

最近の東南アジアの裁判事例：インドネシア、マレーシア、タイ

英語以外の情報源は機械翻訳で読解；すべての要約は当部門独自の英語によるもの

他の言語で読解された各項目にはマークが付けられ、使用箇所では原語の情報源へのリンクが張られている。

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 年秋号

DOI: 10.67330/yxyphb27

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。



本号で調査対象とした管轄区域は、輪郭線で囲まれ、塗りつぶされています。

範囲と出典

これは東南アジアに関する ベースライン報告であり、インドネシア、マレーシア、タイを対象としています。本号のオセアニア調査と同様に、このベースライン報告は単一の四半期にとどまらず、2026 年第 3 四半期までの、継続的な実務的意義を持つ動向を扱っています。今後の報告は、四半期ごとの更新となる予定です。

今回の記事で取り上げられる諸状況については、冒頭でその名称が挙げられている。その大部分は、強制収用——、すなわち国家による私有不動産の収用——に対する補償に関するものであり、米国ではこれを「エminent・ドメイン (eminent domain)」または「コンデナション (condemnation)」と呼んでいる（マレーシア、タイ）——および土地の保有権と所有権（主にインドネシア、マレーシアおよびタイの所有権に関する項目を含む）に関するものである。続いて、評価者の責任（マレーシア、インドネシア）および家族・遺産不動産（タイ）に関する短い項目が続く。各国のセクションは、その国固有の文脈を明記することから始まる。ある文脈の下でなされた記述が、別の文脈においても当てはまるとは限らない。

管轄区域ごとの情報源は以下の通りである。インドネシアについては、判決文は確認されていない。この記述は、インドネシア語の報道や実務家の解説、および引用された省令の写しに基づいている。マレーシアについては、報告書が入手可能な場合はその報告書シリーズを、それ以外の場合は英語圏の報道や実務家による報告を、使用箇所て注記したとおり参照している。タイについては、2019 年の収用法および官報に掲載された 2019 年の収用法および憲法の条文、国家評議会事務局の法令登録簿、タイの報道、ならびに非公式の最高裁判所判決データベース (deka.in.th) を参照した。判決が二次資料でのみ確認された場合は、その旨を明記している。

検索は英語に加え、インドネシア語およびタイ語でも行われました。日付の表記法について、1 点留意すべき点があります。タイでは、法律上の日付を仏暦 (B.E., *Pho.So.*) で法律の制定年を表記しており、そこから 543 を引くとグレゴリオ暦の年になる。したがって、B.E.~2568 は 2025 年となる。タイの事件番号には仏暦が記載されている。本調査における日付は、それ以外についてはグレゴリオ暦で表記されている。

出典と機械翻訳。 本調査において、判決や文書が英語以外の言語で記載されている場合、それらは機械翻訳によって読解されており、その旨は使用箇所において、原語の出版物およびそのリンクを記載した「出典注記」によって開示されています。理由は 2 つある。第一は率直さである。司法判断の機械翻訳は、その判断そのものではない。ある主張を信頼すべきかどうかを判断する読者は、それがどのようにしてこのページに掲載されたのかを知るべきである。第二は運用上の理由である。本誌は翻訳版を発行しており、アラビア語版をはじめ、日本語、韓国語、中国語版が含まれる。当誌の英語版を、原文が書かれた言語に再翻訳する翻訳版は、一つの翻訳を元に戻すのではなく、二つの翻訳を重ね合わせることになってしまいます。リンクを残すことで、各版が唯一の権威あるバージョンである原文に基づいて機能できるようになります。

原語版には競合するテキストが存在しない。 上記の実践がもたらすある結果については、明確に述べておく必要がある。なぜなら、それがこの号の翻訳版の制作方法を決定づけるからである。

当部門が、他の言語で記述された判決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る。これは裁判所の文言の翻訳ではなく、決して翻訳として提示してはならない。専門用語が引用符で囲まれている場合、その横に元の用語が元の文字表記または音写で併記されており、元の用語が優先される。英語表記は注釈であり、判決内容の翻訳ではない。

この点を強く主張する理由は、ある特定の危険性にある。本稿に含まれる英語以外の資料は、インドネシア語およびタイ語で読まれたものである（マレーシアの裁判所はマレー語または英語で判決を下す。ここで取り上げたマレーシアの資料は英語の記事から確認されたものであり、翻訳は行われていない）。もしこの英文をインドネシア語やタイ語に逆翻訳してインドネシア語版やタイ語版を作成した場合、その結果、原文の言語で書かれた第二の文章が生まれ、その判決や法令を、本来のものとは異なる言葉で記述することになる。読者はどちらのテキストが法的効力を持つのか判別できず、同誌は混乱を招くことになっていただろう。同様の危険性は、本号の東アジア編に関する日本語、韓国語、中国語版にも当てはまる。

したがって、本調査の対象となっている言語の版では、これらの箇所を 編集上の説明として扱い、その旨を明示するとともに、裁判所の原文の表現を確認したい場合は、「出典」リンクから原文を参照しなければならない。決してあってはならないのは、判決が書かれた言語で、その判決内容とは異なる対立する解釈を生み出すような、説明のない往復作業である。

本調査の内容については、英語の説明文のみに基づいて依拠してはなりません。判例や法令の引用については、実務上またはさらなる公表のために依拠する前に、原語による公式報告書または官報と照合して確認する必要があります。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

インドネシア——期限切れとなる建築権と実際の所有権

まず、インドネシアにおける土地所有権の状況を明らかにしておく必要がある。なぜなら、一般的な完全所有権の枠組みは、この状況には当てはまらないからである。「基本農地法」によれば、土地保有権は列挙された権利の体系となっている。完全所有権 (*hak milik*) はインドネシア国民に限定されており、それより低い権利——その中には、*hak guna bangunan*、(HGB、所有権を持たない土地に建築し利用する権利で、一定期間付与される)、*hak pakai* (使用権) および *hak pengelolaan* (管理権、通常は国家機関が保有する) ——は、期限付きまたは派生的な権利であるため、HGB の保有者は、土地そのものではなく、残存期間に基づいて評価される減価資産を保有することになる。以下の 2 つの項目はいずれも、この構造に基づいている。

