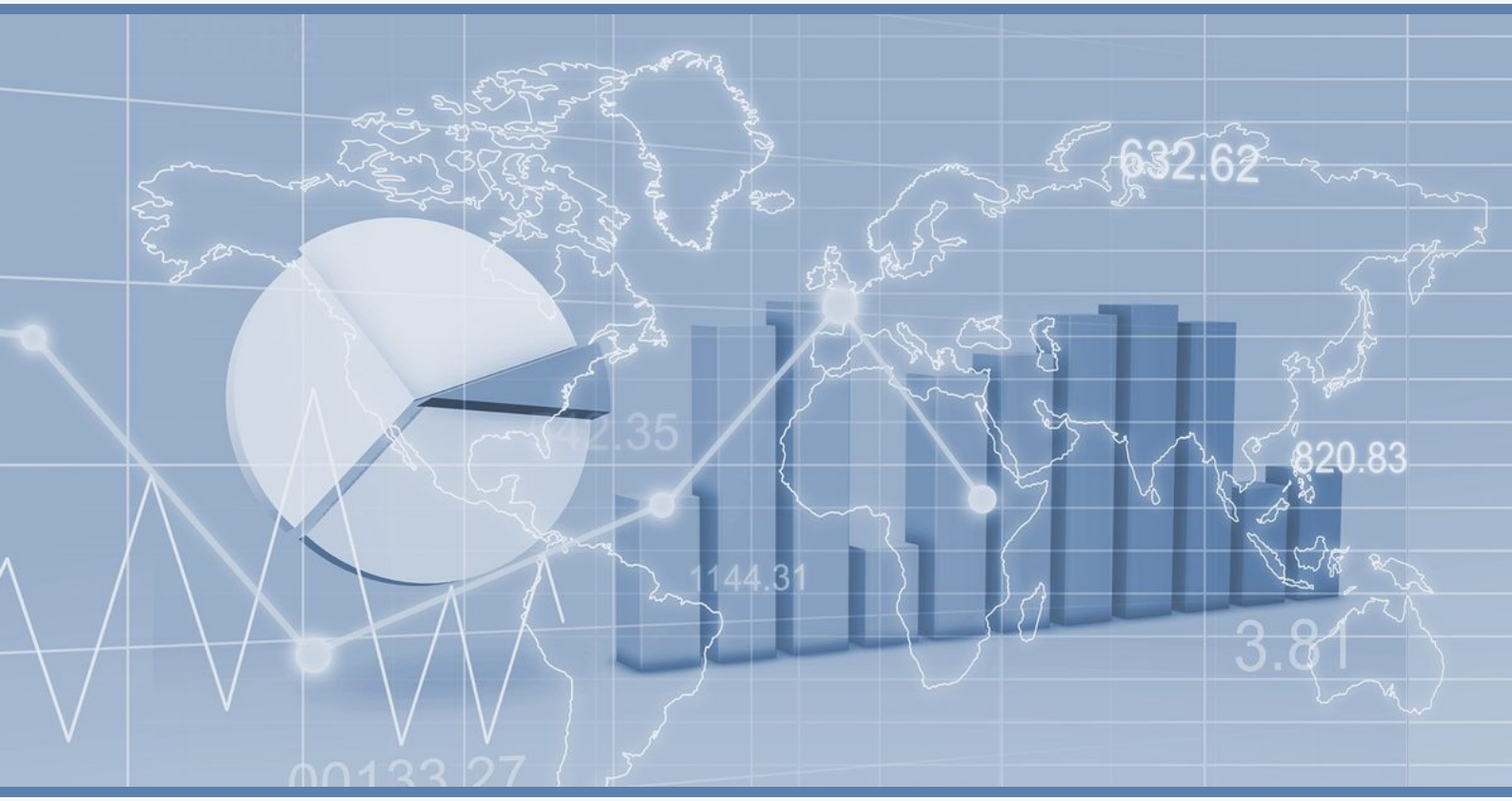
Valuation Engineer Journal

價值的工程學：

法學	風險分析	地質工程
監理	非參數與參數統計	農業工程
約束邏輯	金融工程	結構工程
知識工程	流程工程	安全工程

第 1 卷 · 第 2 期 · 2026 年秋季



基礎
人類理解 *MARS* 的障礙 — 把 MARS 模型讀作單價、價值貢獻與調整
條件期望 · 遺漏變數偏誤 · 內生性 · 參數識別 · 專案 · 估價的目的 · 術語分歧 · 價值基礎

論文
估價法律的諸種語言
國際估價準則比較
邁向估價工程規程
作為證據的建築風格
巴西估價工程師的奇特個案

比較實務
誰有權簽署估值意見書 — *134* 個司法管轄區中最高簽署權限的本體論

近期判決　涵蓋八十四個法域的比較考察
標準、基準日與手段 — 已核驗法令中的法定形式
北美 · 中美 · 南美 · 加勒比 · 英國 ·
歐洲 · 俄羅斯 · 南高加索 · 中東與北非 · 撒哈拉以南非洲 ·
南亞、東南亞與東亞 · 澳洲與紐西蘭 · 授信

ISSN 3143-5033 · 出版者 Pacific Vista Net · 開放取用（CC BY 4.0）· DOI 10.67330/wp995455
勘誤與更正：journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

第 1 卷 · 第 2 期
2026 年秋季
ISSN 3143-5033

主編 William Bert Craytor, SRA

關於本譯本的說明

本版係由機器將英文譯成中文，並經編輯修訂，尚未經母語人士審閱。若與英文版有所不同，以英文版為準。向本期刊通報的錯誤將於勘誤表中更正。

有些內容是刻意保留為另一種語言的。

以術語形式呈現的術語會保留其原有的語言。當《Foundations》條目將同一概念以十一種語言並列呈現時，德語術語以德語呈現，日語術語則以日語呈現；若將其翻譯，便會暗示這些術語彼此一致，這與該條目所記載的內容恰恰相反。

法院自身的措辭，應維持法院的用語風格。引自荷蘭或韓國判決書的句子，應照該法院原文呈現，並在旁邊附上譯文。若一處引文被翻譯兩次，便不再是引文了。

“Fair value” 保留為英文。該術語指稱了一項有別於市場價值的明確定義之法律標準，而其自然譯法卻抹去了這種區別。

法律文件及標準的名稱應保留其原有形式：《美國公認會計原則》（US-PAP）、《金融機構改革與復興法案》（FIRREA）、政府贊助企業（GSE）、《黃皮書》。他們列舉的是具體文件，而非籠統的概念。

當必須在不同詞彙之間做出選擇時，《期刊》傾向採用通用詞彙，而非任何特定國家的法定術語，因為本刊報導涵蓋八十四個司法管轄區，若使用某個國家的專有術語，將導致其餘司法管轄區的資料歸檔錯誤。那些將同義詞「— “Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation” —」堆疊而成的英文標題，實為同一事物的三個名稱，此處均以該語言所使用的單一詞彙列出。

目次

關於本譯本的說明 **1**

宗旨 **4**

社論 **5**
編者的話 6

致編者的信 **11**

基礎概念 **12**
總覽（F0） 13
補充：人類理解 MARS 的障礙 22
條件期望（F7） 52
遺漏變數偏誤（F8） 61
內生性（F9） 70
參數識別（F10） 78
專案 (F11) 86
估價的目的 (F12) 92
術語分歧 (F13) 105
價值基礎 (F14) 118

論文 **125**
估價法的語言 126
國際估價準則比較 133
邁向估價工程規程 180
作為證據的建築風格 186
巴西估價工程師的奇特個案 255

比較實務 **276**
誰有權簽署估值意見書：134 個司法管轄區中最高簽署權限的本體論277

近期判決 **323**
標準、基準日與專家：比較綜述（R0）(C4) 324
近期判決——美國（R1）(C5) 354
近期判決——中美洲 (C6) 372
近期判決——拉丁美洲（R3）(C7) 378
近期判決——加勒比地區 (C8) 405
近期判決——西歐與北歐（R2）(C9) 416
近期判決——中東歐（R7）(C10) 433
近期判決——俄羅斯 (C11) 495
近期判決——中東與北非（R6）(C12) 499
近期判決——撒哈拉以南非洲（R8）(C13) 512
近期判決——亞洲（R4）(C14) 533

近期判決——大洋洲（R5）(C15) 548
近期判決——東南亞 (C16) 556
近期判決——東亞 (C17) 568
近期判決——澳洲與紐西蘭 (C18) 580
貸款用途的估價：比較附錄 (C19) 589

規程 **595**
規程的管理（VE-P1 v0.2.0）— 審閱稿 596

卷末資料 **599**
術語表 600
參考文獻 604
法源索引 642
中文索引 655

宗旨

《*Valuation Engineer Journal*》刊載關於價值工程的嚴謹且面向實務的研究與案例：將技術判斷與經濟結果相連的方法、模型與量測。本刊尤重可重現性、假設的公開與論述的清晰。

社論

Department: Editorial

編輯寄語

威廉・伯特・克雷托爾，SRA — 總編輯

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/krpyy115
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 第一卷第二期的編輯寄語：本期收錄的五篇論文、涵蓋八十四個司法管轄區的「近期法院判決」綜述、八則新增的「基礎知識」條目，以及新設的「比較實務」與「規程」專欄——連同本期未涵蓋的內容及其原因。

Keywords: 社論、估價法、比較研究、強制徵收、價值基礎

本期收錄五篇專文，延續「近期法院判決綜覽」與「基礎知識」專欄，並推出兩個新專欄：「比較實務」與「規程」。其中，「近期法院判決綜覽」作為本刊篇幅最龐大的專欄，綜述各可取得資訊之司法管轄區在不動產估價法方面的最新發展，在可取得相關資料時，均援引各司法管轄區的主要法源，並在必要時參照原文。

本調查涵蓋八十四個司法管轄區，僅在某期內容涉及該司法管轄區法律時方予計入；加勒比海地區的各司法管轄區則合併為一處。調查審閱了三十六種源語言的法律文獻，其中三十五種採用機器翻譯。本期刊以十二種語言出版。

題為《估值法的語言》一文探討了透過閱讀法律原文，如何展現法律概念的演變。《國際估值標準之比較》一文探討了各項標準體系，指出與英國皇家特許測量師學會（RICS）《紅皮書》不同，美國房地產估值領域並無全面的實務標準，並附有附錄，列出各司法管轄區的相關標準。《邁向估值工程協議》一文指出，儘管專業標準闡明了職業道德、工作範圍、公認的方法及報告規範，但對於定量方法的開發、測試與驗證僅提供有限的建議，並建議透過制定協議來彌補此一缺口。文章《巴西估價工程師的奇特案例》探討了巴西為何將不動產估價視為工程行為，並限定僅由註冊的工程、建築及農學專業人士執行，同時將此制度與德國的相關安排進行比較。最後，〈建築風格作為證據〉一文提出了一種本體論，該本體論沿著四個軸線記錄建築物的建築特徵，並在風格描述的情境中區分「關聯」與「推導」的差異。

「基礎知識」持續深入探討數據驅動的洞見，新增四篇關於估值模型背後統計原理的條目（條件期望、遺漏變數偏誤、內生性與參數識別），以及四

篇關於常見法律概念的新條目：方案（在美國實務中稱為「專案」）及其對價值的影響、估值的目的、不同司法管轄區所使用的術語，以及價值的基礎與評估方法。新設的「規程」專欄，首篇刊載了關於本期刊規程提案、審查及發布的程序草案，現已公開徵求意見，並鼓勵讀者參與此過程。新設的「比較實務」專欄則以一份涵蓋 134 個司法管轄區中「誰有權簽署估值意見書」的本體論為開篇。

該調查在闡述研究結果時持謹慎態度。其探討法律如何確定不動產權益的價值，涵蓋強制徵收（在美國稱為「徵用權」或「徵收」）、私人買賣、司法拍賣、租金裁定、轉讓稅評估，以及因建築物瑕疵所導致的損害賠償。

關於本資料的重點：後續各節特別著重於強制徵收，因為相關案件的判決書及官方紀錄皆可取得，而關於一般銷售或財產分割的資訊則較難取得。「近期法院判決」部門意識到這種不平衡，並在可行範圍內，透過查閱肯亞環境與土地法院及奈及利亞最高法院等來源來加以彌補，這些來源提供了關於一般市場交易的報告。

在所有受調查的司法管轄區中，關於徵收補償金的確定方式所呈現的差異，遠比任何單一論點所能涵蓋的範圍更為廣泛，無論是徵收方必須支付的金額，還是該金額的計算方式皆然。各法律體系的差異取決於其所要求的價值標準。南非的《2024 年徵收法》（於 2024 年 12 月獲批准，但尚未生效）[1] 將市場價值列為五項法定考量因素之一，且不對任何一項賦予特定權重。奈及利亞的《土地使用法》[2] 將已開發土地的補償範圍限於未耗盡的改良物——即持有人對土地所增加之價值（建築物、開墾、種植作物）中尚未消耗的剩餘價值。以美國的術語來說，這相當於改良物的折舊後重置成本；至於土地本身，該法允許最多退還當年的地租。瑞典和芬蘭則規定，一般原則為市場價值加上法定百分之二十五。[3] 各法律體系在估價師（鑑定人）用以得出該數值的評估方法上，亦各有不同。針對建築物及其他改良物，奈及利亞規定須採用重置成本減去折舊，並排除其他兩種評估方法。波蘭僅在該類別、用途或指定用途的物業未在市場上交易，或另

[1] Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (截至發稿時，尚未依據第 31 條發布開學公告); s. 12(1) (非窮盡性情形，包括市場價值); s. 12(3) (在列出的情況下不予補償). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, `https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025` (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (官方摘要與評論；請閱讀英文版本): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

[2] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (未折舊的改良工程（按重置成本減去折舊）；土地的一年租金；以及規定之農作物). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

[3] Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (加價百分之二十五；取消容差扣除；包含期望值；沒有關於市場價值的法定定義); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (基準重新表述為 市場價值；固定增長百分之二十五，新增 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

有法規如此規定時，才准許採用成本法（得出法定重置價值）。[4] 價值的定義亦可能因目的而異。就其經常性物業稅而言，德國採用法定定義的稅值（*Grundsteuerwert*），根據聯邦模式，住宅物業的稅值基於收入資本化法計算（巴伐利亞、巴登-符騰堡、漢堡、黑森及下薩克森州則採用面積或地價模式），而徵收補償則以市場價值為準。[5] 各法律體系在估價日期方面亦有所不同。印度與巴基斯坦認為，若國家延誤處理，估值日期將順延，且國家須承擔其間價格的漲幅。[6] 土耳其在未經正式徵收程序的徵用案件中，將價值定於業主提起訴訟之日。[7] 埃及最高上訴法院於 2026 年 6 月公布的一項裁決中認定，針對未經正當程序徵收而提出的補償請求不受任何訴訟時效限制——在民法意義上，該請求永不消滅（永不因時效而失效）。[8]

其中的共同點並非在於有共同的答案，而是此前在 *Foundations* 中被視為專業判斷的各種方法之間的協調，在多個司法管轄區已由法規所規定。各立法機關對於估價師應如何進行，得出了不同的結論。

美洲地區有兩項發展處於此議題的邊緣。魁北克自 2023 年 12 月起，將原先的「業主價值」指標改為「市場價值」。[9] 瑞典（2010 年）及隨後的芬蘭（2025 年）以其 25% 的加成超越了市場價值。安大略省依據四項補償類別提供補償，所謂補償類別是指應予補償的獨立損失類別，其中之一即為

---

[4] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (在確定重置價值時); art. 152(3) (成本法作為一種估價方法). Verified at isap.sejm.gov.pl (截至 2026 年 8 月 3 日之合併文本). [P]

[5] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (收入資本化法，§§ 252–257，適用於住宅物業；成本法，§§ 258–260，適用於其他建築物業) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (以市場價值（*Verkehrswert*）為基準計算之補償，其定義見第 194 條（§ 194）); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[6] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai 與 Viswanathan JJ；因過度延誤而變更估值日期). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (穆罕默德 · 阿里 · 馬扎爾與希拉利 ~ JJ；「以金換金，而非以銅換金」). *The holdings are press-sourced* (《*The Nation*》；杜尼亞新聞，*2026* 年 *7* 月 *6* 日至 *7* 日); see the South Asian installment (C15). [C]†

[7] Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

[8] Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

[9] *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

市場價值。[10] 在英屬哥倫比亞省，法院裁定原住民產權（加拿大法律所承認的原住民土地權利）延伸至絕對所有權持有的土地，理由在於《土地產權法》並未針對此類主張，為已登記權益提供保護。[11] 《土地產權法》是一部托倫斯登記法，其核心原則是 不可推翻性：即登記簿本身通常對產權具有終局效力。這項裁決目前正處於上訴階段，並引發一個適用於本文所討論所有估值基礎的問題：登記簿是否確實顯示了所有權的歸屬。

Foundations 與 *Recent Court Decisions* 這兩部分雖是獨立發展而來，但最終在關注重點上趨於一致。*Foundations* 部分探討可從數據中獲取哪些資訊，例如什麼是迴歸估計值，以及何時一個參數被識別（即能否透過數據確切釐定）；而 *Recent Court Decisions* 部分則探討各法律體系如何界定具有法律依據的估值。關於 *Parameter Identification*（F10），其論點指出：若在可比標的中，某項相關特徵並不獨立於其他特徵而變動，則其貢獻度便無法被識別。解決之道在於採用不同的數據或縮小論斷範圍，而非進行更複雜的調整。印度最高法院依據該法規得出了類似的結論：住宅用地的買賣契約不能作為工業用地價值的證據，因為該法要求必須是同類土地的交易—— 無論該契約經過多麼仔細的調整。[12]

有必要釐清本議題不涵蓋哪些內容。

本調查僅涵蓋我們能夠取得主要法律（無論是官方文本或可靠複本）的司法管轄區，並完全按照法律條文的原文呈現；本調查不保證這些法律條文在實務中的適用方式。在某些情況下，司法管轄區的法律依據是法規及既定慣例，而非調查期間的判決，並已據此加以註明。

部分條目係依據次級文獻而非官方報告撰寫，此類情況均已明確標示。若資料係根據譯本閱讀而來，我們會附上引用來源，並提供截至付印時已確認的原文來源連結。請勿完全依據本網站的英文說明來下結論。

本調查因特定原因而未涵蓋若干司法管轄區：部分情況是因該地政府採行威權統治且無法取得法院紀錄，例如中國、香港及白俄羅斯；另有些情況則是因無法取得可查閱的原始法律，例如土庫曼斯坦，以及本期的蘇里南（未能取得其徵收法）；還有部分地區則因尚未進行調查，包括越南、其他中亞國家及伊朗。

所有文章均依據 CC BY 4.0 授權條款以開放存取方式提供，格式包含

[10] Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

[11] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

[12] *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`

PDF 與 HTML，並附有 Crossref DOI，同時亦獨立儲存於 Zenodo 平台。我們誠摯歡迎來自評估師、律師、經濟學家及工程師的論文、*Foundations* 條目、來信及意見回饋。特別是，我們非常重視來自那些我們曾進行遠距調查之司法管轄區內從業人員所提供的更正意見。

致編者的信

基礎概念

概述 (Overview)

Foundations • *The Valuation Engineer*
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

這篇概述為《*Foundations*》第二期拉開序幕，本期專欄聚焦於「概念條目」單元。其背景說明源自該單元本身：文中闡述了隨後的八篇條目及補充內容的主題、撰寫對象——首重執業估價師——以及建議的閱讀順序。

《*Foundations*》的首期期刊奠定了享樂主義經濟學的術語基礎：異質性商品、特徵空間、享樂主義價格函數、隱含價格、享樂主義迴歸，以及潛在變數。該期刊以一項迴歸分析作結，該分析在八個 Pacifica 可比物件中的七個，誤差不超過 $18,000，而第八個—— Comp H — 則偏差達 $46,455，並解釋此偏差源於一項潛在屬性：該資料集建置時，Comp H 近期進行了廚房翻新工程，價值約 $60,000，但此項目未被納入迴歸分析的變數清單中。

這個未解之謎是本期文章的起點，儘管已不再是其全部內容。本文共收錄八篇論述，分為兩個部分。前四篇探討第一期中未具名的統計概念。每項皆為執業估價師時常倚賴卻幾乎從不明言的基礎概念，且每項皆對以下問題具有直接且可證明的影響：迴歸分析賦予某一特徵的價值貢獻——以及據此衍生的調整值——能否站得住腳。其餘四則條目則屬法律概念層面，而非統計層面；它們並非與前述四則同時規劃，而是因本期對近期法院判決的綜述而不得不納入。這些條目置於四則統計條目之後，並以此為基礎進行闡述。

以下四個條目採用普通迴歸分析，即為每個特徵提供一個比率，例如整個市場中每平方英尺的價格為多少美元。本刊的自有研究採用 MARS 模型，其功能與上述方法相同，但有一處差異：當銷售數據顯示某項特徵的價格發生變化時，該模型允許單價隨之調整，因此可能對 1,500 平方英尺以下的面積給予每英尺 $300 的單價，而對 $275 的面積則給予每英尺更高的單價。無論採用何種方法，估價師最終得到的結果本質上相同：針對每項特徵設定單價，並據此推算其價值貢獻；而調整值即為標的物對該特徵的貢獻減去可比物件的貢獻——也就是該特徵在可比物件成交價中所增加的金額。無論是單一比率還是多個比率，比率可能出現的任何問題都會以相同的方式發生：比率可能包含被遺漏特徵的價值；當特徵與價格相互影響時，比率可能會被扭曲；或者銷售案例可能根本缺乏足夠的對比度來精確確定該比率。上述條目所描述的正是這三種失誤，而這些失誤源於率值本身，而非產生這些率值的方法。因此，本文中關於普通迴歸的所有論述，皆適用於 MARS——無論是逐項特徵分析，還是針對每個具有獨立率值的特徵數值區間。

供希望了解運作機制之讀者參考。 從本質上來說，MARS 是在一組鉸鏈項上進行的普通最小二乘擬合，每個鉸鏈項在結點（率可能發生變化的點）的一側為零，在另一側則呈線性。程式首先逐個添加結點，保留每個能最佳改善擬合效果的結點，然後移除那些未能證明其存在價值的結點（修剪），通常透過廣義交叉驗證（GCV）來執行：該評分機制會獎勵更貼近銷售數據的擬合結果，但同時會針對每個保留的項收取成本，因此只有當節點帶來的擬合改善幅度大於其成本時，該節點才會被保留。一旦選定各項，擬合即採用最小二乘法，因此這四項的代數結果（率值的估計值、省略特徵對其的影響，以及銷售數據能否精確確定該值）對各項均適用。若假設這些項是預先固定的來計算標準誤差與顯著性檢定，則結果將不成立，因為正是同一組銷售數據選定了這些項。隨後收錄的補充資料 *The Barrier to Human Understanding of MARS*，針對一個模型詳細闡述了此原理。MARS 所新增的觀點在於：費率可能因區間而異，且可能取決於另一項特徵；但它並未改變模型所給定的特徵清單，亦未改變銷售數據所來源的市場，而這些正是各條目所探討的內容。

第一樂章：為何是這四首，且依此順序？

這組序列形成一條鏈。第一個環節說明迴歸分析估計的是什麼；其餘三個環節則分別代表三種不同的失敗情形。

Conditional Expectation (007) 闡明了迴歸分析試圖估計的對象。第一期將係數解讀為隱含價格，卻未說明這些係數所估計的市場數量為何。答案是條件期望函數 —— 即在特徵空間中每個點的預期價格（指具備完全相同特徵的房屋所能售出的所有價格之機率加權平均值，而非手頭銷售交易的平均值）—— 為其命名能使接下來三項條目所提的問題更加精確。線性迴歸僅在該函數為線性時才能精確重現其值，否則僅能重現其最佳直線近似值。該條目還確立了以下分解式 $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$，其中 $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ 始終成立（P 為售價，$\mathbf{Z}$ 為已測量特徵清單，$E[P \mid \mathbf{Z}]$ 為給定這些特徵時的預期價格，ε 為扣除預期價格後剩餘的價格）；後續條目接著探討，迴歸係數是否可被解讀為市場對各特徵的定價。這取決於三項因素：其擬合的方程式、所給定的特徵，以及其銷售業績。

Omitted Variable Bias (008) 是對第 1 期係數所發生情況的正式名稱。在 Pacifica 案例中，所需資訊本可取得（此處指重建工程，透過許可證查詢或現場檢查即可揭露），但該模型並未採用；同樣地，某項無法由任何人測量的缺失特徵，也會以相同方式導致係數產生偏差。該條目列出了 Theil 的公式[1]，並根據 Pacifica 數據將其驗證至百分位數精確度。

Endogeneity (009) 是一般條件，其中遺漏變數偏差是其一個特例。該條目加入了同時性（價格與某項特徵彼此相互影響）、選擇（哪些房屋會被出售或翻新，取決於模型無法觀察到的因素）以及測量誤差，並指出測量該遺漏變數雖能解決遺漏問題，但未必能解決內生性問題：屋主會選擇進行翻新，而此選擇取決於模型無法觀察到的因素。

Parameter Identification (010) 探討的是，是否有人能從這類數據中重建出某個速率（模型的參數）。這在邏輯上優先於其他三個問題。相較於 *Omitted Variable Bias*（008）的問題可透過加入一個變數來解決，*Parameter Identification*（010）所呈現的銷售資料集中，即使加入相同的變數也無法解決問題，因為相關資訊既未包含在所依據的資料中，也並非模型未加以利用所致。

綜合來看，這四項構成了一套診斷階梯，用以評估迴歸分析賦予某個特徵的任何價值貢獻，進而評估任何調整值——所謂的調整值，即標的物對該特徵的貢獻減去可比物件的貢獻，再加可比物件的售價。估計量（待估量的數值）是否已被命名？模型中是否遺漏了某個影響價格的特徵，且該特徵與模型中已有的特徵存在相關性？是否有任何迴歸變項（迴歸分析中的解釋變項）因任何原因與結構性誤差——即價格減去因果關係所預期的應有價格——存在相關性？此外——在所有這些之前——這些數據原本能否解答這個問題？這些條目是按照概念最易理解的順序列出；但在實際操作中，提問的順序是反過來的，即最後一個問題先問。

第二樂章

其餘四項條目則回答了該列表未提出的問題。本期對近期法院判決的綜述涵蓋了足夠廣泛的管轄範圍、目的及語言，以致有四個概念性問題超出了該綜述的註腳範圍：在強制徵收（由國家或依法獲授權力的機構徵收財產——美國實務上稱為「徵用權」或「徵收」）中，所謂的「參考項目」究竟是什麼；估值實務應如何在最高層級進行分類；當估值術語遭遇語言邊界時會發生什麼情況，以及一項任務所要求的價值類型，如何有別於得出該價值的方法。每項條目各針對其中一個問題提供解答。這些條目並非階梯上的踏腳石；它們的契機在於這份綜述本身，而非第 1 期中的迴歸分析。

The Scheme, and Effects on Value (011) 是連結這些動作之間的鉸鏈。在強制徵收中，價值通常是以一個假設情境為基準來衡量，即該財產被徵收所針對的計畫（稱為「方案」）從未實施——美國實務中將此規則稱為「計畫影響」或「計畫範圍」規則。該條目以以下措辭闡明此點：

[1] Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

007（*Conditional Expectation*）與 010（*Parameter Identification*）規定：價值效應是一種反事實量——即現有世界中的價值與未發生世界（此處指沒有該計畫的世界）中的價值之間的差異；管轄法律確定反事實的具體形式，而審判機構（在美國，即法院、徵收委員會或陪審團）則確定該方案在時間與範圍上的適用界限；而識別問題——即「方案世界」的數據能否精確定位「無方案」的價值——則由估價師負責釐清。

The Purposes of Valuation (012) 闡述了該期刊對估值實務的分類：最上方列出八項目的，從買賣到保險；每項之下，分別列出財產權益、適用法律及價值基礎（以《美國專業估值準則》（USPAP）的術語而言，即價值的類型與定義），並將其一併釐清；其下則為方法論。本季收錄的法律文書（廣義上指任何生效中的正式法律文本：包括法令、法令或法規，以及條約），均已與其官方文本核對無誤，並依其目的歸類於比較表中；若調查未能針對某項目的蒐集到相關資料，則該欄位留空而非填入虛值；一項法定戰爭損害賠償制度被歸類於「損害與賠償」項下，因為其目的是衡量業主的損失。

Terminological Divergence (013) 將不同法律體系中價值評估詞彙未能相互對應的常見情形進行分類：五種不匹配形式，並以十二種語言的成文法詞彙為例加以佐證；已與成文法進行比對的術語，與尚待比對的術語分開處理。其經查證的結論是，所有被調查的法規均未使用一般抽象名詞作為專業術語來指稱該制度對價值的影響；部分法規僅以方向性方式表述，透過方向性詞對「」（分別以不同詞彙表示增加與減少），另有些則使用中性名詞來描述價值變化，但未將其作為專業術語，還有一些則透過動詞來傳達此概念。

The Basis of Value and the Approach (014)，第四點，將價值的基礎——即估值必須得出的價值定義——與價值的前提（即銷售的假設情境：公開市場、有序清算、強制出售、持續使用）以及估值方法（銷售比較法、成本法、收益法）加以區分，並闡明沒有任何一種估值方法能夠決定其所得出數值的基礎。

範例程式碼

第 1 期中那八個 Pacifica 可比物件 再次出現，數量已擴增至十六個，並新增了「翻新指標」（若已翻新則為 1，未翻新則為 0）——此指標雖在第 1 期中已揭露，但當時並未作為變數記錄，現已納入測量範圍。

這項擴展基於該資料集一個值得記錄的事實：一旦納入《第 1 期》所揭露的重新建模結果，該資料集便完全沒有雜訊——每個價格都等於特徵的固定公式，沒有任何殘餘項。將其八項價格以總居住面積（GLA，平方英尺）、地塊面積（平方英尺）、景觀（1 = 有景觀，0 = 無景觀），以及狀況評分（0.00 至 10.00：由估價師估算的，該市場區域內狀況較差房屋所佔百分比除以十；平均 5.00，良好 7.00，極佳 9.00；*Conditional Expectation* 提供完整定義），以及翻新指標（Comp H 為 1，其餘七項為 0）在每個觀測值上均產生零殘差，且係數

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

其中 P 為售價（非 Comp P）。

Comp H 的 \$46,455 殘差（見第 1 期）是 \$60,000 翻新項的殘影，該項因省略而重新分配至其他係數之中。此範例將「狀況」納入迴歸分析，這與傳統估價方法及第 1 期所採行的方式一致。傳統估價方法並非本期刊所採用的 RCA 估價法，後者將「狀況」與「品質」排除於迴歸分析之外；*Conditional Expectation* (007) 闡述了兩者的差異。這八項新的可比物件（I 至 P）是由同一函數生成，因此可比物件 A–H 維持其已公布的屬性與價格不變，兩份刊物完全一致。

「無雜訊性」是一種有意的教學選擇，而非對真實市場的論斷。這意味著，針對 Pacifica 數據所擬合的係數與其生成值之間的每一個差距，要麼是偏誤，要麼是識別失敗，絕非雜訊。因此，008（*Omitted Variable Bias*）能夠精確地驗證「遺漏變數偏差」公式，而非僅作近似驗證；而 010（*Parameter Identification*）則能明確展示一組銷售數據，其中兩項特徵總是同步變動，以致於任何

方法都無法區分兩者的變化率（這是一種秩缺陷）。真實的銷售數據絕不會呈現這種行為，而這些條目在關鍵處也明確指出了這一點。

該資料集以 `data/pacifica_comps_16.csv` 的形式，存放於每個第一樂章條目（*Conditional Expectation* 至 *Parameter Identification*）的目錄中；同時以 `kb/pacifica_comps_extended.pl` 的形式，存放於本期刊的知識庫中（一套 Prolog 檔案，這是一種可由機器驗證事實與規則的語言），其中包含生成函數 `true_price/2`，以便能據此驗證每個價格的正確性。

如何閱讀本期內容

第一部分是按關聯性編排的，最好按順序閱讀；每個條目所使用的詞彙，皆建立在前一個條目所奠定的基礎之上。即使未曾閱讀第 1 期的讀者，仍能理解第 007 期（*Conditional Expectation*），該期已重新闡述所需內容；但 *Omitted Variable Bias*（008）中的實例參考了第 1 期的回歸分析，若手邊有該期內容，理解將更為深入；而 *Parameter Identification*（010）中的實例則建基於其十六筆銷售數據。第二部分雖按單一順序列印，但其中部分條目依賴於其後列印的條目：*The Scheme, and Effects on Value* (011) 假設已知 *Conditional Expectation* 及 *Parameter Identification*；*The Purposes of Valuation* (012) 依賴於 *The Basis of Value and the Approach* (014) 中定義的價值基礎，而 *Terminological Divergence* (013) 則依賴於 *The Scheme* 的架構與價值效果，同時也依賴於 *The Basis of Value*；因此，初次接觸此詞彙的讀者，或許會傾向先閱讀 *The Scheme* 和 *The Basis of Value*，再閱讀 *The Purposes of Valuation* 和 *Terminological Divergence*。

實務工作者若想尋找可立即應用的資料，應先閱讀 008（*Omitted Variable Bias*）及 010（*Parameter Identification*）中「**估價師在何處會遇到此情況**」與「**為何這對論證性至關重要**」這兩部分的內容。這兩篇條目載有最能直接應用於報告中的結果：即擬合統計量（例如 R^2，即模型重現的價格變異比例）並非反駁偏誤的證據；存在偏誤的模型雖能做出良好預測，卻仍可能產生無法使用的調整值，以及括號化要求 實際上回答了兩個問題，而非一個：銷售數據中是否存在某個特徵的對比，且該特徵的變異與其他特徵不同（識別性），以及研究對象是否位於銷售範圍內（支持性）；而括號化僅能確保第二點。

編輯立場

有兩點關於姿勢的要點延續自第一期，並新增了第三點。

這些條目並非教科書章節。每個概念之所以被選入，是因為估價師在實務中確實會遇到這些概念——通常是以其他名稱出現，或是根本沒有特定名稱——而且因為對其命名會改變報告中所能闡述的內容。凡是與實務無關的概念，無論其在學術文獻中地位如何，皆不予收錄。

本部門對於享樂主義方法是否應取代傳統網格分析一事，不持任何立場。本文貫穿始終的主張範圍較窄，且我們認為更難被反駁：網格本身已是一種統計程序，而此處闡述的概念正是對其運作機制的描述，無論使用該方法的估價師是否以此方式思考。

最後，這些條目旨在可供引用。每則條目皆為獨立的投稿，擁有專屬的 DOI、以 Prolog 編碼將其主張以機器可驗證形式呈現的校樣，以及在期刊全域詞典中的穩定識別碼。修正將以新版本形式發布，而非以隱藏編輯的方式進行。

本期附錄及八篇專文：

S. **人類理解 MARS 的障礙** ——這是一篇補充說明，夾在本概述與 007（*Conditional Expectation*）之間，透過一個具體模型展示 MARS 程式輸出的術語，如何轉化為四大統計項目所推論的「比率」、「價值貢獻」及「調整值」。

007. **條件期望** —— 迴歸分析實際上估計的內容。
008. **遺漏變數偏差** —— 泰爾（Theil）公式，經 Pacifica 數據驗證，精確度達百分之一。
009. **內生性** — 遺漏變數、同時性、選擇誤差與測量誤差構成單一條件。
010. **參數識別** — 在任何估計量出現之前，數據所能揭示的內容。
011. **方案及其對價值的影響** — 收購專案作為歸因價值效應的參考基準；梯子的鉸鏈。
012. **估值的目的** — 該期刊實務分類中位居首位的八項目的。
013. **術語分歧** — 估值詞彙中反覆出現的五種跨語言不匹配形式。
014. **價值基礎與方法論** — 估值任務必須產出何種價值，以及為何技術手段永遠無法決定此價值。

Looking ahead. 第 3 期（2027 年第一季）探討空間聚類：子市場、空間權重矩陣、可調整區域單位問題，以及克里金法。本期內容與該議題的關聯性十分直接——空間依賴性，在諸多層面中，正是本文所探討的「省略變數問題」的一種結構化形式。

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
```

```
              valuation_purpose, terminology_divergence,
              hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

% ======================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ======================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) — as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,              statistical_ladder).   % supplement to the ladder
entry_movement(conditional_expectation, statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,   statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,             statistical_ladder).
entry_movement(identification,          statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                  legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,       legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,  legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,          legal_conceptual).
```

```
issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪  issue's court-decision survey forced.").

% ======================================================================
% WHY THIS ORDER — EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ======================================================================

entry_role(mars_rates,
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
   ↪  the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪  directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).
```

```
%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
    PosB > PosA.

% ========================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ========================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).

%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).
```

```
%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").

% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").

% ====================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ====================================================================

posture(practice_contact,
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪  claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ====================================================================
% LOOKING AHEAD
% ====================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

人類理解 MARS 的障礙 (The Barrier to Human Understanding of MARS)

把 *MARS* 模型讀作單價、價值貢獻與調整

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

這是「基礎」單元的補充內容，而非概念條目。其標題指出了編輯歷經多年間接觀察後所察覺的一道障礙：那些能輕鬆解讀迴歸係數的評估師，在看到 MARS 程式列出的「鉸鏈項」清單時便會停下腳步，因為該清單中的內容看起來都不像「單價」。緊接本補充文章之後的四篇統計條目（「條件期望」、遺漏變數偏差、「內生性」及「參數識別」）皆探討了迴歸模型賦予某個特徵的「率」。本期刊自身的建模採用多變量自適應迴歸樣條（MARS；Friedman 1991）[1]，該方法並非針對每個特徵報告一個率，而是針對每個範圍報告一個率；而從 MARS 程式輸出結果到估價師能為其辯護的率表之間，存在一個關鍵步驟，若在此處手動編製表格，便會出錯。本補充資料闡述了該流程、關鍵步驟，並提供一個能依此流程運作且能自行驗證結果的程式。

形式定義。 在 MARS 模型中，擬合值由截距加上各項項的總和組成，每項皆為係數乘以特徵的鉸鏈函數之積。擬合值即為模型對價格的估計值。對於單一特徵，在其他特徵保持不變的情況下，擬合值是一系列直線段。這些線段的交點即為節點。該特徵在其取值範圍內的價值貢獻圖即為 變量圖。其在各區間內的斜率即為：即該區間內每單位特徵量所對應的擬合值變化量；某個特徵量在特定數值下的 值貢獻，即該特徵在該數值處模型各項的總和；在範例中，所有這些項在 1,200 平方英尺處皆為零，因此貢獻值從該點開始計算，且在該點以下為負值；模型未必具有此類數值，且僅有貢獻值之間的差異（即調整值）才具有意義；而從可比物件到標的物件的 調整值，是指為使可比物件的貢獻值等於標的物件的貢獻值而需加上的數額，該數額等於在兩者數值範圍內，率乘以寬度的總和。如此定義的單價即為該模型的單價；唯有當該模型被接受為對銷售情況的公正描述時，此單價才被視為市場支付的單價，而本補充說明之後的條目，則探討何時該接受是合理的。

為什麼需要這篇補充

一位符合 MARS 模型的估價師，無論是在 earthUI（Craytor 2026）中，還是直接在 R 套件 earth（Milborrow 2024a）中，都會收到一份類似以下的內容清單：

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x-t)$ and $h(t-x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 $= \max(0, X-t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

沒有人會報告這一點。進入銷售表格的其實是調整值：標的物所貢獻的價值減去可比物件的價值。報告中會討論每平方英尺的單價，作為闡明 MARS 模型合理性的步驟之一。從書面條款到這些數字的推導過程雖簡短，但其中有一步容易導致手動編製的表格出現錯誤；若模型產出的數字無法向審閱者加以解釋，那麼使用模型的全部意義便不復存在。

簡明版：四個區間，四個單價

若在線性迴歸模型中將居住面積作為單一線性項，則會得出適用於整個市場的統一單價；這正是傳統估價中迴歸分析的做法，也是本補充說明中「普通迴歸」的涵義。MARS 則允許單價在銷售數據顯示其發生變動之處隨之調整。以範例中的沿海市場為例，居住面積在 1,200 平方英尺以內每平方英尺可能值 \$600，1,200 至 2,000 平方英尺之間每平方英尺 \$1,000，2,000 至 2,800 之間 \$750，超過該範圍後僅為 \$100。這就是全部的差異，而這正是房仲能立刻理解的一點：市場對能將小房子轉變為家庭住宅的空間出價最高，對下一間房間的出價較低，而對於超出該社區買家需求範圍的空間，則幾乎不願出價。

考量到這些單價後，其餘的計算都是估價師早已進行過的算術運算。一處面積為 1,800 平方英尺的可比物件與一處面積為 2,400 平方英尺的標的物之間相差 600 平方英尺，而 2,000 平方英尺這個關鍵點正位於兩者之間。加到可比物件上的調整值，是標的物之擬合值減去可比物件之擬合值，即 \$2,620,000 − \$2,120,000 = \$500,000，這同時也是標的物之居住面積貢獻值減去可比物件之居住面積貢獻值，即 \$1,100,000 − \$600,000。單價可說明此點：變化在 \$1,000 處跨越 200 平方英尺，接著在 \$750 處跨越 400 平方英尺，總計為 \$500,000。圖 3 顯示，根據模型對具備這些特徵的房屋所估算的「擬合值」（即模型賦予該房屋的價格），其範圍從 \$1,280,000（800 平方英尺，數據中面積最小的房屋）到約 \$3 million（3,500 平方英尺，面積最大的房屋），其中大部分漲幅發生在 2,800 平方英尺之前。

一條通過這兩個點的直線，在該次移動中唯一可能採用的單價，就是連接這兩點的單價，\$500,000 除以 600 平方英尺，約為 \$833 每平方英尺：此為該對點的 割線單價，亦即該次移動的實際（或混合）單價：即按各穿越區間寬度加權後，該模型各單價的平均值。這並非模型中的單一費率，且對於下一組組合而言，其平均值將會不同。一般的迴歸分析，若僅針對居住面積採用單一費率，就必須以該單一數值套用至每組組合，因此無法重現這些逐對計算的平均值；而單一費率所做的正是：針對模型所預測的市場變動進行平均計算。

若讀者讀到這裡便已掌握方法：先計算兩項貢獻值的差額，接著透過查閱各區間的費率、以該費率計算與標的物相類似的項目，並將結果相加，以此解釋該差額。以下內容是為那些想了解「為何單價會是這樣」、「哪裡藏著一個陷阱」、「當各項特徵相互作用時會產生什麼變化」，以及「程式如何檢查算術運算」的讀者而寫；單價表和調整方式並不會改變。

細緻版：鉸鏈函數與容易漏掉的正負號

將變數在其定義域範圍內之值貢獻的圖形稱為「變數圖」。它並非一般日常意義上那種平滑彎曲的曲線；而是一條分段線性圖，在節點之間呈直線，僅在節點處發生彎曲。MARS 透過「鉸鏈」來建構此圖；Friedman（1991）將其表述為截斷冪函數，而「鉸鏈」則是後世文獻所採用的名稱（Milborrow，未註明日期）；Hastie、Tibshirani 與 Friedman（2009，§9.4）將位於同一個節點的兩條曲線稱為「反射對」。

定義（鉸鏈函數）。鉸鏈函數是一種單變數函數 x ，具有單一斷點，稱為其 結點 t ；該函數在結點一側的值為零，而在另一側的值則等於距結點的距離。在任何結點處均有兩個此類點，每側各一個，如圖 1 所示：

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\, x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\, t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$

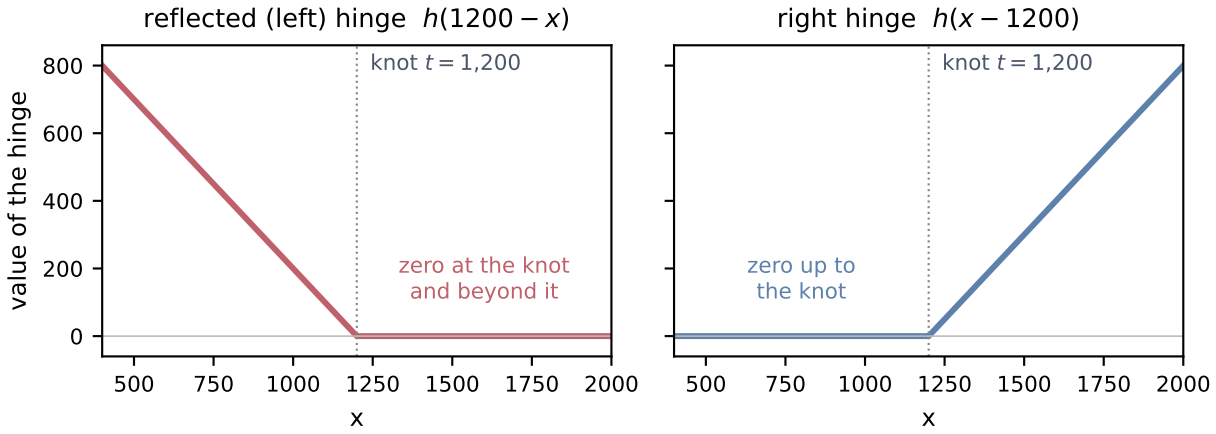
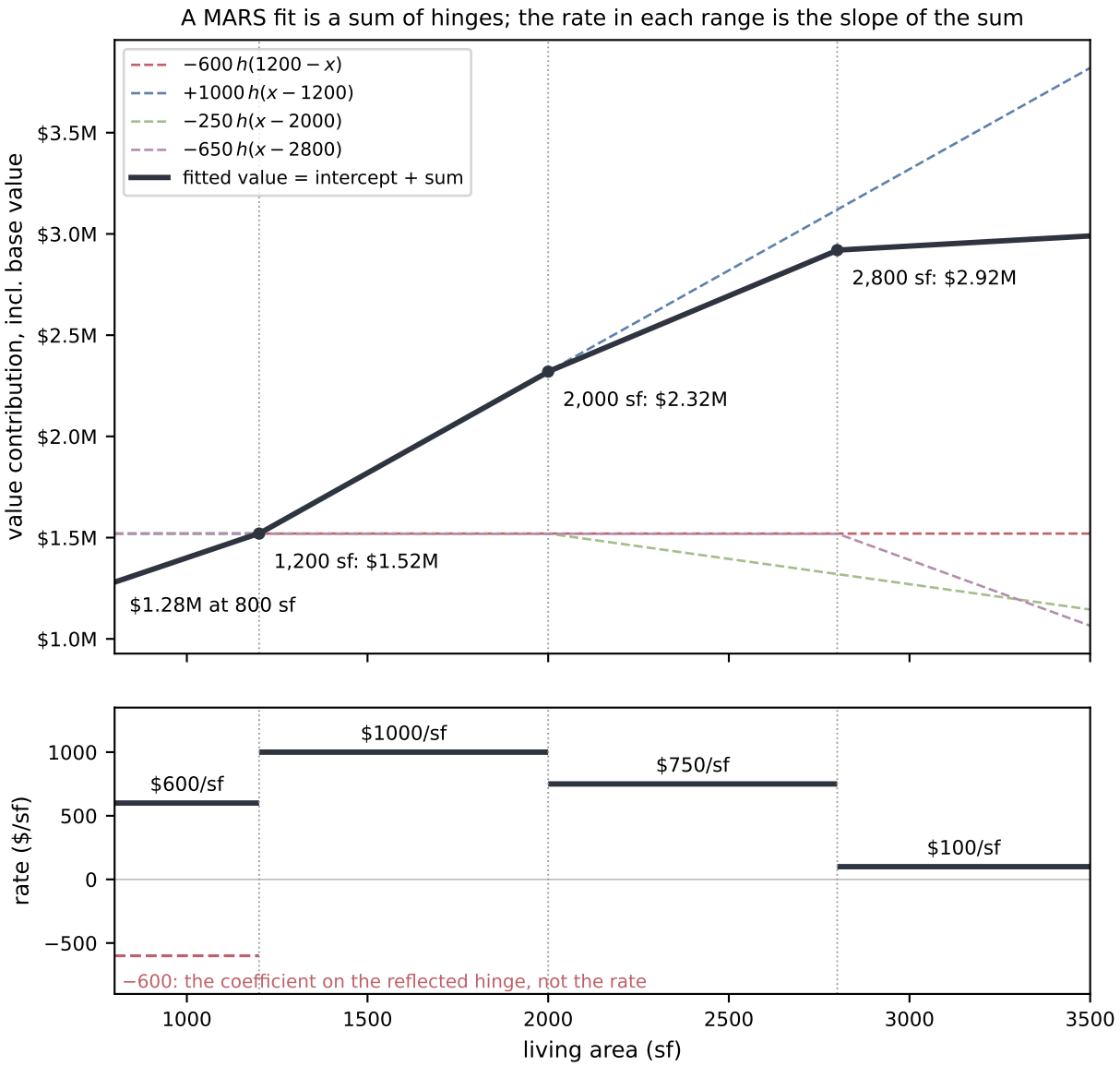


Figure 1: 這兩項鉸鏈函數的結點位於 $t = 1{,}200$ ：反射（左側）鉸鏈 $h(1200 - x)$ ，從左向右遞減，在結點處為零，並在結點之外仍為零；右側鉸鏈 $h(x - 1200)$ ，在結點之前為零，並在結點之後從左向右遞增。這些是基本鉸鏈函數；在模型中，每個鉸鏈函數都會乘以一個係數，該係數可能會逆轉其方向。

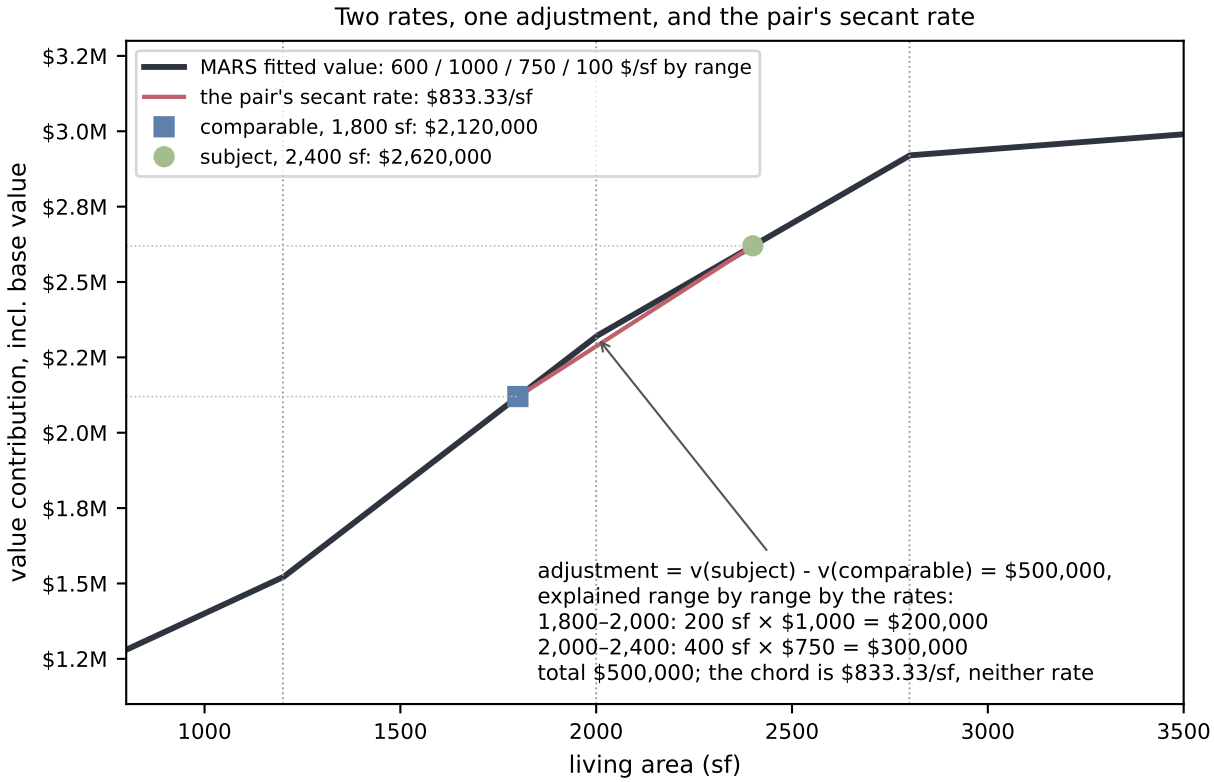
第一個，$h(x - t)$，是右鉸鏈：在結之前為零，越過結後則從左至右遞增。第二個，$h(t - x)$，是 反射（或左）鉸鏈：在結之前從左至右遞減，並在結處及越過結後為零。兩者皆屬同一意義上的鉸鏈；它們的差異僅在於於結的哪一側呈現非零值。這些方向描述的是圖1 中從 x 軸繪製出的「純鉸鏈」，並無其他含義。在模型中，鉸點會乘以一個係數（該係數可能是負值），並與其他項相加；因此，基於右鉸點構建的項可能從左向右遞減，而基於反射鉸點構建的項則可能遞增，且變量圖會根據其他項所決定的高度與結相交。本補充說明中所述的所有方向均由左至右讀取。鉸點不會單獨使用。在 MARS 模型中，每個鉸點都會乘以一個係數，然後將各項相加；而模型的斜率（即單價）是根據這些係數計算得出，而非基於任何單一鉸點：以累積方式，範圍接範圍地計算，每個範圍的單價即為前一範圍單價，經由其間結點所對應的鉸鏈係數調整後所得的值。鉸鏈是 MARS 針對單一變數所擁有的唯一基本構成單元；變數圖中的每個彎曲處皆為某個鉸鏈的結點，而每個直線段則是該處為零或線性項的總和。**以下所有內容需貫徹的核心要點是：鉸鏈的係數並非斜率。它是對斜率的調整，即在該鉸鏈的結點處，加至從左側傳入的斜率上的數值。**由左至右閱讀時，變量圖從其第一段的單價開始，每個結點皆透過位於該處的係數來調整該單價。這就是整個解讀規則，而下文的定理 1 與 2 便是其證明。該模型由截距加上每個係數乘以其對應的鉸點組成，而任何區間內的變化率即是該和的斜率。

請參閱上方的列印條款；圖 2 將各項條款與其總和一併繪製，並在下方標示各區間的費率；而圖 3 則說明這些費率如何解釋可比對象與受測對象之間的調整。位於 1,200、2,000 及 2,800 的節點劃分出四個區間。在每個區間內，若其節點位於區間邊界或其左側，則為「右鉸鏈」；若其節點位於區間邊界或其右側，則為「反向鉸鏈」——右鉸鏈作用於其節點之後的所有區間，反向鉸鏈則作用於其節點之前的所有區間。該率是根據有效鉸點的係數計算得出：將有效右鉸點的係數相加，再減去有效反向鉸點的係數。所得的表格即為模型在各區間的單價，其餘特徵均維持在同一組數值（程式採用受試者的數值）；在沒有交互作用的模型中，此限制條件不會改變任何結果；而在下文的「案例 2」中，則會徹底改變一切：




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Figure 2: 範例中的四個鉸點條件、其總和，以及各區間的單價。反射鉸點 $h(1200 - \text{gla})$ 上的係數 -600 已特別標示，以免讀者誤以為那是單價；1,200 平方英尺以下的單價為 $+600$ 。




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Figure 3: 以 1,800 平方英尺的可比物件與 2,400 平方英尺的標的物進行擬合所得的數值。該調整值（即兩項貢獻值的差額）為 $500,000 ，而現行費率可按各區間逐一解釋此數值；連接兩點的弦（約 $833 每平方英尺）即為該對的割線費率，這是一條直線專屬於此對組合且不適用於其他組合的單一費率；一般迴歸分析則必須為每對組合使用一個費率。

範圍 (平方英尺)	活動鉸鏈	單價（$/sf）
低於 1,200	$h(1200 - \text{gla})$ 僅	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1,200 至 2,000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
2,000 至 2,800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
高於 2,800	所有三個右側鉸鏈	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

第一行是常被忽略的步驟。反射鉸鏈上的係數 -600 並非每平方英尺的單價 $-\$600$。該鉸鏈 $h(1200 - \text{gla})$ 衡量房屋面積與 1,200 平方英尺之間的差距，而 -600 乘以該差距即為折扣額：對於 800 平方英尺的房屋，折扣額為 \$240,000，並在達到 1,200 平方英尺時歸零。每增加 1 平方英尺，便會減少 \$600 的折扣額，因此折扣率為 $+\$600$。（若係數為正值，則同一鉸鏈因面積較小而增加價值，其率為負值。）規則概述如下：在某個範圍內，單價等於「有效右鉸鏈」係數之和 減去「有效反向鉸鏈」係數之和，再加上線性項（若模型中存在此項，則以無結的直線特徵輸入）的係數。對此有一項慣例：在結點處，單價取自右側，因此右鉸鏈從其結點開始計數，而反向鉸鏈僅嚴格在其結點下方計數；因此，在 1,200 平方英尺處的單價為 \$1,000，即從該處開始的區間單價，程式亦以此方式讀取該值。

驗證表格是否正確建立的依據，是節點處的擬合值。在 1,200 平方英尺時，所有拐點係數皆為零，該數值即為截距，\$1,520,000；在 2,000 平方英尺時，該數值為 $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$；在 2,800 平方英尺時，為 $\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$；而在 800 平方英尺時（即資料中面積最小的房屋），該數值為 $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$。從 800 到 1,200，數值上升 \$240,000，增幅為 \$600，這正是第一行；若將該表中的係數視為增長率，數值應從左至右遞減直至 1,200 這個節點，但實際數值顯示並非如此。圖2繪製了四個鉸點、其總和以及各區間內的增長率，並在讀者可能誤將其視為增長率的處標示了係數 -600。

該程式還處理了另外兩個複雜情況，而手動表格必須：

- **交互作用**。 earth 程式在前向演算階段（即逐項添加項的階段；Friedman 1991，§3），當某個特徵的率取決於另一個特徵時（即 交互作用），會輸出類似 $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ 的結果。此時，「lot」的率值在居住面積高於或低於 1,500 平方英尺時會有所不同，且某個特徵的率值表總是根據其他特徵（其值維持為研究對象的數值）所 給出的表格。程式會取一個點，並為每個其他特徵設定一個數值，進而計算該點處的所有率值。

- **水準與調整**。截距與其他特徵中的項，共同設定了衡量貢獻值的基準；在每次調整中，這些項會相互抵銷。程式將貢獻值僅以該特徵中的項呈現，因此兩個貢獻值之間的差異恰好等於調整量。

兩種情況：不含與含交互作用的模型

上一節的規則可表述為兩個定理（證明如下），這些定理針對每個 MARS 模型讀者遲早都會提出的疑問，給出了明確的答案：一個評級實際上取決於多少個列印出的項？答案可分為兩種情況。

情況一：無交互作用

設定。設 $h(u) = \max(0, u)$ 為實數 u。一個在特徵 $x, z_1, \ldots, z_q$ 上不包含交互作用的 MARS 模型，其擬合值為

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

其中 β_0 為截距，每個 g_k 僅是 z_k 的函數，而 g 彙整了 x 中的所有項：

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

此處 $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ 為 x 中鉸鏈的各異結點；a_j 為位於 t_j 的右鉸鏈係數，b_j 則為位於 t_j 的反射鉸鏈係數，若模型中無此類項，兩者皆為 0；而 c 為純線性項 $c \cdot x$ 的係數，此為以無結直線形式輸入的特徵，earth 僅針對 `linpreds` 中列出的特徵產生此項，或當 `Auto.linpreds` 啟用時（參見定理 1 後的備註）；若無此項（如本補充資料中所有模型的情況），則 $c = 0$；設 $t_0 = -\infty$ 且 $t_{K+1} = +\infty$，並將 $S_i = (t_i, t_{i+1})$ 定義為 $i = 0, 1, \ldots, K$，即 x 的線段；t_i 是 S_i 的左結點，t_{i+1} 則是其右結點。在每個 S_i 上，g 的每個加項要麼恆等為零，要麼為線性，因此 g 在 S_i 上為線性；其在該處的斜率——由於 f 的其他加項均不依賴於 x，故在 S_i 上亦為 $\partial f/\partial x$——即為 S_i 上的單價，並寫作 r_i。x 的單價表即為清單 $r_0, r_1, \ldots, r_K$。（若 $K = 0$ 則僅有一段，即 $(-\infty, +\infty)$，且該表為單一單價 $r_0 = c$。）在結點本身處，g 沒有導數：其左導數與右導數分別為 r_{i-1} 和 r_i，兩者相差 $a_i + b_i$（見下文定理 2），因此單價表在 t_i 所示的值僅為慣例（此處取自右側），而非 g' 的值。

定理 1（區間上的單價）。採用本設定的符號，對於每個 $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$，

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

其中空和定義為 0。特別是，r_i 取決於至多 K 個 $2K$ 鉸接係數（每個結一個），以及 c。

定理 1 的證明。固定 i 及一點 $x \in S_i$，使得 $t_i < x < t_{i+1}$。考慮 g 中的每個項，在 x 的某個鄰域內，該鄰域足夠小以致位於 S_i 之內。基項 $c \cdot x$ 的導數為 c。對於位於 t_j 的右鉸點：若 $j \le i$，則 $t_j \le t_i < x$，因此該鄰域內 $h(x - t_j) = x - t_j$，其導數為 1；若 $j \ge i + 1$，則 $x < t_{i+1} \le t_j$，因此該處 $h(x - t_j) = 0$，其導數為 0。對於位於 t_j 的反射鉸點：若 $j \ge i + 1$，則 $x < t_j$，因此 $h(t_j - x) = t_j - x$，其導數為 -1；若 $j \le i$，則 $t_j < x$，因此 $h(t_j - x) = 0$，其導數為 0。在 x 處可微的函數之有限和，在該點處以導數之和的形式仍可微，這便得出了

