

南米における最近の裁判事例：アルゼンチン、ボリビア、ブラジル、チリ、コロンビア、エクアドル、ガイアナ、パラグアイ、ペルー、ウルグアイ

ポルトガル語およびスペイン語から英語へ AI 翻訳

各翻訳項目にはマークが付けられ、使用箇所では原語のソースへリンクされています。

最近の裁判所の判決 • *The Valuation Engineer*

ウィリアム・バート・クレイトール • 第 1 巻、第 2 号 • 2026 年秋

DOI: 10.67330/jw6ewt36

読者への注意。これらの要約は、評価実務家のために本誌が独自に作成した、裁判例および法令の紹介である。法的助言ではない。ある判断または条項の理解が案件にとって決定的である場合、読者は公式の本文に当たり、当該法域の資格を有する弁護士の助言を得るべきである。出典の多くは英語以外の言語で書かれており、機械翻訳で読んだものであって、誤りを含みうる。該当する項目にはその旨を注記し、確認できるよう原語の出典へのリンクを付している。



本号および第 1 号で調査対象となった管轄区域は、輪郭線と塗りつぶしで示されています。

範囲と出典

まず背景について説明します。今回の記事の評価対象は、南米における不動産の評価方法と、法律がその評価額をどのように定めるかについてです。以下で述べる内容の多くは、収用（）——すなわち、国家による私有不動産の取得（米国では「エminent・ドメイン」または「コンデネーション」と呼ばれるもの）——およびそれに対して支払われる補償金に関するものであり、これらは各管轄区域が公表している資料の主題となっています。しかし、これが評価対象の範囲のすべてではありません。競売基準額、譲渡税の課税標準、規制賃料、および減価償却期間はすべて以下で扱われており、登記された権利、登記簿、および没収に関する項目については、必要に応じてその都度明示されています。

第 1 号では、先住民の共有不動産に関する米州諸国の判例に加え、外貨建ての *tasaciones*（評価）および収用に関するチリおよびペルーの資料を取り上げました。本号では、南米の 10 の法域について取り上げます。冒頭を飾るのはブラジルとコロンビアで、それぞれ評価額と支払われる補償金の関係について取り上げる。続いてアルゼンチンについては、国内法および当該期間の判決を紹介する。エクアドル、ボリビア、パラグアイ、ウルグアイ、ガイアナについては、収用法に

関する基礎的な研究——措置、評価日、評価を行う主体、および評価額に対する異議申し立ての方法——が提示され、確認された判例がそれらの中に組み込まれている。ペルーとチリは第 1 号から引き続き掲載されており、チリについては今回、手法のレベルまで掘り下げている。続いて、課税、融資、責任、家族、遺産、パートナーシップ、保険の各項目について簡潔な記述があり、補足注記ではスリナムとフランス領ギアナについて扱っています。メキシコ、およびグアテマラ、コスタリカ、パナマについては、本部門の北米および中米編で扱われている。報道記事のみに基づく項目は、該当箇所に注記されており、「報道日」として記載されている日付は、判決日が特定されていないため、報道された日付を指す。

出典。 ポルトガル語およびスペイン語で読まれた資料は、使用箇所に出典注記が付けられ、原文へのリンクが示されています。当部門がそのような決定について述べる内容は、すべて英語で作成された独自の要約であり、裁判所の言葉を翻訳したものではありません。したがって、本誌のスペイン語版およびポルトガル語版では、これらの箇所を編集上の説明として提示し、この英語文をそれらの言語に再翻訳するのではなく、リンク先を参照するようにしてください。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

今四半期の南米に関する資料は、圧倒的に収用に関するものであり、それは決定そのものと同じくらい枠組みとしての側面も持っています。これらの管轄区域のいくつかは、具体的な賠償額の判決をほとんど公表していないため、報告できるのは法令、裁判所、およびそれぞれが規定する措置に限られます。したがって、以下の国別調査は、8 つの見出しに分割するのではなく全体としてまとめている——補償制度は断片的に理解できるものではない——。また、今四半期の判決は、それぞれが属する枠組みの中に配置されている。収用以外の資料については、それを規定する見出しに移動させた。

ブラジル——所有権のない占有は、賠償の対象となる権利か？

連邦憲法第 5 条第 XXIV 項は、原則として、収用に当たっては、公正かつ事前の金銭による補償が行われることを要求している。ただし、憲法自体は、特定の農地改革および都市政策に基づく収用については例外としており、これらについては債券による補償を行うよう定めている。現在、連邦最高裁判所 (Supremo Tribunal Federal) で審理されている問題の一つは、この保障の適用範囲に関するものであり、もう一つの問題である支払いの仕組みについては、2023 年に解決済みである。

登記された所有権を持たない者に対する補償 (posse)。 本裁判所は、収用された不動産の占有者——が、登記された所有権を持たない場合、補償が支払われるべきかどうか、またその根拠は何かを判断することとなっている。本件においては、長期間にわたり当該不動産を占有してきた低所得世帯が対象となっている。下級裁判所は、補償を *benfeitorias*、すなわち改良部分に限定し、占有そのものを無視するとともに、補償利息および遅延利息を排除した。占有者らは、補償は、平和的かつ継続的に行使された占有の経済的意義にまで及ぶべきであると主張している。ブラジルの報道によれば、最高裁判所は特定の状況下において占有に対する補償を認めているが、具体的な判決は確認されていない。

評価者にとっての含意。これは、どの権利が評価の対象となるかという問題である。もし、所有権を伴わない占有が補償の対象となるのであれば、それを評価しなければならない——そして、

その評価は、完全所有権の評価とも、その土地に建つ改良物の評価とも異なるものである。この指示では、一定期間にわたって確立され、かつ確実な占有権に対して、市場がいくら支払うかについての見解が求められることになるが、これは独特かつ馴染みの薄い作業である。

ブラジルは、無登記の占有に国家が補償を支払わなければならない価値があるかどうかを問うており、その答えによって、ブラジル国内の膨大な数の不動産に対する評価指針が決まることになる。土地の所有権を持たない占有者に対する補償については、同局の「サハラ以南のアフリカおよびアジア」の各編にある「ナイジェリア、コンゴ民主、およびインドネシアの項を参照のこと。

precatório による差額の支払い。 この問題は解決済みである。2023 年に判決が下された RE 922.144（一般波及効果第 865 号）において、連邦最高裁判所は、当初の供託額と最終的な司法評価額との差額は、原則として原則として、*precatório* 制度——公的機関に対する司法支払命令の順番待ち——を通じて支払われる。ただし、当該機関が当該支払いを滞りなく行っている場合に限り、そうでない場合は司法直接預金によって支払われる。

評価者にとっての含意。この判決は、補償が先行しなければならないという憲法上の要件に負担を強いるものであり、その負担はまさに評価者の業務に及ぶものである。当初の預託金は収用当局自身の査定に基づいており、その金額と最終的な司法判断との差額が、所有者が立証しようとする対象であり、その差額こそが順次処理の対象となるのである。実際的な結果として、所有者の評価に関する立証が成功すればするほど、裁定額のうち支払いが繰り延べられる割合が大きくなる。

イタプーとアヴェ・á-グアラニ族。 2025 年 3 月、連邦最高裁判所は、イタイポダムの建設のために水没・収用された土地をめぐる長年の紛争に決着をつけた。運営会社は、アヴェ・á-グアラニ族のために 3,000 ヘクタールの土地を購入し、謝罪することとなった。3,000 ヘクタール全体の予算は \$ 240 百万レアルである。2026 年 4 月までに 700 ヘクタール強が \$ 84.7 百万レアルで購入された——1 ヘクタールあたり約 \$ 120,000 ランドであり、予算の \$ 80,000 ランドと比較すると、これは、賠償プログラムの費用を市場価格に基づいて算定する際、鑑定士が念頭に置くべき比較値である。

28 件の政令と評価義務。 2025 年 11 月 20 日に署名された政令により、連邦政府は 14 州にまたがる 28 の *quilombola* 地域を社会的利益のある地域と宣言した。これにより、INCRA は当該地域内の私有地を検査し、補償のために評価する義務を負うこととなった。現時点では、まだ評価は行われていない。これらの政令によって生み出されたのは、公共事業の必要性に基づくものではなく、「社会的利益」という基準に基づく一連の評価手続きであり、その評価額は必ずしも同じとは限らない。

評価者にとっての示唆。これら両方の事案は、鑑定業務を生み出すものであり、鑑定評価額そのものを対象とするものではない。その関心事は通常とは逆であり、裁判所が当該区画の価値をどのように判断したかではなく、具体的な数値が提示される前に行政機関がどのような基準を選択したかという点にある。収用が公益のためであると宣言される場合、重要な比較事例となるのは、決定日時点の農村市場における物件であり、プロジェクト自体——すなわち所有権確定プログラム——は、「スキーム・ディレグアード」（米国実務では「プロジェクト・インフルエンス」または「プロジェクトの範囲」と呼ばれる）ルールが存在する目的、すなわち排除すべき影響の一種である。

Source — イタイポ / Avá-グアラニ語（英語）：<https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border>; 購入されたヘクタール数とその費用、Agência Brasil、2026 年 4 月 17 日（ポルトガル語）：<https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-p>

arana; 28 の政令、Planalto (ポルトガル語) : <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>; および (英語) : <https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghhtml>.

出典 — Portuguese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 連邦最高裁判所、公表された通知、およびブラジルの判例集,

<https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/>

コロンビア——査定は入力であり、報酬そのものではない

1997 年第 388 号法 (憲法裁判所の解釈による)。 および (憲法裁判所による解釈に基づく) によれば、収用に関して裁判官が命じる補償には、*daño emergente* および *lucro cesante* — 間接損害および逸失利益が含まれる。収用された不動産の価値は前者に該当し、その算定にあたって裁判官は *avalúo comercial*、すなわち商業的評価額を勘案する。

2002 年の C-1074 号事件 () において、憲法裁判所は、収用に伴う補償は、所有権の保有者に生じた損害を修復するものでなければならず、収用された不動産の 商業的評価額の支払いに限定されるものではないと判示した。同判決によれば、補償は、単なる補償的機能、*daño emergente* および *lucro cesante* に含まれる修復的機能、あるいは原状回復的機能を果たす場合がある。2023 年 C-020 号は、非公式集落内の土地の行政収用に関する判例であり、これをリストとして整理した。すなわち、補償額を査定するにあたり、行政当局は、とりわけ、立法府によって定められた基準 (存在する場合)、当該事案において補償が果たすべき機能 (補償的、修復的、または返還的のいずれか)、収用される権利; 影響を受ける当事者が置かれている状況; および収用の背景と目的。商業的評価そのものは、買収の 申し出が行われた時点で有効な市または地区の都市計画規制 (法律第 388 号、第 61 条) を考慮に入れる——評価ではなく、申し出によって、評価の対象となる都市計画体制が決定される。

評価者への示唆。コロンビア州は、この主張を明示的に述べている。すなわち、鑑定評価は補償の算定入力であり、補償そのものではない。*avalúo comercial* は、ある損害項目の一要素としての証拠として採用される。*Lucro cesante* は、市場評価では全く扱われない別の損害項目である。

さらに注目すべき点が 2 つある。補償の機能——補償的、修復的、あるいは原状回復的——を考慮するよう求める指示は、同じ不動産であっても、それがどのような理由で収用されるかによって、異なる補償が適用される可能性があることを示唆している。また、影響を受ける当事者の状況を考慮するよう求める指示は、決定に個人的な事情を持ち込むことになる。いずれも、評価者が意見を述べるべき事項ではない。これらは両方とも、評価者の算定額がどのように使用されるかに影響を及ぼすものであり、その報告書が対象範囲と対象外を明記していない場合、その誤用を招くことになる。

IDU Resolución 2226 de 2025 — 3 つの項目が追加された。 2025 年の都市開発研究所 (Instituto de Desarrollo Urbano) による行政収用は、コロンビア式の算術を如実に示している。*avalúo* の約 128,263,000 コロンビア・ペソに、*daño emergente* および *lucro cesante* が加算され、合計で約 168,523,527 コロンビア・ペソとなる。この査定額は補償額より約 24 パーセント不足しており、その差額は査定額に関する意見の相違によるものではない。

2025 年 C-266 号——緊急収用が取り消された。 憲法裁判所は、2025 年政令第 108 号の第 4 条を無効とした。同条項は、カタトゥンボ非常事態下において、行政行為による収用を認めるものであった。すでに開始されている収用については、交渉による買収の手続きに戻さなければなら

らない。鑑定士にとって、これは措置そのものの変更というよりは手続き上の姿勢の変化である。対象となる区画も、*avalúo comercial* も変わらないが、提示される条件はもはや一方的に押し付けられるものではなく、交渉によって決定されるものとなる——そしてその交渉において、所有者は行政側が「近道」を失ったことを認識している。

Source — IDU 決議 ón 2226 de 2025 (公式 PDF、スペイン語版) : https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf; C-266 of 2025, SUIN-Juriscal (スペイン語) : <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126>.

Source — 2023 年 C-020 号、憲法裁判所 (公式、スペイン語で閲覧可能)、理由 42 : <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm>.