ホテル・スルタン： *hak guna bangunan* の法律の規定による失効（地方裁判所の判決：2025 年 11 月 28 日；執行日：2026 年 6 月 18 日）。 ゲロラ敷地に関する 2 つの建物使用権 (HGB 第 26/Gelora 号および HGB 第 27/Gelora 号。これらは 2023 年 3 月 3 日および 4 月 3 日に期限満了すると報告されていた) は、法律の規定により消滅したと判断された。2025 年 11 月 28 日、中央ジャカルタ地方裁判所は 2 件の訴訟について判決を下した。事件番号 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST において、PT~Indobuildco が国家秘書省大臣らに対する PT Indobuildco の訴訟において、裁判所は、当該土地が国家秘書省を通じて保有される国家の *hak pengelolaan* (管理権) No. 1/Gelora の対象であり、権利証書は 2023 年に失効しており、同社は敷地全体を明け渡さなければならないと認定した。また、2002 年の権利の延長は、*hak pengelolaan* の保有者の同意なしに付与されたため、法的に欠陥があると判断された。事件番号 No. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 号判決において、同社は 2007 年から 2023 年にかけて当該土地の約 137,375 平方メートルを使用したことに対し、利息および罰金を含む \$ 45,356,473 のロイヤリティを支払うよう命じられた。この判決は仮執行可能 (*uitvoerbaar bij voorraad*) と宣言されたため、執行は控訴や破棄上告を待たずに実施され、20 年以上にわたる紛争の末、2026 年 6 月 18 日にゲロラ・ブンカルノ・コンプレックスのブロック 15 からの立ち退きが執行された。

この件はまだ決着がついていません。並行して行われている行政手続において、ジャカルタ国家行政裁判所 (PTUN) は、221/G/2025/PTUN.JKT 号の決定により、同社に対し退去およびロイヤリティ請求額の支払いを命じた国家事務局の通知を無効とした。2026 年 2 月 26 日、ジャカルタ国家行政高等行政裁判所が当該決定を破棄し (第 13/B/2026/PT.TUN.JKT 号)、同社の弁護人は上告を申し立てる意向を表明した。地方裁判所の判決は、確定判決としてではなく、仮執行可能な判決として執行された。

評価者にとっての示唆。HGB は期間付き権利であり、その期間満了時の状況は次の通りである。

すなわち、法律の規定による消滅、および土地とその上の建物の一括返還である。このロイヤリティ裁定額は、権利の存続期間を延長したものとみなすものではない。これは、管理権保有者の同意が得られていないため無効と報告された延長に基づき、約 16 年間の占有に対して算定されたものであり、延長の有効性が、残存期間の長さと同じくらい重要になり得ることを示している。したがって、HGB に基づき保有されるインドネシアの不動産の評価は、減価資産の評価であり、残存期間——およびその延長の妥当性——は、単に注記して見過ごすべき権利関係の詳細ではなく、主要な価値決定要因となる。

出典 — Indonesian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: Hukumonline、2025 年 11 月 28 日の 2 件の判決について（事件番号、ロイヤリティ額、仮執行力）、
<https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/>

出典 — Indonesian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: CNBC インドネシア、2025 年 12 月 3 日（HGB の有効期限、2002 年の延長、ロイヤリティの適用範囲および期間）、
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total>

出典 — Indonesian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: CNBC インドネシア、2026 年 3 月 2 日（2025 年 12 月 3 日および 2026 年 2 月 26 日の行政決定）、および『Bisnis Indonesia』、2026 年 3 月 4 日（上告の発表）、
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan>

出典 — Indonesian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: CNBC インドネシア、2026 年 6 月 18 日（執行）、
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi>

検証に関する注記。判決文は閲覧していない。上記の記述はすべて引用された報道記事に基づくものであり、とりわけ 2002 年の延長に関する判断の根拠については、報道された内容しか把握していない。

名義人契約および実際に保有されている持分。 インドネシア法では、外国人が現地の権利保有者を通じて土地を保有する名義人契約は、「基本農地法」第 21 条および第 26 条 (2) に基づき、最高裁判所の民事判例（例：判決番号 No. 3020 K/Pdt/2014）に適用される）に基づき、無効とみなされている。評論家によれば、このような取決めににおける外国人の実質的所有権の主張を認めた判決は報告されていない。バリ州はさらに一歩踏み込んだ：2026 年 2 月 24 日に署名された州規則第 4/2026 号は、名義人構造の斡旋を禁止している。同規則が定める制裁措置は行政処分——警告、営業停止、許可の取り消し、建物取り壊し、および罰金——であり、刑事責任については国家法に委ねられている。合法的な手段としては、*hak pakai*（使用権）による最長 80 年間の利用、*hak sewa*（賃貸借権）、および PT~PMA（*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing*、外資系有限会社）を通じた HGB に基づく保有が引き続き認められている。

評価者にとっての示唆。これは、評価の対象となる権利に関する問題であり、その答えは気まずいものとなっている。外国人の購入者が、名義人名義の権利証書で保有される土地に対して、完全所有権に相当する価格を支払った場合、その購入者が保有する権利は、彼らが対価を支払った権利そのものではありません。そして、あたかもその権利が購入者自身のものであるかのように、当該不動産の完全所有権価値を報告する評価書は、購入者が実際に所有するものとは何ら対応しない数値を報告することになります。評価者の義務は、まず法的権利を特定し、それを評価することであり、バリ島の場合、これは多くの場合、完全所有権 (*fee*) ではなく、*hak pakai* (借地

権) やリース期間を評価することを意味します。その市場にどれほど多くの外国資本が価格に織り込まれているかを考慮すると、この二つの数値の乖離は単なる技術的な問題ではありません。

出典 — Indonesian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: DNT Lawyers、名義人禁止および最高裁判所判決第 3020 K/Pdt/2014 号に関する解説,
<https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/>

出典 — Indonesian, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: NusaBali、バリ州条例第 4/2026 号に関する記事,
<https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung>