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \le i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \ge i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \le i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \ge i+1} b_j \cdot (-1),$$

所述的公式。關於計數：索引集 $\{j : j \le i\}$ 和 $\{j : j \ge i + 1\}$ 互不相交，且共同涵蓋 $\{1, \ldots, K\}$，因此每個結 t_j 僅貢獻 a_j 或 b_j 其中之一，絕不會同時貢獻兩者；故至多有 K 個鉸點係數，且 r_i 在 S_i 的每個點上均相同。 ■

已達到該上限：若對於每個 j 皆滿足 $b_j = 0$，則最右側的區段 S_K 會用盡 a_j 的所有 K。

備註（當 c 不為零時）。 earth 可以透過兩種不同的方式，將一個無結點的單一直線特徵（即設定中的 $c \cdot x$ 項）表示出來，而這兩種方式的差異至關重要。`linpreds`，這是一個包含命名特徵（例如 `linpreds = c("GLA")`）的清單，會強制清單中的每個特徵以線性方式輸入，即使使用帶有結點的擬合效果會更好；這取決於分析者的決定，但可能會影響擬合效果。`Auto.linpreds`，這是一個預設為啟用的單一開關，不會強制任何行為：它僅改變 earth 如何呈現實際上為真正線性（即僅有一個鉤點，且鉤點位於最小觀測值處）的特徵——將其以係數和變數名稱的形式輸出，而非以鉤點形式呈現；擬合結果保持不變。無論哪種情況，earth 都會將該項以純變數名稱及其係數的形式輸出，在 earth 的摘要形式中呈現為 `221.4 * GLA`，如下例所示。定理 1 透過 c 來處理此情況，該指令會在每個區段上增加單價。例如，呼叫

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
```

```
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

會以線性方式處理每個特徵（透過 `degree = 1`，因此線性項的乘積也不會被納入擬合），並以 earth 的摘要形式輸出（此為示意性輸出，非擬合模型）：

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

對於居住面積，此設定採用 $c = 221.4$ 且無鉸點，$K = 0$：僅有一段，且根據定理 1，可得單一係數 $r_0 = c = \$221.40$ 每平方英尺，適用於整個數據範圍；地塊面積、浴室和臥室的計算方式相同，分別為 \$11.80 每平方英尺地塊面積、\$34,872 每間浴室，以及 \$17,641 每間臥室。此類模型在本補充說明的意義上屬於普通迴歸，即每個特徵對應一個係數。在數據上，此類項與單一右鉸點的直線相同，其鉸點位於最小的觀測值處；而《Journal》採用 `Auto.linpreds = FALSE` 進行分析，因此在其模型中，若某個特徵的變量圖在數據上呈直線，則會以該單一鉸點呈現，例如 `h(gla-800)` 700，其鉸點位於數據中最小的房屋處，並包含 $c = 0$、$K = 1$ 及 $a_1 = 700$：在結點下方，單價為 0，此區段無任何銷售紀錄；而在結點上方，單價為 700，因此資料上的單價表僅有一行。由此可得出一個推論；結點處的單價變化即為下文的定理 2。

推論 1（反射符號）。係數為 b_j 的反射鉸鏈，會對 t_j 左側的每個區段的單價貢獻 $-b_j$，對右側的每個區段貢獻 0。在範例中，位於 $t_1 = 1{,}200$ 處的 $b_1 = -600$，會對 r_0 貢獻 $+600$，而這正是本補充資料所圍繞的整個陷阱。

證明。參照定理 1 的第二個和式。 ■

七個節點的例子，以及讓讀者止步的假設

這個計數之所以重要，是因為幾乎所有人對列印出的 MARS 模型都抱持著一個假設：印在結點旁邊的係數，就是該結點所屬區段的斜率。但事實並非如此。**鉸鏈節點的係數是用來調整從左側傳入的斜率，而非斜率本身**；因此，線段的斜率等於首個線段的斜率，加上其左側節點以及更左側每個節點處所有此類調整值的累計總和。抱持此錯誤假設的讀者，若在腦中計算，或透過小型程式或試算表公式進行運算，會發現計算結果無法重現擬合值，進而放棄並斷定 MARS 難以理解。它並非難以理解；而是具有累積性。

定理 2（累計總和）。採用案例 1 的符號標記，對於每個 $i \in \{1, \dots, K\}$，

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

因此，對於每個 i，$r_i \;=\; r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$，其中 $r_0 \;=\; c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ 為最左側區間的單價，$r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ 為最右側區間的單價。

定理 2 的證明。固定 $i \in \{1, \dots, K\}$。根據定理 1，

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{以及} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

兩式相減後，c 相互抵消；a 的兩個和僅在單項 a_i 上有所不同；且由於 $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$，$b$ 的兩個和僅在單項 b_i 上有所不同，該項在 r_{i-1} 中被減去，但在 r_i 中未被減去。因此 $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$。將此恆等式 $j = 1, \ldots, i$ 代入 i 後，左邊可進行縮合：$(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$，由此得出求和公式。$r_0$ 與 r_K 的數值分別見於 $i = 0$（其中 a 的和為空）及 $i = K$（其中 b 的和為空）中的定理 1。 ■

推論 2（讀取規則）。在案例 1 的設定下，對於每個 $i \in \{1, \ldots, K\}$，其左端結為 t_i 的區段的單價為 $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$：印在結上的係數會加到從左側傳來的單價上，而這些係數本身並非該區段的單價。這兩者相等，即 $r_i = a_i + b_i$，恰當且僅當 $r_{i-1} = 0$；特別是，對於僅含右鉸鏈且無線性項的模型，此情況發生於 $i = 1$，且根據定理 2，除非其前面的鉸鏈係數之和為零，否則不會發生於更後面的鉸鏈。

證明。第一個等式即是定理 2。$r_i = a_i + b_i$ 當且僅當可由此推得 $r_{i-1} = 0$。若對所有 j 及 $c = 0$ 皆成立 $b_j = 0$，則根據定理 2 可得 $r_0 = 0$，因此 $r_1 = a_1$，且 $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$；而僅當這些係數之和為零時，才等於 0。 ■

推論 3（調整作為積分）。在案例 1 的設定下，g 在每個結點處皆為連續函數，因為每個鉸鏈皆為連續函數；同樣地，對於每個 z ，$f(\cdot, z)$ 亦為連續函數；這正是為何無論從左側或右側抵達結點，其值皆相同，並使得單價能夠從一個量逐步過渡到另一個量。設 x_c 及 x_s 分別為某可比對象與某主體在 x 下的數量，且兩者的其他特徵均維持相同數值，因此 $g(x)$ ——即 f 中涉及 x 的項——即為 x 在數量 x 下的貢獻。設 $u_1 = \min(x_c, x_s)$ 、$u_2 = \max(x_c, x_s)$ 及 $|I|$ 分別表示區間 I 的長度。接著，調整值 $g(x_s) - g(x_c)$ ——即為使可比對象的貢獻等於研究對象的貢獻而需加上的數值——為

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

。換言之：調整值即是兩量之間單價的積分；由於單價在每個區間內恆定，因此該積分等於沿途各區間中「單價乘以區間寬度」之和。

證明。函數 g 是連續的，且為具有有限個區段的分段線性函數，因此是絕對連續的；根據微積分基本定理，可得 $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du$，其中導數在所有點處均存在，唯獨在結點處不存在，而結點集為有限集。在每個 S_i 上，根據定理 1，被積函數等於 r_i，因此 $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\, du$ 是 i 上 r_i 乘以 $S_i \cap [u_1, u_2]$ 長度的總和，未相交的線段貢獻長度 0；且根據 $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ 積分的取向，。 ■

率表為 g'；該調整值直接計算為 $g(x_s) - g(x_c)$，等於該表在兩個數值之間的積分；而定理 1 與 2 闡明了 g' 的組成。實際上，調整值總是計算為各項貢獻的差值，這完全不需要使用率數；該推論闡明了為何按範圍逐一讀取的率數能重現該結果，這正是使率數成為對調整值的解釋與驗證，而非計算方法的原因。

以某資料集中的居住面積為例，其中最小的房屋為 800 平方英尺，共有七個節點，分別位於 1,200、1,600、2,000、2,400、2,800、3,200 及 3,600 平方英尺，且模型中有九個項，其中兩個項代表鉸鏈，各與同一節點上的右鉸鏈配對：分別位於 1,200 和 2,400：

```
h(1200-gla)    -500
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
```

```
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

七個結點構成八個區段。每個區段的單價等於有效右鉸鏈係數之和，減去有效反射鉸鏈係數之和：

區段 (sf)	有效條款	單價（$/平方英尺）
800 至 1,200	$h(1200-\text{gla})$, $h(2400-\text{gla})$	$500+200=700$
1,200 至 1,600	$h(\text{gla}-1200)$, $h(2400-\text{gla})$	$700+200=900$
1,600 至 2,000	右側鉸鏈位於 1,200、1,600；$h(2400-\text{gla})$	$700-100+200=800$
2,000 至 2,400	右鉸鏈的價格介於 1,200 至 2,000 之間；$h(2400-\text{gla})$	$700-100+150+200=950$
2,400 至 2,800	右鉸鏈在 1,200 至 2,400 之間	$700-100+150-250=500$
2,800 至 3,200	右鉸鏈在 1,200 至 2,800 之間	$500-300=200$
3,200 至 3,600	右鉸鏈在 1,200 至 3,200 之間	$200-150=50$
超過 3,600	所有七個右側鉸鏈	$50+50=100$

有三點需要從表格中讀取。最右側區段的單價 $700-100+150-250-300-150+50=100$，結合了所有七個右鉸鏈的係數（每個結對應一個），這正是定理 1 中 $K=7$ 的上界；其中兩個反射鉸鏈在此不發揮作用，因為反射鉸鏈在其自身結的右側是平坦的，而最右側區段位於每個結的右側。最左側的區段，從 800 起至其右側結點 1,200 為止，則是鏡像：僅計入反射鉸鏈，且其符號反轉，因為每個結點皆位於其右側結點處或其右側。而在每個攜帶一對的結點處，步長即為兩個係數之和：在 1,200 處，$-500+700=+200$，範圍從 700 到 900；在 2,400 處，單價從 950 降至 500，變化量為 -450，這恰好等於該結處兩個係數的和，即 -250 與 -200：穿越該結會開啟右鉸鏈並關閉反射鉸鏈，而這兩項變化皆朝同一方向作用。

最右側區段的相同步速也可透過「步行」方式達成：從第一個區段的 700 開始，經由 800 至 1,200，並在經過每個節點時，加上該處係數的總和：+200、−100、+150、−450、−300、−150、+50。該路徑會經過所有八個區段和九個項，最終同樣抵達 100。直和（direct sum）的長度較短，也是程式所執行的操作；而這條路徑則是讀者應親手走一遍，以確認結點旁的係數代表的是「步數」而非「層級」。位於 2,400 處的 -450 包含兩個半步：穿越該結點後，會將反射鉸鏈 $h(2400-\text{gla})$ 留在後方，連同它在結點下方所添加的 +$200；同時引入右鉸鏈 $h(\text{gla}-2400)$，其 -250 即由此處開始。$-200-250=-450$，且速率從 $950 降至 $500。

圖 4 針對五節點模型得出了相同的結論，該模型規模較小，足以憑肉眼驗證。橫桿代表印在節點上的係數；階梯圖則表示各區段的單價；階梯圖始於第一個區段的單價 $900（由反射鉸鏈設定），而每個階梯皆為該節點處所有橫桿數值的總和。最右側段落的單價 $650-250+150-200-150=200$ 運用了所有五個右側鉸鏈；位於 1,200 處的反向鉸鏈（標示為 -900）將第一段設定為 +900，且不與其他任何部分產生接觸。

關於該圖形的形狀，有兩點值得一提，因為它們涉及的是房屋，而非 MARS。首先，坐標軸的起點是 800 平方英尺而非零，且圖表從坐標軸開始繪製：本附錄中所有擬合模型的圖表，如同建模軟體繪製的圖形一樣，皆從資料中的最小住宅延伸至最大住宅，並不會在該範圍之外繪製任何內容。每個市場區域都有最小的房屋，低於該面積便無銷售紀錄，而變量圖表在該值以下也未顯示任何內容：並非零，而是銷售數據無法支撐的數值；公式在該處仍會返回一個數值，而該數值屬於外推結果。圖表採用 800 平方英尺作為下限，但該下限是市場區域的特徵，而非恆定值：不同市場區域在 MLS 中顯示的房產最小面積各不相同，而該數值的具體位置由資料集決定，而非估價師。其次，曲線形狀因市場而異：在沿海地區的例子中，斜率最陡的區間是 1,200 至 2,000 平方英尺，而在圖4 中，則是第一個區段。在阿瑟頓（Atherton）或希爾斯伯勒（Hillsborough）等高價區域，居住面積（GLA）曲線的陡峭區間可能位於 4,000 或 5,000 平方英尺之後，那正是買家集中的區間。此外，若某個社區曾於特定時期由建商興建單一規格的住宅且存在問題，該社區的中等

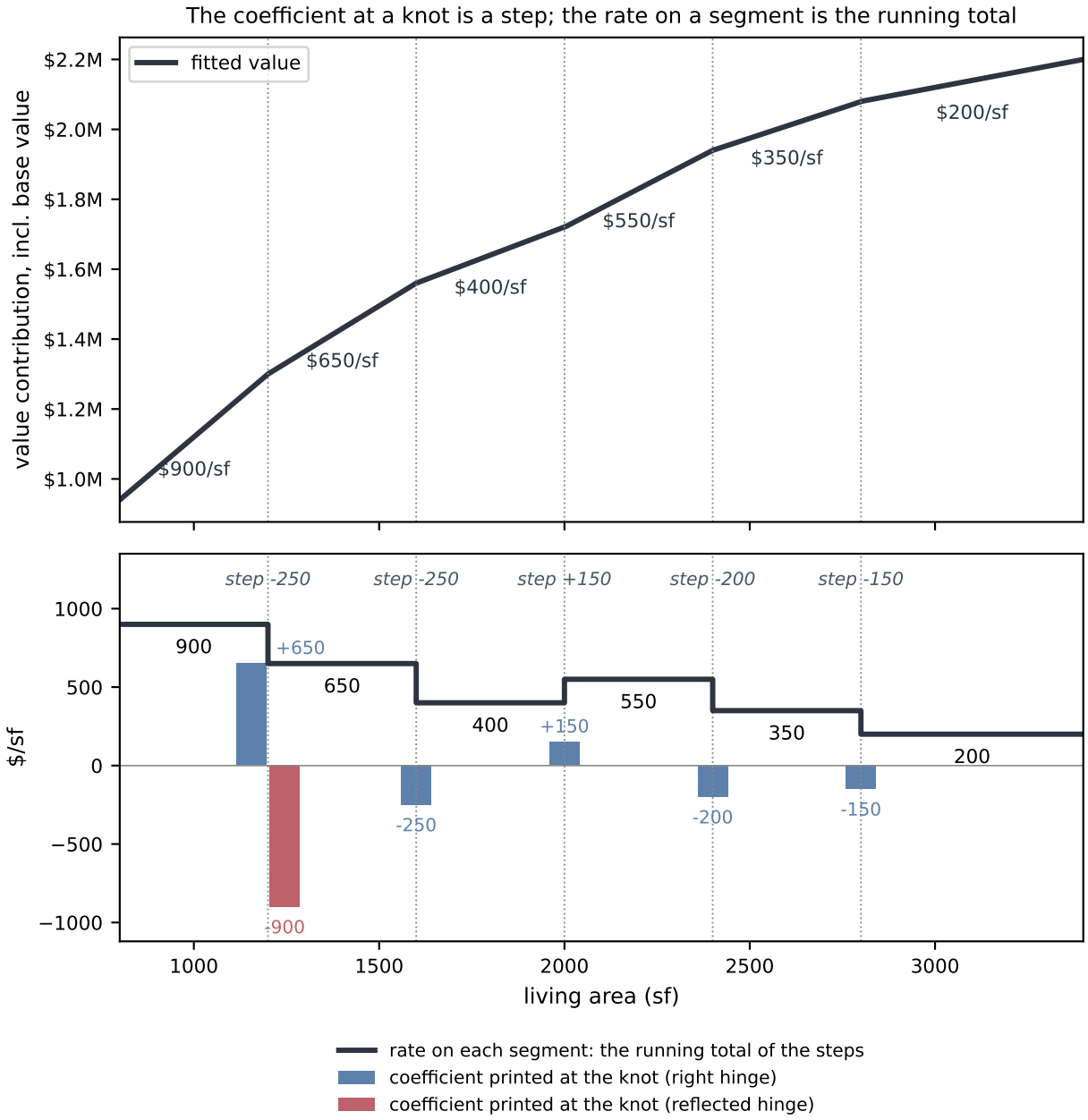


Figure 4: 基於起始面積為 800 平方英尺的數據所建立的五節點模型：$-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$。上圖為擬合值，各區段均標註了單價；由於不存在面積低於 800 平方英尺的房屋，因此該區間無數據。下方圖中，各節點處的係數以條形圖呈現，各區間的單價則以階梯圖顯示：階梯的每一步皆為該節點處條形圖的總和（此處為一條，若節點包含一對數據則為兩條，定理 2），因此一段的單價等於第一段的單價加上其左側階梯的累計總和，而非其旁邊的係數：每個係數皆用於調整從左側傳入的單價。

面積區間（如圖中 1,600 至 2,000 平方英尺區間）的估值率可能會出現急遽下降。在更廣闊的市場區域內，變量曲線形狀各異，而費率表正是估價師解讀特定曲線所呈現資訊的方式。圖 5 和 6 繪製了其中兩種曲線形狀（如實印製），以便讀者能依照規則建立各費率表，並與階梯曲線進行比對。

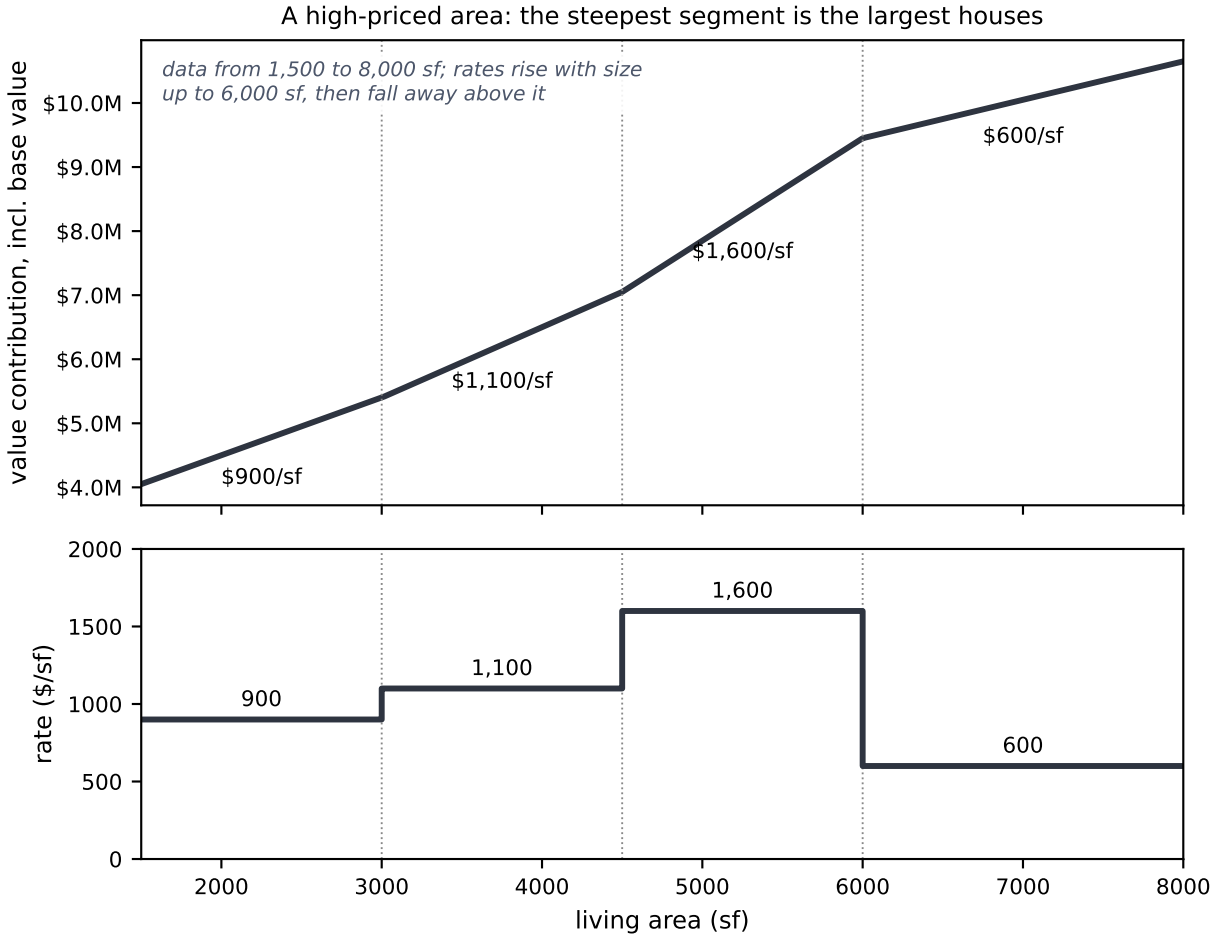


Figure 5: 根據 1,500 至 8,000 平方英尺的數據，此為高價區：$-900\,h(3000-\text{gla})+1100\,h(\text{gla}-3000)+500\,h(\text{gla}-4500)-1000\,h(\text{gla}-6000)$ ，在第一個結處與 \$5,400,000 相交。每平方英尺價格走勢 \$900 、\$1,100 、\$1,600 及 \$600 ：漲幅最陡的區間為 4,500 至 6,000 平方英尺，此處正是買家集中的地帶；首個區間漲幅較為平緩，而超過 6,000 平方英尺後，漲幅便逐漸趨緩。規則未變，唯市場已然不同。

情況二：有交互作用

交互項是指係數乘以不同變數中各因子之積，其中每個因子可為鉸點或變數本身，例如：$\gamma\cdot h(\text{gla}-1500)\cdot\text{lot}$。案例 1 中的所有內容均得以保留，僅有一個詞語有所不同：區間內的單價現在是其他變數的函數，而非常數。以下是該陳述及其證明，接著說明這對估價師的算術運算有何影響。

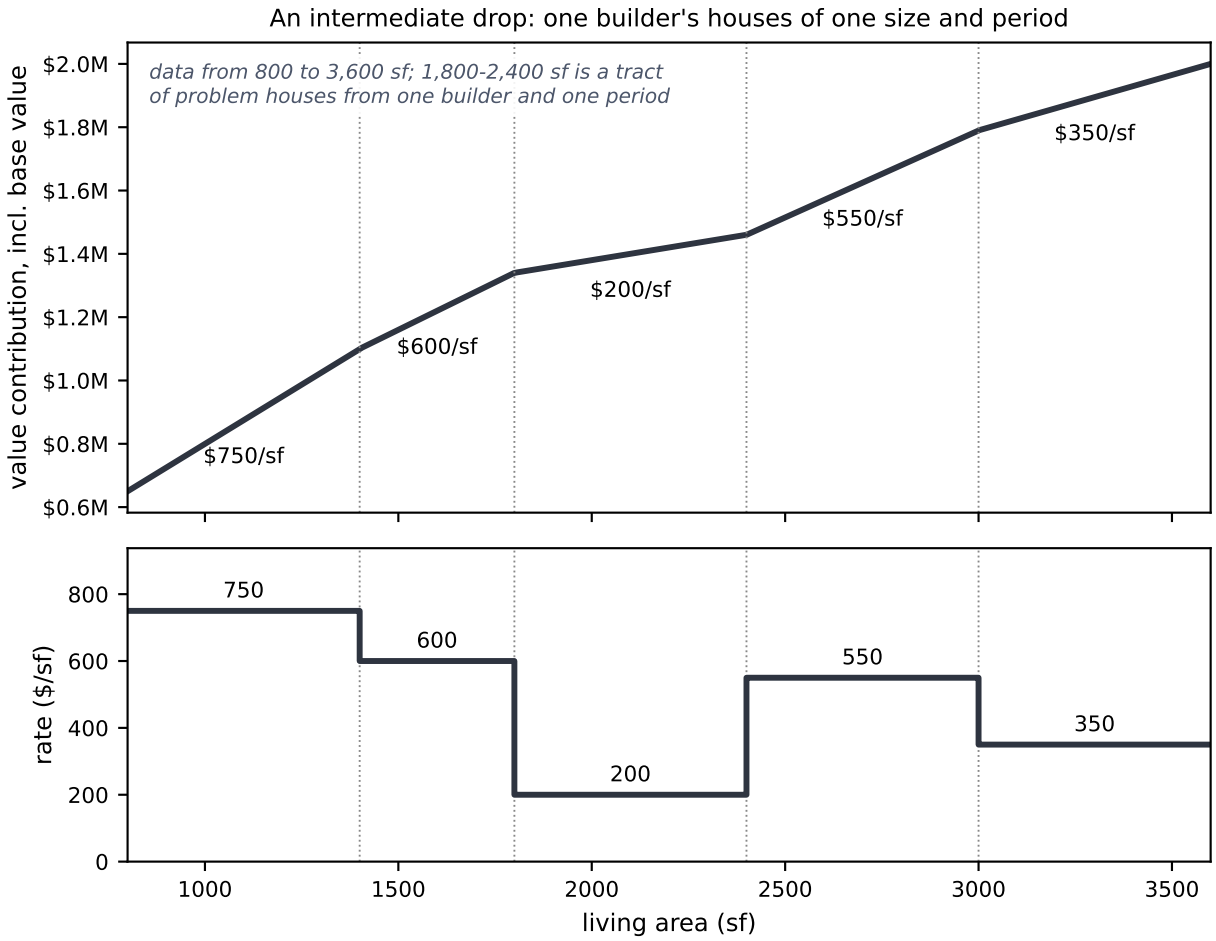


Figure 6: 根據 800 至 3,600 平方英尺的數據，出現一次中段下降：$-750\,h(1400-\text{gla})+600\,h(\text{gla}-1400)-400\,h(\text{gla}-1800)+350\,h(\text{gla}-2400)-200\,h(\text{gla}-3000)$ ，在第一個結處與 \$1,100,000 相交。每平方英尺的價格分別為 \$750 、\$600 、\$200 、\$550 及 \$350 。假設 1,800 至 2,400 平方英尺的區段是一片由同一建商於同一時期興建、且存在市場價格問題的同尺寸住宅區（此為構思示意）；該區段的價格在此處降至 \$200 ，並在該區段之上回升。若讀者將 -400 該係數視為 1,800 處於該區間的價格，或假設價格僅隨規模擴大而下降，便會誤解該地塊的情況。

設定。一個包含特徵間交互作用的 MARS 模型 $x, z_1, \ldots, z_q$ 已擬合出以下值：

$$f(x,z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k\in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

其中 M 為截距以外的項數，β_0 為截距，而該模型即為截距加上各項之和，其中第 m 項為 $\gamma_m \prod_{k\in F_m} B_{m,k}(z_k)$：其係數 γ_m 乘以該項中每個特徵對應的一個因子。此處 $z=(z_1,\ldots,z_q)$，且為使其中一個索引遍歷所有特徵，z_0 代表 x。出現在項 m 中的特徵構成集合 $F_m \subseteq \{0,1,\ldots,q\}$，單一項中不會出現重複的特徵，且每個因子 $B_{m,k}$ 皆為單一特徵 z_k 的函數，並分為三種類型：特徵本身 z_k；右鉸鏈 $h(z_k-t)$；或反射鉸鏈 $h(t-z_k)$。設 $M_x=\{m : 0\in F_m\}$ 為包含 x 的項。對於 $m\in M_x$，$B_{m,0}(x)$ 是該項在 x 中的因子，而該項的其他特徵——即那些 z_k 且 $k\in F_m$、$k\neq 0$ 的項——則是該項中 x 的 配對因子。寫作

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k\in F_m,\; k\neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

表示夥伴因子的乘積，而空乘積則為 1。換言之：一旦主語的其他特徵填入後，項的夥伴因子相乘即得一個普通數值；該數值乘以列印係數即為普通居住面積項的係數，且該項的讀法與案例 1 相同。伴侶積 $P_m(z)$ 是項 m 在從 x 中抽出其因子後所剩的部分：項 m 即為 $\gamma_m\, B_{m,0}(x)\, P_m(z)$。在某個特定點 z 處，它是一個數，因此在一條線段上，該項對 x 的作用如同一個單一鉸鏈，其係數為 $\gamma_m P_m(z)$，而該積即為伴侶進入單價的方式。沒有伴侶的項具有 $P_m(z)=1$，屬於案例 1 的項。

例如，在下文範例中的 $0.03\,h(\mathrm{gla}-1200)\,h(\mathrm{lot}-6000)$ 這個項中，假設居住面積為 x，則 x 中的係數為 $h(\mathrm{gla}-1200)$，其中一個因子是地塊，且 $P_m(z)=h(\mathrm{lot}-6000)$。以 5,000 平方英尺的地塊為例 $P_m(z)=0$，該項對費率無影響；以 10,000 平方英尺的地塊為例 $P_m(z)=4{,}000$，該項在 1,200 處作為樞點，係數為 $0.03\times 4{,}000=120$，使超過 1,200 平方英尺的部分，費率每平方英尺增加 \$120。此處並未限制一項可能包含多少個特徵；地球的 `degree` 參數設定了該上限，而以下定理對任何階數皆成立。一項包含 d 個特徵的項，其圖形具有 $d+1$ 維度，一旦 d 超過二，便無人能繪製該圖；該軟體僅顯示切片，每次僅呈現一或兩個特徵，其餘特徵則保持固定；而定理 3 即是在主體自身點處進行相同的切片操作。$P_m(z)$ 即是該切片操作發生的位置：無論項有幾個夥伴，在某一點上，它們的乘積皆為一個數值。在四項式 $\gamma\,h(\mathrm{gla}-1200)\,h(\mathrm{lot}-6000)\,h(\mathrm{age}-10)\,\mathrm{baths}$ 中，當 $\gamma=0.001$ 時，其圖形具有五維度，$P_m(z)=h(\mathrm{lot}-6000)\,h(\mathrm{age}-10)\,\mathrm{baths}$；若以 10,000 平方英尺的地塊、20 年的房齡及 3 間浴室為例，則 $4{,}000\times 10\times 3=120{,}000$，且沿著居住面積，整個項在 1,200 處形成鉸點，係數為 $\gamma\times 120{,}000=0.001\times 120{,}000=120$，每平方英尺增加 \$120：這與上述的兩項係數相同，但係數值卻小了三十倍。這就是為什麼當其組成項以大單位衡量時，高次項的係數往往會呈現為極小的數值：因為它會乘以多個組成項數值的積。此外，若任何一項參數位於其節點的零側（例如低於 6,000 平方英尺或年齡低於 10 年），則 $P_m(z)=0$，該項將不產生任何貢獻，無論其他參數為何；項次越高，在特定屬性下該項被關閉的可能性就越多。本補充資料中的範例採用雙向交互作用（`degree = 2`）。

設 $t_1<\cdots<t_K$ 為 $B_{m,0}$ 中屬於鉸鏈的各條不同結，其中 $t_0=-\infty$、$t_{K+1}=+\infty$ 以及線段 $S_i=(t_i,t_{i+1})$ 與案例 1 相同。對於 $m\in M_x$ 及 $i\in\{0,\ldots,K\}$，定義

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{若} B_{m,0} \text{ 為特徵} x \text{ 本身，或為滿足} t_j\le t_i \text{ 的右鉸鏈} h(x-t_j), \\ -1 & \text{若} B_{m,0} \text{ 為滿足} t_j\ge t_{i+1} \text{ 的反射鉸鏈} h(t_j-x), \\ 0 & \text{其他情況。} \end{cases}$$

一個 點是其他特徵的值 z。由於每個 $B_{m,0}$ 在 S_i 上皆為線性或恆等於零，因此 f 在 S_i 上對於 x 呈線性關係，且 z 為固定值；其斜率即為在 S_i 上於點 z 處的 單價，對於 $x\in S_i$ 而言，可寫作 $r_i(z)=\partial f/\partial x$。

若要一次查看所有符號，請參照下方範例中 Earth 列印的模型：截距 900,000，$600\,h(\text{gla}-1200)$，$-350\,h(\text{gla}-2400)$，$0.03\,h(\text{gla}-1200)\,h(\text{lot}-6000)$ 以及 $15\,\text{lot}$。其特徵包含居住面積 $x=z_0=\text{gla}$ 及地塊面積 $z_1=\text{lot}$，因此 $q=1$；截距為 $\beta_0=900{,}000$，且包含 $M=4$ 項。以一處居住面積為 2,000 平方英尺、地塊面積為 10,000 平方英尺的房產為例：

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	該物業處的項值
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla}-1200)$	無	1	$600\times 800=480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla}-2400)$	無	1	$-350\times 0=0$
3	0.03	$\{0,1\}$	$h(\text{gla}-1200)$	$h(\text{lot}-6000)$	$h(\text{lot}-6000)$	$0.03\times 800\times 4{,}000=96{,}000$
4	15	$\{1\}$	無	lot	（不在 M_x 中）	$15\times 10{,}000=150{,}000$

因此，$M_x=\{1,2,3\}$：第 4 項在 x 中沒有因子，無論居住面積為何皆增加相同數值，且不進入 x 的單價中。擬合值為 $f=900{,}000+480{,}000+0+96{,}000+150{,}000=\$1{,}626{,}000$。第 1 項和第 2 項沒有配對項，因此 $P_1(z)=P_2(z)=1$；第 3 項有一個配對項，且 $P_3(z)=h(10{,}000-6{,}000)=4{,}000$，此即上述範例中的係數。由此得出的定理 3，將這些轉化為單價。居住面積具有節點 $t_1=1{,}200$ 和 $t_2=2{,}400$，且該物業位於兩者之間的線段 S_1 上，在此處第 1 項與第 3 項有效，而第 2 項無效（$s_{1,1}=s_{3,1}=1$, $s_{2,1}=0$）；因此 $r_1(z)=600\times 1+0.03\times 4{,}000=720$，即範例表格中 10,000 平方英尺地塊的單價。

定理 3（含交互作用的區段單價）。採用此記號，對於任意 i 及任意點 z，

$$r_i(z)\;=\;\sum_{m\in M_x}\gamma_m\,s_{m,i}\,P_m(z).$$

定理 3 的證明。固定 i、點 z，以及 $x\in S_i$。含有 $m\notin M_x$ 的項在 x 中不含任何因子，且在 x 中為常數；其在 x 中的導數為 0。含有 $m\in M_x$ 的項等於 $\gamma_m\,B_{m,0}(x)\,P_m(z)$，其中 $P_m(z)$ 不依賴於 x。根據定理 1 證明中的案例分析，應用於單一因子 $B_{m,0}$ 時，$B_{m,0}$ 在 x 處的導數，對於特徵本身為 1；對於右鉸點，若其結點位於 t_i 處或其左側，則為 1；若位於 t_{i+1} 處或其右側，則為 0；對於反射鉸點，若其結點位於 t_{i+1} 處或其右側，則為 -1；若位於 t_i 處或其左側，則為 0；也就是說，它等於 $s_{m,i}$。因此，該項的導數為 $\gamma_m\,s_{m,i}\,P_m(z)$，而 f（一個有限級數）的導數即為這些項的總和。其值不取決於選擇哪個 $x\in S_i$。 ■

定理 1 是一個特例，其中 M_x 中的任何一項都沒有配對項，因此每個 $P_m(z)=1$；將和式中的各項按其結進行分組，即可得到該處所證明之公式。三個推論說明了配對項如何變化；其中最後一個推論指出「每個結一個」的界限不成立，以及下文範例所示的「項可能為零」的情況。

推論 4（單價僅在某一點處為數值）。在案例 2 的設定下，對於每個 i，單價 r_i 是點 z 的函數。當每個具有 $s_{m,i}\neq 0$ 的項 $m\in M_x$ 均無配對項時，該單價在 z 內為常數。當某個具有 $s_{m,i}\neq 0$ 的項有配對項時，$r_i(z)$ 即為函數 $z\mapsto\sum_m\gamma_m s_{m,i}P_m(z)$，其值會隨配對項的數值變化，惟當各項完全抵銷時除外；因此，在同一段上具有相同 x 的兩個屬性，只要其配對項的乘積不同且差異無法抵銷，其 x 的單價便會不同。這正是程式為何需要輸入一個點，以及為何不存在僅針對單一特徵的獨立單價表的原因。

證明。根據定理 3，$r_i(z)=\sum_{m\in M_x}\gamma_m s_{m,i}P_m(z)$。若每個具有 $s_{m,i}\neq 0$ 的項均無配對項，則每個此類 P_m 皆為空積 1，且該和為常數。否則，該和至少包含一個和項 $\gamma_m s_{m,i}P_m(z)$，其中 $\gamma_m s_{m,i}\neq 0$，且 P_m 為一個或多個因子的積，而每個因子皆為某個配對項的非常數函數；因此，該和僅在 z 下為常數，且僅當這些和項完全抵消時才成立。 ■

推論 5（在 x 的某一段上，單價在每個夥伴中皆為可變圖）。在案例 2 的設定下，固定 i、某個夥伴 z_p（$p\geq 1$），以及所有其他特徵的數值。此時，$z_p\mapsto r_i(z)$ 是 z_p 的連續分段線性函數，其分段點位於 M_x 中各項的因子 $B_{m,p}$ 的節點之間。沿著 x（當每個夥伴均被固定時），單價僅在 x 的節

點 $t_1, \dots, t_K$ 處發生變化；而在 x 與其夥伴的聯合空間中，單價曲面同時被 x 的節點以及每個夥伴的節點所切割。

證明。在其他特性固定不變的情況下，每個 $P_m(z)$ 皆為某個常數乘以 1（若 $p \notin F_m$ 成立）或單一因子 $B_{m,p}(z_p)$，而該因子本身即是 z_p，亦即 $h(z_p - t)$ 或 $h(t - z_p)$：這是 z_p 的連續分段線性函數，且至多僅在結點處有一個斷點。此類函數的有限線性組合——這正是定理 3 針對 $r_i(z)$ 所給出的結果——是連續且分段線性的，且僅在某些加數發生斷點之處才出現斷點。x 上的陳述即是定理 3 本身：對於固定的 z，$r_i(z)$ 在每個 S_i 上皆為一個數，且各段僅在 x 的結點處相交。 ■

推論 6（定理 1 的上界不成立）。在案例 2 的設定下，定理 3 中 $r_i(z)$ 公式中含有非零加項的項數，僅受 $|M_x|$（即含有 x 的項數）所限制，且可能超過 K：一個 x 的結，可能出現在多個含有不同夥伴的 M_x 項中，且每個夥伴皆為不同的項。反之，若某項包含 $s_{m,i} \neq 0$，則當其配對積為零時，該項便不會產生任何貢獻。

證明。項 $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\mathrm{lot}$ 與 $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\mathrm{age} - 10)$ 是 M_x 中具有相同結點的兩個不同項；在 1,500 之上的線段上，兩者皆為 $s_{m,i} = 1$，因此兩者皆會貢獻項；而 $r_i(z) = \gamma_1\,\mathrm{lot} + \gamma_2\, h(\mathrm{age} - 10)$ 包含來自同一個結點的兩個加數；若繼續加入更多配對項，便會在同一結點上無限制地產生更多項。至於逆命題，考慮一個其夥伴為鉸點 $h(\mathrm{lot} - 6000)$ 的項，該點處的 $\mathrm{lot} < 6000$：此時 $P_m(z) = 0$ 且該項歸零，儘管 $s_{m,i} \neq 0$；但在 $\mathrm{lot} > 6000$ 的點處則不成立。 ■

在此應提及編輯根據自身評估所得的一項實務觀察。一旦允許交互作用，軟體針對該變數單獨繪製的居住面積圖通常呈現為直線（即單一單價）；而若無交互作用，原本會出現在居住面積曲線上的彎曲部分，則會轉而顯現在交互作用項中，典型例子包括居住面積與銷售年齡（即銷售日與生效日之間的時間）的交互作用，或是居住面積與浴室數量的交互作用。定理 3 闡明了為何該直線並非實際率。earthUI 中的「每變數圖」會繪製無配對項的項；而 plotmo 的「一階圖」則會繪製整個模型的切片，其中其他變數均設為其中位數。在其他地方，交互作用項會以曲面形式呈現（例如 plotmo 的第一階與第二階圖表，以及 Milborrow 2024b 中的圖表，earthUI 會將這些圖表並列顯示）。對於任何實際房產，居住面積的費率等於直線的斜率，再加上每個有效的交互項，其係數乘以其配對因子的數值；該單價會在這些交互項的居住面積節點處發生變化，而變化幅度取決於配對因子：六年前的一筆交易與上個月的一筆交易，或是兩間浴室的房屋與四間浴室的房屋，即使居住面積圖表顯示為同一條直線，它們所對應的居住面積費率表卻各不相同。若讀者將該直線視為率值，便又遭遇了更高一級的障礙；而目標點處的率值表正是突破此障礙的途徑。圖 7 依照軟體的運作方式繪製了此類模型，呈現為居住面積與成交年份的曲面圖，並據此讀取兩個成交年份下的居住面積變數圖。

圖 8 則從圖 2 所示的市場出發，以相同概念進行反向分析。針對該市場建構了一個包含「居住面積」與「銷售年份」交互作用的模型，使得「居住面積」的主效應呈現為一條直線，\$500 每平方英尺，而四個交互作用項則產生彎曲。軟體針對居住面積自行繪製的圖表即為該直線。若以四年屋齡的交易為基準，居住面積的價格比值分別為圖 2 所示的每美元對應值：\$600、\$1,000、\$750 及 \$100；若以新屋交易為基準，則呈現直線；若以兩年屋齡為基準，則介於兩者之間。該模型是為了闡明觀點而建構的，並非根據銷售數據擬合而成；若進行真正的重新擬合，結果也不會像圖2這般完美吻合；但其運作機制正是真實重新擬合所採用的，這也是為何當估價師在加入交互作用項後，看到居住面積圖線趨於平直時，並未因此遺失那些彎曲部分。這些彎曲已轉移至交互作用項中，唯有在特定點位讀取時才能恢復這些彎曲。包含交互作用項的模型之主效應圖僅繪製變數的單項，這代表的是在所有交互作用項皆為零的夥伴設定下的切片（此處為一筆新交易），而非市場的整體形狀；請參閱該變數在該主題下的圖表。

最後一項影響主要涉及調整幅度而非匯率本身，而這正是影響銷售價格表的因素。

定理 4（調整的分解取決於順序）。在案例 2 的設定下，設 $y = z_p$（$p \geq 1$）為其他特徵之一，並以 w 代表其餘特徵，以 z_k 代表 $k \notin \{0, p\}$；將 $f(x, y, w)$ 寫為 f，其參數依此分組。假設一項可比值位於 (x_c, y_c, w)，一項主體位於 (x_s, y_s, w)，兩者皆為相同的 w。對於 y 的值 y^*，定義 x 的調整

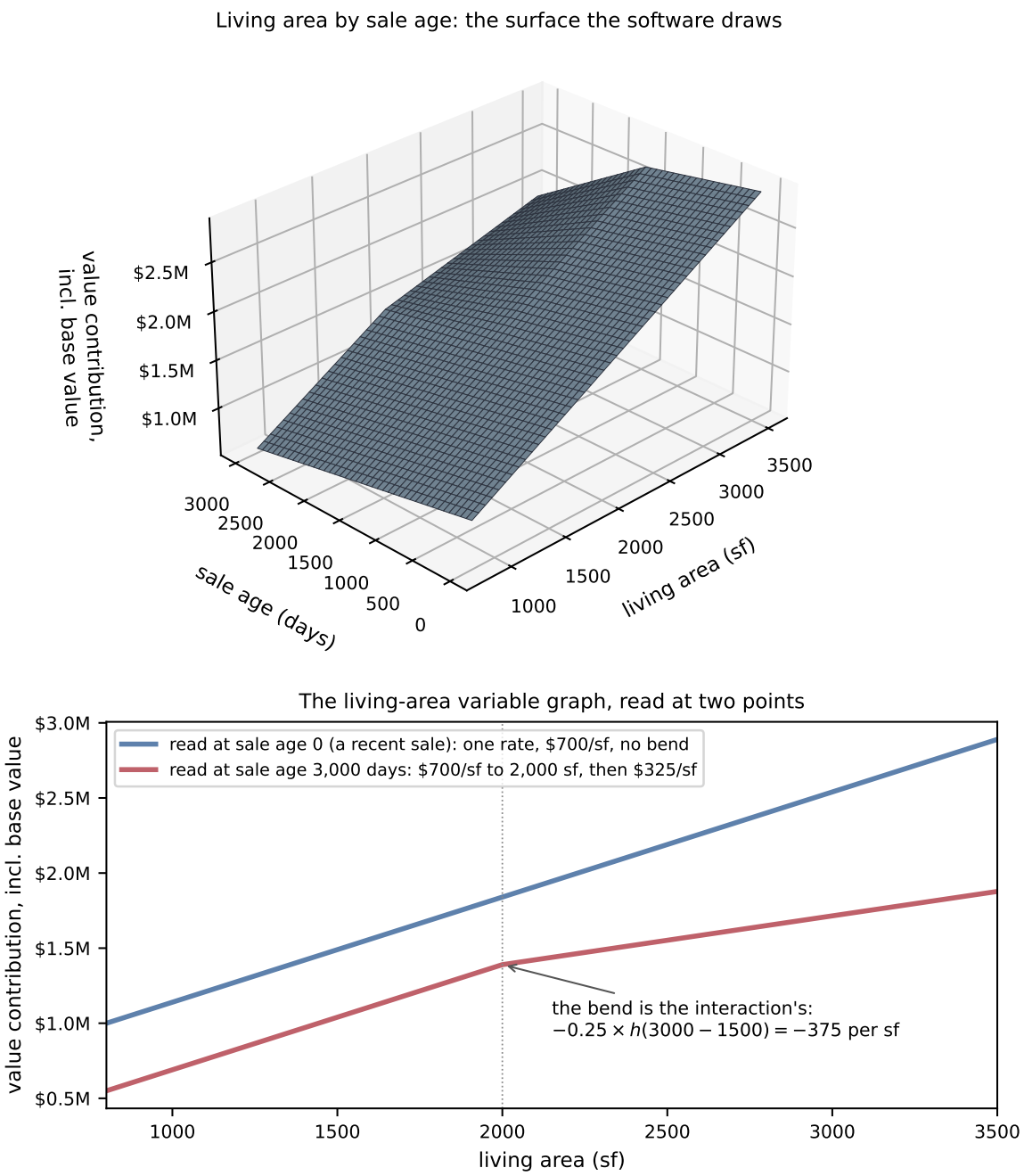


Figure 7: 居住面積與銷售天數之間的交互作用：$1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$ ，數據範圍為 800 至 3,500 平方英尺，且銷售天數不超過 3,000 天。上圖為建模軟體針對此一對變數繪製的曲面圖。下圖為居住面積變數的圖表，依據定理 3 的要求，於兩點進行讀取：對於任何銷售天數不超過 1,500 天的交易，伴侶因子 $h(\text{saleage} - 1500)$ 為零，交互作用不產生任何影響，且圖表呈現為每平方英尺 $700 的直線；在發生於 3,000 天前的交易中，伴侶因子為 1,500，當面積超過 2,000 平方英尺時，交互作用會減去 $0.25 \times 1{,}500 = 375$ 每平方英尺，此時該區間的單價為 $325 。居住面積的主效應（僅包含居住面積項，無交互項）在兩種情況下均為同一條直線；彎曲部分源自交互作用，且僅在夥伴項生效時出現。

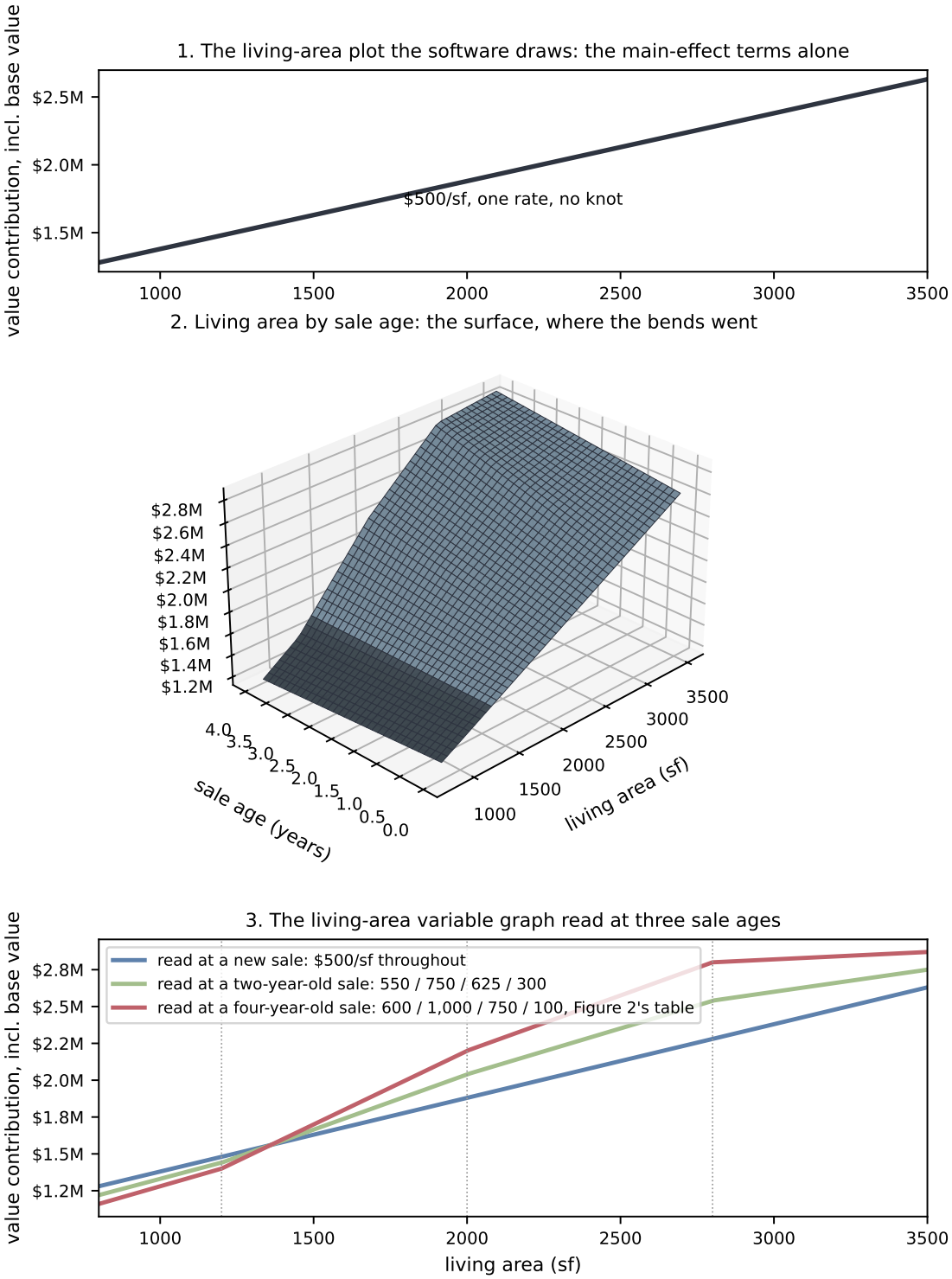


Figure 8: 圖 2 所示的市場，其中居住面積與銷售年限呈現交互作用：$1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$ ，銷售年限（單位：年）範圍為 0 至 4。各子圖的說明詳見其標題；在 4 年時，下方圖表的單價與圖 2、$120,000 所示的單價完全相同，但數值較低。此圖僅為示範之用，未經擬合。

值，其中 y 維持在 y^{*} 為

$$\Delta_x(y^{*}) \;=\; f(x_s, y^{*}, w) - f(x_c, y^{*}, w).$$

設 $M_{x,y}$ 為同時包含 x 與 y 的項。每個此類項皆為其係數乘以三部分，$\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$：$A_m(x) = B_{m,0}(x)$ 是其在 x 中的因子，該項本身即為 x 或 x 中的鉸點；$C_m(y) = B_{m,p}(y)$ 是其在 y 中的因子，該項本身即為 y 或 y 中的鉸點；而 $Q_m(w)$ 則是其在其餘特徵中的因子的乘積，每個此類特徵本身即為該項或其中的鉸點，且當該項無其他因子時，此項即為 1。在下方的範例中，其中一項術語為 $0.03\, h(\mathrm{gla} - 1200)\, h(\mathrm{lot} - 6000)$，其因式為 $A_m(x) = h(\mathrm{gla} - 1200)$、$C_m(y) = h(\mathrm{lot} - 6000)$ 及 $Q_m(w) = 1$。針對 x 的調整，請分別寫出 $\Delta_x(y_s)$ 和 $\Delta_x(y_c)$，其中 y 在標的物處取值 y_s，在可比物處取值 y_c，亦即 $\Delta_x(y^{*})$ 在 $y^{*} = y_s$ 處，以及在 $y^{*} = y_c$ 處；在範例中，x 代表居住面積，y 代表地塊面積，$\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$ 對應可比物 5,000 平方英尺的地塊，$\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$ 則對應標的物 10,000 平方英尺的地塊。然後

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

而總差值 $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ 則無需選擇 y^{*}。該陳述涉及此兩特徵切片：其中一項特徵 y，其餘所有特徵在兩者中均保持相同 w；當兩者之間有三項或更多特徵不同時，總和在這些特徵間的分配方式，會沿著更長的一特徵變動鏈以相同方式呈現路徑依賴性，且該定理適用於鏈中的每一步，此時尚未變動的特徵保持在其當前值。特別是，當僅存在單一此類項 $\gamma\, A(x)\, C(y)$ 且 w 中無因子時，針對 x 的兩項調整值相差 $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$；當 x 中的變動改變了 A，且兩項性質在 C 上有所差異時，此差值並非 0。對於 $A = h(x - t)$ 與 $C = y$，此差值為 $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$；對於 $A = h(x - t)$ 與 $C = h(y - s)$（即下方演算範例的形式），則為 $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$。

定理 4 的證明。將 f 中的各項依其所含的 x、y 進行分組。一個既不包含 x 也不包含 y 的項，在 (x_s, y^{*}, w) 和 (x_c, y^{*}, w) 處取相同值，並在 $\Delta_x(y^{*})$ 處相互抵銷。一個包含 y 但不包含 x 的項，同樣會相互抵銷。一個包含 x 但不包含 y 的項，對 $\Delta_x(y^{*})$ 的貢獻量不依賴於 y^{*}，因此會在 $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$ 處相互抵銷。一項 $m \in M_{x,y}$ 對 $\Delta_x(y^{*})$ 貢獻了 $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^{*})Q_m(w)$；設定 $y^{*} = y_s$ 與 $y^{*} = y_c$ 並進行減法運算，即可得到所述的和。總差值是同一函數 f 的兩個值之間的差，且未提及 y^{*}。 ■

因此，交互作用的數值屬於這對特徵，而非其中任何一項。一種是將各特徵依序調整至可比物件數值的網格，另一種則是依標的物數值進行調整的網格；兩者在總數上達成一致，但在分配比例上則存在分歧。將其他特徵維持在標的物數值上，是一種可辯護的慣例，也是本程式所採用的方式；報告必須說明採用了哪種慣例。標準的住宅評估網格（例如《統一住宅評估報告》（URAR）所採用的），並未設有交互作用的欄位。若逐項調整，這兩種操作必須將配對項目置於相對兩端——先將居住面積調整至標的物地塊的數值，再將地塊調整至可比物件居住面積的數值，或反之——如此一來，交互作用僅計入一次，且各行數值相加即等於模型的總差異。若直接計算各特徵的貢獻值，評價網格亦可將交互作用作為獨立一行，列出標的物與可比物之間交互作用項的差值，並置於各特徵行旁；此時每行即代表一組術語，且無需選擇特定順序。在以下實例中，三行分別為居住面積 \$240,000、地塊面積 \$75,000，以及按地塊計算的居住面積 \$120,000，其總和為相同的 \$435,000。在存在交互作用的情況下，該對的割線單價會隨著該對的變化而產生兩種變化：一種是透過交叉的範圍，另一種則是透過該對在夥伴中的位置。

含交互作用的算例

又是一個沿海市場，這次包含兩個特徵——居住面積和地塊大小——以及這兩者之間的一項互動關係。earth prints：

