追償，此等程序僅是對早已確定之補償款項的執行，同樣不應視為估值依據。下文保險項目下的內烏昆布 *én* 及拉普拉塔相關事項係基於媒體報導，而非本部門所查閱之判決書內容。

Río Negro — 評估委員會的估算數值，自被剝奪財產之日起計息。在 *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (2025 年 6 月 2 日第 17 號判決) 一案中，維德馬 (Viedma) 的第一審行政訴訟法院——行政爭訟單位第 13 號行政訴訟法庭（非高等法院）——以方法論上存在缺陷為由駁回了法院專家報告，並採納了省評估委員會 (Junta de Valuaciones) 的估值金額：\$406,243.50 美元。自 2021 年 10 月 7 日被剝奪土地使用權之日起至判決日止，按年利率八百分比計息，使土地金額增至 \$525,022.60 美元，裁決書中表述為 ARS 6.30 億；加上圍欄費用 ARS 8.4 百萬，總額為 ARS 6.384 億。利息規則是關鍵所在：當利息自被剝奪土地之日起計算時，從徵收至判決期間的延遲所產生的利息應由收購方支付，而非由土地所有權人承擔。

Webuild——僅就估值日而言。在 *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* 一案中，2025 年 4 月 28 日的裁決認定構成違反公平與公正對待原則，而非徵用；而剩餘的爭議幾乎完全圍繞著估值日期：2006 年（即被投訴行為開始之年）與 2014 年 8 月 31 日之間。

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

將此案記錄於不動產判例彙編中的原因在於，「估值日」的論點是獨立進行的，與責任認定無關，且仲裁庭必須裁定八年時間的流逝對損失衡量有何影響——通膨、貨幣及反事實市場皆同時發生變化。受託進行追溯估值的估價師亦需進行相同的分析，但通常無法受益於當事人先前提交的書面陳述。

Source — *Río Negro*, UJCA 第 13 號 (維埃德馬), 2025 年 6 月 2 日第 17 號判決, 省級案號 (參閱西班牙文): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, 2025 年 4 月 28 日裁決, Jus Mundi (西班牙文): <https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025>。

資料來源 — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (官方網站，請閱讀西班牙文版本)：<http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf>; SCBA I. 73.795 (西班牙文)：<https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472>; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*，編號 23-7370、23-7376 (第二巡迴上訴法院 2026 年 3 月 27 日)，意見書草稿：<https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf>；YPF，官方聲明 é：<https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>。

厄瓜多——地籍估價、公告凍結，以及百分之十的上限

該法規。其憲法依據為《2008 年憲法》第 323 條：為執行社會發展計畫、永續環境管理及集體福利，國家機關「基於公共利益或社會及國家利益之理由，得宣告徵收財產，惟須依法事先進行公正估價、補償及支付款項。禁止任何形式的沒收」(基於公共利益或社會及國家利益之理由，得宣布徵用財產，惟須依法事先進行公正估價、補償及支付；禁止任何形式的沒收)。第 321 條保障各類形式的財產權，包括公共、私人、社群、國家、協會、合作社及混合形式，惟須符合其社會與環境功能。

徵收程序的法定依據是——與本次調查中流傳的一項歸屬說法相反——並非《行政總則法》(Código Orgánico (COA, 2017 年《一般行政法典》)，該法典完全未載有徵收相關條文，而是《(LOSNC, 即關於國家公共採購體系的有機法，官方公報——厄瓜多官方公報——增刊 395, 2008 年 8 月 4 日)。該法中關於徵用與徵收的章節已由一項於《官方公報》2025 年 10 月 7 日第 140 號第四增刊刊載的組織改革法完全重寫，現列於第 6 章 IV 節，第 61 至 72 條 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*)：本文所論述的第 61 至 64 條，規範公告、補償金額、爭議路段及部分徵收；第 65 至 72 條則涉及受影響企業、其他損害、臨時佔用、負擔、復歸及國有財產。至於去中心化自治政府 (GADs) 的徵收事宜，《領土法典》(COOTAD) (《組織、自治與去中心化》) 第 446 至 447 條將「合理價格之釐定、程序及其他方面」交由《國家公共建設徵收法》(LOSNC) 規範。司法階段則依據《一般訴訟組織法典》(COGEP, 即《一般訴訟法典》) 第 96 條、第 143(6) 條、第 326(4)(e) 條及第 332(9) 條之規定進行，此處援引之為 2026 年 8 月 4 日之彙編版本。以農業為目的徵收農村土地之事項，明文規定應依其專屬法律處理 (《LOSNC》第 61 條，末款)。

該措施。協商途徑的上限由市地籍登記冊所規定。根據第 62 條，在收到「公共利益宣告」(declaratoria de utilidad pública) 通知後，各方須於三十天內達成直接協議，且協議中的價格「不得超過百分之十 (10%) 的市地籍登記所載評估價值，且該價值係作為項目公告前一年所繳納之地價稅基準；若屬工程建設，則以「公共利益聲明」及社會利益宣告之前一年所繳納之地價稅所依據的評估價值，並應自該價值中扣除因公共工程及其他非業主行為所產生之增值部分」——該金額不得超過於市地籍登記中註冊之估價 (官方估值) 的百分之十，該估值係以在專案公告 (針對工程) 或聲明 (針對其他徵收) 前一年，已據以繳納房產稅的市地籍登記「官方估價」之百分之十，並扣除源自公共工程或非歸因於業主自身行為所致之價值增幅。若未能達成協議，該機關應發出徵收令「以既定評估價值為價格」，撥付經認證評估價值的百分之百，並向行政訴訟法庭申請立即佔用；業主僅可就「公平估值、補償及付款的確定」提出異議 (第 63 條)——僅限於公平估值、補償及支付等事項，依據《COGEP》第 326 條第 4 款 (e) 項及第 332 條第 9 款之簡易程序。

由誰進行估價。該估價由市級機關進行。聲明書必須附上「由相關市級或都會級自治地方政府，或「全國整合式地理參照地籍管理主管機關」所訂定之估價」(第 61 條)，且向法院提起訴訟時，起訴狀必須附上載明該估價之地籍證明書 (《地籍法》(COGEP) 第 143 條第 6 項)。市級估值的內容由《COOTAD》第 494 至 496 條規定：不動產的價值為土地價值與建築物價值之和，其中土地價值係透過「與同一區域內條件相似或同質之不動產單位銷售價格進行比較」(與同一區域內類似或同質物業的單位售價進行比較)，以及按折舊重置成本計算的建築物價值；市鎮須依據國家地

籍主管機關所訂定之方法，透過條例設定相關參數，並須每兩年對城鄉不動產進行一次全面重估（第 496 條）。

日期與方案。厄瓜多透過其專屬工具——《領土規劃、土地使用與管理有機法》（Ley Orgánica de Territorial Ordenamiento, Uso y Gestión de Suelo）第 66 條所規定的「專案公告」（anuncio del proyecto）——來管控該專案對價值的影響（LOOTUGS，《國土規劃、土地使用與管理有機法》，R.O. 補充號 790，2016 年 7 月 5 日）：該公告「允許將公共工程影響範圍內不動產的估價，定為各相關工程公開公告當日的價值，以避免在立即或未來進行徵收時支付溢價」——該公告將工程影響範圍內所有不動產的估價，固定於公開公告當日的價值，其目的正是「避免支付溢價」。該公告屬強制性規定，須通知業主、市級估價與地籍辦公室及不動產登記機關；若工程未於三年內動工，則該公告自動失效。《國家公共工程法》（LOSNCPE）第 62 條增訂了前述關於從公共工程中扣除增值額的規定；而在部分徵收的情況下，判決書本身將扣除「該不動產的增值額」——即剩餘部分所產生的增值——連同市政稅款一併扣除（《COGEP》第 96 條第 2 款）。價值凍結、扣除及抵銷——即從補償金中扣除公共工程使業主保留土地所產生的價值增長——是三種旨在達成同一目標的獨立手段。

部分徵收與剩餘部分。倘若部分徵收導致所有權人所剩之財產少於百分之十五，「按面積或價格計算」（por extensión o precio），業主可要求徵收方徵收全部財產；且徵收機構有義務徵收剩餘部分，若該部分小於市或大都會區政府（GAD）所訂定的最低地塊面積所規定的最低地塊面積時，徵收機構有義務徵收剩餘部分；（《國家公共建設法》（LOSNCPE）第 64 條；此「百分之十五規則」亦載於《一般都市規劃法》（COGEP）第 96 條第 5 項）。

「估值審查權」案。2026 年 6 月 4 日發布的 Dictamen 1-26-OP/26（主審法官 José Luis Terán Suárez；由法院於 2026 年 8 月 11 日刊載）裁決了總統針對《土地規劃、使用與管理法》（LOOTUGS）改革法案所提出的違憲異議。全體會議部分採納該異議，並宣告該法案中九項條文確有違憲之實。其中三項裁決對估價實務具有重要意義：土地規劃、使用與管理監督局（SOT）不得「判定」規劃文件中是否存在隱藏瑕疵（hidden defects），藉此作為追究顧問事後責任的依據（擬議第 84.1 條；違反《憲法》第 213 條及第 226 條）；該局不得對地方自治區政府（GADs）所僱用顧問的「適任性與技術能力」進行預先審查（擬議第 96 條，第一部分，第 15 項）；且不得「依職權監督市政行為或價值」——依職權監督市級行為或價值——「未作充分界定」，法院認定此項權力與《憲法》第 213 條、第 226 條、第 238 條、第 240 條、第 264 條第 5 項、第 266 條及第 301 條（第 95 段）。法院明確指出，SOT 仍屬負責「監察、審計、介入及控制」之技術性機關，其權力不得取代地方自治政府（GADs）的憲法職權——根據第 264 條所規定，涵蓋市鎮規劃與土地使用之職權，而市鎮地籍與估價即以此為基礎。

財產限制案。判決書 92-22-IN/26，2026 年 7 月 23 日（主審法官阿利·洛薩達·普拉多；八票贊成，無異議；2026 年 8 月 26 日刊載）駁回了針對洛哈（Loja）縣條例（第 038-2021 號條例第 274 條；第 045-2022 號條例第 1186 及第 1187 條，後納入 2023-2027 年規劃條例）所提出的違憲公訴，該等條例規定在都市化及土地分割過程中，須將河岸及水資源保護帶無償移交（*cesión obligatoria y gratuita*）予市鎮政府，並限制於該區域進行建築。原告主張此舉構成違憲徵收，牴觸第 323 條及第 66.26 條，並違反「法律保留原則」（*reserva de ley*——即憲法原則，規定特定事項僅能由法律規範，而非下位法）。法院裁定，地方政府具有憲法及法律上的職權，得以透過條例課予此類都市義務；財產權可因其社會及環境功能而受到限制；且該等移交屬相稱之限制，而非徵收；該項訴求遂被全數駁回。