マレーシア——70 年にわたる遡及的評価と法的枠組み

マレーシアの上級裁判所による判決は、マレー語または英語で言い渡される。本セクションの各項目は、英語版の報道記事に基づいて確認されており、翻訳は一切行われていない。ここでの文脈は多岐にわたり、項目ごとに区別して記載されている。具体的には、法定収用制度の枠外で行われた補償額の算定、法定制度そのもの、パンデミック期の立法に対する憲法上の異議申し立て、および 1 行にまとめられた所有権および分譲マンションに関する事項である。

「ドゥタ・エンクレーブ」：1956 年の収用時点での補償額が算定された。セマンタン・エステート (1952) Sdn Bhd (*Sendirian Berhad*、有限責任会社) は、クアラルンプールのジャラン・ドゥタに位置する 263.272 エーカー (106.54 ヘクタール) の土地——現在は連邦政府の建物が建っている土地——の権利を主張している。2025 年 6 月 24 日、プトラジャヤの控訴裁判所が判決を下し、2025 年 7 月 21 日付の判決理由書が [2025] 6 MLRA 189 として公表された。同裁判所——連邦裁判所 (FCJ) のリー・スウィー・セン判事が裁判長を務め、上訴裁判所のアジマ・オマル判事およびワン・アフマド・ファリド・ワン・サレ判事が陪席した——は、2024 年 8 月 7 日付のクアラルンプール高等裁判所の命令を満場一致で破棄し、2024 年 8 月 7 日付の、当該土地をセマンタンの名義で登記するよう命じたクアラルンプール高等裁判所の命令を全会一致で破棄した。その代わりに、裁判所は、政府が当該土地を接収した時点の市場価値を評価し、それを基に補償額を算出するよう命じた。——1956 年 12 月 3 日——を基準として算定するよう命じた。その根拠は、[89] 項に次のように示されている。「補償額を現在の日付を基準として算定することは、セマンタンエステートによる遅延を報いることになる。同社は 2003 年になって初めて高等裁判所に宣言訴訟を提起し、2009 年によりやく宣言的判決を得たからである。」当事者らは、1956 年時点の専門家による評価額を提出するよう指示され、当時政府が支払った金額——1956 年 12 月 21 日の RM1,320,500.00、1959 年 2 月 3 日に RM79,241.01——を支払った——は、査定された補償額から差し引かれることとなった ([94] 項)。1956 年から支払いまでの期間の差は、2 つの命令によって埋められる。1956 年時点の価値に基づく補償金には、1956 年 12 月 3 日から支払い日までの間、年 6 パーセントの利息が付く。また、裁判所は、土地の不法占有に対する中間利益——土地の不法占有に対する損害賠償 (大まかに言えば、占有期間中の適正賃料相当額) を命じた。この不法占有については (*Free Malaysia Today* 事件において、Lee Swee Seng FCJ の言葉を引用して)、査定された補償金の支払いがなされた時点で「支払義務は消滅する」ものとされている。

2025 年 11 月 13 日、連邦裁判所——マラヤ地区首席判事ハスナ・モハメッド・ハシム、ハニパ・ファリクッラー連邦裁判官、およびチェモハマド・ルジマ・ガザリ (控訴裁判所判事) ——が合議体を構成し、上訴の許可を満場一致で却下した。提案された 26 の質問は、「事実に偏重している」として、『裁判所法』第 96A 条および第 96B 条に定める基準を満たさなかった。

査定自体は現在、ロスラン・マット・ノル判事の主宰する高等裁判所で進行中である。2026 年 9 月 1 日、政府の鑑定人であるタン・タット・クアン氏 (不動産評価・サービス局 (JPPH) の副

局長である政府側の鑑定人タン・タット・クアン氏は、1956 年に政府が RM1,390,602.70 を支払ったと証言し、これは同氏がその時点で当該土地に対して算定した RM875,000 という評価額を上回るものであった。セマンタンの鑑定人はフリー・ジー・ジェンである。中間利益 () に関しては、報告されている金額は、セマンタン側が RM50 億から RM120 億の間、政府側の鑑定人が約 RM290 million (*The Edge*) である。政府は査定手続きが進行中の 2026 年 8 月中旬に和解案を提示し、審理は 2026 年 10 月 16 日に再開される。

一点、留意すべき点があります。これは 1960 年土地収用法に基づく収用ではありません。2009 年の判決では、当該収用は違法であるとされ、補償額の算定は、当事者双方の鑑定人による証拠に基づき、通常的高等裁判所での審理において行われている——以下で説明する同法に基づく査定官による法定の土地査定手続きにおいて行われているわけではない。

評価者にとっての示唆。これらの命令によって定められた手続きは、70 年前の時点における遡及的評価であり、当事者の専門家証言に基づく通常の裁判において行われるものである。提訴から判決までの期間の遅れは、評価日の選定を通じて割り当てられ、これは原告に不利に働くが、6 パーセントの利息および政府に不利に働く中間利益によって補償される——中間利益は、査定された補償金が支払われた時点で終了する。したがって、双方の鑑定人に提示された課題は、1956 年 12 月 3 日時点におけるこのクアラルンプールの土地の市場価値である。

出典：判決理由書、[2025] 6 MLRA 189 (英語)、https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html; *New Straits Times*, 2025 年 6 月 24 日 (インターネットアーカイブの 20250701031825 時点の [nst.com.my](https://www.nst.com.my) 記事 1235111 のスナップショット) ; *Free Malaysia Today*, 2025 年 6 月 24 日 (インターネットアーカイブのスナップショット 20250624103243) ; *Sinar Daily*, 年表、<https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687> ; *The Edge*, 2025 年 11 月 13 日、<https://theedgemalaysia.com/node/779532>、および 2026 年 9 月 1 日、<https://theedgemalaysia.com/node/816449> ; *Malay Mail*, 2026 年 8 月 14 日 (和解提案)。

検証に関する注記。上記の記述は、2026 年 9 月 2 日に引用された出典に基づいて検証されました。出版社のページがアーカイブされている場合は、そのアーカイブのスナップショットを掲載しています。