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: コロンビア憲法裁判所、2002 年 C-1074 号判決,
<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm>

アルゼンチン — 目標価値、鑑定裁判所、および裁定額の更新

法的基準：法律第 21.499 号、第 10 条。1977 年の国家収用法は、*indemnización* を、資産の *valor objetivo* — 客観的価値 — および、収用による直接かつ即時の結果として生じる損害賠償に限定している。除外されるのは、個人的な事情、感情的価値、仮定上の利益、および実施される工事そのものによってもたらされる価値の増加である——この最後の除外事項は、本調査において「スキーム・ディスレガード」と呼ばれる仕組みであり、米国の実務では「プロジェクト・インフレンス (プロジェクトの範囲) ルールと呼ばれる仕組みである。同条項は「No se pagará lucro cesante」——逸失利益は支払われない——と定めている。この仕組みの中心には、Tribunal de Tasaciones de la Nación (国家評価裁判所) は、この仕組みの中心に位置している。第 13 条に基づき、その最高額基準が合意による直接取得を規定しており、10 パーセントが自動的に加算される。また、第 15 条に基づき、裁判所は係争中の収用事案において同裁判所の意見を求める必要があり、その意見は 90 日以内に示されなければならない。第 20 条は、価値を収用日時点の価値で定め、預託金と実際の支払額の差額については通貨の減価を考慮して補正を行い、年率 6% の利息を付加する。

背景に関する注意点 (コンテキストとして示されているものであり、今回の確認作業では検証されていない) : アルゼンチンでは、法律第 23.928 号 (1991 年) に基づき、金銭債務の指数連動が一般的に禁止されているため、裁定額の更新は、同法の減価条項を文字通り解釈するのではなく、判例による回避策を通じて行われている。

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: InfoLeg、法律第 21.499 号 (規範 37292) ,
<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm>

パブリックドメインの前提条件と正則登録簿：CSJN、2026 年 3 月 31 日。アルゼンチン最高裁判所 (CSJN) は、FSM 61145/2016/9/RH6 事件 (*Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes... — 立ち退き (lanzamiento)*) に関する手続きは、第 17.091 号法に基づき、ラ・マタンサのシウダッド・エヴィータにある区画 948、949A および 949B を対象として行われた。—— ロサッティ、ローゼンクランツ、ロレンツェッティ各判事による署名、合議体名義で、未成年者および行為能力を欠く者の公設弁護人である「Defensora de Menores e Incapaces」が提出した *queja* (上訴却下に対する直接異議申立て) を認容した。下級審の判決は、以下の 2 つの理由により恣意的であるとして破棄された。すなわち、当該区画が法律第 27.453 号 () に基づく社会・都市正則制度および Nacional de Barrios Populares (RENABAP、国民非公式居住地登録所) の適用対象であるかについて検討していなかったこと、および当該土地が国家の公有地で

あり、「real y efectiva」— 実質的かつ実効的な — 公共利用に供されているかどうかの確認を怠っていたことである。これは、Ley 17.091 号法に基づく訴訟の前提条件である「real y efectiva」— 実質的かつ実効的な — 公共利用に供されているかどうかの確認を怠った (Fallos 339:1530)。住宅権は、*queja* における子どもの権利という枠組みを通じて導入されたものであり、明示的な判示としてではなく、そのように解釈されるべきである。

評価者にとっての示唆。国有地の一区画が、目録に登録された非公式居住区内に位置しているかどうか、また、それが実際に実質的かつ有効な公共利用に供されているかどうかは、現在、訴訟における前提となる事実となっている。これらはいずれも、具体的な数値が算定される前に、評価対象となる権利および占有状況に関わるものである。

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 国防検察庁リポジトリ、2026 年 3 月 31 日付判決,
<https://repositorio.mpd.gov.ar/>

特定済みだが未確認。また、1 件の除外あり。 編集者提供の資料に基づくが未確認: 2026 年 8 月のトレンケ・ラウケン民事部判決において、ブエノスアイレス州住宅研究所 (Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (IVBA)) による過去の譲渡制限にもかかわらず、*reivindicación* (所有権回復請求) が認められた。(IVBA) による旧来の譲渡制限があったにもかかわらず、——所有権回復請求訴訟——を認めた 2026 年 8 月のトレンケ・ラウケン民事部判決。2026 年 3 月の第 2 巡回区控訴裁判所の *Petersen v Argentina* に関する判決については、以下の検証注記で扱われている: これはアルゼンチンの不動産法ではなく、YPF の定款に関するニューヨークでの訴訟であり、そこから引用されているのは裁判地に関する主張であり、数値ではない。

収用価格は、そこから算定されるものを規定する。 2025 年 10 月 27 日に判決が下された *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)* 事件において、サンタフェ州最高裁判所 (Corte サンタフェ州最高裁判所は、専門家報酬の算定基準は、事件記録自体に定められた収用価格であり、農村案件に対するカハ・フォレンセの内部料金表 (200 ユニダデス・ジュス) ではないとの判断を示した。

評価者にとっての示唆。この判決は手数料に関するものだが、その原則はさらに広範な意味を持ち、明確に述べておく価値がある。収用において価格が一度確定すれば、その数値——専門家の料金表でも、行政上の表でもなく——こそが、その後のあらゆる計算の基礎となる。これは、チリが価格表を拒否し、ペルーが名目指数を拒否した背景にあるのと同じ考え方である。すなわち、決定的な数値とは、その事案の証拠に基づいて実際に決定された数値である。

同一の土地を 2 度にわたり収用すること。 2025 年 4 月 1 日に判決が下された I. 73.795 号において、ブエノスアイレス州最高裁判所 (Suprema Corte de Buenos Aires) は、同州がサン・イシドロおよびベッカルにある区画を収用した法律第 14.714 号の合憲性に対する異議申し立てを審理した。同区画については、法律第 11.959 号が、その以前の法令が無効とされる前に、すでに収用を意図していたものである。この異議申し立ては、後者の法令が無効とされた法令の複製であると位置づけ、*cosa juzgada* を援用した。入手可能な判決文は請求の陳述部分で途切れており、判決内容は確認できておらず、本件は結論ではなく、提起された問題点について記録されている。

検証に関する注記。第 2 巡回区控訴裁判所が 2026 年 3 月 27 日に下した *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* 事件 (事件番号 23-7370、23-7376) に関する判決は、同判決で特定されている裁判地について記載するものであり、いかなる賠償措置についても記載する

ものではない。米国 \$ による 161 億ドルの契約に基づく判決を覆し、多数意見は、YPF の定款が損害賠償として認められる二国間の株主義務を創設しておらず、— これとは別に— アルゼンチンの「一般収用法」は、収用に関連する請求を独自のプロセスに導く包括的な公法上の制度であると判示した。覆決により、いかなる評価額も無効となった。裁判所は買取価格も評価日も定めておらず、以下に示す算定額は、それを支持した判決とともに無効となった。残るのは、収用に伴う補償額は、たとえ当該裁判所が買取価格の提示不履行をどれほど甚だしいものと認定したとしても、収用を行った国家自身の法令に基づいて決定されるという主張である。Aerolíneas / Marsans の収用をめぐる承認手続において、2024 年 12 月 10 日時点の US\$ 390,907,115 に加え、2024 年 12 月 10 日時点の米国 390,907,115 に加え利息について、3 年ではなく 12 年の時効期間で回収可能と認められた、エアロリーneas / マルサンズ収用に関する承認手続は、すでに確定している補償の執行に過ぎず、同様に評価の根拠とはみなされない。以下の「保険」の見出しの下にあるネウケン é n およびラ・プラタに関する事項は、当部門が確認した判決文ではなく、報道に基づくものである。

Río Negro — ジュンタが提示した数値（収用による利息を含む）。 *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (2025 年 6 月 2 日付判決第 17 号) において、ヴェイェドマ第一審行政訴訟裁判所 — 行政訴訟第 13 部 (Unidad 第 13 行政訴訟裁判所 (Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa No. 13)) — 上級裁判所ではない — は、方法論上の欠陥があるとして裁判所鑑定人の報告書を却下し、州評価委員会 (Junta de Valuaciones) が算定した \$406,243.50 米ドルの金額を採用した。これに対し、2021 年 10 月 7 日の土地収用日から判決日までの期間について年率 8% の利息が加算され、土地の評価額は \$525,022.60 US ドルとなり、判決文では ARS 630.0 百万と記載されている。これに柵の設置費として ARS 8.4 百万を加えると、合計は ARS 638.4 百万となる。利息の算定ルールが重要な点である。すなわち、利息が占有剥奪時から発生する場合、土地の差し押さえから判決までの遅延期間について、所有者は利息を支払う義務を負うが、その遅延による損害を負担する義務はない。

Webuild — 評価日についてのみ論じたもの。 *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* における 2025 年 4 月 28 日の裁定では、収用ではなく公正かつ衡平な取扱いの違反が認められ、残された争点はほぼ完全に評価日に関するものであった。すなわち、申立の対象となった行為が始まった 2006 年と、2014 年 8 月 31 日との対比である。

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.

これを不動産判例集に収録する理由は、評価日に関する論争が、責任の有無とは切り離されて単独で行われ、仲裁廷が 8 年の経過が損害額の算定にどのような影響を与えるか——インフレ、通貨、および反事実的な市場がすべて同時に変動している状況——を判断しなければならない点にある。遡及的な評価を求められた評価者も同様の作業を行うことになるが、通常、当事者から事前説明を受けるという利点はない。

Source — R.í.o.・ネグロ、UJCA 第 13 号 (ピエドマ)、2025 年 6 月 2 日付判決第 17 号、州プロトコル (スペイン語) : 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 日付の裁定, Jus Mundi (スペイン語) : <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>.

出典 — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (公式、スペイン語版) : <http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/1234>

56789-154-0905-2ots-eupmocsollaf; SCBA I. 73.795 (スペイン語) : <https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472>; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, Nos. 23-7370, 23-7376 (第 2 巡回区 2026 年 3 月 27 日)、暫定判決文 : <https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf>; YPF、公式声明 é : <https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0>.

エクアドル——地籍評価、公告の凍結、そして 10% の上限

法令。 憲法上の根拠は、2008 年憲法第 323 条である。：社会開発計画、持続可能な環境管理、および集团的福祉の実施のため、国家機関は、「公共の利益または社会的・国家的利益の理由により、法に基づく適正な評価、補償および支払いを条件として、財産の収用を宣言することができる。『あらゆる形態の没収は禁止される』『いかなる形態の没収も禁止される』（公共の公益または社会的・国家的利益を理由として、不動産の収用を宣言することができるが、その際は、法律に従い、事前の適正な評価、補償および支払いが行われなければならない。いかなる形態の没収も禁止される）。第 321 条は、社会的および環境的機能を条件として、公的、私的、共同体、国家、団体、協同組合、および混合の形態における不動産を保障する。

収用手続きの法定管轄地は——本調査で出回っている情報とは異なり——『Código Orgánico (COA、2017 年一般行政法典) ではない。同法典には収用に関する規定が一切含まれていないが、その管轄地は『Ley Orgánica del (LOSNC、国家公共調達制度に関する有機法、R.O. — レジストロ・オフィシアル (エクアドルの官報) — 補遺 395、2008 年 8 月 4 日) である。同法の「取得および収用」に関する章は、2025 年 10 月 7 日付『レジストロ・オフィシアル』第 4 号別冊 140 に掲載された組織改革法により全面的に改訂され、現在は第 6n IV 節、第 61 条～第 72 条 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*) として規定されている：ここで取り上げる第 61 条～第 64 条は、宣言、価格、係争中の路線および部分収用について規定しており、第 65 条～第 72 条は、影響を受ける事業、その他の損害、一時的な占有、負担、返還および不動産について規定している。分散型自治政府 (GADs) による収用については、領土法典 COOTAD (Código Orgánico de Organización、自治および地方分権に関する有機法) の第 446 条～第 447 条は、「適正価格の決定、手続およびその他の事項」について、LOSNC に委ねている。司法段階は、一般手続有機法 (Código Orgánico General de Procesos (COGEP、一般手続法) 第 96 条、第 143 条第 6 項、第 326 条第 4 項 (e) および第 332 条第 9 項に基づき行われ、これらは 2026 年 8 月 4 日時点の統合法典に準拠する。農業目的の農村用地の収用については、その法律に明示的に委ねられている (LOSNC 第 61 条、最終条項)。

当該措置。 交渉による手続きは、市地籍台帳によって制限される。第 62 条に基づき、公共の公益宣言 (*declaratoria de utilidad pública*) の通知後、当事者は 30 日以内に直接合意に達しなければならない、合意された価格は「市地籍に登録された評価額 (*avalúo*) の 10 パーセント (10%) を超えてはならず、その評価額は、建設工事の場合はプロジェクトの公告前年度、または公益宣言および社会公益の宣言が行われた時点の、前年度に固定資産税が支払われた評価額 (登録評価額) の 10 パーセント (10) を超えてはならず、そこから公共事業および所有者の行為に起因しないその他の事業による資産価値の増加分は差し引かれるものとする」——これは、プロジェクトの発表 (建設工事の場合) または宣言 (その他の取得の場合) の前年に不動産税が支払われた、市地籍に登録された評価額 (公式評価額) を 10 パーセントを超えて上回ってはならない。ただし、公共工事や所有者の行為に起因しないその他の原因による価値の増加分は差し引かれる。合意が成立しない場合、(工事の場合) または宣言前 (その他の収用の場合) に固定資産税が納付された市町村地籍に登録された公的評価額 (*avalúo*) を上限とし、公共事業または所有者の行為に起因しないその他の原因による価値の増加分を差し引いた額とする。合意に至らない場合、当該機関は収用決定書を「定められた評価額を価格として」発行し、認定された評価額の 100 パーセントを計上した上で、行政訴訟裁判所に対し即時占有を申請する。所有者は「適正な評価額、

補償および支払いの決定に関してのみ」異議を申し立てることができる（第 63 条）——COGEP 第 326 条 (4)(e) 項および第 332 条 (9) 項に定める略式手続において、適正な評価額、補償および支払いの点に限って異議を申し立てることができる。

評価を行う主体。 評価額 (avalúo) は市町村が定めるものである。申告書には「当該自治体または大都市圏政府、あるいは地理参照付き統合国家地籍の管轄機関」によって定められた評価額を記載した「宣言書」を添付しなければならない（第 61 条）。また、裁判所への訴状には、当該評価額が記載された地籍証明書を添付しなければならない（COGEP 第 143 条 (6)）。自治体評価額の内容は、COOTAD 第 494 条～第 496 条により定められている。すなわち、不動産の価値は、土地の価値と建物の価値の合計であり、土地の価値は「同一地域内の類似または同質の不動産の単位販売価格との比較プロセス」により決定され（同一地区内の類似または同質の不動産の単位価格との比較）により算定される土地の価値と、減価償却後の再調達原価による建物の価値の合計である。自治体は、国家地籍当局が定める方法論に基づき条例でパラメータを設定し、2 年ごとに都市および農村部の不動産の全般的な再評価を実施しなければならない（第 496 条）。

日付と計画。 エクアドルは、独自の手段である「プロジェクト公告 (anuncio del proyecto)」(『国土計画・土地利用・管理に関する基本法』第 66 条) を用いて、本プロジェクトが価値に及ぼす影響を管理している。（LOOTUGS、国土計画・土地利用・管理に関する有機法、R.O. 付録 790、2016 年 7 月 5 日）第 66 条に規定される独自の制度である「anuncio del proyecto（プロジェクト公告）」を通じて管理している：この公告は、「『直ちまたは将来の収用において過剰な支払いを回避するため』、公共事業の影響圏内にある不動産の評価額を、当該事業の公告日時点の価値に固定することを可能にする」——これは、工事の影響圏内にあるすべての不動産の評価額を、公告日の価値に固定するものであり、まさに「過大な価格の支払いを回避する」ためである。この公告は義務付けられており、所有者、自治体の評価・地籍事務所、および不動産登記官に通知され、プロジェクトが 3 年以内に開始されない場合はその効力を失う。LOSNC 第 62 条は、前述の通り、公共事業による資産価値の上昇分を控除することを規定している。また、部分収用の場合、判決において「当該不動産の資産価値の上昇分」——残存部分から生じる増価分——を、市税とともに差し引くこととしている（COGEP 第 96 条 (2)）。価値の凍結、控除、および相殺——公共事業によって所有者が保有し続ける土地に生じる価値の上昇分を補償額から差し引く相殺——は、同じ目的を目指す 3 つの異なる手段である。