地役權案件簡述。2025 年 9 月 4 日第 116-21-IN/25 號判決（主審法官：阿利·洛薩達·普拉多）駁回了針對 1974 年 6 月 19 日第 616 號最高法令第 1 條所提之訴訟，該法令該法令在阿格里

奧湖—埃斯梅拉達斯輸油管線兩側各十五公尺的範圍內，設有免費法定地役權。法院裁定該地役權「不構成徵收或沒收」：業主仍可保有該地帶內的占有權與使用權，且經比例原則分析後，此項未予補償之限制係適當、必要且與碳氫化合物產業之安全運作相稱。訴狀曾援引《美洲人權公約》第 21 條及《憲法》；法院則依據國內財產條款對本案作出裁決。

本次調查中還發現了另外兩項已發佈的判決，但均不在研究範圍內：第 1532-25-EP/26 號判決（2026 年 8 月 26 日刊載）涉及 MEGADOME S.A. 的一項土地裁決中，針對連續保護訴訟所適用的「一事不再理」原則，而非估值問題；以及蘇昆比奧斯省法院在第 21333-2025-00130 號案件中的判決（A'i Cofán de Sinangoe 集體所有權）一案的判決，屬於原住民所有權之承認，其時點早於任何補償問題（並參見查核備註）。

厄瓜多爾並非歐盟成員國，亦不受《歐洲人權公約》約束。該國是《美洲人權公約》的締約國，該公約第 21 條保障財產權，並以美洲人權法院作為區域法院；至於賠償的標準，與本調查報告中所述其他情況相同，仍屬各國國內法所規範之事項。

對估價師的啟示。厄瓜多爾的這項指示是一項設有嚴格上限的地籍估價指示：在協商過程中，價格不得超過公告前一年的市級估價（avalúo）的百分之十，且即使在該上限範圍內，因工程所產生的增值部分仍須予以扣除。因此，估值日——即價值意見所指的日期——是由一項行政行為——「專案公告」（anuncio del proyecto）——該行政行為可能早於徵收行為多達三年，而每兩年一次的市級重估週期（《COOTAD》第 496 條）則決定了該凍結基準的過時程度。業主可提出的異議，依法僅限於向行政訴訟法庭提出關於「合理估價、補償及支付」的申訴；且在《Dictamen 1-26-OP/26》頒布後，對上述市級估價的覆核權仍歸屬於各自治區政府（GADs）自身的機制，而非國家監管機構。

核實備註 — 該三項裁決已根據憲法法院自身的出版物進行核實：Dictamen 1-26-OP/26、Sentencia 92-22-IN/26 及 Sentencia 116-21-IN/25 判決書全文均自該法院的 esacc 資料庫中下載，並透過 corteconstitucional.gob.ec 網站的案件頁面取得；日期、主審法官及裁決主文均取自該等 PDF 檔案（裁決日期分別為 2026 年 6 月 4 日、2026 年 7 月 23 日及 2025 年 9 月 4 日；前兩項裁決所標示的 2026 年 8 月日期實為憲法法院新聞稿的發布日期）。法律條文係參閱官方入口網站所刊載之彙編版本：SERCOP 採購入口網站上的《國家公共服務法》（LOSNCP）（彙編至 2025 年 10 月 7 日）；《國家軍隊法》（LOOTUGS）（彙編至 2024 年 1 月 30 日），COOTAD（彙編至 2024 年 6 月 21 日）以及《憲法》則刊載於國土規劃監督局及國防部的入口網站上；COGEP 則以彙編至 2026 年 8 月 4 日（公共辯護人辦公室圖書館）。這些是 Lexis/Ediciones Legales 彙編版本，僅為國家入口網站的鏡像，並非《官方公報》的原始版本；上文引用的 R.O. 條目標示了原始版本。關於《行政法典》（COA）包含徵收條文的說法，經比對截至 2026 年 1 月 13 日的《行政法典》彙編版本後，發現該說法毫無根據——該法典中並未提及徵收。蘇昆比奧斯（Sucumbíos）的 21333-2025-00130 號判決，因無法透過可存取的一手來源進行核實（截至發稿時，司法機關的 SATJE 查詢服務無法連線），故僅標示其編號。lexis.com.ec 網站（需付費訂閱）及 registroficial.gob.ec 搜尋功能均無法用於檢索文本。

第五座橋樑——錯誤的行動，以及數字之間的落差。2026 年瓜亞基爾的第五座橋樑工程，以一種異常顯著的形式引發了厄瓜多爾常見的爭議。《Expreso》報導了行政部門提出的報價：\$ 15,000 美元、\$ 20,000 美元以及 \$ 45,000 美元，後者涉及一處據業主稱評估價值超過 \$ 80,000 美元的物業。此案的程序性裁決頗具參考價值。在該部向瓜亞基爾行政爭訟地方法院（Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo）提起的二十二起訴訟中，有兩起被撤回，五起被裁定不予受理；該法院認為，該部提起的是「*consignación*」訴訟（即繳存所提報價的訴訟），而此案實則應啟動徵收程序；其餘案件則尚在審理中。存入法院的補償金要約並不構成徵收，亦不確定價格。

Source — 「第五座橋」徵收案，《Expreso》（請閱讀西班牙文版本）：<https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《國家公共採購體系有機法》第 6 節第 IV 款（第 61-72 條），經刊載於《官方公報》（R.O.）第四號增刊第 140 期，2025 年 10 月 7 日（彙編文本載於 SERCOP 入口網站）；厄瓜多爾憲法法院，意見書 1-26-OP/26 及判決 92-22-IN/26、116-21-IN/25，<https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf>

玻利維亞——一份具有法律效力的 1879 年《法規》，以及農業用地市場價值

憲法基礎。2009 年《憲法》第 56 條保障私人財產——無論是個人或集體財產——「只要其履行社會功能」——前提是其履行社會功能——且其使用不損害集體利益。第 57 條闡明徵收規則：「徵收應基於公共必要或公益之理由，並依法認定，且須於事前給予公正補償。」都市不動產不受歸還制約束——徵收須基於公共必要性或公益之理由，並依法認定且於事前給予公正補償；都市不動產不受歸還制度約束。至於農村土地，《憲法》將其分為兩類：未能履行經濟社會功能，或大莊園制（*latifundio*，即極大規模的土地持有），均構成 *reversión* 的依據——該土地將歸屬玻利維亞人民，且無需補償——則土地歸屬玻利維亞人民；而基於公共必要性與公益目的所進行的土地徵收，則須「y previo pago de una indemnización justa」（第 401 條）。

一般制度：1879 年的《規章》（*reglamento*），自 1884 年起具有法律效力。這部一般徵收法規，就形式而言，是本調查中最古老的法規。1884 年 12 月 30 日的《法律》（*Ley*）僅包含一條條文：「1879 年 4 月 4 日行政機關頒布之關於基於公共必要與公益之徵收之行政命令，應作為國家法律施行」——1879 年 4 月 4 日關於徵收的行政法令應作為州法予以適用，但不影響特殊採礦程序之適用。因此，實質規定即為 1879 年《法規》所載之內容。第 1 條規定任何強制讓渡須先滿足四項先決條件：鄭重聲明該規劃工程具有公共利益；聲明讓渡全部或部分財產不可或缺；「justiprecio」——評估，字面意義為「確定合理價格」，此為西班牙法律中用於指稱徵收補償金額的常用術語——針對擬徵收物產進行的評估；以及支付該補償金。

由誰評估，以及評估的對象為何。第 7 條：一旦宣告徵用之必要性，“將由各方各指派一名專家，或由「第三人」共同指派，根據其專業判斷，評估該財產之價值，以及徵用可能對其所有權人造成之損害與損失，其價值將由專家評估，xml-ph-0002@deepl.in 「tercero en discordia」——該財產的價值，以及徵收可能對其所有者造成的損害，將由專家進行估價，由各方各指派一名專家，若意見不一致則由第三人擔任，若無法達成共識，則由「juez de partido」指派，且該第三人可被兩次申訴撤換。估價（*Tasaciones*）由通過考試的專家（*peritos*）進行；若無此類專家，則由經認證的當地估價師（*prácticos*）——此類人士的資格取決於實務經驗而非考試——在市鎮政府前宣誓後進行（第 16 條）；若當事人未指派專家，則視為接受行政機關所指派的專家（第 17 條）。第 19 條載明每項估價（*tasación*）應包含之內容：該不動產之類別、品質、位置及法定面積，並以所佔用部分之平面圖為依據，「y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca」——依據所有這些資料，將確定該不動產的租金及售價——並須載明估價過程中所考量的一切情事。針對部分徵收，同一條文規定估價須考量「因部分佔用及財產分割，於徵收豁免部分所可能產生的貶值，以便將其價值減損作為可索賠之損害賠償」——即未被徵收部分的價值減損，作為可索賠之損害賠償予以支付——並將業主的估價費用納入價格之中。全額款項須於徵收前支付，或於有第三方提出索賠時予以存入（第 8 及第 22 條）；若業主拒絕接受價格，款項將存入國家銀行，而工程則繼續進行（第 23 條）。針對臨時佔用，第 32 條指示專家應就該不動產本應產生的租金，以及「根據在佔用該不動產前經核實之估價價格——即佔用前核定估價與佔用後實際估價之間的差額——以及經適當證明之損害賠償。對估價結果的異議須依行政層級逐級上訴，最終由行政訴訟法院審理（第 38 至 40 條）。該《規章》並未載明估值日期之規定，亦未指示應將預定工程對價值之影響排除於考量之外；其條文內容中並無任何規定可視為對估值之無視。

農業軌道：《第 1715 號法》（經《第 3545 號法》重新頒布）。農業財產的徵收受《國家農業改革服務法》《國家土地改革法》（第° 號法，即 1715 號法），1996 年 10 月 18 日，並經《社區土地改革重整法》（第° 號法，即 3545 號法）於 2006 年 11 月 28 日修訂。第 58 條（第 3545 號法條文）：土地徵收應基於法律規定的公共利益事由，或因小型土地未履行社會功能且經社區請求，「在支付合理補償金之前」。公共利益之事由包括土地重組與重新分配、生物多樣性之保育與保護，以及執行公共利益工程（第 59 條）。相關措施載於第 60 條，其措辭依據《第 3545 號法律》第 35 條規定：「徵收之補償金額應考量土地之市場價值、土地改良、生產性投資或保育投資，以及其他可