法的根拠：1960 年土地収用法 (法律第 486 号)。 同法に基づき実施される収用については、第 1 付表第 1(1) 項において、補償額は市場価値に基づく定められている。基準日 (評価日) は、官報 (政府の公式刊行物。これに掲載されることで当該文書に公的な効力が生じる) への、第 8 条に基づく宣言 (様式 D) の掲載日——あるいは、第 4 条に基づく通知により収用が開始され、かつ第 8 条の宣言が 12 ヶ月以内に続く場合には、第 4 条に基づく公告日——となる。同付表の続く項では、分離による損害 (収用された部分から切り離されることにより残存土地が被る損害)、有害な影響 (所有者が保有し続ける土地の価値低下に対する補償) および合理的な移転費用が追加されており、取得の意図された用途に起因する価値の増加分がは無視されるべきであると定めている——これは「スキーム・ディスカード ()」であり、米国の用語では「プロジェクト・インフルエンス (project-influence)」または「スコープ・オブ・ザ・プロジェクト (scope-of-the-project) ルール」と呼ばれる。手続き上、土地管理官は審問 (第 12 条) を行い、様式 G (第 14 条) により裁定を下す。異議申立ては様式 N により行われ、高等裁判所への付託は第 38 条に基づく。高等裁判所においては、補償に関する異議申し立てについて、裁判官が 2 名の査定官と共に審理を行う——1 名は評価・不動産サービス局の職員、もう 1 名は登録された民間鑑定士である (第 40A 条 (2)) ——各査定官の意見は書面で提出され、記録されなければならない (第 40C 条)。第 40D 条のうち、裁判官を査定官の意見に拘束する規定は、*Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* (連邦裁判所、2017 年) において違憲と宣言さ

れたが、解説によれば、当該規定は依然として改正されていない。純粋な賠償額の多寡に関する上訴は、第 49 条のただし書きにより禁じられており、上訴の対象となるのは法律上の問題のみである。

評価者にとっての意義。法定参照の場合、評価日は占有状況ではなく官報掲載によって確定され、請求項目が列挙され、当該計画に起因する価値の上昇分は除外され、登録された民間評価者は、当事者の専門家として審判所の外からではなく、審判所内に査定人として参画する。上記のドゥタ・エンクレーブに関する査定は、同法に基づく収用ではないため、これらの要件のいずれも満たしていない。

出典（解説）。MahWengKwai & Associates および HHQ (<https://hhq.com.my>) による実務者向けガイド。上記の法定スキームに関する記述は、官報に掲載された条文の解釈ではなく、当該解説に基づいているため、これを根拠とする前に、法第 486 号と照らし合わせて確認する必要がある。

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, 連邦裁判所, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — 査定人の意見書は当事者に開示されなければならない。SUKE 高速道路の用地取得に関する事件（民事上訴事件第 01(f)-46-11/2022(B) 号）において、連邦裁判所は、連邦憲法第 13 条第 2 項と併せて解釈し、第 40C 条に基づく査定官の書面による意見書は当事者に開示されなければならないと判示した。この要件の不遵守は重大であり、本件は再審理のために差し戻された。

評価者への示唆。第 40A 条に基づき評価者として職務を行う評価者は、当事者が受け取る権利を有する意見書を作成する。この意見書は、開示のために作成される文書であり、裁判官宛ての内部メモではない。

出典（解説）。HHQ クライアント・アラート、2024 年 4 月 16 日、<https://hhq.com.my>。

当事者が一度も目にすることのなかった鑑定人の意見：Loyal Synergy。 *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang*、控訴裁判所、[2026] 4 MLRA 74 は、土地に関する参照事案に「*Tegas Sejati*」の原則を適用している。土地管理官は 1,000,000 リンギット（1 平方メートルあたり 2,212.39 リンギット）を認定し、高等裁判所は 1,200,000,400（1 平方メートルあたり RM2,450）を認定し、所有者は 1 平方メートルあたり RM4,377.62 を主張していた——しかし高等裁判所は、最終決定を下す前に、鑑定人の書面による意見書を当事者に開示していなかった。控訴裁判所は満場一致でこの判決を破棄し、本件を全面的な再審理のために差し戻すとともに、最終弁論が行われる前に、合理的な期間内にすべての当事者に対して鑑定人の報告書を提出するよう指示した。

評価者への示唆。マレーシアでは、裁判官の傍らに評価者が評価者として同席するが、この判決では、評価者が法廷で述べた内容は、当事者が反論できる証拠であり、裁判官が参考にするべき助言ではないと判示されている。専門家である査定人を採用しているあらゆる司法管轄区——イギリス、スコットランド、北アイルランドの土地審判所はいずれもそうである——は、同じ問題に直面している。

出典（解説）。実践者による解説、<https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/>。

検証に関する注記。報告書そのものは読んでいない。引用箇所、数値、および命令は、引用された解説書から引用したものである。編集者の資料によると、判決日は 2026 年 2 月 25 日となっているが、解説書には日付の記載がなく、その日付は未確認である。

控訴裁判所、2026 年 5 月 15 日——パンデミックに伴う物件の明け渡し期限の延長は収用にあたらない。住宅購入者らが、Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd およびその他を相手取って提起された 11 件の上訴が併合審理され、大臣による「2019 年コロナウイルス感染症 (COVID-19) の影響を軽減するための一時措置法」第 38C 条に基づく、空室引渡し時期（居住者がいない状態での不動産の引渡し）のパンデミックに伴う 3 度目の延長措置の適法性が争われた。(COVID-19) 法第 38C 条に基づき、大臣がパンデミックを理由として 3 度目に行った「空家引渡し期限」（居住者がいない状態での物件引渡し）の延長措置に対し、— 2022 年 1 月 14 日に発効し、2021 年を対象とする改正法 A1641 により挿入された規定である。控訴裁判所 — ラヴィントラン・パラマグル裁判長を筆頭とし、アジズル・アズミ・アドナンおよびアフマド・フェアーズ・ザイノール・アビディン各控訴裁判所判事が陪席した控訴裁判所は、当該延長を支持した。確定損害賠償 (LAD) は、法定売買契約に基づく納期遅延に対する契約上の救済措置であり、その判断は次のように引用される：「第 38C 条はいかなる不動産権も移転するものではない... 開発業者は、上訴人らの LAD の権利を取得しない。これらの権利は完全に消滅したわけではなく、一定期間停止されているに過ぎない... これは、不可抗力事象への対応として法定契約上の権利を一般的に修正するものであり、不動産の収用ではない。」したがって、第 13 条 (2) 項の違反は認められなかった。却下された主張——すなわち、当該立法が補償なき収用をもたらしたという主張——は、米国の判例において「逆収用 (inverse condemnation)」と呼ばれる類のものに属する。