```
(Intercept)                 900000
h(gla-1200)                    600
h(gla-2400)                   -350
h(gla-1200)*h(lot-6000)       0.03
lot                             15
```

請參照定理 3 所述。生活區有兩個結點，分別為 1,200 和 2,400，且在 M_{gla} 中包含三個項：兩個普通鉸鏈以及一個交互作用，其配對點為 $h(\text{lot} - 6000)$。在 1,200 至 2,400 的區間內，位於 1,200 的普通鉸鏈處於活躍狀態，而互動項位於 1,200 的鉸鏈亦然，因此該區間的單價為 $600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$：此為地塊的變動圖，針對 6,000 平方英尺以下的地塊，單價固定為 600；超過此面積後，每增加一平方英尺，單價即增加 3 美分。超過 2,400 時，2,400 處的鉸點生效，單價為 $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$。地塊本身的單價在 6,000 平方英尺以上為 $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$，6,000 平方英尺以下為 15，因此每個特徵的單價取決於另一特徵的數量。

兩點、兩張表格。該程式針對 800 至 3,500 平方英尺居住面積的單價表，分別以 5,000 平方英尺地塊和 10,000 平方英尺地塊為例進行計算。每欄皆為該模型在居住面積下的斜率，且僅以該特定地塊面積值為基準，不包含其他值：

居住面積（平方英尺）	第 5,000 號地塊的單價（每平方英尺 \$）	第 10,000 號地塊的單價（每平方英尺 \$）
800 至 1,200	0	0
1,200 至 2,400	600	720
2,400 至 3,500	250	370

在較小的區間內，夥伴因子 $h(5000 - 6000)$ 為零，因此交互作用不產生任何貢獻，而該表格與不含交互作用的模型所給出的結果相同；這即是推論 6 中「項可消失」的情況。在較大的地塊中，夥伴因子為 4,000，交互作用會為每個高於 1,200 的區段增加 $0.03 \times 4{,}000 = 120$；且同一個結點 1,200 同時饋入兩個活躍項，這正是「每個結點僅一個項」限制未能成立的例證。

現在來進行調整。該可比物件佔地 5,000 平方英尺，建築面積為 1,800 平方英尺，估算價值為 \$1,335,000；本案物業佔地 10,000 平方英尺，建築面積為 2,200 平方英尺，估算價值為 \$1,770,000。需解釋的總差額為 \$435,000。首先根據可比物件的地塊面積調整目標物件的居住面積，接著再根據目標物件的居住面積調整地塊面積。每次調整皆為其所比較之兩項數值之間的差額；若調整範圍僅限於單一區段內，該差額即為寬度乘以單價，這正是表格中的計算方式：

	先看居住空間，再看地塊	先看地塊，再看居住空間
居住面積調整	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 = 288{,}000$
地塊調整	195,000	147,000
總計	435,000	435,000

地塊調整同樣是貢獻額的差異，而費率則解釋了這些差異；該地塊的專屬費率在 6,000 平方英尺處出現分段：以標的物 2,200 平方英尺為例，地塊費率在 \$15 以下，在 \$45 以上，因此從 5,000 到 10,000 的變化幅度為 $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$，而非 $5{,}000 \times 45$；以可比物件的 1,800 平方英尺為例，其計算結果為 $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$。總和相符，正如定理 4 所言；而各部分的差異為 \$48,000，這恰好是該定理的公式：$0.03 \times [h(2200 - 1200) - h(1800 - 1200)] \times [h(10000 - 6000) - h(5000 - 6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$。該 \$48,000 即為額外 400 平方英尺房屋面積與額外 4,000 平方英尺地塊面積所帶來的總價值；此價值不屬於任一特徵，而無論哪一項特徵被調整在後，皆可獲得此價值。根據該程式的慣例，其他項目均維持在被測物件的估值，因此右欄顯示的居住面積為 \$288,000，在 \$720 處為每平方英尺，且其報告中會註明讀數的取值點：

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1050000.0
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

這兩項貢獻值均以該物業的 10,000 平方英尺地塊面積為基準計算；若以該可比物業自身 5,000 平方英尺的地塊面積為基準，其居住面積貢獻值則為 $360,000。

一位評測者在對比機的測試場地重新執行此測試時，得到的結果是 $240,000，這並無不妥；評測者與程式都在同一個表面上的兩個點進行讀取，而報告必須說明具體是哪兩個點。

簡而言之：若無交互作用項，MARS 模型即為按特徵劃分的單價表，而針對一般迴歸所提出的任何單價論點，皆可逐個區段套用。若包含交互作用項，單價則形成一個曲面，定理 3 精確闡明了其彎曲方式，而估價師必須指明是在哪一點讀取該曲面的。

程式

mars_rates.pl（完整內容收錄於附錄中）會讀取「earth」的列印表格，或以 Prolog 項形式撰寫的模型，並產出單價表、各節點的數值、兩項貢獻及其差值，調整值（附各區間的說明）、該對數的割線率，並驗證各區間數值的總和是否等於調整值。根據資料範圍（即銷售紀錄中面積最小與最大的房屋），若稅率超出此範圍，系統將不報告該稅率：鉸鏈的代數運算在單側會趨於無窮大，但銷售紀錄並非如此，因此超出範圍的稅率即屬外推。以 800 至 3,500 平方英尺的資料為例：

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
Adjustment added to the comparable: 500000
```

```
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

該區塊中包含兩類數值。這些貢獻值僅包含居住面積項，並省略了截距項及其他所有特徵項：$600,000 與 $1,100,000 之間的差異恰好等於調整量。節點處的數值為擬合值，其中包含截距，而在包含交互作用的模型中，該點的伴侶項也包含在內；在此，1,200 平方英尺處的 $1,520,000 即為截距，因為該處所有鉸點的值皆為零。在可比單位與研究對象處的擬合值，分別為 $2,120,000 及 $2,620,000，同樣包含截距。報告將節點值標示為擬合值，以免讀者誤將其視為貢獻項。

那段內容正是應列入報告附錄的部分：單價、結數，以及兩者之間的計算過程，且須以審閱者能親手重現的形式呈現。該程式透過 69 項測試，驗證了符號規則、交互作用規則、經調整後區段的一致性，以及對地球輸出資料的解析器，並在《期刊》的 Prolog 環境 Trealla、SWI-Prolog 及 Scryer Prolog 下均通過測試。對於使用 R 語言的讀者，無需離開 R 環境即可閱讀相同內容：隨程式一併發布的 `mars_rates.R` 檔案，可接收 `earth` 物件或其列印的表格，並輸出相同的區塊，其中單價值會被限制在資料範圍內；Prolog 程式仍是經核驗的參考版本，而 R 檔案則針對本增補資料中的範例進行自身的自我檢查。該程式、其測試程式碼及圖表腳本已隨本期期刊發布，作為 PDF 檔旁的下載檔案，並依據 GNU Affero 通用公共授權條款（版本 3 或更新版）發佈。

為什麼選 MARS，以及本文留給其他條目的問題

本期刊採用 MARS 進行建模有三個原因，而這正是本增刊得以存在的理由。客觀性：結點的放置位置取決於銷售數據的分布，遵循一套明定的程序與一套明定的修剪規則（即在後期階段移除不應存在於該位置的項），除上述設定（互動的最大度數、修剪懲罰值、結點的最小間距）之外，變量圖的形狀在事前並未被預先決定。可發現性：前向遍歷會搜尋每個特徵與每個候選結點（包含不超過指定程度的交互作用），並回報其發現結果；這點是任何從預先選定形狀出發的方法都無法做到的。可解釋性：在數據所選範圍內保持恆定單價，以及基於相同鉸點構建的交互作用，正是讓模型能以單價表形式呈現，並將調整值解釋為「單價乘以寬度」的關鍵。另有兩種方法同樣會產生隨特徵範圍變化而變化的單價，且它們彼此之間存在差異。第一種，分段（「斷棒」）迴歸，取一個變數及分析師選定的多個分段點，並估算各分段點的位置，每個分段點皆附有標準誤差（用以衡量該估計值在其他銷售數據下可能偏移的程度）；分段點之間，單價保持恆定，如同 MARS 模型。第二種方法是「形狀受限的加法模型」，它不使用直線區段，而是擬合一條平滑曲線，並強制符合分析師所設定的形狀——例如，該數值在居住面積增加時絕不會下降，或是每增加一平方英尺所帶來的增幅都小於前一次。本文中未採用這兩種方法。這兩種方法各自解答了本補充資料未提出的問題，且各自犧牲了上述三項特性中的至少一項：分段迴歸犧牲了可發現性，因為變數與分段數是預先選定的；形狀受限模型則犧牲了可解釋性，因為曲線沒有恆定的單價可供製表；同時也犧牲了客觀性，因為其形狀是被強加的。本補充資料解讀 MARS 產出的模型；至於方法的選擇，以及 MARS 從一組銷售數據到下一組所找到的節點與單價的穩定性，則將另行撰文探討。

本文未解決的問題

這些率值源自模型，而以下四項統計要點同樣適用於它們且無需調整：率值對條件期望的近似程度，僅限於模型形式所允許的範圍內（條件期望）；它可能包含被省略特徵的值（省略變數偏差）；當某個特徵隨結構性誤差波動時，該率可能會被扭曲（內生性）；且當兩個特徵總是同步變動時，無論銷售數據有多少，該率都可能完全無法由銷售數據確定（參數識別）。MARS 僅能在銷售數據中包含能顯示該變動的對比時，才找出費率變動之處；一個「結點」是對市場的論斷，其可靠性取決於該結點兩側銷售數據的品質。本補充說明所增添的內容則更為精確：在給定模型的前提下，此處闡述了如何詮釋模型所傳達的訊息。

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

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

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

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)   a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
       h(t - x)   a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
       x          a linear term
       h(x-t)*h(y-s)   an interaction, the product of two factors

   The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
   feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
   VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
   ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
   equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
   checks that they agree.

   The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
   sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
   coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
   coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
   slope below 5.

   Representation. A model is
```

```
       model(Intercept, Terms)
   where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
       hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
       rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
       linear(Var)           Var
   A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

   Entry points:

     value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
     contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                            terms involving Var contribute
     rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                            variables held at the point)
     knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
     rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                            rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                            numbers or the atoms minus_inf,
                                            plus_inf; other variables fixed
                                            at the point
     rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                            the same table clamped to the
                                            data range: the first row starts
                                            at Lo, the last ends at Hi, rows
                                            outside the data are dropped.
                                            Rates outside the data are
                                            extrapolation and are not
                                            reported
     knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                            Knot-Value at each knot
     adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                            amount added to the comparable's
                                            contribution (Var = CompQ) to
                                            equal the subject's (Var = SubjQ)
     segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                            the adjustment as the appraiser
                                            explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                            Width, Amount) per range crossed
     pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                            the pair's secant rate: the one rate a straight line
   ↪ would
                                            need between the two quantities:
                                            adjustment over width
     consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                            the segments sum to the adjustment
     parse_earth(+Atom, -Model)             read earth's printed coefficient
                                            table (see parse_earth below)
     print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

   Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
   modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.        */

/* ====================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                          */
/* ====================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).

factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
```

```
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.

value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                    */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).

/* ====================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                      */
/* ====================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.               */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).

term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
        S1 is Coef * S1 * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).

/* ====================================================================== */
```

```
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                  */
/* ==================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).

/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).          */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.            */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).

clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).

rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ==================================================================== */
/* 4. Adjustments and their explanation                                 */
```

```
/* ================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.             */

segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
   it. Undefined when the two quantities are equal.                         */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.

/* ================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                            */
/* ================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
       h(x-2)               3
       h(5-x)            -1.5
       h(x-8)             0.8
       h(x-2)*h(y-3)      0.4
       x                  1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
   dots and underscores, as R prints them.                                  */
```

```
parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).

parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').

/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                          */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪coefficient back in order
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).

/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                              */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).
```

```
/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                              */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.

minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ================================================================== */
/* 6. A report                                                         */
/* ================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                          */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪  rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                     */
/* ================================================================== */
```

```
mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).

mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

條件期望 (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

形式定義。 「在給定一組預測變數（即已測量的特徵）的情況下，某個結果（此處指售價）的條件期望，即是該結果在預測變數每個固定值處的分布均值。若將其視為預測變數的函數，則稱為條件期望函數（CEF），而回歸分析正是旨在對此函數進行近似。普通最小二乘法（OLS）回歸可提供對 CEF 的最佳線性近似，且當 CEF 本身為線性時，該回歸能精確重現 CEF。

直觀說明。 由迴歸分析得出的調整值，是從某個「比率」開始計算的：即市場針對每平方英尺、每個浴室、每房齡一年所支付的價格。這篇文章將探討這個比率的來源，以及它究竟是根據什麼來計算的。簡而言之，它代表當某一項特徵發生變化而其他特徵保持不變時，市場平均價格的斜率；而迴歸分析正是透過銷售數據來測量該斜率的一種方法。OLS 迴歸會針對該特徵的整個範圍計算一個斜率；而 MARS（多變量自適應迴歸樣條，Friedman 1991）則針對市場支付價格不同的每個區間分別計算斜率，並針對每個區間報告一個調整率。在兩種情況下，該比率皆是對同一事物的衡量——即平均價格隨該特徵變動的方式——而本文剩餘部分將探討此事物：它究竟是什麼、為何銷售比較網格也會衡量它，以及當針對同一筆銷售進行的兩次迴歸分析得出兩種不同比率時，這代表什麼意義。

給想了解運作機制讀者的參考連結： 。所謂「隨特徵變化而變動的平均價格」有一個專有名詞，即「條件期望函數」，本文後續內容將以此術語指稱。它是在特徵空間上的一種曲面；某個方向上的斜率即為其斜率；OLS 會擬合最能近似該曲面的平面，且僅當該曲面本身為平面時，才能精確重現；MARS 則會擬合由平坦片段組成的曲面，並在偵測到的斷點處進行彎曲，因此當真實曲面出現彎曲時，其擬合結果便更為貼近。第 1 期中提到的八個 Pacifica 可比車款，便是此處的實例。

這篇文章探討的是統計學而非法律：內容聚焦於迴歸分析能夠估算什麼，並旨在供進行迴歸分析或使用銷售比較表（該表同樣用於估算相同內容）的估價師參考。

本刊第 1 期針對 Pacifica 可比車款所進行的迴歸分析，被用來從其係數（即迴歸模型賦予各項特徵的權重）推導出隱含價格；所謂隱含價格，即市場為一單位特徵所支付的金額。然而，該迴歸分析所估計的內容並未明確說明，這一點值得特別提及，因為本期隨後幾乎所有問題——涉及偏誤、內生性與識別問題——皆與「實際估計結果」與「預期結果」之間的差異有關。

迴歸分析通常被描述為透過將殘差平方和最小化（殘差即為實際銷售價格減去擬合方程式所給出的價格）來擬合一條直線，並據此得出斜率。雖然就涉及的算術運算而言，這種描述是正確的，但若論及分析目的，則會產生誤導。算術運算僅是手段；真正的目標是一個能描述整個市場（總體量）的數值，而不僅僅是手頭的銷售數據。

解讀記譜法。

P	售價。
$\mathbf{Z}$	某個物體所測量特徵的清單；這樣的清單稱為 向量。
$\mathbf{z}$	該清單中的一組特定數值，例如 1,650 平方英尺、7,200 平方英尺的地塊、無景觀、狀況評分 7.00。
$E[\,]$	期望值：所有可能數值的平均值，每個數值均以其機率為權重。
$\mid$	“已給定”。
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	在所有特徵均等於 $\mathbf{z}$ 的物業中，價格的期望值。
ε	銷售額與該預期值的偏差。
u	一筆交易的結構性錯誤：其價格減去因果關係所指明的合理價格。

$\widehat{p}$	由擬合方程式得出的數值。
$z_{\text{GLA}}, \dots$	一項特徵的數值：建築總面積（GLA）及地塊面積（以平方英尺為單位）；景觀與翻新狀況：是則為 1，否則為 0；評分範圍為 0.00 至 10.00。

設定以下特徵向量：$\mathbf{z}$——也就是說，面積為 1,650 平方英尺，地塊面積為 7,200 平方英尺，無景觀，且房況為「良好」（在《Journal》的房況評分標準中為 7.00，詳見範例說明）。在市場上，具備此特徵向量之房產的價格各不相同。價格之所以不同，是因為房產存在該向量未能涵蓋的差異、買賣雙方各不相同，以及協商結果未必總是達成相同價格。在該市場中，存在一個與 $\mathbf{z}$ 相對應的完整價格分佈。此分佈的平均值即為在 $\mathbf{z}$ 條件下價格的條件期望，寫作 $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$；其一般定義由科爾莫戈洛夫（Kolmogorov，1933）提出。手頭銷售價格的平均值是此期望值的估計值，而非期望值本身。

由於房產的特徵涵蓋了整個特徵空間，條件期望便勾勒出一條曲面：在每個點上都有一個數值，即具備該特徵之房產的平均價格。該曲面稱為 條件期望函數，或簡稱 CEF。這是市場的特徵，而非屬於任何特定資料集的屬性——即使從未有任何房產被估價過，它依然存在。圖1 針對本例繪製了該曲面。

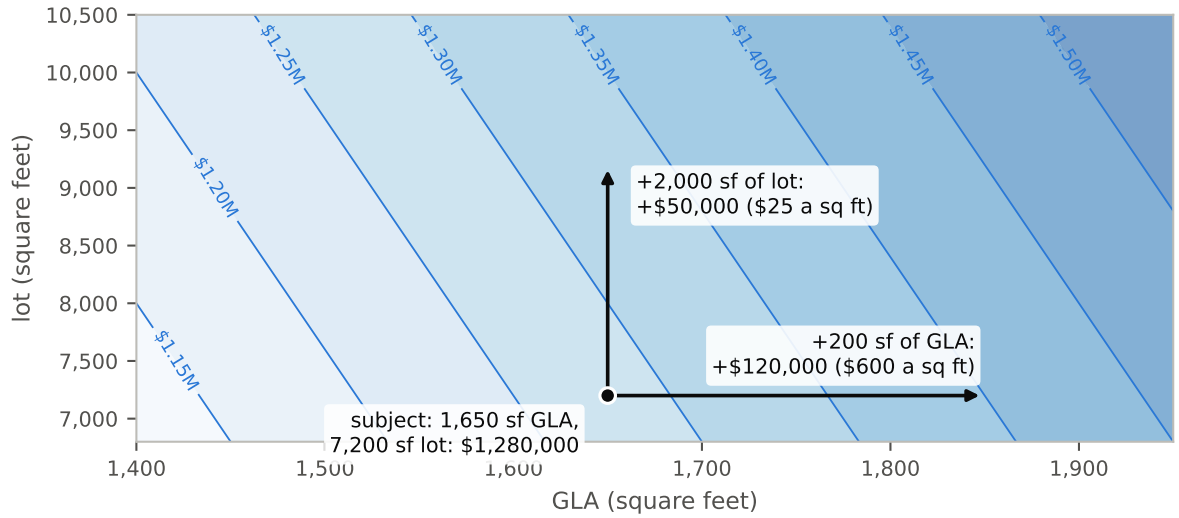


Figure 1: 所建構的帕西菲卡（Pacifica）市場之條件期望函數（範例），適用於無景觀、條件評分 7.00 且未經翻修的住宅，以地形圖形式呈現：每條線連接平均價格相同的總可租賃面積（GLA）與地塊組合，且平均價格越高，陰影越深。標記的點即為本條目所列的房屋，其總可租用面積（GLA）為 1,650 平方英尺，地塊面積為 7,200 平方英尺，位於 $1,280,000 。兩支箭頭代表兩組斜率，即價格變動率：總可租用面積增加 200 平方英尺，平均價格上升 $120,000 ，即每平方英尺 $600 ；地塊面積增加 2,000 平方英尺，平均價格上升 $50,000 ，即每平方英尺 $25 。

有兩項事實使得 CEF 成為估計的自然目標。首先，在 $\mathbf{z}$ 中的所有函數中，CEF 是能將預測誤差平方的期望值最小化的那個：當你必須僅根據 $\mathbf{z}$ 來推測價格，且以誤差平方作為評斷標準時，$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ 便是你能做出的最佳推測。其次，任何結果皆可表示為

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

的形式，其中第二個方程式並非假設，而是一項恆等式，因為根據定義，偏離條件均值的偏差其條件均值為零（Angrist、& 、Pischke 2009，第 3 章）。

本條目位於條目 008（遺漏變數偏差）至 010（參數辨識）之前，因為這些條目均探討迴歸所推估的結果是否為所關注的條件期望值（CEF）。等式 $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ 本身始終成立，因為 ε 被定義為

與條件平均值的距離。可能失效的情況是：對於另一種誤差——即結構性誤差（在條目 009（內生性）中以 u 表示）——同一條件（條件均值為零）不再成立；此結構性誤差正是價格與估價師欲測量的因果關係之間的差異。該誤差會隨特徵而變動。例如，當某個影響價格的特徵被遺漏時，就會發生這種情況；當價格反作用於某個特徵時——例如，市場待售天數（DOM）通常隨價格上升而增加，因此若使用 DOM 來解釋價格的迴歸分析，便會汲取部分價格本身對 DOM 的影響，這正是為何少有分析師將 DOM 納入淨售價的迴歸分析中；或是當某個特徵的測量存在誤差時。遺漏變數偏差（條目 008）與 內生性（條目 009）即探討此類情形；而「參數識別」（條目 010）則探討更根本的問題：銷售數據究竟能否反映該比率。

估價實務中何處遇到。 一位估價師若表示「在該地區，一棟面積為 1,650 平方英尺且無景觀的住宅，售價約為 $1.28 百萬」，這屬於條件性預期。此處使用的詞彙是「約」。該陳述並非聲稱每棟此類房屋的售價皆為 $1.28 million；而是指 $1.28 million 是此類房屋成交價格的平均值。透過使用「約」一詞，該估價師承認個別成交價格會圍繞該數值有所波動。

銷售比較網格是一種用於估算目標物體在特徵向量處 CEF 值的方法；每個可比物件皆為從該可比物件特徵向量處的價格分佈中擷取的觀測值；每次調整皆會將該觀測值沿著 CEF 曲面朝目標物體向量的方向進行位移；經調和後的指標隨即可提供標本點處 CEF 高度的估計值。從結構上來看，當其調整值從銷售數據中提取時，該網格可視為條件均值的簡單非參數估計量（即不假設曲面存在任何公式）——其採用局部平均與手動指定的斜率，而非普通最小二乘法（OLS）；從成本或判斷中得出的調整值屬於結構化意見，而非此類的估計值。

以這種方式構建網格，能將估價師未言明的假設揭露出來。每當使用可比物件時，便假設條件期望值（CEF）足夠平滑，以致鄰近點的數值與標的物所在點的價值具有關聯性。線性調整假設該特定特徵的 CEF 斜率在所涵蓋的範圍內大致恆定。賦予三項指標同等權重，則假設每項指標估算的條件均值相同、均無系統性偏差，且精確度相近。這些假設均不罕見；它們皆涉及曲面的形狀，且一旦將該曲面命名，這些假設便會成為討論的議題。

這種框架也釐清了關於區間的常見混淆。不確定性主要分為兩類：一類是關於 CEF 的位置——即擬合曲面與真實平均值之間的偏差；另一類則是個別價格圍繞該平均值的分散程度。信賴區間僅涵蓋前者；預測區間則涵蓋兩者，因此總是兩者中較寬的那一個。在《期刊》的主要迴歸方法 MARS 中，earth 套件（Milborrow 2026a）會根據第二個模型——其方差模型（Milborrow 2026b）——為某個研究對象提供預測區間；該方差模型用以估計價格波動範圍在市場中的變化情況。其前提條件是：交易案例數量充足，且誤差大致呈正態分佈且彼此獨立；該套件會報告交易價格落在該區間內的頻率，這便是驗證依據。在基於 RCA 的估價中，根據銷售比較法，標的物之市場價值等於模型估算的售價加上估價師估算的殘差。在上述條件成立的情況下，方差模型會給出一個區間，標的物之銷售價格有 95% 的機率會落在該區間內。當估價師被問及「您有多確定？」時，通常是詢問個別價格的分散範圍（預測區間），而他們通常會回答對平均值的確定程度（信賴區間）。

為估量值——也就是正在估計的母體特徵——命名，是一項具有論證價值的行為，因為若無此命名，便無法對結論進行判斷。陳述「調整值為 $100,000」目前尚無法被視為正確或錯誤。唯有當我們說：「在總居住面積（GLA）、地塊及房況保持不變的情況下，有景觀與無景觀物業之間的條件平均售價差異為 $100,000」時，我們才提出了一項主張，而這項主張可能因「保持不變的變數」、「所指的樣本群體」以及「涉及的單位數量」等理由而受到質疑。

對結論可辯護性的意義。 由此衍生出三項可辯護性的後果。

選擇一組條件集（即保持不變的特徵）屬於方法論層面的考量：它定義了估計量。至於數據能否估計該估計量，則是另一個問題，屬於「參數識別」的範疇。表達式 $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ 與 $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ 代表不同的函數，它們可能具有不同的數值和不同的斜率。當評估師將一個變數納入評估框架時，並非僅是改善估計結果；而是改變了被估量值。合理的做法是明確說明價值意見所依據的條件集。

「在其他條件不變的情況下」這一表述描述了估價師在分析中的推理方式，且具有明確的涵義。在 CEF 框架內，它意指比較僅在單一特徵上有所不同的兩個特徵向量之條件均值。這是一項與總體相關的陳述，當市場數據充足時，可據此進行驗證。其背後的分析通常會記錄於工作檔案

中——即《美國專業評估實務準則》（USPAP）的「記錄保存規則」要求估價師必須保存的委託案紀錄——而非載入報告中。

殘差散佈是資訊，而非令人尷尬的來源。價格圍繞條件期望函數的散佈是市場的一項特徵；在價格圍繞該函數散佈範圍極廣的市場中，任何單一數值的估計——無論採用何種方法——都將伴隨著極大的不確定性。若在陳述數值時未提及此波動範圍，便會使結論顯得比市場實際情況更為精確。

估價計算示例。 《第 1 期》中列出的八項 Pacifica 可比價格，是一個無雜訊的樣本：它們是為了精確滿足單一線性方程式而構建的。當將這八個價格以總可租面積（GLA）、地塊、景觀、屋況及翻新指標為自變數進行迴歸分析時，每個價格都能精確重現至美元為單位——毫無殘差——且迴歸結果完全還原了構建這些價格所依據的方程式，各項係數完全吻合：

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

此處的「狀況」指的是本《期刊》所採用的狀況評分：這是根據該房屋所在的定義市場區域內周邊房屋狀況，對其狀況所作出的評估。該評分基於估價師對該市場區域的理解，且不應與在同一市場區域執業的同業估價師的理解存在重大衝突。該評分範圍為 0.00 至 10.00：即該市場區域內狀況較差的房屋所佔比例，除以十。分數 5.00 表示該市場區域內有一半房屋的狀況較差；9.00 則表示十間中有九間狀況較差。第 1 期以文字描述房屋狀況，並為其迴歸分析編碼為 1 至 3；根據本期刊的評分標準，文字描述對應的數值為：一般 5.00、良好 7.00、極佳 9.00；因此第一期中的一級對應兩分，而市場每分價格為 $20,000。最後一項是建模數據賦予翻新工程的價格差異：$60,000，高於一棟擁有相同總可租面積（GLA）、地塊、景觀及狀況評分的房屋。這並非翻新工程本身的價格；它代表翻新所帶來的、而其他特徵未記錄的任何價值（項目 008，遺漏變數偏差）。

這正是針對建構出的 Pacifica 市場所建立的 CEF。必須釐清剛才所描述的究竟是什麼樣的對象，以及為何能如此精確地加以描述。這份資料集是經由建構而成的，而建構出的資料集事實上可以是無雜訊的；真實的資料集則永遠不可能如此。建構此資料集的優勢在於，它能徹底消除價格中的隨機雜訊——每個價格都精確符合公式——因此，在第 008 項（遺漏變數偏差）至第 010 項（參數識別）中，估計值與目標值之間的任何差異都不可能源自雜訊：每種情況要麼是偏誤，要麼（在「參數識別」中）是識別失敗。

此範例將「狀況」視為一項具有美元費率的特徵，這與傳統估價方法及《期刊》第 1 期所採用的做法一致；而條目 008（遺漏變數偏差）、009（內生性）及 010（參數識別）則說明了這種做法會產生哪些問題。傳統的估價方法並非本期刊所採用的「殘差約束法（RCA）估價法」。在殘差約束法中，迴歸分析僅採用可測量的特徵；「狀況」與「品質」則是刻意排除在外的。迴歸分析無法解釋的售價部分即為殘差。在編輯所處的加州市場中，可測量的特徵通常能解釋售價變異性的約 80%，其餘約五分之一則歸因於殘差。估價師會依據其評分作為指引，在「殘差成分價值貢獻之總和必須等於可比物件的殘差」這一約束條件下，將殘差分配至狀況、品質以及數據未測量的其他特徵。價值結論並不取決於估價師如何分配殘差——RCA 論文的證明 II（Craytor 2026，第 36 頁）：在「所有殘差組成部分的價值貢獻總和必須等於可比物件的殘差」這一約束下，改變殘差的分配方式，對最終的價值結論並無影響。因此，狀況係數從未被估算，也從未被主張；估價師賦予狀況的權重，僅是那些已經測量特徵（包括樓齡在內）所已考量範圍之外的狀況因素。

若將第 1 期迴歸與此 CEF 進行比較，則可對該迴歸作出判斷——儘管首先必須釐清一項區別。一般而言，普通最小二乘法（OLS）迴歸並不會重建其目標的條件期望函數；相反地，它會找出該函數的最佳線性近似，也就是線性投影，而這兩者僅在條件期望函數為線性時才一致。像 MARS 這樣的非參數方法則不需要條件期望函數是線性的：它以分段方式近似條件期望函數，在曲面彎曲處設有鉸鏈點（比率變化的點），在曲面扭轉處設有交互作用項（取決於另一特徵的比率），因此遵循的是一條非線性條件期望函數，而線性投影會將其撫平。這仍然是對同一對象的近似，而後續條目中關於省略變數、內生性與識別性的問題，也以完全相同的方式適用於此。上述的五變數 CEF 屬於線性關係，這正是為何包含重建指標的迴歸模型能夠精確重現該 CEF 的原因。以四項特徵為條件（排除翻新指標）的第 1 期迴歸，估算了 $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$ 的最佳線性近

似值，並在將條件重新表述為期刊評分後，得出結果（第 1 期刊載的截距為 80,777，以及根據其 1–3 編碼的每一步所對應的 49,824；兩者為相同的擬合結果），

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

每個係數都與其上方的係數不同。一旦將迴歸描述為直線擬合，便無需再多做闡述：我們有兩個模型和兩組數值。然而，在 CEF 方法下，可以得出兩項精確的論述。首先，這兩組迴歸是以不同的變數集為條件的，因此近似了不同的條件期望函數：

$$E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}, \text{remodel}].$$

在一個市場中，當某些經翻新與未經翻新的房產共享相同的四項特徵時，這兩項函數在這些點上的取值便會有所不同。在此小型的人為市場中，沒有兩處房產具備完全相同的四項特徵，因此這兩項函數在每處房產上雖結果一致，但形式卻有所不同：第二項函數在特徵上呈直線關係，而第一項則非如此。在每種情況下，迴歸分析僅提供其目標變數的最佳線性近似值。這兩項目標變數均為有效的分析對象。其次，只有那個包含五個變數的函數，其係數可被解讀為隱含價格——其中「翻新係數」即為具有相同總可租面積（GLA）、地塊、景觀及狀況評分之翻新房屋與未翻新房屋之間的價格差——而條目 008（遺漏變數偏差）則闡明了箇中原因。

第 1 期中 Comp H 的殘差，恰恰說明了這種區別有多麼重要。若將第 1 期的八項特性視為代表整個市場，則每個四變數特徵向量皆與這八項特性中的一項完全吻合，因此四變數 CEF 會精確地穿過所有八個價格——其中之一即是 Comp H。Comp H 與四變量 CEF 之間的偏差為零；其第 1 期殘差為 $46,455，即其與擬合的四變數線性迴歸（即該八項屬性市場的線性投影）之間的差異量——而翻新工程的影響，恰恰隱藏於該投影與 CEF 之間的差距之中。採用五變數規格時，投影與 CEF 便完全一致，偏差也隨之消失。該殘差並非源自 Comp H 本身，而是源自規格設定。

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

---

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
```

```
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ======================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ======================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).
```

```
% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.

local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").

% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.

conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
```

```
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE — THE GENERATING FUNCTION
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).

%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).

% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
```

```
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).

% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪ range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").

% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪precision.").

% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

遺漏變數偏誤 (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

形式定義。 「遺漏變數偏誤」是指當一個影響價格的特徵被排除在模型之外，且該遺漏特徵與其中一個已納入的特徵呈正相關時——在已納入的其他特徵，而輔助迴歸（即針對被排除變數與納入變數間關係所進行的第二個迴歸分析）正是用來衡量此現象。此時，被排除變數的影響便會滲入納入變數的係數中（即模型賦予各變數的每單位美元值）。

直觀說明。 某筆成交價之所以不準確，可能是因為其中包含其他特徵的數值。第 1 期的 Comp H 成交價比根據其四項記錄特徵進行迴歸分析所預測的價格高出 $46,455。原因如第 1 期《潛在變數》所揭露，是近期進行的廚房翻新工程；該條目指出，此工程約為該房產增值 $60,000。「屋況」雖列於特徵清單中，但並無任何記錄顯示曾進行翻新，而翻新所帶來的價值也未出現在資料中。該價值並未消失，而是透過已納入特徵的比率反映出來，因為這些特徵在實際成交中恰好與其相關聯。要讓這種情況發生，必須滿足兩個條件：缺失的價值必須對價格產生影響，且必須與清單中某項特徵一同出現。當其對價格產生影響卻未與任何特徵相關聯時，係數是正確的，只是散點範圍會更寬。無論一項特徵對應單一係數或多個係數，此現象皆成立：《期刊》的主要迴歸方法 MARS（多變量自適應迴歸樣條，Friedman 1991）會根據特徵數值的不同區間賦予其不同的率值；在此情況下，借用的數值會分散在這些區間中，而非集中於單一數值，但基於相同原因，該數值確實存在。

給想了解運作機制讀者的參考連結： 在一般迴歸中，率（rate）即為係數——也就是模型賦予某個特徵增加一個單位所對應的金額——而借用值的數值有精確的計算公式：被剔除特徵本身的係數，乘以其與納入特徵之間變動的強度；而後者即為被剔除特徵對納入特徵進行輔助迴歸所得的係數。該條目詳細闡述了此公式（此為線性情況），並進一步展示在「網格法」（grid）中同樣存在的滲漏現象——在此方法中，估價師的配對成交案例與係數一樣，同樣會傳遞此滲漏。該條目專為從市場數據中獲取調整值的估價師而撰寫。

本期範例的重點與非重點。在第 007 篇（條件期望）至第 010 篇（參數識別）中使用的「帕西菲卡」建模市場，將車況視為具有美元單價的特徵——這與傳統估價方法及《期刊》第 1 期所採用的做法一致——而本例正揭示了此方法的謬誤所在。傳統的估價方法並非本期刊所採用的方法，而是基於 RCA（殘差約束法）的估價法——即第 1 期（Craytor 2026）所提出的「殘差約束法」——該方法將狀況與品質排除在迴歸分析之外；條目 007（條件期望）闡述了具體做法。讀者應汲取該範例的教訓，而非照搬其具體規格。

房屋狀況、狀況評分以及翻新工程。這三者常被混為一談。房屋 狀況 指的是房屋的現狀：裝潢的磨損程度、設施系統的使用年限，以及積壓的維護需求。狀況評分 則是針對該現狀所做的評估，並以該房屋所處的特定市場區域內周邊房屋的狀況為基準。該評分基於估價師對該市場區域的理解，且不應與在同一市場區域執業的同業估價師的理解產生重大衝突。在本期刊中，其範圍為 0.00 至 10.00：即該市場區域內狀況較差的房屋所佔比例，除以十。分數 5.00 表示該市場區域內有一半的房屋狀況較差；9.00 則表示十間中有九間狀況較差。此分數僅為估算值，兩間分數相同的房屋實際狀況仍可能有所不同。翻新工程 既非「狀態」亦非「分數」，而是一項「事件」：指在近期某段期間內，為改變房屋而進行的工程。其價值在於被改變的項目——即房屋狀況，以及通常包含的品質、建材與裝修——並以市場對這些項目的報價為基準。翻新工程的影響通常主要體現在房屋狀況上，對品質的影響較小，這主要是由於人工成本所致；不過在某些翻新案例中，透過品質提升所帶來的附加價值反而更高。若兩棟房屋在所有當前與價值相關的特徵上完全相同，其中一棟經過翻新、另一棟從未翻新，兩者的價值應相同；市場所支付的，是翻新所產生的狀況

與品質，而非單純因為進行了翻新。因此，翻新並非一項具有獨立價格的特徵。當資料集在「屋況分數」旁包含「翻新指標」時，該指標代表翻新所帶來的、而模型中其他特徵（可使用面積、地塊、景觀及屋況分數）未記錄的內容：超出分數所顯示範圍的屋況，以及資料集未記錄的品質。這正是《潛在變數》（*Latent Variable*）第 1 期中關於 Comp H 翻新工程「使其房產總價值增加約 $60,000」這項陳述的解讀方式，也是本條目範例的核心所在。

要產生偏誤，必須同時滿足以下兩個條件：被排除的特徵必須會影響價格，且其變化必須與其中一個被納入的特徵同步。若任一條件不成立，則不會產生偏誤。

這項兩部分的要求之所以重要，是因為該規則的常見說法——即「省略重要變數的模型會得出錯誤答案」——按其表述本身而言是錯誤的。若某個特徵會影響價格，但與任何已納入的特徵均無同步變動關係，它會擴大價格在模型周圍的分散程度，進而擴大標準誤差（用以衡量估計係數與極大樣本所得數值之間的偏差），但並不會改變係數本身的數值；截距（模型中的常數金額）會吸收該被排除變數的平均貢獻。在此情況下，失去的是精密度，而非準確度。另一方面，若某個變數雖與納入的變數呈正相關，但對價格毫無影響，則完全不會造成任何損失。唯有當上述兩種情況同時成立時，才會產生偏誤。

其運作原理是透過代入法。如果影響價格的某個特徵未包含在迴歸變數（即迴歸分析用來解釋價格的特徵）中，普通最小二乘法（OLS）並不會直接將該特徵的貢獻視為未解釋。那些與缺失變量呈正相關的納入變量，會充當該缺失變量的部分替代變量，而其係數會納入它們所能預測的缺失變量效應之部分。納入變量的係數不再僅代表該變量本身的效應；而是該變量本身的效應，加上它所「借用」的缺失變量效應之部分。

偏誤總是與特定問題相關。未包含「重新建模」指標的模型係數，對於某個問題而言是正確答案——即在這些銷售案例中，價格會隨著條件分數如何變化，且分數所包含的所有相關因素皆一併納入考量 ——但若將其解讀為「在其他變數均保持不變的情況下，市場對每點車況評分所對應的價格」，這便是調整分析的解讀方式，此時這些係數便成了錯誤的答案。該模型並非因為存在其他特徵而錯誤；而是其係數對於當前的應用方式而言並不正確。

借用份額具有精確的大小，由一個公式給出。對於被排除的特徵 w ，其真實係數為 β_w ；此時，被納入特徵 z_j 的係數偏差為

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

，其中 $\widehat{\beta}_j$ —— 帽子符號表示估計值 —— 是迴歸對 z_j 所估計的係數，而 δ_j 則是 z_j 在輔助迴歸中，針對 w 對所有被納入特徵所計算出的係數。這是 Theil 的公式,[1] 根據擬合的迴歸模型計算得出，若使用被排除特徵的估計係數，該公式在每個樣本中均完全成立；若使用真實係數，則在平均層面上成立。

乘積形式即為線性情況。在 MARS 模型中，被排除特徵的影響會被與其相關的那些區段所吸收，因此偏差會分散在這些區段之中，而非集中在單一係數上；但偏差確實存在，且成因相同。

這個公式比表面上看起來更有用，因為即使這兩項因素都無法量化，通常仍可根據市場知識為其賦予正負號。當被排除的變項會推高價格（$\beta_w > 0$），且與某個已納入變項呈正相關時（$\delta_j > 0$），在其他已納入變項保持不變的情況下，該變項的係數便過高。若估價師僅知曉這兩項關係的方向，便能掌握誤差的方向。需注意一點：δ_j 是指在其他納入特徵保持不變的情況下所建立的關係；當納入特徵超過一項時，簡單相關係數（-1 至 $+1$ 所提供的數值，用以衡量兩項特徵如何同步漲跌，且忽略所有其他變數）可能呈現相反的趨勢。在以下範例中，居住面積與翻新指標呈正相關（相關係數 $+0.09$），但其 δ 值為負，因此其相關係數過低。

估價實務中何處遇到。 銷售比較表 可以寫成一種加法模型，其結構與迴歸分析相同——即人工挑選的幾項特徵，每項特徵對價格進行美元調整——而當其調整值從市場數據中提取時，便會像任何迴歸分析一樣受到遺漏變數偏差的影響。該表格中的行即為納入的特徵。任何會影響房價但未被列為行項的房屋特徵，皆被排除在外。

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

常被忽略的因素包括：狀況評分未能涵蓋的狀況細節、未記錄品質評分的房況、平面圖的實用性、自然採光、噪音影響、建築區塊內的具體位置、賣方的出售動機，以及房源刊登所投入的行銷力度。上述各項皆可能影響價格，其中許多因素往往與評分表已納入考量的項目相輔相成。

翻新是一個極具參考價值的案例，因為相關紀錄雖已留存，但仍存在資訊洩漏的情況。統一住宅估價報告（URAR）會記載廚房和浴室是否經過更新或翻新，以及具體的翻新期間；而統一估價資料集（UAD）中的狀況定義本身，則取決於更新的程度。然而，該評估表格中設有「狀況」與「品質」兩欄，卻未設有「翻新」一欄——這在探討市場對房屋狀況的定價時是合理的，因為「狀況」與「品質」兩欄已涵蓋翻新所帶來的效益；若再增設第三欄，便會造成重複計算。倘若問題轉為「擬議中的翻新工程將如何影響該房屋的價格」，在將「狀況」與「品質」視為恆量時，便剝奪了翻新工程發揮作用的途徑；條目 009（內生性）正是探討此問題。這種「洩漏」源於評分系統未能涵蓋的面向。在一個市場中，若最高房況評分主要屬於近期翻修的房產，且翻修帶來的價值未被評分系統記錄，那麼傳統估價中從這些交易中提取的房況調整值——無論是透過配對銷售法，還是包含房況變數的迴歸分析——都會將該價值一併納入。根據泰爾（Theil）的公式，此項調整值便會過高：它不僅包含房況本身的影響，還包含評分系統未記錄的部分價值。若估價師採用此調整值，並將其套用至因維護良好而獲得最高評分的房屋，調整幅度將會過大。根據《期刊》的「殘差約束法」，不會提取任何狀況率。估價師會根據其判斷，將每筆可比物件的殘差，分配至房屋狀況、品質以及數據未測量的其他特徵，且須遵循一項約束條件：各殘差成分價值貢獻的總和必須等於該可比物件的殘差。如此一來，翻新工程的價值將由估價師依其判斷進行分配，而非由單一項目承載。

剛才所述的「洩漏」現象，正是對估價師針對市場導向調整所提出異議的更精確闡述，即源自某一組資料集的調整值難以有效轉移至其他情境。原因在於，所提取的調整值既包含已命名的效應，也包含隨之而來的未命名效應，而其組成方式取決於原始資料集中各項因素之間的關聯性。

另一個例子是，在傳統估價中，所謂的「配對成交案例」——即兩筆成交案例在除待評估特徵外的所有方面均完全相同，而價格差額被解讀為該特徵的價值——所得出的數值往往高得難以置信。原因可能並非測量誤差，而是「洩漏」：這兩筆交易不僅在所述特徵上有所不同，還包含與該特徵相關的其他因素，而價格差異正是由這兩者共同造成的。

對結論可辯護性的意義。 一份未探討「遺漏變數偏誤」的報告，其享樂調整與網格調整將因此面臨此項質疑。

此偏差無法從擬合統計量中察覺。 一個模型可能具有較高的 R^2（模型重現價格變異性的比例）、較小的殘差（售價與模型預測價格之間的差異），且其係數通過了常規的統計檢定（t-檢定，用以判斷係數是否合理地等於零），但仍可能存在嚴重的偏誤，因為偏誤源自特徵間的相關動態，而非殘差的大小。將 R^2 用作模型可靠性的證明並不能解答這個問題。在下面的例子中，R^2 為 0.97，而條件係數的誤差高達 74%。

更多的數據並不能解決問題。隨著樣本規模擴大，偏差並不會隨之縮小。若從同一個市場中，排除同一項特徵後取得一千筆銷售資料，所得到的估計值仍會以同一個錯誤數值為中心，只是估計範圍變得更窄：標準誤差會圍繞著這個帶有偏差的估計值縮小，這比圍繞該值形成寬廣的區間更為糟糕，因為報告看起來會顯得更為篤定。MARS 亦是如此：更多的銷售資料會使擬合曲面更平穩，但仍圍繞著相同的偏誤結果；地球的 `varmod` 區間衡量的是價格的分散程度，而非偏誤。這糾正了《第一期》中關於 潛在變量的論點，該論點曾指出偏誤會隨著更多比較物件而縮小，且其他係數存在向上偏誤。偏差並不會隨著交易量增加而縮小；在《第一期》自身所列的八筆交易中，如同下文的十六筆交易一樣，景觀、GLA 和地塊係數均存在向下偏差；僅有條件係數存在向上偏差。

即使無法得知偏誤的幅度，通常仍可對其方向進行合理化說明。在傳統估價中，當從成交案例中提取狀況調整值——無論是透過配對成交案例，還是透過包含狀況變數的迴歸分析——實務上的做法並非斷言該調整值是無偏的，而是列出可能被忽略的特徵，運用市場知識為 β_w 及 δ_j 中的各項特徵賦予正負號，並說明由此產生的偏誤方向。「房況調整值可能被高估了。多數評分最高的成交案例都是近期翻新過的房產，而這些翻新帶來了數據中未記錄的改善，例如新的廚房和裝潢。

這些改善推高了價格，且主要出現在評分較高的成交案例中，因此其價值的一部分已被計入房況調整值中」是一項合理的陳述。這兩項要求均已滿足，且指向相同結論：被排除在外的改善措施推高了價格（β_w 為正值），並與高分交易相關（δ_j 為正值），因此偏差呈上升趨勢。這樣的陳述將一個無法量化的問題轉化為一個已被承認且具有明確方向的問題，這正是讀者用以權衡結論所需要的。在「殘差約束法」下，並未提取任何狀況率，因此關於「狀況」的問題也不存在。

估價計算示例。 Pacifica 資料集 的十六處房產擴充資料，針對每處房產，記錄了總居住面積（GLA）、地塊面積、景觀、狀況評分、觀察到的翻新指標，以及售價。由於每個價格皆是根據已知公式計算得出，且不含隨機成分（資料無雜訊），因此使用正確特徵的迴歸模型能精確還原該公式，而任何與該公式的偏差皆屬偏誤，完全不包含雜訊成分。

Comp	GLA (sf)	地塊（平方英尺）	檢視	Cond	翻新過	Price（$）
A	1,650	9,000	是的	7.00	不	1,425,000
B	1,650	7,200	不	7.00	不	1,280,000
C	1,850	7,500	不	7.00	不	1,407,500
D	1,450	7,000	不	7.00	不	1,155,000
E	1,700	8,000	是的	9.00	不	1,470,000
F	1,550	7,100	不	5.00	不	1,177,500
G	1,700	10,500	不	7.00	不	1,392,500
H	1,600	7,300	不	7.00	是的	1,312,500
我	1,750	8,200	不	9.00	是的	1,465,000
J	1,600	7,600	不	7.00	是的	1,320,000
K	1,900	9,500	是的	9.00	是的	1,687,500
L	1,500	6,800	不	5.00	不	1,140,000
M	1,800	8,800	不	7.00	不	1,410,000
N	1,650	7,400	是的	7.00	不	1,385,000
O	1,550	7,900	不	9.00	是的	1,337,500
P	1,720	9,200	不	5.00	不	1,332,000

比較樣本 A 至 H 均為第 1 期，其已公布的屬性與價格均未變更；第 1 期以文字描述品相，並以 1 至 3 為代碼進行迴歸分析；根據本期刊的評分標準，文字描述對應「平均」5.00、「良好」7.00、「極佳」9.00，因此第 1 期的每一個等級變化相當於兩分。Comp H 的翻新工程——在第 1 期中已揭露為其殘差來源，但未被記錄為變數——現已納入記錄。市場對每點狀況評分支付 $20,000。在建模數據中，一棟經翻修的房屋售價比擁有相同總可租用面積（GLA）、地塊、景觀及狀況評分的房屋高出 $60,000。這 $60,000 並非翻修行為本身的價格；它代表著翻修所帶來的、而其他特徵未能記錄的價值。翻新過的房屋平均狀況評分也較高（8.20 對比 6.64），因此翻新指標會隨其包含的狀況評分波動，而這正是偏誤所要求的第二項條件：$\mathrm{corr}(\mathrm{remodel}, \mathrm{cond}) = 0.55$。

針對同一組十六項房產特徵進行的兩項迴歸分析：

	翻新部分已省略	翻新工程已包含在內	偏見
攔截	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586.64	600	−13.36
洛特	24.32	25	−0.68
檢視	79,178.46	100,000	−20,821.54
條件（每項）	34,815.56	20,000	+14,815.56
翻新	—	60,000	
R^2	0.9733	1.0000	

翻新線上的 $60,000 並非翻新工程的價格。在此建構的資料集中，這是指在總可租賃面積（GLA）、地塊、景觀及評分均相同時，附帶於翻新指標上的價格差異；這正是「恢復生成函數」所恢復的內容。

條件係數高出 \$14,816 一個點——其報告顯示每點條件值為 \$34,816，而市場數據為 \$20,000，高估了 74%。觀點係數低了 \$20,822。這兩項誤差在擬合結果中均無法察覺：未包含「翻新」指標的模型，其 $R^2 = 0.9733$ 及殘差——除了三筆接近 \$35,000 的交易外——看起來都很普通。無論是 R^2 中的結果，還是對係數的檢定，均未顯示任何異常跡象（若這些殘差為隨機誤差，則所有係數在慣常的 5% 顯著水準下均會通過該檢定）。

泰爾（Theil）公式 能精確解釋這些數值。將「remodel」指標對所包含的四個特徵進行迴歸分析，可得 $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ 及 $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$。接著

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

與觀察到的偏移量完全吻合。該偏差並非僅能由公式近似解釋；它本身 就是該公式。雜訊的影響比預期中要小：即使在存在雜訊的數據下，該公式在兩組擬合迴歸（不含與包含「remodel」指標）之間仍完全成立，只要將指標的估計係數 $\widehat{\beta}_w$ 取代 β_w；相較於真實係數，該公式在多組樣本的平均值上依然成立。

「觀點係數」值得我們再細細端詳一番，因為它的偏誤方向恰好相反，而箇中原因頗具啟發性。在其他特徵保持不變的情況下，本樣本中擁有景觀的房產較少進行翻新（$\delta_{\text{view}} < 0$）。因此，景觀係數被壓低而非抬高：它被 \$20,822 低估了，而房況係數則被 \$14,816 高估了。這兩種誤差是同一項遺漏所產生的獨立影響，而非彼此之間的轉移。若估價師僅針對狀況進行推論，根本不會預料到景觀調整會出現誤差——然而，景觀調整值被低估 21 百分比，正是該同一項遺漏所直接導致的後果。

實際上，損壞往往集中在估價師最不可能察覺的地方。首先考慮一下，這個存在偏誤的模型作為 預測變數會產生什麼結果。以一處與比較物件 N 完全相同、未經翻修的標的物為例——總樓面面積 1,650 平方英尺，佔地 7,400 平方英尺，擁有景觀，且狀況評分為 7.00 ——該模型預測的價格為 \$1,386,914，而實際平均價格為 \$1,385,000 美元的實際平均價格——根據條目 007（條件期望）的五項特徵公式，並考量翻新因素 = 0 ——誤差為 \$1,914，即 0.14 百分比。在全部十六筆交易中，典型誤差約為 \$21,000，因此該模型雖存在嚴重偏誤，但預測結果仍尚可接受，這並非巧合：OLS 會針對所給的樣本進行擬合，而這些帶有偏誤的係數恰恰是最接近樣本價格的那些。預測準確度並不能作為排除遺漏變數偏誤的證據，而交叉驗證 —— 即在未納入擬合的銷售資料上測試模型 —— 亦無法排除此偏誤：良好的交叉驗證結果並不能證明係數沒有偏誤，因為當特徵的組合方式與擬合結果一致時，即使模型規格錯誤，仍能產生良好的預測結果。依序排除各房產特徵後，兩項最大的誤差——K 處的約 \$56,000 以及 G 處的 \$48,000——皆出現在符合本樣本模式的房產上；在此模式中，高狀況評分多屬經翻修的房屋；E 雖打破此模式，但以約 \$45,000 排名第三；而 H 和 J，同樣打破此模式，則分別以約 \$41,000 排名第四和第五。此處的數據不含雜訊，因此這些誤差全都源自被遺漏的「翻新」指標，而非雜訊；但在實際銷售中，由於也存在雜訊，僅憑誤差的大小無法判斷其源自被遺漏的特徵，還是源自普通的殘差波動。

一旦將係數用作 調整而非預測規則，損害便隨即顯現。一位從此模型中提取狀況調整值的估價師，每點適用 \$34,816，而市場數據則為 \$20,000 — 每點多計了 \$29,631，而市場數據為 20,000 — 且景觀調整值為 \$79,178，而市場數據為 \$100,000。該網格是逐一讀取迴歸係數的位置，而這正是偏誤所破壞的讀數。

在那些打破偏見所依據之模式的物業上，預測同樣會失準，而且失準得很嚴重。像本案這般維護良好的住宅（總可租賃面積 1,650 平方英尺，地塊面積 7,400 平方英尺），儘管沒有景觀、評分為 9.00（極佳），且從未進行翻新，其估價顯示為 \$1,377,367，而實際成交價為 \$1,325,000，高估幅度達 \$52,367（3.95%），因為在這些成交案例中，評分達 9.00 的房屋多半經過翻新，而該模型的房屋狀況評分會將翻新工程的 \$60,000 納入評分考量。一棟與本案完全相同（視野，評分 7.00）但經翻修的住宅，其價格標示為 \$1,386,914，而對照物件的評分則為 \$1,445,000，低估金額為 \$58,086（4.02%）。這些屬於非典型物業—— 正是估價師最常受聘專門進行估價的物件，也是估價報告將被最仔細審閱的對象。

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
               multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
               adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
               sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
```

```
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).

stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
```

```
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).

remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪ .").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).

prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪ not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪ statement even when magnitude is unknown.").

practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪ carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪  remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
```

```
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪ it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪attribute.").
```

內生性 (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

形式定義。 內生性是指當自變項——即迴歸分析中用來解釋價格的特徵——與結構誤差——即價格減去因果關係所預期的價格值（而非擬合模型的殘差）——同步變動時，其估計係數便無法反映所關注的因果效應。其常見原因包括：遺漏某個特徵、價格對該特徵產生反作用、銷售量屬於選樣集，以及該特徵的測量存在誤差。

直觀說明。 某個比率之所以可能出現偏差，是因為房產特徵與價格之間存在相互影響。房屋在市場上待售的天數取決於開價：房產特徵在某種程度上是價格的結果，或是其他同樣推高價格的因素所致，例如市場上漲；而根據這些銷售數據測算出的比率，則將這兩種影響方向混為一談。無論是將單一比率套用至某項特徵的整個範圍，還是像 MARS （多變量自適應迴歸樣條，Friedman 1991）那樣，針對特徵的不同區間設定不同比率——這都需要仰賴外部變異來源，或是基於銷售數據無法驗證的假設——因為這種糾纏存在於市場本身，而非算術運算之中。估價師所能做的，是了解該特徵可能隨模型未納入因素而變動的四種方式（詳見下文），在資料集中辨識這些變動模式，並在將該資料集的比率當作「買方為該特徵所支付的價格」來使用之前，先釐清當前究竟是哪一種情況在起作用。

給想了解其運作機制之讀者的參考： 當某個特徵與模型中未納入的變項同步變動時，統計學家稱其為「內生變項」；該條目闡明了此條件的精確形式，並將其四大來源區分開來。統計文獻所提供的解決方案（主要是工具變數法），雖適用於一般迴歸分析，但在評估數據中卻極少能運用；該條目中亦有說明。與解決方案不同，此診斷方法適用於任何擬合方法。

此條目具有統計學背景，同時也涉及因果推論，因為它探討了回歸係數未能捕捉到估價師所期望之因果效應的情況。本條目旨在供那些將係數或配對銷售調整視為因果陳述的估價師參考。與條目 008（遺漏變數偏差）相同，本條目採用建構的「帕西菲卡」市場，該模型如同傳統估價方法般將房屋狀況納入迴歸分析；而《期刊》自身的方法——基於 RCA 的估價法——則未將房屋狀況納入（參見條目 007，條件期望），因此此範例僅作為對照，而非應遵循的範本。

「遺漏變數偏差」（參見第 008 篇 〈遺漏變數偏差〉）不應被視為一種具有獨立公式的獨立失誤類型，而應被視為一種更普遍情況的例子：內生性。

回顧條目 007（條件期望）的分解：$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$，其中 $E[P \mid \mathbf{Z}]$ 是具有特徵 $\mathbf{Z}$ 的房屋平均價格，而 ε 表示某棟房屋的價格相對於該平均價格的高於或低於程度，因此根據定義，$E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$。無論 $\mathbf{Z}$ 包含哪些特徵，此關係對條件期望函數（即該條目中的 CEF）均成立。若估價師希望獲得因果效應——在房屋其他所有條件確實保持不變的情況下，擁有景觀會使價格提高多少——則需再增加一項條件：自變項 不得與任何其他影響價格的因素同步變動。當其中一項自變項與其他影響價格的因素同步變動時，該自變項即為 內生變項。將因果關係寫為 $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$，其中每個 β_j 代表特徵 z_j 每變動一個單位對價格的影響。其誤差項為 結構誤差，寫作 u：即價格減去因果關係所預測的應有價格。這與 ε 不同，後者是與條件平均值的距離，根據其定義，在 $\mathbf{Z}$ 的條件下，其均值為零；u 可能會隨自變項而變動，而內生性條件正是指此項。

這個術語源自聯立方程組建模，在該領域中，若某個變數是在系統內部決定的，而非由外部提供，則稱為「內生變數」。在當前的用法中，它具有更機械化的含義：$\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$（Cov，即共變異數，用以衡量兩個量如何共同變動）— 因變數與結構誤差呈同步變動，因此擬合結果（OLS —— 普通最小二乘回歸 —— 或 MARS）無法區分兩者的貢獻，而將誤差變動的一部分歸因於因變數。

造成這種現象的原因有四種，必須將它們區分開來，因為每種情況所需的應對措施各不相同。

遺漏變數。 某個影響價格的特徵被遺漏，且其變動趨勢與某個已納入的特徵同步；此特徵便成為 u 的一部分，進而產生 $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$。這正是條目 008（遺漏變數偏差）的情況，其中「翻新指標」被遺漏。解決方法是測量並納入該特徵，或是推算出該偏誤在合理範圍內可能出現的最大值與最小值。

同時性。自變項不僅與價格相關，而且部分是由價格所引起，或與價格一同被解釋；因果關係是雙向的，而由於擬合結果（OLS 或 MARS）並未說明方向，因此會呈現兩者的混合結果。解決之道在於使用 工具變數 —— 即一個能驅動該自變數、但與價格無其他關聯（此處指計量經濟學意義上的「變數」，而非法律意義上的正式文件）的變數 —— 或是採用不同的分析設計。

抽樣。該樣本並非從結論所涉及的房屋中隨機抽取，且房屋能否被納入樣本取決於其價格。解決方法是建模說明樣本的抽取方式，或是重新定義結論所針對的群體。

測量誤差。該特徵的記錄不準確——例如兩位檢驗員的評分結果不同，或是居住面積是從紀錄中取得而非實際測量得出。記錄誤差會成為 u 的一部分，並隨記錄值一同變化，因此該係數會產生偏誤。在教科書中的典型案例——即 經典測量誤差，此處的誤差與真實值或模型中的其他任何因素皆無關聯——被誤測特徵的係數會被拉向零。房況評分可能並非此類情況：其誤差可能取決於房屋的實際品質，以及評分者觀察到的其他因素。對於此類誤差，偏誤並無明確的方向。解決之道在於改進測量方式，或是針對同一棟房屋的同一項特徵取得第二項獨立測量結果，然後由專為測量誤差設計的方法利用該結果來校正估計值。

這四種機制有一個共同點：增加同類交易的數量，並不能消除它們所造成的誤差。這正是內生性與不精確性（因交易數量有限而導致的估計值散布）之間最明確的實務區別：隨著樣本規模擴大，不精確性會隨之縮小，但內生性卻不會。

在選擇變數之前，請先為該效應命名。某個特徵是否應納入模型，取決於要估計的對象為何，而有兩類特徵很容易被混淆。第一種是同時影響自變數和價格的因素：社區內的優質地段（例如安靜的死胡同、視野開闊的轉角）會吸引昂貴的翻新工程，並憑藉自身優勢就能賣出高價。統計學家將此類特徵稱為「混雜因子」。必須將其控制為常數，否則迴歸變量的係數便會包含其影響。第二種是迴歸變量作用於價格的傳導管道：翻新工程透過改善房況與品質來提升價格。此類特徵稱為中介變數，將其固定後，便能從迴歸變數的係數中精確剔除其透過該途徑產生的影響部分。因此，條目 008（遺漏變數偏差）的翻新案例提出了兩個不同的問題。在傳統估價中，若問題在於市場對房屋狀況的定價，則房屋狀況即為自變量（基於 RCA 的估價從不探討此問題；參見條目 007「條件期望」以了解原因），而翻新僅是部分房屋達到當前狀況的途徑；一旦房屋的狀況與品質已被完整記錄，翻新本身便不具備超越其所產生的狀況與品質之外的價值；而狀況與品質相同的翻新房屋與維護良好的房屋，其價值應是相等的。若問題在於翻新工程對特定房屋價格的影響，則房屋狀況與品質即為中介變項；而將其固定不變的模型所回答的則是另一個問題——翻新工程在產生其所帶來的房屋狀況與品質 之外，本身具有多少價值，這部分價值可能微乎其微，且無論如何都與翻新工程的總體影響是不同的量。「納入該變數」對於混雜因子而言是正確的規則，但對於中介變數而言則是錯誤的；在明確界定所需探討的效果之前，兩者皆無法被選定。

估價實務中何處遇到。 反向因果關係取決於地點。因同時性所導致的內生性，可透過學校品質這個例子來清楚說明——這是一個真實存在的問題，而非假設性的問題。若以學校評級為自變數進行價格迴歸分析，係數看似顯示買家為學校付出了多少代價。但因果關係亦可能反向作用：房價較高的社區擁有更龐大的稅基，家長參與度更高且資源更充裕，因此更能吸引並留住教師。學校品質可推高房價，而較高的房價亦能提升學校品質。該係數並未捕捉到這兩種效應中的任何一種；它反映的是一種混合效應，取決於該市場中這兩條傳導管道的相對強度。同樣的雙向關係也可能出現在犯罪率、零售設施密度以及樹冠覆蓋率等變數上。在每種情況下，該因素都可能同時是社區價格水準的成因與結果。

裝修是一種「處理」，但並非隨機分配的。在因果推論的術語中，「處理」是指任何其效果被探究的干預措施，而廚房裝修便是其中之一。難點在於誰會接受這項處理。許多屋主在預期回報將超過成本時才會進行翻新，而這種預期是基於他們對自家房屋的了解——這些資訊並未記錄在任何資料集中——例如良好的格局、社區內的優越位置，以及能支撐這項投資的地塊。這些特質會

直接推高房價：它們是翻新工程的混雜因子，且是數據集無法測量的因素。因此，包含翻新指標的模型僅解決了該指標的遺漏問題，卻未消除混雜效應。該指標的係數，既包含翻新對房價的影響，也包含那些選擇翻新的屋主所擁有的房屋在已記錄特徵所能解釋範圍之外的額外價格。納入該變數雖消除了指標的遺漏，卻未能使該自變數成為外生變數——也就是說，仍與結構性誤差存在關聯。

已售房產的樣本並非隨機抽樣。 有些人會在時機成熟或價格誘人時出售房產，另一些人則是迫於無奈才出售；因此，已售出的房產與未售出的房產之間，可能存在模型無法察覺的差異；當這種差異存在時，已售房產價格中的特殊因素便非隨機：前者會將價格推向一個方向，而困境銷售與被迫銷售則會將價格推向另一個方向。在已售物件中，公平交易與困境銷售各自構成進一步的非隨機子群組。每個網格中的每項可比物件，皆取自這些經篩選的已售交易。任何估值結論若要延伸至未售物件，必須基於對已售物件篩選方式的假設，而報告應明確說明此假設。

房屋狀況評分可能會受到價格的影響。該評分旨在衡量房屋的狀況，而非其他因素；估價師會在得出任何價值結論之前，根據實地勘查結果對標的物進行評分。可比物件則是另一回事：它們的評分可能是在已知售價後，根據掛牌照片和說明進行評定。若已知的價格影響了評分——例如售價較高的房屋被解讀為維護狀況稍佳——那麼回歸變數便在某種程度上成為結果的函數。這並非房屋狀況本身的特性，而是測量過程的缺陷：即「結果依賴型測量誤差」，也就是價格對評分產生影響。這屬於前述的非經典類型，但有一點不同。對於此類會將價格偏差的一部分帶入評分的微調，其方向是已知的：評分會朝向售價所暗示的分數移動，而狀況係數也會被推高（評分中的其他誤差仍可能產生相反的影響）。防護措施在於程序上：在查看可比物件的成交價格之前，先根據其狀況證據為其評分，並將每項評分的依據記錄在工作檔案中。