驗證之標準...，以確保補償公平合理」——補償金額之確定，應考量土地、土地改良、生產性投資及該地塊上的保育投資之市場價值，並依據農業監督局所訂定之標準。此外，土地所有權人亦可要求以市場價值相當之土地作為全部或部分補償，其中應計入多年生及半多年生作物之投資成本；且在全額補償支付前，土地所有權人無須交出土地（第 60 條，II-III 款）。徵收決議由國家土地改革研究所（Instituto Nacional de Reforma Agraria）的國家主任頒布，且僅得於三十日內向國家農業法庭（Tribunal Agrario Nacional）提起行政訴訟提出異議（第 60 條，V 款，第 3545 號法律條文）。2006 年的重述版本本身即為一項估值依據：1996 年原第 60 條曾將公共事業徵收的補償金，定為「土地所有人在徵收前——這是一項自行評估措施，即由所有權人自身的稅務申報書決定徵用價格——惟小規模農地及社區土地則保留以市場價值為準。第 3545 號法律將該項稅務自行評估制度全面替換為市場價值。」

市級管轄範圍。第 482 號 2014 年 1 月 9 日法律（《市級自治政府法》），第 16 條，規定須經市議會三分之二多數通過的市級法律通過的市級法律，方可授權徵收私有財產，“鑒於已事先宣告為公共利益、已事先支付公正補償、並依據專家報告或當事人間協議進行的評估或公正估價”——事先宣告為公共，事先支付公正補償，並依據專家報告或當事人間協議所確定的「avalúo」或「justiprecio」——且不得以另一項公共資產進行實物補償。

排除事項。本次調查中流通的三份多民族憲法法庭裁決——SCP 1096/2025-S3、SCP 1307/2025-S2 以及 SCP 0228/2026-S3——涉及「usucapión」（取得時效，即民法中對應於「敵對佔有」的制度）以及憲法「tutela」中關於占有權的相關事項，而非價值評估，且僅作標示之用。本次檢索中未發現任何針對 1879/1884 年制度或第 1715 號法第 58 至 61 條所定補償條款之 2024–2026 號裁決。

玻利維亞並非歐盟成員國。該國於 1979 年 7 月 19 日加入《美洲人權公約》，並已接受美洲人權法院的爭議管轄權；該公約第 21 條即為支撐第 56 條及第 57 條的區域性財產保障。賠償的標準仍屬國內法範疇。

對估價師的啟示。玻利維亞的相關規定首先取決於適用途徑。在一般途徑下，適用的法規文本是一部十九世紀的《規章》（reglamento）：其計算基準為該物業在租金及售價，加上隨之產生的損害賠償，由當事人指定的專家（若意見不一則另增一名第三方專家）確定，既無法定估價日期，亦不排除特定方案——評估日期及專案影響的處理方式，均交由專家及處理爭議的法院決定。在農業途徑下，賠償標準為土地的市場價值加上改良及投資，由行政機關評估；而 2006 年廢除稅務自行申報制度後，歷史上的稅務申報資料已不再作為徵收的定價依據——儘管這些資料仍可作為對方當事人可能提出的證據。就農村土地而言，關鍵問題根本不在於價值，而在於歸類：因未履行經濟社會功能而遭收回者，將不獲任何補償，因此該土地持有是否履行該功能，將決定是否存在應評估的價值。

核實備註——第 3545 號法律已於《官方公報》（Gaceta Oficial）官方網站（gacetaoficialdebolivia.gob.bo，法規編號 4015）上全文刊載。《憲法》（第 56 條、第 57 條及第 401 條）、1884 年 12 月 30 日頒布的《Ley》、1879 年 4 月 4 日的《reglamento》、第 1715 號《Ley》及第 482 號《Ley》均已於 LexiVox 非官方彙編（lexivox.org）上進行了朗讀；其中關於 1879 年《規章》的部分，該彙編將《官方公報》自身的法規條目記載為其來源；由於《官方公報》入口網站的免費瀏覽功能僅顯示這些較早文件的首頁資訊，因此這些內容以鏡像品質而非原始品質呈現。1879 年的引文保留了來源文本的十九世紀拼寫（「lei」、「rejirá」）。

來源——Spanish，以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《多民族玻利維亞國官方公報》（第 3545 號法律）；LexiVox（CPE；1884 年 12 月 30 日法律；1879 年 4 月 4 日總統令；第 1715 號法律；第 482 號法律），
http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

巴拉圭——依據個別法令進行徵收，道路走廊範圍內以市價計算，大莊園則以課稅價值計算

憲法框架。 1992 年《憲法》第 109 條 (*De la propiedad privada*) 保障私有財產權，其內容與限制由法律依據「其經濟與社會功能」而定，以「使所有人皆能享有此權利」。其徵收條款載明：「除依據司法判決外，任何人不得被剝奪其財產；但基於公共利益或社會利益之徵收則予准許，具體情況應由法律於個案中決定。該條文將確保事先支付公正的補償，該補償可經協議或司法判決確定，惟用於土地改革之非生產性大莊園除外，並應遵循法律將另行訂定之徵收程序」——任何人不得被剝奪財產，除非經司法判決；但為公共利益或社會利益而進行的徵收則予以准許，其具體情況應由法律逐案裁定；法律保障事先支付由協議或司法判決所確定的公正補償，惟用於土地改革之無生產力的大莊園除外。第 116 條補充規定，為進行土地改革而徵收無生產力的大莊園，其「應由法律在每項個案中另行規定，並應依照該法律所定之方式及期限支付補償」。《民法典》（第 1183/85 號法律）呼應了第 1964 條的保障——除基於公共利益或「由法律界定」的社會利益外，不得剝奪物權，亦不得「未給予公正補償」即進行徵收——並賦予原所有權人一項取回權，若被徵收之物未於合理期限內用於其原定目的（第 1965 條）。

其運作機制。 巴拉圭並無通用的徵收法典。憲法中「由法律針對每項個案決定」這一表述被嚴格照字面執行：每項徵收均須透過國會頒布的個別法令來實施——官方法規彙編中充斥著諸多「宣告某地塊為公共利益 [或社會利益] 並徵收」，並將其徵收給特定實體。兩個部門性框架提供了估值機制。針對道路與基礎設施走廊，有 2015 年 1 月 8 日頒布的第 5389 號法律（2015 年 1 月 13 日公布），「該法規定了針對隸屬於公共管轄範圍內、由公共工程與通訊部（MOPC）負責之基礎設施工程所涉地塊的徵收與補償程序」——此即公共工程與通訊部（MOPC）負責的基礎設施工程所劃定的公共領域帶範圍內不動產的徵收與補償程序——此即針對 MOPC 基礎設施工程之「公共領域帶」（*franja de dominio*）進行徵收的程序。關於土地改革，則有《農業法規》（*Estatuto Agrario*），即 2002 年 1 月 30 日第 1863 號法律，其中「徵收」章節（第 94 條及以下條文）。

走廊內的測量。 第 5389/15 號法律從制度層面定義了「*justiprecio*」（合理價格）——「由公共工程與通訊部（Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones）公共工程與通訊部所進行的官方估價所得之價格」（第 2 條 (e) 項）——並實質上以市場價值為依據：「確定合理價格之基礎應為該不動產之市場價值，並加計該不動產所進行之改良工程」（第 10 條）——該物業的市場價值，加上其所進行之改良工程；轉讓費用由業主與該部平均分攤。若依法設立的企業或產業無法繼續營運，業主可將該項損失列入其索賠中，並附上書面證明（第 8 條）；就工業作物而言，補償必須涵蓋「已發生之損害及利潤損失」——即所遭受的損失及喪失的利潤（第 9 條）。

由誰進行估價，以及相關程序。 估價程序首先屬行政性質，其次屬司法性質。公共工程與通信部（MOPC）轄下的估價處（Departamento de Avalúo）在執行土地及附建物的「公正價格」評估時，會「讓受影響的業主參與」；業主有五個工作日表明同意或不同意，並可申請部長級覆議（第 17 條）。該決定由部長決議頒布，依據一份其最低內容要求已明文規定的估價檔案（第 15 條）；該部可委聘私人估價顧問，其須就其工作承擔民事及刑事責任。在司法階段，業主可就「行政估價中未涵蓋之財產之定價或評估」提出答辯或反訴（第 30 條），此後審理僅針對有爭議之部分進行。索賠請求自收到徵用通知之日起十年內——即在民事法意義上的「時效屆滿」——而消滅（第 14 條）。

該條文。 第 31 條是一項「方案不考慮」規定，其內容如下：「財產價值的評估，不得將因即將進行的道路工程所衍生的增值（假設性利益或收益）納入考量」——財產價值的估算不得將因即將進行的道路工程所衍生的價值增值（假設性利益或收益）納入考量。該條文同時規定，除非有相反證據，否則該部所估算的價值即為上限：「補償金額不得超過 [MOPC] 所核定及估算的價值，除非有相反證據，在此情況下將由法院進行估算。」一項相應的排除條款與「價值製造」原則相悖：在

《改善工程清單》（即經簽署的改善工程清單）簽署後所進行的改善工程，不予補償（第 12 條）。除上述基準外，該法案未載明任何估值日期之規定；亦無條文將市場價值訂定於某項決定、轉讓或判決之日。

部分徵收與剩餘部分。應所有權人要求，必須徵收全部土地，並給予補償；若在都市區域內，基本住宅地塊的（UBH，360 m²）或超過百分之三十的基本住宅（VBH，90 m²）受到影響時，必須徵收；而在農村區域，若土地持有權的其餘部分將低於《農業法規》（Estatuto）所規定的「家庭經濟基本單位」（Unidad Básica de Economía Familiar）的範圍，或住宅有百分之三十或以上受影響（第 6 條）。如此取得之剩餘土地，事後可由該部經官方重新估價後，無償轉讓予公共實體，或有償轉讓予私人當事人（第 7 條）。

農業軌道。根據《農業法》（Estatuto Agrario），該措施基於憲法中的例外規定而有所區分。對於被宣告為非生產性大莊園（latifundio）的土地，補償金額「將根據該不動產的稅務價值」——即稅務（地籍）價值——而土地改良部分則依據先前估價，以「實際價值」支付，並於首期付款時一併結清（第 102 條 (a) 項）；付款可分十期年度預算撥付（第 103 條）。至於被徵收的農村土地，若非屬無生產力的大莊園，其金額應透過協議，若未能達成協議，任何一方均可向該不動產轄區的民事法官要求司法定價（第 102 條 (b) 項），且在支付憲法所規定的公正補償之前，主管機關不得准予佔用（第 101 條）。若因部分徵收農地而導致殘餘地塊「顯著」喪失其生產使用價值，所有權人得要求該地塊被收購或交換（第 99 條）。

有兩項事項雖被列出，但未被視為估價法。2025 年 1 月 9 日第 7424 號法律（2025 年 1 月 14 日公布）設立了全國統一登記與地籍系統（Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral）以及隸屬於最高司法法院的全國統一登記處（RUN），將地籍與公共登記系統合併；根據該法第 187 條，該法於公布後一年，即 2026 年 1 月 14 日生效——此為一項登記與地籍基礎設施改革，而非估價規範。此外，美洲人權法院長期以來對「Yakye Axa」案（）及「Xákmok Kásek」案（）——針對巴拉圭的原住民祖傳土地返還訴訟——所作判決的監督，屬於《美洲公約》及美洲人權法院的管轄範疇，超出本文探討的國內估價法規範圍，此處僅作標示。