評価者にとっての示唆。裁判所の判断——LAD の権利は、消滅や移転ではなく、一定期間の停止である——は、延長期間が対象とする期間において、累積した LAD を購入者の債権、あるいは開発業者の債務として扱うあらゆる処理における基準となる。

出典：The Edge、2026 年 5 月 20 日、<https://theedgemaalaysia.com/node/804284>。

一行で言及されている。以下のマレーシア関連の項目は存在が確認されたが、今回の記事ではいずれも詳しく取り上げない。

- **EkoCheras**（控訴裁判所、2026 年 7 月 15 日頃報道）：LAD 決済契約に署名した購入者は、これ以上の遅延引渡し補償を請求できない（Free Malaysia Today および EdgeProp の見出しによる）。
- **レイクフロント・ヴィラ @ サイバージャヤ**（控訴裁判所、2026 年 4 月 10 日）：商業用途への転換に対する差し止め命令が支持された。
- **ファースト・レジデンス、ケポン**（高等裁判所、アナンド・ポンヌドゥライ判事、2026 年 7 月 27 日報道）：認証済み分譲計画図に示されているユーティリティルームおよび 115 の付属駐車スペースは、認証済み区分所有図面に記載されているものの共有不動産ではない。登録所有権に対して、『国家土地法』第 340 条 (2) に基づく根拠は立証されなかった。
- **モンテノ・ソヴォ・スイーツ**（高等裁判所、2026 年 4 月 24 日判決）：DBKL（クアラルンプール市役所）および破産処理中の開発業者は、近隣住宅の構造的損害について 130 万リンギット超の連帯責任を負うものとされた。
- **スレンバン高等裁判所、2026 年 8 月 24 日**：州政府には、ウンダン家の住居に対する簡易明渡し請求の訴訟適格が欠けていた。国家土地法 第 16 条では、州土地鉱山局長による手続きが義務付けられている。
- **連邦裁判所、2026 年 6 月 16 日**：パハン州ペカン出身の 7 人のオラン・アスリの村人 7 名（パハン州ペカン出身）が、アグロベスト (M) Sdn Bhd を相手取って——先祖の墓が冒涇されたことに関する訴訟を提起する資格を有する；140,000 リンギットの賠償金の支払命令が復活；土地所有権証書の発行によって慣習上の権利は消滅しない。編集者がこの資

料を「ポスト・シンプール」と表記したが、ポスト・シンプールはこれとは別の、現在進行中のケラントン州における紛争である。

- ・ **ラワン**（控訴裁判所、2026 年 8 月 18 日）：鉱業リース対象の土地上に建つ築 100 年の家屋に対する権利は認められない。
- ・ **サバ州**：2026 年 4 月 30 日に可決された「2026 年土地（従属所有権）法令」は、1972 年の法律に代わり、これと併せて「2026 年建物管理法令」

が制定された。

タイ——法令発効日時点の市場価格に基づき、相殺額は

の半額を上限とする

本節の主な焦点は、タイの 2019 年法に基づく強制収用における措置、日付、および補償金との相殺（改良益、すなわちプロジェクトによって生じた所有者が保有する土地の価値の上昇）である。続いて、収用された目的に供される土地および譲渡できない共有地に関する 2 つの所有権項目が挙げられる。

超国家的な層は存在しない。 タイは欧州連合（EU）の加盟国ではなく、同国に対して拘束力を持つ地域的人権裁判所は存在しない。ASEAN は宣言と政府間委員会を維持しているが、裁判所は設置しておらず、タイは、収用された所有者が補償を求める申し立てを行うことのできる地域裁判所を一切認めていない。したがって、本号に掲載された欧州やラテンアメリカに関する記事とは異なり、注目すべき超国家的な不動産権に関する法制度は存在しない。憲法上の保障と法令こそが、法体系のすべてである。

法令。 適用される法令は、*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — 「収用および取得に関する法律、仏暦 2562 年（2019 年；仏暦（*Pho.So.*）は仏教暦を指す——グレゴリオ暦の年号に 543 を引く）——『王室公報』（*Ratchakitchanubeksa*、タイの法律が公布される官報）、第 136 巻、第 71 部、1 ページ、2019 年 5 月 29 日（仏暦 2562 年）付で公布され、翌日から施行された（第 2 条）。国家評議会事務局の翻訳登録簿には公式の英語訳は見つからず、実務家による英語訳は様々である（「不動産収用・取得法」が一般的）。本稿で用いた訳語は、タイ語の正式名称を根拠としている。第 3 条は、「不動産収用法（仏暦 2530 年（1987 年））」および、これを改正した「国家平和維持評議会公告第 44 号（仏暦 2534 年（1991 年）2 月 28 日）」を廃止する。第 7 条では、その目的として——公共事業、国防、天然資源の確保、またはその他の公益——を規定しており、これには都市計画、環境保護、農業開発、土地改革、土地統合、古代遺跡および史跡の保存、産業、ならびに経済特別区が明示的に含まれている。手続きは段階的に進められる。第 8 条に基づく王令（*phra ratchakritsadika*）により収用対象となる土地の区域が定められ、その有効期間は最長 5 年間とする（第 9 条）。その後、委員会が暫定価格を決定し、当局はその価格での協議による買収を試みる（第 19 条～第 25 条）；これに同意しない所有者に対しては、第 28 条～第 30 条に基づく特定の収用法（*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*）が適用され、同法の発効日に所有権は取得当局（米国では収用者）に移転するが、補償金が支払われるか、預託された後にのみ、占有を開始することができる（第 31 条）。