部分収用と残余地。 部分収用により、所有者が当該不動産の 15 パーセント未満しか保有しなくなった場合 (）、「por extensión o precio」（面積または価値により）所有者が 15% 未満となった場合、所有者はその不動産の全部を収用するよう要求することができ、また、収用を行う機関は、その残余部分が市または大都市圏の GAD によって定められた最低敷地面積を下回る場合、その残余部分を収用する義務を負う（LOSNC 第 64 条；15% ルールは COGEP 第 96 条 (5) にも規定されている）。

評価審査権限に関する事件。 2026 年 6 月 4 日付の Dictamen 1-26-OP/26（主審判事：ホセ・ルイス・テラン・スアレス、2026 年 8 月 11 日、裁判所により報告）は、2026 年 8 月 11 日）は、LOOTUGS 改正法案に対する大統領の違憲異議申し立てについて判断を下した。大法廷はこの異議申し立てを一部認容し、同法案の 9 つの条項についてその異議が正当であると宣言した。評価実務に関連する重要な判示は以下の 3 点である：国土整備・土地利用・管理監督庁 (SOT) は、コンサルタントの追及可能な責任を成立させるために、計画文書における「隠れた欠陥 (vicios ocultos)」の特定を「決定」してはならない（提案第 84 条第 1 項；憲法第 213 条および第 226 条に違反）；同庁は、GAD が契約するコンサルタントの「idoneidad y competencia técnica（適格性および技術的能力）」について事前審査を行ってはならない（提案第 96 条、第 1 部、第 15 号）；

また、同庁は「sin delimitación suficiente (十分な限定なしに)」 「municipales actos o valores (自治体の行為または価値)」を「ex officio (職権により)」— 職権により自治体の行為や価値を監督すること — 「十分な限定なし」に、この権限について裁判所は、憲法第 213 条、第 226 条、第 238 条、第 240 条、第 264 条第 5 号、第 266 条および第 301 条と相容れないと判断した (第 95 項)。裁判所は、SOT が依然として「監視、監査、介入および統制」を行う技術的機関であり、その権限が GAD の憲法上の権限——これには、第 264 条に基づき、市町村の地籍および評価の基礎となる都市計画および土地利用に関する権限が含まれる) に取って代わるものであってはならないと明確に示した。

不動産制限事件。 判決 92-22-IN/26 2026 年 7 月 23 日 (主審判事：アリ・ロサダ・プラド；賛成 8 票、反対なし；2026 年 8 月 26 日報道) は、ロハ郡の条例 (条例第 038-2021 号 第 274 条；条例第 045-2022 号 第 1186 条および 1187 条、後に 2023～2027 年計画条例に組み込まれたもの) に対する違憲訴訟を棄却した。これらの条例は、都市化および区画整理の過程において、河川敷および水資源保護帯を自治体へ無償譲渡 (*cesión obligatoria y gratuita*) することを義務付け、それらの区域での建築を制限するものである。原告らは、第 323 条および第 66.26 条に反する収用ならびに「レサバ・デ・レイ」 (法定留保——特定の事項は法令によってのみ規制され、下位規則では規制できないという憲法上の原則) の違反を主張した。裁判所は、自治体が条例によりそのような都市計画上の義務を課す憲法上および法律上の権限を有すること、不動産はその社会的・環境的機能に基づき制限され得ること、そして当該譲渡は収用ではなく比例原則に則った制限であるとの判断を示し、請求は全面的に棄却された。

地役権訴訟の概要。 2025 年 9 月 4 日付の判決 116-21-IN/25 (主審裁判官：アリ・ロサダ・プラド) は、1974 年 6 月 19 日付最高令第 616 号の第 1 条に対する訴えを却下した。同条はラゴ・アグリオ〜エスメラルダス石油パイプラインの両側 15 メートル幅の带状地に対して無償の法定地役権を課すものである。裁判所は、この地役権について「収用や没収の一形態を構成するものではない」と判示した。すなわち、所有者は当該带状区域内での占有および使用権を保持しており、比例原則に基づく分析において、補償を伴わないこの制限は、炭化水素部門の安全な運営にとって適切かつ必要であり、かつ比例的なものである。訴状では、憲法に加え、米州人権条約第 21 条が援用されていたが、裁判所は国内の不動産権条項に基づき本件を裁定した。

本調査のために回覧された判決のうち、さらに 2 件が特定されたが、調査対象外である。判決第 1532-25-EP/26 号 (2026 年 8 月 26 日報告) は、MEGADOME S.A. が関与する土地の裁定をめぐる連続した保護措置における「一事不再理」に関するものであり、評価の問題ではない。また、スコンビオス州裁判所 (Corte Provincial de Sucumbíos) の事件番号 21333-2025-00130 (A'i コファン・デ・シナゴエの集団所有権) に関する判決は、いかなる補償問題よりも先行する先住民の所有権の承認である (および検証メモを参照)。

エクアドルは欧州連合 (EU) の加盟国ではなく、「欧州人権条約」の評価対象でもありません。同国は『米州人権条約』の締約国であり、同条約第 21 条は不動産権を保護しており、地域裁判所としては米州人権裁判所が設置されている。補償の措置については、本調査全体を通じて同様、国内法の規定に委ねられている。

評価者にとっての示唆。エクアドルのこの指示は、厳格な上限が設けられた地籍に関する指示である。交渉において、価格は公告前の年の市による評価額 (avalúo) を 10% を超えて上回ってはならず、また、工事による価値の上昇分は、その上限の範囲内であっても差し引かれる。したがって、評価基準日——すなわち評価意見の対象となる日付——は、行政行為である「プロジェクトの公告 (anuncio del proyecto)」によって定められ、によって定められる。この行政行為は収用より最大 3 年前に行われる可能性があり、2 年ごとの自治体の再評価サイクル (COOTAD 第 496 条) によって、凍結された評価基準がどれほど古いものになり得るかが決定される。所有者

が提起できる異議申し立ては、法令により、行政訴訟裁判所における「適正な評価、補償および支払い」に限定されている。また、ディクタメン 1-26-OP/26以降、上記からの市による評価の見直しは、国家監督機関ではなく、GAD 自身の仕組みに委ねられている。

検証注記 — これら 3 件の決定は、憲法裁判所 (Corte Constitucional) が公表している資料、すなわち「Dictamen 1-26-OP/26」、「Sentencia 92-22-IN/26 の全文、および Sentencia 116-21-IN/25 は、corteconstitucional.gob.ec の事件ページを経由して裁判所の esacc リポジトリからダウンロードされ、日付、報告判事、および判決主文はそれらの PDF から引用されている (判決日は 2026 年 6 月 4 日、2026 年 7 月 23 日、および 2025 年 9 月 4 日。最初の 2 件について流布された 2026 年 8 月の日付は、同裁判所のニュースリリースの日付である)。法令の条文は、公式ポータルサイトに掲載されている統合法典版を参照した：SERCOP 調達ポータル上の LOSNCP (2025 年 10 月 7 日時点の統合法典版)、LOOTUGS (2024 年 1 月 30 日時点の統合法典版)、COOTAD (2024 年 6 月 21 日時点の統合版) および憲法は、国土整備監督庁および国防省のポータルサイトに掲載されています。COGEP は 2026 年 8 月 4 日時点の統合版 (Defensoría Pública 図書館) で閲覧可能です。これらは Lexis/Ediciones Legales による統合法典であり、官報の原本ではなく、国家ポータルサイトにミラーリングされたものです。上記の R.O. の引用が原本を示しています。COA に収用に関する条項が含まれているという主張については、2026 年 1 月 13 日時点の COA 統合法典と照合した結果、根拠がないことが判明した——同法典のどこにも収用に関する言及はない。スクンピオス州の判決 21333-2025-00130 については、アクセス可能な一次資料と照合することができず (司法機関の SATJE 照会サービスは本稿執筆時点で利用不可であった)、単にその存在が特定されているのみである。lexis.com.ec のストアフロント (有料会員限定) および registroficial.gob.ec の検索機能は、テキストの検索には利用できなかった。

クイント・プエンテ (第 5 橋) — 誤った措置、そして数字の不一致。 グアヤキルの「第 5 の橋」建設工事は、2026 年に、エクアドルではありふれた紛争を、異例なほど目立つ形で引き起こした。Expreso によると、行政側からの提示額は、US\$ 15,000、US\$ 20,000、そして US\$ 45,000 の行政上の提示があったと報じている。最後の提示は、所有者が US\$ 80,000 以上と評価されていると主張する不動産に対するものである。手続き上の判断が参考になる。同省がグアヤキルの行政紛争地方裁判所 (Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo) に提起した 22 件の訴訟のうち、2 件は取り下げられ、5 件は不受理とされた。裁判所は、同省が「*consignación*」 (提示額の預託) の訴えを提起したものの、実際には収用手続きが必要であったと判断した；残りの訴訟は係属中である。裁判所に納付された提示額は収用には該当せず、価格を確定するものでもない。

Source — クイント・プエンテの土地収用、Expreso (スペイン語版) : <https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html>.

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 『国家公共調達制度に関する有機法』第 6 節 n IV (第 61~72 条) は、R.O. 第 4 号別冊 140、2025 年 10 月 7 日 (SERCOP ポータル上の統合法文)；エクアドル憲法裁判所、意見書 1-26-OP/26 および判決 92-22-IN/26、116-21-IN/25, <https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf>

ボリビア——1879 年の法令 (レグラメント) と、農地における市場価値

憲法の基盤。 2009 年憲法第 56 条は、個人および集団の私有不動産を、「それが社会的機能を果たす限り」——すなわち、社会的機能を果たし、かつその利用が集団の利益を損なわない限り——保障している。第 57 条は収用に関する規則を定めている：「収用は、公共の必要性または公益を理由として、法律に従って認定され、かつ事前の公正な補償を条件として行われる。「都市部の不動産は収用対象外である」——収用は、公共の必要性または公益を理由として、法律に基づき認定され、かつ事前の公正な補償を条件として行われる。都市部の不動産は返還の対象とはならない。農村部の土地については、憲法はこの分野を二つに区分している：経済的・社会的機能の不履行、あるいはラティフンディスト的保有 (*latifundio*、すなわち極めて広大な土地所有) は、*reversión* (土地の没収) の根拠となる — 土地は補償なしにボリビア国民に移転する補償なしに——ボリビア国民に移転する。一方、公共の必要性および公益のために行われる土地の収用については、「y previo pago de una indemnización justa」 (第 401 条) が適用される。

一般的な制度：1879 年の「レグラメント（規則）」、1884 年より法律として施行。 一般的な収用に関する法令は、形式上、本調査において最も古い法令である。1884 年 12 月 30 日の「レイ（法律）」は、単一の条項から成っている：「1879 年 4 月 4 日付の、必要性および公共の公益を理由とする収用に関する行政命令は、国家法として適用される」——1879 年 4 月 4 日付の 1879 年 4 月 4 日の収用に関する行政令は、鉱業に関する特別手続を損なうことなく、州法として適用される。したがって、実体法上の規定は 1879 年の規則（reglamento）に定められたものである。第 1 条は、いかなる強制譲渡にも先立って満たすべき 4 つの要件を定めている。すなわち、計画された事業が公益に資するものであるという厳粛な宣言、当該不動産の全部または一部の譲渡が不可欠であるという宣言、そして「justiprecio」——評価、文字通り「適正価格の決定」であり、スペイン法における収用時の補償額の算定方法として定着している用語である——譲渡対象物に対する適正価格の算定；および補償金の支払い。

誰が評価し、何が評価されるのか。 第 7 条：収用が必要であると宣言された場合、「その価値および収用によって所有者に生じうる損害の額は、各当事者から 1 名ずつ、あるいは『第三の調停人』として指名された専門家による判断に基づき、「tercero en discordia」——すなわち、不動産の価値および収用によって所有者に生じうる損害は、専門家によって評価され、各当事者が 1 名ずつ指名し、意見が一致しない場合は第三者が指名される。合意に至らない場合は、juez de partido が指名し、その第三者は 2 回まで忌避が可能である。評価（Tasaciones）は、資格試験に合格した専門家（peritos）によって行われ、それらがいない場合は、認定された地元の評価人（prácticos）——試験による資格ではなく実務経験によって適格と認められた者——が、自治体で宣誓を行った上で行う（第 16 条）。当事者のいずれかが専門家を指名しない場合、行政側の指名した専門家を受け入れたものとみなされる（第 17 条）。第 19 条は、すべての評価（tasación）の内容を規定している。すなわち、不動産の区分、品質、立地、および法的な面積であり、これらは占有部分の平面図によって示され、「y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca」——これらすべてのデータに基づき、当該不動産の賃料価値および売却価値が確定される——評価において考慮されたあらゆる事情が明示される。部分収用（）については、同条において、評価において「部分的な占有および不動産の分割により、収用対象外となった部分において生じうる価値の低下を考慮に入れ、その価値の減少分を賠償可能な損害として加算すること」——収用されなかった部分の価値の減損を、賠償可能な損害として支払う——ことを定めており、その価格には所有者の評価費用も含まれる。全額は、所有権の剥奪前に支払われるか、第三者が請求する場合は預託される（第 8 および第 22 条）；提示価格が拒否された場合は、その金額が国立銀行に預託され、作業が進行する（第 23 条）。一時的な占有については、第 32 条が鑑定人に対し、当該不動産が生み出したであろう賃料、「占有前に検証された評価額と占有後の評価額との差額」——占有前後の評価額の差額——および適切に立証された損害を補償するよう命じている。評価額に対する異議申立ては、行政上の上層機関を経て、行政訴訟裁判所へ持ち込まれる（第 38 条～第 40 条）。同規則には、評価日に関する規定も、計画中の工事が価値に及ぼす影響を算定から除外すべきとの指示も含まれておらず、その条文のどこにも、これを無視する仕組みは存在しない。

農業分野：法律第 3545 号により改正された法律第 1715 号。 農地の収用については、「農業改革局法」（Ley N° ~1715、1996 年 10 月 18 日）に基づき、「農業改革の共同体による再構築に関する法律」（Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria、Ley N° ~3545、2006 年 11 月 28 日）により改正されたもの。第 58 条（法律第 3545 号の条文）：農地収用は、法律で定められた公益上の理由、またはコミュニティの要請に基づく小規模不動産における社会的機能の不履行を理由として行われ、「previo pago de una justa indemnización（適正な補償金の支払いを条件として）」行われる。公益の事由とは、土地の再編および再分配、生物多様性の保全および保護、ならびに公益事業の実施である（第 59 条）。この措置は、法律第 3545 号第 35 条に規定さ