巴拉圭並非歐盟成員國，亦不受《歐洲人權公約》約束。該國是《美洲人權公約》的締約國，該公約第 21 條保障財產權，並規定在財產被剝奪時須「支付公正的賠償」，由美洲人權法院擔任區域法院；至於賠償金額的衡量標準，則仍屬各國國內法之範疇。

對估價師的啟示。在 MOPC 走廊內，相關指示為「市場價值加上改良價值」，並依據第 31 條——然而，除非業主提出異議，否則該部所進行的「tasación」（估價）即為上限；因此，若真有估價爭議，則僅會在司法裁定階段進行，且僅針對所主張的差額部分。《實地勘查報告書》（acta de levantamiento）的盤點日期——而非任何估值日期——才是估價師必須遵守的、關於改良工程的法定截止點。在走廊區及農業用地範圍之外，每項徵收法皆為獨立的法律文書：估價師必須參照個別法規，並以憲法默認規定——即補償金額應透過協議或司法判決確定——其中，大莊園（latifundio）以財政價值評估並分期支付，是憲法中關於預先支付的唯一例外。

核實說明——所有法律條文均於國民議會中央圖書館及檔案館（Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional，bacn.gov.py）的官方入口網站上查閱：第 5389/15 號法律（2015 年 1 月 8 日頒布，2015 年 1 月 13 日公布）、《農業法》第 1863/02 號）、《民法典》第 1183/85 號（第四卷），以及第 7424/2025 號法律，均參照該圖書館的全文版本。憲法第 109 及 116 條，已與該圖書館出版之 1992 年憲法簽署原件進行核對（CONSTITUCION_ORIGINAL_FIRMADA.pdf，掃描頁碼 30 及 32-33）；常被引用的詮釋「由法律明定，並在給予公正補償之前」實則濃縮了上文引述的實際條文。透過該圖書館的館藏本身，即可證實透過個別法令進行徵收的機制（例如：第 2730/05 號法令，依據公頃土地，係「依據《國家憲法》第 109 條及第 116 條之規定」以及《農業法》所為），即為明證。無需透過《官方公報》網站檢索文本，且在撰稿時亦未查閱該網站。截至發稿時，可查閱的資料來源中未發現巴拉圭法院針對第 5389/15 號法或《農業法規》中估值條款所作的 2024-2026 年判決；亦無相關報導。

監督機制，以及統一的地籍系統。美洲人權法院針對 2025 年 *Xákmok Kásek* 及 *Yakye Axa* 案所下達的監督令仍在執行中；其中僅首項命令已宣讀。在 *Xákmok Kásek* 案中，土地歸還工作已部分完成：2025 年 8 月 28 日的命令載明，在聲稱歸屬該社區的 10,700 公頃土地中，已有 7,701 公頃完成登記，其司法測量尚未完成，而 2,999 公頃仍待核發產權證書並交付，距判決已過十五年。此外，第 7424/2025 號法律將地籍與產權登記系統統一。這兩者共同精確地反映了巴拉圭的現狀：補償措施的難點不在於——而在於如何準確記錄何人擁有何種財產。

Source — *Xákmok Kásek*, 2025 年 8 月 28 日的監管令（官方 PDF，西班牙語版本）：https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《第 5389/2015 號法律》及《巴拉圭共和國國家憲法》（1992 年），全文，國會中央圖書館與檔案館中央圖書館與檔案館，<https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

烏拉圭——徵收前的價值，以及開闢街道的雙重 *tasación*

憲法基礎。《憲法》第 32 條除明定此項保障外，更增訂了一項在多數憲法中罕見的規定：「財產權為不可侵犯之權利，惟須受基於公共利益而制定之法律所定之規定所限制。任何人不得被剝奪其財產權，除非屬由法律所確立之公共必要或公益之情況，且必須始終從國家財政部獲得公正且事先的補償」——財產權不可侵犯；除法律所確立之公共必要或公益之情況外，任何人不得被剝奪財產權，且必須從國家財政部獲得公正且事先的補償。該條文隨後規定，當宣布徵收時，所有權人應就因徵收程序持續所遭受之損害獲得補償，不論徵收是否最終完成，“包括因貨幣價值的波動”所導致的損害——包括因貨幣價值波動所衍生的損害。

該法及其現狀。現行法規仍是《徵收法》（Ley de Expropiaciones），第^o 號法 3.958，頒布於 1912 年 3 月 28 日頒布，刊載於 1912 年 4 月 3 日的《官方公報》（Diario Oficial）（該公報本身標註為「reimpresa para salvar errores de copia」——「為修正抄印錯誤而重印」）。目前並無官方彙編版本：IMPO 法律資訊資料庫僅將 1912 年法律列為註釋登記，而經修正條文的現行措辭必須從修正法律本身彙整而成——主要參照第^o 號 10.247（1942 年 10 月 15 日）（第 15、16 及 42 條）、^o 號 9.722（1937 年 11 月 18 日），以及 N^o 19.355 2015 年 12 月 19 日（第 15、18、19、25 及 40 條），第 N^o 19.924 2020 年 12 月 18 日，第^o 19.996 2021 年 11 月 3 日（第 42 條），以及最近的^o 20.446 2025 年 12 月 16 日（第 15 條，G 款）。以下引述之條文係依據 1912 年政府公報掃描本，以及 IMPO 入口網站上之修訂法條文本所謄錄。

首先進行行政估價。根據第 18 條（現行條文：第 19.355 號法律，第 355 條），一旦工程的最終軌跡確定後，行政機關將「依據本法並透過其技術人員，對受徵收之財產進行估價」——即由其自身技術人員對財產本身進行估值。該「估價結果」將通知所有權人，其有十五日期限可接受或異議，並須具體說明所主張之補償金額，「包括不動產價值及損害賠償」——涵蓋不動產價值及間接損害——並須提出理由。任何偏離法規規定，或未由具備估值培訓背景之大專或技術院校畢業生簽署的反估值報告，均不予納入行政檔案。未提出異議即視為接受；接受將直接導致產權移轉及同步支付；提出異議則將案件移送法院。

司法階段及由誰確定金額。第 26 條將司法徵收程序「僅限於」確定補償金額及接管財產；法律所作的公益認定不得提出異議（第 16 條）。在調解聽證會上，各方各指派一名專家（第 23 條）；若業主缺席或未出庭，則由法院為其指派一名專家（第 24 條）。第 25 條（現行條文：第 19.355 號法律，第 357 條）規定公職人員及任何與業主利益相關者不得擔任專家，並要求法院指派的專家「必須為高等教育或技術教育機構之畢業生，且具備相關估價領域之專業訓練」，其意見須經充分論證。第 28 條隨後規定，法官、估價師及專家應「依據事實，並依照本法所訂之一般程序及評

估規則一般程序與評估規則」來確定金額，並設定程序範圍：補償金額在任何情況下均不得低於行政機關的提議，亦不得高於利害關係人的索賠要求。第 28 條中另兩項條款，其原以地籍登記價值加上指定百分比為基準，對賠償金額設定上限與下限，已由 1919 年 10 月 27 日頒布的第^o 號法 (7.012) 予以廢除；地籍價值的連結已不復存在。專家證人費用定為司法賠償金的一百分比，介於 40 至 400 個可調整單位 — 指數調整的會計單位 — (第 40 條，現行條文：第 19.355 號法律，第 356 條)。

措施與日期。第 29 條在一句中同時規定：「補償金額應參酌被徵用之財產在徵收前立即時期的價值，以及其所有權人所遭受且係徵收所必然導致的損害」——補償金額係依據徵收前立即期間之財產價值，連同所有權人因徵收而必然遭受之損害一併計算。未予計入的是「抵押或未來之利益或收益」——正如官方公報所載；此處，與「*futuras*」一詞，意指假設性或未來的收益——以及未經依法登記的契約，這兩類情況均須在作為徵收依據之行政檔案開啟前（或向立法機關提出特別徵收法案前）至少六個月。因契約解除或撤銷所產生的損害賠償，計算期間不得超過一年（第 29 條，第二款）。第 31 條則補充了針對業主的一項常見規定：凡因建造、種植及改良之時機或其他評估情事，經判定係「以獲取更高補償為目的」所為者——即為取得更高補償——均不予計入，縱使業主可移除可分離且不造成損害的材料及改良設施；此外，行政機關或法院亦無義務將徵收令或徵收法案頒布前六個月內產權轉讓所產生的價格，視為決定性的參考依據。就廠房而言，徵收機關應就徵收土地上現有的設施及機械，支付拆除及運輸費用或承擔相關成本（第 31 條）。日期註記：《^o 9.722 號法律》，頒布於 1937 年 11 月 18 日頒布的第 9.722 號法 ()，其第 10 條規定，就該法所規範之徵收而言，第 29 條及第 31 條（末段）之適用日期定為 1937 年 3 月 1 日 ()——此為早期法規中將估價日與公告效力掛鉤之典例。

剩餘部分的增值，以及開闢街道的程序。第 29 條的第三項是一項抵銷條款：倘若在被徵用土地上進行的工程，或該土地的用途，導致「立即且特殊的價值增加」——即對該財產其餘部分產生即時且特殊的價值增長——則該補償性價值增長將由估價師、專家及法院在評估補償金額時予以考量。針對用於新建街道、大道、廣場及公共道路的徵收，第 32 條以「徵收前後雙重估價」取代一般計算方式，並明文規定該方案不採行原則，內容如下：「應將整塊土地視同未規劃任何公共工程般進行估價」——首先將整塊地視為未規劃任何公共工程進行估價，包括已建構、圍籬及植栽之部分；隨後，在劃定路線並徵收新街道後，剩餘的部分將獨立估價，並排除用於公共用途之面積；「第一與第二次估價所得之合理價格之間，若對業主有利之差額，即視為補償金額」——兩次合理價格之間對業主有利之差額即為補償金。若第 4 條所指的毗鄰地帶係同時自同一業主處徵收，則此程序及「*mayor valor*」之扣除均不適用。第 10 至 14 條雖不屬徵收本身之補償範圍，但完善了整體設計：新工程沿線未被徵收之物業業主，須向國家或市鎮支付該工程所帶來的增值（*mayor valor*）的一半——該增值由評估（*tasaciones*）所確定，而該評估為此目的，將追溯至工程動工之時點（第 14 條）。

緊急接管。第 42 條，經第^o 號法律 (Ley N) 19.996 於 2021 年 11 月 3 日（第 189 條）修訂後，規範「緊急接管」(*toma urgente de posesión*)：由徵收機關自行宣告緊急性；臨時補償金額為該不動產及其附建物的估價，該估價須經行政機關或地方政府之公共技術人員於理由詳盡之意見書中確認，並於接管前以指數化單位 — 通脹指數化單位 — 存入共和國銀行；法定公共事業地役權不予補償；行政機關於實際接管後，須於三十日內提出徵收請求，其中最終補償金額將經由訴訟程序確定。