對結論可辯護性的意義。 一個迴歸變數是否為內生變數，取決於論證，而非一般迴歸分析所能顯示的任何結果。常規的模型擬合檢定方法——無論是殘差圖、解釋價格變動的比例（R^2 ）、對未納入擬合的銷售數據進行模型驗證（交叉驗證），或是檢定係數是否可能為零（顯著性檢定）——均無法證實自變項為外生變項，因為結構性誤差是不可觀測的，其與自變項之間的關聯性亦然。雖然存在正式的檢定方法——例如豪斯曼檢定（Hausman test）會將常規估計值與透過其他方式獲得的估計值進行比較——但這些方法需要工具變數或第二估計量，也就是說，需要額外的假設，而這些假設無法僅憑數據本身來驗證。但我們總能提供對該機制的合理解釋：為何該自變項可能與誤差相關、相關方向為何，以及相關程度為何。一份合理的報告應闡明此論點，而非透過刻意不提來暗示問題並不存在。

應說明係數的實際數值，而非人們希望它呈現的數值。內生自變量的係數是一個真實且定義明確的數值：在將測量到的特徵值固定不變的情況下，該特徵每單位的擬合價格差異。這並非因果效應。在十六筆未納入翻新指標的帕西菲卡（Pacifica）房產交易中（條目 008，遺漏變數偏差），正確的說法應是：「在測量特徵保持不變的情況下，這些擁有景觀的房屋售價高出 $79,178。」若說「景觀為房產價值貢獻了 $79,178」，則是在主張一種該估計值無法支持的因果關係。前者經得起質詢；後者則不然。

設計勝於估算。當資料的組織方式能夠打破功能與價格之間的雙向影響時——- 例如比較視線被遮擋前後的房產特性；利用學區劃分變更但房源結構未變的邊界；或是將因火災或洪水等外部事件所迫進行的翻新，與屋主主動選擇的翻新區分開來——- 每種設計仍基於必須加以辯護的假設（即同時期無其他變因改變，且該分界線僅區分學區劃分），但若其假設能經得起檢證，其論證力將遠勝於任何基於觀察資料的估計方法。這正是工具變數文獻 在實務層面所闡述的觀點，而其與房產估價的關聯在於：一套精心挑選的可比物件本身即構成一種設計。

估價計算示例。 Pacifica 資料集 雖能說明內生性，卻無法解決此問題，而該資料集之所以無法解決此問題，正是這篇貼文的真正啟示。

首先，問題如下。假設一位估價師被問及，某棟房屋擬進行的 $45,000 廚房翻新工程，其費用是否能在出售時收回。這是一個關於一棟房屋及其無法同時兼具的兩個價格的問題：翻新後的價格與現狀價格，$P_i(1) - P_i(0)$，其中 $P_i(1)$ 代表房屋 i 翻新後的價格，$P_i(0)$ 則代表其未翻新時的價格。這並非關於市場對房屋狀況的定價問題，若在回答時將房屋狀況視為恆定不變，便會犯下

上述所述的「中介人謬誤」。

第 008 筆記錄（省略變數偏誤）的十六項屬性附帶一個「翻新」指標，其係數為 $60,000：這是建模數據賦予翻新工程的價格差異——相較於擁有相同總可租面積（GLA）、地塊、景觀及狀況評分的房屋，翻新後的房價高出 $60,000。該 $60,000 並非翻新行為本身的價格；它代表翻新所帶來的、而其他特徵未記錄的任何價值。在該建構資料集中，哪些房屋經過翻新是由作者決定的。翻新指標在設計上屬於外生變數，與誤差項無關——因為誤差項中已無其他因素——因此，在該資料集中，$60,000 代表在固定已記錄狀況評分的前提下，翻新為房價帶來的增值；若翻新同時提升了狀況評分，則增值額度會更高。

現在假設這十六項房產資料來自實際市場。屋主選擇進行翻新，且假設——這相當合理—— 那些具備顯著未觀測特質的房屋（將該價格成分稱為 u）的屋主，相較於其他條件相似的房屋屋主，更傾向於進行翻新。隨著銷售量累積，包含翻新指標的迴歸式現在收斂的並非 $60,000，而是

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

其中 $\widetilde{r}$ 代表包含的特徵無法預測的翻新指標部分，Var（方差）衡量其變動程度，而標有 p 的箭頭意指「隨著銷售量累積，逐漸趨近於」。若翻新過的房屋平均而言，$25,000 比可觀察上相似的未翻新房屋擁有更多 u，則係數將收斂至約 $85,000，且無論從同一市場取得多少額外數據，都無法減少此過剩值。翻新指標——其省略項 008（省略變數偏差）曾被研究過——現已測量並納入分析，但該係數仍非因果效應：目前仍被忽略的是 u，而沒有任何資料集記錄此項。

在實務上，這項區別具有實質意義。該係數描述的是平均而言，那些 經過翻修的房屋——也就是業主認為其投資回報值得的房屋。本案所指的是一棟特定房屋，其屋主尚未做出決定，而該係數僅在該房屋與那些屋主所知情況相似時，才適用於本案——而這正是模型無法預見之處。若估價師根據 $85,000 來回答投資回收期問題，便會高估回報率；若評估師依據某個模型來回答此問題，而該模型同時測量並固定了翻新所產生的所有狀況與品質，則會低估回報率，使其僅剩翻新在排除這些因素後所增加的部分；根據第 008 條原則（遺漏變數偏誤），這部分幾乎為零或根本不存在。兩者皆將與翻新相關的條件性價格差異，誤讀為翻新工程本身所產生的效果。

因此，對於任何打算從因果角度解讀的係數，應提出的診斷性問題並非「模型是否指定得當？」，而是「期望產生什麼效果，以及這個變數為何會呈現這些數值？」如果答案涉及某人所作的選擇——而此人能洞察模型無法察覺之事——那麼該係數所描述的，不僅是該特徵本身，更是那項選擇。

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: omitted variable bias; *conditional expectation*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).

defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
```

```
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).

shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪resources; the coefficient then recovers neither effect.").
```

```
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪  not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
   ↪confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪.").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).

omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪  were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪(1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
```

```
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪well-chosen comparable set is itself a design.").

design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪  could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

參數識別 (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

形式定義。 當一個參數能根據可觀測資料的聯合分佈（即在所有此類銷售中，各項特徵與價格的每種組合出現的頻率），並在模型假設與規格的條件下被唯一確定時，即被視為可識別。可識別性在邏輯上先於估計，且與估計不同。

直觀說明。 有些價格，銷售人員根本無法提供給您，無論採用何種方法都無法改變這一點。倘若市場上每棟經翻修的房屋都處於極佳狀態，而每棟處於極佳狀態的房屋也都經過翻修，那麼銷售數據所反映的僅是兩者結合後的價值，而非任何單一因素的價值；若進行迴歸分析並分別報告兩者的比率——畢竟這兩者幾乎總是相伴而行——所呈現的，不過是市場中極其微小的區分。若每筆可比交易物件的景觀都比標的物更佳，則景觀價格的解讀便已超出數據範圍。若唯一能顯示市場狀況隨時間變化的成交案例，同時也是唯一顯示房貸利率變動的成交案例，則兩者便無法區分。這些是關於銷售資料所包含內容的問題，須在任何擬合之前提出；無論該方法是對特徵的整個範圍擬合單一比率，還是像 MARS（多變量自適應迴歸樣條，Friedman 1991，《期刊》的主要迴歸方法）那樣，對其不同區段擬合不同的比率，答案都是一樣的：MARS 僅能在銷售資料中包含能顯示比率變化的對比時，才能找出比率變化的位置。因此，估價師的首要問題並非「比率是多少」，而是「這些銷售資料能否告訴我」。

給想了解運作機制讀者的參考連結： 。此現象在統計學上的術語稱為「識別性」：即若將整個銷售總體進行無誤差測量，是否能藉此確定該參數。普通最小二乘法透過捨棄兩項完全同步變動的特徵之一，使極端情況顯而易見；但同時也掩蓋了危險的情況——即當兩項特徵幾乎同步變動，且計算結果最終僅依賴於同一小部分銷售數據時。這篇文章深入探討了這兩種情況，並涵蓋了外推法以及網格分析中每日都會遇到的混雜時間效應等情境。

本文探討統計學相關內容：它分析在尚未使用任何估計量（例如 OLS 或 MARS 等從銷售數據中計算比率的方法）之前，一組數據在理論上可能呈現的結果，並旨在供正在彙整可比數據集的人士，以及正在擬合迴歸模型的人士參考。

此處的 參數 是指模型應提供的數值——某個率或係數，據此計算出調整值。估計所提出的問題是：根據樣本，我該將什麼視為該參數的最佳估計值？而識別問題則提出了一個更根本的問題：如果我擁有整個總體——也就是這個市場中所有將要發生的交易，且測量結果毫無誤差——那麼這個參數是否能被確定出來？

如果答案是否定的，那麼該參數即無法辨識，且之後無論採取何種措施都無法糾正此問題。即使採用更精確的估計量也無濟於事，增加同類銷售案例的樣本量亦無助益，而更複雜的模型同樣無濟於事——除非該模型加入了數據無法驗證的假設（如下文所述的因果情況），否則甚至可能掩蓋問題。無法識別參數的問題在於問題本身及所依賴的數據——市場產出的結果與估價師蒐集的資料——而非分析師的方法。

當兩項特徵總是同時出現時，識別失誤最容易被察覺。試想，每間經過翻新的房產都獲得「優秀」（9.00）的評分，而每間獲得「優秀」評分的房產也都經過翻新；在這種情況下，「經過翻新」的房產集合與「評分優秀」的房產集合便完全相同。市場對這類房產的定價更高——相較於未經翻修的「良好」房屋，市場更願意為「評分極佳且經翻修」的房屋支付更高價格。無論我們觀察到多少筆交易，都無法將這價差歸因於「記錄在案的現況」與「翻修所帶來的、但其他特徵未記錄的效益」之間，因為在這個市場中，這兩者永遠是同步變動的。我們知道總體情況；卻無法釐清各個組成部分。

當最小二乘法在完全共線性（即某個特徵是其他特徵的精確線性函數）的情況下能明確指出這一點時，這是因為設計矩陣——也就是由估計器所使用的迴歸變數（解釋變數）的欄所組成的表格——具有秩不足的問題：其其中一欄是其他變數的精確組合。因此，軟體會捨棄其中一個係數，或返回缺失值。這僅僅是一種禮節性的處理。真正危險的情況是「近似多重共線性」——即兩變數幾乎總是同步變動的情況——因為在這種情況下，參數在技術上雖可識別，軟體會提供兩個數值，但這兩者皆基於極少數打破該模式的觀測值。這些參數雖已識別，但由於僅有少數銷售資料打破了模式，其估計值極不精確，以致在實務上無法透過資料將兩者區分開來。這正是識別問題與精確度問題看似相似之處。從識別的角度來看，多重共線性（幾乎完全同步變動的特徵）的本質即在於此。

即使完全不存在共線性，當所討論的參數具有因果關係且資料為觀察性資料時，若未加入資料無法驗證的假設，識別仍可能失敗。第 009 條（內生性）中的例子——即同一批十六筆銷售交易來自實際市場——即屬此類：翻新與價格之間的關聯性可以被識別——因為這是聯合分佈的特徵，且大樣本能準確估計該關聯性————但翻新工程的因果效應卻無法被識別，因為可觀測的分佈中並未包含任何資訊，無法將翻新所增加的價值，與房屋原本就具備且促使屋主進行翻新的額外價值區分開來。要識別因果參數，必須做出一個無法僅憑數據本身進行檢定的假設，因此結論的可靠性取決於該假設的可信度。

估價實務中何處遇到。 「區間涵蓋」的要求。該規則要求對標的物進行「區間涵蓋」——也就是說，針對每一項重要特徵，都應將其上、下方的可比物件一併納入考量——此規則被視為一項經驗法則，且它回答了兩個值得區分開來的不同問題。第一個是辨識：這些成交案例在該特徵上是否存在對比，且其變化與其他案例不同？如果每個可比案例的景觀都相同，就無法從中得出景觀的定價基準。第二個問題是支持性：標的物是否位於該費率所涵蓋的範圍內？如果每個可比物件的景觀都優於標的物，雖然可能存在某個費率——無論是來自這些成交案例或更龐大的資料集——但將其套用至標的物，便等於超出了資料範圍進行外推。「區間限定」可確保第二項條件；唯有此類差異才能確保第一項條件。經區間限定的標的物仍可能位於兩項特徵從未出現差異的區域內；而未經區間限定的標的物，仍可採用在其他地方識別出的費率——這正是「可辯護性」章節所允許的「更大資料集」補救措施。

以下是一個在子市場內特徵並非獨立變動的例子：某地塊中，街道景觀側的每棟房屋皆擁有較大的樓面面積；在該地塊中，景觀與面積無法被視為獨立因素。若估價師針對這兩項分別進行調整，實質上等於給出了兩個該地塊數據無法區分的數值，而這兩項調整的總額應如何分配，則取決於估價師的判斷或另一市場。此做法或許恰當，但這與「源自市場」的說法有所不同。

屋齡、屋況及建造年代。這些因素往往密切相關。較舊的房屋通常狀況較差，且建造時的標準也不同。若採用分別針對屋齡與狀況劃設獨立欄位的調整表格，這暗示市場會將這些因素分別定價，且數據能夠區分兩者。現有數據能否確實區分這兩者，是需要驗證而非預設的事項，而數據往往無法通過這項驗證。

時間與市場狀況。此處隱含兩種不同的誤差。若網格中包含一條市場狀況線，卻未針對該期間內其他變動因素（例如利率、庫存、新雇主）設置對應線，則時間係數雖可被識別，但該係數實為複合變量，並非僅由市場狀況單獨所致：整個變動都被歸因於唯一可用的標籤，這正是條目 008（遺漏變數偏差）中的遺漏變數情況。若兩條線均存在，但僅有顯示利率變動的銷售記錄同時顯示市場狀況變動，則兩者之間的區分無法被識別，而本條目即屬此情況。

對結論可辯護性的意義。 在提出辨識問題時，必須先於估計問題提出，因為順序至關重要。如果評估者首先思考「我的資料能讓我區分出什麼？」，然後才思考「我該如何最佳地估計它？」，那麼所獲得的調整結果將會是資料所能支持的。反之，若將辨識問題留到最後才提出，結果便是會得出一些無人能實際測量的數量的「可信」數據。

未被識別的參數應如實標示為「未被識別」。當數據能確定某種綜合效應，卻無法釐清其組成部分時，合理的做法並非省略調整，而是如實說明該效應是如何被劃分的：即說明可比組別無法將這兩種效應區分開來、所採用的劃分方式是基於較大的資料集或專業判斷，以及綜合效應的具體數值——因為資料實際上所確定的正是這個綜合效應。如此一來，讀者便能自行判斷該劃分方

式。相較之下，若文中列出兩組數據並聲稱其源自市場，但實際上僅有兩者的總和源自市場，讀者便無法對此進行判斷。

「識別」正是方法論與《統一專業估價實務標準》（USPAP）交匯之處。USPAP即《統一專業估價實務標準》。該標準要求估價師必須蒐集、核實並分析所有必要資訊，以確保估價結果具可信度（標準規則 1-4）。貸款機構的指引直接闡明了調整的重點：房利美（Fannie Mae）的《銷售指南》要求進行調整，以反映市場對不同物業之間差異的反應。這兩項規則均未規定必須將每條格線與比價物件分別向讀者明確標示；市場反應可能源自格線外的配對成交案例、更廣泛的數據擷取，或是基於已披露的判斷——即上述提出的補救措施。本刊的解讀是，這些規則所做的正是將「識別」問題列為強制性要求：聲稱某項調整有市場依據的估價師，必須能夠指出哪些數據能識別該調整。以此方式界定，該問題便具有可核查性——人們可以檢視所依據的數據，並確認其中是否包含對比——同時又不會將識別的數學測試轉變為合規性測試。

解決之道在於設計，而非計算。若某個參數無法被識別，解決方法是變更所使用的資料——也就是擴大地理範圍、延長時間跨度、找出打破該模式的特徵——或是修改論點。任何估計器都無法從資料中提取其原本不包含的資訊。

估價計算示例。 以第 008 項（遺漏變數偏差）中的 16 處房產組成的 Pacifica 資料集 為例。其中的「狀況」指標為《期刊》的狀況評分：這是根據該房屋在其定義市場區域內相鄰房屋狀況的比較，對該房屋狀況所作的估計。該評分基於估價師對該市場區域的理解，且不應與在同一市場區域執業的同儕估價師的理解產生重大衝突。評分範圍為 0.00 至 10.00：即該市場區域內狀況較差的房屋所佔百分比，除以十。該資料集記錄了三個等級：平均（5.00）、良好（7.00）和極佳（9.00），而建模後的數據每增加一個點，價值即增加 $20,000 。如同條目 008（遺漏變數偏差）與 009（內生性）所述，將房屋狀況納入迴歸分析是傳統估價的做法，而非本期刊所採用的基於 RCA 的估價方法（參見條目 007，條件期望）。將資料集限制在十處位於同一模式的房產——狀況為「良好」且未翻新，或狀況為「極佳」且已翻新：比較物件 A、B、C、D、G、I、K、M、N 及 O。透過兩項篩選條件形成該子樣本，且這兩項篩選發揮不同的作用。剔除 E、H 和 J（那棟從未翻修的「極佳」房產，以及兩棟翻修後評為「良好」的房產）後，便呈現出一個切合實際的模式：當翻修是房產在數據中獲得最高狀況評分（此處為 9.00）的主要原因時，市場會呈現何種樣貌——這種情況確實可能發生。將三棟平均水準的房屋 F、L 和 P 排除在外是人為操作，其目的是讓失敗結果精確發生而非僅是接近；而「接近」的情況——這才是危險的——將在表格之後探討。將這十處房產視為估價師的完整數據世界——一個子市場，在其中，翻新與最高記錄狀態從未分開出現。相對於該樣本群體，這種區分無法被識別；全部十六個案例顯示，錯誤源自該子市場的數據，而非市場本身。

在此子樣本中，記錄狀態與翻新狀態之間存在一個精確的等式：$\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$，此等式在十處物業的每一處皆成立。在擬合完整規格——總居住面積 (GLA)、地塊、景觀、狀況、翻新——時，軟體必須捨棄這兩欄中的一欄，而捨棄哪一欄將決定輸出結果。以下展示兩種捨棄情況：

	子樣本 (10)		完整範例 (16)
	翻新計畫取消	條件已取消	
攔截	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
洛特	25	25	25
檢視	100,000	100,000	100,000
條件（每項）	50,000	掉落	20,000
翻新	掉落	100,000	60,000

這張表格中有三點值得注意。

首先，無論是狀態係數還是翻新係數，都不是單純地不精確；無論捨棄哪一個，該項便會缺失，而另一項的數值則僅取決於被捨棄的項。設計矩陣有六列（一列全為 1，分別代表截距、總樓面面積、地塊、景觀、狀況和翻新），但僅有五列攜帶獨立資訊（秩為 5），且最小二乘法無法給出

單一解：直線 $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\,\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ 上的每對點 $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$（每對點皆有其專屬截距），皆能等同且精確地擬合這十筆銷售資料。表格中的兩個子樣本欄位，正是該直線上的兩個點。截距之所以不同，原因相同：每一個截距代表一棟既無居住面積、無地塊、也無景觀的房屋的擬合價格——在其中一個擬合中，其條件評分為零；在另一個擬合中，則為未經翻修的狀態——但實際上沒有任何房屋符合這些條件，這也並非市場事實。

其次，不受跌幅影響的是：一棟經過翻修的優質房屋與一棟未經翻修但狀況良好的房屋之間的價格差異：\$100,000，讀作「\$50,000」，即一欄中兩個點的總和為「\$100,000 表示翻新後的房況，兩者皆精確等同於 $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ —— 即原始記錄狀態的兩項數值，加上翻新所帶來的所有變動。若有讀者將 \$50,000 與市場的 \$20,000 並列，並稱其為誇大其詞，那是因為該讀者將結果的一種任意呈現方式（即省略翻新部分的版本）當作比率來解讀；而欄位標題已明確說明其性質。這十筆交易精確地（以美元為單位）確定了經翻新且狀況極佳的房屋與未經翻新但狀況良好的房屋之間的價格差異，但並未說明該差異如何分配。請注意，這並非條目 008（遺漏變數偏差）所指的偏差。\$100,000 對於子樣本所能回答的問題而言完全正確；這僅僅是另一個問題罷了。

第三，GLA、地塊面積和視野均恢復為其生成值—— 600、25 和 100,000——與完整樣本中的數值相同。識別是按參數逐一進行的。一個模型可能能識別出其大部分係數，卻在三個變數上失敗——此處為「屋況」、「翻新」以及與之相關的截距，其顯示值僅取決於軟體會捨棄哪一組共線性欄位—— 而這種失敗在成功識別的係數中是無法察覺的。這十項屬性所確定的，是「屋況」與「翻新」這兩項記錄變數的綜合價格差異：\$100,000。

與第 008 篇（遺漏變數偏差）的對比，正是本篇要點所在。在那篇中，所需的資訊其實已存在於資料中，但模型卻未能加以利用：只要加入「重新建模」指標，問題便迎刃而解。在此，即使納入翻新指標也毫無助益，因為該資訊根本不存在於子樣本中。相同的模型規格、相同的估計器、相同的軟體——卻出現了截然不同類型的失誤，唯有透過 $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ 之外的特性才能解決。這六項預留的房產透過兩種不同方式達成此目的。E（一棟從未翻修的優質房屋），以及 H 和 J（狀況良好的翻修房屋），各自直接區分這兩欄：無論哪種對比，僅憑模型本身的結構，便能從銷售數據本身識別出區分點，且無需對數據範圍外的比率做出任何假設。F、L 和 P 這三棟平均水準的房屋，同樣打破了此等式，但它們僅透過一項假設來區分兩欄：即它們所提供的 5.00 至 7.00 之間的狀況率，同樣適用於 7.00 至 9.00 之間——而所有翻新過的房屋皆位於此區間內。若僅將 F、L 和 P 重新納入，軟體又會返回兩個數值——此處的數值與生成值完全一致，因為數據中不含雜訊——但這兩組數值皆基於三筆銷售資料以及前述假設。這與該條目中稱為「危險」的近似情況極為相似：雖在形式上被識別出來，但仍基於那三筆打破模式的交易，以及「5.00 至 7.00 之間的比率同樣適用於 7.00 至 9.00 之間」的假設。若存在真實的雜訊，這兩個數值將會沿著 $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ 這條直線一同波動。將 E、H 和 J 重新納入，才是區分其與僅基於銷售數據之差異的關鍵。此修正從未是基於統計學的。

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: endogeneity; omitted variable bias; conditional expectation.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 010-identification.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary ---------------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
% depends_on(identification, endogeneity).
% ---------------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).

article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
```

```
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ======================================================================
% THE DISTINCTION
% ======================================================================

asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").

prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).

% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.
```

```
not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.

% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================

% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.

%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.
```

```
identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").

remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================

encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
   ↪determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪estimator recovers absent information.").
```

公共專案及其對價值的影響 (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

形式定義。 「該 計畫」(scheme，此為英國及英聯邦的術語，美國法律則稱之為「該 專案」[the project]）係指為之而強制徵收財產（以美國術語而言，即透過「徵用權」或「徵收」取得）之專案或計畫，連同其法定授權，被視為導致財產價值變動之原因。價值影響是指該不動產的價值與其在特定反事實情境下（即描述中未實際發生的世界狀態，例如沒有該計畫的世界）本應具備的價值之間的差異。方案排除是指將可歸因於該方案的價值影響排除在考量之外（即美國實務中所稱的「項目影響」或「項目範圍」規則）。

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

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l'opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

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

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

直觀說明。 簡而言之，該計畫（在美國實務中稱為「專案」）即指政府徵用土地所進行的專案：例如道路、鐵路、水庫或都市更新。該專案通常會改變周邊土地的價值，而許多司法管轄區的規定

是，土地所有權人所獲得的補償，大致上應為該土地在項目不存在時本應具備的價值——儘管如下文所述，各司法管轄區對於應排除哪些影響存在差異——因此，估價師必須了解該計畫的具體內容，才能確定應排除哪些因素。

本條目涉及強制徵收——即徵用，指國家徵收私有財產，在美國實務中稱為「徵用權」（或「徵收」）——以及其中所涉及的徵收財產所針對的計畫，以及該計畫對財產價值影響的處理方式。本文旨在供評估師參考，供其依據相關法規進行補償價值評估之用。

前四篇貼文都探討了同一個難題：估價師所需的數據量，未必總是現有數據所能提供的。條件期望（第 007 篇）指出了目標。遺漏變數偏誤（第 008 篇）、內生性（第 009 篇）以及 參數識別（第 010 篇）則描述了三種未能達到該目標的情況。

本條目探討的同樣是這類難題，只是此處的難點源自法律，而非估價。值得用估價的術語來闡述這一點，因為估價師可能在未意識到這究竟是什麼的情況下，就已解決了這個問題。

價值效應 是一種反事實量。若說一條高速公路（按美國說法，即「freeway」）使一塊地價增加了 $40,000，即是將兩種世界狀態進行比較：一種是實際發生的狀態，另一種則是高速公路從未建造的狀態。唯有前者才會產生交易。第二種情況則不會產生任何影響，因為它並未發生。評估師被要求計算已觀察到的世界與未被觀察到的世界之間的差異。

在統計估計中，反事實會依序引發兩個問題。分析師首先選擇反事實——即待估計的量——並為此選擇辯護；只有在此之後，才會出現參數識別（條目 010）所涉及的問題，即現有數據能否確定該量。徵收使第一步脫離了估價師的掌控：**法律規定了反事實的形式**，而「方案忽略條款」正是這種規定——它指明了用以衡量價值的對照世界類型。法律將第二個問題交由估價師處理，估價師仍須證明：來自包含該開發案之世界的證據——即該處唯一的銷售案例——足以確立該土地在沒有該開發案情況下本應具備的價值。

法律決定反事實的情形應採取何種形式，而何謂「徵收範圍」屬於法律問題；該範圍的延伸程度則屬事實問題，評估人員必須對此表明立場，若存在爭議，則由審裁機構（在美國，即審理徵收案件的法院或委員會）作出裁決。正因如此，該計畫的邊界並非在估價開始前應先解決的預備事項。它本身 就是估價。若將邊界劃定於某處，價值的增加便歸屬業主；若將邊界再擴寬一步，相同的價值增加便不會被納入補償金額：徵收機關不會為此支付費用。土地本身並無任何變化。

估價實務中何處遇到。 值效應可分為四種，而將它們混淆往往是造成錯誤的常見原因。

1. 增值。該計畫會提升地價。位於擬建交流道附近的土地因交通便利性提升而增值；土地因該計畫需求而被重新劃分用途。這是每項「計畫不考慮」規則所針對的效果，而在某些司法管轄區，這更是唯一的情況。阿根廷的《Ley 21.499, art. 10》([1]）排除「el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse」——即擬執行的工程可能帶來的價值增長——且未提及因工程而導致的價值減損。

2. 折舊。此機制會降低價值。路線（道路或鐵路的規劃路線）一經公布，便會在任何土地被徵用之前，沿線地價便會持續數年走低；市場對擬議的用途並不樂見。若相關規則具有對稱性，亦會涵蓋此情形。安大略省的《Expropriations Act, s. 14(4)(b)》([2]）排除任何可歸因於該計畫的價值增減；捷克的《徵收法》(§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.，[3]）同樣不考慮與徵收目的相關的增值與貶值。若評估師僅將此類條文解讀為「不得就該計畫所創造的收益向業主支付補償」之規則，則將導致受貶值影響的業主（以美國術語而言，即遭受「徵收貶值」影響者：徵收公告已使土地價值下跌）獲得不足的補償。

3. 對剩餘部分的影響。在部分徵收 的情況下，該計畫不僅影響被徵收的部分，也影響剩餘部分：分割損害（即地塊被分割時，因與被徵收部分隔絕而對保留土地造成的損害），以及有害影響（即工程使剩餘部分（對業主保留土地價值下跌的補償）——綜上所述，即美國實務所稱的「分割損害

[1] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

賠償」，或「剩餘地損害賠償」。在英國及英聯邦法規中，此類損失是依據各自獨立的法定項目予以賠償的。「賠償項目」指一項獨立的損失類別，其賠償將單獨支付。「不予考慮」條款是否適用於剩餘地權，乃取決於具體法規之規定；而本文所審視之所有法律文書（廣義而言，指任何生效之正式法律文本：包括法規、法令、條例或條約）均未明確說明其「不予考慮」規則是否適用於剩餘地權。反之——當工程使保留土地的剩餘部分增值（英國用法稱 「增值」；美國實務稱「特殊利益」）——則引發進一步的問題：該增值是否應與賠償金相抵銷（從賠償金中扣除）；這同樣是取決於具體法規的問題。

4. 源自完全其他因素的影響。價值的變動原因與該計畫毫無關聯——例如整體市場、其他專案，或是與兩者皆無關聯的政策。這些根本不屬於該計畫的影響。若在裁決中忽略整體市場的上漲，等於在未支付對價的情況下剝奪了業主的部分價值；若忽略整體市場的下跌，則等於為該計畫未造成的損失支付賠償。確定價值變動屬於哪一類別，正是本程序中舉證的核心所在。

另有兩項法定規則涉及同一問題，即應就哪些價值效應支付補償：法國與波蘭的規定。法國將價值確定於一審判決日 （即一審徵收法官的判決），但僅考量該不動產在公開聽證會（即宣告公共利益前的官方公眾諮詢；Code de l'expropriation, art. L. 322-2）開始前一年內的實際用途，[4]，因此，為配合該計畫而採用的用途所產生的使用方式，將不予補償。該條文隨後進一步規定：無論該物業性質為何，即使銷售紀錄有所記載，自該基準日期起 *changements de valeur*，凡因工程公告、土地使用規則變更的預期，，或因在聽證會前三年內，於該物業所處的已開發區域內進行的公共工程所導致的價格波動，均不得予以考量。此處關鍵詞為「變動」，因此該規則具有雙向效力。波蘭的做法則與此相反：根據《土地估價法》（Ustawa o gospodarce nieruchomościami）第 arts. 134(3)–(4) 條，[5] 土地價值應以現行用途為準，除非依據地方規劃所指定之用途——即徵收所針對之用途——進行估價所獲得的金額更高，在此情況下，業主將獲得較高的估價金額。換言之，波蘭透過法律規定，將根據徵收目的所進行之土地估價所產生的增值部分，交付予土地所有權人。

該部門並未對哪種安排較為合適表態。對估價師而言，重點更為狹窄且更具實用性：**反事實情境並非估價判斷的範疇，且其在各地的情況並不相同。**

估價計算示例。 *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] 顯示了邊界在執行工作。

位於雪梨西部的盧登漢姆（Luddenham）一處土地，是為興建 M12 高速公路而徵收的。該地塊在重新劃分土地用途後，價值急遽上漲。問題在於這波增值是否屬於「開發計畫效應」——而答案首先取決於「該計畫」被定義為何，其次則取決於在該框架下導致重新劃分土地用途的原因為何。

最初的裁定採用了更廣泛的框架——即整個西雪梨基礎設施計畫，其中高速公路與新機場均屬該計畫的一部分。在此框架下，土地用途變更被視為該計畫的一部分，其價值提升未被納入考量，且該土地被評定為鄉村用地。

新南威爾斯州上訴法院採納了較為狹義的詮釋，裁定「公共目的」（新南威爾斯州法規中對該計畫的稱謂）必須與徵收機關的法定職能——本案中即具體指 M12 高速公路——且將案件發回重審（送回重作裁決——以美國術語而言，即「發回重審」）。經發回重審後，土地與環境法院認定該區劃變更係由 *Western Sydney Airport* 推動，而非由高速公路所致。該機場並不屬於上訴法院所界定的計畫範圍內。因此，該地價上漲並非規劃方案所致，且已計入賠償金額之中：最終裁定賠償金額為 $38.35 百萬澳元，而原先的裁定金額約為 $9.75 百萬澳元。

[4] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] *Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

在這兩項結果之間，無論是土地、土地用途變更，還是市場狀況，均無任何變化。真正改變的是該計畫 的邊界劃定方式—— 以及在重新劃定的邊界範圍內，得出的結論是：推動土地用途變更的主因是機場，而非高速公路。

對結論可辯護性的意義。 任何援引「不採納安排」條文的報告，應明確載明：

(a) **所採用的反事實情境**——用以衡量價值的世界狀態，其描述須具體到足以讓另一位評估者得以套用；

(b) **該反事實情境的法定依據**，因為其屬法定規定而非自行選擇，且其條款在不同司法管轄區之間有所不同；

(c) **該計畫在時間與範圍上的延展程度**，以及界定的依據；同時須認知到，何謂「計畫」屬於法律問題，而其延展範圍則屬事實問題；

(d) **該規則的適用方向**——僅限增強，或同時包含增強與減損；

(e) 能區分計畫效應與一般市場波動及其他計畫之間差異的 **歸因證據**。

(a) 和 (c) 的失效模式是保持沉默。一份報告若聲稱某個數值是「不考慮該方案」的情況下估算得出的，卻未說明是與哪個世界進行比較，或該方案的適用範圍延伸至何種程度，便等於僅陳述了結論，卻隱瞞了得出該結論的推理過程。當界限存在爭議時，該推理過程本身即構成報告的內容。

Cross-references: 007 條件期望 — 目標數量及其反事實性質。

010 參數識別 — 在何種情況下，可觀測的世界既會決定又不會決定不可觀測的世界。

本期最新法院判決：大洋洲（Goldmate）；北美洲（安大略省）；歐盟（波蘭、捷克、法國）；南美洲（阿根廷）.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`011-the-scheme.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
```

```
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

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

% ====================================================================
% VOCABULARY
% ====================================================================

% Direction — which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).          % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss). % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).   % uplift from the expropriation-
                                       % purpose designation only (narrower
                                       % than scheme enhancement at large)

% Treatment — what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).             % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% ====================================================================
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% ====================================================================

scheme_rule(ontario,   's. 14(4)(b), Expropriations Act',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia,   'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france,    'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) — not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland,    'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).

% ====================================================================
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% ====================================================================
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').
```

```
% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia,   'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
   ↪sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france,    'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
   ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
           ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```

估價的目的 (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

形式定義。 估值的目的在於需要價值意見的交易、義務或法律程序。這是本期刊對估值實務分類中的最高層級。八項公認的目的包括：(1) 買賣；(2) 貸款與擔保；(3) 強制徵收或徵用（美國術語稱為「徵用權」）；(4) 課稅與估價；(5) 損害賠償與補償；(6) 所有權轉讓與分配；(7) 財務報告；以及 (8) 保險。在目的層級之下，有三項事項需予以確定（無論委託任務要求以何種順序進行，且通常會一併處理）：被評估的 財產權益、適用法律，以及 價值基礎；而在這些事項之下，則是 估值方法。目的本身並非估值基礎或方法，而是對其下層級的限制。若適用法律已明定估值基礎或方法，估價師應遵循該規定；其餘部分則交由專業判斷。單一目的並不會固定某種估值基礎或方法。

直觀說明。 本條目的背景屬於分類性質：它闡述了該期刊的本體論 —— 即該期刊用以組織估值實務的結構化類別集：頂層為「目的」；其下為財產權益、準據法及價值基礎，三者一併界定；其下為方法論——並將本季的經核實法律文書 （廣義上指任何生效的正式法律文本：如法令、諭令、法規或條約；經核實：指已與官方文本核對，或僅閱讀評註時標註 [C]）納入其中。本書專為那些承接跨用途及跨司法管轄區評估委託的估價師而撰寫。

首先須釐清四個術語，因為每個術語在日常評估中的含義，都比本文所使用的含義更狹窄或有所不同。「目的」指需要價值意見的交易、義務或程序；它並非《美國專業評估實務準則》（USPAP）所定義的「預期用途」（客戶將如何使用報告）或 「預期使用者」（誰將依賴該報告）——儘管兩者往往重合——亦不指日後就該意見進行辯論的場合。價值基礎（國際標準術語；即《美國專業評估準則》（USPAP）所指的價值類型與定義）意指該委託必須產出的價值類型——市場價值、評估價值、或由法規定義的價值——而非成本基礎、稅基或調整的依據。財產權益 指正在進行估值的權利——絕對所有權、租賃權、租賃權益、土地使用權。一棟房屋可能同時包含多種此類權益，在同一估值基礎下，每種權益的價值各不相同。「估價方法」意指得出該數值的過程。這些是不同的問題：「目的」說明為何需要進行估價；「基礎」說明所需的是何種價值；「權益」說明估價對象為何；「法律」說明上述哪些事項已獲裁定；「估價方法」則說明如何估算該價值。

在頂層分支中，分類的價值體現在此。若將錯誤的問題放在最前，下方每個分支都會繼承這個錯誤。

針對最高分攤額，曾考慮過兩種方案，但均遭否決。第一種是 補償方式的差異——此處採用市場價值，彼處採用預定數值，其他地方則採用公式定價。此方案之所以行不通，是因為補償是層級結構的 產出，而非其根源：根據本部門所調查的資料，同一目的（強制徵收）在瑞典的 Expropriationslagen, ch. 4 中，會產生市場價值加上法定百分之二十五的補償；[1] 在阿根廷的 Ley 21.499, art. 10 中，則為不包含利潤損失的客觀價值；[2] 而在卡達 2022 年第 8 號法律 中，則由法定委員會依據官方價格表所採用的數值。[3] 若將這三項歸入不同的頂層類別，將會將本應歸為一類的案例分開處理。

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

[2] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

第二個被否決的候選概念是「論壇」——即將「法院估值」視為一個獨立的類別。此說法之所以不成立，是因為法院處理的案件涵蓋各種目的：有爭議的銷售、債權人索償、徵收、稅務上訴、損害賠償訴訟、離婚與遺囑認證、會計糾紛、保險索賠等。所謂「論壇」，是指爭論該目的的場所，而非估值的用途。世上並不存在所謂的「法院估值」；有的只是為特定目的而存在的價值，而法院受託解決的正是該價值。

唯一能存續下來的，是 **目的**。這個目的在任何專業判斷開始之前便已確立——它隨著委託而來——且是分類的起點：它限制了後續的問題，但未必為其中任何一個問題設定唯一的答案。舉例而言，單就貸款而言，可能需要採用市場價值、某些歐洲體系中的抵押貸款價值（一種用於確定貸款額度的審慎長期價值，例如德國的 *Beleihungswert*），或是法定擔保基礎。在目的之下，有三件事已然確定，且順序並非固定。管轄法律可能在審查任何權益之前即規定估值基準，如下文所述的徵收法規所示；若 財產權益存在爭議，則在權益確定前，任何估值基準均不得適用；若兩者均未明定，則 估值基準將依據委託人的指示或估價師的選擇，從目的所允許的選項中為該委託案設定。唯有在上述三項均已確定後，方會選定 估值方法。若適用法律對其中一項作出規定，該規定即構成目的之法律脈絡的一部分，而非估價判斷之事項——且如下文調查所示，**法律決定之範圍本身即為各制度之事實**，須經確立，而非預設。本條目將 「裁量權所在」稱為此一事實：即法律或法規已作出哪些決定，而哪些決定則留待估價師裁量。

在進行問卷調查之前，先說明兩項詞彙要點，兩者均涉及專業領域。「優先通行權」（）是美國實務用語，指強制徵收工作中與交通及公用事業專案走廊徵收相關的分支；此術語指稱的是一種實務專長，而非獨立的法律權力，本期刊基於實務考量將其列為可辨識的分支，但在法律分類上則歸入「強制徵收」之下。「最高與最佳用途」（）——即在法律上允許、實務上可行、財務上可行且生產力最高之用途——同樣是美國實務術語。兩者均於首次出現時在此定義，且均不得強加於其他司法管轄區的判斷之上，因各司法管轄區會以其自身術語來闡述這些問題。

估價實務中何處遇到。 以下是八項目標，並列出本部門本季已核實且歸類於各目標下的儀器。此項調查刻意採用不均勻的呈現方式：報告中會標示已核實資料的所在位置，若某分支為空，則會明確註明。

1. 買賣。指在私人交易之前或作為其依據的估值。在自願性的私人交易中，價值的依據通常源自當事人的意圖與指示，而非強制性的法定規則；法律在此僅扮演背景性角色。本季經核實的資料中，並無任何文件直接規範此項目的。

2. 貸款與擔保。用以支持以不動產作為擔保之信貸的估值。本季經核實之資料中，並無任何文件歸類於此。美國近期針對此標題頒布的一項規則規範了自動化估值模型，而本期刊並不將此類規則視為估值資料：自動化模型的輸出結果本身並不構成估價報告（《美國專業估價準則》（USPAP）諮詢意見第 18 號），而本條目所涉及的正是估價報告。

3. 強制徵收／徵用。總體標題為「強制徵收 或徵用」；「徵用權」（*eminent domain*）是美國對此權力的具體體現，而 「通行權」（如上所述）則是美國在此領域的實務分支。這是本調查中出現頻率最高的用途，也是層級結構最為清晰的體現：在每項被檢視的法律文件中，價值的計算依據皆有明文規定，且各不相同。下表將同類項目並列；但並不意味著任何兩行之間具有等價性。

目的 3：強制徵收——各項法律文書的規定

管轄權	樂器	條文（近似意譯）
安大略省（加拿大）	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	該計劃所致的價值增減，均不計入市值之中。
阿根廷	Ley 21.499, art. 10	賠償金額應以財產的 *valor objetivo* 為準；而 *lucro cesante* () 則不屬於可獲賠償的範圍。
波蘭	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	價值取決於現行用途，除非與徵收目的相符的指定用途所能產生的價值更高，在此情況下，以較高數值為準；art. 150 將 *wartość odtworzeniowa*（重置價值）視為一種價值基準，有別於用以推算該價值的各項估價方法。
捷克	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	補償金額為 *cena obvyklá*（通常價格，定義見 Act No. 151/1997 Sb., § 2）與 *cena zjištěná*（依據官方估價條例計算之價格）兩者中的較高者；§ 10(5) 不考慮與徵收目的相關之資產增值或貶值。
瑞典	Expropriationslagen, ch. 4	薪酬為市場價值加上百分之二十五。
芬蘭	Lunastuslaki (603/1977)，經 520/2025 修訂，自 2025 年 8 月 1 日起生效[7]	補償金額為市場價值加上百分之二十五；在可靠的估值方法中，應採用估值結果最高的該種方法。
義大利	DPR 327/2001, art. 37[8]	就建築用地（*aree edificabili*）而言，補償金額為 *valore venale*（市場價值），若徵用係基於經濟與社會改革之目的，則應減扣百分之二十五；Corte cost. 348/2007 規定補償金額應為 *serio ristoro*（重大修復），未必需達全額市場價值。
法國	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	價值以一審判決當日為準，但僅將公開聽證會開始前一年內該物業的實際用途納入考量。最後一段不考慮自該基準日起因工程公告、土地使用規則可能變更，或於聽證會前三年內在已開發區域進行的公共工程所導致的價值變動。
卡達	2022 年第 8 號法律	合理補償（art. 2），由法定估價委員會（art. 5）依據官方價格表，按徵收決定日（art. 11）的價值確定。
肯亞	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A（地價指數）[10]	補償的估值 應依據該法案的規定及法定土地價值指數（s. 107A）進行。

[4] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation" and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026.

在「目的 3」的範疇內，這項調查揭露了一種該實務領域鮮少提及的分支：**私人當事人間依據法定價格進行的強制出售**。國家提供強制力與定價公式，但並非收購方；該法規釐定了價格規則——無論是公式，或是如市場價值等明確基準——而若無此法規，當事人本應自行協商價格。

目的 3，子分支：私人當事人間的法定強制出售

管轄權	樂器	條文（近似意譯）
英格蘭 & 威爾斯	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	租賃權贖回權（住宅租賃人依法享有以法定價格購買永久產權——以美國術語而言即「絕對產權」——或延長租約的法定權利）。該法已頒布但 尚未生效：其估值條款尚待實施。
愛爾蘭	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978；價格詳見 s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	由承租人贖回地租；價格依據「自願買方、自願賣方」原則訂定，並以地租按愛爾蘭政府證券（政府債券）收益率資本化後的金額為上限。
日本	第 14 條購屋權[13]	依據法定權利，私人當事人間強制出售建築物。

4. 課稅與估價。估價結果提供用於計算或執行稅務的價值。一再被提出的疑問是：針對整個稅單所進行的大規模估價（USPAP 第 5 及第 6 項標準）所產出的價值，在多大程度上可以偏離單一不動產的實際價值，才不致被業主推翻。關於此問題，下表列出了一份經核實的文件。

5. 損害賠償與補償。該估值旨在衡量損失——價值是損害的一部分——且不屬於本文件其他部分所列之目的範圍。目的 5 並不意味著所有用於訴訟的估值。法院會考量這八項目的中的每一項；離婚估值與徵收估值都可能成為訴訟對象，但訴訟並不會使它們成為同類型的估值。目的 5 僅適用於衡量損失或損害本身即為估值目標的情況。本季有一份經核實的文件收錄於此：下文所述的烏克蘭法定戰爭損害賠償。

6. 所有權轉讓與分配。此類估值旨在分配或轉讓共同持有或曾共同持有權益之當事人間的權益：包括財產分割、繼承、離婚時的婚姻財產分配、股東或合夥人贖回，以及合夥關係的解散。當共同所有權終止或易主時，其價值必須在各方之間進行分配。估值的依據通常由規範該關係的法律——例如家庭法、繼承法、公司法或合夥法——或當事人之間的協議所決定，而非由估價師自行選擇。本季經核實的資料中，並無任何文件直接針對此目的作出規定。

7. 財務報告。本期的調查欄位為空。本季的經核實資料中未包含任何財務報告工具；該分支雖出現在本體中，但在資料中並未填入相關內容，且分類體系亦未聲稱其存在。

8. 保險。指用以確定保單保險金額或損失金額的估值。本季調查中未確認任何保險文件；據報該分支機構空無一物。

目的 5：戰爭損害的法定賠償。烏克蘭第 2923-IX 號法律，連同內閣第 600/2023 號決議，規定對遭毀壞的住宅，以樓面面積乘以單價的方式進行賠償。[14] 該法所解答的問題——將業主恢復至建築物遭毀損前的狀態所需成本為何——與目的 8 所涉及的重置與賠償問題相似，其衡量標準則類

[P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

似於重置成本。其歸類依據本期刊的原則：共同的衡量方法並不能決定某項制度應歸於何處（否則，以重置成本為基準的徵收補償亦將歸入保險範疇）；決定因素在於其目的。此處的目標是衡量業主因建築物毀損所遭受的損失，該目標源自法律規定而非保險單，因此該制度歸屬於目的 5，即損害賠償與補償。

其他用途——各樂器所提供的功能

管轄權	樂器	條文（近似意譯）
目標 *4*：課稅與評估		
德國	§ 220(2) BewG[15]	業主僅能在證明該物業的評估房地產稅值（*Grundsteuerwert*）高於其市場價值（*gemeiner Wert*）至少百分之四十的情況下，方可推翻該評估值。立法機關於 2024 年 12 月頒布此項規定，此係因應聯邦財政法院於 2024 年 5 月 27 日頒布之臨時救濟命令；該法院隨後於 2025 年 11 月 12 日作出三項實體判決，維持聯邦房地產稅估值模式之有效性。
目的 *5*：損害賠償與補償（戰爭損害的法定補償）		
烏克蘭	第 2923-IX 號法律；內閣第 600/2023 號決議	被毀房屋的補償金額，是將面積乘以單位費率計算而得。

法院摘要採用不同的分類清單，兩者並不構成競爭關係。該期刊的法院摘要將判決歸類為八大訴訟類別：即估值爭議提交法院審理的情形類型。相較之下，本條目所列的分類清單則是依據進行估值的目的來區分。由於這兩份清單旨在解答不同的問題，因此無法一一對應：舉例來說，「專業責任」屬於訴訟類型，而非進行估值的理由。買賣交易本身可能成為訴訟對象——在加州，買方經常因價格因不實陳述和誤導性聲明而被抬高而提起訴訟——而該訴訟中的估值是用來衡量買方的損失（目的 5），而非交易價格（目的 1）。下方的對照表（將一份清單中的每一項與另一份清單中的對應項目進行配對）顯示了兩者之間的對應關係。

摘要類別	本條目的目的
徵收、徵用權與強制徵收	3. 強制徵收 / 徵用
稅務	4. 課稅與估稅
貸款、法拍與房貸監管	2. 貸款與擔保
估價師及鑑定師的專業責任	5. 損害賠償與補償：該估值旨在衡量另一項估值所造成的損失
家事法、離婚與公平分配	6. 所有權轉移與分配
遺產、信託與遺囑認證	6. 所有權轉讓與分配；4. 涉及轉讓稅的情況
合夥、股東及收購糾紛	6. 所有權轉讓與分配
保險、意外事故、環境損害及私人合約損害賠償	8. 保險；5. 損害賠償與補償
無分類	1. 買賣；7. 財務報告

有兩項結構性發現是所有分支所共有的，且屬於本體論的一部分。

在對該財產權益的價值進行解讀之前，必須先確立或明確假定該財產權益的存在與有效性。本季度的調查發現，在三個司法管轄區中，關鍵問題並非財產的價值為何，而是被評估的權益是否確實有效持有——所有權爭議即為此問題的一種形式：加拿大的 *Cowichan* 案與 *Wolastoqey* 案，以及[16]案，其中現有產權的有效性本身即為爭議焦點；在墨西哥，關於波菲里奧·迪亞斯（Porfirio

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) ("um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

Díaz，1876–1911）任內授予產權的「安帕羅訴訟」（amparo，即墨西哥憲法權利救濟訴訟），參見 jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]（此處 *jurisprudencia* 係墨西哥法律用語：指由最高法院或巡迴法院確立、對下級法院具約束力的規則，而非「法律哲學」）；而在印尼，根據《基本農地法》第 21 條及第 26(2) 條，名義人安排（即由印尼公民代外國人持有土地）屬無效。[18] 這些問題並不構成第九項目的，且不得以此列舉。無論指示的目的為何，這些問題均屬於 財產權益範疇：價值意見附屬於特定權益，在該權益被明確界定——無論是作為既定事實，抑或被採納為明確的轉讓假設——之前，均無法予以無歧義的詮釋。

在某些體系中，該結構已被壓縮：各層級依然存在，但在其中大多數層級，決策權已由法規而非估價師所掌握。換言之，在其他司法管轄區本應由估價師作出的若干決策，在此已由法規預先決定。根據卡達 2022 年第 8 號法律，該法明文規定了補償基準——公平補償（*ta'wid 'adil*, art. 2）——並確定了估值主體（兩個法定估價委員會，art. 5）、估值方法（官方定期價格表）及估值日期（徵收決定的日期，art. 11）；沒有任何層級賦予估價師裁量權。同樣地，在肯亞，作為補償估價依據的土地價值指數，以及在烏克蘭的單位費率，皆在其各自領域內以相同方式壓縮了評估結構：該數值源自預先確定的工具，而非專為該不動產所準備的估價報告。裁量權的行使範圍是各體制所特有的事實，若估價師曾在專業判斷自由的體制中受訓，卻需在專業判斷受限的體制中執業，則必須在採取任何其他行動之前，先釐清此一事實。

估價計算示例。 以某個事件為例——某公共機關強制徵收一塊土地 ——並在兩套受調查的系統中，依層級逐級分析。兩者的目的相同：目的 3。頂層以下的所有內容均有所不同，包括由誰決定什麼事項。

芬蘭。價值基準已明文規定，基於該基準計算的補償金額亦然：根據經 520/2025 修正、自 2025 年 8 月 1 日起生效的 Lunastuslaki (603/1977)，其基準為市場價值，而補償金額則為該價值加上法定百分之二十五——這是一項補償措施，而非第二項基準。該法規的規範層級也比多數法規更深入一層：它規定，在可靠的估價方法中，應採用能得出最高價值的那一種。這是一項方法論層級的指示——但請注意其確切作用。該法並未指定特定方法；而是闡明了一項關於方法的 篩選規則，並將各候選方法的制定與執行權交由估價師決定。估價師應依據證據支持的可靠估價方法對該地塊進行估價，取其中最高值，並加上法定之百分之二十五。

卡達。根據 2022 年第 8 號法律，決策層級已精簡至調查所見的最簡形式：換言之，估價師在其他地方所做的每項決定，皆由該法規或負責適用該法規的法定委員會作出。該法明文規定補償的基準為「公正補償」；法定委員會則依據官方價格表，以徵收決定當日的價值為準來確定補償金額。基準、方法及日期均在法律條文層級上已固定；由於不存在方法選擇的空間，因此也不存在方法選擇的問題。

同樣的目的、同樣類型的事件，但在一個體系中，專業上的問題是「證據最能支持哪種方法？」，而在另一個體系中，則完全不存在這類專業問題。這正是所謂「結構是持久的，但其分配是地方性的」之意：各層級始終存在；哪些層級是開放的，則由各法律體系決定，而評估者的首要任務，便是釐清裁量權的歸屬。該部門對何種分配較為理想，並未表態。

對結論可辯護性的意義。 當一份報告按照此報告順序（無論決策是按何種順序做出的）陳述以下內容時，即符合此本體論的要求：

(a) **估值的目的**，因為這會限制所有其他事項，而若將一份報告用於不同目的，則該報告即屬另一份報告；
(b) **經評估的財產權益**，包括是否存在任何關於所有權有效性的爭議，因為在未明確指明該價值意見所針對的權益（無論是以事實或明示假設的形式）之前，該價值意見均無法予以詮釋；
(c) **適用法律，以及裁量權的歸屬**——哪些事項由法律明文規定，哪些則交由專業判斷；

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

(d) **價值的基礎及其來源**——由準據法規定，並援引相關文件；或由估價師在目的允許的範圍內選擇；

(e) 在 (c) 及 (d) 所留餘地範圍內選定的 **方法論**，其中來自評估師所屬司法管轄區的實務術語（如「通行權」、「最高最佳用途」）應於首次使用時予以定義，且絕不強加於外國法律文件或判決之上。

其典型缺陷在於對 (c) 項的沉默：一份將評估員所屬體系的裁量權引入到未授予該裁量權的法律文書中的報告。上文所述的芬蘭與卡達之比較，正是一對值得警惕的案例——並非因為任一安排有誤，而是因為在其中一種安排中，方法選擇的論點有其立足之地，而在另一種安排中則毫無立足之地。

Cross-references: 011 公共專案及其對價值的影響 — 目的 3 的反事實機制所規定的「不予理會」規則。

013 術語分歧 — 本條目規則 (e) 所要求的詞彙規範。

014 價值基礎與估價方法 — 該基礎、目的所帶來的限制，以及法律通常所規定的。

詞彙表：價值基礎；徵收；評估價值；法定購買權；產權有效性。

本期「近期法院判決」專欄涵蓋：北美；歐盟；英國；南美；中東與北非；撒哈拉以南非洲；東亞；東南亞.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.
```

```
:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

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

% ======================================================================
% THE EIGHT PURPOSES
% ======================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ======================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ======================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ======================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ======================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
```

```
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard')
   ↪.

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
```

```
    ↪codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
    ↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ======================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
% ======================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').
```

```
chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ======================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ======================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ======================================================================
% SCOPE
% ======================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').
```

```
% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
```

```
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

術語分歧 (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

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

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

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l'opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

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

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

Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

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

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

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

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

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

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

更深層的案例是所載的方案——這是英聯邦法中對「其對價值的影響應予忽略」的工程項目的稱謂（參見 公共專案及其對價值的影響）——此種忽略即美國實務上所稱的「專案影響」或「專案範圍」規則。在英聯邦及美國以外，僅有日本與韓國針對該類工程設有單一法定術語；其他地區則將其區分處理。德國將其區分為：現代用法稱之為 *das Vorhaben*；而學說傳統（在大陸法系國家中，「學說」意指法學學者的著作，有別於判例法）則稱之為 *das Unternehmen*，此觀點見於 § 87 FlurbG（*Unternehmensflurbereinigung*）；[1]，且「不予考量規則」並非基於任何特定方案，而是取決於徵收本身所產生的效果——§ 95(2) Nr. 2 BauGB 排除「Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung」（因即將進行的徵收所導致的價值變動），[2] 法律學者與法院將此稱為 *enteignungsrechtliche Vorwirkung*。法國則稱 *l'opération*（「travaux ou opérations」，L. 322-2, dernier alinéa）。[3] 西班牙的法定術語是 *el proyecto de obras*（art. 36.1 LEF：“plano o proyecto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

對結論可辯護性的意義。 一份涉及多個司法管轄區的報告應：

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

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

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

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

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

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

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

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

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

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

012 估價的目的 — 該分類中，本條目所屬學科所對應的規則 (e)。

詞典：術語分歧；方向對；價值的基礎。

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

Addendum: Prolog Formalization

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

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

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

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

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

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

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

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

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

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

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

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

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

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

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

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

% VERIFICATION LEDGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

false_friends_disjoint :-
```

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

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

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

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

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

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

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

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

價值基礎與估價方法 (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

形式定義。 「價值基礎」闡明了某項指派任務必須產生的價值類型；它說明了所追求的價值為何、定義該價值的條件，以及為誰而追求該價值。它在 估價的目的所闡述的層級結構中佔據第二層，並根據指派任務的目的而選定；它同時也決定了哪些證據是可被接受的。價值基礎切勿與兩個密切相關的概念混淆。價值的前提是指 資產轉讓時所假設的情境，例如公開市場、整批出售、有序清算、強制出售，或持續使用（該物業維持現有用途）；整批出售意指將所有單位一併售予單一買家。清算價值是一種基礎；有序清算與強制出售則是用以估算該價值的前提（銷售條件）。估值方法則是確立基礎與前提後，用以得出價值的一般程序（銷售比較法、成本法、收益法）。在美國實務中，這些估價方法稱為銷售比較法、成本法及收益法（在《國際估價準則》中則稱為市場法、收益法及成本法）。估價方法本身並未固定估價基礎；相反地，每種方法皆提供 價值的指示，而所指示的價值類型將取決於估價任務的定義以及所選用的輸入參數。

直觀說明。 本條目所闡述的混淆，通常始於欄位標題中的「價值」一詞。舉例來說，當估價師將某欄位標示為「按收益法得出的指示價值」時，雖然所採用的方法已明確說明，但該數字的含義仍不甚明朗。適當的標題應為「按收益法估算之市場價值參考值」，因為這樣能讓結果一目瞭然。若該欄位是基於不同的假設，則可能表示「投資價值」；然而該頁面上並未提供任何說明，以顯示這兩種情況之間的差異。

在成本法中，使用簡寫表達方式可能比直接省略這些詞彙更易引起誤解。「成本價值」一詞錯誤地將兩個不同的概念混為一談。成本、價格與價值皆屬不同概念：成本指已支出或必須支出的金額；價格是特定交易中實際支付的金額；而價值則是對在特定條件下應支付金額的判斷。此區別在現行標準制定之前便已存在，且本條目所探討的每套評估體系皆尊重此區別。「重置成本（新）」與「替換成本（新）」的估算均屬成本估算；唯有在加上土地價值並扣除累計折舊後，這些估算才成為價值的指標。所顯示的價值類型取決於所採用的折舊方式以及所包含的組成部分。

估價實務中何處遇到。 估價師會提及「成本價值」和「收益價值」，但不會提及「銷售比較價值」：他們所指的是根據銷售比較法得出的市場價值指標。這種簡稱的出現恰恰帶來了問題：成本法和收益法各自皆可用於估算多種類型的價值，因此僅提及評估法名稱並無法表明所得出的具體價值類型。銷售比較法最常反映市場價值，其估算結果便以其所反映的價值類型來命名。

每種方法皆可用於估算多種不同的價值，而各方法所涵蓋的範圍各不相同；此差異正是下文探討的主題。

銷售比較法是定義最明確的方法之一；該方法透過檢視類似物業的成交價格，並針對兩者之間的差異進行調整，從而確定其價值。若相關的可比成交案例屬於符合市場價值定義條件的「獨立交易」——其中包括通常具有交易動機的當事人、合理的市場曝光度，以及以現金或現金等價物支付等條件——則其結果即反映市場價值。此為該方法的常見應用。同樣地，在遺產、贈與及某些稅務事項中，即使法律定義有所不同，只要交易證據相似，此方法亦可用於確定公平市場價值。在此類情況下，其定義源自稅法（針對美國遺產稅與贈與稅，則為財政部法規），而非來自估價實務。當評估值經調整至法定標準時，此方法可作為批量估價中「課稅價值」的依據；當可比交易本身屬困境銷售或強制出售，且估值基於清算假設時，則可作為「清算價值」的依據。然而，需注意的是，一般市場銷售並不會產生清算價值。

收益法適用於最廣泛的各種情況，因為其各項輸入數據均可從市場或特定當事方取得。市場價值的估算係依據市場租金、市場空置率、市場開支，以及從市場推導出的資本化率或折現率而得