憲法上の保障。 B.E. 2560 年（2017 年）憲法第 37 条（王室官報第 134 巻、第 40 部・Kor、2017 年 4 月 6 日）第 37 条は、不動産権および相続権を保障し、第 7 条に定める目的の類に該当する場合に限り法律に基づき収用を許可するとともに、「*kha thotthaen thi pen tham phai nai wela*

an khuan」——合理的な期間内に適正な補償（fair compensation）——が、所有者および収用により損失を被るすべての権利保有者に支払われることを義務付けており、その際、「公共の利益、不動産が収用される者への影響、および当該者が収用から受ける可能性のある利益を含む」「これらを考慮した上で」（「ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan」）。この末尾の条項は、以下で説明する法定の改良相殺を正当化する憲法上の根拠である。同条は、すべての収用法においてその目的および土地の利用期間を明記することを義務付け、そのように利用されなかった土地は元の所有者またはその相続人に返還されるよう定めている。

措置と日付。 第 20 条は、収用される土地の暫定価格は、5 つの事項を「総合的に」考慮して決定されるべきであると規定している（prakop kan）：

- (1) 「rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika」——すなわち、第 8 条の王令が効力を生ずる日において、当該土地が市場で通常売買される価格；
- (2) 土地・建物税の徴収のために定められた、当該土地の政府査定価格；
- (3) 土地法に基づく権利および法律行為の登録料徴収に用いられる査定資本価値；法に基づく権利および法律行為の登録料の徴収に用いられる評価資本価値；
- (3) 当該土地の状態および所在地；ならびに
- (5) 収用原因および目的。

市場価格の評価には独自の日付が設定される：評価は、区画指定令が施行された日における市場状況を基準とし、プロジェクトによって周辺の価格が変動する前の状態を反映する。基準および方法は省令により詳述される。第 21 条は、委員会に対し、任命から 180 日以内に暫定価格を決定するよう定めている（最大 90 日まで延長可能）。また、大臣がその金額が不当に低いか高すぎると認めた場合、内閣は新たな価格を定めることができ、その価格は委員会の決定とみなされる。第 38 条は、第 20 条の基準を、必要な変更を加えて、収用段階で定められる補償金に適用する——その間に政令の効力が失効した場合であっても——さらに、早期に売却または所有権を譲渡した所有者と、当該法に基づき収用された所有者との間の公平性および平等の原則に配慮しなければならないと付加している。予備価格で売却に同意した所有者は、その価格の 2 パーセントに相当する法定ボーナスを支給される（第 26 条）。

相殺および残余部分。 第 22 条第 1 項には、相殺について次のように規定されている。収用が行われた事業により、同一区画内の残りの土地の価格が上昇した場合、「hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen」——その上昇分は補償額から控除されるものとする——「ただし、いかなる場合においても、その控除額は補償額の 50 パーセントを超えてはならない」（tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai）。当該所有者が、同一の区画について、関連法に基づき、国の交通インフラ整備から生じる利益に対して課される税を納付する義務を負う場合、この相殺は適用されない——同法は、その価値上昇分を二重に算入しない。第 3 項は、その逆のケースを規定している。すなわち、事業により当該区画内の残りの土地の価値が下落した場合、その下落分に対する補償額が定められなければならない。相殺そのものは古くからの法理である。『不動産収用法』B.E.~2497（1954 年）、第 14 条、および B.E.~2530 年の法律（1987 年）の第 21 条は、いずれも残存部分の価値の上昇分を控除していたが、その控除額が補償額を超えて、所有者が国に金銭を支払うことにならないよう制限する規則のみに縛られていた。50% の上限は 2019 年法で追加されたものである。部分収用において、収用された土地上に建物または構造物の一部が残存している場合、所有者は当該構造物の残差部分についても収用を求めることができる（第 33 条）。土地の残余部分が 25 平

方ワ（100 平方メートル）未満である場合、またはそのいずれかの辺が 5 ワ（10 メートル）未満であり、かつ安全に居住または使用できない場合、所有者は通知を受けてから 120 日以内に、当局に対し残差部分の買収を要求することができる——ただし、その残差部分が同一所有者の他の土地に隣接し、それらと合わせて使用可能な全体を構成している場合はこの限りではない（第 34 条）。第 35 条は、所有者の同意がある場合、収用により所有者が居住または生計を立てるのに十分な土地を失うこととなる場合、代替地の提供による補償を認めている。

その数値と課題を決定するのは誰か。 同法令が効力を生じた時点で、買収当局は第 19 条に定める委員会 (*khana kammakan*) を任命する。その構成員は、当該当局、財務省 (*Krom Thanarak*)、および土地局 (*Krom Thidin*) の代表者、地区長 (*nai amphoe*) または地区局長、ならびに関連する地方行政官からなり、同委員会は予備価格および補償額の双方を決定する。補償金は、土地所有者だけでなく、建物や構造物の所有者、常緑樹の所有者、賃借人および転借人、ならびに『民商法典』() 第 1349 条および第 1352 条に基づき法定の通行権または導管使用権を失う者、ならびに退去を余儀なくされたことにより損害を被った合法的な占有者および事業運営者（第 40 条）に対しても支払われる。補償額には、土地の価値に加え、解体・撤去費用、代替構造物の建設費用、および所有者が土地を明け渡さざるを得なくなったことに起因するその他の損害が含まれる（第 37 条）。その額に不服のある受給者は、金銭の受領または預託から 90 日以内に大臣に不服申立てを行うことができる（第 49 条）；大臣は、法学の資格を有し、かつ不動産の評価に精通した 5 名以上の委員からなる委員会 (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*) に上訴を付託しなければならない、同委員会は 180 日以内に報告を行い、大臣は報告から 30 日以内に決定を下す。満足のいく結果が得られない場合、所有者は 1 年以内に訴訟を提起することができる（第 50 条）；大臣または裁判所が認めた増額分には、当初の支払いまたは預入の日から、政府貯蓄銀行 (*Thanakhan Omsin*) の定期預金に適用される最高利率による利息が加算される。