背景與排除條款。關於稅務估值的一項背景資訊：第^o 號法令 334/025 (2025 年 11 月) 更新了 2025 年度全國不動產的 *valor real*，並針對財富稅、不動產轉讓稅及基礎教育稅稅項適用係數 1.0425 進行更新——此為地籍稅務估值，非徵收補償。另有一項明確條目：最高法院 1.598/2025 號判決 (*Ambrosi c/ Cedrés*) 涉及遺產權轉讓的繼承法效力，而非估值問題，故不予處理。就《第

3.958 號法律》的補償條款而言，所查獲的最高法院 2024–2026 年間唯一一項判決為 2026 年第 183 號判決，詳見下文。

烏拉圭並非歐盟成員國。該國於 1985 年 4 月 19 日批准了《美洲人權公約》，並已接受美洲人權法院的爭議管轄權；該公約第 21 條（財產權、「公正補償」）與第 32 條的關係，猶如《第 1 號議定書》第 1 條與本期所探討之歐洲法律文書的關係。補償的標準仍屬國內法範疇。

對估價師的啟示。有三項特點驅動了這項指示。日期——「徵收前的緊接時期」——以及六個月的登記與銷售證據規定，可篩除在徵收陰影下人為製造的交易證據；估價師應將每項可比物件的日期與徵收檔案開啟之日對應。第 28 條的括號規定使當事人提出的數字成為管轄權的上限：業主的索賠金額即為上限，因此若索賠金額低於此上限，則無法透過事後證據予以補救。而在開闢街道的案件中，估價並非僅有一項，而是兩項——其一為 假設未進行任何工程時的 整體估價，其二為現狀剩餘部分的估價——並依法將任何直接且特殊的增值部分從剩餘部分中予以抵銷。

核實說明 — 《憲法》（第 32 條）及修正法律條文（第 19.355 號法律，第 354 至 357 條、第 365 條及第 368 條；第 10.247 號法令，第 2 條；第 9.722 號法律，第 10 條；第 19.996 號法律，第 189 條；第 334/025 號法令）均於 IMPO 入口網站（impo.com.uy）上查閱。所引用的 1912 年條文（第 26 至 32 條）係參照 IMPO 掃描之 1912 年 4 月 3 日《官方公報》（Diario Oficial）第 23 至 26 頁；該處印刷文本載有「ganancias hipotecarias」，如上所述。IMPO 的免費資料庫未提供第 3.958 號法律的彙編條文，且議會文本服務（parlamento.gub.uy）拒絕連結，因此上述修正鏈係依賴於 IMPO 針對該法律的註釋登記簿。

Los Eucaliptus — 法院委任的專家遭撤換，且未進行平均計算。 根據 2026 年 3 月 18 日第 183 號判決（Sentencia 183），最高法院裁定徵收位於馬爾多納多省洛斯·尤卡利普圖斯（Los Eucaliptus）的埃羅蘇爾（Erosur）地塊。一審法院原定補償金額為 \$524,500 美元；第四民事上訴法庭（° Turno）則透過取市府（Intendencia）*tasación* 與法院指定之專家（一名拍賣師）報告之間的中間數值，將金額調升至 \$1,395,100 美元。最高法院撤銷了此項平均計算。該專家雖提及「直接市場比較法」，卻未實際應用——未考量任何類似或毗鄰的地塊——且其報告過於簡略，與該地塊的實際狀況脫節，以致當事人與法院均無法對其進行驗證；此種情況下的報告應予撤銷，而非與另一份報告進行平均。最高法院隨後依據省長辦公室工程師的報告，將價格定為 \$603,100 美元，該報告以毗鄰地塊的銷售為依據，並考量了該土地上不規則的土地劃分狀況。業主本人提出的上訴被裁定不予受理。地區媒體報導稱業主的索賠金額為 \$11.8 百萬美元；該數字為媒體估算，並未出現在判決書中。

科洛尼亞海岸——150 公尺，以及取得這些土地所需的條件。 2025 年 12 月，法院裁定，150 公尺的沿海地帶並不會僅因該規則的適用而轉為公有：這需要進行徵收，並事先給予公正補償。地圖上劃定的邊界並不會轉移產權，而被問及沿海地帶（padrón）價值的估價師，不應預設該地帶已然喪失。

Source — *Los Eucaliptus* / Erosur，判決書第 183 號，司法機關（官方 PDF，西班牙語版本）：<https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>；地區新聞報導（西班牙語）：<https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/>；科洛尼亞沿海地帶（西班牙語）：<https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：IMPO — 《憲法》第 32 條；《第° 號第 3.958 條（1912 年 4 月 3 日《官方公報》，圖片）及相關修正法律，
<https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

蓋亞那——於公共工程公告刊登時之市場價值

圭亞那 是南美洲唯一一個以英語為官方語言的普通法司法管轄區，其徵收法條文如下：《為公共目的徵用土地法》，載於《圭亞那法律》第 62:05 章，係 1914 年第 31 號法案，並經 1972 年第 4

號法案、1975 年第 35 號法案、1990 年第 23 號法案及 2001 年第 10 號法案進行修訂，此處援引之為法律事務部頒布之授權文本（L.R.O. 1/2012）中闡述，該文本由法律事務部發布，並自此經《2024 年為公共目的徵用土地（修訂）法》，即 2024 年第 19 號法案（《官方公報》法律補充刊物 A，2024 年 12 月 27 日），該修正內容尚未收錄於授權文本中。

憲法基礎。《憲法》第 142(1) 條（第 1:01 章，授權文本 L.R.O. 1/2022）：「任何類別的財產均不得被強制佔有，且任何類別財產的權益或權利均不得被強制取得，除非係依據書面法律授權，且該書面法律須就該佔有或取得行為訂有相關規定，並要求迅速支付適當的補償。」第 142(2) 條隨後列舉了例外情況，其範圍廣泛：包括為清償稅款而取得的財產、作為租賃或抵押的附帶事項、為執行判決而取得的財產、處於危險狀態的財產——以及對估價師而言特別值得注意的，即土地「未被實際佔用，或即使被實際佔用，但佔用者並非該土地所有權人或其任何家庭成員」（第 142 條第 2 款第 (a) 項第 (viii) 目）。

機械設備。部長得藉命令宣告任何鐵路、道路、運河、碼頭、填海造地、水壩或「任何性質的工程、措施或計畫」為公共工程（第 3 條）；經勘測及提交報告後，該部長得藉命令宣告公共工程所需之土地（第 6 條）；且自該命令頒布起滿一個月後，該土地即歸屬國家所有，惟須支付購地款項或任何補償金（第 7 條）。2024 年第 19 號法案通過修訂第 7(1) 條，於「補償」一詞前插入「及時」「支付」一詞之前，並在「補償」一詞之前插入「適當」一詞——此為第 142 條的措辭——並補充說明此舉「不影響國家對該土地享有清空占有權的權利」。自 2001 年修訂以來，不論土地上是否設有任何建築物或構築物，均可予以徵收（第 6A 條）。補償金額當然不得透過雙邊協商決定：根據總檢察長提出單方面動議後，高等法院「應指示確定該命令所述土地的價值，並釐定應支付予該土地各相關人士的補償金額」（第 13 條），隨後發布公告、聽取所有利害關係人的證據（第 14 及 16 條），並自行評估應支付予土地所有權人及所有其他擁有正當權利、所有權或權益之人的金額，包括「對承租人因土地徵用所受干擾之適當補償」（第 15 條）。當事人亦可經相互協議，將爭議提交仲裁（第 12 條，該條自 2024 年法案起援引《2024 年仲裁法》）。經評估之金額將刊載於《政府公報》（國家官方刊物）、存入法院登記處，並由法院予以分發（第 23 條及第 24 條）；小額索償可由地區治安法官處理（第 26 條及第 27 條）。

項目、日期及免計項目。《 》第 18 條（經 1975 年及 1990 年修訂）即為估值條文。在裁定索償時，法院可考慮：(a) 「該土地於根據第 3 條頒布命令，宣告該土地上的工程屬公共工程，並於《政府公報》刊登該命令之日的市場價值」；(b) 因分割所造成的損害（保留土地因與被徵收部分隔絕而遭受的損害）；(c) 因徵收對申索人的其他財產或其收入造成不利影響而產生的損害——不利影響（在美國稱為「分割損害賠償」或「剩餘地塊損害賠償」），即業主保留之財產價值之下跌；以及 (d) 因被迫變更居住地或營業場所而產生的合理附帶費用。日期規則載於 (a) 項之中：市場價值並非以徵收令、權益歸屬或裁決之日為準，而是以較早的公告（即宣告該工程屬公共工程）刊登於憲報之日為準——即該項目成為公共工程之際。該條文隨後規定法院「不得將下列事項納入考量」：徵收背後的緊急性或必要性程度；任何 *pretium dilectionis*（特殊情感價值——業主對該財產的個人或情感依戀）或業主不願割讓土地的意願；若由私人造成則不構成可訴理由之損害；因未來使用該土地所產生之預期損害，且未構成對地役權、地役權或法定權利之干擾；“(v) 被徵收土地因其未來用途而可能產生的任何價值增長”；以及“(vi) 任何顯然是為提高補償金額而進行、開始或完成的土地支出或改良工程”。第 (v) 項即為「計畫豁免」；第 (vi) 項為「價值創造豁免」，兩者均採用經典英聯邦形式。第 19 條增訂了一項酌情調高條款：法院「就強制徵收之補償而言，除本條所列事項外，得裁定任何金額，惟該金額不得超過土地於裁定補償時之市場價值的某個百分比，具體百分比由法院視情況酌定」——一項額外的百分比賠償，其計算基準為裁決當日的市場價值，且根據現行授權條文，該金額由法院酌情決定，並未訂明上限。

毗鄰土地所有權人、分割工程及預付款。土地雖未被徵收，但因在已徵收土地上進行公共工程而遭受損害的土地所有權人，有權就任何被毀損或受到干擾的地役權、地役權或附屬權利獲得補償（第 11 條）。關於土地分割，法院得基於以下前提裁定補償：即由部長代表所同意之特定工程、穿越設施或通道將予提供，且該協議須以書面訂立並具約束力（第 21 條）。根據州政府批地中的保留條款，或依據《州土地收回法》收回之土地，不得獲得補償（第 20 條）。1975 年增訂的第 24A 條，允許部長以土地債券支付全部或部分補償；2024 年第 19 號法案已取代該條文。新的第 24A 條，標題為「預付款」，規定部長在依據本法徵收任何土地時，須「立即向登記官處，並向法院提出單方申請，預付相當於部長估算應依本法支付之購地款項或合理補償金額百分之八十的款項」，任何依法有權且經正式授權之人，均可向法院申請領取該款項。若預付款超過最終協議或裁定的金額，「超額部分應予退還」（第（2）款）；若該土地已設定抵押，部長應支付所需之預付款，以確保解除抵押權人之權益（第（3）款）；而針對已設有產權或信託之土地所支付的預付款，則視為本金（第（4）款）。