れる文言による第 60 条である：「収用による補償金の額は、土地の市場価格、改良費、生産的投資または当該敷地における保全投資、ならびに公正な補償を確保するためのその他の検証可能な基準... を考慮して決定される」——その額は、農地監督局が定める基準に基づき、当該農地における土地、改良、生産的投資および保全投資の市場価値を考慮して決定される。あるいは、所有者は、市場価値が同等の土地による、全額または一部の補償を請求することができ、その際、多年生および半多年生作物への投資費用が算入される。また、全額の支払いが完了するまでは、所有者は当該土地を明け渡す必要はない（第 60 条、II～III 項）。収用決定は、国立農地改革庁（Instituto Nacional de Reforma Agraria）の国家局長によって発令され、30 日以内に国家農地裁判所（Tribunal Agrario Nacional）において行政訴訟手続きを通じてのみ異議を申し立てることができる（第 60 条第 V 項、法律第 3545 号の条文）。2006 年の改正法自体が評価の基準となっている。1996 年の元の第 60 条では、公益のための収用に対する補償額を、収用前の 2 年間に所有者が農業不動産税の申告で申告した価額の平均値と定めていたが——これは、所有者自身の納税申告書に基づいて収用価格が算定される自己申告制の措置であり、小規模農地および共同所有地については市場価値が適用されていた。第 3545 号法は、この税務上の自己申告制を全面的に市場価値に置き換えた。

自治体の規定。 2014 年 1 月 9 日の法律第⁹〜482 号（地方自治法）の第 16 条では、私有財産の収用を承認するためには、市議会の 3 分の 2 の賛成を得た市条例が必要と定められており、収用を許可する。「公共の利益の事前宣言、公正な補償金の事前支払い、鑑定報告書または当事者間の合意に基づく評価額または適正価格」を条件として——公共の利益の事前宣言、公益性の事前宣言、公正な補償金の事前支払い、および専門家報告書または当事者間の合意に基づく「アヴァルオ」または「フスティプレシオ」——他の公共資産による現物補償は認められない。

除外事項。 本調査のために配布された 3 件の多民族憲法裁判所（Tribunal Constitucional Plurinacional）の判決——SCP 1096/2025-S3、SCP 1307/2025-S2 および SCP 0228/2026-S3——は、usucapión（取得時効、民法上の敵対的占有に相当するもの）および占有に関する憲法上の保護（tutela）の問題であり、評価に関するものではなく、単に特定されているに過ぎない。1879/1884 年制度の補償規定、あるいは法律第 1715 号の第 58 条から第 61 条に関する 2024～2026 年の判決は、今回の調査では確認されなかった。

ボリビアは欧州連合（EU）の加盟国ではない。同国は 1979 年 7 月 19 日に「米州人権条約」に加盟し、米州人権裁判所の紛争管轄権を受け入れている。同条約第 21 条は、第 56 条および第 57 条の背景にある地域的な不動産権の保障である。補償の措置については、引き続き国内法の対象となる。

評価者にとっての示唆。ボリビアの指針は、まず適用される枠組みに依存する。一般的な枠組みにおいては、適用される法令は 19 世紀の「レグラメント（規則）」であり、評価基準は不動産の賃料および売却価格に付随する損害を加えたものであり、これは当事者が選任した鑑定人によって決定され、意見が一致しない場合は第三者が関与する。法定の評価基準日はなく、制度上の除外規定もない——評価日や開発計画の影響の取り扱いについては、専門家および係争中の裁判所に委ねられている。一方、農地に関する枠組みでは、算定基準は土地の市場価値に改良費および投資額を加えたものであり、行政的に査定される。また、2006 年に税務自己申告制度が廃止されたことにより、過去の納税申告書はもはや収用価格の基準とはならない——ただし、それらは依然として相手方が提出し得る証拠として残っている。農村部の土地に関しては、根本的な問題は価値そのものではなく、分類にある。経済的・社会的機能の不履行による返還（reversión）には補償が伴わないため、当該保有地がその機能を果たしているかどうか、評価すべき対象の有無を決定する。

検証注記——法律第 3545 号は、公式の『ガセタ・オフィシアル』ポータル（gacetaoficialdebolivia.gob.bo、規範閲覧

番号 4015) にて全文が掲載されています。憲法 (第 56 条、第 57 条および第 401 条)、1884 年 12 月 30 日の法律、1879 年 4 月 4 日の規則、法律第 1715 号および法律第 482 号は、LexiVox 非公式の統合法典 (lexivox.org) で朗読された。同サイトでは、1879 年の規則について、出典として『ガセタ』自身の法令項目を記載している。一方、『ガセタ』ポータル¹の無料閲覧版では、これらの古い法令については見出し部分しか表示されなかったため、これらは一次資料としての品質ではなく、ミラーサイトとしての品質で掲載されている。1879 年の引用文は、出典の 19 世紀の綴り (「lei」、「rejirá」) をそのまま保持している。

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: ボリビア多民族国家官報 (法律第 3545 号); LexiVox (CPE; Ley de 30-12-1884; DS 4-4-1879; Ley 1715; Ley 482), http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015

パラグアイ — 個別法令による収用、道路敷地内の市場価値、ラティフンディオについては課税評価額

憲法の枠組み。 1992 年憲法第 109 条 (*De la propiedad privada*) は私有不動産を保障しており、その内容と限界は、「すべての人々が利用できるようにするため、その経済的・社会的機能を考慮して」法律によって定められている。その収用条項には次のように規定されている。「いかなる者も、司法判決による場合を除き、その財産を剥奪されることはない。ただし、公益または社会的利益を理由とする収用は認められ、その判断は各事例ごとに法律によって決定される。これには、事前に公正な補償金の支払いが保証されるものとし、その額は合意または司法判決によって定められる。ただし、農地改革の対象となる非生産的な大土地所有地については、法律で定められる収用手続きに従うものとする」——いかなる者も、裁判所の判決による場合を除き、不動産を剥奪されることはないが、公共の利益または社会的利益のために収用が認められ、その判断は各事例ごとに法律によってなされる。法律は、合意または裁判所の判決によって定められた適正な補償金の事前の支払いを保証する。ただし、農地改革の対象となる非生産的な大土地所有地についてはこの限りではない。第 116 条は、農地改革を目的とした非生産的な大土地所有の収用について、「各事例ごとに法律で定められ、同法が定める方法および期限に従って支払われる」と付加している。民法 (法律第 1183/85 号) は、第 1964 条の保障を反映しており——「公共の利益または『法律で定義された』社会的利益」の場合を除き、所有権の剥奪は認められず、また「正当な補償なし」での収用も認められない——を反映しており、収用された物が合理的な期間内にその目的に供されない場合、元の所有者に返還請求権を認めている (第 1965 条)。

その仕組み。 パラグアイには、一般的な収用法は存在しない。憲法上の文言「各事例ごとに法律で定める (*determinada en cada caso por ley*)」は文字通り適用されており、各収用は議会による個別の法令によって行われる。公式の法令集には、「公共の利益 (o de interés social) のためであると宣言し、特定の地番の土地を特定の主体に収用する」とする法律が数多く収録されている。特定の区画を特定の団体のために「公益 (または社会的利益) に供すると宣言し、収用する」法律が所満載している。2 つの分野別枠組みが評価の仕組みを提供している。道路およびインフラ回廊については、2015 年 1 月 8 日の法律第 5389 号 (2015 年 1 月 13 日公布) があり、「公共事業・通信省 (MOPC) が管轄するインフラ工事の公共用地帯に指定された区域に含まれる不動産の収用および補償の手続きを定める」——これは、MOPC のインフラ工事における公共事業・通信省 (MOPC) が担当するインフラ工事の公共用地帯に含まれる不動産の収用および補償の手続きを定めている——これは、MOPC のインフラ工事における「フランハ・デ・ドミニオ」(公共用地帯) の収用手続に関するものである。農地改革に関しては、『Estatuto Agrario』(2002 年 1 月 30 日法律第 1863 号) の収用に関する章 (第 94 条以下) が規定されている。

回廊における措置。 法律第 5389/15 号は、「ジャスティプレシオ (適正価格)」を制度的に次のように定義している——「公共事業・通信省 (Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones) の評価局 (Departamento de Avalúo del 公共事業・通信省) によって行われる「公的査定の結果

として算出される価格」(第 2 条 (e)) ——と定義しており、実質的には市場価値によって定められている：「適正価格の決定にあたっては、当該不動産の市場価値を基礎とし、そこに施された改良費を加算するものとする」(第 10 条) ——当該不動産の市場価値に、その不動産に施された改良費を加算した額とする。移転費用は、所有者と省庁の間で均等に分担される。法的に設立された事業または産業が運営を継続できなくなった場合、所有者は、その損失を、証拠書類を添付して請求書に記載することができる(第 8 条)；産業用作物の場合、補償金は「el daño emergente y el lucro cesante」をカバーしなければならない——被った損失および逸失利益(第 9 条)。

評価を行う主体と、その手続き。 評価はまず行政手続きを経て、次に司法手続きが行われる。MOPC の評価局 (Departamento de Avalúo) は、土地および付加物の適正価格 (justiprecio) を、「影響を受ける所有者に意見を述べる機会を与える」形で算定する。所有者は 5 営業日以内に同意または異議を申し立てることができ、省による再審査を求めることもできる(第 17 条)。決定は、最低限の記載内容が規定された「評価書類 (tasación expediente)」に基づき、省令 (Resolución Ministerial) として発出される(第 15 条)；同省は民間の評価コンサルタントと契約することができ、当該コンサルタントはその業務について民事上および刑事上の責任を負う。司法段階において、所有者は「行政評価に含まれていない財産の価格または評価額の確定」を求めて答弁または反訴を提起することができる(第 30 条)。その後、審理は争点となっている部分のみを対象とする。請求権は、——民法上の意味での——時効により消滅し、その期間は、影響の通知から 10 年とする(第 14 条)。

この規定。 第 31 条は、スキーム・ディ regard (スキームの無視) に関するもので、その内容は以下の通りである：「資産の価値は、実施される道路工事に起因する付加価値 (想定上の利益または収益) を考慮せずに評価されなければならない」——不動産の価値は、実施される道路工事に起因する価値の増分 (仮定上の利益または収益) を考慮せずに算定されなければならない。同条項は、異議がない限り、同省による評価額を上限と定めている：「補償額は、[MOPC] が算定・評価した額を超えてはならない。ただし、異議がある場合は、司法により評価されるものとする。」これと併せて、「価値の捏造」を防ぐための除外規定があり、「改良工事完了証明書」(署名済みの改良工事目録) の作成後に施された改良については、補償の対象とはならない(第 12 条)。同法には、これらの基準以外に評価日に関する規定は含まれておらず、市場価値を決定日、譲渡日、または判決日に固定する条項も存在しない。

部分収用と残余地。 所有者の請求があれば、その全部を収用しなければならず、都市区域において、基本住居用地の 50 パーセント以上 (UBH、360～m²) の 50 パーセント以上、または基本住居 (VBH、90～m²) の 30 パーセント以上が影響を受ける場合、補償を行わなければならない。また、農村地域において、農地の残りが『農業法 (Estatuto、または住居の 30 パーセント以上が影響を受ける場合 (第 6 条))。このように取得された残余部分は、その後、省によって、公的機関に対しては無償で、民間当事者に対しては有償で、公式な再評価を経て譲渡されることがある (第 7 条)。

農業分野。 『農業法 (Estatuto Agrario)』の下では、この措置は憲法上の例外規定に基づいて区分される。非生産的な大土地所有地 (latifundio) と宣言された土地については、補償額は「当該不動産の課税評価額に基づき決定される」——すなわち、固定資産 (地籍) 評価額 ——に基づき決定され、改良費については、事前の評価に基づき「実勢価格」で第 1 回分割払いの際に支払われる (第 102 条 (a) 項)。支払いは最大 10 回の年度予算分割払いで行われる (第 103 条)。非生産的なラティフンディオに該当しない収用された農地については、その金額は (第 102 条 (b) 項)。合意が成立しない場合、いずれの当事者も、当該不動産の管轄区域を管轄する民事裁判官に対し、価格の司法的決定を請求することができる (第 103 条)。また、憲法に定める適正な補

償が支払われるまでは、当局は占有を許可してはならない（第 101 条）。部分的な農地収用により、「著しく（considerablemente）」生産的利用価値を失った残地が生じた場合、所有者はその買取りまたは交換を要求することができる（第 99 条）。

2 つの事項が特定されているが、評価法としては扱われていない。2025 年 1 月 9 日の法律第 7424 号（2025 年 1 月 14 日公布）は、最高裁判所（Corte Suprema de Justicia）傘下の「全国統一登記・地籍システム（Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral）」および「全国統一登記所（Registro Unificado（RUN）を最高裁判所（Corte Suprema de Justicia）の管轄下に設置し、地籍と公登記を統合した。同法第 187 条により、公布から 1 年後の 2026 年 1 月 14 日に施行された——これは登記・地籍インフラの改革であり、評価に関する規則ではない。また、米州人権裁判所による、ヤキエ・アクサ事件（）およびシャクモク・カセック事件（）——パラグアイに対する先住民の祖先伝来の土地の返還を求める訴訟——に関する判決に対する長年にわたる監督は、本稿で検討した国内の評価に関する法令の範囲外にある、米州人権条約および米州人権裁判所の管轄事項であり、ここでは単に言及するにとどめる。

パラグアイは欧州連合（EU）の加盟国ではなく、「欧州人権条約」の評価対象でもありません。同国は『米州人権条約』の締約国であり、同条約第 21 条は不動産を保護するとともに、その剥奪に際しては「el pago de indemnización justa（公正な補償の支払い）」を義務付けており、地域裁判所としては米州人権裁判所が管轄権を有するが、補償の額については引き続き国内法の規定による。

評価者にとっての示唆。MOPC 回廊においては、指針として「市場価値に改良費を加算した額」とされており、第 31 条により道路計画自体の影響は排除される——しかし、所有者が異議を申し立てない限り、省が独自に行う「tasación（評価）」が上限となるため、鑑定をめぐる争いは、もしあるとしても、司法による確定手続きにおいて、かつ請求された差額分についてのみに行われる。「アクタ・デ・レバンタミエント（実地調査報告書）」の実地調査日（評価日ではない）こそが、評価者が改良物に関して遵守すべき法定的基準日である。回廊および農地収用区域以外では、各収用法が独自の法的根拠となる：評価者は、憲法上の規定——すなわち、補償金は合意または司法判決によって決定される——に照らし合わせて個々の法令を読み解かなければならない。なお、ラティフンディオ（大土地所有制）については、税務評価額に基づき評価され、分割払いで支払われることが、事前支払いの唯一の憲法上の例外となっている。