この数値を引き上げないもの。 第 23 条は、プロジェクト側ではなく、所有者側の帳簿を対象とした、不正操作を防ぐための規定である。すなわち、収用された土地の価格が、補償金を得る目的で、決定前に詐欺的な策略 (*ubai chochon*) によって建設または拡張された建物、植栽、改良、または賃貸借契約、あるいは決定後に当局の許可なく行われたものにより価格が高くなっている場合、その増加分については予備的な価格または補償金を定めることはできない。第 24 条は、投機防止の規定を追加している：所有者が判決の 5 年以内に当該土地を取得し、かつ真にそこに居住、耕作、または利用していなかった場合、委員会は、第 20 条の算定額を下回る価格を定めることができるが、所有者が取得した時点での土地価格を下回ることはできない。

収用された土地の用途指定。 2019 年法は、当該土地を収用された目的に限定している。収用当局は、5 年以内に収用の目的の遂行を開始しなければならない（第 51 条）；その用途に供されなかった土地、またはその用途から余剰となった土地は、請求があった場合、3 年以内に申請を行った元の所有者またはその相続人に返還されなければならない、その際、補償金に年率 7.5% の利息を付して返済され、その利息は請求日における当該土地の市場価格を上限とする（第 53 条および第 54 条）。憲法第 37 条は、より上位のレベルにおいて同様の規律を課している。要するに、収用された土地は特定目的のために充てられたものであり、収用当局が自由に再配分できる資産ではない。

アシュトン・アソーク事件。 この「専用」の原則が、当時最も注目された判決を生み出した。最高行政裁判所 (*San Pokkhong Sungsut*) は、仏暦 2566 年 7 月 27 日に読み上げられた判決により（2023 年）に読み上げられた判決において、バンコクのスクムビット地下鉄駅の上に完成した、約 50 階建てで 500 戸以上が販売済みの「アシュトン・アソーク」コンドミニウムに対する

建築許可通知の取り消しを支持した。このプロジェクトの唯一の適格な道路アクセスは、タイ高速鉄道公社（MRTA）がブルーライン地下鉄建設のために収用した土地を通るものであったが、開発業者は MRTA からその土地を通過する許可を得ていた。裁判所は、鉄道事業のために収用された土地は、民間プロジェクトの合法的な前面道路として機能し得ないと判断した。すなわち、そのアクセス用地は、収用された公共の目的に専念するものであり、建築規制法 B.E. 2522（1979 年）に基づき発令された省令で規定された道路の規定幅（12 メートルと報じられている）——これは、大規模建築物を規制する『建築管理法』B.E. 2522（1979 年）に基づき発布された省令によるものであり、本件においては収用法ではなくこの規定が適用される——を満たすことはできないと判示した。裁判所は取り壊しを命じることはなく、許可証を取り消し、開発業者にアクセス上の欠陥を是正するよう求めた。是正の試み（隣接地の購入、法改正、許可の更新）および開発業者の信用に対する影響は、2024 年を通じて依然として解決の途上にあり、この件は 2025 年から 2026 年にかけても執行手続きが継続中であると報告されているが、当部門は後段の措置について独自に検証してはいない。評価の観点において重要なのは、収用法上の以下の点である：強制権限に基づき収用された土地はその目的に縛られており、その土地に関する権利——収用当局自らが付与する許可を含む——は、別の区画の規制要件を満たすものとして算入することはできない。そのようなアクセス権を価値として算入する鑑定評価は、砂上の楼閣に過ぎない。

プライム・ネイチャー・ヴィラ事件。 2026 年 8 月に報じられた最高裁判所（*San Dika*）の判決——当部門は、入手可能な一次情報源やミラーサイトと照合してその真偽を確認できておらず、本報告書の記載のみを根拠としてここに記録しているのみに基づいて記録されている——によると、サムットプラカーン県バンブリーにある「プライム・ネイチャー・ヴィラ」住宅団地の共用地および公益用地は、村の法人（*nitibukkhon muban chatsan*）の外へ譲渡することはできないと判断されたとされる。外部の買い手への売却は無効とされ、当該土地は村の法人へ再登録され、買い手が建設した建造物は、善意の対価を支払った購入者であったにもかかわらず撤去された。この判決とは異なり、法的枠組みについては確認が済んでいる。『土地配分法 B.E. 2543』（2000 年）の第 43 条によれば、割当者が提供する公共施設——道路、公園、遊び場——は、割当地の利益のための地役権（*phara chamyom*）に該当し、維持されなければならない。また、割当許可が下りた後は、第 33 条により、公共施設を構成する土地、または公共サービスに供される土地に負担を生じさせるような法律行為を禁止している。法律によりその目的が明示的に禁止されている譲渡は、民商法典第 150 条に基づき無効となる。（「その目的が法律により明示的に禁止されている場合、不可能である場合、または公序良俗に反する場合は、その行為は無効である」）、そして無効な行為は何ら権利を移転しない——善意や支払いはこれを是正しない。この点は、本号の他の箇所でも取り上げられている所有権に関する論点と類似している。すなわち、基礎となる譲渡が無効である場合、登記は最終的な決定要因とはならず、割り当てられた不動産の共有地を開発可能な資産として評価することは、売主が譲渡できないものを評価することになる。

特定されたが、本調査の範囲外である。 当該期間における 4 件の事案は、網羅性を期すために特定されたものの、取り上げられていない。最初の 2 件については、報告された内容のみが確認されている：最高裁判所判決 4655/B.E. 2566（2023）：民商法第 540 条の 30 年上限（保有期間であり、評価ではない）に反して、事前に合意された「30+30+30」の賃貸借更新を無効としたと報告されている；最高裁判所判決 1781/B.E. 2567（2024）、婚姻財産および損害賠償に関する事案；Aetas バンコク／ソイ・ルアムルーディーにおける建物の高さに関する訴訟 およびその取り壊し執行（建築規制、収用ではない）；ならびに土地局通達 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 号（B.E. 2569 年（2026 年）5 月 15 日付）およびこれに関連するパンガン島での執行措置——名義人による土地保有に対する行政的規制であり、本号の他の名義人に関する記事と同様、評価の対象外である。

評価者にとっての示唆。タイの指針は、委員会が管理する複合的なものであり、市場価値を基準としています。すなわち、区画設定令が発効した日に、その土地が市場で通常取引されるであ