除外事項。圭亞那與委內瑞拉就 1899 年仲裁裁決及埃塞奎博地區向國際法院提起的訴訟，屬國家間領土爭端，而非財產估值案件，此處僅作標示。一宗於 2023 年高等法院審理的占有權案件，已為本次調查之目的而傳閱（2023-HC-DEM-CIV-SOC-331，涉及地塊 739）係一項普通占有令執行案件，同樣僅供識別之用。本報告中未查得 2024 至 2026 年圭亞那判決涉及第 62:05 章的補償條款，本次檢索中亦未發現。

圭亞那並非歐盟成員國。與烏拉圭、玻利維亞和蘇里南不同，該國並非《美洲人權公約》——美洲國家組織（OAS）的簽署表中既無簽署紀錄亦無批准紀錄——因此，美洲人權法院的爭議性管轄權並不適用於該國，而《憲法》第 142 條則是具法律效力的財產保障條款。

對估價師的啟示。圭亞那的相關規定是一部英聯邦補償法典，其中有一項日期值得特別強調：市場價值定於根據第 3 條發布公共工程公告之日，而該日期可能遠早於根據第 6 條頒布的徵收令、根據第 7 條的產權轉移，以及補償金的裁定。在宣告與裁決之間，市場價格波動的風險由業主承擔——第 19 條針對裁決時價值所設的酌情百分比，是唯一法條上的制衡機制——因此估價師應在初期即確認第 3 條的公報日期，並以此為基準進行估價，同時另行說明此後市場的變動情況。第 18(v) 及 (vi) 條所規定的除外事項，要求採用慣常的「無方案」估值方法，並設有篩除後期改良工程的機制。自 2024 年第 19 號法案生效以來，每份檔案中皆有第二個數值：部長的估算值，其中百分之八十須根據第 24A 條立即提交法院。該估算是法院尚未聽取任何一方陳述前所作的評估，它確定了業主在索賠待決期間可獲得的款項，而任何超出最終裁決金額的部分均須退還——因此應及早向業主的估價師詢問部長估算的依據為何。

核實說明 — 該法案已參照經授權的章節文本（L.R.O. 1/2012）及《憲法》則依據第 1:01 章（L.R.O. 1/2022）的授權文本，兩者均下載自法律事務部（mola.gov.gy）上的《圭亞那法律彙編》下載；上文引述的條文內容均為該等文本的逐字引用，包括第 19 條的現行印刷措辭。2024 年第 19 號法案則依據圭亞那國會（https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf）發布的憲報文本進行查閱；該法案僅修正第 7(1)、12(1) 及 24A 條，且上文引述內容均為逐字引用。未尋獲經修正之第 7(1) 條彙編文本，故僅對修正後之該款進行說明，未全文引述。圭亞那在《美洲公約》下的地位，已根據美洲國家組織（OAS）針對該公約的條約簽署一覽表（B-32）進行核實。

秘魯——會抹去價值的指數化等同於沒收

案件編號 01350-2024-AA — 更新農業債券。憲法法院於 2026 年裁定，總統令 242-2017-EF 之附件 1，因以名義價值為基礎更新舊有土地改革徵收債券，導致產生沒收性結果，故必須予以廢止。該裁決直接涉及指數化方法：若調整後導致補償金的實際價值歸零，並不免除支付該補償金的義務。

案件編號 00004-2025-PI/TC — 依據緊急法令授權之徵收，予以維持。根據 2025 年 12 月 1 日的判決（全體會議，第 20/2026 號判決，於 2026 年 1 月公布），該法庭裁定普埃布洛（Pueblo）的申訴 *í a del* 人民辯護人針對第 018-2019 號緊急法令第 11 條第 (1)、(2) 及 (4) 款提出的異議，該法令係行政機關在國會解散期間行使立法權，授權為國家基礎設施計畫之專案進行徵收。該等授權維持有效。該判決援引了第 1192 號立法法令（D. Leg. 1192）第 4.4 條的定義——強制徵用僅能由國會的明文法律授權，且須事先以現金支付一筆包含因徵用所致損失補償（*indemnización justipreciada*）的款項，該款項依據《憲法》第 70 條（ ）——但這僅是引用的法條，並非判決要旨；且判決書指出，那些授權期限已過且尚未進行任何徵收的計畫，僅能依據新法律（此次須由國會制定）進行徵收。沒有任何地塊經過估價。判決書中記載的行政機關數據顯示，在 1,232 宗徵收案件中，1,172 宗（95%）屬協商購地，60 宗（5%）則進入徵用程序，此程序僅在協商失敗時適用。

對估價師的啟示。債券的裁決是應載入報告中的內容。當補償金被遞延，並隨後依據官方指數進行重計時，指數的選擇並非單純的行政管理事務——而是補償金額計算的一部分；若某指數僅反映名義數值，而實際價值已不復存在，僅憑此點便足以構成挑戰的依據。該 95% 的數據還蘊含了第二項教訓：在秘魯，真正重要的估價通常是用以支持協商收購的那一份，而此類估價不會受到法院的審查。

Lupaka —— 因通道遭封鎖而造成的損失。 *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* 一案中，法院於 2025 年 6 月 30 日作出的裁決，針對因社區封鎖礦場所造成的後果，判處 \$ 4040 萬美元（含利息），並認定該農民社區（*comunidad campesina*）的行為應歸咎於國家。

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

然而，該判決理由觸及了一個在土地領域與特許經營領域同樣常見的問題：當被評估之標的物無法被取得時，究竟損失了什麼。封鎖行為並未損害資產本身；它只是切斷了資產收益所依賴的通道，而法庭必須裁定這究竟是「價值的徵用」，抑或僅僅是「價值的中斷」。當估價師面對一塊內陸地塊、已被撤銷的地役權，或由公共機構封閉的道路時，其實也在探討同樣的問題——只是涉及的金額較小；而仲裁庭的答覆——即持續存在且未獲補救的通行權喪失，應以其所承載的價值損失來衡量，而非視為暫時性減損——這正是關鍵所在。2025 年針對 D. Leg. 1192 號法案的學術研究指出，實務上的缺口在於地籍系統薄弱，以及缺乏類似西班牙運作模式的獨立估價委員會。

DS 135-2026-EF — 付款事宜，時隔六十年。該法令解決了憲法法院所提出的土地改革債券問題：持有人將以現金、主權債券或新分配的國有土地獲得補償，相關債務規模估計約為 \$ 10 億美元。第三種方案正是評估師所關注的重點。當 1969 年徵收土地的補償須於 2026 年以其他土地抵償時，需進行兩次估價，且兩者均非針對爭議地塊——而兩者之間的等值關係，正是整個補償問題的核心所在。

Source — DS 135-2026-EF，刊載於《*Infobae*》（請閱讀西班牙文版本）：<https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibirán-nuevas-tierras-del-estado/>。

資料來源 — 憲法法院，案號 01350-2024-AA（官方 PDF，西班牙文版本）：<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf>；案號 00004-2025-PI/TC（官方 PDF，請以西班牙語閱讀）：<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf>；*Lupaka* 評論（西班牙語）：<https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/>。

智利——已成交交易、*sana crítica*，以及審查的範圍

法定框架。根據 DL 2.186，由三名成員組成的 *Comisión de Peritos* 負責確定臨時賠償金額，且任何一方均可提起訴訟以爭取最終賠償金額。第 38 條將賠償定義為 *daño patrimonial efectivamente causado* — 即實際造成的、直接且即時的財產損害。法院將此解釋為被沒收財產的市場價值，而非一般侵權行為的賠償標準。《民事訴訟法典》第 425 條規定，專家報告須依據 *sana crítica*（邏輯、經驗及既定技術知識）進行評估。

Walmart — 待售物件並非可比物件。最高法院，案號 11.215-2024，2025 年 9 月 8 日。因道路拓寬工程，部分徵用位於阿維尼達·聖馬丁大道 *í n* 上的 121.5 m² 土地。委員會與財政局 (Fisco) 以已完成的銷售交易為依據；業主較高的單價——要求每平方公尺不低於 12 UF，並包含配套工程——部分基於要價而定。在一項 *sentencia de reemplazo* 中，法院裁定掛牌價格僅能證明賣方的期望，而非交易價值，並恢復了委員會的估算數值。此為針對銷售比較數據集組成所作出的直接裁決。

聖地牙哥——拼合並非一項既得權利。在一項於 2025 年 9 月 4 日公布的裁決中，法院維持了委員會針對一項針對聖地牙哥某地塊的 *tasación*，並駁回了業主提出的兩項論點：其一，委員會所採用的可比案例面積均超過 2,500 m²，未能考量與毗鄰土地合併後所能實現的更大且更佳用途；其二，現有租約下的租金損失應予補償。潛在的土地合併並非既得權利，且 *lucro cesante* 除非其本身即為徵收所造成的直接且即時的財產損害，否則不構成《第 38 條》下的獨立請求事由。

普丘恩卡夫 *í* — 以及卡薩西的界線 *ó n*。最高法院，案號 29.007-2025，2026 年 4 月 30 日，關於諾加萊斯—普丘恩卡夫 *í* 道路：部分徵用 4,343 m²。該委員會評估此徵用價值約為 2,807 萬智利比索。初審法院認為該委員會的報告在方法論上較為薄弱，遂採納業主提出的每平方公尺 10,000 智利比索之標準，徵用總額達約 4,544 萬智利比索。最高法院拒絕推翻該判決：權衡兩者 *peritajes* 屬於一審法官的職權，除非邏輯或既定的估價技術遭到違反。因此，智利並非一個估價委員會意見總是佔上風的司法管轄區——而是一個必須對方法作出說明的司法管轄區，說明後單價即為最終定案。

Copiapó — *homologación*，以及不得予以忽略的分區規劃。最高法院，案號 15.141-2024，2025 年 12 月 29 日之撤銷及改判判決（2026 年 1 月 10 日刊載），關於埃爾帕洛馬爾 (El Palomar) SERVIU 道路工程第 5 地塊：5,693 m² 每平方公尺 CLP 10,800。這是關於都市土地公認估價方法最明確的闡述。該委員會蒐集了該區域的成交紀錄與報價，並依據 *homologación* 中關於地段位置、分區規劃、現行用途、都市化程度、交通便利性、地形及土壤等因素進行調整；其可比物件大多位於與標的物相同的 *Plan Regulador Comunal* 區域，且面積均在 5,000 m²。業主的專家證人承認河畔分區的限制性，卻在缺乏依據的情況下聲稱該計畫正在更新，並從 B 區和 C 區選取了可比物件。法院將分區視為價值的決定性因素，因該報告缺乏技術嚴謹性而予以駁回，撤銷下級法院的判決並全數駁回該項主張，最終採納了委員會的估價數字。