検証注記 — すべての法令文は、国立議会中央図書館・公文書館（Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, bacn.gov.py）の公式ポータルで閲覧したものである：法律第 5389 号/15（2015 年 1 月 8 日公布、2015 年 1 月 13 日官報掲載）、農業法 Ley 1863/02、民法（Ley 1183/85）（第 4 編）、および Ley 7424/2025 は、いずれも同図書館の全文版で閲覧した。憲法第 109 条および第 116 条は、同図書館が刊行した 1992 年同図書館が公開した 1992 年憲法の署名入り原本（CONSTITUCION_ORIGINAL_FIRMADA.pdf、スキャン画像の 30 ページおよび 32～33 ページ）と照合して検証された；頻繁に引用される「法律により定義され、かつ事前の適正な補償を条件とする」という言い換えは、上記で引用した実際の条文を要約したものである。個別の法令による収用メカニズムは、同図書館の所蔵資料自体によって裏付けられている（例：法律第 2730 号/05、52,694 ヘクタールを「国家憲法第 109 条および第 116 条の規定に基づき」ならびに『農業法』に従って収用した）。『ガセタ・オフィシャル』のサイトは不要であり、本文の検索のために参照されなかった。2024 年から 2026 年にかけて、法律第 5389/15 号または農業法の評価規定に関するパラグアイの裁判所の判決は、本稿執筆時点で入手可能な情報源からは確認されなかった；報告例もない。

監督、および統一地籍。 2025 年の米州人権裁判所による X ákmok Ká sek および Yakye Axa に対する監督命令は継続中であり、最初の案件のみが審理された。X ákmok Ká sek における返還は一部実施済みである：2025 年 8 月 28 日の命令ではには、コミュニティの所有権として主張された 10,700 ヘクタールのうち 7,701 ヘクタールが記録されており、その司法測量はまだ完了しておらず、判決から 15 年が経過した現在も、2,999 ヘクタールについては所有権の確定と引き渡しが行われていない。これとは別に、法律第 7424 号/2025 年により、地籍と登記が統合された。この 2 つを合わせると、パラグアイの実情が正確に表れている。補償の基準となるのは困難

さではなく、— 何が誰の所有物であるかという記録そのものである。

Source — *Xákmok Kásek*, 2025 年 8 月 28 日付の監督命令 (公式 PDF、スペイン語版) : https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 『法律第 5389 号 / 2015』および『パラグアイ共和国憲法 (1992 年)』、全文、国会図書館・公文書館中央図書館・公文書館, <https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles>

ウルグアイ——収用直前の価値、および道路開通による二重の *tasación*

憲法の基盤。 憲法第 32 条 には、この権利の保障が規定されており、他の憲法ではほとんど見られない以下の規定が追加されている。「La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por una ley y recibiendo siempre del 国家財務省から公正かつ事前の補償を受けなければならない場合を除き、不動産を剥奪されることはない」——不動産は不可侵であり、法律によって定められた公共の必要性または公益性がある場合を除き、いかなる者もその権利を剥奪されることはなく、かつ常に国家財務省から公正かつ事前の補償を受けなければならない。同条はさらに、収用が宣言された場合、収用手続の期間に起因して所有者が被る損害については、収用が成立したか否かを問わず、「通貨価値の変動に起因する損害を含む」「補償を受けなければならない」と定めている。通貨価値の変動に起因する損害」を含む。

法令とその現状。 適用される法令は依然として『収用法』(Ley de Expropiaciones、法律第^o 号 3.958) であり、1912 年 3 月 28 日 1912 年 3 月 28 日付けの「ディアリオ・オフィシャル」(官報) に掲載された「収用法」(法律第号) 3.958 が依然として適用される (その印刷版には官報自体に「reimpresa para salvar errores de copia」(転写ミスを修正するための再印刷) との注記がある)。公式の統合法文は存在しない: IMPO の法律情報データベースでは、1912 年の法律は注釈付き登録情報としてのみ掲載されており、改正条項の現在の文言は改正法自体から組み立てる必要がある——主に法令 N° 10.247 (1942 年 10 月 15 日) (第 15 条、第 16 条および第 42 条)、Ley N° 9.722 (1937 年 11 月 18 日)、Ley N° 19.355 2015 年 12 月 19 日 (第 15 条、第 18 条、第 19 条、第 25 条および第 40 条)、Ley N° 19.924 2020 年 12 月 18 日、Ley^o ~19.996 (2021 年 11 月 3 日) (第 42 条)、そして最も最近の 2025 年 12 月 16 日付法律第^o ~20.446 (第 15 条、G 項) が挙げられる。以下に引用する規定は、1912 年の官報のスキャン画像および IMPO ポータル上の改正法の条文から引用したものである。

まず行政上の評価が行われます。 第 18 条 (現行条文: 第 19.355 号法、第 355 条) に基づき、工事の最終的な境界が確定した後、行政当局は「本法に従い、かつその技術職員を通じて、収用対象となる不動産を評価する」——すなわち、行政当局自身の技術職員によって、不動産そのものの価値を査定する。この評価額 (*tasación*) は所有者に通知され、所有者は 15 日以内にこれを受け入れるか異議を申し立てるかを選択し、補償として請求する金額を、「不動産の価値および損害賠償を含む」——不動産の価値と付随する損害賠償を含む——理由を明記して提示しなければならない。法令に則らない反評価、あるいは評価に関する訓練を受けた高等教育機関または専門学校の卒業生による署名がない反評価は、行政記録として受理されない。沈黙は承諾とみなされ、承諾は直ちに所有権の移転および同時支払いに繋がる。異議申し立てがあった場合は、その案件は裁判所へ送致される。

司法段階および補償額の決定主体。 第 26 条は、司法収用手続きを「排他的に」補償額の決定および物件の引渡しに限定しており、法律による公益性の認定に対しては異議を申し立てることはできない（第 16 条）。調停審問において、各当事者は専門家（perito）を指名する（第 23 条）；欠席または不在の所有者については、その者に代わって専門家が指名される（第 24 条）。第 25 条（現行条文：Ley 19.355、第 357 条）は、公務員および所有者に有利な利害関係を有する者を資格喪失とし、裁判所が任命するペリトについては「deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria」と規定し、その意見には適切な理由付けが求められる。続いて第 28 条は、裁判官、査定人および鑑定人が、「事実に基づき、かつ本法が定める一般手続及び評価に関する規則に従い」金額を決定するよう指示し、手続上の範囲を定めている。すなわち、補償額はいかなる場合においても行政当局の提示額を下回ってはならず、また利害関係人の請求額を上回ってはならない。第 28 条のさらに 2 つの規定は、地籍登録価額に所定の割合を加算した額を基準として賠償額の上限および下限を定めていたが、1919 年 10 月 27 日の法律第° 号（7.012）により廃止され、地籍との関連性はなくなった。鑑定人の報酬は、司法賠償額の 1 パーセント、40～400 単位の「再補正単位」（— 指数調整済み会計単位—）と定められている（第 40 条、現行条文：法律第 19.355 号、第 356 条）。

措置と日付。 第 29 条では、これら両方を 1 つの文で次のように規定している。「補償額は、収用が求められる財産の、収用直前の時点における価値、および所有者に生じた損害および不利益をその所有者に生じ、かつ収用が必然的に招く結果である損害」——補償金は、収用の直前の時期における不動産の価値に基づき、さらに、収用が必然的に招く結果として所有者に生じる損害を併せて算定される。「抵当権による利益または将来の利益」は考慮の対象外である——官報の記載通り。この文脈において「futuras」と併せて、仮定的な、あるいは将来の利益を指す——そして、少なくとも 6 ヶ月前までに（収用を根拠とする行政手続きの開始前、あるいは議会に特別収用法の制定が求められた前）に法的に登録されていない契約も、両ケースにおいて対象外となる。契約の解除または無効化による損害賠償は、1 年を超えて算定してはならない（第 29 条、第 2 項）。第 31 条には、所有者に不利となるおなじみの規定が追加されている：その時期やその他の評価状況から、「より高い補償金を得る目的（con el objeto de obtener una indemnización más elevada）」で行われたと判断される建造物、植栽、改良は、所有者が材料や改良物を撤去することはできる。また、行政当局や裁判所は、収用令または収用法案の発令前の 6 か月以内に発生した所有権移転による価格を、決定的な前例として扱う義務を負わない。設備については、収用当局は、収用された土地上に存在する施設および機械の解体および運搬にかかる費用を補償し、または負担する（第 31 条）。日付に関する注記：1937 年 11 月 18 日付け法律第° ～9.722 号の 1937 年 11 月 18 日付け第号法（9.722）の第 10 条は、同法に基づく収用について、第 29 条および第 31 条（最終項）の適用目的上、1937 年 3 月 1 日を基準日と定めた。これは、公告の効力に対して評価日を固定した、初期の法例の一例である。

残余部分の改善および道路開通手続き。 第 29 条の第 3 項は相殺に関する条項である。：もし、収用された土地に対して行われる工事、またはその土地が充てられる用途により、当該土地の残りの部分に「un aumento de valor inmediato y especial」——即時的かつ特別な価値の増加——をもたらす場合、その相殺的な価値の増加分は、補償額の算定において、鑑定人、専門家および裁判所によって考慮される。新しい通り、大通り、広場および公道のための収用については、第 32 条は通常の算定方法に代わり、収用前後の二重評価を採用し、を次のように明記している：「Se tasará todo el terreno como si no hubiera obra pública proyectada」——まず、建設済み、柵で囲まれた部分、植栽された部分を含め、公共事業が計画されていないかのように区画全体を評価する。その後、新しい道路の路線決定および収用を経て、公共用途に供される区域を除外した上で、残存する区画を個別に評価する。“第 1 回と第 2 回の評価における適正価格の差額のうち、所有者に有利な部分は、補償額とみなされる”——2 つの適正価格の差額のうち、所有者に有利な部分

が補償額となる。第 4 条で想定される隣接する細長い区画が、同一の所有者から同時に収用される場合には、この手続きも、*mayor valor* の控除も適用されない。第 10 条から第 14 条は、収用そのものに対する補償の範囲外にあるが、制度を完成させるものである。収用されなかった新規工事に面する不動産の所有者は、国または自治体に、その事業によって生じた *mayor valor*（価値の増加分）の半分を支払わなければならない。その評価額は、この目的のために、事業の着工時点に遡って行われる *tasaciones*（評価）に基づいて算定される（第 14 条）。

緊急接収。 第 42 条 (Ley N° 19.996 2021 年 11 月 3 日付け (第 189 条) により改訂) は、「*toma urgente de posesión* (緊急接収)」を規定している。すなわち、収用を行う機関自体がその緊急性を宣言する。仮補償額は、当該不動産およびその改良物の評価額であり、行政機関または地方自治体の公的技術者による理由付意見書に基づき、占有開始前に共和国銀行 (Banco de la República) にインデックス単位 () ——インフレ連動単位——で預託される；法定の公益地役権については補償は行われず；実効的な占有取得後、行政当局は 30 日以内に収用請求を提起しなければならない。その請求において最終的な補償額が争われる。

背景と適用除外事項。 背景に関する税評価に関する一節：Decreto N° 334/025 (2025 年 11 月) により、2025 年度の国内不動産の *valor real* (固定資産税評価額) が、資産税、不動産譲渡税、初等教育税の各税目について、係数 1.0425 を適用して更新された。税——地籍・課税評価額、収用補償ではない。また、特定された項目として、最高裁判所判決 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*) は、評価ではなく相続権の譲渡が相続法に及ぼす影響に関するものであり、本稿では扱わない。2024 年から 2026 年にかけての最高裁判所 (Suprema Corte de Justicia) による、法律第 3.958 号の補償規定に関する判決で発見された唯一のものは、以下の 2026 年判決第 183 号である。

ウルグアイは欧州連合 (EU) の加盟国ではない。同国は 1985 年 4 月 19 日に「米州人権条約」を批准し、米州人権裁判所の紛争管轄権を承認している。同条約第 21 条 (不動産権、「適正な補償」) は、本号で検討した欧州の法文書における第 1 号議定書第 1 条が第 32 条を補完するのと同様に、第 32 条を補完する役割を果たしている。補償の額については、依然として国内法の規定による。

評価者にとっての示唆。この指針には、3 つの特徴が根底にある。日付——「収用直前の時期」——および 6 か月の登録・売買証拠に関する規則は、収用の陰で捏造された取引証拠からファイルを篩い分ける役割を果たしており、評価者はすべての比較事例について、収用ファイルの開設日を基準として日付を明記すべきである。第 28 条の括弧書きにより、当事者自身が提示した数値が管轄上の上限となる：所有者の請求額が上限であるため、請求額がそれ未満の請求は、後の証拠によって救済されることはない。また、道路開通案件においては、評価は 1 回ではなく 2 回行われる——まず、工事が計画されていないと仮定した場合の全体評価、次に現状のままの残余部分の評価——そして、直ちに生じる特別な価値上昇分は、残りの部分から法定の相殺が行われる。

検証注記 — 憲法 (第 32 条) および改正法の条文 (法律第 19.355 号、第 354 条～第 357 条、第 365 条および第 368 条；法令第 10.247 号、第 2 条；法律第 9.722 号、第 10 条；法律第 19.996 号、第 189 条；政令第 334/025 号) は、IMPO ポータル (impo.com.uy) 上で閲覧された。引用された 1912 年の条文 (第 26 条～第 32 条) は、IMPO がスキャンした 1912 年 4 月 3 日付の『*Diario Oficial*』(官報) の 23～26 ページから読み取られた。そこでの印刷文には、前述の通り「*ganancias hipotecarias*」と記載されている。IMPO の無料データベースには法律第 3.958 号の統合条文が掲載されておらず、議会文書サービス (parlamento.gub.uy) への接続も拒否されたため、上記の改正経緯は、同法に関する IMPO の注釈登録簿に基づいている。

Los Eucaliptus — 裁判所自身の専門家が排除され、平均化も行われなかった。 2026 年 3 月 18 日付の Sentencia 183 号により、Suprema Corte de Justicia は、マルドナド州ロス・エウカリ

プトスにおける *Erosur* 社の土地の収用を決定した。第一審裁判所は、524,500 米ドル \$ を算定していたが、第 4° 巡回民事控訴裁判所は、市当局 (Intendencia) の *tasación* と、裁判所が選任した鑑定人 (競売人) の報告書との中間値を採用することで、これを US\$1,395,100 に引き上げた。最高裁は、この平均算定を破棄した。鑑定人は、直接市場比較法に言及していたものの、これを適用していなかった——類似または隣接する区画は一切考慮されていなかった——。また、その報告書は極めて簡潔であり、当該区画との関連性が乏しいため、当事者も裁判所もその妥当性を検証することができなかった。そのような状態にある報告書は破棄されるべきであり、他の報告書と平均化されるべきではない。その後、最高裁は、インテデンシアの技術者の報告書に基づき、US\$603,100 を算定した。同報告書は、隣接する区画の売却実績を根拠とし、当該土地上の不規則な区画配置も考慮に入れたものであった。所有者自身による破棄上告は不受理と宣言された。地方紙は、所有者の請求額を \$11.8 million と報じているが、この数字は報道機関によるものであり、判決には記載されていない。

コロニアの海岸線——150 メートル、そしてその取得に必要なもの。 2025 年 12 月、裁判所は、150 メートルの沿岸地帯が規則の適用のみによって公有地となるわけではないとの判断を下した。すなわち、収用と、事前の適正な補償が必要である。地図上に引かれた境界線は所有権を移転させるものではなく、沿岸地帯 (*padrón*) の価値を問う評価者は、その地帯がすでに失われたと想定すべきではない。

Source — *Los Eucaliptus* / エロスール、判決第 183 号、司法府 (公式 PDF、スペイン語版) : <https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf>; 地域報道 (スペイン語) : <https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padrón-en-los-eucaliptus/>; コロニア沿岸地帯 (スペイン語) : <https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/>.