う価格が、5つの要素のうち第一に位置づけられています。その他の要素には、2つの公定評価額、土地の状態と立地、および収用目的が含まれる。日付の規定は重要である——市場要素は、プロジェクトが価格に影響を与える前に固定される——また、目的という要素は、委員会に収用の目的を評価するための明確な権限を与える。部分収用の場合、評価者は残存地を二重に評価しなければならない。すなわち、プロジェクトによって生じた残存地の価値の上昇分は補償額から差し引かれるが、その額は補償額の半分以上を超えることはなく、また、所有者がすでに交通・改良税を支払っている場合には差し引かれない。プロジェクトに起因する価値の低下はそれ自体が補償対象となり、法定の規模および形状の基準を下回る残差については、当局に残りの部分を購入させる権利へと転換される。収用された土地に隣接する土地の評価においては、当該土地を公共目的に供されているものとみなすべきである。Ashton Asoke 事件 () は、その土地を通るアクセス権を民間プロジェクトの価値に算入した場合の結果を示している。

検証に関する注記 — B.E. 2562 年 (2019 年) の法律は、王室公報官報 (第 136 巻、第 71 号~Kor、2019 年 5 月 29 日、26 ページ) において全文が掲載され、公式の ratchakitcha.soc.go.th PDF のアーカイブ版として取得されました。上記の第 2 条、第 3 条、第 7 条~第 9 条、第 19 条~第 26 条、28~31、33~35、37~40、49~51、および 53~54 は、前述の通り当該テキストから引用されたものであり、すべての転写された語句はそこから逐語的に引用されたものである。憲法第 37 条も同様に解釈された (第 134 巻、第 40 部~韓国語版、2017 年 4 月 6 日)。相殺に関する規定 (1954 年法第 14 条、1987 年法第 21 条) および土地配分法仏暦 2543 年 (2000 年) の土地配分法第 33 条および第 43 条については、国家評議会事務局の法令全文登録簿 (ocs.go.th) で検証された。同登録簿には、1987 年法が廃止されたこととして記載されており、2019 年法に対する改正法は存在しないことが示されている。本稿執筆時点では、『王室公報』のライブサイトおよび Krisdika ウェブポータルにアクセスできず (WAF によるブロック)、2019 年法の公式な英語訳も法に関する公式の英語訳は見つからなかったため、上記の英語タイトルは当部門による独自の訳である。民商法典第 150 条については、ミラーサイト上の翻訳のみを参照して確認した。アシュトン・アソーク判決の日付 (2023 年 7 月 27 日、最高行政裁判所) および MRTA に基づくアクセス根拠は、当時のタイの報道 (『ザ・スタンダード』紙、2023 年 8 月 3 日付、2 記事) により確認されているが、判決文そのものは入手できなかった。プライム・ネイチャー・ヴィラに関する判決は全く検証できなかったため、その旨を明記している；対象範囲外の 4 件は同局の概要から特定されたものであり、特に注記がある場合を除き、独自に検証は行っていない。

出典 — Thai, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: プラ・ラチャバニヤット・ワ・ドウアイ・カン・ウェンクエン・ラエ・カン・ダイマ・スエン・アサンガリマサップ・ポー・ソー・2562、ラチャキッチャヌベクサ第 136 巻第 71 号・コー、2019 年 5 月 29 日 (アーカイブされた公式 PDF) , https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

出典 — Thai, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: タイ王国憲法仏暦 2560 年、『ラチャキッチャヌベクサ』第 134 巻第 40 号、2017 年 4 月 6 日 (アーカイブされた公式 PDF) , <https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF>

出典 — Thai, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 『ザ・スタンダード』紙による、2023 年 7 月 27 日の最高行政裁判所の判決に関する報道 (アシュトン・アソーク) , <https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/>

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.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

No decisions in this category this quarter.

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.

マレーシア — 指定鑑定人らに対する 130 万リングットの損害賠償請求：RHB Bank v Azmi & Co。 クアラルンプール高等裁判所、2025 年 2 月 7 日。指定鑑定人らは、187 万リングットの融資に対して、ある担保の価値を 220 万リングットと評価したが、その真の価値は約 90 万リングットであった。彼らは、マレーシア評価基準が要求する適切な比較事例や過去の売却事例を適用していなかった。過失が認められ、損害賠償額は 130 万リングットとされた——これは不足額であり、融資額ではない。

インドネシア——資格停止期間中に署名を行ったとして免許が取り消された。 2025 年 1 月 29 日付の省令第 48/KM.1/2025 号により、資格停止期間中に評価報告書に署名した公認評価士の免許が取り消された。

評価者への示唆。2 つの管轄区域、2 つの異なる措置——過失による判決と免許取り消し——でありながら、本号の欧州特集で報告されたポーランドおよびオランダの事例と実質的には同じである。すなわち、制裁は数値の誤りそのものではなく、その算定方法および行為に対して課されるものである。

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*、実務者向け注記：<https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/>; インドネシアの決定第 48/KM.1/2025 号、決定書の写し：<https://id.scribd.com/document/829234889/>.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

タイ——離婚協議書が優先され、「売却」には競売も含まれる。 結婚中に約 3,150,000 バーツで購入した住宅について、離婚協議書には、売却時にはまず約 2,800,000 バーツを夫に返還し、残額を妻に支払うことが定められていた。強制競売による売却額は約 2,590,000 バーツであり、妻は何も受け取らなかった——登記上の合意は拘束力のある財産分与契約であり、「売却」には裁判所による競売も含まれる。

Source — タイ 1319/2568：<https://deka.in.th/deka/2568-1319>.

Estate, Trust, and Probate

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

タイ——相続人の最低売却価格を下回って売却した管財人。相続人らは、遺産の土地を 3,200,000 バーツ以上で、6 か月の期間を設けて掲載し、その後価格を見直すこと、およびオファーについては電話で協議することを決議した。管理人は、大多数の相続人から電話による同意を得た上で、約 2,200,000 バーツで売却した。判決：過失はなく、遺産に損失はなく、売却・分配は有効な分割方法である。『アフリカン』誌の号で報告されたケニアの判決——権限なく売却した管理人が当該不動産の時価相当額を負担させられた事例——と対比すると、これら 2 つの事例は、管理人の責任範囲の極限を示すものである。

Source — タイ 9091/2568 : <https://deka.in.th/deka/2568-9091>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.