對估價師的啟示。智利目前採用了一套異常具體的指導方針。應以已成交交易的銷售價表作為開端，並以具體理由說明為何排除任何待售物件。須針對分區與都市化進行明確調整，並將限制性規劃區視為標的物的一部分，而非應予以忽略的障礙。應將植栽及其他改良項目與土地分開列項，如同委員會在 Rol 15.141-2024 案中所為（林木種類估值為 CLP 1,973,855；判決書未載明計算方法），且除非能依據《第 38 條》將折現後的租賃收入視為直接且即時的損害，否則不得將其併入計算。部分徵收應按被徵收地帶進行定價；其餘部分在已公布的意見書中理論依據不足，因此對其造成的損害必須透過相同的銷售比較方法予以證明，而非予以假設。

核實說明。「尊嚴殖民地 / 巴維耶拉別墅」約 117 公頃土地的徵收，依據一份未公開的專家報告 *tasación*，估價約為 470 億智利比索，該數字因政治爭議而備受質疑，並在 2026 年政府更迭後陷

入停滯。此為政策層面的未公開數據，而非法院最終裁定的賠償金額，故僅以此身分列載。聖地牙哥、Reajustes 及卡特穆（Catemu）的裁決均摘自 *Diario Constitucional* 的報告，其日期已標明；相關判決書未被查閱，其具體日期與案號亦未獲確認。Puchuncaví 案中的 CLP 數據係按報導內容轉載；針對被徵用面積所適用之業主費率與報導的總額並不完全吻合。

針對一審數額進行調整；利息僅自判決確定時起算。在 2025 年 10 月 7 日公布的判決中，針對在聖佩德羅德拉帕斯（San Pedro de la Paz）為工業橋（Puente Industrial）特許經營權所進行的 1,979 米² 工程，最高法院釐清了先前被混為一談的兩個日期。通膨調整（*reajuste*）自一審判決確定每平方公尺價值之日開始計算，因此一審法院裁定的數值自裁定當下起即以實質價值維持不變。相較之下，利息則僅在判決確定後方開始計算。此區別不僅是算術上的：它將上訴所產生的費用歸於提起上訴的一方。

卡特穆水庫案（Embalse Catemu）——超出請求範圍（*ultra petita*），以及利潤損失遭駁回。

在 2025 年 11 月 29 日公布的裁決中，最高法院以 超出請求範圍（*ultra petita*）為由，撤銷了一項裁決——該裁決曾將利潤損失納入徵收賠償中，而徵收當局早已放棄該項請求。2016 年的 *tasación* 裁決金額為 813,636,452 智利披索。根據「*desistimiento*」——即撤銷徵收——業主得以保留土地，並有權就該未完成程序所產生的費用提出索賠，但法院不得就未經主張的損失項目作出裁決，而針對一項從未完成的徵收所產生的利潤損失，並未被主張。

資料來源 — Walmart / SERVIU Quilicura（西班牙文版本）：<https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/>；聖地牙哥地塊：<https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/>；普丘恩卡夫 í：<https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>；科皮亞波 ó，2026 年 1 月 10 日報告：<https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>；替代判決，案號 15.141-2024（PDF）：<https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf>；DL 2.186，第 4 條及第 38 條：<https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>；調整額與利息，2025 年 10 月 7 日報告：<https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/>；卡特穆水庫（Embalse Catemu），2025 年 11 月 29 日報告：<https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>；維拉巴維耶拉（Villa Baviera）報告：<https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiacion/C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285>。

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

稅收是該地區第二重要的類別，且有別於徵收，其變動是透過成文法及部長決議而非法院判決來實現：圭亞那廢除了某項稅種，秘魯重新設定了稅基單位價值，而哥倫比亞則有一項法案正在國會審議中。未能找到該時期內任何關於物業稅評估依據的法院判決。

廢除物業稅，評稅制度維持不變：圭亞那 2026 年度預算案。Budget 2026 廢除了圭亞那稅務局針對個人的淨物業稅。市政稅率仍繼續採用估價處的年度租金價值。

Source — <https://592hub.com/guides/property-tax-guide>

秘魯——2026 年的關稅率。 2025 年 10 月 29 日頒布的第 514-2025-EF/15 號部長決議 6，規定了 2026 年用於計算 *predial* 的全國土地 *aranceles*。這些是行政單位價值，而非價值評估意見，且秘魯業主的課稅基準即以此為基礎計算。當官方定價（*arancel*）與市場價格出現分歧——正如實際情況所示，此分歧具有系統性且屬設計使然——該分歧即構成在評估上訴中可援引的爭論依據。

哥倫比亞——*Avalúo Justo*，且為一條帶狀圖而非單一數值。 《*Avalúo Justo* 法案》（2025 年第 188 號及第 291 號提案，刊載於 2026 年《Gaceta 378》）將要求 *catastro* 須介於商業價值的百分之六十至百分之八十之間，並對由此產生的 *predial* 設定上限。法定區間（statutory band）是一種不尋常的工具，其本身便值得關注：它承認地籍數值僅為近似值，並據此規範該近似值的範圍，而非假裝要廢除它。

哥倫比亞——上限維持不變。 由 Auto 1915 於 2025 年 11 月 26 日，全體會議以缺乏論據為由，駁回針對拒絕受理對 2019 年《1995 號法律》第 2 條（部分）所設上限的異議申請；該條文限制了 *predial* 的年度增幅；此項異議至此終結，而該上限未經實體審查即維持有效。隨同分發的 2026 年 SU-047 號裁決，涉及卡利（Cali）與約帕爾（Yopal）的工商業稅（ICA）——法院裁定各首府城市無須遵循波哥大 á 的稅率——且該裁決並非關於財產稅的判決。

Source — Auto 1915/25，憲法院（官方文件，請參閱西班牙文版本）：<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm>；SU-047/26：<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>。

智利——由誰制定 *avalúo*？ 關於該地區的整體背景：在智利，國稅局（Servicio de Impuestos Internos）每四年進行一次 *reavalúo*，而各市鎮則完全不參與制定 *avalúo*。當評估權屬於國家，而支出權屬於地方時，評估上訴是向一個對該稅收毫無利害關係的機構提出——這與美國估價師與縣評估員之間的協商截然不同。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

這些司法管轄區在 2025–26 年間的任何判決，均未像加拿大「*Letterio*」一案那樣，使貸款人與 *tasador* 對立。這是一項調查結果，而非檢索上的遺漏：在該地區，抵押價值會出現在徵收檔案中——智利的卡特穆案（Catemu）部分關鍵在於業主在徵收程序進行期間無法進行抵押——以及在法拍實務中亦有相關記載，但並非估價師對貸款人應盡的獨立義務。該地區反覆出現的，是關於哪一項官方數值應作為強制拍賣的底價標準這一問題。

智利——稅務價值僅為最低限，而非衡量標準。 在 2026 年 6 月 29 日公布的裁決中，憲法院裁定一項針對將 *avalúo fiscal* 作為法拍會底價的異議不具受理資格；該債務人將稅務價值定為約 1.41 億智利披索，而市場價值則約為 5 億智利披索；該 *tasación*（私下協商）的申請已逾期限。該稅務估值仍作為強制拍賣的最低價格保留。此並非徵收措施。

阿根廷——該獨棟住宅可被強制執行。 在 *Pasquali c/ Scurzi*（Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, 2026 年 9 月 3 日判決）一案中，*vivienda única* 省法第 14.432 號所提供的保護，被認定不阻卻針對不可分割份額的強制執行，該省法關於不可轉讓性之規定，係依據布宜諾斯艾利斯最高法院之法理。一項用以保障住宅的豁免條款，並不能使共有人所持有的份額免於拍賣。

對估價師的啟示。這兩項裁決皆關乎什麼因素阻隔在債務人與強制拍賣之間，而這兩者皆非估值。在智利，官方數字起著底價的作用，而債務人 141 對 500 的比例顯示了該底價的價值：若定為市

場價值的百分之二十八，這並非防止賤賣的保障，反而等同於對賤賣的許可。原本可取代該下限的估價報告其實已備妥；只是提出請求的時間實在太晚了。受委託為面臨強制執行之債務人進行估價的估價師，應首先確認私下 *tasación* 的程序時限何時截止。

Source —

以 *Avalúo fiscal* 為拍賣基準，2026 年 6 月 29 日報告（西班牙語）：<https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/>；*Pasquali*（西班牙語）：<https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable>。

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

在這十個司法管轄區中，沒有任何法院在該期間對估價師判處損害賠償。這一點值得特別指出，因為本季兩項規模最大的徵收裁決曾瀕臨此結果，但最終並未如此裁定。

遭駁回，但不承擔責任。在智利的 *Puchuncaví* 案中，一審法院認定徵收委員會的報告在方法論上欠妥，並採納了業主委任的專家意見；在烏拉圭的 *Erosur* 案中，最高法院撤銷了法院自身委任之專家所撰寫的報告，因該專家雖已指定某種方法，卻未加以應用。在每起案件中，遭駁回的報告均被撤換，而其作者則未受追究。在專家之間作出選擇，並不構成對未被選中者過失的認定，且兩項判決均未暗示其他結果。本地區的估價師若其報告無法經得起檢驗，便會輸掉官司——或者，若是法院指派的，則會失去法院的支持；換言之，迄今為止，這便是全部的懲處。

巴西——IBAPE-SP 於 2025 年頒布的徵收與地役權規範。聖保羅州 São Paulo 研究所於 2025 年頒布了一項關於徵收 *çã* 及 *servidão* 估價的規範。這是一項專業標準而非司法判決，茲將其記載於此，以闡明標準對法律責任的影響：一旦經認可的機構已針對特定目的明文制定方法，任何偏離該方法的行為便必須予以說明。該規範明確規定了在徵用及地役權案件中，應如何對城鄉不動產進行估價，且在為估價師提供依據之前，該規範很早便會被用來對其進行質證。

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025 年，官方 PDF 文件，葡萄牙語版本)：<https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf>。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

酌情分配，已公布的數據寥寥無幾：圭亞那。《婚姻訴訟（修訂）法～2024》，適用至 2025–26 年度，規定採性別平等的酌情分配方式，不採自動均分。已公布的財產分配裁決意見仍寥寥無幾。

Source — <https://592hub.com/guides/divorce-guide>

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

López Sánchez — 該公寓隸屬布宜諾斯艾利斯管轄。 2025 年 11 月 10 日，阿根廷國家民事法院（Cá mara Nacional Civil）駁回了巴拉圭針對一處位於布宜諾斯艾利斯的公寓所提出的繼承聲明，並援引 *lex rei sitae*：不動產的繼承應適用該不動產所在地之法律，且外國法院對繼承人資格的裁定，其本身並不足以促使阿根廷不動產登記處進行變更。