出。反之，個別投資者對租金的預期、其開支安排、持有期間長短、融資安排、稅務狀況及所需報酬率，透過相同的算術計算，亦可得出該投資者的投資價值估算。透過相同的算術方法，亦可估算使用價值 —— 即物業針對特定持續用途的價值，而非其最高最佳用途的價值 —— 方法是將該用途產生的收入資本化。此方法亦可計算持續經營價值——這涉及與不動產不可分割的企業營運所得——以及法定評估價值，後者由法規規定須採用收益法計算。然而，單憑此法並無法得出「可保價值」（這是一個基於成本的數值），亦無法得出「清算價值」（這需要另一套假設和不同類型的證據）。

在可採用的估值基礎範圍內，成本法在銷售比較法與收益法之間居中。該方法先將土地按其最高最佳用途（視同空地）進行估值，再加計新建的重置或重造成本，並扣除市場認可的折舊，從而得出市場價值。此法最適用於新建案及交易頻率較低的特殊用途不動產。若評估任務中對「價值」的定義變更為「可保價值」，則採用相同程序即可得出可保價值。

可保價值是指 為重置受保的建築改良工程所需的金額，通常不包含土地、場地工程及地下基礎，且根據保單規定，折舊會被部分或完全排除在外。這是該方法最典型的非市場用途。僅當特定定義或法定成本模型有此要求時，才會採用使用價值與評估價值。成本法無法提供投資價值或清算價值。

分區開發分析是土地估價技術之一（與銷售比較法、分配法、抽取法、土地殘餘法及地租資本化法並列）；它並非第四種估價方法。就程序而言，它屬於折現現金流法，因此歸類於收益法，而非成本法。該方法預測各地塊的銷售價格；從中扣除開發成本、持有地塊直至售出的成本，以及開發商的利潤；隨後將剩餘金額按吸收期（即售出所有地塊所需的時間）進行折現。這是一種收益資本化（對未來收入流進行折現）的形式。儘管試算表中可能列出多項成本數據，但若僅根據明細項目來歸類此方法，將錯誤地暗示其屬於成本法。即使該方法的性質明確，其計算基礎亦無法從試算表中直接讀取；正如下一段所示，計算基礎取決於輸入變數。

分區分析的基礎取決於其輸入變數：市場地塊價格、吸納率、開發成本、市場支撐的創業激勵，以及源自市場的折現率，這些因素共同決定了土地的市場價值。另一方面，儘管兩種模型皆基於相同的結構，但開發商自身的利潤要求、融資安排方式、持有期間、稅務狀況或銷售吸收率假設，都會影響該開發商的投資價值。在開發商自身的模型中，創業激勵線顯示了該開發商所需的利潤；這條線正是市場價值分析最容易轉化為投資價值之處。

在土地分割業務中，無論是已開發地塊的零售價值（逐一出售），還是庫存的批量價值（售予承擔銷售風險的單一買家），皆屬市場價值；兩者的差異在於前提，而非價值的計算基礎。

對結論可辯護性的意義。 某種估價方法的基礎範圍有多廣，取決於其輸入資料中有多少來自觀察到的市場行為，又有多少來自作業要求所設定的定義。銷售比較法幾乎完全從實際交易中獲取輸入資料，且其中並無任何資料專屬於某一方。收益法既利用來自市場的輸入資料（市場租金、市場報酬率），也利用特定於某一方的輸入資料（該方的所需報酬率、融資條件、稅務狀況），這反過來擴大了其估價範圍。成本法則處於中間位置：重置成本在很大程度上屬於事實問題，而具體包含哪些項目以及採用何種折舊方式，則由委託書中的定義所決定。

由此可知，某項方法的投入中，來自指派而非市場的比例越高，其所提出的理由就越依賴評估師的判斷，也越容易受到質疑。本期《近期法院判決》中摘要介紹的一項瑞士判決，亦指向相同結論。在 1C_224/2025 一案（2025 年 9 月 24 日）中，瑞士聯邦法院（*Bundesgericht*）指出，在正式徵收（即直接徵收財產，有別於瑞士法律所稱的「實質徵收」——即法規限制）的情況下，市場價值主要透過比較法來確定；該裁決駁回了收益法，因其結果取決於資本化率及可能無法達成的租金水準；在此案中，兩處經適當調整的可比物業即已足夠。

自《特徵價格迴歸》（第 1 期）以來，本部門所採用的統計框架中，此原則同樣適用。就享樂迴歸而言，其基礎取決於樣本及模型的設定方式。若模型基於公平交易（arm's-length）的公開市場交易，則會估算市場價值；但若應用於困境銷售或關聯方之間的轉讓，即使方程形式相同，且診斷指標與擬合統計量看似同樣良好，所獲得的結果仍會有所不同。方法本身並未改變，但基礎卻有所不同，而這一點並未記錄在輸出結果中。

兩者互不決定：除非法律另有規定（如波蘭法律所示），否則評估方法並不決定評估基礎，

而評估基礎也不決定評估方法。本期報導的兩項法律即闡明了這兩項特徵。奧地利的《*Liegenschaftsbewertungsgesetz*》（LBG，BGBl. Nr. 150/1992，聯邦法律公報）雖規定了評估基礎，但對評估方法的選擇則未作限制。在法院訴訟程序中，除非法律或協議另有規定，應釐定的價值為*Verkehrswert*（該法中對市場價值的稱謂；第 2 條第 1 款），其定義為透過誠信商業交易進行銷售時通常可獲得的價格（第 2 條第 2 款）。第 3 至 7 條闡述了比較法、收益法及成本法，並允許法院指派的專家（估價師）根據科學現狀及現行市場慣例，從中擇一採用。

波蘭則展現了這種關係的另一面。根據《波蘭財產法》(*ustawa o gospodarce nieruchomościami*)，徵收案件中的補償金額是以市場價值（art. 134(1)）為基準；僅當該類財產未在市場上交易、因而無法查得市場價值（art. 135(1)）時，才會採用重置價值（*wartość odtworzeniowa*），此類情況下，土地的估值將與建築物及其他改良設施分開計算。在此方面，該法規的規定比奧地利的更為詳盡：art. 152(3) 亦將各計價基礎與評估方法相連結——市場價值對應於比較法或收益法，重置價值則對應於成本法。這兩種價值並非相互對立；最高行政法院（*Naczelny Sąd Administracyjny*，NSA）在一宗稅務案件（III FSK 560/24，2026 年 4 月 10 日）中，明確指出市場價值與重置價值並非相互對立的衡量標準。法律條文可選擇評估基準，明定適用不同基準的情形，並如本案所示，將各基準與特定評估方法相連結。

估價計算示例。 一筆交易、一個生效日期、一種做法、兩個數字。

一處位於即將拓寬道路旁的轉角地塊，面積約 12,900 平方英尺（1,200 公尺^2）。該道路擴寬計畫於兩年前公布；自公告以來，該路段沿線的地塊交易價格持續攀升，因為更寬闊的道路能帶來更多車流與更高能見度。同一天內接獲兩項委託，兩者皆要求評估其委託人所謂的「市場價值」，且均需透過銷售比較法進行評估。

貸款機構的指示。請針對該地塊的現狀進行估值，作為抵押擔保。該區域內有三宗獨立交易，均於公告後進行，調整後價格為 $540,000。可比物件的價格較高，本案亦然；無需剔除任何項目，因為貸款機構獲告知的是該地塊明日可售出的價格。

徵收任務。依據一項不考慮該計畫（在美國實務中即指該專案）本身對價值所產生影響的法規，對同一地塊於同一日期進行估值以確定補償金額（參見 公共專案及其對價值的影響）。同樣的三筆成交案例、同樣的調整，接著再進行一項調整：因道路拓寬所導致的走廊地價差，以 12 % 為基準，與走廊外的成交案例進行比較後，便得出結果。其指標為 $540,000 ÷ 1.12，或 $482,000（四捨五入至最近的千位）。

兩個數字，相差 $58,000，卻採用相同的方法、相同的可比標的、相同的日期，以及相同的「公開市場交易」假設。兩者之間既無算術錯誤，亦無隱藏的調整。區分兩者的關鍵在於基礎——即所尋求價值的定義，而「市場價值」這個共同名稱卻掩蓋了這一點：一種評估問的是市場會支付多少，另一種則問的是若該計畫從未公布，市場本會支付多少。若讀者僅看到這兩張標題為「銷售比較法得出的指示價值」的工作表，將無從分辨哪一張是哪一張，且有理由認為其中一張是錯誤的。

請注意這個例子中 未呈現的內容。前提始終不變：兩者皆為公開市場交易，均非強制出售或清算。處理方式始終如一。唯一改變的，僅是所求價值的定義，而「無方案」的數值比 $58,000 低：貸方的數值則比該數值高出 12%。這便是本條目的全部論點，僅需一行算式即可說明。

Cross-references: 012 估價的目的 — 比這更高一級的層次；目的決定了基礎，而適用法律往往會規定該基礎。

013 術語分歧 — 翻譯如何模糊基礎與方法（以波蘭為例）。

005 特徵價格迴歸 — 其中，樣本和規格取代了本文所討論的輸入變數。

詞典：價值基礎；價值前提；價值指標；可保價值；投資價值。

本期「近期法院判決」專欄：奧地利與波蘭的法律文件，以及上文引述的瑞士判決.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

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

% ====================================================================
% THE THREE LEVELS
% ====================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
```

```
   ↪ ').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
   ↪ ').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ======================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ======================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
   ↪ yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
```

```
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ======================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ======================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% ======================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ======================================================================
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ======================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ======================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
```

```
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

論文

Department: Articles

估值法的語言

威廉·伯特·克雷托爾，SRA — 總編輯

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 一項針對三十六種源語言（每個司法管轄區僅計入一次，並以其法律所使用的語言為準）所制定法律的各司法管轄區進行的估值法調查，該調查發表於一份本身以十二種語言出版的期刊上，其結果出乎作者的意料：受調查的司法管轄區是依據法律語言學血統而非地理位置形成群聚，且該部門原先歸因於共同淵源的至少一項相似之處，經查證後實為獨立趨同。本文闡述了多語言方法所揭示的發現，區分了語言在跨境傳遞法律時的四種途徑，並糾正了該部門《比較綜合報告》草案中的一處謬誤。

Keywords: 比較法、法律語言、OHADA、徵收、估值方法論、法律移植

1 方法上的意外

這篇文章起初只是一篇關於搜尋技巧的筆記，後來卻演變成另一種形式。

本書探討的議題是跨司法管轄區的估價法——其中核心內容為強制徵收：徵用，即國家對私有財產的徵收，在美國實務中稱為「徵用權」（或稱「徵收」）——以及該法律所採用的撰寫與呈現語言。

在編製本期「*Recent Court Decisions*」專欄中刊載的比較調查時，[1] 該專欄指出，部分司法管轄區並無值得調查的內容。該報告在每項經查證的案例中均屬錯誤。阿曼 被描述為毫無相關資料；但僅需一次以阿拉伯語進行的查詢，便檢索到一項 2023 年的徵收法，其中設有獨立的補償條款 —— 這是一項需另行支付補償的獨立損失類別 —— 針對使用權剝奪。[2] 土耳其

[1] The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

[2] Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensa-

僅由兩項歐洲人權法院（「斯特拉斯堡法院」）的判決代表 ；[3] 一項土耳其語查詢回傳了最高上訴法院 於估值日 針對事實上的徵收所作出的判決，此為本次調查中最具參考價值的判例之一。[4] 最高上訴法院是土耳其負責民事案件的最高法院；它審查法律上的錯誤，而非事實認定，這與大陸法系中最高上訴法院的職能一致。估值日是指價值鑑定報告所指涉的日期，而事實上的徵收是指未經正式程序的徵收——即美國實務中所稱的「逆向徵用」。台灣、日本、韓國及印尼的相關條目，均由一則以該司法管轄區語言撰寫的查詢開啟。

從中得出的直接教訓雖無新意，但仍值得指出：一項以英語進行的調查，會低估那些未以英語發布資訊的司法管轄區的數量，而且這種低估是隱性的，其結果顯示為「無資料」，這很容易被誤認為該地沒有相關法律。

第二項教訓花較長時間才顯現出來，而這正是本文的探討主題。一旦調查轉為多語言形式，各司法管轄區便不再按照該部門原先歸檔的方式進行分組。它們改以語言為基準進行分組——而在語言背後，則是以法律淵源為依據。

2 語言傳達法律的四種方式

區分這些機制是有幫助的，因為它們對實務工作者和研究者而言，會產生不同的後果。

2.1 作為訴訟語言

最簡單的情況是：法院以某種語言聽取辯論並作出判決，而無法閱讀該語言的研究人員便無法閱讀該判決書。這是本部門最初遇到的障礙，也是最容易被誤認為是整個問題的障礙。

---

tion; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

[3] *Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye* (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (`https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021`, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

值得注意的是，此規定 並不適用於哪些情況。巴基斯坦的高等法院以英語進行審理；印度、奈及利亞、肯亞及新加坡亦然。對於這些司法管轄區而言，該部門先前未能對其進行調查，根本沒有任何語言上的藉口。

2.2 作為一種超國家法律語言

這點確實更有趣。在此，一種共同語言將同一套法律體系延伸至多個主權司法管轄區。

本次調查中遇到的最鮮明例子是 OHADA（非洲商業法協調組織），其十七個成員國共同採用十一項《統一法》——其中最新的一項關於非營利實體會計的《統一法》，於 2022 年 12 月通過 ——由單一法院即設於阿比讓的「共同司法與仲裁法院」（Cour Commune de Justice et d'Arbitrage）負責解釋。[5] 自 2008 年修訂《成立條約》以來，法語、英語、西班牙語及葡萄牙語均為工作語言，若出現歧義，則以法語為準。《擔保交易統一法》《擔保交易統一法》規範了所有十七個成員國的不動產（房地產）抵押，這意味著從塞內加爾到剛果民主共和國，擔保貸款的估值與強制執行主要依據 OHADA 共同法（即《擔保交易統一法》及《強制執行統一法》），儘管抵押登記須遵循各國的土地登記規則。然而，其適用範圍僅限於商法：《統一法》並未涉及徵收、補償或土地持有權等事項，因此「一次測量涵蓋十七國」的論點僅適用於擔保交易及商法估值領域，其他領域則不適用。

在此領域內，對比較法研究者而言，這完全改變了計算方式。一項以單一語言進行、針對某法院判例（在大陸法意義上：被視為指導方針的法院判決彙編）所做的調查，涵蓋了十七個司法管轄區。本部門在籌備本期內容時，已實地驗證其運作狀況：CCJA 的判決經索引化且可篩選，具備穩定的識別碼，其判決摘要無需帳號即可閱讀，而全文則可透過免費註冊取得。這比本部門曾完全無法突破的數個亞洲資料庫所提供的存取條件更為優越。

歐盟在其各成員國實施一套統一的法律體系，但該法律體系以二十四種具有同等法律效力的語言表述，而非僅有一種。歐洲人權法院的運作模式更接近《非洲商法公約》（OHADA）：該法院針對土耳其（Türkiye）所作的判決對其具有約束力（第 46 條），且其判例均以英語或法語刊載，不論其審查之國內訴訟程序所使用的語言為何。[6]

2.3 作為所繼受法典的載體

產生本文核心觀察結果的機制。

[5]Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

[6]European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

法律體系是透過移植而來的，且其移植過程是透過語言管道進行的——在比較法學家的術語中，這稱為「繼受」：即某一法律體系對另一法律體系法律的採納或繼承，例如前殖民地繼受殖民強權的法規。其結果是，即使某些司法管轄區之間完全沒有當代的接觸，也可能共享同一套法理結構——所謂「法理」指的是由法院發展而成的既定法律原則—— 因為它們是從同一來源繼承而來的。

在這項調查中，可見三條脈絡。

法國法系。源自或以法國民法為藍本的法典，構成了馬格里布地區——摩洛哥、阿爾及利亞、突尼西亞——以及，更進一步而言，阿拉伯東部大部分地區的法律基礎：1948 年《埃及民法典》是在桑胡里（Sanhuri）的指導下，以法國範本為藍本起草的，並進而影響了敍利亞（1949 年）、伊拉克（1951 年，由桑胡里親自起草）、利比亞（1953 年）以及包括科威特和卡塔爾。黎巴嫩是黎凡特地區的例外：其《義務與契約法典》（1932 年）直接源自法國委任統治時期，且早於埃及法典。法語非洲則直接繼承了同一傳統。

德國法系。日本的 明治時期的法律繼受以德國民法為主要範本，而日本的法典隨後在殖民時期傳入韓國；台灣 則實施 1929–1930 年《中華民國民法典》——該法典於大陸依據德國、瑞士及日本法典範本起草，並於 1945 年引入該島，取代了日本殖民時期的適用法。土耳其亦屬此法系：其 1926 年的繼受採納了瑞士《民法典》及《義務法典》——這些法典，在法律意義上指正式頒布的文本（而非財務意義），屬於茨威格特與科茨標準比較分類法中[7] 的日耳曼法系——而非法國法典。該法系未傳承的則是稅務估價。本期探討的公式化系統（即根據公布的單位價值與固定公式計算稅務估值，而非依據標的物成交價）皆基於現代國內稅法文獻：日本的「路邊價格」（*rosenka*，即針對每條街道公布的每平方公尺土地價值）可依據國稅廳《不動產估價基本通則》（*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* ——此為行政通則，而非成文法）之第 6 條規定予以擱置；若該價值明顯不當，則由稅務局長指示確定，該指示可能基於專業鑑價；[8] 韓國的補充方法（當無法查得市場價值時所採用的法定公式）載於其《遺產及贈與稅法》；[9] 以及德國的《聯邦估價法》Bewertungsgesetz [10] 遲於日本的法律繼受之後。這些公式化制度之間若有任何「家族相似性」，僅屬推測，並非有文獻可證的源流關係。

荷蘭法系。羅馬-荷蘭法是南非法律體系的基礎，而荷屬東印度民法典至今仍是印尼 義務法的基础。然而，印尼的土地法卻經歷了重新奠基：1960 年《基本農地法》（1960 年第 5 號法律，UUPA）[11] 廢除了殖民法典

[7] Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

[9] Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10] *Bewertungsgesetz* (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of

中關於土地的規定（抵押相關條款除外 *hypotheek*），並將土地權利奠基於 *adat*，即本土的慣習法。「*hak guna bangunan*」—— 即本期報告所述將於屆滿的固定期限建築權 —— 雖為 1960 年法律所創設，但該法自身的轉換條款已將現有的荷蘭「*opstal*」權利轉化為「*hak guna bangunan*」，因此與荷蘭權利的關聯係由法律規定；該權利之內容現由 1960 年法律所規定，而非由殖民法典所規定。

2.4 作為評論界的 通用語言

這是最薄弱的管道，也是最容易過度依賴的管道。全球大部分的法律評論都是以英語發表的，因此，即使某個司法管轄區的判決是以阿拉伯語或日語作出，國際律師事務所仍可能以英語來討論該司法管轄區。

這確實很有用，但也暗藏玄機。相關評論具有選擇性：它僅涵蓋國際流動資本感興趣的內容，而這與在學說上具有重要意義的內容並不相同。烏克蘭的補償框架在英文文獻中很容易找到，並已引起國際專業人士的關注；至於土耳其的租金裁定決策——這些對估價師的方法而言可能更為重要——卻難以覓得相關資料；本刊雖能藉此議題辨識相關案例，但尚無法予以確認。

3 更正

最初為本期撰寫的比較性綜述指出，有四個司法管轄區——印度、巴基斯坦、Türkiye 及埃及—— 認為，若徵收機關（在美國即為徵收方）延誤，估價日期 將順延，且國家須承擔其間產生的通貨膨脹。該文另附一項提醒：埃及、摩洛哥及 Türkiye 均採用法典體系，這些法典或多或少皆源自法國與瑞士的民法傳統，因此它們之間的共識在某種程度上可視為歷史傳承。（該論點源自最初擬定的綜合報告；本期刊載於 C4 頁的替換版綜合報告僅限於法規文本的形式，並未重複該論點。此處記錄該更正是因為該結論曾出現在該部門的草案中。）

這種謹慎態度部分是對的，部分是錯的，而要辨別哪一部分正確、哪一部分錯誤，則需要謹慎。

埃及的民法源自法國，而摩洛哥，其法院將估值日期與提起訴訟之日對齊，[12] 則完全屬於法國體系之中；兩國除採納法典外，亦沿用了法國的行政法形式：埃及設有「國家行政法院」（Conseil d'État，1946 年第 112 號法律），摩洛哥則設有行政法院，其撤銷事由採用法國的分類標準（1993 年

the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, `https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm`, accessed 6 October 2026. [P]

[12] Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

第 41-90 號法律）。[13] 就此而言，這兩者之間的相似性在某種程度上是承襲而來，而非如草案所述的獨立發明。

然而，土耳其並不應被列入該清單中——儘管草案將其列入其中，且這種簡潔的歸類方式確實頗具吸引力。土耳其於 1926 年的繼受源自瑞士——即瑞士《民法典》及《義務法典》——這屬於日耳曼法系的法律文獻——而更根本的是，其徵收法理根本未見於所繼受的法典之中。該調查報告中提及的「估價日期」規則，源自最高上訴法院依據國內《徵收法》（*Kamulaştırma Kanunu*）[14] 及《憲法》所作出的判例：一項 2021 年的判決將估價日期定於提起訴訟之日。法典體系的淵源對徵收法理而言僅屬薄弱證據，因該法理屬行政法與憲法範疇，而非源自民法典；因此，土耳其與埃及之間的協議或許終究可視為真正的法理趨同。

在普通法體系中倖存下來的部分未受影響，且若能正確理解，反而更具趣味性。印度 與巴基斯坦 均屬採用英式普通法的司法管轄區：巴基斯坦至今仍適用《1894 年土地徵收法》，而印度則已廢除該法，自 2014 年 1 月 1 日起廢除該法，並以《2013 年土地徵收、復原與安置中公平補償及透明度權利法》。[15] 它們之所以得出與大陸法系司法管轄區相同的規則，並非源於共同的法律淵源，因為它們與大陸法系司法管轄區並無任何共同淵源。[16] 兩種法律傳統，儘管基礎、程序與術語各不相同，卻在同一項原則上趨於一致：即國家的延誤不得將通貨膨脹的成本轉嫁給被剝奪財產的所有人。

這是草案得出的結論，但有一項修正：土耳其透過不同的途徑得出相關結論——未經程序徵收的土地，其價值應以所有權人提起訴訟之日為準，而非徵收之日——且該結論是獨立得出的，並非源自既有體系。該草案還指出，比較法學者應在何處尋找真正的趨同：並非在採用同一法典的司法管轄區之間——因為在那裡，相似性本就是預期的結果——而應在不同法系之間，因為在那裡，相似性並非理所當然。

---

[13] Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued 7 August 1946, *al-Waqā'i' al-Misriyya* no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

[14] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

[15] Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]†

4 以下是練習連結：

以下是三項論點，按信心程度由高至低排列。

以錯誤語言呈現的負面搜尋結果並不構成證據。這是實務上的教訓，且不僅限於研究領域。一位受聘處理跨境案件的評估師，若結論認為某司法管轄區並無相關權威依據，應能說明該結論是基於何種語言得出的。

法理學派系可預示可轉移推理將出現在何處。當評估者面對一個不熟悉的司法管轄區時，若能釐清該地法典源自何種傳統，將大有裨益，因為答案能指出何處已存在類似的推理。該答案亦須與當地重新奠基的法律基礎進行對照：印尼對固定期限建築權的處理，係依據 1960 年《基本農地法》及其實施細則，而非殖民時期法典所承襲的荷蘭民法。

超國家性法律文書是有效的研究單位。當某項法律文書規範多個司法管轄區時——《西非商事法典》(OHADA) 的《統一法案》即為主要範例——在該法律文書實際涵蓋的範圍內，應以該法律文書（而非國家）作為調查對象。若針對有擔保交易法進行十七項國家層級的調查，雖會得出實質上相同的結論，但成本卻要高出十七倍。

5 關於本文不涉及的內容說明

這並非主張法律體系決定了結果，亦非主張共同的前提決定了結果。本期其他文章所報導的奈及利亞與剛果之比較，已足以反駁第二種觀點：這兩地司法管轄區均將土地所有權歸屬於國家[17]（奈及利亞 根據其《土地使用法》，該法將各州的土地所有權歸屬於該州州長[18]，並賦予持有人法定 佔有權，而非土地所有權，且補償（補償範圍限於未耗盡的改良工程，而非土地價值），且兩案對於土地本身價值是否應予補償一事，得出了截然相反的結論。共同的事實基礎並不必然導致相同的結論。

此論點的範圍較為狹窄。語言標誌著法律觀念在歷史上流傳的途徑，而研究若忽略這些途徑，不僅會遺漏重要素材，更會誤讀所發現內容的意義。本系花費一個學期學習了這堂課的前半部分。後半部分正是本文撰寫的緣由。

[17]Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

國際估價標準之比較

威廉 · 伯特 · 克雷托

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 估價實務受專業標準、法定要求、特定委託規則、財務報告要求及既定方法論所規範。美國的房地產估價體系呈現碎片化，缺乏一套能與 RICS 紅皮書相媲美的單一且全面的實務標準體系。雖然《美國專業評估實務準則》（USPAP）和《國際估值準則》（IVS）是主要框架，但其他重要的標準還包括《RICS 紅皮書》、《歐洲估值準則》（EVS）、《加拿大統一專業評估實務準則》（CUSPAP）、澳洲與紐西蘭的指引、美國聯邦土地徵收標準，以及企業估值與財務報告標準。USPAP 涵蓋職業道德、專業能力、工作範圍、執行表現及報告編製等內容。然而，詳細的估價方法卻分散於專業文獻、政府機關要求、貸款規則、成文法、法院判決及慣例之中。這種分散性凸顯了區分合規標準、實務標準、方法論原則以及特定委託要求之必要性。附錄針對各相關司法管轄區，列出了適用的估值標準、發布機構、其法律地位，以及與《國際估值標準》（IVS）的關係。

Keywords: 估值標準、USPAP、IVS、RICS 紅皮書、歐洲估值標準、實務標準、比較估值法

Contents

1 簡介 **134**

2 《估值標準的功能分類》 **134**

3 USPAP **135**

4 《國際估值準則》 **135**

5 RICS《紅皮書》 **135**

6 《歐洲估值準則》 **136**

7 《加拿大專業評估實務統一標準》 **136**

8 澳洲與紐西蘭 **136**

9 UASFLA：《美國黃皮書》 **137**

10 《企業估值準則》 **137**

11 財務報告準則 **137**

12 監管估值體系：以德國為例 **138**

13 借閱標準與特定課程要求 **138**

14 美國執業標準的差距 **138**

15 美國估值方法的碎片化 **139**

16 估值治理的三個不同層級 **140**

17 《房地產估價治理本體論提案》 **140**

18 邁向估值工程 **140**

19 比較摘要 **141**

20 結論 **142**

A 保障範圍及現行標準 **143**
A.1 相關報導 143
A.2 司法管轄區名錄 143
A.3 各區域現行標準 144

1 簡介

人們在討論不動產估價時，往往彷彿其受單一專業標準體系規範一般。實際上，估價的規範體系是多層次的。一名估價師或估值師可能同時須遵守道德標準、一般專業標準、特定司法管轄區的法律、財務報告要求、貸款規則、代理要求，以及特定委託案的方法論期望。

在美國，《統一專業評估實務準則》（USPAP）是主流的專業評估標準。在國際層面上，《國際估值準則》（IVS）則提供了一個廣受認可的通用估值框架。然而，無論是 USPAP 還是 IVS，單憑其中任何一項都無法完整涵蓋現代估值實務的整體架構。

其他重要的系統還包括：

- 英國皇家特許測量師學會（RICS）估值—全球標準，通稱《*Red Book* 》；
- 歐洲估值標準（EVS），通稱《*Blue Book* 》；
- 加拿大統一專業估價實務標準（CUSPAP）；
- 與《國際估值標準》（IVS）一併發布的澳洲及紐西蘭指引；
- 《聯邦土地徵收統一估價標準》（UASFLA），通稱《聯邦土地徵收估價準則》（*Yellow Book* ）；
- 美國估價師協會（ASA）企業估值標準；
- 美國註冊會計師協會（AICPA）《估值服務標準聲明》（SSVS）；
- 監管性不動產估值體系，例如德國的《不動產估值條例》（ImmoWertV）；以及
- 財務報告框架，例如《國際財務報告準則第 13 號》（IFRS 13）及《會計準則第 820 號》（ASC 820）。

要進行有意義的比較，必須區分這些標準所發揮的不同功能。

2 《估值標準的功能分類》

並非所有估值標準都具有相同的目的。一個實用的分類法如下：

1. **道德與專業標準** ，
2. **一般估值標準** ，
3. **專業執業標準** ，
4. **法定與監管估值體系** ，
5. **特定目的估值標準** ，

6. **財務報告標準** ，
7. **特定資產估值標準** ，以及
8. **報告與資料規範** 。

這項區別至關重要，因為規範估價師行為的專業標準，與界定價值基礎（即委託任務必須產出的價值類型，例如市場價值）的技術框架、法定估價公式，或抵押貸款報告規範，並非同一回事。

3 USPAP

《統一專業評估實務標準》（USPAP）是美國的主要專業評估標準 (The Appraisal Foundation 2024)。USPAP 規定了有關職業道德、專業能力、工作範圍、可信的評估結果制定、報告撰寫及紀錄保存等要求。

《美國專業估價準則》（USPAP）的涵蓋範圍刻意設計得相當廣泛。其主要功能在於確立專業估價實務的最低標準，而非針對每類不動產估價問題制定一套完整的技術方法論。

從概念上來說，

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

因此，《美國房地產估價準則》（USPAP）雖告知估價師必須達成哪些目標，但通常並未作為一份詳細手冊，來具體規定應如何選取可比成交案例、估算調整值、建構統計模型，或進行市場分析。

4 《國際估值準則》

國際估值標準理事會（IVSC）頒布《國際估值標準》，該標準提供了一個全球性的估值框架 (International Valuation Standards Council 2024)。國際估值標準涵蓋一般估值原則、價值基礎、估值途徑與方法、數據與輸入資料、模型、文件記錄，以及特定資產類別。

相較於《美國公共會計實務準則》（USPAP），《國際估值準則》（IVS）的國際適用範圍更為廣泛，對於已採納或納入該準則之司法管轄區內的跨境估值、財務報告、機構投資及專業實務而言，尤為重要。

從宏觀層面來看，IVS 作為一個通用的國際估值框架發揮作用：

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

因此，IVS 主要是一個技術性估值標準的框架，而非一套道德準則。

5 RICS《紅皮書》

《RICS 估值——全球標準》（通常簡稱為《紅皮書》）是全球最重要的專業估值框架之一 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024)。

《紅皮書》之所以特別重要，在於它不僅納入《國際物業服務標準》（IVS），更進一步增列了皇家特許測量師學會（RICS）的專業要求、程序要求、治理規則及實務指引。

從概念上來說，這可以表示為：

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

《紅皮書》及相關的 RICS 專業標準涵蓋以下事項：

- 委任條款；

- 估值基礎；
- 查勘與調查；
- 估值途徑與方法；
- 估值模型；
- 文件與紀錄；
- 報告要求；
- 可比案例；
- 擔保貸款；
- 開發中物業；
- 物業組合；
- 重大估值不確定性；以及
- 其他特定應用。

因此，《紅皮書》不僅是一套道德與報告標準；它更將高層次的估值標準與實際的估值工作相互連結。

6 《歐洲估值準則》

歐洲估價師協會聯盟（TEGoVA）頒布《歐洲估價準則》（European Valuation Standards），通常簡稱為《歐洲估價準則》（*Blue Book*），網址為 (TEGoVA 2025)。在歐洲大陸，EVS 對於不動產估價尤為重要。

EVS 探討在歐洲法律、金融及監管環境下的估值原則與實務。其內容特別與抵押貸款、銀行監管、有擔保信貸及房地產市場息息相關。

因此，在歐洲，有兩種重要的專業傳統並存：

$$\boxed{\text{RICS Red Book}}$$

以及

$$\boxed{\text{TEGoVA European Valuation Standards}}$$

兩者雖有相當程度的重疊，但在制度上卻有所區別。

7 《加拿大專業評估實務統一標準》

《加拿大專業評估實務統一標準》為加拿大評估學會（Appraisal Institute of Canada）(Appraisal Institute of Canada 2026) 的會員提供了主要的專業評估框架。

一個有用的簡要比較是：

$$\text{United States} \to \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \to \text{CUSPAP}$$

《CUSPAP》訂定適用於估價、審查、諮詢及相關估值服務之專業執業要求。

8 澳洲與紐西蘭

澳洲與紐西蘭已不再制定各自的估價標準。澳洲物業學會及紐西蘭物業學會要求其會員全面採用《國際估值標準》（IVS）（現行版本 IVS 2025 已於 2025 年 1 月 31 日生效），並輔以澳洲及紐西蘭的指引文件（參見表格10）。

因此，這些是 IVS 在國家層面的應用，並輔以地方層面的指導，而非與其並行運作的獨立框架。

因此，該結構可概念化為：

IVS → Australia/New Zealand Guidance Papers
→ National and Application Requirements

9 UASFLA：《美國黃皮書》

《聯邦土地徵收統一估價標準》適用於涉及美國政府徵收財產權益之估價委託。

這些標準通常被稱為《黃皮書》(Interagency Land Acquisition Conference 2016)。

由於《聯邦土地徵收法》（UASFLA）與聯邦「公正補償」司法判例密切相關，因此在徵用權、通行權及聯邦土地徵收相關工作中，該法尤為重要。

不應將其視為《美國公認評估準則》（USPAP）的替代品；相反地，這是一個針對特定目的而設計的系統。

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

一項評估報告即使符合《美國專業評估準則》（USPAP）的一般標準，仍可能無法滿足聯邦採購要求。

當《佛羅里達州評估準則》（UASFLA）與《美國專業評估準則》（USPAP）發生衝突時，例如在將價值與「曝光時間」（即根據《美國專業評估準則》的定義，指在有效日價值意見中，該物業在售出前本應在市場上停留的時間）掛鉤的情況下，評估師將援引《美國專業評估準則》的「管轄權例外規則」，並遵循《佛羅里達州評估準則》（UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2）。

10 《企業估值準則》

估值的範圍不僅限於不動產。美國主要的企業估值標準包括美國估價師協會（American Society of Appraisers）的標準，以及美國註冊會計師協會（AICPA）的《估值服務標準聲明》((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007))。

這些標準適用於：

- 商業企業；
- 證券；
- 無形資產；
- 智慧財產權；以及
- 所有權權益。

因此，對估值標準的全面分類應體認到，估值是一門涵蓋多種資產的學科。

11 財務報告準則

財務報告準則對估值有重大影響，但其運作方式與《美國專業會計實務準則》（USPAP）或《皇家特許測量師學會紅皮書》（RICS Red Book）並不相同。

以下是兩個重要的例子：

- 《國際財務報告準則第 13 號》——公允價值計量 (International Accounting Standards Board 2011) ；以及
- 《會計準則第 820 號》——公允價值計量 (Financial Accounting Standards Board n.d.) 。

這些準則闡明了如何為財務報告目的而理解及計量公允價值。

此區別可表述為：

USPAP / IVS / RICS → How valuation services are performed

鑒於

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

財務報告準則規範估值目標，而專業估值準則則規範估值師的行為與程序。

12 監管估值體系：以德國為例

德國提供了一個更為明確的監管模式範例：《不動產估價條例》（Immobilienwertermittlungsverordnung，簡稱 ImmoWertV）是一項聯邦法規，其中明文規定了不動產估價的方法 (Bundesrepublik Deutschland 2021)。這與《美國專業評估實務準則》（USPAP）存在根本性的差異：《USPAP》主要是一套專業行為準則及最低績效標準，而《ImmoWertV》則是透過聯邦法規來規範評估方法。

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

此項區別對比較估值法學具有極高的相關性。

13 借閱標準與特定課程要求

房貸業務為估值治理增添了另一層架構。

在美國，不動產估價可能會受到下列方面所規定之要求所影響：

- 房利美（Fannie Mae）；
- 房地美（Freddie Mac）；
- 聯邦住房管理局（FHA）；
- 退伍軍人事務部（VA）；
- 聯邦銀行監管機構；
- 依據《1989 年金融機構改革、復甦與執法法案》（FIRREA）第十一章制定的估價法規；以及
- 各貸款機構的特定承保要求。

這些要求並未取代《美國專業評估準則》（USPAP）。

相反地，

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}}$$

「統一估價資料集」（UAD），包括其後續版本（如 UAD 3.6），與其說是一般估價標準，不如說更應歸類為報告與資料規範 (Freddie Mac n.d.)。

14 美國執業標準的差距

若將美國的估價實務與 RICS 體系相比較，便會發現兩者存在顯著的結構性差異。

美國雖有《美國房地產估價準則》（USPAP）作為道德與績效標準的框架，卻缺乏一套相當於英國皇家特許測量師學會（RICS）《紅皮書》的、單一且全面的房地產估價實務框架。

《美國公共資產評估準則》（USPAP）通常涵蓋以下內容：

- 倫理；
- 專業能力；
- 工作範圍；
- 可信的任務結果；

- 報告；以及
- 紀錄保存。

其不足之處在於缺乏一套統一且詳盡的、具有強制性或準強制性的實務準則，以明確定義房地產估價分析通常應如何進行。

相較之下，RICS 將其強制性標準及其建議性應用指引（即 VPGA）彙整於一份文件中發布。

因此，一個有用的區分是：

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

鑒於

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ + \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 美國估值方法的碎片化

在美國，整體上發揮與《紅皮書》相當功能的資料分散於許多來源之中。

其中包括：

- USPAP；
- 估價基金會諮詢資料；
- 估價學會教科書及專業文獻；
- 房利美與房地美之要求；
- 聯邦住房管理局（FHA）與退伍軍人事務部（VA）之要求；
- 聯邦銀行監管法規；
- UASFLA；
- 各州估價法規與條例；
- 法院判決；
- 各機構特定要求；
- 國際估價師協會（IAAO）關於批量估價的技術標準（《不動產批量估價標準》、《比率研究標準》及其他）；以及
- 慣常專業實務。

目前尚無任何一份文件能全面闡明：

> 以下是進行不動產估價時普遍採用的專業方法。

美國評估學會透過 《房地產評估》((Appraisal Institute 2020))，以及專業課程、專著、文章和其他方法論文獻，部分彌補了這方面的不足。

該系列作品描述了一種大致的流程，例如：

$$\begin{aligned}\text{Market Analysis} \to \text{Highest and Best Use} \to \text{Data Analysis} \\ \to \text{Approaches to Value} \to \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

然而，僅僅因為某項評估是依據《美國專業評估準則》（USPAP）進行的，並不表示此類方法必然是強制性的。

因此，美國的制度比英國皇家特許測量師學會（RICS）更明確地將專業標準與專業方法論區分開來。

16 估值治理的三個不同層級

一個有用的分析模型將估值治理區分為至少三個層級：

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

《美國公共資產評估準則》（USPAP）對第 1 級和第 2 級有詳盡的論述。

就個別不動產的估價而言—本條文將此主張的適用範圍限於此—美國並無一套普遍適用的第三級標準；相反地，第三級標準分散於教科書、專業教育、政府機關規則、貸款機構要求、監管指引、司法先例及慣常的專業實務之中，而英國皇家特許測量師學會（RICS）則更接近於將這三個層級整合在一起。

這兩種分類並非一對一對應，而是存在重疊：第 1 至 2 級屬於圖 1 的第 1 層，第 3 級則屬於第 3 至 4 層，而第 2 層（IVS）涵蓋了這三個級別。

17 《房地產估價治理本體論提案》

圖 1 將此本體（即規則類型的分類及其相互關係）劃分為六個層級，從最通用到最特定於某項指派。

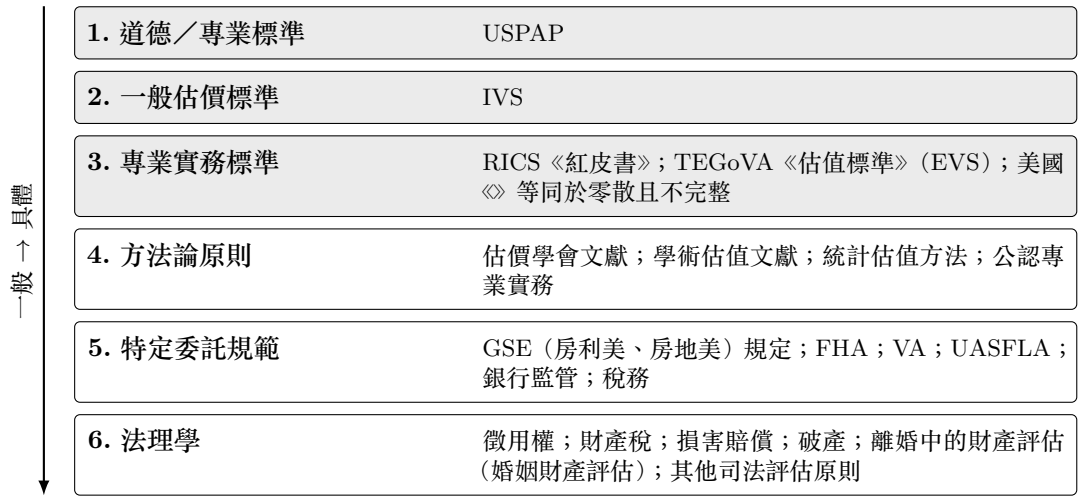


Figure 1: 不動產估價治理的本體論：六個層級，從行為準則到約束特定估價的司法原則。陰影標示的層級屬於狹義上的標準；其餘則為原則、法規及判例法。

此結構避免將每項與估值相關的規則都視為同一類型的標準。

18 邁向估值工程

合規標準與實務標準之間的區別，指向一個更廣泛的概念：估值工程。

估值工程框架不僅是為了判定一項估價是否符合《美國專業估價準則》（USPAP）；更在於將能得出可信估值結論的分析流程制度化。

圖 2 概述了這樣的框架。

此種做法承認，估價合規性與估值方法是兩回事。

一項估值在程序上雖可能符合專業標準，但所採用的分析方法卻可能較為薄弱。反之，即使進行精密的定量分析，仍須符合道德、法律及報告義務。

因此，估值工程可表示為：

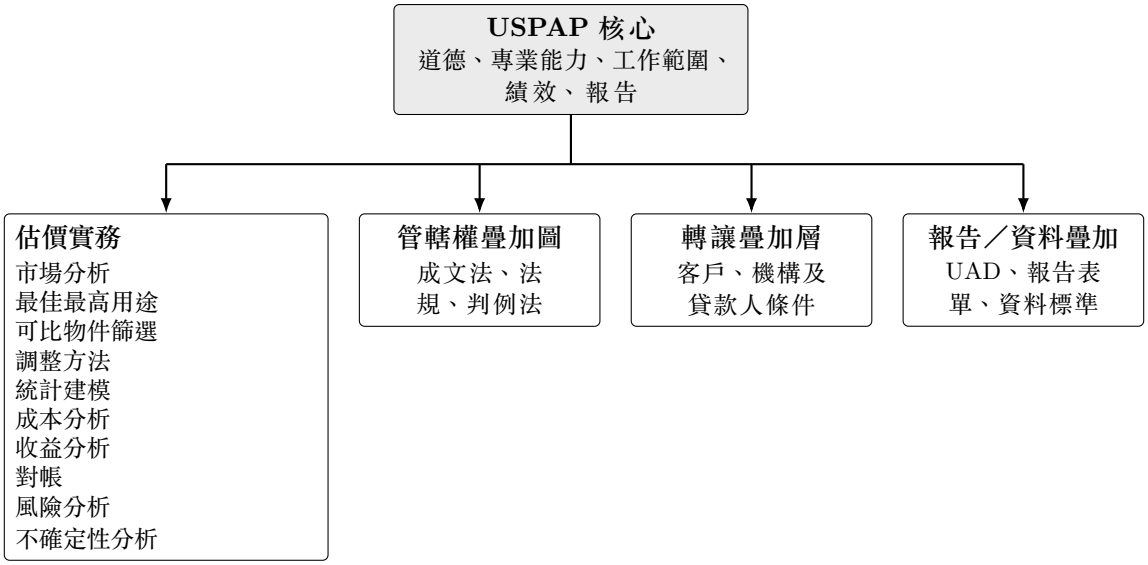


Figure 2: 美國《專業估價實務準則》() 估值工程系統：以《美國專業估價實務準則》（USPAP）為行為核心，其下設實務層，並疊加三層因司法管轄區、委託任務及報告制度而異的模組。

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

根據此種表述，所缺失的美國實務標準層面便顯得尤為重要。

19 比較摘要

Table 1: 估值治理框架的比較摘要

框架	管轄權／機構	主要功能	角色
USPAP	美國 / 評估基金會	專業鑑價標準	道德、專業能力、服務範圍、表現、報告
IVS	國際 / IVSC	一般估值標準	價值基礎、方針、方法、資產標準
RICS《紅皮書》	國際 / RICS	專業與實務框架	IVS Plus 專業規則、流程要求及實務指引
EVS	歐洲 / TEGoVA	歐洲估值標準	以房地產為重點的專業標準，其草擬過程已將歐盟貸款法規納入考量
CUSPAP	加拿大 / 加拿大估價學會	專業鑑價標準	加拿大國家專業框架
IVS 搭配 API / PINZ 指引文件	澳洲與紐西蘭	IVS，會員必須遵守	已全面採納 IVS；並以當地指引作為補充
UASFLA	美國聯邦政府	聯邦土地徵收估價	具特定目的；與公平補償法密切相關
ASA 標準	美國 / ASA	企業與資產估值	企業、無形資產、機械設備及相關估值

框架	管轄權／機構	主要功能	角色
美國註冊會計師協會（AICPA）SSVS	美國 / 美國註冊會計師協會（AICPA）	企業估值服務	估值委任的專業標準
ImmoWertV	德國	聯邦對不動產估價的監管	根據《聯邦建築法典》（Baugesetzbuch，德國的規劃與土地使用法規）所規定之法規所訂定的方法論
國際財務報告準則第 13 號	國際會計	公允價值計量	界定財務報告的計量目標
ASC 820	美國會計	公允價值計量	美國一般公認會計原則（US GAAP）的公允價值框架

20 結論

國際估值治理最好被理解為一個分層系統，而非由相互競爭的標準所構成的單一層級結構。

《美國專業資產評估準則》（USPAP）仍是美國的主要專業評估標準。《國際估值標準》（IVS）則提供了一個廣泛的國際估值框架。英國皇家特許測量師學會（RICS）則增添了一層重要的專業實務層面，將《國際估值標準》與詳盡的程序、技術及應用指引相結合。《歐洲估值標準》（EVS）在歐洲大陸發揮著類似但有所區別的功能，而其他國家性及特定用途的體系則針對特定司法管轄區及估值目的而設。

這項比較揭示了美國房地產估值的一個顯著結構性特徵：美國缺乏一套相當於 RICS《紅皮書》的、單一且普遍適用的專業實務標準。

相反地，美國的估值方法分散於專業文獻、政府法規、機構規則、法院判決、貸款機構要求以及慣例之中。

此區分表明，未來在將估值實務制度化時，應將以下四個問題區分開來：

1. 哪些倫理與專業義務規範著估價師的行為？
2. 何謂技術上可接受的估價表現？
3. 哪些分析方法構成可辯護的專業實務？
4. 還有哪些管轄區或任務特定的規則適用？

一套正式的估值工程框架，或許能彌補這些層級之間所缺乏的整合。此類框架將與《美國專業估值準則》（USPAP）相輔相成，而非取而代之；同時提供一套明確的方法論架構，其功能雖未必在制度形式上與《皇家特許測量師學會紅皮書》（RICS Red Book）的實務導向架構相同，但兩者在功能上可相媲美。

A　保障範圍及現行標準

A.1　相關報導

本期刊旨在涵蓋所有名義國內生產總值超過 $1000 億美元的國家——這正是國際貨幣基金組織對 2026 年的名義預測 (International Monetary Fund 2026) ——此外，亦涵蓋少量低於該門檻的司法管轄區，納入原因不外乎是該地財富集中程度與其規模不成比例（開曼群島即為典型案例），或是為了完善已涵蓋地區的完整性，其中歐盟較小的成員國即為典型案例。

部分司法管轄區未被納入，是因為其政府屬威權體制（在《經濟學人》情報部 《*2025* 年民主指數》(Economist Intelligence Unit 2026) 中排名最低），且其法院判決紀錄難以取得。這是一項實際上的限制，而非硬性規定：若能取得該司法管轄區的法律及判決，則會納入調查範圍。

A.2　司法管轄區名錄

表 2列出高於門檻的司法管轄區，依本刊近期判決系列各期的分組方式分組，並列出以十億美元計的國內生產總值。在高於門檻且實行威權體制的國家中，本期調查了俄羅斯、沙烏地阿拉伯、阿拉伯聯合酋長國、埃及、阿爾及利亞、伊拉克、卡達、科威特、安哥拉、剛果民主共和國、衣索比亞及阿曼，未調查中國（含香港）、越南、哈薩克、伊朗、烏茲別克、委內瑞拉及白俄羅斯。凡研究所及之處，所有這些國家的標準均記載於下文各區域表格中，因為本文的比較論證並不取決於判決系列各期涵蓋哪些司法管轄區。

地區	超過門檻的司法管轄區（國內生產總值，十億美元）
北美洲	美國 32,384；加拿大 2,507；墨西哥 2,121；波多黎各 129（美國屬地）
中美洲與加勒比海地區	多明尼加共和國 136；瓜地馬拉 129；哥斯大黎加 110
南美洲	巴西 2,636；阿根廷 688；哥倫比亞 540；智利 408；秘魯 381；厄瓜多 138；委內瑞拉 111*
英國與愛爾蘭	英國 4,265；愛爾蘭 779
西歐與北歐	德國 5,453；法國 3,596；義大利 2,738；西班牙 2,091；荷蘭 1,450；瑞士 1,147；比利時 777；瑞典 760；奧地利 624；挪威 599；丹麥 504；葡萄牙 381；芬蘭 338；希臘 308；盧森堡 110
中歐與東歐	波蘭 1,134；羅馬尼亞 481；捷克 433；匈牙利 271；烏克蘭 225；斯洛伐克 169；保加利亞 148；克羅地亞 117；塞爾維亞 112；立陶宛 106
中東與北非	土耳其 1,640；沙烏地阿拉伯 1,389；以色列 720；阿拉伯聯合酋長國 622；埃及 430；阿爾及利亞 317；伊朗 300*；伊拉克 265；卡達 217；摩洛哥 194；科威特 173；阿曼 117
俄羅斯、白俄羅斯與中亞	俄羅斯 2,656；哈薩克 360*；烏茲別克 182*；白俄羅斯 102*
撒哈拉以南非洲	南非 480；奈及利亞 377；安哥拉 152；肯亞 147；剛果民主共和國 123；衣索比亞 122；迦納 118；象牙海岸 112
南亞	印度 4,153；孟加拉 511；巴基斯坦 408（2025 年預估；《世界經濟展望》（WEO）未針對巴基斯坦提供 2026 年的預測）
東南亞	印尼 1,540；新加坡 660；泰國 580；越南 527*；馬來西亞 516；菲律賓 512
東亞	中國（含香港）21,302*；日本 4,379；南韓 1,931；台灣 977
大洋洲	澳洲 2,124；紐西蘭 279
低於門檻，為求完整性而列入（提案）：歐盟成員國斯洛維尼亞、愛沙尼亞、拉脫維亞、塞浦路斯及馬爾他；開曼群島，基於相同邏輯，百慕達、巴哈馬、澤西島、根西島、馬恩島、摩納哥及列支敦士登亦列為候選地區；以及已由某期內容涵蓋、且數值略低於門檻的司法管轄區：烏拉圭、巴拿馬、玻利維亞、巴拉圭、蓋亞那、亞美尼亞、阿塞拜疆、格魯吉亞、摩爾多瓦，以及英聯邦加勒比地區。	

Table 2: 按地區劃分、高於涵蓋門檻的司法管轄區。GDP：國際貨幣基金組織（IMF）名義值，2026 年預測（《世界經濟展望》，2026 年 4 月）。* 雖高於門檻但未在本期調查中納入（詳見正文）。中國（含香港）的數據為國際貨幣基金組織（IMF）中國（20,852）與香港特別行政區（450）數據之和。

A.3 各區域現行標準

下表中每一欄均針對某一地區，記載其適用的估值標準、頒布或執行該標準的機構、其法律地位、該標準與《國際估值準則》的關係、現行版本，以及執業是否須取得法定執照或完成註冊。法定（*statutory*）意指受法律或法規約束；專業（*professional*）意指對該機構成員具有約束力；諮詢性（*advisory*）則不具上述任何約束力。劍形符號（†）標示的研究結果未能透過第一手資料獲得確認的事實。

有三種模式反覆出現，值得在列出表格之前先加以說明。首先，在英美法系以外的地區，透過法令或法規正式採納《國際估值準則》（IVS）現已相當普遍：土耳其、沙烏地阿拉伯、巴林、杜拜、南非、奈及利亞、馬來西亞、菲律賓，以及在破產領域的印度，均依法要求其估價師在估值表所涵蓋的範圍內，適用《國際估值標準》（IVS）或基於該標準制定的國家標準。其次，本文以德國《不動產價值評估條例》（ImmoWertV）為例闡述的「監管方法論模式」，在日本、南韓、台灣、秘魯、阿根廷、波蘭、捷克及越南均有類似案例，這些地區皆透過部長級法規而非專業標準來規範評估方法。第三，在拉丁美洲的大部分地區（包括中美洲和多明尼加共和國）以及南亞，實際運作的規則是銀行監管機構的擔保品法規以及經核准估價師名冊，完全沒有通用的估價標準。

Table 3: 撒哈拉以南非洲與北非。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
南非	南非估值準則（SAVS）：IVS 加上用於物業評稅的市政估值	SACPVP（法定理事會）；SAIV（學會）	法定規定：註冊估值師必須遵守	已採納《國際估值標準》（IVS）及其國家補充條款；南非專業估值師協會（SACPVP）、南非獨立估值師協會（SAIV）、南非特許會計師公會（SAICA）及總估價師均為國際估值標準委員會（IVSC）成員	SAVS 頁面更新於 2025 年 1 月，IVS 2025 隱含†	2000 年第 47 號《物業估價師專業法》；SACPVP 登記冊
奈及利亞	《奈及利亞估值準則》（《綠皮書》）	ESVARBON（法定委員會）；NIESV（研究所）	法定：對註冊測量師及估價師具有約束力	IVS 照搬了國家指導方針；三位尼日利亞 IVSC 成員	2018 年第一版†	根據《1975 年法案》註冊的 ESVARBON
肯亞	《2021 年肯亞估值準則》及《IVS》	估值師註冊委員會（法定機構）；ISK（學會，國際估值師協會成員）	專業（KVS）；法定註冊	已對齊；ISK 援引《KVS 2021》、IVS 2025 及《紅皮書》	2021	《估價師法》Cap. 532；VRB 登記冊
迦納	非國家級；成員使用 IVS 及《紅皮書》	GhIS（IVSC 成員）	僅限專業人士	透過會員資格建立聯繫	—	尚無法定登記冊；《測量委員會法案》尚待審議（2026 年 2 月）
埃及	《埃及不動產估價標準》，第 2 版（羅馬化拼寫：al-Ma’ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-’Aqari）	金融監管局（第 10/2009 號法律）	針對在 FRA 註冊之估價師的監管規定	符合 IVS 2025 計畫	FRA 董事會決議第 191/2026 號（2015 年第 1 版）	法國金融監管局（FRA）的資產重估專家名冊；CBE 銀行則另行列出
摩洛哥	無法定規定；AMEI 章程（2017 年）參照法國章程制定；大型企業採用 RICS 及 IVS 標準	AMEI（協會）；司法專家法庭	注意事項：唯有「*expert judiciaire*」是受法律保護的稱謂	非正式地結盟；非 IVSC 成員	《2017 年章程》	沒有估價師名冊；僅有司法專家名單
坦尚尼亞	由委員會「訂定」的標準（第 13(m) 條）；均未公布	估價師註冊委員會；首席估價師	法定	法案中未載明†；非 IVSC 成員	2016 年第 7 號法案（Cap. 138 R.E. 2023）	《2016 年退伍軍人復職法案》（VVRA 2016）；年度執業證書
烏干達	待定：根據《2025 年估值法》頒布的標準	烏干達註冊估價師協會（新）	法定	《法案》中未提及 IVS†	於 2025 年 9 月 4 日通過，並於 2026 年 2 月 19 日獲批准	必須成為 ICVU 會員
盧安達	IRPV 估價師手冊	不動產估價師學會（IVSC 會員）	法定（第 17/2010 號法律）	對齊	第 17/2010 號法律	IRPV 認證
衣索比亞	第 1357/2024 號公告（不動產開發、行銷及估價）	聯邦及地區發牌當局†	法定	獨立；無 IVS 參考資料；非 IVSC 會員	於 2025 年 3 月 31 日刊登於憲報	專業及營業執照，三年一次的審查

續

Table 3: 撒哈拉以南非洲與北非 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
尚比亞	未發布；ZIVS 規範相關實務	尚比亞估價測量師學會（法定機構，國際估價測量師理事會成員）	法定	透過 IVSC 對齊†	《2023 年 ZIVS 法》	ZIVS 登記冊
辛巴威	尚未發佈	辛巴威估價師公會（法定機構，國際估價師協會成員）	法定	未知†	《估價師法》Ch. 27:18（1996 年）	估價師公會登記冊
波札那	無；該研究所未頒布任何標準，亦未強制要求採用 IVS	房地產諮詢委員會（法定機構）；REIB（IVSC 成員）	法定登記，無標準	未受強制性 IVS 規範的 IVSC 成員	《2003 年房地產專業人士法》	REAC 註冊表
毛里求斯	無；從業者使用《紅皮書》和 IVS	政府估價處（差餉）	未找到法定登記冊†	經 RICS 認證	—	RICS 事實上的資格
塞內加爾	無；ONES 設有 *évaluation immobilière*（不動產估價）部門	Ordre national des Experts du Sénégal	法定（第 2017-16 號法律）	獨立	2017	必須在 ONES 名冊上登記
象牙海岸	無；現有一個由專家組成的自發性組織	Ordre des Géomètres-Experts（法定）；CNEI-CI（自願性質）	未找到有關估價師的法規†	獨立	—	僅有 géomètre-expert（測量鑑定師）名冊
喀麥隆	未找到任何結果	MINHDU 負責核發代理商及推廣人員的執照	未找到有關估價師的法規†	獨立	—	未找到估價師名冊

註：南非與奈及利亞是非洲地區中，由法定機構將《國際估值標準》（IVS）採納為具約束力的案例。《西非商事法統一公約》（OHADA）的《統一法案》並未規範估值事宜；《證券統一法案》（2010 年）僅提及在抵押品贖回時由專家進行的估值。目前尚無泛非洲標準：非洲估值研究學會（AfRES）是一個研究學會，並無制定標準的職權；且未發現東非共同體針對估值師的相互承認安排。資料來源：(South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya n.d.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors n.d.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council n.d.[b])。

Table 4: 土耳其與中東。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
土耳其	*Uluslararası Değerleme Standartları*（UDS）：土耳其文版 IVS，由 TDUB 及 TSPB 依據 SPK 公告（Communiqué）III-62.1 發佈	SPK（監管機構）；TDUB（法定自律機構，《資本市場法》第 6362 號第 76 條）	法定規定：資本市場估值須遵循此規定；土耳其銀行與金融市場監管局（BDDK）規定，銀行抵押品估值須由經授權的機構進行	經翻譯逐字採納，並經 SPK 核准；TDUB 為 IVSC 及 TEGoVA 成員	III-62.1（OG 29966，2017 年 2 月 1 日）；IVS 2017 於 2017 年 6 月 22 日獲准；現行土耳其語版應為 IVS 2022†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı*（不動產估價執照）：須通過考試並完成註冊（SPL）；必須為 TDUB 會員
沙烏地阿拉伯	IVS（阿拉伯語，自 2013 年起獲 Taqeem 授權翻譯）及 Taqeem 各行業手冊	Taqeem，沙烏地阿拉伯認證估價師管理局	法規依據：《經認證估價師法》，皇家法令 M/43（2012）	全文照錄；以當地法律為準，如有異動須予以披露；Taqeem 為 IVSC 會員	IVS 最新一期†	Taqeem 認證名錄
阿聯酋（杜拜）	《阿聯酋法典》（不動產估價法典）	杜拜土地局 / RERA	法定依據：《行政會議第 37/2015 號決議》；《行政決議第 67/2020 號》	整合了最新的 IVS（2019 年經 IVSC 修訂版）；DLD 是 IVSC 的成員	2019†	RERA 估價師名冊、年度續期
阿聯酋（阿布達比）	IVS 已採納（2018 年）；培訓機構引用 ADREVS	DMT / ADREC	法規依據：《第 3/2015 號法律》（經 2025 年修正）關於估價師執照之規定	已通過；該部門為 IVSC 會員	版本†	DMT/ADREC 執照及續期課程
卡達	無具體內容；Aqarat 將引入估價師評選標準（2026 年）	阿卡拉特（第 28/2023 號法令）；司法部註冊委員會（第 5/2024 號法律）	法定框架；標準諮詢	未經正式採納；QIA 為 IVSC 會員	第 5/2024 號法律	新興†
巴林	巴林估值準則（BVS）	RERA	法規依據：《第 27/2017 號法律》、《第 69/2017 號法令》、《第 2/2019 號決議》	已完整採納《國際車輛規範》（IVS），並附有國家補充條款（BVS 101—105、400、410）及《紅皮書》附件	BVS 2022（首屆於 2019 年舉辦）	RERA 許可證，年度續期
科威特	無；司法部專家規定（第 585/2026 號決定）要求遵循「專業標準」	工商部	法定授權；無具約束力的標準	該估價師協會（IVSC 會員）致力推廣 IVS	2010；2026	商業及工業部（MoCI）評估師名冊
阿曼	無特定內容	住房與城市規劃部	法規依據：《第 79/2025 號皇家法令》規範估值事宜；相關法規尚待頒布	未經正式採納；該投資管理局為 IVSC 成員	2025	行業從業人員登記冊†
以色列	《土地估價標準》，共 22 項獲批（羅馬化拼寫：Takanei Shamaut Mekarke’）	土地估價師委員會（司法部）；自 2005 年起擔任標準委員會委員	法規：《房地產估價師法》5761-2001	獨立運作且基於規則；不符合 IVS 規範；IREAA（IVSC 會員）將 IVS 翻譯成希伯來語	自 2006 年至今	市議會執照與登記