出典 — Spanish, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: IMPO — 憲法第 32 条; 法律 9395 号 (官報 1912 年 4 月 3 日、画像) および改正法, <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912>

ガイアナ — 公共事業宣言の官報掲載時点における市場価値

ガイアナ は、南米における英語圏のコモン・ロー法域であり、その収用に関する法令には次のように規定されている。すなわち、『公共目的のための土地収用法』 (、ガイアナ法典第 62:05 章) は、1914 年法律第 31 号であり、1972 年法律第 4 号、1975 年法律第 35 号、1990 年法律第 23 号および 2001 年法律第 10 号により改正されたものであり、ここでは法務省が発行した公認テキスト (L.R.O. 1/2012) に基づき、法務省により公表された公認テキストに従い、その後、2024 年公共目的のための土地取得 (改正) 法、2024 年法律第 19 号 (官報、法律付録 A、2024 年 12 月 27 日) により改正されたものであり、この改正内容は公認テキストにはまだ反映されていない。

憲法の基盤。 憲法第 142 条第 1 項 (第 1 章第 01 条、公認条文 L.R.O. 1/2022) : 「いかなる種類の不動産も強制的に接収されてはならず、また、いかなる種類の不動産に対する権利または利益も、書面による法律に基づき、かつ、その接収または取得に適用される規定が、適切な補償の速やかな支払いを義務付ける法律による場合、かつ、当該占有または取得に適用される規定が、適切な補償の速やかな支払いを義務付ける書面による法律によって定められている場合を除き、いかなる種類の財産も強制的に占有されてはならず、またいかなる種類の財産に対する権利または利益も強制的に取得されてはならない。」 続いて第 142 条 (2) 項には例外が列挙されており、その範囲は広範である。これには、税金の納付に充てるための取得、賃貸借や抵当権に付随する取得、判決の執行による取得、危険な状態にある不動産の取得——そして、特に評価士にとって重要な点として、「実質的に占有されていない土地、あるいは、実質的に占有されている場合で

も、その土地の所有者またはその家族によって占有されていない土地」(第 142 条 (2)(a)(viii)) も含まれる。

機械設備。 大臣は、命令により、いかなる鉄道、道路、運河、埠頭、干拓地、ダム、または「いかなる種類の工事、措置、または事業」であれ、公共事業であると宣言することができる (第 3 条)；調査および報告を経て、大臣は命令により、当該公共事業に必要な土地を指定することができる (第 6 条)；そして、その命令から 1 か月が経過した時点で、当該土地は、買収代金または補償金の支払いを条件として、国に帰属する (第 7 条)。2024 年第 19 号法は、第 7 条 (1) を改正し、「速やかに」という語句を挿入した (第 7 条)。「補償」の前に「迅速な」という語を挿入し、「支払い」の前に「迅速な」、また「補償」の前に「適切な」という語句——これらは第 142 条の文言である——を挿入し、さらに「これは、州が当該土地を明け渡された状態で取得する権利を損なうものではない」という文言を追加した。2001 年の改正以来、土地には建物や構造物が立っているか否かを問わず、その土地を収用することが可能となった (第 6A 条)。補償額は、当然のことながら当事者間で交渉されるものではない。司法長官による一方的な申立てに基づき、検事総長による一方的な申立てに基づき、高等裁判所は「命令に記載された土地の価値を算定し、かつ、当該土地に関与する各関係者に対して支払われるべき補償額を決定するよう命じなければならない」(第 13 条)と規定されており、公告を行い、すべての利害関係者の証拠を聴取し (第 14 条および第 16 条)、所有者および正当な権利、所有権または利害関係を有するすべての者に対して支払われるべき金額を自ら査定する。これには「賃借人に対する妨害に対する適正な補償」も含まれる (第 15 条)。当事者は、代わりに相互の合意に基づき、紛争を仲裁に付託することもできる (第 12 条。2024 年法以降、同条は 2024 年仲裁法を参照している)。査定額は官報 (国の公式公報) に掲載され、裁判所の登記所に寄託され、裁判所によって配分される (第 23 条および第 24 条)。少額請求については、地区治安判事が処理することができる (第 26 条および第 27 条)。

項目、日付、および除外事項。『 』 第 18 条 (1975 年および 1990 年に改正) が評価に関する規定である。請求の決定に際し、裁判所は以下の事項を考慮することができる：(a) 「第 3 条に基づく、当該土地における事業を公共事業と宣言する命令が官報に掲載された日における、当該土地の市場価値」；(b) 分断に起因する損害 (収用された部分から切り離されたことにより、残存土地が被る損害)；(c) 収用により、請求者の他の不動産またはその収益に不利益な影響を及ぼす損害——不利益な影響 (米国では、分離損害または残余地に対する損害)、所有者が保有する資産の価値の下落；および (d) 居住地または事業所の強制的な移転に付随する合理的な費用。「日付の原則」は (a) 項に含まれる：市場価値は、取得命令、権利確定、または裁定の時点ではなく、当該事業が公共事業であるとの宣言が官報に掲載された時点——すなわち、プロジェクトが公になった時点——で算定される。続いて、同条は、裁判所が「考慮してはならない」事項を定めている。すなわち、収用を裏付ける緊急性または必要性の程度；*pretium dilectionis* (特別の愛着価値——所有者が当該不動産に対して抱く個人的または感情的な愛着) や、所有者が土地を手放すことに消極的であること；私人によって引き起こされた場合には損害賠償請求の対象とならない損害；土地の将来の用途に起因する将来的な損害であって、地役権、地役権的権利または法的権利への干渉に該当しないもの；“(v) 取得された土地が将来的に供される用途から生じると見込まれる、当該土地の価値の増加分”；および “(vi) 補償額の増額を図る意図をもって行われた、開始された、または実施されたとみられる、当該土地に対する支出または改良”。項目 (v) はスキーム・ディスカレージ () であり、項目 (vi) は価値創出の除外 (value-manufacture exclusion) であり、いずれも従来の連邦の様式に基づくものである。第 19 条は裁量による増額規定を追加している。すなわち、裁判所は「収用補償に関して、本条に規定された事項に加え、補償の裁定時点における当該土地の市場価値の裁判所が適当と認める割合を超えない範囲内で、いかなる金額でも」を裁定することができる——これは、裁定日時点の市場価値に基づいて算定

される追加の割合による裁定額であり、現行の法定条文では、上限額が明示されておらず、裁判所の裁量に委ねられている。

隣接所有者、分筆工事、および前払い金。 土地の収用対象とならないものの、収用された土地における公共事業の建設により土地に損害を受けた所有者は、消滅または妨害された地役権、通行権、または付属権について、補償を受ける権利を有する（第 11 条）。分筆に関しては、裁判所は、大臣に代わって合意された特定の工事、横断路またはアクセス路が提供されることを前提として補償額を査定することができ、その合意は書面にまとめられ、拘束力を有する（第 21 条）。州の土地付与における留保条項に基づき、あるいは「州有地収用法」（ ）に基づき収用された土地については、補償は行われぬ（第 20 条）。1975 年に追加された第 24A 条は、大臣が補償金の全部または一部を土地債券で支払うことを認めていたが、2024 年法律第 19 号により、同規定は置き換えられた。新たな第 24A 条（「前払い」と題する）は、本法に基づき土地が収用される場合、大臣に対し、「速やかに登記官に対し、裁判所への一方的な申立てにより、「本法に基づき支払われるべきと大臣が推定する購入代金または適正な補償額に相当する金額の 80 パーセントに相当する前払金」を速やかに提出する」ことを義務付けており、これについては、法的に権利を有し、かつ正式に権限を付与された者は誰でも、裁判所に対しその支払いを請求することができる。前払金が最終的に合意または決定された金額を上回る場合、「その超過分は返還されるものとする」（第 2 項）；当該土地が抵当権設定されている場合、大臣は抵当権者の権利の解除を確保するために必要な前払金を支払う（第 3 項）；また、定住地または信託地に対する前払金は元本として扱われる（第 4 項）。

除外事項。 1899 年の仲裁裁定およびエセキボ地域をめぐる、国際司法裁判所におけるガイアナとベネズエラ間の訴訟は、国家間の領土紛争であり、不動産評価に関するものではなく、本調査では単に言及されているに過ぎない。本調査のために回覧された 2023 年の高等裁判所の占有権に関する事案（2023-HC-DEM-CIV-SOC-331、区画 739 に関するもの）は、通常の占有執行令状であり、同様に参照のみとする。2024 年から 2026 年にかけてのガイアナの判例は、本調査の範囲内では確認されなかった。

ガイアナは欧州連合（EU）の加盟国ではない。ウルグアイ、ボリビア、スリナムとは異なり、同国は「米州人権条約」の — OAS の署名一覧表には署名も批准も記録されていない — ため、米州人権裁判所の紛争管轄権は同国には及ばず、憲法第 142 条が財産権を保障する実効的な規定となっている。

評価者にとっての示唆。ガイアナの指針は英連邦の補償法規に基づくものであり、特に注目すべき日付が一つある。すなわち、市場価値は、第 3 条に基づく公共事業宣言の官報掲載時点で確定するものであり、これは第 6 条に基づく収用命令、第 7 条に基づく権利移転、および補償金の裁定よりもかなり前に発生する可能性がある。宣言から補償金の裁定までの間、市場価格の変動リスクは所有者が負うことになる——第 19 条の裁量による割合が、条文上の唯一の是正措置となっている。したがって、評価者は最初に第 3 条に基づく官報掲載日を確定し、その時点の価値を算定した上で、それ以降の市場変動について別途明記すべきである。第 18 条 (v) および (vi) の除外規定は、おなじみの「スキームなし」による価値の算定と、事後的な改良を排除するフィルターを必要とする。2024 年法律第 19 号の施行以来、すべてのファイルには 2 つ目の数値が含まれるようになった。それは大臣による推定額であり、その 80 パーセントは第 24A 条に基づき直ちに裁判所に提出される。この見積額は、裁判所が誰の陳述も聴取する前に算定された評価額であり、請求が係属中の間に所有者が受け取る金額を定めており、最終的な裁定額を超えた超過分は返還されることになっている——したがって、所有者の鑑定士には、大臣の見積額の根拠について早期に確認を求めるべきである。

検証注記 — 本法律は、公認の章本文（L.R.O. 1/2012）および憲法は Cap. 1:01（L.R.O. 1/2022）の公認テキスト

トに基づき、いずれも法務省の「ガイアナ法典」コレクションからダウンロードされたものであり (mola.gov.gy) のガイアナ法典コレクションからダウンロードしたものです。上記の条文引用は、印刷されたままの第 19 条の文言を含め、それらのテキストからの逐語的な引用です。2024 年法律第 19 号は、ガイアナ議会 (https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf) が官報に掲載したテキストに基づいて参照されました；同法は第 7 条 (1)、第 12 条 (1) および第 24A 条のみを改正しており、上記の引用文はそれらから逐語的に転載したものである。改正後の第 7 条 (1) の統合法文は見つからなかったため、改正された当該項については記述にとどめ、全文を引用していない。『米州人権条約』に基づくガイアナの地位については、同条約に関する OAS の条約署名一覧表 (B-32) と照合して確認した。

ペルー——価値を無に帰すような物価連動制は没収的である

事件番号 01350-2024-AA — 農業債券の更新。 憲法裁判所は 2026 年、DS 242-2017-EF の付属書 1 が、旧来の農地改革収用債券を額面ベースで改定することにより、没収的な結果をもたらすとして、同規定は適用除外とすべきであると判断した。この判決は、指数化の方法論に直接関わるものである：補償金の実質的価値を消滅させるような改定であっても、その支払義務を免除するものではない。

事件番号 00004-2025-PI/TC — 緊急政令による収用が承認され、その判断が支持された。 2025 年 12 月 1 日の判決 (全体会議、判決第 20/2026 号、2026 年 1 月公表) により、裁判所は、i a del プエブロによる、緊急令 018-2019 の第 11 条 (1)、(2) および (4) に対する異議申し立てを理由がないとして退けた。同令は、国会が解散中の間に立法権を行使した行政府が、国家インフラ計画のプロジェクトのための収用を承認したものである。当該承認は有効である。同判決は、政令第 1192 号第 4.4 条の定義を引用している——すなわち、強制的な移転は、議会の明文法によってのみ許可され、事前の現金支払い (*indemnización justipreciada*) を条件とし、これには間接的損失 () に対する補償が含まれる (憲法第 70 条に基づく) ——しかし、これは引用された法令であり、判決の主旨ではない。また、同判決は、収用が行われないうちに認可が失効した事業については、新たな法律 (この場合は連邦議会によるもの) の下でのみ収用が可能であると指摘している。どの区画についても評価額は算定されていない。判決に記録された行政側の数値によると、1,232 件の収用案件のうち、1,172 件 (95%) は交渉による買収であり、60 件 (5%) は交渉が不調に終わった場合に適用される収用手続きによるものであった。

評価者にとっての示唆。債券に関する決定こそが、報告書に盛り込むべきものである。補償金が支払いを繰り延べられ、その後公式の指数によって再算定される場合、指数の選択は単なる事務的な手続きではなく——補償額の算定の一部であり、実質価値が失われているにもかかわらず名目上の数値しか示さない指数は、その点だけで異議を申し立てられる余地がある。95% という数値からは、もう一つの教訓が得られる。ペルーにおいて重要な定評とは、通常、交渉による買収を裏付けるものであり、そこでは裁判所による審査は行われない。

ルパカ (Lupaka) ——アクセスが封鎖された際に生じる損害。 *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* における 2025 年 6 月 30 日付の裁定では、鉱山に対するコミュニティによる封鎖の結果として、4,040 万米ドル (\$) と利息が支払われることとなった。この農民コミュニティ (*comunidad campesina*) の行為は、国家の帰責とみなされた。

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.