對估價師的啟示。此項裁決雖屬管轄權性質，但它釐清了哪一份「死亡當日」的估價報告具有法律效力。一項跨境遺產可能產生兩份估價報告：一份是在被繼承人居住地及遺產管理地所編製的，另一份則是「*situs*」管轄區所認可的。在適用「*situs*」原則的情況下，僅有後者方能履行職責；若遺囑執行人僅委託製作前者，則等同於購買了一份回答了登記機關根本不會詢問的問題的估價報告。

Source — 阿根廷關於外國判決執行的實務，包括 López Sánchez（英文）：<https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/>.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Codelco v Enami EP — 索賠金額為 528，裁決金額為 34 至 50。 2025 年 7 月 11 日的最終裁決，對一項厄瓜多爾礦業專案中 49% 的合資權益進行了估值。申訴方提出的 \$ 5.28 億美元的數字遭駁回；仲裁庭轉而依據可比交易及成本法進行評估，得出的結果約為 \$ 3,400 5,000 萬美元。

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

之所以提及此案，在於其爭議的性質——這正是當收益法與成本法相互對立，且兩者之間的差距達一個數量級時，評估師所面臨的情形。仲裁庭並未採取折中或將兩種估價法取平均值的做法。它駁回了基於收益法的估算數值，因為其基礎假設未獲證實，隨後採用了基於可觀察事實的兩種估價方法。這是一種協調的原則，且在此案中的闡述比大多數涉及土地的裁決更為清晰。

Agrometal — 一項經承認的和解協議。 2025 年 6 月 27 日，Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo 聯邦行政訴訟法院（Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo）就一項涉及 1,500 萬美元（\$）和解金的巴拿馬判決，向巴拿馬當事人 *exequatur* 頒發了承認裁定。其價值意義雖屬間接卻真實：經協商達成的數額，一旦體現於外國判決中並獲得承認，即以該數額具有可執行力，而無需任何法院審查該數額的計算依據。

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

本章節收錄了該地區關於私有財產損害的相關資料，而在阿根廷，這些資料具有特別的參考價值：該時期的三項判決分別透過三種不同途徑衡量不動產的損失，其中均非徵收案件。

損害賠償裁決中的成本法：拉普拉塔案。根據 *Infobae* 於 2026 年 9 月 1 日的報導，拉普拉塔民事與商業上訴法院第二分院（Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata）針對一棟未完工的多戶住宅之結構缺陷，將對兩名建築師及一家保險公司所判處的損害賠償金額提高至約 7,800 萬披索——其中超過 6,000 萬披索用於拆除與重建，1,800 萬披索為精神損害賠償——另加利息及訴訟費用，該賠償金額將依據國家統計與人口普查局（í）的建築成本指數（*índice del costo de la construcción*，ICC）進行調整 Censos (INDEC) 的建築成本指數（，ICC）進行調整——而非阿根廷建築商協會（á mara Argentina de la Construcción，CAC）的指數——並適用布宜諾斯艾利斯最高法院（Suprema Corte de Buenos Aires）的「巴里奧斯」（Barrios）法理原則。

標記。此資訊僅基於單一來源，該來源發表於本部門進行核實當日，且報告中並未載明該判決書本身的日期。刊載此資訊時已附上上述保留條款。

對估價師的啟示。成本法 的意義有兩重：其計算基準是拆除並重建，而非修繕；且賠償金額須依據指定的建築成本指數進行調整——至於應適用哪個指數，本身即為一個存在爭議且與結果息息相關的問題。

以市場租金為基準計算的「使用權剝奪」。紐奎 é 一項民事法院判決（2026 年 9 月 4 日公布）針對逾期佔用訂定了每月賠償金額：租客若在租約期滿後仍繼續佔用，自 2024 年 8 月 2 日起，須就使用權剝奪支付每月超過 100 萬阿根廷比索的賠償金，此金額係基於使用權剝奪所致，並以可比物業的市場租金價值為基準，並根據租金市場的波動進行調整。法院駁回了業主必須證明特定租賃機會損失的論點：「El perjuicio indemnizable no radica en la frustración de una contratación específica sino en la privación misma de la disponibilidad económica del inmueble」——應予賠償的損害並非特定契約的落空，而是該物業經濟可用性本身被剝奪的狀況（引自新聞報導）。市場租金是衡量標準；失去租戶並非其前提條件。

以美元計價、以披索結算的租賃合約：CSJN，2025 年 11 月。據 *Ámbito* 於 2025 年 11 月 19 日報導——此消息源自媒體報導，目前尚未取得引用來源；刊載時已標註此標記——最高法院推翻了 Cámara Federal de Tucumán：一項以美元計價的房地產租賃（一份關於聖地亞哥-德爾埃斯特羅地區物業的 2006 年合約，附有不可撤銷的購買選擇權）可依據合約中的替代付款條款，按 Banco Nación 所列付款當日的匯率以比索結清；下級法院未予採納「la literalidad de la cláusula pactada」——即約定條款的字面條款。

烏拉圭——蒙特康（Montecon）案已終止。針對蒙得維的亞港口特許經營權延長所提起的 ICSID 訴訟已於 2026 年 9 月 4 日由大股東撤回。

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

之所以記錄此事，是因為撤回訴訟本身即構成某種形式的估值事件：一項未獲裁決即遭放棄的索賠，無法確立任何賠償金額；若讀者於其他文獻中見到此案，應知悉該案中並無任何仲裁庭進行過估值。

相關參考文獻。 *Lupaka Gold v Peru* 以及 *Webuild v Argentina*，這兩起案件雖已於上文「徵用」部分討論，但亦應歸入此處：兩案實質上均屬依據條約標準所作的損失衡量裁決，且兩案在訴訟中均被主張為損害賠償而非補償。

核實說明。未找到玻利維亞於 2025 至 2026 年間就徵收金額或保險估價所作的任何裁決。較早的投資者與國家間爭端資料—— *Aguas del Tunari* 及其後續案件——仍是玻利維亞文獻中引用的內容，而該案並非此期間的裁決。此缺漏已如實記載為缺漏。

Source — 《拉普拉塔建築瑕疵案》，*Infobae*，2026 年 9 月 1 日（單一來源；判決日期未載明，以西班牙語閱讀）：<https://www.infobae.com/>；內烏肯州 é 號案（關於佔用未搬離之爭議）（西班牙語）：<https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123>；最高法院（CSJN）美元租賃案，*Ámbito*，2025 年 11 月 19 日（新聞報導；尚未取得引文）：<https://www.ambito.com/>；*Montecon* / 內爾圖梅港（Neltume Ports）停運案（西班牙文）：<https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/>。

涵蓋範圍說明 — 蘇里南與法屬圭亞那

蘇里南。憲法依據已獲核實；但該法規尚未經核實。蘇里南共和國《憲法》第 34 條，參照《國家議會》（dna.sr）發布之文本，保障財產不受干擾之享有，並於其第二段規定：「Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen 事先保證的補償為前提」——徵用僅得基於公共利益，依照法律所定規則，並在事先保證補償的情況下進行——惟緊急情況需立即徵用之情形（第 3 款），以及當財產因主管機關為公共利益之故而被毀壞、無法使用或受到限制時，依法享有補償之權利（第 4 款）。此源自荷蘭的民法體系中，關於徵收的實施法規——即承襲自殖民時期《政府公報》（Gouvernementsblad）的《徵收法》（Onteigeningswet）——本次未能透過可查閱的一級文獻取得：該法未收錄於國民議會公布的《現行法規彙編》（geldende teksten）中，且政府入口網站亦未檢索到相關結果；因此，其徵收措施、估價日期及估價員均未於此處載明，且 2024 至 2026 年間關於私有產權估價的判例相當稀少。蘇里南於 1987 年 11 月 12 日加入《美洲人權公約》，並已接受美洲人權法院的爭議管轄權；該國並非歐盟成員國。

法屬圭亞那（Guyane）。法屬圭亞那並非一個獨立的司法管轄區：它是法國的一個海外領土集體，在該地，法國的《公共利益徵用法典》（Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique）適用範圍與法國本土相同，且該部門的歐洲篇中關於該部門的條目，已載明相關措施、日期及負責此案的徵用法官。作為歐盟最外緣地區，該地透過法國隸屬於歐盟及《歐洲人權公約》的管轄範圍——在本篇地圖所示領土中，唯有此地符合此一條件。一項已確立的行政法原則：適用法國法律而非獨立體系：衝突法院，2026 年 2 月 9 日，第 C4366 號，該案涉及雷米爾-蒙喬利（圭亞那）一處地塊爭議的管轄權分配，此案依據編輯提供的資料標示，本次審閱中尚未對照原始來源進行核實。

涵蓋範圍與完成狀況

- 阿根廷。上述內容為首次進行調查。《法典》以及最高法院（CSJN）、聖菲省（Santa Fe）及里奧內格羅省（Río Negro）的判決均參閱官方文本；最高法院（SCBA）第 I. 73.795 號案件的結果尚未，而拉普拉塔、內烏肯 é n 及最高法院（CSJN）的租賃相關條目則依據新聞報導，並在使用處標註註記。
- 厄瓜多、玻利維亞、巴拉圭、烏拉圭及圭亞那。針對徵收法的基礎研究，每項均附有專屬的核實註記。2024–2026 年間的國內賠償金額裁決僅在烏拉圭（2026 年第 183 號判決）及根據媒體報導在厄瓜多（Quinto Puente 訴訟）中找到；在玻利維亞、巴拉圭或圭亞那則未找到任何相關裁決。圭亞那的研究涵蓋 2024 年第 19 號法案，參照官方公報刊載之文本。
- 智利與秘魯。上述已進行調查。智利是該地區 2025–26 年 *tasación* 最完整的紀錄，並在方法層面加以探討；其中三項判決僅能透過報告日期。秘魯的條目則聚焦於土地債券的指數化，以及支持依據緊急法令頒布之徵收授權的判決。這兩部分均未觸及部分徵收的其餘問題，此議題在已發表的智利意見書中理論基礎尚不充分，故將此議題保留待續。
- 哥倫比亞。憲法法院的判決與裁定已於法院網站上查閱；*Avalúo Justo* 法案則以法案形式報導。

- 蘇里南與法屬圭亞那。僅為涵蓋說明；蘇里南的徵收法未被涉及。委內瑞拉未納入調查範圍。
- 墨西哥、瓜地馬拉、哥斯大黎加及巴拿馬。未收錄於本期：請參閱本專欄的北美及中美洲專題。
- 巴西的判決書本身。上述事項係根據法庭已公布的公告及巴西法律彙編所彙整。尚未詳閱相關判決，且關於佔有權的爭議於付梓時仍懸而未決。
- 美洲人權法院。第 1 期曾探討原住民共有產權的界線；此處未進行更新。