續

Table 4: 土耳其與中東 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
約旦	無；DLS 指示「參考國際標準」	土地及測量署	法規依據：《第 38/1980 號法律》;《第 37/2020 號規章》（關於不動產估價及估價師登記），該規章取代了 2004 年的規章；登記屬強制性	未經正式收養；非 IVSC 會員	2020	DLS 估價師名冊
黎巴嫩	未識別[†]	司法部宣誓專家；中央銀行名單	—	非 IVSC 會員	—	無專用授權
伊朗	未列出；司法機關官方專家	司法機關	—	非 IVSC 會員	—	僅限專家認證[†]
伊拉克	《1978 年第 85 號不動產估價法》（稅務與國家定價）	稅務總委員會	屬法定標準，但並非專業標準	無	1978	未找到[†]

註：通告 é III-62.1 取代了通告 é 系列 VIII 第 45 號（2006 年）；BDDK 規定銀行抵押品的估值須由 BDDK 或 SPK 授權的機構進行，但並未公布其自身的估值標準。Taqeem 自身的說法是，IVS 是「核心標準 … ，因此具有強制力」，違反者將面臨罰款、停業及監禁。杜拜與阿布達比分別頒發執照；阿聯酋並無聯邦標準。以色列的標準部分參照了房利美（Fannie Mae）的指引，且未正式納入 IVS 內容。資料來源：(Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu n.d.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar n.d.; Times Kuwait 2026)。

Table 5: 東南亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
新加坡	SISV 估值標準與實務指引	新加坡測量師及估價師學會	專業；新加坡交易所（SGX）上市規則中有所提及	已對齊，並更新以符合 IVS 規範；SISV 與 IVAS 均為 IVSC 成員	出版年份†	根據《1906 年估價師法》頒發的估價師執照，由新加坡稅務局（IRAS）每年核發；執業資格由新加坡估價師學會（SISV）核發。
馬來西亞	《馬來西亞估值準則》（*Standard Penilaian Malaysia*）	估價師、鑑定師、地產代理及物業經理委員會	法定：根據 1981 年第 242 號法案頒布的附屬法例；必須遵守	已採納，並附有國家補充說明（財務報告、融資、馬來西亞央行、證監會標準）	第 7 版，自 2025 年 6 月 1 日起生效†	根據第 242 號法案註冊的估價師
印尼	《印尼評審道德準則》與 《印尼評審標準》（KEPI 與 SPI）	MAPPI 轄下的 KPSPI 委員會	透過法規納入：財政部法規規定，持牌估價師必須持有 SPI 資格	已連同國家補充文件一併採納；SPI VII 遵循 IVS 2017；MAPPI 為 IVSC 成員	2018 年第 VII 期；根據徵求意見稿制定的主題標準	財政部長頒發的「公共評估師執照」（經修訂之 PMK 101/2014）
泰國	物業估值專業的標準與道德守則	泰國估價師協會；泰國估價師協會（IVSC 會員）；SEC	專業；資本市場業務須經美國證交會（SEC）核准；抵押品適用 BOT 政策	對齊†	版本†	無一般許可；美國證交會核准清單；BOT 關於抵押品及法拍物業估值之政策聲明（2019 年）
菲律賓	菲律賓估值準則（PVS）	財政部 / BLGF（IVSC 成員）	法定依據：《財政部第 037-18 號命令》；依據《第 12001 號共和國法案》（RPVARA）規定，地方政府須制定市場價值表	已採納並附有國家補充條文（PVS 第 2 版，納入 IVS 2017）	第 2 版，2018 年；三年期審查待定	根據《第 9646 號法案》（2009 年）取得執照之房地產估價師，菲律賓房地產委員會（PRC）註冊
越南	《越南估值準則》（羅馬化拼寫：Chuan muc tham dinh gia Viet Nam）	財政部依據《價格法》第 16/2023 號及第 78/2024 號法令	法定文件（部長公文）	獨立運作；雖以 IVS 方法為架構，但並非採納該方法；該部價格管制處為 IVSC 成員	2024 年第 30、31、32、36 及 37 號通告（2024 年 7 月 1 日）及 2024 年第 42 號房地產通告（2024 年 8 月 5 日）	部發出的估價師證（第 34/2024 號通告）；各公司須有五名持證人
柬埔寨	柬埔寨估值準則	經濟與財政部；NBFSA 監管機構頒發的牌照	法規（許可）；標準狀態不明†	目標對齊；非 IVSC 成員	11 項標準，僅限不動產†	執照及一年期證明書（2022 年 12 月 27 日第 064 號公告）
文萊	未發佈†	估價師及地產代理委員會	法定註冊	非 IVSC 會員	—	《2009 年估價師及地產代理令》（Cap. 281）

續

Table 5: 東南亞 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
緬甸	無；由評估委員會釐定印花稅估值	國稅局	無	無	—	無估價師執照
寮國	《寮國估值標準實務》[†]	老撾證券委員會；司法部負責執法工作	僅限證券監管及法院相關工作	聲稱是 IVS；非 IVSC 成員	—	LSC 對律師事務所的核准

註：東協估價師協會（1981 年成立）是一個合作組織，並無具約束力的標準、登記制度或相互承認機制；東協的相互承認安排並不涵蓋估價領域。標準的協調是透過國際估值標準委員會（IVSC）的會員資格，以及設於新加坡的 IVSC 亞洲辦事處來實現的。資料來源：(Singapore Institute of Surveyors and Valuers n.d.; Inland Revenue Authority of Singapore n.d.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand n.d.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association n.d.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association n.d.)。

Table 6: 南亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
印度	所有破產估值均須依據 IVS 進行（參見 IBBI 通告 RV/93/2026）；企業及金融資產應遵循《2018 年 ICAI 估值準則》；根據第 18 條規則，從未發布過任何「印度估值準則」	IBBI 作為《2017 年公司（註冊估值師及估值）規則》下註冊估值師組織的監管機構；ICAI；各註冊估值師組織（RVOs）	針對《公司法》及《破產與清盤法》（IBC）資產類別的監管規範；針對印度會計師公會（ICAI）標準的專業規範	IVS 已原封不動地採納為 IBC 工作（2026 年 4 月）；與 ICAI 標準保持一致；共有十三位 IVSC 成員	2017 年規則，2026 年 6 月 1 日修訂；IVS 2025	IBBI 登記冊（土地及建築物；廠房及機械；有價證券）；與財富稅法第 34AB 條並行的登記冊；銀行名錄
巴基斯坦	無國家標準；根據巴基斯坦央行（SBP）審慎監管條例 R-8 招募估價師的 PBA 指引	巴基斯坦銀行協會；巴基斯坦國家銀行	僅限監管用途及擔保用途	獨立；非 IVSC 會員	2026 年 PBA 指引	無法定許可；PBA 評審小組；第一小組須由 PEC 註冊的工程師、建築師或都市計畫師擔任
孟加拉國	無國家標準；孟加拉銀行針對擔保品估值公司的登錄政策（2023 年）	孟加拉銀行；財務報告委員會	監管規定，擔保品價值超過 1 克羅爾塔卡	FRC、ICAB 及估價師行業組織均為 IVSC 會員；IVS 僅供參考，未被採納	《Policy》2023 年；共計 131 家企業入選（2024 年）	透過公司註冊，有效期三年；不發放個人執照
斯里蘭卡	IVS 及 IVSL 會員請注意；CBSL《銀行法》第 13/2020 號指示關於不動產估值之規定	斯里蘭卡估價師協會（1975 年第 33 號法律，2019 年修訂）；中央銀行；政府估價署	法定機構；中央銀行的指示對銀行具有約束力	已採納 IVS；IVSL 為 IVSC 成員；未發現獨立的國家標準†	第 13/2020 號指示	法定會員級別；銀行僅可聘用 IVSL 院士、資深會員或 RICS 會員
尼泊爾	無國家標準；NRB 第 12 號統一指引之附帶條款；估價師協會遵循 IVS	尼泊爾國家銀行；尼泊爾估價師協會（IVSC 會員）；工程師理事會	僅限監管用途及銀行擔保	透過會員資格予以規範；未經法律採納	《統一指令》第 2081 號（2024/25）	無估價師法規（所引用的「2076 年估價法」未見於法律委員會目錄）†；銀行註冊工程師名冊
不丹	政府費率表：土地補償費率（2022 年，2023 年修訂）；抵押品及建築物費率	財政部不動產評估與估價處；國家土地委員會	行政定價	獨立；非 IVSC 會員	LCR 2023；CLBR 2025	無執照；僅限政府估價師
馬爾代夫	根據《特許會計師法》頒布的《第 103-R/2025 號規例》——關於估值師註冊事宜	馬爾代夫會計準則；貨幣當局的審慎監管規則	監管（財務報告估值）	未經核實†；非 IVSC 會員	2025	個人及公司估價師名冊
阿富汗	無；僅適用中央銀行的撥備監管規定	阿富汗中央銀行	監管（撥備）	非 IVSC 會員	2023	無

註：印度同時運作數套制度：由印度公司註冊局（IBBI）透過註冊估價師組織管理的《公司法》登記冊；印度特許會計師公會（ICAI）針對《公司法》相關業務對特許會計師具約束力的標準；破產監管機構於 2026 年頒布的通告，規定在《破產與清算法》（IBC）估值中必須採用「獨立估值標準」（IVS）；財富稅登記冊，該登記冊在該稅項廢除後仍持續運作；印度儲備銀行（RBI）針對銀行擔保品的名單遴選規則；以及 2013 年土地徵收法令所訂定的補償計算公式。《2020 年估價師法案草案》從未獲得通過；《2026 年公司法（修訂）法案》將指定 IBBI 為「估價管理局」。目前尚無南亞區域合作聯盟（SAARC）層級的相關法規。資料來源：(Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025)。

Table 7: 南美洲。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
巴西	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*，第 1 至 7 部分	ABNT（由 IBAPE 主導起草）；CONFEA/CREA 及 CAU 規範誰有資格簽署	技術標準，於被納入時具約束力：關於信貸擔保的 CMN 第 4.676/2018 號決議；法院及徵收之實務	已對齊；IBAPE 已採納 IVS；IVSC 將 COFECI 列為會員†	第 1 及 3 部分：2019 年；第 2 部分：2011 年；第 4 至 7 部分：2002 年至 2009 年，部分標示為已撤回†	無估價師執照；估價報告由工程師或農藝師（第 5.194/66 號法令）或建築師簽署
阿根廷	*Normas Nacionales de Valuación*（«國家估價標準»，NNV），2025 年 10 月 23 日彙編摘要	Tribunal de Tasaciones de la Nación（國家估價法庭）（第 21.626 號法律）	此為國家公共部門估值的法定規定；對私營機構不具約束力	獨立；摘要中未提及 IVS；非 IVSC 成員機構	第 TTN 80/2025 號決議	無全國性執照；各省 拍賣師公會及專業委員會
智利	NCh 3658 *Tasación de bienes, obligaciones y derechos*	Instituto Nacional de Normalización（國家標準化研究院），與住房部及估價師協會合作	自願性技術標準	在 IVS 上被指控；非 IVSC 會員	NCh3658/1：2021；/2：2022	無需執照或登記；由 SII 核定財政價值；由專家委員會進行徵收；CMF 第 2.373 號通告（2026 年 7 月 14 日）新增一章關於擔保的規定（RAN 21-10），自 2028 年 1 月 1 日起生效
哥倫比亞	*Normas Técnicas Sectoriales*（«行業技術規範»），透過認可的登記機構實施；關於商業評估的 IGAC 第 941/2026 號決議	工業與商業監督局（第 1673/2013 號法律）；各登記機關；IGAC	法定規定：登記屬強制性；IGAC 決議對公共目的及徵收估價具有約束力	已對齊；第 941/2026 號決議提及 IVS 作為模型參考；國家登記處為 IVSC 成員	第 941 號決議（2026 年 7 月 31 日），廢止第 620/2008 號決議	「評估師公開登記冊」，共十三類；依據金融監督管理局規定之銀行擔保
秘魯	«國家估價條例»（RNT）	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento（住房、建設及衛生部）	監管性質：基於國家目的而強制實施，適用於整個市場	獨立的評估方法；該評估師機構為 IVSC 及 UPAV 的會員	RM 172-2016，經 2017 年及 2020 年修訂†	兩份登記冊：該部之名冊及 SBS 銀行估值師登記冊（決議 3225-2021）
烏拉圭	非國民	Dirección Nacional de Catastro（國家地籍局，課稅價值）；擔保品方面由中央銀行負責	無估值標準；僅適用地籍及銀行相關規定	獨立；非 IVSC 會員	—	無需執照；依據第 15.508/1983 號法令登記的拍賣師可進行估價；建築師及工程師可從事相關業務
厄瓜多爾	非國家層級；銀行監管機構關於估價師資格的規定	銀行監督局（Superintendencia de Bancos）；合作社相關事務由 SEPS 負責；地籍登記由各市鎮政府負責	監管（銀行業）；無強制規定之方法論	獨立；未找到 IVSC 會員	2020 年法典編纂	督學資格（學歷或五年工作經驗，以及 120 小時的培訓）

續

Table 7: 南美洲 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
委內瑞拉	無法定規定；SOITAVE 專業規範	SUDEBAN、SUDEBIP 和 SUDEASEG 寄存器	法規註冊；標準專業人員	SOITAVE 教授 IVS；非 IVSC 成員	2010†	受規管工作須辦理登記
玻利維亞	非國家層級；針對 估價師的 ASFI 法規	根據第 393/2013 號法律設立的 ASFI	僅限監管及金融業	獨立；非 IVSC 或 UPAV 實體	通告 ASFI/326/2015	各銀行所保存的登記簿
巴拉圭	非國家層級；中央銀行的技術性估值規範	巴拉圭中央銀行	監管、金融業	獨立；UPAV 成員協會	決議 SB.SG 288/2002；通告 246/2019	BCP 估價師名冊

註：泛美估值協會聯盟（UPAV）（利馬，1949 年）於 2017 年 10 月決議採納《國際估值準則》（IVS）後，以機構會員身分加入國際估值標準委員會（IVSC），並主導西班牙語及葡萄牙語版《國際估值準則》的翻譯工作；該聯盟自身的《*UPAV* 準則》（*Normas UPAV*）僅具建議性質。智利的 NCh 3658 是該國首部估值標準，目前仍屬自願性標準。秘魯的 RNT 則是一套包含 208 條文、以費率為基礎的規範性方法論。資料來源：(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017)。

Table 8: Europe. *Stat* 指法定；*Prof* 指專業；*Adv* 指諮詢。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 與 EVS 之間的關係	版本	授權條款
德國	《ImmoWertV 2021》（依據《德國建築法》（BauGB）規定之市價評估方法 §199）；《BelWertV》（依據《抵押權法》（PfandBG）規定之抵押貸款價值 §16）；透過 BVS、IVD、BDVI 進行的 EVS 評估	聯邦政府；德國聯邦金融監管局（BaFin）就《德國證券價值法》（BelWertV）	Stat（兩項聯邦法規）；Prof（EVS）	TEGoVA：已獲 BVS、IVD、BDVI 及 REV 認證	《ImmoWertV》自 2022 年 1 月 1 日起生效；《BelWertV》於 2022 年修訂	無通用許可證；經公共機構任命並宣誓的專家；依據 ISO/IEC 17024 取得認證者，依據《BelWertV》被推定為具備專業能力
法國	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*（《不動產估價專業憲章》）；透過簽署機構適用 EVS 及《紅皮書》	由 IFEI 主導、共有十七個簽署方的憲章	Prof（簽署人）；無相關法令或規章	符合 EVS 2025 計畫；八名來自法國的 TEGoVA 成員；採用 REV 系統	第 6 版，2025 年 11 月	無法定許可；僅限法院指定專家名單
西班牙	第 ECO/805/2003 號法令（財務評估及抵押價值）；透過建築師公會進行的房產估值（EVS）	經濟部；西班牙銀行（Banco de España）負責監督估值公司	Stat	TEGoVA：AEVIU、CGATE、CSCAE；AEV 正致力於 ECO–EVS–IVS 的整合	經 ECM/599/2025 號命令（能源效率）修正	企業，而非個人：經西班牙銀行（Banco de España）核准的估價公司（*sociedades de tasación*）
義大利	《不動產估價規範》；UNI 11612:2015 及 UNI 11558:2014；ABI 擔保品指引	Tecnoborsa；UNI；ABI	Adv；透過銀行評審委員會具有合約約束力	Codice 整合了 IVS 與 EVS；五名 TEGoVA 成員；REV	《Codice》第 6 版，2025	無；自願性 UNI 11558 認證
荷蘭	NRVT 規定須配備 EVS 或 IVS	荷蘭房地產估價師註冊名冊	Prof，自律監管；監管機構要求進行註冊†	註冊估價師須採用 EVS 或 IVS 其中一種方法，並聲明採用哪一種；四名 TEGoVA 會員	2025 年 10 月 1 日起生效的商會規則	無法定許可；NRVT 登記為市場強制要求
波蘭	《1997 年房地產管理法》；2023 年 9 月 5 日關於估值的法規；PFSRM 專業標準；PFSRM 證券化標準（2010 年部長公告）	發展與科技部；PFSRM	Stat（法案與法規）；Prof（標準、「建議」）；經公告後即具約束力的證券化標準	PFSRM 標準已與 TEGoVA 及 IVSC 標準協調一致；REV	該規例於 2023 年 9 月 9 日生效	國家執照：*rzeczoznawca majątkowy*，中央登記冊
奧地利	*Liegenschaftsbewertungsgesetz*（《不動產估價法》，LBG 1992）；ÖNORM B 1802 系列†；透過 ARE 及 ÖVI 適用 EVS	聯邦立法機關；奧地利標準	Stat（司法估價用的 LBG）；Adv（ÖNORM）；Prof（EVS）	TEGoVA：ARE，ÖVI；REV	LBG 合併報表	經法院認證的專家；否則則無
比利時	透過 BELGAVAL、KAVEX、UGEB-ULEB 提供的 EVS	這三個協會	Prof	TEGoVA：三名成員；REV	EVS 2025	無估價師牌照†；持牌地產代理

續

Table 8: Europe. *Stat* 法定；*Prof* 專業；*Adv* 諮詢 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 與 EVS 的關係	版本	授權條款
葡萄牙	第 153/2015 號法令（金融體系實體之不動產估價師制度）；透過 ASAVAL、ANAI、APAE 進行 EVS	CMVM（註冊）；葡萄牙央行	Stat	TEGoVA：三名成員；REV	第 153/2015 號法令†	經葡萄牙證券市場監管委員會（CMVM）註冊的 *perito avaliador de imóveis*（不動產估價師），為基金、銀行及保險公司之法定要求
瑞典	認可物業估價師規則	Samhällsbyggarna	Prof，志願性質	TEGoVA 會員；IVS/EVS 參考連結：†	—	無法定許可；授權機制
丹麥	協會倫理與估值規範；*Valuar* 專業資格；房貸信用估值令†	丹麥房地產經 æ 商協會；金融監督管理局	Prof；Stat（房貸與信貸）	TEGoVA 會員；REV 與 TRV	—	地產代理登記屬法定要求；估價師資格則屬自願性質
捷克	關於不動產估價及年度估價法令的第 151/1997 號法案；關於專家資格的第 254/2019 號法案；透過 ČKOM 查閱 EVS	財政部（法令）；司法部（專家）；ČKOM	Stat	ČKOM 為 TEGoVA 的正式會員；REV	法令版本†	法院及法定用途之「*Znalec*」（司法部登記）；依據營業執照之「*odhadce*」
希臘	第 4152/2013 號法律（經認證估價師名冊）及行為準則；透過 AVAG 進行 EVS 認證	財政部；AVAG	Stat（註冊）；Prof	自 2010 年起成為 AVAG TEGoVA 會員，REV 認證機構	—	經財政部註冊之認證估價師
羅馬尼亞	OG 24/2011（ANEVAR 章程）及 ANEVAR 標準（SEV），具強制性	ANEVAR（公益組織）	Stat（SEV 依法為強制性）	基於 IVS 的 SEV†；ANEVAR TEGoVA 成員；REV	SEV 年度活動†	授權評估師；必須為 ANEVAR 會員
英國	RICS 估值——《全球標準》（《紅皮書全球版》）附英國國家補充條款；《紅皮書》完整納入《國際估值標準》（IVS）	RICS	Prof（對會員及受監管機構具約束力；英國審慎監管局、金融行為監管局及《公司法》均援引此守則）	已納入 IVS 2025；RICS 並非 TEGoVA 會員（CAAV 和 IRRV 則是）	全球版自 2025 年 1 月 31 日起生效；英國補充版自 2024 年 5 月 1 日起生效，並於 2025 年 1 月重新發行	無法定許可；RICS 估價師註冊；蘇格蘭僅在「房屋報告」制度方面有所不同†
愛爾蘭	SCSI/RICS 紅皮書；IPAV 遵循 EVS	SCSI；IPAV	Prof	IPAV TEGoVA 會員；透過 RICS 取得 SCSI 資格	2025	PSRA 負責核發物業服務執照；但物業估值本身則無需取得執照†
瑞士	瑞士估值準則（SVS）	SIV 與 SEK/SVKG	Prof；Adv	符合 IVS 與 EVS 標準†	版本†	無；州級法院專家
挪威	挪威估價師認證；NS 3600:2025 狀況報告；商業專案適用 EVS 或 IVS	挪威費率	Prof，志願性質	TEGoVA 會員；REV 及 TRV	NS 3600:2025	無法定授權
冰島	依據第 6/2001 號法令進行的官方評估；無私人估價標準	房屋及建築管理局	Stat（僅供評估之用）	非 TEGoVA 會員	—	持牌地產代理進行市場估值†

續

Table 8: Europe. *Stat* 法定；*Prof* 專業；*Adv* 諮詢 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 與 EVS 的關係	版本	授權條款
塞爾維亞	《不動產估價師法》（《官方公報》第 108/2016 號、第 113/2017 號）；《國家標準、職業道德守則及專業行為準則》（第 70/2017 號）	財政部，根據其專家委員會的建議；NAVS	Stat	自 2011 年起成為 NAVS TEGoVA 會員，並為 IVSC 會員；此為 EVS 國家標準的基礎†	2017	須獲財政部長頒發執業牌照；僅持牌估價師方可就擔保貸款及破產事宜進行估價†
保加利亞	《2008 年獨立估價師法》及保加利亞估值準則	獨立估價師公會	Stat	TEGoVA：兩名成員；REV	BVS 2018†	法定許可與登記
克羅埃西亞	《不動產估價法》及估價方法規章	建設部；HDSViP	Stat	HDSViP TEGoVA 成員	NN 78/15†	法庭專家與 檢察官
塞浦路斯	《紅皮書》與 EVS；ETEK 登記冊（第 224/1990 號法律）	ETEK；塞浦路斯估價師協會	Stat（註冊）	CVA TEGoVA 會員；REV	—	已向 ETEK 註冊，土地估價分部†
愛沙尼亞	EVS 875 *Vara* 評估標準系列	愛沙尼亞估價師協會；標準化中心	Adv；Prof	基於 IVS 與 EVS；TEGoVA 會員；REV	EVS 875，零件已修訂	透過 Kutsekoda 取得的職業資格
芬蘭	AKA（經授權）及 KHK（基金與抵押貸款銀行法規定的法定）估值師；須符合「國際估值標準」	商會估價委員會	Stat（KHK）；Prof（AKA）	未指定 IVS 或 EVS；非 TEGoVA 會員	—	KHK 屬法定；亦稱 AKA 屬自願性質
匈牙利	關於抵押貸款價值的第 25/1997 號總理令†；EUFIM 認證	MAISZ	Stat（貸款價值）	MAISZ 將 TEGoVA 列為合作夥伴；但未列入會員名單	—	無通用授權
拉脫維亞	LVS 401 標準；依據內閣規例獲認證的估價師†	LIVA	Stat（認證）	TEGoVA 會員；REV	—	註冊估價師
立陶宛	《財產與企業估值基礎法》；估值方法†	AVNT（國家主管機關）；三個協會	Stat	三位 TEGoVA 會員；REV	—	國家資格證書
盧森堡	透過 LPVI 參與 EVS（2023 年成立）	LPVI	Prof	LPVI 自 2024 年 10 月起成為 TEGoVA 的正式會員	EVS 2025	無
馬耳他	《佩里蒂法案》；議院指引；EVS	專家委員會	Stat（官方執業許可）	TEGoVA 會員	—	經認證的 專家†
斯洛伐克	關於專家之第 382/2004 號法案；關於一般價值之第 492/2004 號法令†	司法部	Stat	非 TEGoVA 會員	—	*Znalec*（司法部登記名錄）
斯洛維尼亞	IVS 經由審計師協會採納；審計法†	斯洛維尼亞審計師協會	Stat（授權）	TEGoVA 及 IVSC 會員	—	持牌物業估價師

位於各國層級之上的歐洲層級。《EVS 2025》，即 TEGoVA《藍皮書》的第十版，已於 2025 年 1 月 1 日生效；而 RICS《紅皮書》全球版則於 2025 年 1 月 31 日生效，並完整納入了《IVS》。除非經由會員協會的規則或國家層級的採納，否則這兩份文件均不對估價師具有約束力。歐盟自身的法規僅對貸款機構及成員國具有約束力，而非對估價師：《抵押貸款指令》（2014/17/EU，第 19 條）要求採用可靠的估價標準，並在其前言中明確列出 IVSC、TEGoVA 及 RICS；經 CRR3 所修訂的《資本要求法規》，定義了抵押貸款價值與物業價值，並要求由獨立且具備資格的估價師，採用審慎保守的準則（第 229 條）；而歐洲銀行業管理局（EBA）的貸款發放指引則要求抵押品須依照「適用的國際、歐洲及國家標準」進行估價。這些標準透過國家法律傳達給估價師，例如《BelWertV》、《ECO/805》、《Lei 153/2015》及波蘭的 2023 年法規，或透過專業界採納而實施。德國的「雙價值體系」——即《ImmoWertV》下的市場價值《ImmoWertV》所規定的市場價值，以及《BelWertV》所規定的抵押貸款價值，是典型的範例；西班牙的《ECO/805》既是評估方法，也是抵押貸款價值規則，適用於企業而非個人；唯有荷蘭允許估價師根據每項委託選擇採用 EVS 或 IVS。資料來源：(Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004)。

Table 9: 東亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
日本	《不動產估價標準與指導說明》（*Fudōsan kantei hyōka kijun*），依據《不動產估價法》（1963 年第 152 號法律）制定	MLIT；JAREA 臨床實踐指南補充資料	法定行政：由部會頒布、對持照人員約束力的標準	獨立的國家標準；2014 年修訂版新增了「市場參與者」的概念；JAREA 是 IVSC 的成員，並出版 IVS 譯本	最後修訂於 2014 年 5 月 1 日（2002 年全面改寫）；英文譯本 2023 年	*Fudōsan kanteishi*（不動產鑑定士）：國家考試及國土交通省登記
南韓	《估價及認證估價師法》；《估價規則》（部級法規，MOLIT 第 1253 號）；《估價實務標準》（MOLIT 公告 2023-522 號）	MOLIT；KAPA（估價師協會，《法案》第 33 條）	法定規定：法案、部長規則及公告均具約束力	獨立；KAPA 是 IVSC 的成員；文本中並未正式採用 IVS 標準	2023 年修訂之法案（第 19403 號，2023 年 8 月 10 日生效）；2023 年 9 月之規則與標準	《考證法》：由部長核發的考試及資格
台灣	《不動產估價師法》及《不動產估價技術規則》（依據第 19 條頒布）	內政部；地方政府；全國估價師聯合會	法定：法案及授權法規	獨立；IVSC 內無台灣評值機構	該法案於 2024 年 8 月 7 日修訂；技術規則最近一次修訂於 2013 年 12 月 20 日	*Budòngchǎn gūjiàshī*：考試院考試、內政部證書、兩年後取得地方執業執照
中國	《資產估價法》（2016 年，2016 年 12 月 1 日生效）；GB/T 50291-2015《不動產估價規範》；財政部基本標準及中國會計準則實踐標準	全國人民代表大會；中國建築學會（CAS）的財政部；房地產估價師的住房和城鄉建設部及自然資源部；中國建築學會（CAS）；中國房地產估價師協會（CIREA）	成文法；國家標準（建議性標準，由法規引用）；協會標準	CAS 是 IVSC 的成員；正式收斂聲明請參閱†	2016 年法律；GB/T 50291-2015；2021 年許可證規定	*Fángdìchǎn gūjiàshī*：依據 2021 年規定頒發的國家資格（與土地估價師類別合併）；透過 CIREA 辦理註冊
香港	《香港測量師學會 2024 年估值準則》；英國皇家特許測量師學會（RICS）會員採用的《紅皮書》	香港測量師學會（HKIS）綜合實務部	專業性質，會員必須遵守	符合 IVS 及《紅皮書》的規定；HKIS 為 IVSC 會員	2024 年，自 2024 年 12 月 31 日起生效	無需持有特定估價執照；依據 Cap. 417 取得「註冊專業測量師」資格
澳門	未找到†	—	未找到相關法規或許可證	非 IVSC 會員	—	未找到任何結果
蒙古	《物業估值法》	財政部；註冊估價師協會（IVSC 會員）	法定†	IVS 的採用†	版本†	事工認證†

註：日本的標準最初於 1964 年頒布，2002 年重新修訂以增列「現金流量折現法」及「證券化不動產」章節，並於 2014 年進行最後一次修訂；《地價公佈法》（1969 年）規定估價師及公共徵收機關必須將公布的標準地價作為基準。韓國 2016 年的法案將估價與官方價格法規分開，將公布的標準地價定為土地的法定依據，並將估價方法授權予部級規則，該規則針對每種資產類型規定一種主要估價方法；其《實務標準》設有分別針對抵押品、財務報告及補償估價的獨立章節。台灣的《技術規則》規定了八步驟程序及四種估價方法，其中包括土地開發分析法。中國 2016 年的法律規定必須遵守由國務院各部委及相關協會頒布的估價標準。資料來源：(Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents n.d.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024)。

Table 10: 北美洲和大洋洲。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
美國	《美國專業評估準則》（USPAP）（十項標準：不動產 1–2、複核 3–4、批量估價 5–6、動產 7–8、企業 9–10）	估價標準委員會，估價基金會	根據《金融機構改革與復甦法案》（FIRREA，1989 年）第十一編的規定，在涉及聯邦事務的交易中，持有州政府核發執照及認證的估價師必須遵守此規定；各州則透過立法予以採納	該基金會是 IVSC 的成員；USPAP 並非基於 IVS 制定的標準	2024 年版，自 2024 年 1 月 1 日起生效；現正視需要進行再版†	依據 AQB 標準頒發的州級執照與認證；ASC 監督
美國（實務層級）	《黃皮書》（UASFLA，第 6 版，2016 年）；IAAO 批量估價標準（建議性質；部分州已採納）；《跨機構估價與評估指引》（2010 年 12 月 2 日）；包含 UAD 3.6 的 GSE 銷售指南（2026 年 11 月 2 日起強制實施）；估價師協會《估值實務標準》；美國註冊會計師協會（AICPA）《企業估值》第 100 節（2008 年）；ASA《企業估值標準》	跨機構土地徵收會議；IAAO；聯邦銀行監管機構；房利美與房地美；估價師協會；美國註冊會計師協會；ASA	適用範圍：聯邦採購法規（《統一法案》法規，49 C.F.R. § 24.103）；受監管貸款機構的法規與監督指引（第十一編法規；跨機構指引）；針對政府贊助企業（GSE）貸款銷售的合約規範；針對 AI、AICPA 及 ASA 的專業規範；針對 IAAO 的諮詢規範	—	如所列	—
加拿大	CUSPAP	加拿大估價學會	對 AIC 成員具約束力；非法定	AIC 與 CBV 研究所均為 IVSC 的成員	CUSPAP 2026，自 2026 年 4 月 1 日起，所有委託專案均須遵循此規範	無全國性執照；魁北克省、新布倫瑞克省、新斯科舍省以及自 2020 年 12 月 1 日起，亞伯達省均設有法定規範
魁北克	專業實務準則	Ordre des évaluateurs agréés du Québec（魁北克註冊估價師公會，1969 年）	法定：依據《職業法典》設立的專業組織；專屬稱謂	未說明	日期為 2025 年 3 月 24 日的文本	教團授予使用該頭銜的許可
加拿大（貸款）	《住宅抵押貸款承保指引 B-20》	OSFI	對受聯邦監管機構的監管期望	—	2017 年（2018 年 1 月 1 日起生效）†	—
澳洲	IVS（必填）附帶 ANZ 房地產指引文件	澳洲地產學會	會員規則；專業標準計劃是貸款機構所要求之保險的基礎	全面採用 IVS；IVSC 會員	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	僅在昆士蘭州（†）及西澳大利亞州（《1978 年土地估價師執照法》）實施法定註冊制度

續

Table 10: 北美洲與大洋洲 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
澳洲（貸款）	APS 220 信用風險管理	APRA	根據《1959 年銀行法》所訂定的具約束力的審慎標準	—	自 2022 年 1 月 1 日起實施†	—
紐西蘭	IVS（必修）搭配 ANZ 指導文件	紐西蘭地產學會 / 紐西蘭估價師學會	會員規則；透過《1948 年估價師法》註冊所建立的法定依據	全面採用 IVS；IVSC 會員	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	根據《1948 年估價師法》設立的估價師註冊委員會†
巴布亞新幾內亞	《1967 年估價法》	土地局；估價師公會	法定†	—	—	法定註冊†
斐濟	未找到；該專業機構確實存在	—	—	—	—	†

註：美國這一欄是刻意分開的。USPAP 屬於「行為與績效層面」；第二行則屬於「實務層面」，且其適用範圍依領域而定：聯邦採購適用《黃皮書》（Yellow Book），從價評估工作適用 IAAO 標準，跨機構指引及 GSE 貸款指南、評估學會針對其會員制定的標準，以及美國註冊會計師協會（AICPA）與澳洲證券評估師協會（ASA）針對企業估值制定的標準。一般房地產估值屬於該第二行中未列出項目的領域，這正是本文以表格形式呈現的核心論點。舊有的澳洲與紐西蘭聯合標準已遭取代：兩大機構現均將《國際估值標準》（IVS）列為強制性規範，並將各自的指導文件視為最佳實務。資料來源：(Real Estate Council of Alberta n.d.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers n.d.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac n.d.; Appraisal Institute n.d.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia n.d.; Property Institute of New Zealand 2025)。

Table 11: 加勒比海、中美洲及墨西哥。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
墨西哥	INDAABIN 聯邦不動產技術規範；SHF 住房抵押貸款估值一般規則；NMX-C-459-SCFI-2007（自願性）†	INDAABIN；SHF；CNBV；FECOVAL（52 所學院）	法定與監管規定（INDAABIN、SHF）；自願性規範；FECOVAL 守則對會員具約束力	FECOVAL 和 UPAV 均為 IVSC 會員；目前尚無國家層級的法律採納 IVS	《國家資產一般法》第 143 至 146 條（2021 年修訂）；INDAABIN 2027 年名冊登記徵集	無單一執照制度：INDAABIN 全國名冊；SHF 授權的估價師及估價單位；各邦登記處規定不一†
波多黎各	USPAP	專業不動產估價師考試委員會（州務院）	法定	依據聯邦 AQB 標準制定的 USPAP	1974 年第 277 號法案（經修正）	州執照；住宅及一般認證
多明尼加共和國	《資產評估條例》（REA）第 56–59、68 條；ITADO 規範†	貨幣委員會與銀行監督局；ITADO 與 CODIA	監管（銀行抵押品）；專業（ITADO）	REA 要求遵循「國內及國際」標準；銀行估價師必須註冊於 ITADO、CODIA 或經 UPAV 認證的機構	REA 於 2017 年 9 月 28 日通過的第二項決議	無州政府執照；加入公會即是進入銀行的大門
牙買加	實質上採用《紅皮書》†；《土地估價法》則用於編製稅單	牙買加測量師學會†；土地估價專員；房地產委員會	專業；僅適用於稅務方面的法定規定	《紅皮書》；非 IVSC 會員	—	未持有法定估價師執照
千里達及托巴哥	實質上採用《紅皮書》†；《土地估價法》Ch. 58:03（關於稅務）	測量師學會†；財政部估價處	專業；法定（稅務）	《紅皮書》；非 IVSC 會員	—	未找到《估價師法》†
巴貝多	實質上採用《紅皮書》†	巴巴多斯專業估價師協會†；土地稅務局	專業的	《紅皮書》；非 IVSC 會員	—	非法定†
巴哈馬	尚無已發布的標準；協會專業標準	根據《1995 年法案》成立的巴哈馬房地產協會	透過協會進行法定登記	非 IVSC 會員；未載明標準†	1995 年法案	註冊經紀人 / 估價師及銷售員 / 估價師類別
開曼群島與百慕達	實質上的《紅皮書》；百慕達土地估價署（用於課稅）	RICS 會員；政府估價部門	專業	《紅皮書》（基於 IVS）	《紅皮書全球版 2025》	非法定†
東加勒比國家組織（OECS）成員國	實質上的《紅皮書》；由各州稅務部門進行的法定稅務估價	財政部	私人工作無	《紅皮書》	—	未找到†
古巴	僅限國家（政府）估值	國家	法定與行政	無	—	不得從事私人執業†
海地	未找到任何結果	中央銀行的審慎規範未提及估值師	無	無	—	無
瓜地馬拉	設有估價師登記冊的銀行信貸風險監管；DICABI 物業稅估價手冊	銀行監管局；DICABI；各市鎮	監管	未找到任何結果	†	SIB 註冊庫†
哥斯大黎加	SUGEF 擔保品規定；ONT 市政財產稅手冊（第 7509 號法律）	CONASSIF/SUGEF；ONT；CFIA	監管（銀行、稅務）；專業（加拿大食品檢驗局）	未找到任何結果	†	無專用執照；CFIA 會員資格
巴拿馬	第 4-2013 號協議，經第 8-2025 號協議修正（相關條文）	Superintendencia de Bancos de Panamá（巴拿馬銀行監督局）	監管	無	修訂於 2025 年 8 月 5 日	沒有估價師執照；房地產委員會僅管轄經紀人

續

Table 11: 加勒比海、中美洲及墨西哥 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
宏都拉斯	CNBS 估價師名冊	CNBS	監管	無	通告[†]	CNBS 註冊庫
薩爾瓦多	NRP-27《估價師註冊技術規範》	中央銀行規範委員會；由 SSF 負責管理	監管	無	報名階段持續進行中	SSF 估價師名冊
尼加拉瓜	關於為金融機構提供服務的估價師之規範，決議 CD-SIBOIF-868-1（2014 年，2020 年更新）	SIBOIF	監管	無；自訂定義	2014；2020	REPEV 登記處
貝里斯	未找到任何結果	貝里斯中央銀行	無	無	—	未找到[†]

註：經查，該加勒比海英聯邦轄區中，均未設有法定估價師執照；《紅皮書》透過具備 RICS 資格的會員發揮標準作用，而當地機構是否正式採納該標準則無法確認。在 IVSC 該地區名錄中，僅列有墨西哥相關機構及 UPAV。資料來源：參照加勒比海及中美洲研究報告所列；主要參考頁面包括國際估值標準委員會（IVSC）會員名錄 (International Valuation Standards Council n.d.[b])、墨西哥聯邦法規、多明尼加銀行監督局（Superintendencia de Bancos）的法規、波多黎各國務院、巴拿馬銀行監督局彙編的《第 4-2013 號協議》（Acuerdo 4-2013），以及宏都拉斯、薩爾瓦多和尼加拉瓜監管機構的估價師登記名冊。

Table 12: 俄羅斯、烏克蘭、白俄羅斯、南高加索及中亞。

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
俄羅斯	根據聯邦法律第 135-FZ 號頒布的《聯邦估價標準》（羅馬化拼寫：*Federalnye standarty otsenki*，*FSO*）	由經濟發展部發布；由估價師自律組織負責執行	法定規定：對所有估價師均具約束力（第 20 條）	獨立；FSO I 表示，相關標準是「參照」IVS 制定的，刻意未採用其標準；俄羅斯鑑定師協會與 SIAA 均為 IVSC 會員；俄羅斯 TEGoVA 的會員資格已被暫停	2022 年 4 月 14 日第 200 號命令（FSO I—VI，修訂版 7—11），經第 659 號命令（2022 年 11 月 30 日）修正；第 135-FZ 號法令最後一次修正於 2026 年 8 月 4 日	SRO 會員資格，加上國家資格證書（第 4、21.1 條）
烏克蘭	依據《第 2658-III 號法律》關於不動產估價及專業估價活動之規定，頒布之《國家估價準則》第 1 至 4 號	由內閣批准；由國家財產基金負責監管	法定（「強制性」）	與之對齊：依據 IVS 的「原則」所開發；四名 IVSC 成員、兩名 TEGoVA 成員	截至 2025 年 1 月 1 日有效的法律	由國家財產基金核發的估價師資格證書及機構證書；資格證書有效期為兩年，機構證書有效期為三年
白俄羅斯	依據 2006 年第 615 號法令頒布之估值既定實務技術規範（原 STB 52 系列）	國家財產委員會	法定	獨立；未引用 IVS；非 IVSC 或 TEGoVA 會員	2024 年 6 月 27 日修訂之法令	國家考試合格證明書，有效期三年
亞美尼亞	《估值活動法》（HO-419-N）；依據政府第 1355-N 號決議（2022 年 8 月 24 日）頒布之標準	地籍委員會；政府批准相關標準	法定	對齊：標準必須與 IVS「一致」；非 IVSC 成員；TEGoVA 成員	法律於 2022 年 7 月 1 日生效；標準於 2022 年生效	資格證書，有效期五年，經國家考試核發
喬治亞	未發現任何專門的估值法規†	國家銀行僅對銀行危機處置的估值進行監管	專業的、自願的	四名 IVSC 成員；關於 IVS 已獲法律採納的說法尚未得到證實†	—	未找到法定許可†
阿塞拜疆	《估值活動法》第 1052-VIQ 號（2023 年 12 月 8 日），廢除 1998 年法律	估價師公會及估價師學會（IVSC 會員）	法定	採用模式†	2023	經考試取得之資格證書；必須為商會會員
哈薩克斯坦	《第 133-VI 號法》關於估值活動的估值標準（2018 年 1 月 10 日）	授權機構（財政部）†；估價師公會	具有法定效力；這些標準「並非標準化文件」	符合：標準係「基於」IVS「制定」（第 13 條），而非 IVS 本身；該分庭為 IVSC 成員	2018 年，修訂為 2026 年	經商會舉辦筆試後頒發的估價師證書（第 23 條）
烏茲別克	根據經修訂之 1999 年第 811-I 號法律所頒布之《全國統一估價標準》（2023 年 10 月 25 日機關命令，登記編號 3487）	國有資產管理署；由內閣制定的程序	法定	法律中未提及；該估價師協會為 TEGoVA 會員；該估價機構協會為 IVSC 會員	2025 年 2 月 7 日修訂之法律；2023 年標準，2025 年 6 月 5 日修訂（註冊編號：3487-2）	代理機構資格證書；企業必須加入協會並投保責任險

續

Table 12: 俄羅斯、烏克蘭、白俄羅斯、南高加索及中亞 （續）

管轄權	標準	正文	狀態	IVS 關係	版本	授權條款
吉爾吉斯斯坦	政府核准的強制性標準（2006 年）†	政府；吉爾吉斯斯坦估價師公會（IVSC 會員）	監管†	對齊方式†	—	†
塔吉克斯坦與土庫曼斯坦	據報導，現有針對估價活動的相關法律†	—	—	沒有 TEGoVA 會員；土庫曼斯坦經濟學家聯盟是 IVSC 的會員，塔吉克斯坦則沒有任何會員	—	—

註：俄羅斯的地籍估價係依據《聯邦法第 237-FZ 號》（2016 年）設立之獨立制度，由各區域預算機構依照俄羅斯地籍局（Rosreestr）之方法論執行，聯邦統計局（FSO）之規定不適用於此；憲法法院已於 2026 年 7 月 14 日就此作出裁決。針對該地區的研究過程中，搜尋引擎無法使用，因此格魯吉亞、阿塞拜疆、吉爾吉斯斯坦、塔吉克斯坦及土庫曼斯坦的資料均基於可直接取得的資訊，並已據此標示；關於格魯吉亞已依法採納 IVS 的普遍說法，在任何可查閱的來源中均未獲證實。資料來源：(Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b])。

References

American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (visited on 09/20/2026).

American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (visited on 09/20/2026).

Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute.

— (n.d.). *Professional Practice*. URL: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (visited on 09/12/2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (visited on 09/12/2026).

ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: https://www.aseanvaluers.org/ (visited on 09/12/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (visited on 09/12/2026).

Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (visited on 09/12/2026).

Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (visited on 09/19/2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: https://www.cirea.org.cn/ (visited on 09/12/2026).

Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA nº 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (visited on 09/12/2026).

Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

— (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: https://asc.fasb.org/820/ (visited on 09/12/2026).

Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (visited on 09/12/2026).

Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (visited on 09/12/2026).

Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: https://www.ghis.org.gh/ (visited on 09/12/2026).

Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.

Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.

Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.

Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (visited on 09/19/2026).

Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.

Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (visited on 09/12/2026).

Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.

Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.

Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.

Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: https://www.inn.cl/nch365812021.

Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: https://www.justice.gov/file/408306/download (visited on 09/20/2026).

International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.

International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.
— (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.
— (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.
— (Sept. 2021). *Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.
— (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.
— (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (visited on 09/12/2026).
— (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: https://www.ivsc.org/members/ (visited on 09/12/2026).
Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.
Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.
Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.
Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: https://lpeph.gov.my/standards.
Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (visited on 09/12/2026).
Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.
Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.
Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.
Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.
Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.
National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL: https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified_directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).

Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.

Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.

Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.

Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.

Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.

Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.

Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (visited on 09/19/2026).

Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.

Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.

Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: https://e-qanun.az/framework/55994 (visited on 09/19/2026).

Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (visited on 09/12/2026).

Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.

Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).

Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.

Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: https://www.law.go.kr/.

Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.

Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: https://lex.uz/docs/24701 (visited on 09/12/2026).

República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992*. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (visited on 09/12/2026).

Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (visited on 09/19/2026).

Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

— (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (visited on 09/12/2026).

Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).

— (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (visited on 09/12/2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (visited on 09/12/2026).

Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: https://www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.

Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.

— (n.d.). *Members*. URL: https://tegova.org/members/ (visited on 09/12/2026).

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.

The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.

Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.

Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.

— (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.

United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.

Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: https://vat.or.th/about-us/ (visited on 09/12/2026).

Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (visited on 09/12/2026).

Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (visited on 09/12/2026).

Department: Articles

邁向估值工程協議

威廉 · 伯特 · 克雷托

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 專業估價標準雖闡明了倫理義務、工作範圍、公認方法及報告要求，但對於量化程序的設計、測試與驗證卻鮮少提供指引。本文主張制定「估價工程協議」：這是一層技術框架，本期刊計畫逐步發展，使其介於專業標準與可執行的估價分析之間。該協議針對單一不動產的估價程序，涵蓋可測量特徵的統計模型，以及估價師對潛在特徵（例如無法直接測量的狀況與品質等特徵）貢獻度的評估；本文不涉及「批量估價」（此為本期刊涵蓋範圍內的一項獨立流程），亦不涉及「自動化估價模型」（該模型超出本期刊涵蓋範圍）。對國際標準與各國體系的調查顯示，相關要求可分為三個層級。《國際估價準則》、《RICS 紅皮書》、《歐洲估價準則》及《美國專業估價實務準則》（USPAP）均闡述了基本原則。西班牙、波蘭和德國則額外規定了文件記錄與理由說明的義務。巴西、哥倫比亞和台灣則制定了可驗證的統計要求。巴西依據樣本規模、顯著性、外推及精確度對迴歸模型進行分級，並要求進行診斷檢查；台灣自 2001 年起規定了最低樣本量、擬合度與顯著性閾值，以及調整值的上限。即便這些規則仍未涉及模型形式、樣本外驗證以及未測量特徵的處理方式，且所審查的體系中均未提及多變量自適應迴歸樣條（multivariate adaptive regression splines）等現代方法。本文結尾闡述了本期刊將如何公開制定相關規範。

Keywords: 估值工程、協議、定量估值方法、估值標準、模型驗證、可重現性

1 The Gap

本期刊的核心關注點之一，在於現有專業估值標準與現代量化估值所需的詳細技術規範之間存在落差。主要標準體系通常會確立道德義務、範圍要求、公認的估值方法、報告要求，以及對可信方法的廣泛期望。然而，對於從業人員應如何設計、實施、測試及驗證量化程序，這些標準體系所提供的具體指引卻遠遠不足。正是這項差距界定了本期刊的關注焦點：即專業標準與分析執行之間的技術層面。

這項差距在迴歸分析、非線性建模、可比樣本選擇、交互作用效應、殘差分析、空間依賴性、交叉驗證、不確定性測量以及模型穩定性等方面尤為明顯。現有標準雖可能要求從業者能熟練運用適當的方法並產出可信的結果，卻未提供足夠詳盡的程序來判定這些要求是否確實已獲得滿足。這些領域正是廣泛的專業要求結束、技術規範開始之處。

2 估值工程協議

該期刊將用於彌補此缺口的估值任務執行具體指引稱為 「估值工程協議」。這些協議涵蓋估值方法的設計、執行、文件記錄、測試、驗證及可重現性；本文將探討其在單一不動產估價中的應用。該協議並未規定單一可接受的演算法；相反地，其確立了在技術上站得住腳的程序，用以評估相互競爭的方法並獨立審查其結果。藉此，該協議將專業標準延伸至實務操作中，同時不改變該等標準所規範之估值範圍。

估值工程協議可能涵蓋（除其他事項外）資料品質、市場界定、統計模型規格、診斷測試、

可比標的選取程序、調整項推導、模型驗證、不確定性分析、敏感度測試、對帳、可重現性，以及保存可供稽核之分析紀錄等事項。

因此，本期刊致力於發展那層技術架構，將廣泛的專業估值標準與估值分析的實際執行相連結：

$$\text{Professional Valuation Standards} \to \text{Valuation Engineering Protocols} \to \text{Executable Valuation Analysis.}$$

3 《議定書》規範的內容

本文探討估價師或估價工程師在評估個別不動產時，所制定及應用的方法相關規範。批量估價—即依據《美國專業估價實務準則》（USPAP）第 5 及第 6 條，於特定日期對大量不動產進行估價—雖不在本期刊的討論範圍內，但不在本文的討論範圍內；至於自動化估價模型（AVMs）—此類軟體工具—則同時超出兩者的討論範圍。估價師的分析與自動估價模型之間的差異，並非僅僅歸結為統計與判斷之間的差異。

估價師可透過估算統計模型來推導調整值，這與享樂迴歸（hedonic regression）估算模型中所包含特徵的隱含價格的原理相同 (Craytor 2026c; Craytor 2026b)。然而，估價師的分析方式有所不同：模型會估算可測量特徵的貢獻度，而估價師隨後則會為那些無法直接測量的潛在特徵（例如狀況、品質及功能性效用）分配貢獻度。正因這些特徵無法直接測量，因此必須從其對可觀察結果的影響中推斷出來 (Craytor 2026d)。

相較之下，自動化估價模型通常會將此類屬性賦予與標的物具有相同可測量特徵之房產群組的預期（平均）值。估價師則必須針對正在估價的特定房產，對這些屬性進行估算。例如，「殘差約束法」便是透過分析標的物的不確定性（(Craytor 2026e)）來完成這項任務。

4 他人的立場

儘管差距依然存在，但各估值體系在彌合此差距的進程上卻有顯著差異。其要求大致可分為三個層級。有些體系僅闡明一項原則：從業人員必須採用適當的方法並產出可信的結果。另一些體系則額外規定了文件記錄與理由說明的義務，有時還包含可比物件的最低數量要求：從業人員必須闡明其數據、模型及調整項目。少數系統則設有可實際驗證的統計要求，例如針對模型擬合度的特定統計指標與閾值。

表 1 概略說明了這些差異。該表未包含本文未探討的大規模估價，以及自動化估價模型。

《國際估值準則》現今對估值模型的論述比以往更為詳盡，但並未具體規定從業人員應如何評估模型。估值模型「必須經過測試，以確保輸出結果的準確性符合預期用途」，且從業人員應將其選取依據、輸入參數、限制條件及品質控制程序記錄在案 (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105)。《國際估值準則》（IVS）亦規定，對可比物件所作的調整「必須合理，且估值師必須記錄調整的理由及量化方式」（此處的「估值師」即指「鑑價師」）(International Valuation Standards Council 2025, IVS 103)。儘管如此，該準則並未定義所需的測試方法、說明如何衡量準確性，亦未規定從業人員應如何推導出調整數值。

《RICS 紅皮書》雖納入上述標準，但自身所增列的方法論細節相對較少。當估價師使用複雜或專有模型時，《紅皮書》要求估價師「確保該模型適合估價目的」，並提醒「模型越先進，所需保持的警惕程度就越高」(Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5)。該書曾一度提及模型驗證，作為文件應描述之風險管理技術的範例 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4)。書中指出，在「某些有限的情況下」，敏感度分析「可能被視為適當」，但並未強制要求進行此分析 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10)。

相較之下，《歐洲估值準則》在很大程度上仍停留在原則層面 (TEGoVA 2025)。而在美國，《美國專業估值準則》（USPAP）則要求估值結果須具可信度 (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1)。作為美國住宅抵押貸款的主要買家之一，房利美（Fannie Mae）要求「估價師的調整必須反映市場對物業差異的反應（即基於市場的調整）」，並允許「調整率亦可透過統計分析、建模、配對銷售或其他公認方法來確定」—但並未具體說明該等分析應如何進行或驗證 (Fannie Mae 2025)。

Table 1: 選定標準及法定制度如何處理個別物業估值中的定量方法

機構或國家	法律文件	規定程度
國際估值標準理事會（IVSC）	《2025 年國際估值準則》	要求對模型進行測試；文件記錄屬「應」遵守之規範；測試內容尚未定義
英國皇家特許測量師學會（RICS）	《紅皮書全球標準 2025》	採用 IVS；要求模型必須「合適」；僅將驗證作為範例提及
歐洲估價師協會聯盟（TEGoVA）	《2025 年歐洲估值準則》	僅列舉原則
美國	《專業評估實務統一標準》（USPAP）；房利美銷售指南	要求具備可信的結果及市場支持的調整，但未明定任何測試標準
西班牙	第 ECO/805/2003 號命令	須提供至少六項可比案例，並說明方法論選擇的依據；未指定任何統計檢定
波蘭	2023 年 9 月 5 日頒布的規例	列出各種比較方法，並規定成對比較法至少需要三個可比較對象；未指定任何統計檢定
德國	《2021 年不動產估值條例》（ImmoWertV 2021）	需對市場數據進行統計推導並描述該模型；未指定任何特定檢定方法
哥倫比亞	哥倫比亞國家地理與地籍機構—阿古斯丁．科達齊地理研究所（IGAC）於 2026 年頒布的第 941 號決議	設定了採用均值的分散度限制，並要求模型報告誤差指標，但未設定誤差閾值
巴西	ABNT NBR 14653-2（巴西技術標準）；IN SPU 67/2022（聯邦財產局規範性指示）	根據樣本大小、顯著性水準、外推法及信賴區間寬度對評分迴歸模型進行分級，並要求進行診斷檢查；不設定最低擬合標準；報告中必須註明所獲得的評級
台灣	《不動產估價條例》	為迴歸模型訂定數值門檻，包括最低擬合度及調整上限；相關規定可追溯至 2001 年；擬合度門檻已於 2006 年調高

4.1 要求備存文件之法定制度

部分國家的制度更進一步，要求從業人員明確說明其評估方法，儘管這些制度仍未達到強制採用可驗證的統計標準的程度。針對用於房貸及其他受監管金融用途的估值，西班牙規定至少須有六項可比物件，並須針對用於將可比物件調整至標的物之變數與衡量標準，提供有理有據的說明（西班牙 *homogeneización*）(Ministerio de Economía 2025)。波蘭的法規規定了三種比較方法。其中「成對比較法」（即依序將標的物與每項可比物件進行比較，此非美國的「配對銷售分析法」）要求至少三項可比物件，且對平均價格進行修正時需參考 *co najmniej kilkaście*—至少十餘項—但未明定具體數量。第三種方法，即統計市場分析，用於對具代表性的物業進行地籍價值（透過大規模估價為地籍物業設定的價值，波蘭語：*powszechna taksacja*）的估值，此內容超出本調查範圍；即使在該領域，法規也僅籠統提及統計分析中採用的方法 (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8)。

在這些體系中，德國最接近於設定統計要求。德國的估價法規要求負責維護購價登記冊的地方專家委員會（*Gutachterausschüsse*），須主要依據該登記冊及足夠數量的合適交易案例來推導市場數據。該法規進一步規定：「為釐清估價所需的其他資料，應採用適當的統計方法」—也就是說，必須使用適當的統計方法來推導估價所需的其他資料 (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12)。各委員會必須公布一份說明樣本的範本。應用該等數據的估價師，必須採用產生該數據的同一範本 (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12)。這兩項義務均未針對估價師自身的分析指定具體方法、統計檢定或最低樣本規模。

4.2 設定可測試需求的系統

巴西將統計推論直接納入其國家估值標準之中。NBR 14653-2 標準依據兩項指標對比較估值的統計支持程度進行分級：基礎性（*fundamentação*，即數據對模型的支持程度）與精確

度（*precisão*，即所得估計值的範圍有多窄）。該標準要求報告須說明其達到的基礎性分級 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2)。對於包含 k 個自變數的線性迴歸模型，三級基礎評級（I、II 及 III 級）分別要求至少具備 $3(k+1)$、$4(k+1)$ 及 $6(k+1)$ 份市場數據（銷售資料）。針對每個迴歸變數（解釋變數），其雙尾顯著性水準分別不得超過 30%、20% 及 10%。針對該模型的 F 檢定（用以檢驗各變數是否共同解釋價格），其容許值分別為：5%、2% 及 1%。最高等級不允許進行外推（即對其特徵超出已知銷售範圍之房產進行估價），而較低等級則會對外推進行限制。精確度等級取決於 80% 信賴區間的寬度（以中央估計值的百分比計）：不得超過 50%、40% 或 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5)。規範性附件要求估價師檢視殘差是否具有恆定方差、正態分佈及自相關性，檢查變數間的共線性，並調查影響點。該附件特別強調調整後決定係數（adjusted R^2，即模型在修正變數數量後所能解釋的價格變動比例），但未對其設定最低標準 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A)。一項關於聯邦財產估值的聯邦指令同樣要求，每份報告均須載明其評定等級，並建議當政府擬出售財產時，應至少採用第二級地基標準 (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34)。

哥倫比亞的 2026 號決議設定了一項數值門檻：估價師僅能在變異係數（價格的標準差除以其平均值）不超過 7.5%（都市地區）或 10%（鄉村地區）的情況下，採用可比價格的算術平均值。該決議亦認可計量經濟學、地統計學及機器學習模型作為輔助工具，惟從業者須將其記錄於可稽核的手冊中，並以可驗證的指標衡量其誤差。同一段落亦認可自動化估價模型（此不在本調查範圍內），並維持本期刊所堅持的界線：估價師必須驗證結果，且模型的輸出結果不得單獨作為最終估價報告呈現。然而，該決議並未訂定可容許的誤差閾值 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21)。

在本文所檢視的各項制度中，唯有台灣規定了最低適配度標準，並對任何可比物件可進行的調整設有上限。內政部依據《不動產估價師法》頒布《不動產估價條例》，持照估價師在簽署的每份報告中均須遵循該條例 (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19)。當估價師使用計量經濟模型時，可比物件的數量必須至少為自變數數量的五倍，且迴歸模型的調整後決定係數不得低於 0.7。針對「除截距外所有係數皆為零」的聯合檢定（F 檢定），必須在 5% 水準上拒絕該假設：若這些係數皆為零，則此大或更大的檢定統計量出現的機率不得超過 5%。若任何單一地點或個別調整值超過 15%，或所有調整值合計超過 30%，相關規定將排除該比較項目。此外，若經審查後 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26)，標示值仍持續相差 20% 或以上，亦將予以排除。

2006 年的修訂版提高了擬合度的要求，但放寬了其他條件，這從與第一版規則的比較中可見一斑。2001 年通過的規則第一版雖然採用了不同的模型應用方式，但當時已設有統計條件。當時，迴歸分析是透過將物業的特徵代入擬合方程式，直接對標的物業進行估值。該規則要求至少有 30 項可比物業、相關係數至少為 0.7，並採用相同的 5% 聯合顯著性檢驗。此外，規則亦對狀況及日期調整適用 15% 上限 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25)。

2006 年的修訂將該模型從直接估算標的物價值，轉變為推導適用於可比物業的調整值。該修訂將所需樣本量與變數數量掛鉤，並以調整後的決定係數取代相關係數。此項變更大幅提高了統計門檻，因為相關係數為 0.7 時，其決定係數（R^2）僅為 0.49。此次修訂亦針對指示價值引入了「20%」規則，並允許針對特殊不動產在文件記載的情況下豁免調整上限 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26)。2013 年的修正案維持了這些標準不變。

即使是台灣相對詳盡的規定，也尚未構成一套完整的規範。這些規定並未明確指出模型的形式，也未說明模型應解釋總價格、每平方英尺價格，還是價格的對數。與巴西的標準不同，這些規定並未要求檢查殘差行為或變數間的共線性；且兩套系統均未要求針對未用於擬合模型的資料進行預測效能測試。兩套規則亦未說明分析應如何處理無法直接測量的狀況、品質或其他特徵。除了最終產出的調整值外，這些規則並未要求披露擬合模型本身 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27)。

4.3 圖案

當估值系統規定可驗證的要求時，這些要求往往寥寥無幾、零散分布，且與特定的分析工具綁定：某個系統中的離散限值、另一個系統中的擬合優度閾值，或是第三個系統中報告必須標明的評級。本文所探討的各套系統，均未全面處理分析問題的整體脈絡——從模型規格設定與驗證，到測量特徵與潛在特徵貢獻度的估算，乃至不確定性的衡量與最終結果的重現性。本期刊的《估值工程協議》旨在提供這層整合性的技術框架。

5 接下來會發生什麼

該期刊的首期已指出這項需求。文中主張，驗證準確性的唯一客觀方式是「制定一套嚴格的流程 … 並驗證其遵循情況」，且標準與流程應足夠嚴格，以「確保具備專業能力的估價工程師能獨立得出幾乎相同的估價結論」(Craytor 2026e)。

當估價師採用現代定量方法時，這項需求便顯得尤為迫切。舉例來說，多變量自適應迴歸樣條（MARS）是透過鉸鏈函數來建構價格模型：這些函數在斷點（結點）的一側保持恆定，而在另一側則以直線上升或下降，使得每單位特徵的價格變動在結點上方與下方可能有所不同(Friedman 1991)。本期刊的首期曾介紹過一個用於擬合此類模型的介面 (Craytor 2026a)。然而，本文所檢視的系統中，沒有任何一個提及 MARS，而那些設定了統計檢定（巴西和台灣）的系統，其程式碼則是針對線性迴歸所編寫的。

台灣的規定看似承認 MARS 模型為一種計量經濟模型，但其統計檢定是針對固定線性方程式所設計的。例如，目前仍不清楚「每個自變數需有五個可比物件」這項要求，究竟應以原始特徵為準，還是以 MARS 所選出的鉸接項為準；這兩者之間的數值可能存在顯著差異。由於 MARS 是從用於擬合模型的同一組資料中選取這些項，若套用傳統的聯合顯著性檢定，可能會高估該模型的證據支持度。MARS 本身用於選擇項目的標準—廣義交叉驗證（用以估算模型在未經擬合的情況下預測銷售額的準確度）—在規則中並未提及。此外，由於鉸接函數會在特徵範圍的不同點上，針對每個單位產生不同的調整值，因此針對同一特徵的調整值，可能在某個可比項目上符合 15% 的限制，但在另一個可比項目上卻超過此限制。

在另一位分析師能夠根據 MARS 模型得出的調整項目，並以委託記錄為基準進行可靠測試之前，估值工程協議必須先釐清上述每一個問題。

本文無意確立這些準則。《期刊》計畫在未來的各期中公開制定這些準則：提出個別準則、刊載以徵求意見、根據審查結果進行修訂，並僅在相關要求能透過實際估值委託的紀錄加以驗證後，才予以發布。首份程序草案《協議管理》(VE-P1) 已刊載於本期「協議」專欄中，供讀者評論；本刊尚未發布最終協議，並歡迎針對首份技術協議的主題提出建議。

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Feb. 3, 2011). *ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. 2nd ed. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (July 1, 2026a). "earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). "Hedonic Regression". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). "Implicit Price". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). "Latent Variable". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/11n3g168.