しかし、この判示は、土地においても鉱区においても同様に生じる疑問、すなわち、評価対象物に到達できない場合に何が失われるのかという問題に言及している。封鎖は資産そのものに損害を与えるものではない。それは、資産の収益が依存するアクセス手段を遮断するものであり、裁判所は、それが価値の収用にあたるのか、それとも単なる価値の途絶に過ぎな

いのかを判断しなければならなかった。内陸部の区画、撤回された地役権、あるいは公的機関によって閉鎖された道路に直面した評価者は、より小規模な金額の範囲内で同じ問いを投げかけている。そして、裁判所の回答——すなわち、持続し、是正されていないアクセスの喪失は、一時的な減損としてではなく、付随していた価値の損失として算定されるものであり、一時的な減損としてではない——という裁定の結論こそが、指針となるべきものである。2025 年の D. Leg. 1192 に関する学術研究では、実務上の課題として、地籍制度の脆弱性と、スペインで運用されているような独立した評価委員会の不在が指摘されている。

DS 135-2026-EF — 支払い、60 年を経て。 この政令は、憲法裁判所が提起した農地改革債券問題を解決するものである：保有者への支払いは、現金、国債、または新たな国有地のいずれかで行われることになっており、その額は約 \$ 10 億米ドルと見積もられている。3 つ目の選択肢こそが、鑑定士にとって重要な点である。1969 年に収用された土地に対する補償が 2026 年に他の土地によって履行される場合、2 件の鑑定評価が必要となるが、いずれも係争中の区画に関するものではない——そして、これら 2 件の評価額の等価性が、補償問題のすべてを左右することになる。

Source — DS 135-2026-EF、『*Infobae*』に掲載（スペイン語版）：<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/>.

出典 — 憲法裁判所、事件番号 01350-2024-AA（公式 PDF、スペイン語版）：<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf>; 事件番号 00004-2025-PI/TC（公式 PDF、スペイン語版）：<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-PI/TC.pdf>; *Lupaka* 解説（スペイン語）：<https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/>.

チリ — 成約物件、*sana crítica*、および審査の範囲

法的枠組み。 DL 2.186 に基づき、3 名の *Comisión de Peritos* からなる委員会が暫定的な損害賠償額を決定し、いずれの当事者も確定的な金額を求めて訴訟を提起することができる。第 38 条では、損害賠償額を *daño patrimonial efectivamente causado*——すなわち実際に生じた直接的かつ即時の財産的損害——と定義している。裁判所はこれを、一般的な不法行為の損害賠償基準ではなく、没収された物の市場価値として解釈している。民事訴訟法第 425 条は、*sana crítica* に基づき、専門家の報告書を評価することを求めている。すなわち、論理、経験、および確立された専門的知見に基づいて評価される。

Walmart — 掲載物件は比較事例とはなりません。 最高裁判所、事件番号 11.215-2024、2025 年 9 月 8 日。道路拡幅工事に伴う 121.5m² の部分収用。アベニーダ・サン・マルトín 沿い。委員会とフィスコは、成約済みの売買事例に基づいて検討を行った。所有者が提示したより高い単価——1 平方メートルあたり 12 UF 以上、付帯工事を含む——は、一部、希望価格に基づいていた。*sentencia de reemplazo* において、裁判所は、売出価格は売主の希望価格を示すに過ぎず、取引価格を示すものではないと判示し、委員会の算定額を復活させた。これは、売買比較タ集合の構成に関する直接的な判示である。

サンティアゴ——アセンブラージュは取得権ではない。 2025 年 9 月 4 日に報告された判決において、裁判所は、サンティアゴの区画に関する委員会の *tasación* をサンティアゴの区画に関する委員会によるを支持し、所有者の主張のうち 2 点を退けた。その主張とは、委員会が提示した 2,500～m² を超える比較事例は、隣接する土地と統合することで実現可能な、より大規模かつ優れた用途を考慮に入れていないという点、および既存の賃貸借契約に基づく逸失賃料の回収が可能であるという点であった。潜在的な土地の統合は取得権ではなく、*lucro cesante* は、それ

自体が収用による直接的かつ即時の財産的損害である場合を除き、第 38 条における独立した請求原因とはならない。

プチュンカヴィー — およびカサシの限界 ó n. 最高裁判所、事件番号 29.007-2025、2026 年 4 月 30 日、ノガレス〜プチュンカヴィー道路に関する判決：4,343 m² の部分収用。委員会は、この収用による補償額を約 2,807 万チリペソと評価した。第一審裁判所は、委員会の報告書の評価手法が不十分であると判断し、所有者が提示した 1 平方メートルあたり 10,000 チリペソという単価を採用し、約 4,544 万チリペソという算定額に達した。最高裁判所はこの判断を覆すことを拒否した。*peritajes* の 2 点を勘案すると、論理や確立された評価手法に違反がない限り、その判断は下級審の裁判官に委ねられる。したがって、チリは委員会が常に優位となる法域ではなく、その手法が説明され、その上で単価が確定する法域である。

Copiapó — homologación、および透けて見えないゾーニング。 最高裁判所、事件番号 15.141-2024、2025 年 12 月 29 日の破棄・差し戻し判決（2026 年 1 月 10 日公表）、エル・パロマルにおける SERVIU 道路プロジェクトの区画 5 について：5,693 m² 1 平方メートルあたり 10,800 CLP。これは都市用地の認められた評価方法について、最も明確な記述である。委員会は当該地域における売買事例および提示価格を収集し、立地、ゾーニング、現在の用途、都市化の程度、アクセス、地形および土壌といった要因に基づき *homologación* を用いて調整を行った。比較事例のほとんどは、評価対象物件と同じ *Plan Regulador Comunal* 区域に位置しており、すべて 5,000〜m² の範囲に及んでいた。所有者の鑑定人は、河川沿いの制限的なゾーニングを認めつつ、根拠なく計画が更新中であると主張し、ゾーン〜B および〜C から比較事例を選定した。裁判所はゾーニングを価値を決定づける要素として扱い、技術的な厳密性を欠くとして当該報告書を却下し、下級審の判決を取り消して請求を全面的に棄却し、委員会が算定した数値をそのまま採用した。

評価者への示唆。チリでは現在、異例なほど具体的な指示セットが採用されている。成約事例に基づく販売比較表を最初に提示し、特定の物件が除外された理由を明確に説明すること。ゾーニングや都市化については明示的に補正を行い、制限付きの計画区域を、単に無視して排除すべき障害としてではなく、評価対象の一部として扱うこと。Rol 15.141-2024 事件において委員会が行ったように、植栽やその他の改良物を土地とは別個に明細化すること（森林樹種の評価額は CLP 1,973,855；判決文にはその方法が記載されていない）、また、それが第 38 条に基づく直接かつ即時の損害として結びつけられない限り、割引された賃貸収入を付加してはならない。部分的な収用については、収用された区画の価格に基づいて算定される。残りの部分については、公表された見解において理論的根拠が不十分であるため、それに対する損害は、仮定ではなく、同様の販売比較手法を用いて立証されなければならない。

検証に関する注記。「コロニア・ディグニダッド／ヴィラ・バヴィエラ」における約 117 ヘクタールの収用は、未公表の専門家による *tasación* 約 470 億チリペソと報告された評価額に基づいているが、これは政治的に争点となり、2026 年の政権交代後に停滞している。これは政策上の数値であり、未公表の数字であって、裁判所の最終的な算定額ではなく、あくまでそのように扱われているに過ぎない。サンティアゴ、レアフステス、カテムに関する判決は *Diario Constitucional* の報告書から引用したものであり、その日付は明記されているが、判決文自体は確認しておらず、判決の日付や事件番号は特定されていない。プチュンカヴィー (i) 事件における CLP の数値は、報告された通りに転載されている。収用された面積に適用された所有者の単価は、報告された合計額と完全に一致しない。

第一審の算定額からの再調整；利息は確定時点からのみ。 2025 年 10 月 7 日に報告された判決において、プエンテ・インダストリアル (Puente Industrial) のコンセッションに関してサン・

ペドロ・デ・ラ・パスで締結された 1,979m の² について、最高裁判所は、これまで混同されていた 2 つの日付について判断を下した。*reajuste*（物価補正）——インフレ補正——は、平方メートル当たりの価値を定めた第一審判決の日から起算されるため、第一審裁判所が認定した数値は、認定された時点から実質価値として維持される。対照的に、利息は判決が確定して初めて発生する。この区別は単なる算術的なものではなく、上訴の費用を、上訴を行った当事者に負担させるものである。

エンバルセ・カテム事件——ウルトラ・ペティタ、および逸失利益の認定が取り消された。 2025 年 11 月 29 日に報告された判決において、最高裁判所（Corte Suprema）は、収用当局が放棄していた収用に対して逸失利益を加算していた裁定を、「*Ultra Petita*（請求範囲を超えた判断）」を理由に無効とした。2016 年の *tasación*（裁定）における賠償額は CLP 813,636,452 であった。「*desistimiento*」（収用取り下げ）により、所有者は土地を保持し、中止された手続きにかかる費用を請求する権利を有するが、裁判所は主張されなかった損害項目を認めることはできず、完了しなかった収用に関する逸失利益は主張されていなかった。

出典 — *Walmart / SERVIU* キリクーラ（スペイン語版）：<https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/>; サンティアゴの区画：<https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/>; プチュンカブ í：<https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/>; コピアプ ó、2026 年 1 月 10 日付報告書：<https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/>; 差し替え判決、Rol 15.141-2024 (PDF)：<https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf>; DL 2.186、第 4 条および第 38 条：<https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/>; 再調整および利息、2025 年 10 月 7 日の報告書：<https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/>; エンバルセ・カテム、2025 年 11 月 29 日の報告書：<https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/>; ヴィラ・バヴィエラに関する報告：<https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%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.

課税は、この地域において 2 番目に重要なカテゴリーであり、収用とは異なり、判決ではなく法令や大臣決議によって行われる。ガイアナでは税が廃止され、ペルーでは課税標準額が再設定され、コロンビアでは議会に法案が提出されている。この期間において、不動産税の評価要素に関する裁判所の判例は確認されなかった。

固定資産税が廃止、評価額は維持：ガイアナ 2026 年度予算。 Budget 2026 ガイアナ歳入庁が課していた個人向けの純固定資産税が廃止された。地方自治体の固定資産税については、引き続き評価局が定める年間賃貸価値が適用される。

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

ペルー——2026 年のアランセレス。 2025 年 10 月 29 日付の省令第 514-2025-EF/15 号 (Resolución Ministerial 514-2025-EF/15) は、2026 年の *predial* に適用される全国土地価格 (*aranceles*) を定めている。これらは管理上の単価であり、価値に関する見解ではない。ペルーの所有者の課税標準は、これらに基づいて算定される。税率 (*arancel*) と市場価値が乖離する場合

合——実際、体系的かつ意図的に乖離しているが——その乖離幅こそが、評価に対する不服申立てにおいて主張できる根拠の根拠となる。

コロンビア — *Avalúo Justo*、人物像というよりはバンドである。「*Avalúo Justo*」法案（2025年の法案第188号および第291号、2026年『Gaceta』第378号に掲載）は、*catastro*を商業価値の60～80パーセントの範囲内に設定することを義務付け、その結果生じる *predial* に上限を設けるものである。法定バンドは珍しい制度であり、それ自体注目に値する。これは、地籍評価額が近似値であることを認め、それを廃止するふりをするのではなく、その近似値の幅を規制するものである。

コロンビア——上限は維持される。2025年11月26日付のAuto 1915号により、Sala Plenaは、論拠の欠如を理由として、以下の規定に対する異議申し立ての受理拒否に対する上訴を棄却した。2019年法律第1995号の第2条（一部）——同条は *predial* の年間上昇率に上限を定めている——に対する異議申し立てを却下した決定に対する上訴を、論拠不足を理由に棄却した。この異議申し立てはここで終了し、上限規定は実体上の審査を受けることなく維持されることとなった。これと共に配布された2026年のSU-047は、カリおよびヨパルの産業・商業税（ICA）に関するものであり——裁判所は、州都がボゴタ á の税率に拘束されないとの判断を下した——、これは不動産税に関する決定ではない。

Source — Auto 1915/25、憲法裁判所（公式、スペイン語で閲覧可能）：<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm>; SU-047/26：<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm>。

チリ——*avalúo*（固定資産評価額）は誰が設定するのか。この地域全体の状況を説明すると、チリではServicio de Impuestos Internos（国内税務局）が4年ごとに *reavalúo*（固定資産評価）を実施しており、自治体は *avalúo*（固定資産税）を一切設定していない。評価権限が国にあり、支出権限が地方自治体にある場合、評価に対する不服申立ては、歳入に利害関係のない機関に対して行われることになる。これは、米国の評価者が郡の査定官と行う交渉とは異なるものである。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

2025年から2026年にかけて、これらの管轄区域において下された判決のうち、カナダの「*Letterio*」事件のように、貸し手が「*tasador*」と対立する事態を招くものは一つもない。これは調査上の抜け穴というよりは、ある事実の認定である。この地域では、収用関連の書類の中に抵当権評価額が記載されている——チリのカテム事件は、収用手続きが係属中の期間に所有者が抵当権を設定できなかったことが争点の一部となっている——また、競売実務の中でも見られるが、鑑定士が貸し手に対して負う独立した義務としては存在しない。この地域で繰り返し提起されているのは、強制売却においてどの公的数値が最低価格を定めるかという問題である。

チリ——「課税評価額」は最低価格であり、基準ではない。2026年6月29日に報告された判決において、憲法裁判所は、競売における基準価格として *avalúo fiscal* が用いられたことに対する異議申し立てを不受理とした。債務者は、市場価値が約1億4,100万CLPであるのに対し、市場価値は約5億CLPであった。非公開の *tasación* の請求は期限を過ぎて行われていた。税務上の評価額は、強制売却の最低価格として存続する。これは収用における基準ではない。

アルゼンチン——一戸建て住宅は差し押さえ可能である。 *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, 2026 年 9 月 3 日判決) において、*vivienda única* 州法第 14.432 号による保護は、共有持分に対する執行を妨げるものではないと判示され、州の譲渡禁止規定はブエノスアイレス最高裁 (Suprema Corte de Buenos Aires) の判例に従うものとされた。住居を保護する免除規定は、共有持分が競売にかけられることを防ぐものではない。

評価者にとっての示唆。どちらの判決も、債務者と強制売却の間に何があるかという点を扱っており、いずれの場合もそれは評価額ではない。チリでは、公的な数値が最低価格として機能しており、債務者の 141 対 500 という結果が、その最低価格の価値を如実に示している。市場価値の 28 パーセントに設定されたこの数値は、不当な安値売却に対する保護措置ではなく、むしろそれを許容する許可に他ならない。これを覆すはずだった鑑定評価書は存在していたが、単に依頼が遅すぎただけである。強制執行対象の債務者のために依頼された鑑定士は、まず、私的 *tasación* を行うための手続き上の期限がいつ締め切られるかを確認すべきである。

Source — *Avalúo fiscal* をオークションの基準として、2026 年 6 月 29 日付の報告書 (スペイン語) : <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* (スペイン語) : <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.

この 10 の管轄区域において、当該期間中に鑑定人に対して損害賠償を命じた裁判所は一つもなかった。この事実を明確に述べておく価値がある。というのも、この四半期における最大規模の収用判決のうち 2 件は、損害賠償の認定寸前までいったものの、最終的に見送られたからである。

却下されたが、責任は生じない。チリの *Puchuncaví* 事件において、第一審裁判所は収用委員会の報告書が方法論的に不十分であると判断し、所有者が選任した専門家 (ペリト) の意見を支持した。一方、ウルグアイのエロスール事件では、最高裁判所が、特定の方法を提示しながらもそれを適用しなかった同裁判所自身の専門家 (ペリト) の報告書を却下した。いずれの事例においても、却下された報告書は取り除かれたものの、その作成者自身には何の処分も科されなかった。専門家の中から選定を行うことは、選定されなかった者に対する過失の認定を意味するものではなく、いずれの判決もそのような見解を示唆するものではない。この地域において、その報告書が検証できない鑑定人は訴訟に敗れる——あるいは、裁判所が選任した鑑定人であれば、裁判所の支持を失う。つまり、これまでのところ、それが制裁のすべてである。

ブラジル — IBAPE-SP による 2025 年の収用および地役権に関する規範。サンパウロ州 *ã* o Paulo 研究所は、2025 年に収用 *çã* および *servidão* に関する評価の規範を公表した。これは専門的な基準であり、判決ではないが、基準が責任に与える影響についてここで言及しておく：公認機関が特定の目的のために手法を文書化すると、そこから逸脱することは説明を要する事態となる。この規範は、収用および地役権の目的で都市部および農村部の不動産をどのように評価すべきかを明示しており、評価者にとって有利に引用されるよりもはるかに早く、彼らに対して不利に引用されることになるでしょう。

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025 年、公式 PDF、ポルトガル語で閲覧可能) : <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.

裁量による財産分与、公表された事例は少ない：ガイアナ。「婚姻事件（改正）法～2024」は、2025～26 年度を通じて適用され、自動的な均等分割ではなく、男女平等な裁量による財産分与を規定している。公表された分与額の判断例は依然として少ない。

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 — 当該アパートはブエノスアイレスに属する。2025 年 11 月 10 日、Cáマラ・ナシオナル・シビルは、ブエノスアイレスのマンションに対するパラグアイの相続人宣言を認めず、*lex rei sitae* を適用した。すなわち、不動産の相続はその不動産が存在する場所の法律によって規律され、外国の裁判所による相続人の決定は、それ自体ではアルゼンチンの登記簿に影響を及ぼさない。

評価者への示唆。この判示は管轄権に関するものであるが、どの「死亡時」の鑑定評価が有効であるかを明確にした。国境を越える遺産の場合、2 つの鑑定評価が生じ得る。1 つは、被相続人が居住し、遺産の管理が行われた場所で作成されたもの、もう 1 つは、「*situs*」の管轄区域が認めるものである。「*situs*」の原則が適用される場合、義務を履行するのは後者のみであり、前者のみを依頼した遺言執行者は、登記所が決して問うことのない質問に答えるだけの定評を購入したに過ぎない。

Source — 外国判決の執行に関するアルゼンチンの実務、López Sánchez（英語）を含む：<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 — 請求額は 528、裁定額は 34 から 50。2025 年 7 月 11 日付の最終裁定では、エクアドルの鉱業プロジェクトにおける 49% の合弁事業持分の価値が算定された。請求者側が提示した \$ 528 million US ドルに上る数値は却下され、仲裁廷は代わりに比較事例および原価法に基づいて算定を行い、\$ 34 to 50 million US ドル程度の評価額に到達した。

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.

これを取り上げる理由は、この意見の相違の性質にある。これは、収益法と原価法が対立し、その差が桁違いになる場合、評価者が常に直面する問題である。裁定委員会は、両手法の差額を折半したり、平均を算出したりはしなかった。収益法に基づく算定値については、その算定の根拠となる仮定が立証されていないとして却下し、その後、観察可能な事実に基づく 2 つの手法を採用した。これは調整の手法であり、土地に関する他の多くの裁定よりもここではより明確に述べられている。

Agrometal — 和解が承認された。 2025 年 6 月 27 日、Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo 連邦行政訴訟裁判所 (C mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) は、1,500 万米ドル (\$) の和解金に関するパナマの判決に対し、*exequatur* を認めた。この評価の意義は間接的ではあるが現実的なものである。すなわち、交渉によって決定された金額は、一旦外国の判決に盛り込まれ、承認されれば、その金額がどのように算出されたかを裁判所が検証することなく、そのままの金額で執行可能となるのである。

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.

この見出しの下には、同地域の私的損害に関する資料が掲載されており、アルゼンチンの事例はとりわけ参考になる。この期間の 3 件の判決では、不動産に対する損害を 3 つの異なるアプローチで算定しているが、いずれも収用によるものではない。

損害賠償額の算定における原価法：ラ・プラタ。 *Infobae* が 2026 年 9 月 1 日に報じたところによると、ラ・プラタ民事・商事控訴裁判所第 2 部 (á mara Segunda de Apelació n en lo Civil y Comercial de La Plata) は、未完成の集合住宅における構造上の欠陥をめぐり、2 人の建築家および 1 社の保険会社に対して、損害賠償額を約 7,800 万ペソ——うち 6,000 万ペソ以上が解体・再建費用、1,800 万ペソが精神的損害賠償——に加え、利息および訴訟費用が含まれており、この賠償額は国立統計・ística y Censos (INDEC) の建設費指数 (*índice del costo de la construcción*, ICC) に基づき改定されるものとする——アルゼンチン建設業協会 (á mara Argentina de la Construcción (CAC)) の指数ではない——ブエノスアイレス最高裁判所 (Suprema Corte de Buenos Aires) の「バリ奥斯」判例を適用する。

注記。これは、当部門による検証が行われた当日に公開された単一の情報源に基づくものであり、報告書には判決自体の日付は記載されていない。この点に留意して掲載されている。

評価者にとっての示唆。原価法 には二つの重要な点がある。第一に、評価基準が修繕ではなく解体および再建を前提としていたこと、第二に、裁定額は所定の建設コスト指数によって更新されることである——どの指数を適用すべきかという点自体が、争点であり、結果にも影響を及ぼす問題である。

市場賃料に基づいて算定される使用不能による損害。 2026 年 9 月 4 日に報じられたネウケン州 é の民事裁判所の判決では、賃借期間の超過について月額損害賠償額が定められた。賃貸契約期間終了後も居座り続けた賃借人は、2024 年 8 月 2 日以降、使用不能による損害賠償として、賃貸市場の変動を補正した、比較事例の不動産の市場価値を基準に算定された月額 100 万アルゼンチンペソ以上を支払う義務を負う。裁判所が退けたのは、所有者が特定の賃貸機会の喪失を証明しなければならないという主張であった。「El perjuicio indemnizable no radica en la frustración de una contratación específica, sino en la privación misma de la disponibilidad económica del inmueble」——賠償の対象となる損害は、特定の契約の履行不能ではなく、当該不動産の経済的利用可能性そのものの喪失である (報道記事より引用)。市場賃料が基準であり、賃借人の喪失はその要件ではない。

ペソ建てで決済されるドル建てリース：CSJN、2025 年 11 月。 *Ámbito* が 2025 年 11 月 19 日に報じたところによると——本記事は報道機関からの情報であり、出典はまだ確認できてい

ない。その旨の注記を付して掲載する——CSJN は、Cámara Federal de Tucumán：米ドル建ての不動産賃貸借契約（サンティアゴ・デル・エステロの不動産に関する 2006 年の契約で、取消不能な購入オプション付き）は、契約の代替支払条項に基づき、支払日の Banco Nación の為替レートでペソ建てで決済することが可能である；下級裁判所は、「la literalidad de la cláusula pactada」——すなわち、合意された条項の文言通りの解釈——を無視していた。

ウルグアイ — モンテコン案件は取り下げられた。 モンテビデオ港のコンセッション延長をめぐる ICSID への提訴は、2026 年 9 月 4 日に筆頭株主によって取り下げられた。

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.

取り下げそのものが一種の評価事象であるため、ここに記録する。裁定なしに放棄された請求は、賠償額について何ら確定的なものを示さないものであり、他の場所でこの件に言及されているのを目にする読者は、いかなる仲裁裁判所も評価を行っていないことを認識すべきである。

関連判例。『 』、『*Lupaka Gold v Peru*』および『*Webuild v Argentina*』は、いずれも前述の「収用」の項で論じられているが、本項にも該当する。これらはいずれも、実質的には条約基準に基づく損害額の算定に関する判決であり、いずれも補償ではなく損害賠償として争われたものである。

検証に関する注記。2025 年から 26 年にかけて、収用額の算定や保険評価額に関するボリビアの決定は確認されなかった。以前の投資家対国家間の資料——*Aguas del Tunari* およびその後継文書——が、ボリビアの文献で依然として引用されているが、これらは当該期間の決定ではない。この空白については、空白として報告されている。

Source — ラ・プラタの建設瑕疵

、*Infobae*、2026 年 9 月 1 日（単一情報源；判決日は記載なし、スペイン語で閲覧）：<https://www.infobae.com/>；ネウケン州「é」の占有継続（スペイン語）：<https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123>；CSJN のドル・リース事件、*Ámbito*、2025 年 11 月 19 日（報道記事；引用情報未入手）：<https://www.ambito.com/>；*Montecon* / ネルトゥメ港の運営中止（スペイン語）：<https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/>。

取材に関する注記 — スリナムおよびフランス領ギアナ

スリナム。憲法上の基準は確認されているが、法令については確認されていない。スリナム共和国の『*Grondwet*』（憲法）第 34 条は、De Nationale アッセンブリー（dna.sr）が公表した条文に基づき解釈すると、不動産の妨げられない享受を保障しており、その第 2 項において次のように規定している。「*Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen 事前に保証された補償を条件としてのみ行われることができる*」——収用は、公益のため、かつ法律で定められる規則に従い、事前に保証された補償を条件としてのみ行われることができる——ただし、直ちに収用を必要とする緊急事態の場合（第 3 項）、および、公益のために所管当局によって不動産が破壊され、使用不能となり、または制限された場合の補償を受ける法定の権利（第 4 項）が例外として定められている。このオランダ由来の民法体系における収用実施法——植民地時代の『*Gouvernementsblad*』から引き継がれた『*Onteigeningswet*』——については、現時点では入手可能な一次資料から確認することができなかった：同法は国民議会が公表している「*geldende teksten*（現行法典）」には掲載されておらず、政府ポータルサイ

トでも検索結果が得られなかった。そのため、その措置、評価日および評価担当者はここでは記載せず、2024 年から 2026 年にかけての私有財産の評価に関する判例は乏しい。スリナムは 1987 年 11 月 12 日に『米州人権条約』に加盟し、米州人権裁判所の紛争管轄権を承認しているが、欧州連合（EU）の加盟国ではない。

フランス領ギアナ（Guyane）。 フランス領ギアナは独立した管轄区域ではありません：ここはフランスの海外領土共同体であり、フランス本土と同様に、フランスの『公益のための収用法（Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique）』が適用されており、この部門の欧州編のフランスに関する項目には、措置の内容、日付、および担当の収用裁判官が明記されている。EU の最外縁地域として、フランスを通じて欧州連合および欧州人権条約の適用範囲内にある——本編の地図上で、それが当てはまる唯一の地域である。特定された行政法上の判例として、独自の制度ではなくフランス法に基づくもの：紛争裁判所（Tribunal des conflits）、2026 年 2 月 9 日、No. C4366、レミール＝モンジョリー（ギアナ）の区画をめぐる紛争における管轄権の配分に関する判決は、編集者の資料から特定されたものであり、今回の作業段階では一次資料との照合は行われていない。

対象範囲および完了状況

- ・ **アルゼンチン。** 上記で初めて調査を行った。法律および CSJN、サンタフェ州、Río Negro の判決は公式文書で引用されたが、SCBA I. 73.795 の判決結果については確定しておらず、ラ・プラタ、ネウケン é n および最高裁判所（CSJN）のリース関連事項は報道記事に基づいており、使用箇所に注記が付けられている。
- ・ **エクアドル、ボリビア、パラグアイ、ウルグアイ、ガイアナ。** 収用法に関する基礎調査で、それぞれに検証メモが付されている。2024 年～2026 年の国内における補償額の判決は、ウルグアイ（2026 年判決第 183 号）と、報道によるとエクアドル（クイント・プエンテ訴訟）についてのみ確認された。ボリビア、パラグアイ、ガイアナについては確認されなかった。ガイアナに関する調査では、2024 年第 19 号法（官報掲載の条文に基づく）を対象としている。
- ・ **チリとペルー。** 前述の通り調査済み。チリは、この地域において 2025～26 年の *tasación* に関する記録が最も充実しており、方法論のレベルで扱われている。その判決のうち 3 件は、報告書の日付によるのみが記載されている。ペルーの項目は、農地債券の指数化および緊急令による収用許可を支持した判決に焦点を当てている。いずれの項も、部分収用における残余権の問題には言及しておらず、この点は公表されたチリの意見書において理論的裏付けが不十分であるため、引き続き検討される。
- ・ **コロンビア。** 憲法裁判所の判決および決定書は同裁判所のサイトで閲覧した；*Avalúo Justo* 法案は法案として報告されている。
- ・ **スリナムおよびフランス領ギアナ。** 概要のみの記載；スリナムの収用法については言及されていない。ベネズエラは調査対象外である。
- ・ **メキシコ、グアテマラ、コスタリカ、パナマ。** 今回には掲載されていない：本欄の北米および中米に関する回を参照のこと。
- ・ **ブラジルの判決そのもの。** 上記の事項は、同裁判所の公表された通知およびブラジルの判例集に基づいて報告されている。判決文は未読であり、所有権の問題は本稿の印刷時点で係属中であった。

- **米州人権裁判所。**第 1 号では先住民の共有財産の境界について調査したが、本稿では更新されていない。