— (July 1, 2026e). "Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol". In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (June 4, 2025). *Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales*. URL: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). "Multivariate Adaptive Regression Splines". In: *The Annals of Statistics* 19.1, pp. 1–67. DOI: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones*. Signed text published by the IGAC on 12 August 2026. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (2025). *International Valuation Standards*. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. URL: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (visited on 09/14/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (Sept. 5, 2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (June 12, 2025). *Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Oct. 17, 2001). *Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (June 12, 2006). *Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (Dec. 20, 2013). *Regulations on Real Estate Appraisal*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (visited on 09/14/2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). *RICS Valuation – Global Standards*. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Sept. 20, 2022). *Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022*. URL: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

建築風格作為證據

《加州風格》

威廉 · 伯特 · 克雷托

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 房源描述中對建築風格的命名往往較為籠統，而像「工匠風格平房」這樣的單一標籤，則將房屋的本質與其形制及裝飾元素混為一談。本文介紹了一種以 Prolog 編寫的本體論，該本體論從四大獨立維度—運動、風格、形式與細節—來記錄建築物的建築特徵。其涵蓋了加州常見的建築風格，從維多利亞風格、時期復興風格、源自西班牙風格的建築群、現代風格，到戰後本土風格。該本體將關聯與推導區分開來。僅有一種關係—即某種風格代表某個建築運動—允許進行推論；典型形式、典型細節及常見混淆則被記錄為證據，但不會據此推導出任何結論。觀察者所見的細節可與可能解釋這些細節的建築風格進行權重比對，其中每個細節的權重是根據聲稱包含該細節的風格數量來計算，而非透過擬合得出，因此可在報告中展示並辯護證據的歸屬。本文還闡述了防止風格詞彙（例如「工匠級品質」或「都鐸大道」）修飾房屋以外之物時，仍被視為主張某種風格的限制機制，並記錄了此分類體系中已知的局限與爭議點。

Keywords: 建築風格、本體論、Prolog、評估、房產清單備註、加利福尼亞州

1 簡介

本文說明程式如何從程式碼列印內容中辨識建築風格、相關欄位的意義，以及這些結果的可信度為何。本文旨在供使用此類輸出結果的評估師，以及負責維護其背後規則的人士參考。

這項工作由兩個檔案負責，值得了解它們各自的用途：

file	該文章解答的問題：
`mls_remarks.pl`	那句話是這麼說的嗎？
`architectural_styles.pl`	這是什麼？又與什麼有關？

第一項是語法：它讀取文字並輸出欄位。第二項是知識庫：定義、時期、特徵與關聯性。兩者之所以分開處理，是因為它們因不同原因而改變，且變化速度各異—「工藝師(Craftsman)」的新表述方式屬於語法變更；而認定「草原風格 (Prairie)」並非「藝術與工藝 (Arts and Crafts)」的子類，則屬於本體論的變更（即術語及其關聯方式的結構化清單）。

本文中的每條查詢皆可執行。載入本體後，可將以 `?-` 開頭的程式碼區塊貼上，例如在 Trealla Prolog 中：

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 核心概念：四大軸線

建築分類中最常見的錯誤—也是多重上市服務（MLS）的描述中屢見不鮮的錯誤—就是將風格、形式與細節視為同一回事。事實上，它們並非同一回事。一棟房屋同時具備這三者，且各自獨立。

```
MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
           expressed BY styles; not itself a style
           arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

STYLE      a specific design vocabulary
           craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

FORM       the shape of the building
           bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

DETAIL     a visible feature
           exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

因此，一家工廠能同時在多個軸線上生產旗幟：

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

    movement_arts_and_crafts = true
    style_craftsman          = true
    form_bungalow            = true
    detail_art_glass         = true
    detail_deep_eaves        = true
```

這比強行設定單一數值 "Craftsman Bungalow" 來得精確得多，因為它也能呈現軸線分開的情況：

```
"Two story Arts and Crafts home."     movement only — not a bungalow
"Charming California bungalow."       form only — not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."      detail only — asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."  style_contemporary + form_ranch
```

2.1 正交，而非互獨立

這些軸線是分別記錄的。它們在統計上 並非相互獨立，而本本體論也並未聲稱它們是相互獨立的。「工匠風格」通常指平房；「西班牙殖民風格」通常具有瓦片屋頂。這些關聯是真實且有用的。

這條規則是：**關聯即為證據，絕非必然推論**（即自動結論：若 A，則必然為 B）：

```
    P(bungalow | craftsman)  is high
    craftsman -> bungalow    is false
```

（註：大多數工匠風格住宅都是平房；但「每棟工匠風格住宅都是平房」這一說法並不正確。）如果本體論編碼了後者，資料集中的每棟工匠風格住宅都會在無聲無息間被斷言為平房—包括那些根本不屬於此類的兩層樓工匠風格住宅。反向規則的情況會更糟：每棟平房—包括芝加哥平房和普通建商作品在內—都會被斷言為「工匠風格」，並隨之被斷言為「藝術與工藝風格」。這種關聯被保留在資料中，供迴歸分析找出；而非由規則人為製造，因為若由規則製造，此關聯將無法與證據區分。

3 閱讀專欄文章

每列都存在於每一行中，且具有預設值，因此缺失值絕不代表「欄位不存在」。

前綴	計數	類型	預設
`movement_`	3	布林值	`false`
`style_`	33	布林值	`false`
`form_`	5	布林值	`false`
`detail_`	44	布林值	`false`

同一軸線上數面旗幟同時懸掛是 **正常現象，並非錯誤**。1900 年至 1930 年間的灣區建築，經常融合了工匠風格與木瓦風格、都鐸復興或殖民復興等元素；在那個時期，風格融合是常態，而這些欄目所記載的內容正是文本中實際所述。

4 屋頂與體量造型

屋頂造型是區分幾種風格時最可靠的單一辨識特徵，這些風格若不加以區分，很容易被混淆，因此值得花時間學習辨識。

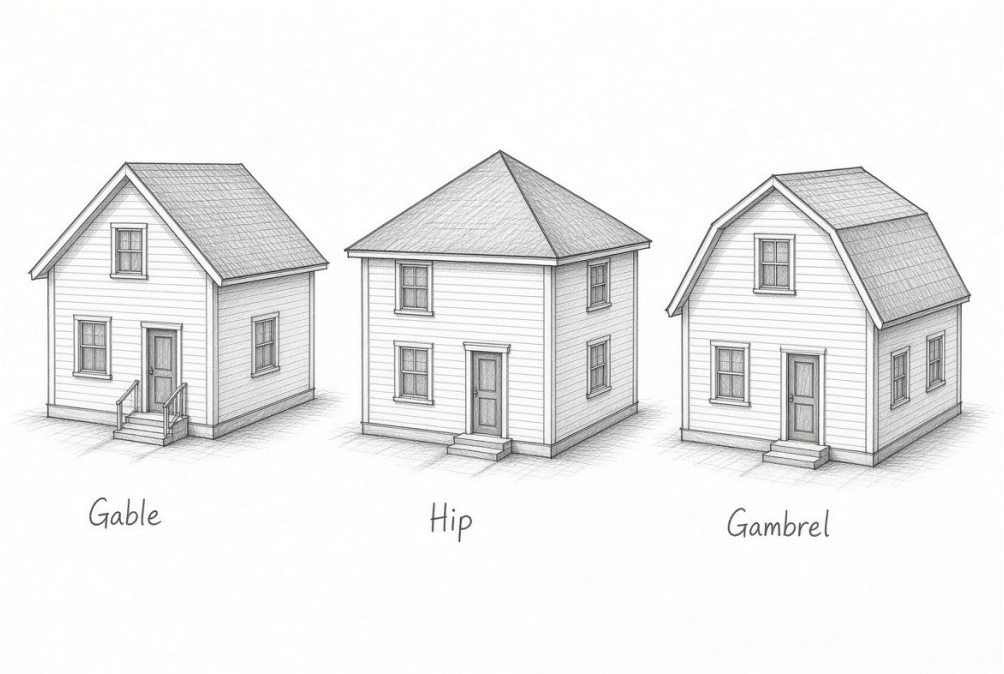


Figure 1: 山牆式、四坡式與雙坡式。其中山牆式最為常見；四坡式屋頂則是草原風格與法式諾曼第風格（以及方正式建築）的典型特徵；而在本本體論中，雙坡式屋頂僅見於荷蘭殖民風格。

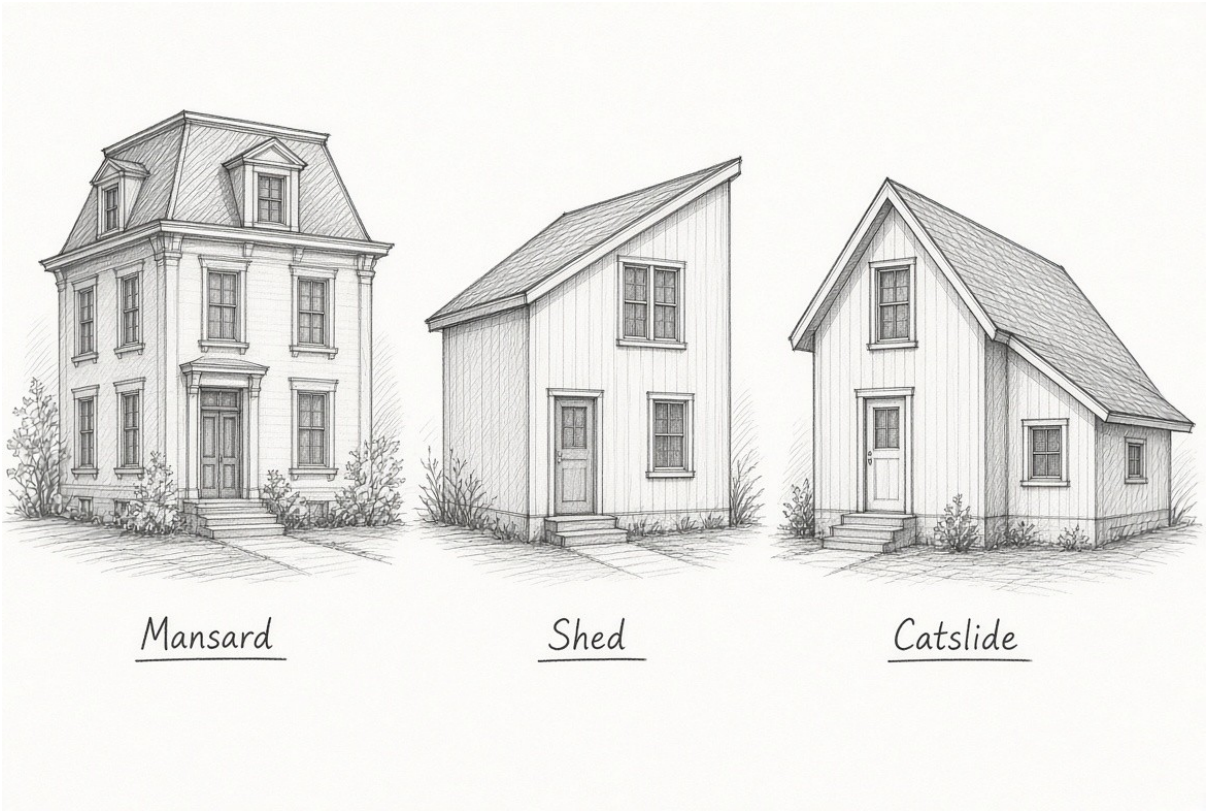


Figure 2: 曼薩德屋頂、單坡屋頂與雙坡屋頂。曼薩德屋頂是「第二帝國風格」的標誌，但本本體論尚未納入此風格；單坡屋頂屬於「海牧場」及「單坡屋頂風格」；雙坡屋頂則是英式鄉村小屋的顯著特徵。

其中有兩項區別確實發揮了實際作用：

- **陡峭的山牆與陡峭的四坡屋頂，是 區分都鐸復興風格**（山牆式，通常帶有半木結構）**與法式諾曼第風格**（四坡屋頂式，通常帶有圓形入口塔樓）的關鍵特徵。但在房產描述中，這兩種風格通常都被統稱為「都鐸風格」。
- **而「貓滑頂」則是區分 英式小屋**與上述兩種風格的特徵。

山牆、四坡屋頂、雙坡屋頂和貓滑屋頂均被歸類為細節（單坡屋頂和曼薩爾屋頂亦然），其權重分配則決定了其分數：在此本體中，僅有「荷蘭殖民風格」聲稱採用雙坡屋頂，因此佔滿分；四坡屋頂與貓滑屋頂各被兩種風格聲稱採用，各佔半分；而山牆屋頂則被四種風格聲稱採用，佔四分之一分。此即正確的排序。山牆是本州最常見的屋頂形式，因此所傳達的資訊相對有限。雙坡屋頂所傳達的資訊最多，但僅限於本本體論範圍內：木瓦風格（Shingle Style）亦採用此形式（參見圖 9），該風格是「`typical_detail/2`」的候選新增項目。

體量（建築物的整體三維體積與佈局）區分了兩種最常見的歷史建築形式：

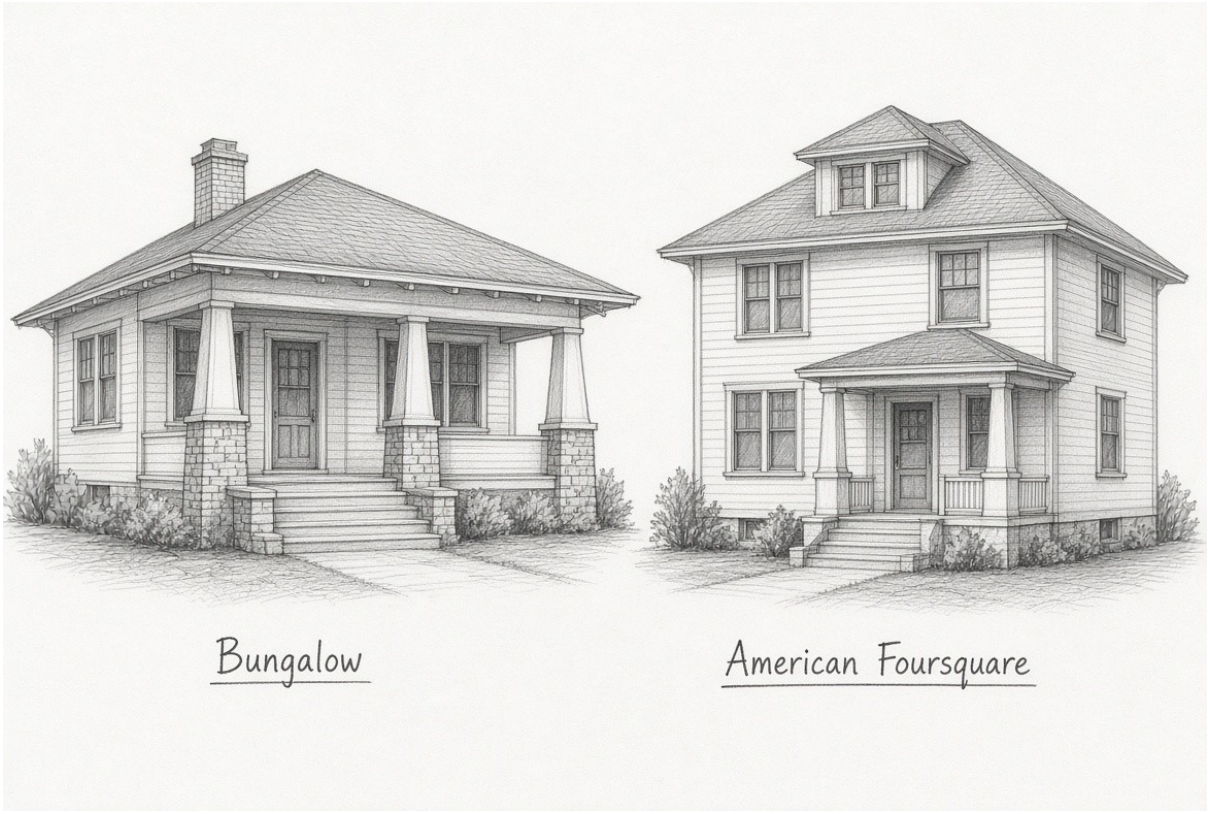


Figure 3: 兩種最常見的歷史建築形式：平房（bungalow）與美式四方屋（American Foursquare）。

這兩者均不代表某種建築風格。平房可能是工匠風格、西班牙風格，或是普通建商所建的普通住宅；而四方屋則曾以工匠風格、大草原風格、殖民復興風格以及本土民居風格等各種形式建造。

5 這些動作

三件，且每件都屬於不同類型的作品——這一點本身就值得注意，因為這正是它們之所以共享同一軸線，而非散見於各類風格之中的原因。

5.1 藝術與工藝

十九世紀末英國 **的一場設計運動**，而非某種建築風格：這是對華麗的維多利亞式設計與大量生產的工業化建築的一種反動，強調簡約、工藝、天然材料以及與周遭環境相襯的建築。

有多種風格能體現這種特質，這正是它之所以屬於「運動」範疇的原因。在美國，與之最密切相關的風格是 **「工匠風格」**，而在加州，最常見的則是「工匠風格平房」——但格林兄弟（Greene and Greene）設計的極致平房、受斯蒂克利（Stickley）風格影響的「四方屋」，以及兩層樓高的工藝美術風格住宅，全都屬於工藝美術風格，而其中沒有一棟是該詞彙通常所指的那種緊湊型平房。



Figure 4: 一個流派、三棟建築，卻沒有一棟是這個詞彙通常所指的緊湊型平房—— 第一棟是「終極平房」，這個術語恰恰與其自身形式相悖。這三棟建築皆體現了工藝美術運動的風格；「形式軸」記錄了每棟建築的形貌，這正是為何「形式」與「風格」被區分開來的原因。

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2 維多利亞時代的

嚴格來說，這僅指一個 **時代與一個家族**，大致介於 1840 年至 1910 年間，涵蓋了數種華麗且如畫般的建築風格——在加州，尤其以義式風格、斯蒂克 / 伊斯特萊克風格以及安妮女王風格為代表。

由於缺乏第五軸，它就位於運動軸上，這一點應該說得清楚些。舊金山的業界用語將「維多利亞式」視為一種建築風格，因此必須予以排除；它並非一種風格。另請注意，其年代範圍並未止於 1901 年維多利亞女王逝世之時——此類風格的房屋仍持續興建。



Figure 5: 加州房源中最常指涉的三種維多利亞風格。義式風格（Italianate）的特色是平坦的立面和支撐托架；棍式風格（Stick）與伊斯特萊克風格（Eastlake）則在牆面上鑲有裝飾性木板；而安妮女王風格（Queen Anne）則屬不規則的風格，帶有小塔樓和環繞式門廊。這個家族正處於風格演變的樞紐，因為房地產業界常將「維多利亞式」視為一種風格；但它並非單一風格。

5.3 Bay Tradition

一項歷經三代傳承的 **地域傳統**：未上漆的紅木或雪松、依循地塊特質而非風格手冊的隨性設計，以及相較於進口建材，更傾向採用當地材料的偏好。

有別於源自「國際風格」的「中世紀現代主義」，此風格流派具有地域特色且以材料為導向，通常是建築師的獨一無二之作。

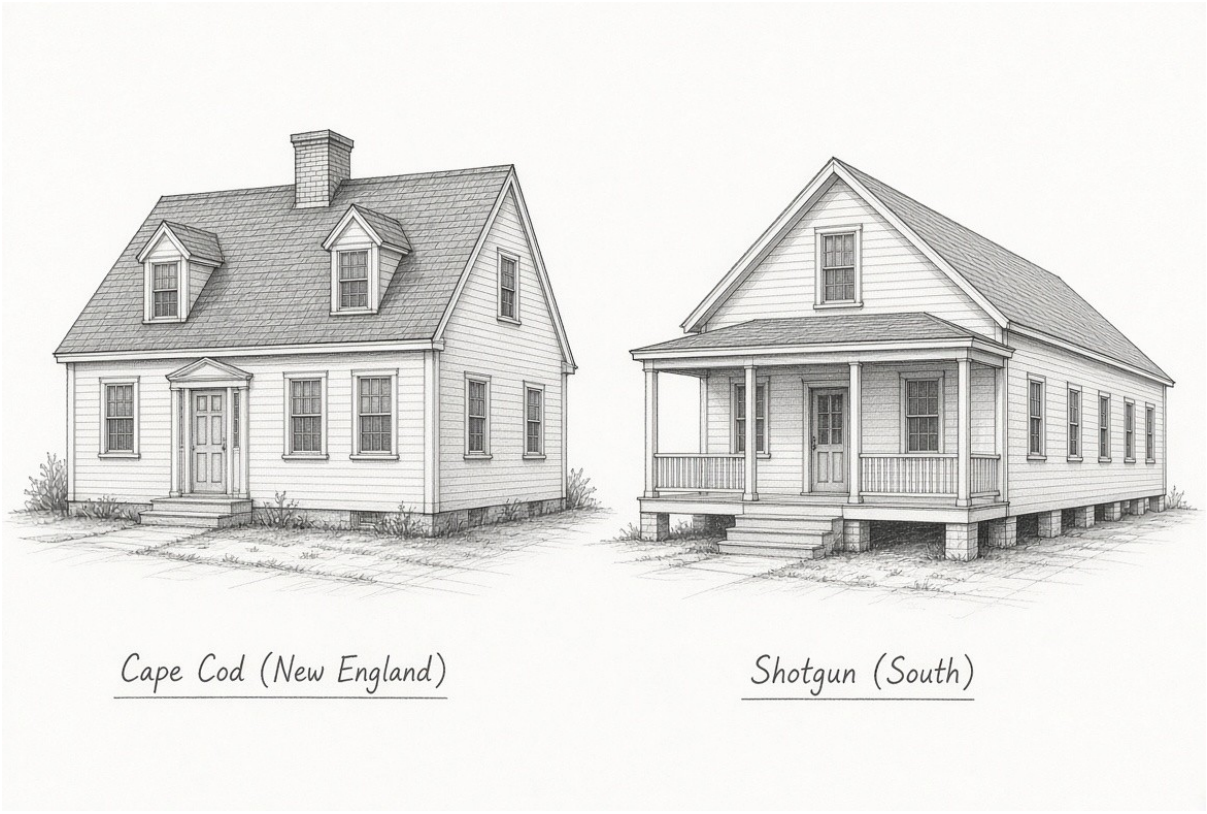


Figure 6: 從加州以外的視角來看，何謂區域傳統。新英格蘭的「科德角風格」與南方的「長槍屋」，皆是當地建材、氣候及建築習俗的產物，而非源自某本風格手冊——而「海灣傳統」正是以此為定義。這兩種風格皆未納入此本體論範疇：該範疇涵蓋的正是加州房源資訊中常見的建築風格。

6 樣式

6.1 「藝術與工藝」系列

工匠風格 — *1900–1930* 年，在加州非常常見

美式風格源於此運動，而在加州最常見的表現形式則是工匠風格平房。強調可見的工藝而非裝飾性元素。

- 外露木結構——屋架、托架、橫樑、紮實的門廊柱子
- 寬闊且坡度平緩或適中的屋頂，配有深挑簷
- 由粗壯的錐形或方形柱子支撐的醒目門廊
- 上層窗扇為多格玻璃窗，通常位於簡約的下層窗扇之上
- 內嵌式櫥櫃、長凳、書櫃及壁爐式壁爐
- 天然建材——木瓦或木板外牆、河石、燒結磚

本本體論部分中唯一的一項包含關係：將某個實體命名為「工匠」（Craftsman）時，也會同時設定其為「工藝與藝術」（`movement_arts_and_crafts`）。每個「工匠」都是「工藝與藝術」。

草原 —— *1900–1920* 年，在加州較為罕見

源自萊特（Wright）的風格，與工匠風格（Craftsman）同期，且在許多細節處理上與之相似——這正是為何「細節軸」無法推斷出任何風格的原因。

- 強烈強調水平線條；建築體量寬於高



Figure 7: 工匠風格的極致展現：格林兄弟（Greene and Greene）設計的帕薩迪納甘布爾宅邸（Gamble House）。外露橡木上延伸的深屋簷、木瓦外牆，以及開放式的臥室陽台。照片來源：卡蘿 · M · 海史密斯檔案館，美國國會圖書館，版畫與照片部（LC 編號 2013631616）。

- 坡度平緩的四坡屋頂，配有寬闊的外伸屋簷
- 成排的窗戶，常鑲嵌藝術玻璃
- 龐大的中央煙囪

「草原派」並非「工藝美術運動」的產物。草原學派是與該運動並行發展，並受到其影響。關於草原派是否屬於該運動，至今仍有爭議（賴特是芝加哥工藝美術協會的創始成員）；本《本體論》將其記錄為「影響」，以免由此衍生任何推論。若將其歸類，便會使每棟草原風格住宅都被視為工藝美術運動的產物，而歷史對此尚未有定論：

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

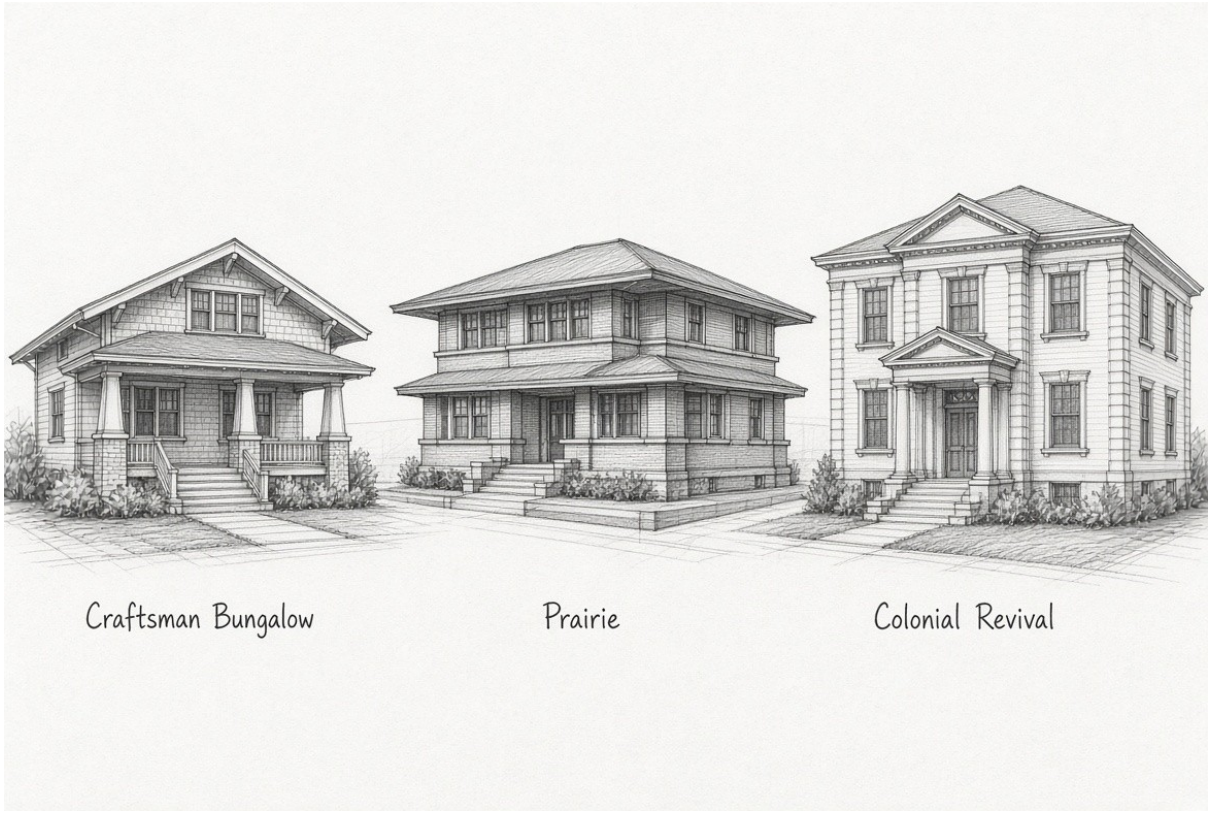


Figure 8: 三種具有相似建築格局的詮釋。「工匠風格」平房與「大草原風格」住宅皆採用「工藝美術運動」的設計語彙——深挑檐與水平線條的強調——但唯有「工匠風格」真正體現了該運動；而「大草原風格」則被記載為受其影響。殖民復興風格（後文將於「時期復興」章節中探討）則形成鮮明對比：對稱、古典細節與莊重的入口，其建築形式在房產刊登文案中常被以相同詞彙描述。

6.2 灣區區域線

三代風格—第一灣（First Bay）、第二灣（Second Bay）與海牧場（Sea Ranch）—橫跨約七十年，過去曾被歸為同一類別。這三者皆奠定了「第一灣風格」（`movement_bay_tradition`）。首先探討的「木瓦風格」（Shingle Style），雖與該風格脈絡相關，但並非其奠基者。

木瓦風格 — *1880–1910*

一層連續的木瓦外皮覆蓋於不規則的體量之上，使細節服從於表面。牆面與屋頂皆鋪設一整片無縫接合的木瓦．不規則、非對稱的體量．極簡的裝飾線條，開口直接鑿入表面。

與北加州的「第一灣區傳統」密切相關，且被歸類為與其「並列」（`related`），而非隸屬於該傳統：此一傳統雖汲取了該風格的元素，但「木瓦風格」的住宅並不因此就屬於「灣區傳統」的作品。

現有房源的呈現比房源描述更為貼切。這種建築風格在舊金山灣區的舊社區中隨處可見，但房仲很少直接點明其名稱——這類房屋通常被描述為「工藝風格」、「愛德華風格」，或僅以其屋頂瓦片類型來稱呼。因此，「`style_shingle`」欄位中的低計數，更多反映的是房源描述的用詞，而非實際建築的樣貌。



Figure 9: 木瓦風格：外牆覆層無縫銜接於牆面、屋頂及天窗之上，建築體量呈現不規則而非規整的形態。裝飾線條盡量精簡，開口直接鑿於表面。

第一灣傳統 — 約 *1890* 年至 *1920* 年

伯納德 · 梅貝克（Bernard Maybeck）、厄內斯特 · 考克斯黑德（Ernest Coxhead）、威利斯 · 波克（Willis Polk），以及部分茱莉亞 · 摩根（Julia Morgan）的作品。與「工藝美術運動」及「木瓦風格」密切相關；將本土建築風格融入景觀之中。伯克利及奧克蘭山區。

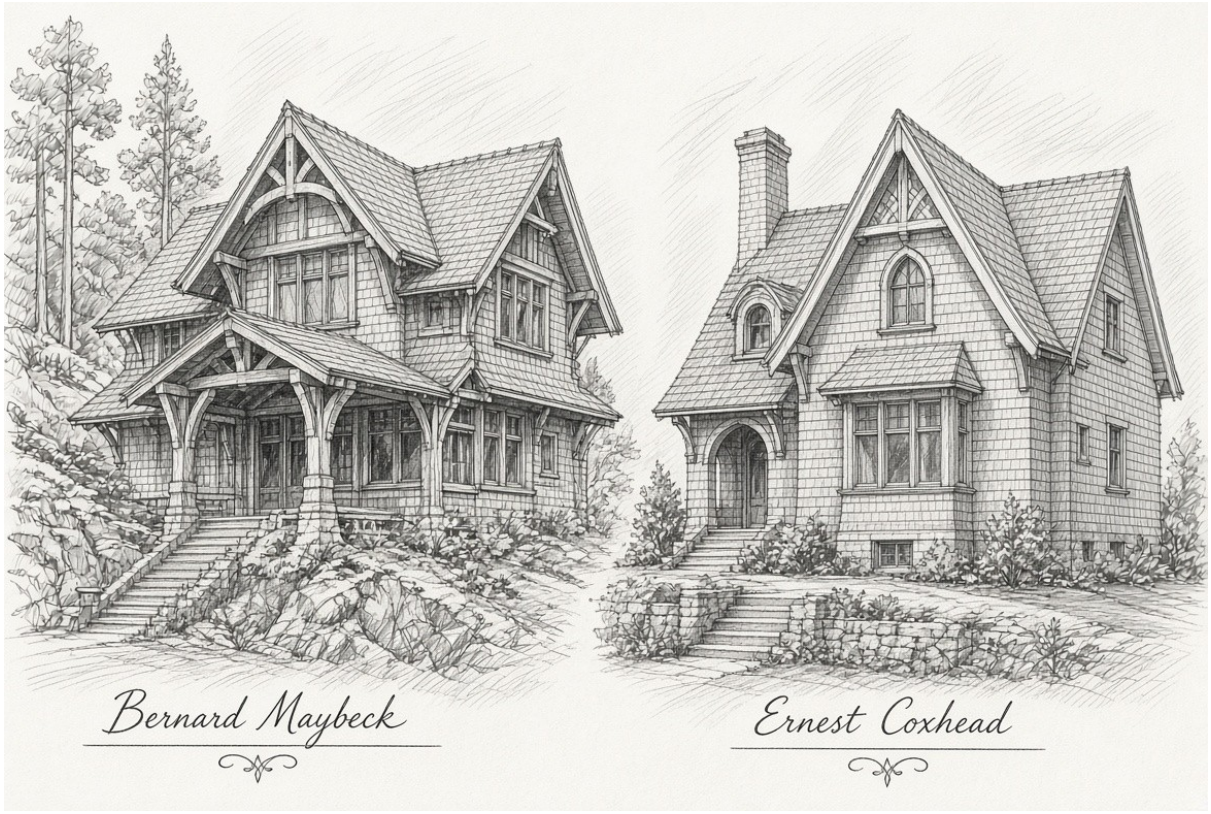


Figure 10: 沿襲梅貝克（Maybeck）與考克斯海德（Coxhead）風格的「第一灣」傳統建築：未上漆的木瓦、粗獷的裸露木結構，以及順應林木覆蓋斜坡而非遵循風格手冊所規劃的平面布局。



Figure 11: 這與波爾克（Polk）和摩根（Morgan）的風格一脈相承，即在運用地方性建材時，僅適度點綴古典細節。這些草圖更體現了每位建築師的個人風格，而非特定住宅的記錄。

「*Second Bay*」傳統 —— 約 *1930–1965* 年

威廉·沃斯特、加德納·戴利、約瑟夫·埃舍里克。更簡約、具地域特色、以木材為核心的現代主義。**所謂「灣區風格」這個簡稱，通常指的就是這一代建築師。**

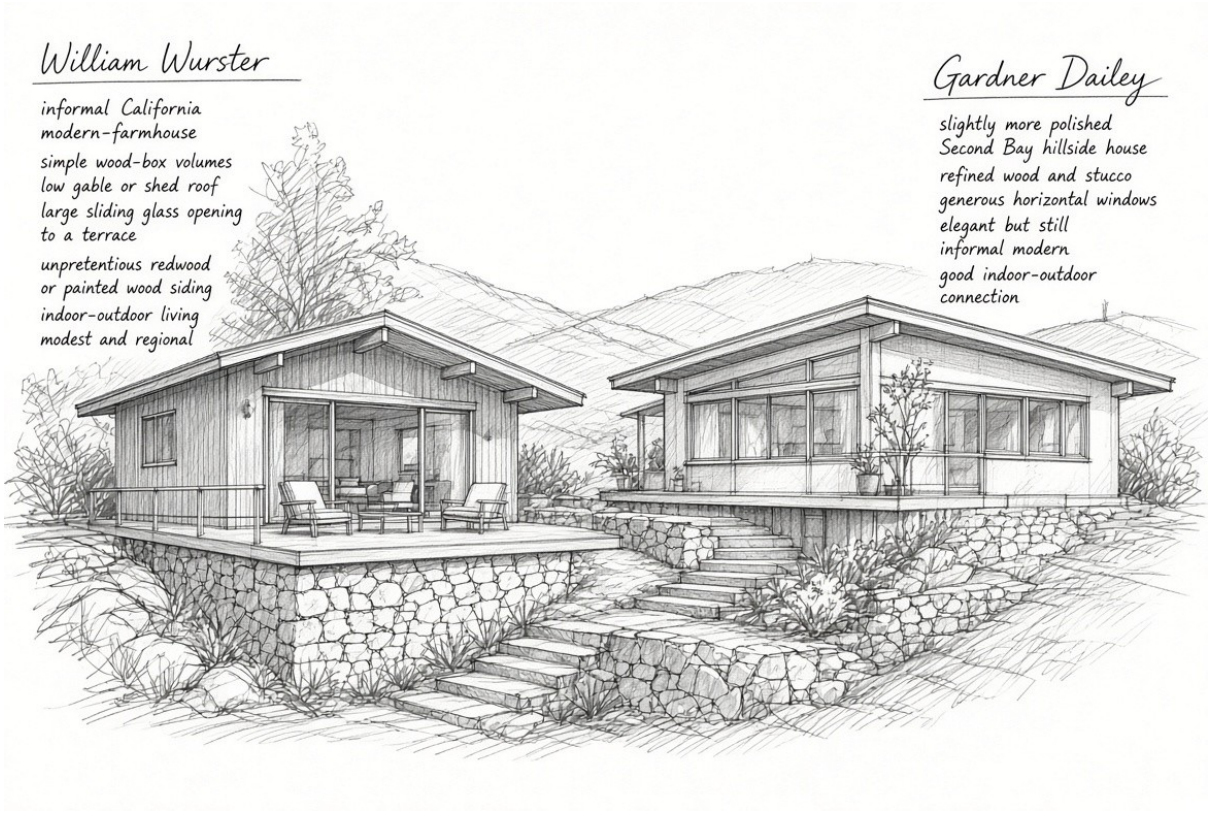


Figure 12: 第二灣區傳統風格，仿照伍斯特（Wurster）與戴利（Dailey）的作風。註解均出自製圖師之手。兩者皆採用木質線條且風格隨性，建築入口處呈現露台而非立面，其中戴利的作品在兩者中更顯精緻。

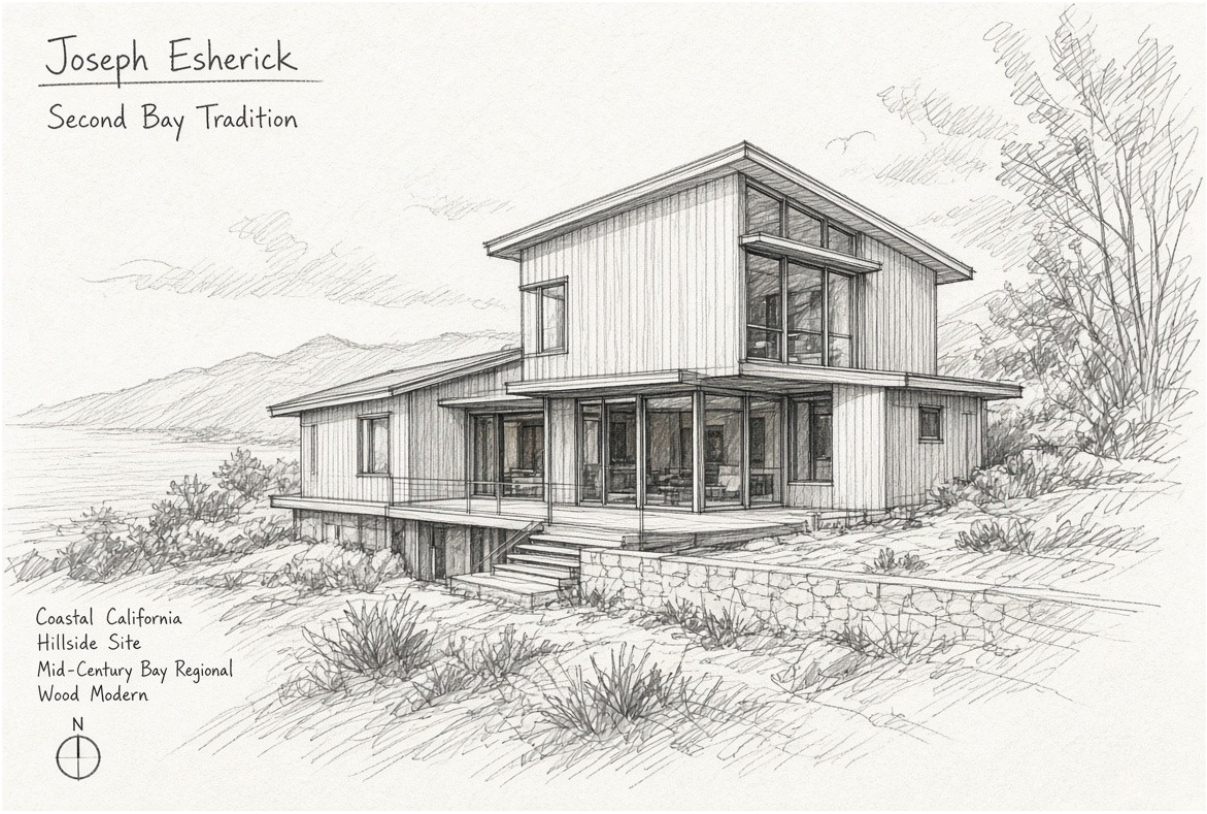


Figure 13: 埃舍里克（Esherick），同樣的建築傳統延伸至海岸：垂直木板、單坡屋頂，以及被深挑簷遮蔽的玻璃窗。這條建築脈絡從此處延伸至海牧場（Sea Ranch）。

海牧場（*Sea Ranch*）——約 *1963* 年起

埃舍里克（Esherick）與 MLTW —— 摩爾（Moore）、林登（Lyndon）、特恩布爾（Turnbull）、惠特克（Whitaker）—— 結合哈爾普林（Halprin）的景觀規劃。承襲了地域主義，但並非與「第二傳統」同義。採用單坡屋頂、未上漆的垂直壁板，無屋簷或裝飾線條。

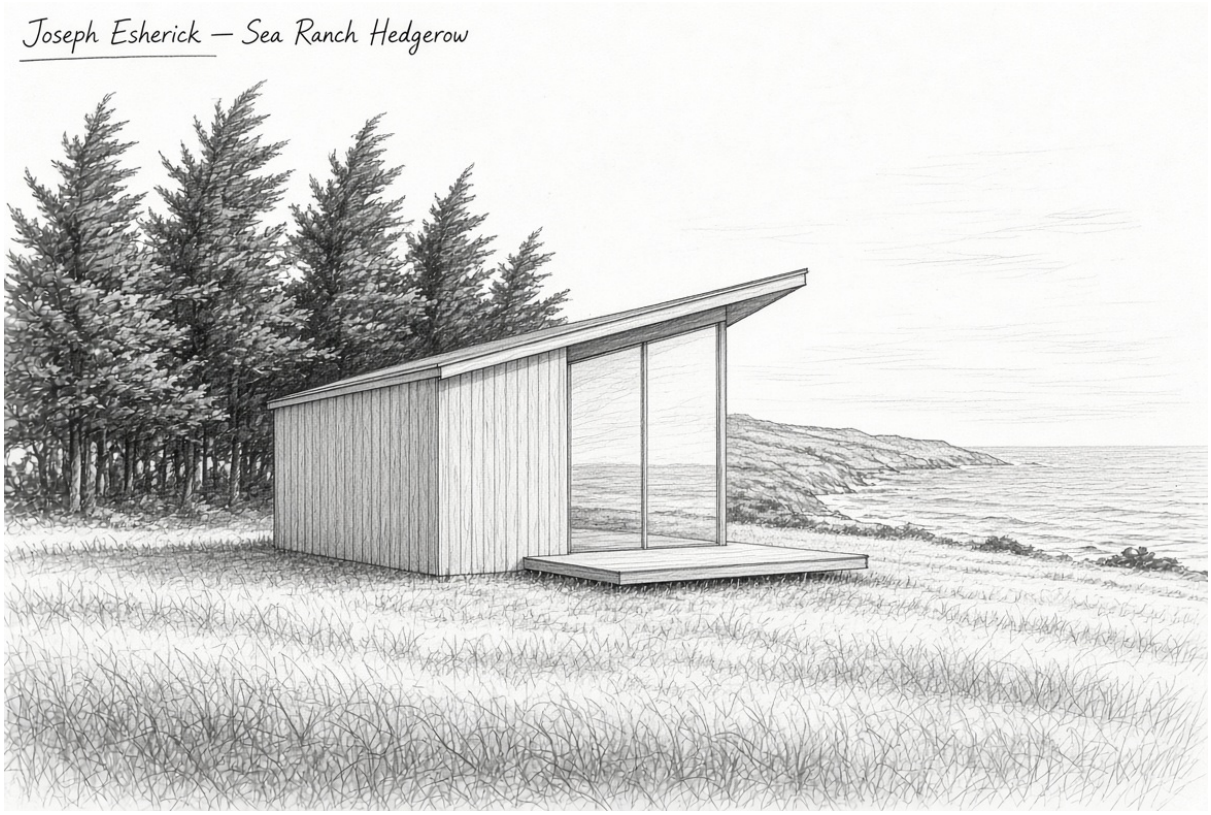


Figure 14: 以埃舍里克風格打造的「海牧場」：一座由未上漆的垂直木板組成的簡樸盒狀建築，頂部覆以單坡屋頂，邊緣切平且無任何裝飾邊條，坐落於柏樹樹籬的背風處，屋頂朝向玻璃窗方向逐漸升高，而玻璃窗則面向大海。其選址本身，與建築本身同樣是設計的一部分。



Figure 15: 海牧場（Sea Ranch）的 MLTW：一棟由十戶住宅組成的建築，沿著懸崖階梯式排列，屋頂呈棚屋式，坡度朝向背風方向傾斜。未上漆的垂直木板，邊緣切得平整，沒有屋簷或裝飾線條，窗戶則直接開鑿於牆面。其位置由哈爾普林（Halprin）的景觀規劃所決定。

6.3 維多利亞時代的家庭

三種子類型，全都將 ‘ `movement_victorian` ‘ 設為真，此外還有一個時期則刻意不設為真。

安妮女王風格 — *1880–1910*

最為人熟知的亞類型，而在舊金山，若未加限定，「維多利亞式」一詞通常指的就是這種。

不對稱的立面與複雜的屋頂線條 · 轉角塔樓 · 環繞式門廊配有車削柱 · 山牆兩端採用花紋屋瓦 · 欄杆雕花。

義式風格 — *1855–1890*

在舊金山非常常見，特別是米慎區（Mission）和西擴區（Western Addition）那些正面平整、帶有傾斜凸窗的連排屋。

帶有托架的檐口，通常較深 · 高而窄的窗戶，多為圓拱形 · 護牆後方為平頂或坡度極淺的屋頂 · 傾斜或方正的凸窗。

斯蒂克 / 伊斯特萊克 — *1870–1895*

採用垂直與斜向的木板，用以凸顯——或裝飾——下方的框架。這種風格介於義式風格與安妮女王風格之間，且常與這兩者混合運用。



Figure 16: 安妮女王風格：位於尤里卡的卡森大宅，建於 1884 至 1886 年間，為木材大亨威廉 · 卡森所建。其一側立面可見塔樓、複雜的屋頂線條、帶圖案的木瓦以及柱頭雕花裝飾。照片來源：卡蘿 · M · 海史密斯檔案館，美國國會圖書館，版畫與照片部（LC 編號 2011632002）。

愛德華時代 — *1901–1920*，無父母

舊金山灣區用以指稱二十世紀初住宅建築的房地產與古蹟保存術語，尤指舊金山地區。**這並非維多利亞風格的亞類型**：它屬於隨後的時代，而在舊金山，此術語實際上指的是 1906 年大火後重建的建築。

這主要是一種 **時期劃分，而非一種獨立的正式風格**—— 通常比維多利亞晚期作品更為樸實，常融入古典復興、工匠風格或過渡風格的細節。分類者不應將其視為具有一套固定的特徵，這正是它沒有「父類」且典型細節極少的原因。



Figure 17: 「愛德華時代」一詞在舊金山灣區的用法：指的是一個時期，而非一種風格。此處的細節屬於古典復興風格，但同一術語也涵蓋了同時期較為樸素且受工藝美術運動影響的作品，這正是為何該本體論未為其設定父類，且僅列出少量典型細節。

6.4 復古風格

這是最常被貼上錯誤標籤的群體，而這些標籤也最值得我們正確理解。

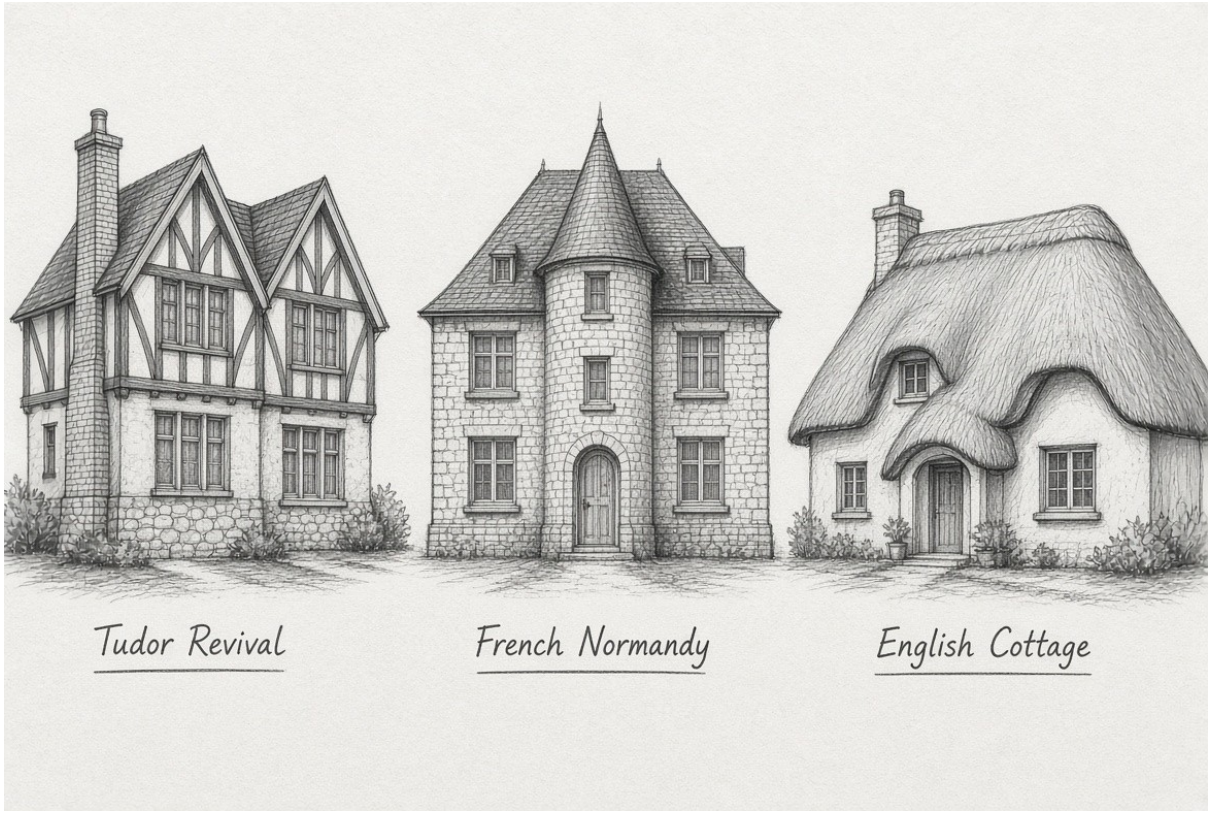


Figure 18: 該房源描述將三種「復古風格」歸納為「都鐸風格」，並透過屋頂形態來區分各風格：帶有半木結構的陡峭山牆屋頂屬於都鐸復興風格；帶有圓形入口塔樓的陡峭四坡屋頂屬於法式諾曼第風格；而沒有木結構、屋頂低垂覆蓋入口的則屬於英式鄉村小屋風格。

都鐸復興風格 — *1910–1940*

坡度陡峭的 **正面山牆**，半木結構，內填灰泥或磚塊，成組的高而窄的平開窗，龐大的煙囪。

在加州房產刊登文案中，這一詞常被過度套用於任何屋頂陡峭的「復古風格」住宅。它通常取代的兩種說法是：

英式鄉村小屋 — *1920–1940*

小巧、不對稱、如畫般優美。**其顯著的缺失在於缺乏半木結構；其顯著的特徵則是那座低矮的斜坡屋頂**，在入口處低垂延伸，有時甚至低至頭部高度。入口處設有拱形木板門。

法國諾曼第——*1920–1940*

坡度陡峭的四坡屋頂——這是與都鐸式風格最鮮明的區別；圓形或多邊形的入口塔樓，通常內設樓梯；建材為磚、石或灰泥。

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

故事書 — *1920–1940*

刻意營造的奇幻風格：誇張的屋頂線條、仿茅草屋頂、小塔樓，以及歪斜的細節。這確實是舊金山灣區與南加州的典型風格——但這個詞也只是籠統的行銷文案，「童話般的魅力」並未傳達任何具體含義。

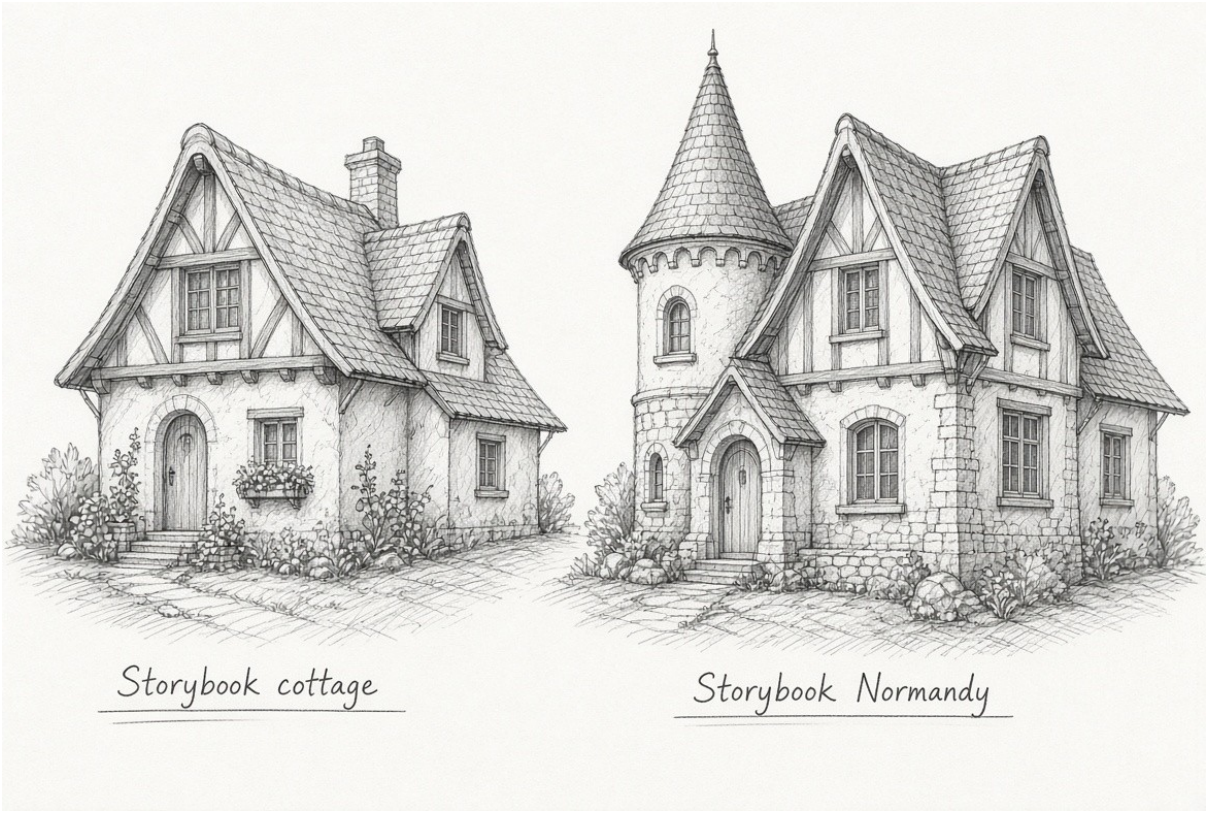


Figure 19: 「童話書風格」體現於居家尺度之中，這也是為何該標籤會與另外兩個標籤重疊的原因。左側的小屋是英式鄉村小屋，其奇思妙想被刻意放大；右側的小屋則借鑒了法國諾曼第風格的塔樓。使這兩者皆具「童話書風格」特質的關鍵，在於刻意營造的戲劇性，而非其設計元素的來源。



Figure 20: 這個成語被詮釋到了極致：波浪狀的人造茅草屋頂、一座小塔樓、一座完全不成比例的煙囪，而且這些元素完全沒有任何結構上的實用性。像這樣的房子十分罕見，通常都是地標；但將這個詞用於行銷則不然。

殖民復興風格 — *1890–1955*

對稱的立面，入口位於中央．古典風格的入口門框．均衡的雙懸窗扇。**請勿與「西班牙殖民復興風格」混淆，兩者僅名稱相同**——請參閱第 12 節。

荷蘭殖民風格 — *1895–1940*

在這個本體論中，僅由「荷蘭殖民風格」所獨有的 **雙坡屋頂**，與源自喬治亞風格的對稱屋頂形式幾乎沒有共同之處，因此被歸為獨立類別。全寬單坡屋頂天窗。

新古典主義 — *1895–1950*

重現古典建築語彙，而非在住宅規模上直接援引：設有柱列與山花的全高門廊，呈現嚴格的對稱性。



Figure 21: 童話般的建築：斯帕德納宅邸（Spadena House），又稱「女巫之家」，位於比佛利山莊。那誇張且下垂的屋頂線條，正是此建築風格的標誌性特徵。照片來源：卡蘿 · M · 海史密斯檔案館，美國國會圖書館，版畫與照片部（LC 編號 2013632128）。

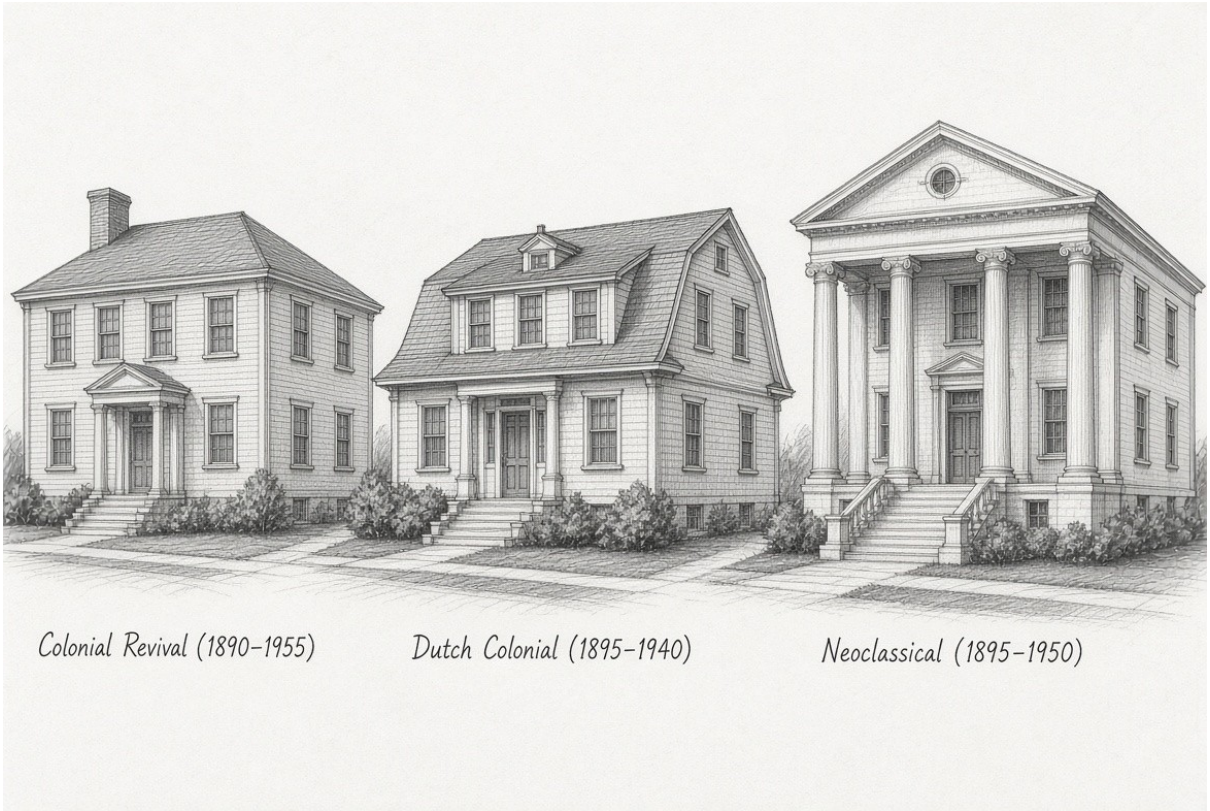


Figure 22: 源自古典風格的三種建築類型，以及區分它們的特徵。這三者皆具備對稱結構與推拉窗；雙坡屋頂是荷蘭殖民風格的標誌，在本分類體系中僅此一類具備此特徵；而門廊的規模則決定了新古典主義的風格。殖民復興風格在住宅尺度上借鑒了這些元素，新古典主義則對其進行了再現。

6.5 源自西班牙的團體「

」

四位手足，刻意不設「傘狀」的母體：他們之間的界線確實存在爭議，而「發明」一個家庭，將會確立一種該領域不認同的分類體系。「托斯卡納」（Tuscan）作為最後提及的，是與他們並列記載的後期地段術語，而非第五位手足。按時間順序來理解，是最清晰的切入點。

傳教復興風格 — 約 *1890* 年—*1915* 年

該組中的 第一種，其詞彙直接源自加利福尼亞的傳教站。比後來的風格更樸實、更早期的。

曲線形狀的護牆—— 鐘樓山牆 · 帶拱廊的門廊或走道 · 光滑的灰泥外牆，具有大片無裝飾的表面 · 四葉形窗戶。

西班牙殖民復興風格 — 約 *1915* 年至 *1940* 年，極為常見

後來那種更廣泛、也遠比「傳教士復興」風格更為精緻的建築語彙，其靈感來源不僅限於傳教站，更汲取了西班牙與拉丁美洲的元素。

白色或米色的灰泥外牆 · 坡度平緩、屋簷外伸較短的紅黏土瓦屋頂 · 拱形開口 · 鍛鐵柵欄與小陽台 · 不对称的體量配置，通常圍繞著一個庭院。



Figure 23: 該流派中的前兩種風格，以及區分清單中最常被忽略的描述。傳教士復興風格（Mission Revival）簡樸樸實，其造型矮牆與未經裝飾的灰泥外牆皆源自傳教站建築本身。西班牙殖民復興風格則是較晚出現且遠為精緻的建築語彙，已取代前者：雕花窗框、鍛鐵飾件，以及非對稱的體量配置。



Figure 24: 西班牙殖民復興風格：蒙特西托的卡薩．德爾．埃雷羅（Casa del Herrero），由喬治．華盛頓．史密斯設計。白色灰泥外牆，低坡度陶瓦屋頂，屋簷外伸幅度較小，設有鍛鐵小陽台及庭院。照片來源：卡蘿．M．海史密斯檔案庫，美國國會圖書館，版畫與照片部（LC 編號 2013634667）。

地中海復興風格 — 約 *1915–1940* 年

風格更為廣泛且兼收並蓄，通常規模較大，融合了義大利與文藝復興時期的元素及西班牙元素。**其與西班牙殖民風格的界線存在爭議且界線模糊**——本文亦無意否認這一點。

蒙特雷 —— *1830* 年代至 *1940* 年代

這是一種獨具加州特色的建築風格，且有兩處建築共享此名。歷史悠久的「*Monterey Colonial*」（1830 年代至 1840 年代）融合了西班牙 / 墨西哥土坯建築技法，並融入英美及新英格蘭風格元素—蒙特雷的「拉金宅邸」（Larkin House）即為其原型。「拉金式建築」（*Monterey Revival*，1920 年代至 1940 年代）則是後期的復興風格，主要由投機建商興建。

一個識別碼即可同時適用於兩者，因為 MLS 資訊幾乎從不區分這兩者，而且在加州，若房源資訊標註為「蒙特雷」，幾乎在所有情況下都指的是「復興風格」。



Figure 25: 該流派中的最後兩種風格。「地中海復興風格」規模較大且更為正式，其設計靈感不僅源自西班牙，也大量汲取了義大利與文藝復興時期的元素：例如帶拱廊的露台、欄杆以及對稱設計。蒙特雷復興風格則以一項特徵為標誌，即在整體上屬英美風格的建築上，設有一座橫跨立面全寬的二樓懸臂式陽台。

托斯卡納 — 約 *1985* 年*–2010* 年

加州風格建築特色。厚實質感的灰泥外牆．堆疊石材飾面．拱形入口．仿古處理．醒目的正面車庫。

之所以將其列為獨立風格，而非歸入地中海風格之下，是因為這是一個獨特的市場時期，模型可以將其與地中海風格分開進行測試；這對於估值而言，比其風格淵源更為重要。



Figure 26: 蒙特雷殖民風格：拉金宅邸（Larkin House），位於蒙特雷，建於 1835 至 1837 年間，即上文所述的原型建築。採用土坯砌造結構，二樓設有橫跨整面牆的陽台。照片：羅伯特 · W · 凱里根，1936 年 5 月 13 日。《美國歷史建築調查》，國會圖書館（HABS CAL,27-MONT,9--2）。



Figure 27: 托斯卡納風格的元素：帶有紋理的灰泥、堆疊石材、瓦片屋頂、拱形開口以及一座塔樓。1985 年至 2010 年間的住宅區建築語彙，將這些元素應用於投機性開發的規模，並增添了醒目的正面車庫—這點在草圖中並未呈現。這種本體論記錄的是時代特徵而非歷史淵源，因為模型所能驗證的正是該時代的特徵。

6.6 現代系列

裝飾藝術風格 — *1925–1940*

垂直強調．階梯式或後退式體量配置．鋸齒狀與人字形裝飾。

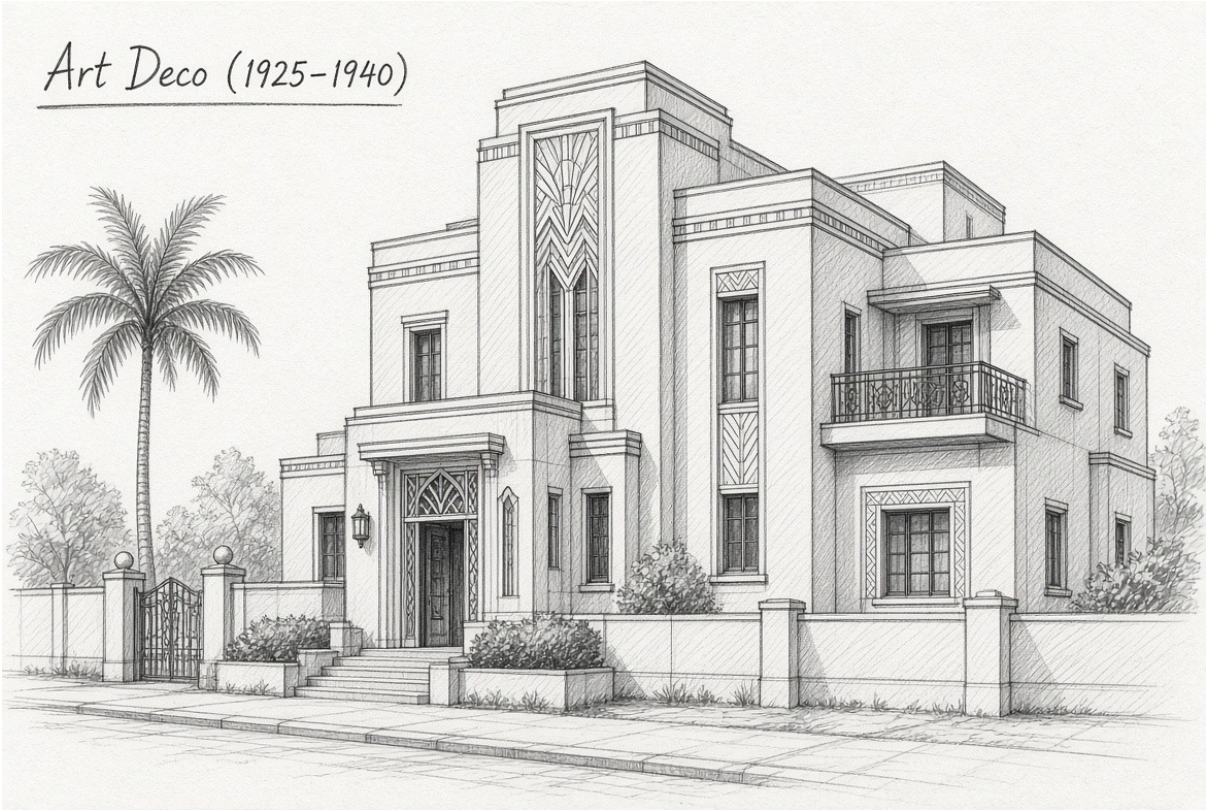


Figure 28: 裝飾藝術風格：建築體量向上延伸，裝飾紋樣則沿垂直方向展開。此處的每個裝飾元素——無論是門楣上的飾條、人字紋，還是放射狀紋樣——都引導視線向上延伸至建築頂端。

流線型現代主義 — *1930–1945*

裝飾藝術風格的水平延續，汲取了遠洋客輪的 **設計元素**。圓潤的角落．水平流線型．玻璃磚、舷窗、管狀欄杆．平頂、光滑的粉彩色灰泥。

這兩種風格常被混為一談，但外觀卻截然不同：裝飾藝術風格（Deco）以垂直線條和裝飾性為特徵，而現代主義（Moderne）則以水平線條和流暢感為特徵。



Figure 29: 流線現代主義（Streamline Moderne），作為水平風格的繼承者：建築轉角呈圓角，飾帶環繞整棟建築，而舷窗與玻璃磚則明確展現了其從航海風格汲取的靈感。

國際風格 — *1930–1960*

透過紐特拉（Neutra）與辛德勒（Schindler）傳入加利福尼亞的歐洲現代主義。平屋頂、無屋簷、無裝飾．光滑連貫的白色牆面．帶狀窗戶與懸臂結構。

刻意不具地域定位——這點使其有別於「海灣傳統」—— 那種以地域主義為導向、以木材為主的風格，也與「中世紀風格」—— 其較晚期且更偏向居家生活的美國發展形態——有所區別。

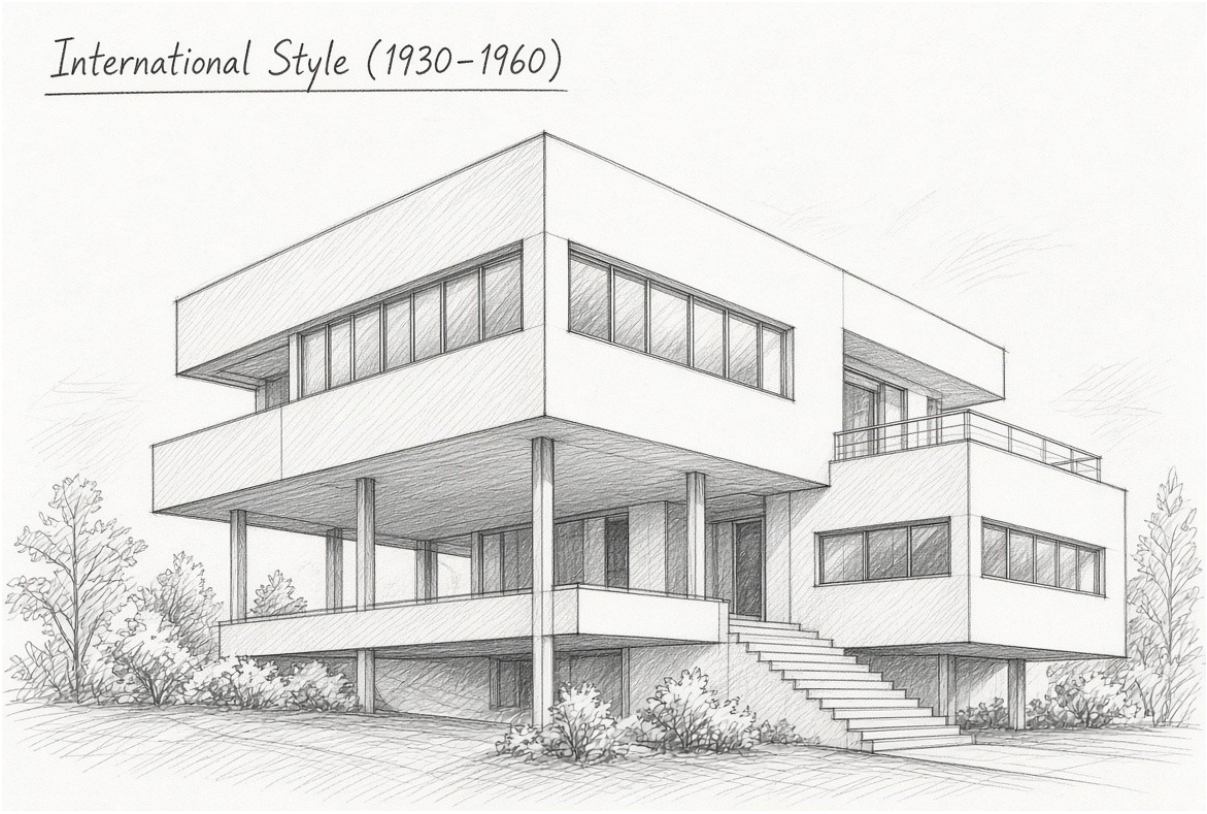


Figure 30: 國際風格傳入加州後的樣貌：平頂無屋簷、一整片無縫的白色平面、帶狀窗戶，以及由柱子支撐的上層樓板。其設計完全未呼應所在場域，這正是其精髓所在。

中世紀現代主義 — *1945–1975*，極為常見

開放式格局．低矮的水平體量．大型玻璃幕牆（通常為落地式）．高側窗．保留外露的柱樑結構．平頂或低坡度屋頂並帶有寬闊的挑簷。

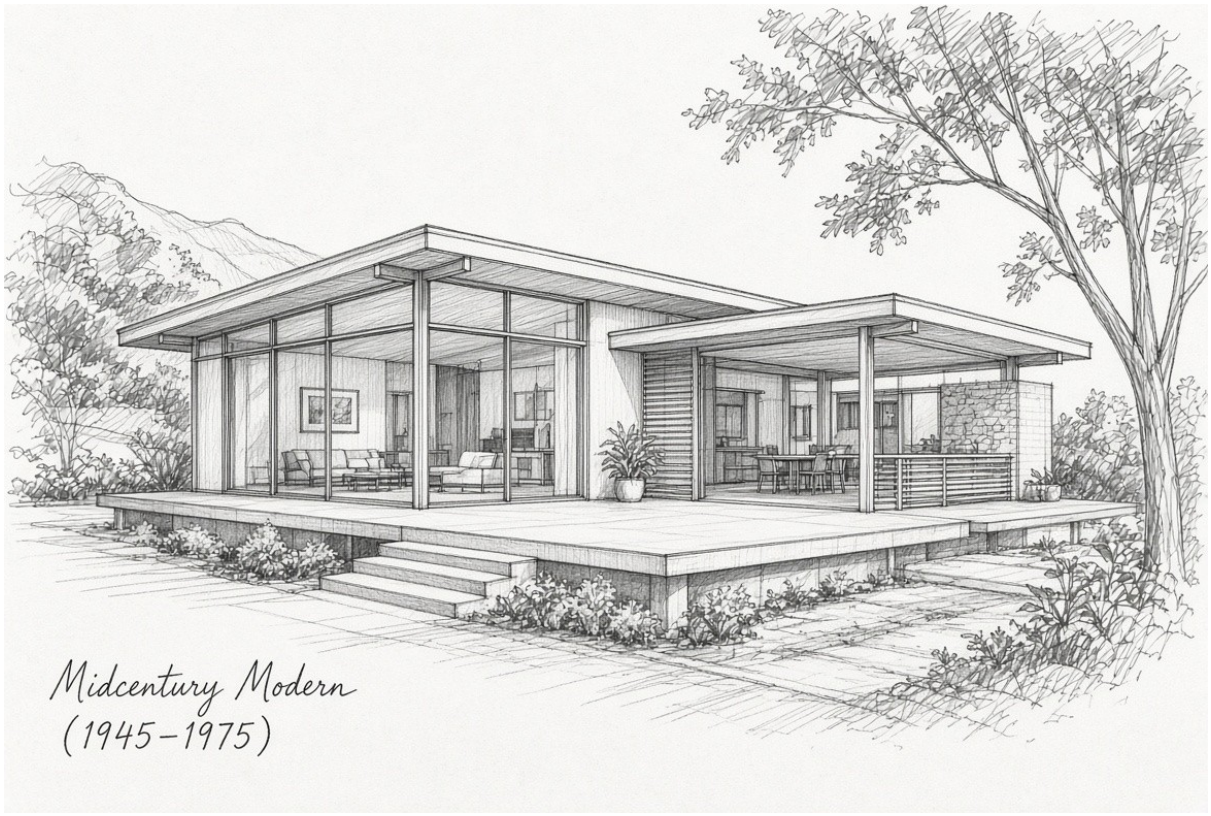


Figure 31: 中世紀現代風格：柱樑結構、落地玻璃窗，以及延伸至同層露台的起居空間。屋頂並非置於頂部的龐大體量，而是由支撐結構托起的薄平面。

Eichler — 1949–1974

約瑟夫·艾克勒（Joseph Eichler）的「地塊現代主義」。嚴格來說，這是一種建築工法而非建築風格，但業界仍將其作為風格分類使用，並使帕洛奧圖、桑尼維爾、聖拉斐爾和沃爾納特克里克的艾克勒住宅價格更高—這已足以成為其在估價本體論中擁有獨立識別碼的理由，無論建築史學家會如何評論。

柱梁結構，梁體外露·面向後方私人後院的落地玻璃窗，前方為素面街道立面·中庭入口·輻射供暖樓板。



Figure 32: 從街道上望去的一棟艾克勒（Eichler）住宅：垂直木板構成的素面外牆、車庫與大門。所有玻璃窗皆向內開，僅能透過開口窺見內部，這也是為何從平面圖與立面圖中皆能辨識出其建築類型。

棚屋風格 — *1960–1985*

數座以不規則角度交會的單坡屋頂．垂直木質壁板．極簡裝飾．刻意呼應場地特質。海牧場（Sea Ranch）是其最傑出的體現，而非其同義詞。



Figure 33: 作為成片住宅的「中世紀現代主義」：由亞歷山大建築公司（Alexander Construction Company）在棕櫚泉建造的一棟住宅。低矮的水平體量、由外露梁樑支撐、延伸至牆體之外的淺折疊屋頂、屏風牆上方的高側窗玻璃、入口處的通風磚板，以及車棚而非車庫；成片住宅的現代主義並非僅有艾克勒（Eichler）的風格。照片來源：卡蘿 · M · 海史密斯檔案館，美國國會圖書館，版畫與照片部（LC 編號 2010630222）。

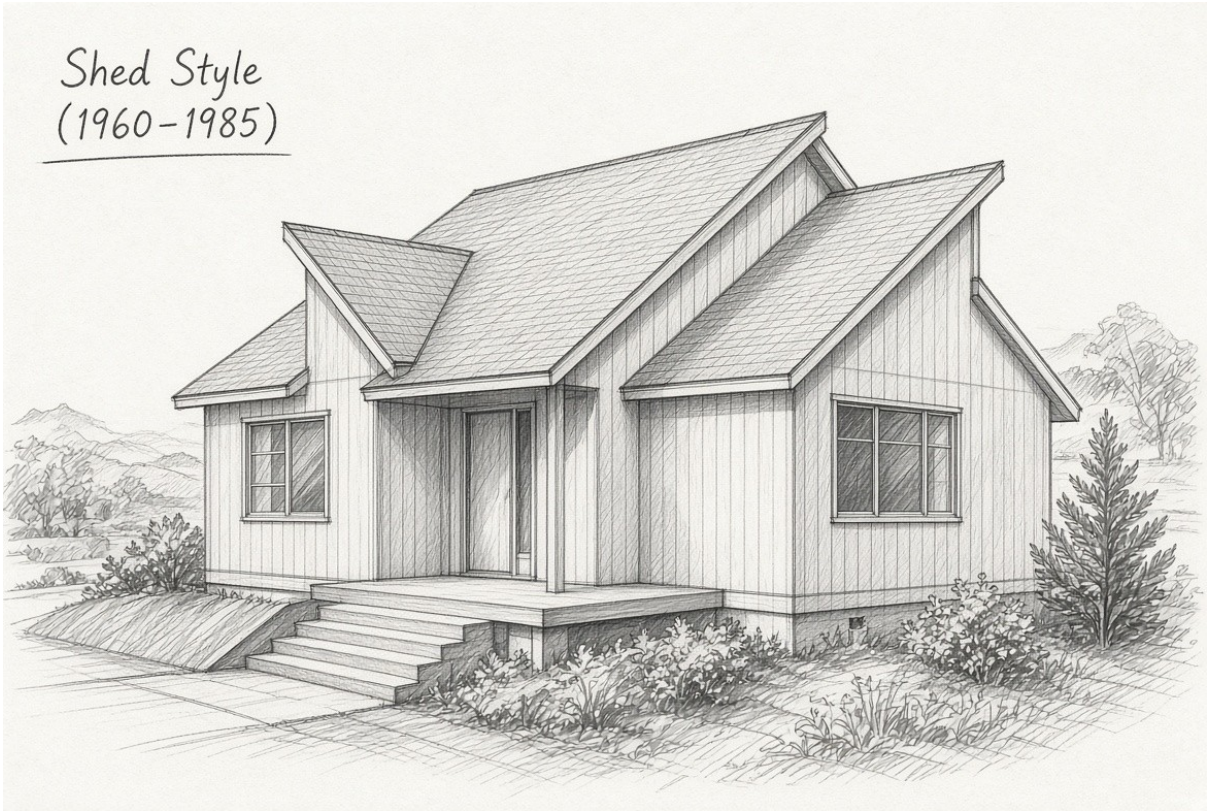


Figure 34: 棚屋風格：單坡屋頂以不同角度相互交錯，覆蓋於垂直木板之上，挑簷較淺，細節處理簡樸。整體構圖即為裝飾；未添加任何裝飾元素。

6.7 戰後本土建築及其後續發展

極簡傳統風格 — *1935–1950* 年，非常常見

這類建築出現在大蕭條後期、戰爭期間及戰後初期，體積緊湊且幾乎沒有裝飾—— **它是戰後大量興建的「牧場式住宅」 的直接前身**，在加州極為常見。由於缺乏華麗感，此風格在大多數風格列表中顯然被忽略了。

體積緊湊，通常為單層建築 · 屋頂坡度較低或中等，屋簷緊貼牆面 · 僅有一個朝前的殘存山牆作為唯一裝飾元素。

> **限制**。這是個房產描述術語。仲介通常會寫「入門級住宅」或「1940 年代小屋」，因此此標記極少會因房源描述文字而觸發，而最好是從結構化資料中推導出來——例如建造年份、小面積、單層建築。

牧場 — *1935–1975*，極為常見

既是風格，也是形式，而這兩者之所以分別記錄，是因為它們是分開的：

	_ 牧場風格	來自「_」牧場
1953 年建成的農場	✓	✓
2020 年當代牧場式建築設計		✓
受牧場風格影響的錯層式住宅	✓	

狹長、低矮、緊貼地面的建築 · 低坡度屋頂配以寬闊屋簷 · 附設面向街道的車庫 · 落地窗 · 室內外空間規劃延伸至後方露台。

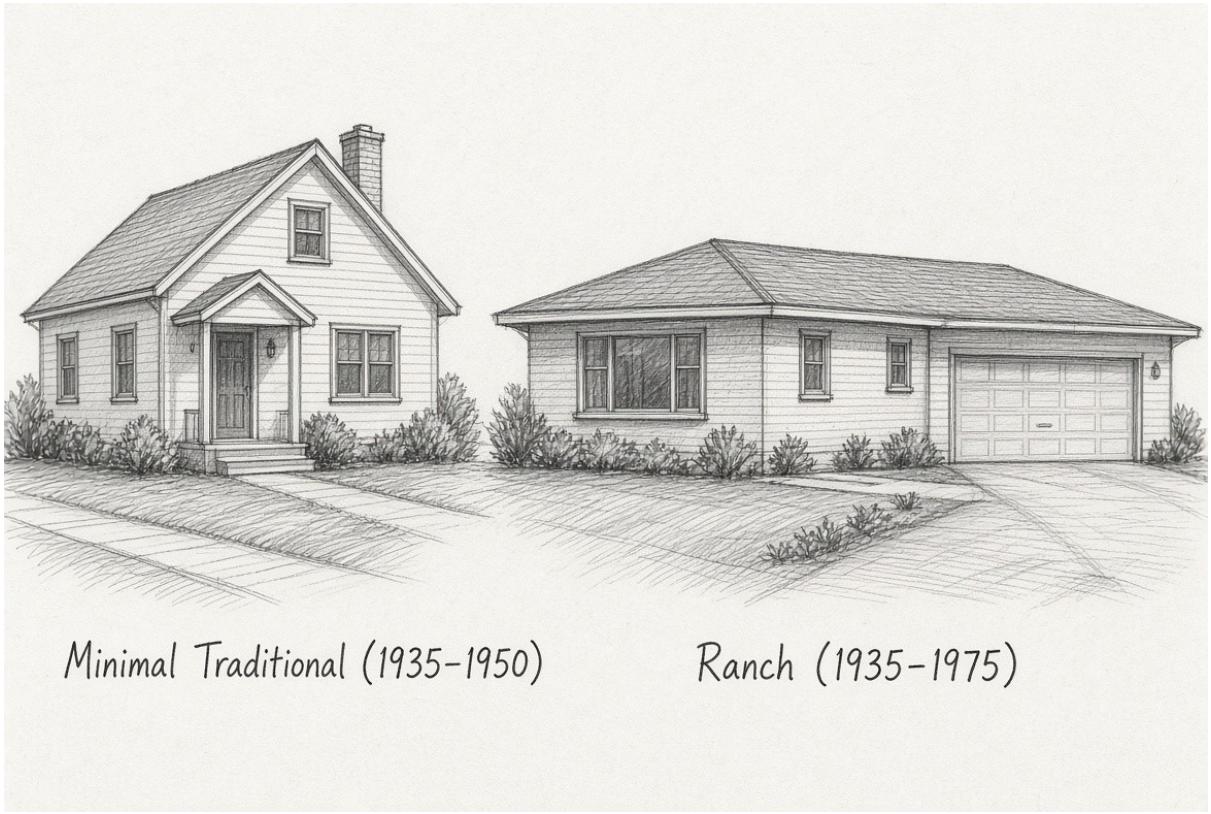


Figure 35: 這兩種風格是加州住宅中最常見的類型，也是在較老舊的郊區中最常被混淆的兩種。極簡傳統風格的建築體積緊湊，屋簷緊貼屋身，並帶有象徵性的山牆；而牧場風格的建築則長而寬，屋簷寬闊，且以附屬車庫為中心進行規劃。

現代農舍風格 — *2010* 年起

一種純正的當代風格語彙，與其借鑒來源的鄉村鄉土形式截然不同。板條外牆，通常為白色或極深色．立縫式金屬屋頂．黑色窗框．寬大簡約的山牆。

一棟建於 1900 年的農舍，僅有形體卻無風格；而 2021 年新建的房屋，通常具備風格，卻從未作為農舍使用過。

新折衷主義 — *1980* 年起，十分常見

這類郊區建築融合了歷史元素，卻未偏重其中任何一種：單一立面上呈現多種復興風格的片段、混合式外牆飾面，以及醒目的突出車庫。這遠比將所有建於 1980 年之後的建築統稱為「當代風格」要好得多。

限制。經紀人從不使用這個詞，因此它實際上只會出現在交易或估價文件中。



Figure 36: 這兩種新興風格，以及區分它們的對比特徵。「現代農舍風」堅持採用一種克制的設計語彙：板條牆、金屬屋頂、簡約的山牆。「新折衷主義」則同時借鑒多種元素，卻不拘泥於任何一種，這是一種定義，而非批評。

當代 — *1960* 年起，非常常見

設計應著重體現 **建築竣工當時**流行的建築語彙，而非拘泥於歷史復興風格。

這個術語的定義在建造當下即已確立：意指 當時的風格。一棟建於 1975 年的加州住宅，正確地應被歸類為「當代風格」，且不會因歲月流逝而失去此屬性。一棟「當代風格」的住宅也可能借鑒歷史元素，因此「不採用歷史語彙」這種解讀未免過於嚴苛。

7 表單

五個，而且其中沒有一個暗示某種風格。

form	定義
`bungalow`	低矮、緊湊，為一層或一層半，通常設有醒目的前廊
`foursquare`	方正的兩層立方體建築，低矮的四坡屋頂中央設有天窗，全寬門廊，每層設有四間房間
`ranch`	狹長、低矮、單層建築
`farmhouse`	鄉村傳統建築形式——簡約的雙坡屋頂結構，通常附有門廊，並有後來的增建部分
`hacienda`	庭院式平面圖：單層建築，格局開闊，各房間環繞著一個開放式庭院

`hacienda` 是刻意放在這個軸線上的。在加州房產資訊系統（MLS）的描述中，這個詞幾乎代表任何帶有模糊西班牙風格且佔地遼闊的事物，因此並未帶有任何風格上的暗示。

8 詳情請見

這四十四面旗幟的選取標準在於 **區分能力，而非完整性**。曾考慮過 `stucco` 和 `low-pitched roof`，但最終被排除：這些旗幟在加州幾乎隨處可見，加入後只會增加雜訊而非提供有效資訊。屋頂形狀是例外，並已列入記錄：山牆屋頂的常見程度幾乎與抹灰牆相當，但權重機制已對此加以處理，賦予其四分之一分的權重；而由某種風格所獨有的雙坡屋頂，則佔有整整一分。

group	詳情請見
藝術與工藝	外露的 _ 屋架、箱型 _ 樑、寬 _ 英吋、錐形 _ 柱、深 _ 屋簷、膝部 _ 支撐桿、河石 _、石砌 _ 橋墩、分隔式 _ 燈具、藝術 _ 玻璃、護牆板、窗台 _ 座椅
維多利亞式的	轉塔、魚鱗狀 _ 屋瓦、柱頭雕花、帶托架 _ 檐口、環繞式 _ 門廊、凸窗 _、暗門 _、曼薩爾式 _ 屋頂
都鐸風格 / 童話書風格	半 _ 式支撐結構
西班牙語 / 傳教 / 蒙特雷	黏土 _ 瓦片 _ 屋頂，傳教士風格 _ 護牆、拱廊、拱形 _ 開口、鍛造 _ 鐵、庭院、二樓 _ 層 _ 陽台、土坯
現代	樑 _ 及 _、中庭、地板 _ 至 _、天花板 _、玻璃、高側窗 _、樓板、帶狀結構 _、窗戶、玻璃 _、砌塊
外牆板與屋頂形狀	木板 _ 與 _ 板條、木瓦 _ 外牆板、棚屋 _ 屋頂、山牆 _ 屋頂、四坡屋頂 _ 屋頂、雙坡屋頂 _ 屋頂、貓滑式屋頂 _ 屋頂、車棚 _ 車棚

8.1 細節是證據，而非證明

這是本本體中最重要的一條規則。**任何細節都不會設定「風格標記」或「表單標記」**—唯有一項例外：單詞「*gambrel*」也會設定「`style_dutch_colonial`」—因為各風格之間共享相同的詞彙：

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

若一項備註列出五項維多利亞時代的細節，卻未指明任何風格，則該備註的風格標記將設 為零。這些細節是否構成某種風格，屬於主觀判斷，而本程序將此判斷權交由估價工程師（VE）決定——但關於如何評估觀察到的細節的章節中，已說明具體做法。

9 關聯性，以及每種關聯所授予的授權範圍

該本體記錄了六種關係，其中僅有一種允許推論。這種區別正是整個設計的安全特性。

關係	關於授權的推論？	範例
expresses	是 — 遏制	craftsman → arts_and_crafts
influenced_by	不	prairie ← arts_and_crafts
related	不	sea_ranch ↔ shed_style
typical_form	不	craftsman ~ bungalow
typical_detail	不	craftsman ~ exposed_rafters
confused_with	不	english_cottage ↔ tudor

在這些例子中：→ 表示（包含於）；← 受……影響；↔ 無論哪種情況；~ 通常具有……；

共有七條「包圍」規則，每一條都將 一種風格與一種動作相互對應。不存在風格與風格之間的「包圍」關係：

```
movement_arts_and_crafts     style_craftsman
                               (prairie is influence only)

movement_victorian         style_queen_anne
                             style_italianate
                             style_stick

movement_bay_tradition       style_first_bay_tradition
                             style_second_bay_tradition
                             style_sea_ranch
```

10 查詢本體

這些程式都會在載入 architectural_styles.pl 之後執行。

完整的紀錄

```
?- describe(english_cottage).
english_cottage  [style]
```

```
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

什麼能體現一種運動

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

某一年正在興建什麼

```
?- era(1925, S).
```

某個細節能證明什麼，以及某種風格的細節表現是什麼

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

哪些組合會被搞混

```
?- confusable(A, B).
```

編輯完本體後請加以檢查

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` 驗證八項結構不變式——每種風格皆有其定義與時期；每個包含關係的父節點皆為「運動」，而每個子節點皆為「風格」；每個被引用的細節與形式皆確實存在；沒有任何項目同時屬於「風格」與「運動」。請於任何編輯完成後執行此程序。

11 權衡觀察到的細節

> 本程式中没有任何部分會「讀取」照片。它既沒有視覺模型，也沒有特徵偵測器。下方的輸入是一份細節名稱清單 ，由 一位實際觀察過該房屋或其照片，並決定自己所見內容 的人所輸入。本體論的貢獻在於後續的演算：給定一組被觀察到的細節，該證據應如何分配給能夠解釋這些細節的各種風格。

這項劃分正是有用的部分，因為這正是估價師平時只能在腦海中進行、卻無法向任何人展示的步驟。根據從一棟房屋的多張照片中觀察到的細節：

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
   70.0%   craftsman
   20.0%   prairie
   10.0%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       3.5000
   bay_tradition         0.5000
```

請理解為：主要為「工匠風格」（*Craftsman*），其餘 *30%* 則由「草原風格」（*Prairie*）與「第一灣傳統」（*First Bay Tradition*）分佔。這兩者均不屬於「工藝美術運動」（Arts and Crafts）：據記載，「草原風格」雖受該運動影響，「第一灣傳統」則隸屬於「灣區傳統」（Bay Tradition），因此下方分類下的運動支持度統計中，僅將「工匠風格」所佔的比例計入「工藝美術運動」的份額。運動支持度以權重分計：這五項細節總計佔五分，其中「工匠風格」佔 3.5 分，相當於其 70%。

11.1 權重計算方式

特異性是計算出來的，而非宣告的。某種風格所主張的某個細節具有區分性；若六種風格都主張同一個細節，其區分性便微乎其微。其權重是主張該細節的風格數量的倒數，且會自動從 `typical_detail/2` 中產生，無需手動調整表格：

詳情	聲稱由……提出	重量
`tapered_columns`	僅限工匠	1.00
`deep_eaves`	工匠，大草原	0.50
`bay_window`	四種維多利亞風格	0.25

這點對論證的合理性至關重要。沒有任何係數會讓人指責 VE 進行了擬合：唯一的輸入變數僅是哪些細節屬於哪些風格，而任何分歧都僅涉及 **某個事實、某個位置**，這會以透明的方式改變計算結果。

11.2 當其拒絕就

一案作出裁決時

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).

observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
evidence divides as:
   37.5%   prairie
   37.5%   craftsman
```

```
   12.5%   international
   12.5%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       1.5000
   bay_tradition         0.5000
```

平手，這也是理所當然的。綜合來看，這四項細節並無法將「工匠風格」與「草原風格」區分開來：其中兩項是共通的，而另外兩項則各指向一方—本體論已明確指出，「草原風格」在細節處理上與「工匠風格」有許多共通之處。一個「黑盒」分類器本可以選定其中一項，並給出一個高可信度的結果。這告訴視覺工程師（VE），照片中並未包含足以區分的證據，並由此推知應拍攝哪些內容：屋頂形式與體量，這正是兩者實際上有所不同的地方。另外兩項較小的共通點，則分別來自與另一種風格共享的細節：帶狀窗與國際風格，以及外露椽子與「第一灣傳統」。

11.3 證據的份額不等同於機率

輸出結果說明了所觀察到的細節如何 分配到各種可能解釋其成因的風格之中。這是一個客觀的陳述，與「校準機率」不同——後者必須源自基於真實照片所擬合的模型。這是此類模型所依賴的邏輯層面，而非其替代品。

倘若要建構 一套視覺系統，它必須具備以下三項 功能。首先，需要一個能辨識照片中每個細節的程式。其次，必須對其評分進行驗證，以確保針對每個細節，在評分為約 0.8 的房屋中，該細節約有 80% 的機率存在。第三，該系統必須以類似於未來將呈現的照片進行訓練。目前這些條件皆不具備。本體論（ontology）是刻意被視為問題中較為簡單的一半。

12 為何「風格」一詞會造成誤解，以及該程式如何解決這個問題

加州房源說明中充斥著用來 修飾房屋以外事物的風格化詞彙。若僅憑直覺進行詞彙匹配，這些情況無一能正確處理，而在開發過程中，每一項都曾造成實際的失敗：

```
"Craftsman quality throughout."        workmanship
"Colonial doors and trim."             a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."     the weather
"Contemporary living at its finest."   marketing
"Ranch lifestyle in the country."      not a house
"Quiet mid-century neighborhood."      the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."      next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."             a school district
"Home on Prairie Street."              a street
"Tudor Drive location."                a street
"A home with storybook charm."         puffery
"Spanish tile roof."                   a roofing material
"Drive to Monterey Bay in an hour."    a bay
```

現在它們全都不會產生任何風格標誌。這種錯誤具有通用性——即一個風格詞後接一個非「house」類別的名詞——因此檢查機制也具有通用性：僅使用一份非「house」類別名詞清單來處理每個未修飾的風格詞，而非針對每種風格分別設定特殊情況。

目前採用了三種防護機制：

guard	範例
下一個詞是非「house」類的名詞	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`
前一個詞會改變意思	`Spanish` 殖民時期、`Sea` 牧場、`horse` 牧場
該詞彙已被完全移除	`mission` — 先有街區、街道與聖人，然後才有一種風格

`"Spanish tile roof"` 這點值得特別說明。由於 `Spanish` 正在修改屋頂材料，因此風格標誌被抑制——但 `detail_clay_tile_roof` 仍會觸發，因此即使未聲明該風格，相關證據仍會被保留。

13 已知限制與爭議點

之所以將這些內容記錄在此而非隱藏起來，是因為熟悉該領域的讀者總會找到它們。

`victorian` **這是一個時代，而非一種運動**。由於缺乏第五軸，它被歸類於運動軸上。業界慣常將其視為一種風格；但它並非如此。

「草原風格」被記錄為「受影響」，而非「涵蓋」。關於「草原學派」是否屬於「工藝美術運動」，學界尚有爭議：賴特是芝加哥工藝美術協會的創始成員之一。本本體論將「草原風格」記錄為受該運動影響，而非體現該運動，因此「草原風格」的標誌從未宣稱代表「工藝美術運動」。

西班牙風格群組並無統籌框架。「傳教風格」、「西班牙殖民風格」、「地中海風格」與「蒙特雷風格」實為同源風格，因為它們的界定範圍確實存在爭議。若強行設定一個「母風格」，將是強行推行一種業界並未認同的分類體系。

`monterey` **將兩種風格**——1830 年代的殖民風格與 1920 年代的復興風格 ——**混為一談**，因為 MLS 的描述也是如此。

`eichler` **這是一種建築風格，而非設計風格**。之所以將其列入，是因為房地產業界將其視為一種風格，且在帕洛奧圖、桑尼維爾、聖拉斐爾和沃爾納特克里克等地，艾克勒（Eichler）風格的房產通常能賣出更高價格。

有兩項標記幾乎不會從房源描述中觸發—— `minimal_traditional` 以及 `neo_eclectic`，這兩者是房產維護與交易術語，仲介通常不會在描述中寫出。這兩項標記最好從結構化資料中衍生出來。

`bay_window` **在舊金山，這種建築風格可能因過於常見而缺乏參考價值**，因為在那裡，維多利亞式和愛德華式建築幾乎隨處可見。此風格仍被保留下來，用以與「牧場式」建築形成對比，並已標記待審查。

評分範圍僅涵蓋具備已記錄細節的建築風格。七種風格—— 殖民復興、新古典主義、托斯卡納、裝飾藝術、牧場風格、新折衷主義及當代風格——在本體論中並無典型細節，因此任何一組觀察到的細節都無法將其歸類；而這七種風格中有五種在加州相當常見或極為常見。有七項細節標記未被任何建築風格所聲稱，且不具權重。因此，證據的分配是針對本本體所能評分的建築風格之間進行的劃分，而非針對全部三十三種風格。同樣地，混淆配對是指迄今為止在實務中所遇見的：有十九種建築風格未出現在任何混淆配對中，這記錄的是資料的缺失，而非混淆的缺失。

仍未涵蓋：維多利亞風格體系中的第二帝國風格與哥德復興風格；貝葉斯藝術風格與義大利文藝復興風格；以及在建築形式軸線上，錯層式住宅、聯排別墅、雙層公寓、小木屋、A 字形屋頂住宅與閣樓。

14 尋找插圖

本文中的鉛筆素描係由 Grok 根據編輯指示，專為本文所生成。這些素描屬於 **某種風格的示意圖，而非特定建築物的記錄**。若素描上標有建築師姓名，則代表該建築師的典型風格，而非其實際建造的建築；且其中任何內容均不應被解讀為現有房產的文件記錄。生成圖像在細節

上可能出現錯誤，這是照片所不會有的：每幅圖像均已與其所說明的描述進行比對，而素描與文字之間唯一存在差異之處—即托斯卡納別墅，該處省略了該區塊風格所定義的面向正面的車庫—已在圖說中註明。

至於這些照片則另當別論。它們的選取不僅基於所呈現的內容，更基於其版權狀況，且均來自國會圖書館的兩個收藏系列。

HABS——即國會圖書館轄下的「美國歷史建築調查」，是可公開使用的圖片中最可靠的來源：明確屬於公有領域、高解析度、由專業攝影師拍攝，且專門用於記錄建築。

- 美國國會圖書館，HABS/HAER/HALS 收藏集（地址詳見參考文獻）

卡蘿・M・海史密斯檔案庫則是其彩色對應部分：這些是自 1980 年起在全美各地拍攝的建築物照片，由攝影師捐贈給圖書館，而圖書館方面並未記載任何已知的出版限制。

至於《國家名錄》提名照片，情況則有所不同。這些照片通常是由州或地方的文物保護人員提供，而非聯邦政府僱員，因此美國國家公園管理局（NPS）會援引其自身的內容與版權指引，而非將相關文件宣告為公有領域。這些照片雖是極佳的研究資料，卻也是具風險的出版素材。

本研究背後所採用的文獻庫工具亦反映了這種區分。每張照片皆附有 `rights_status` 連結，預設網址為 `unknown`，而 `publishable_photos` 檢視頁面僅在確認圖片來源標註完整且符合要求時，才會允許該圖片顯示。任何 因遺漏 而導致的內容均不得發布。本文中的六張照片均通過了此項檢驗。

15 軟體可用性

程式檔案及其測試案例已隨本文發布，並作為獨立下載檔（*Prolog code (zip)*）置於文章頁面中。該本體是一個單一的 Prolog 檔案，不依賴 Prolog 系統本身以外的任何元件：它使用標準清單函式庫，而在 Scryer 環境下則會使用另外兩個標準函式庫（詳見下文）。本文中展示的每項查詢與輸出均已在 SWI-Prolog 環境下經過驗證。測試套件以及列印出的 `check`、`describe` 和 `report` 範例，亦分別在 Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.)（該本體最初是針對此系統編寫的）以及 Scryer Prolog 環境下執行，這三個系統所產出的文字內容完全一致。事實、關係與查詢謂詞均採用標準的 ISO 規格 Prolog 語法。這三個輸出謂詞— `describe/1`、`check/0` 及 `report/1`—分別使用 `format/2` 與 `forall/2`，這兩者並非 ISO 標準：Trealla 與 SWI-Prolog 已將其內建，而 Scryer 則將其存放於兩個函式庫中，當檔案載入時會自動載入這些函式庫（若其存在）。這兩份檔案均收錄於本文末尾：完整的本體收錄於附錄 A ，而語法中的架構部分則收錄於附錄 B 。

該本體隨附一套包含 50 個測試案例的測試套件，涵蓋其結構不變量、查詢謂詞以及評分機制：本文中列出的權重、屋頂形狀區分以及兩類證據分類均在該測試套件中被驗證，因此，任何會導致印刷圖表失真的本體變更，都將首先在測試中失敗。這些測試避開了列印謂詞，並在 Trealla、SWI-Prolog 及 Scryer Prolog 環境下均通過測試。

檔案	這是什麼
`architectural_styles.pl`	本體論：定義、關係、評分
`mls_remarks.pl`	語法：輸入文字，輸出欄位

16 資料來源

此處的定義遵循標準的美國風格指南，並參照加利福尼亞州的實務。McAlester (2013) 是其他定義所參照的基準，該書對建築形式以及自由經典的安妮女王風格的論述，正是本處將「形式」與「風格」區分開來的基礎。Whiffen (1969) 是關於同一主題的較早學術論述；Poppeliers and Chambers (2003) 及 Blumenson (1981) 則是估價師最可能隨手可得的簡明圖解指南，而其中所使用的術語正是最終出現在房產刊登文案中的內容。

關於加州相關內容，本文參考了以下資料來源：Kirker (1960) （關於十九世紀建築風格）、Longstreth (1983) （關於「海灣傳統」及其第一代建築）、Winter (1980) （關於平房），以及

Gebhard and Winter (2003) （關於南加州的時期復興風格及源自西班牙的建築）。關於牧場風格建築，本文從其歷史的兩端進行了考證：May (1946) 記錄了該建築當初出售時的樣貌，而 Hess (2004) 則呈現了其現今的樣貌。

將建築風格作為資料欄位而非散文進行記錄的做法，遵循《國家名錄》(National Register)：National Park Service (1997a) 說明風格聲明須包含的內容、National Park Service (1997b) 說明登記表所要求的建築分類，以及 Ames and McClelland (2002) 關於戰後住宅開發的內容，此處的「本土風格」分類即源自於此。蓋蒂基金會的 J. Paul Getty Trust (n.d.) 是現存最接近的風格與時期受控詞彙表；其涵蓋範圍比解讀名錄所需的更廣且更淺，且未區分本文所使用的四個軸線。

這些照片來自美國國會圖書館：HABS (Library of Congress n.d.[b]) 以及卡蘿・M・海斯密斯檔案館 (Library of Congress n.d.[a])。

References

Ames, David L. and Linda Flint McClelland (2002). *Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places*. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). *Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945*. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David and Robert Winter (2003). *An Architectural Guidebook to Los Angeles*. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). *The Ranch House*. New York: Harry N. Abrams.

J. Paul Getty Trust (n.d.). *Art and Architecture Thesaurus Online*. Getty Research Institute. URL: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (visited on 09/18/2026).

Kirker, Harold (1960). *California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century*. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.

Library of Congress (n.d.[a]). *Carol M. Highsmith Archive*. URL: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (visited on 09/18/2026).

— (n.d.[b]). *Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey*. URL: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (visited on 09/18/2026).

Longstreth, Richard W. (1983). *On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century*. New York and Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation and MIT Press.

May, Cliff (1946). *Sunset Western Ranch Houses*. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.

McAlester, Virginia Savage (2013). *A Field Guide to American Houses*. 2nd ed. New York: Alfred A. Knopf.

National Park Service (1997a). *How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

— (1997b). *How to Complete the National Register Registration Form*. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Poppeliers, John C. and S. Allen Chambers (2003). *What Style Is It? A Guide to American Architecture*. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons.

Trealla Prolog contributors (n.d.). *Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter*. MIT license. URL: https://github.com/trealla-prolog/trealla (visited on 09/18/2026).

Whiffen, Marcus (1969). *American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.

Winter, Robert (1980). *The California Bungalow*. Los Angeles: Hennessey and Ingalls.

A 本體論：`architectural_styles.pl`

這是本文所述的知識庫，完整轉載自該期刊物付印時的版本。該知識庫曾在 Trealla、SWI-Prolog 及 Scryer Prolog 環境下運行，僅需標準清單函式庫；若在 Scryer 環境下運行，則還需「軟體可用性」一節中所述的另外兩個標準函式庫。第 827 行以及第 848–849 行的註解暗示存在一種表達「工藝美術」風格的第二種樣式；實際上並不存在此樣式（參見第11 節）。

Prolog 程式碼清單對照表

原子屬於程式碼，各版本完全相同；本表將其與正文對應。

原子	類別	含義
`arts_and_crafts`	運動	19 世紀末的英國設計運動，旨在反對華麗的維多利亞式設計與大量生產的工業建築。
`bay_tradition`	運動	橫跨三代的灣區地方傳統：未上漆的紅木或雪松，以及順應地勢而非特定風格的隨性設計……
`victorian`	運動	一個在美國房地產及古蹟保存領域深具影響力的家族，涵蓋多種華麗且如畫般的住宅風格，時間跨度約為 1840 年至 1910 年；位於加州……
`art_deco`	樣式	幾何、垂直、裝飾性的現代主義。
`colonial`	樣式	美國殖民復興風格：對稱、具古典細節，源自喬治亞風格與聯邦風格的先例。
`contemporary`	樣式	設計應著重於「建造當時」盛行的建築語彙，而非拘泥於歷史復興風格。
`craftsman`	樣式	這是一種與「工藝美術運動」最密切相關的美國建築風格，在加州最常見的體現形式即是「工匠風格平房」。
`dutch_colonial`	樣式	其視覺特徵足夠鮮明，足以使其有別於「殖民復興風格」：雙坡屋頂極具辨識度，且與對稱的……幾乎毫無共通之處……
`edwardian`	樣式	舊金山灣區用以指稱 20 世紀初住宅建築的房地產與古蹟保存術語，特別是舊金山約 1900 至 1920 年間的建築。
`eichler`	樣式	約瑟夫．艾克勒的「地塊式現代主義」。
`english_cottage`	樣式	一座小巧、不對稱且風景如畫的復古風格建築，常被誤稱為都鐸式建築。
`first_bay_tradition`	樣式	第一代灣區建築家——伯納德．梅貝克、厄內斯特．考克斯海德、威利斯．波爾克，以及茱莉亞．摩根的部分作品。
`french_normandy`	樣式	法式復興風格，亦稱法式諾曼第風格或法式折衷風格。
`international`	樣式	歐洲現代主義透過紐特拉、辛德勒及其追隨者傳入加州。
`italianate`	樣式	在舊金山非常常見，特別是在米慎區（Mission）和西擴區（Western Addition）那些正面平整且帶有傾斜凸窗的排屋中。
`mediterranean`	樣式	地中海復興風格：比西班牙殖民風格更為寬廣且兼收並蓄，通常規模更大，並融合了義大利與文藝復興時期的元素與西班牙元素。
`midcentury`	樣式	戰後美國的現代主義發展：相較於「國際風格」，其風格更柔和、更注重居家生活，且更注重建材的運用，並以大規模開發的方式興建……
`minimal_traditional`	樣式	大蕭條後期、戰爭期間及戰後初期那類結構緊湊、幾乎毫無裝飾的住宅——正是戰後大規模住宅興建的直接前身……
`mission`	樣式	傳教士復興風格：該系列中的「首款」，其設計語彙直接源自加州傳教站。
`modern_farmhouse`	樣式	一種真正的當代風格語彙，與其借鑒的鄉村方言形式截然不同。
`monterey`	樣式	這既充滿加州特色，又是兩樣同名的事物。
`neo_eclectic`	樣式	這是一部融合了歷史元素的郊區題材作品，卻未偏重其中任何一種。
`neoclassical`	樣式	它重現了古典風格的元素，而非在本土層面上直接引用，這正是它與「殖民復興風格」的區別所在。
`prairie`	樣式	源自萊特（Wright）的中西部風格，與工藝美術風格（Craftsman）同時期，且在細節處理上多有相似之處。
`queen_anne`	樣式	這是最為人熟知的維多利亞式建築亞類型，而在舊金山，當人們未加說明地提到「維多利亞式」時，通常指的正是這種風格。
`ranch`	樣式	建築形式：狹長、低矮、單層。
`sea_ranch`	樣式	第三代，以索諾瑪海岸開發案命名：約瑟夫．埃舍里克（Joseph Esherick）與 MLTW ——查爾斯．摩爾（Charles Moore）、唐林．林登（Donlyn Lyndon）、威廉．特恩布爾（William Turnbull）、理查德……
`second_bay_tradition`	樣式	第二代——威廉．沃斯特、加德納．戴利、約瑟夫．埃舍里克。
`shed_style`	樣式	多個以相對角度傾斜的單坡屋頂，覆蓋於不對稱的建築體量之上。

原子	類別	含義
shingle	樣式	一層連續的木瓦外牆覆蓋在不規則的體量上，使細節服從於表面。
spanish_colonial	樣式	西班牙殖民復興風格：繼「傳教士復興風格」之後出現的、更晚期、範圍更廣且遠為精緻的建築語彙，其設計靈感源自西班牙與拉丁美洲……
stick	樣式	「Stick」與「Stick-Eastlake」：運用垂直與斜向木板，以凸顯——或裝飾——其下方的框架。
storybook	樣式	一種刻意帶有奇幻風格的復古風格，有時也被稱為「童話書都鐸風格」或「漢賽爾與葛蕾特風格」。
streamline_moderne	樣式	作為裝飾藝術風格的水平延續，其設計靈感源自遠洋客輪與空氣動力學。
tudor	樣式	都鐸復興風格。
tuscan	樣式	約 1985 年至 2010 年間的加州地段用語。
bungalow	形制	A 型：低矮、緊湊，為一層或一層半，通常設有醒目的前廊。
farmhouse	形制	A 形式：鄉村傳統建築形式——簡約的雙坡屋頂結構，通常附有門廊，並常有後來的增建部分。
foursquare	形制	美式四方屋（American Foursquare），約 1895–1930 年：方正的兩層立方體建築，低矮的四坡屋頂中央設有天窗，全寬門廊，每層設有四間房間。
hacienda	形制	這首先是一份庭院平面圖：單層建築，格局開闊，各房間環繞著一個開放式庭院而佈局。

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

/* architectural_styles.pl — the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow   is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
     describe(+Id)              print a full record
     styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
     confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
     era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
     axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
```

```
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ============================================================
   AXES
   ============================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a
↪  style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ============================================================
   MOVEMENTS
   ============================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
```

```
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

/* ============================================================
   STYLES — Arts and Crafts line
   ============================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial
↪  porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker
↪  brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES — Bay Area regional line
```

```
   ============================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or
↪  descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES — the Victorian family
   ============================================================ */

```

```
style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall
↪  plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or
↪  transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).
```

```
/* ============================================================
   STYLES — Period Revival
   ============================================================ */

style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the
↪  entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).

style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from
↪  Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
```

```
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much
↪  steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES — the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ============================================================ */

style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).

style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
```

```
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins,
↪  arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the
↪  facade').
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES — Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
```

```
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).

style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
```

```
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).

style(shed_style).
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES — post-war vernacular and after
   ============================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
```

```
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ============================================================
   FORMS — the shape of the building, independent of style
   ============================================================ */

form(bungalow).
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).

form(ranch).
definition(ranch,
  'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
shape.').
prevalence(ranch, california, very_common).

form(farmhouse).
definition(farmhouse,
  'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
vocabulary that borrows from it.').
prevalence(farmhouse, california, common).
```

```
686
687 form(hacienda).
688 definition(hacienda,
689   'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
690 arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
691 California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
692 sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
693 prevalence(hacienda, california, uncommon).
694
695 /* ============================================================
696    DETAILS — evidence, never proof
697    ============================================================ */
698
699 detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
700 detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
701 detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
702 detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
703 detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
704 detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
705 detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
706 detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
707 detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
708 detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
709 detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
710 detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
711 detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
712 /* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
713    there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
714    other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
715    is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
716    the commonest roof in the state. */
717 detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
718 detail(catslide_roof).
719 detail(porte_cochere).
720
721 /* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
722 typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
723 typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
724 typical_detail(tudor, gable_roof).
725 typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
726 typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
727 typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
728 typical_detail(prairie, hipped_roof).
729 typical_detail(craftsman, gable_roof).
730 typical_detail(queen_anne, gable_roof).
731 typical_detail(storybook, catslide_roof).
732 typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).
733
734 /* ============================================================
735    QUERIES
736    ============================================================ */
737
738 /* the styles expressing a movement */
739 styles_of(Movement, Styles) :-
740     movement(Movement),
741     findall(S, expresses(S, Movement), Styles).
742
743 /* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
744 confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
745 confusable(A, B) :- confused_with(B, A).
746
747 /* styles current in a given year */
748 era(Year, Styles) :-
749     findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
750             Styles).
```

```
751
752 /* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
753    styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
754    flag in the parser. */
755 evidence_for(Style, Details) :-
756     findall(D, typical_detail(Style, D), Details).
757
758 /* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
759    the point */
760 evidence_of(Detail, Styles) :-
761     detail(Detail),
762     findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).
763
764 /* ---------- printing ---------- */
765
766 describe(Id) :-
767     axis_of(Id, Axis),
768     format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
769     ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
770     ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
771     ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
772     ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
773     ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
774     ( characteristic(Id, _)
775       -> format("  characteristics:~n", []),
776          forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
777       ;  true ),
778     ( typical_detail(Id, _)
779       -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
780          forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
781       ;  true ),
782     /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
783        directions, so a bare forall lists each pair twice */
784     ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
785       -> format("  routinely confused with:~n", []),
786          forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
787       ;  true ).
788
789 /* ---------- integrity checks ----------
790    Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
791    the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */
792
793 check :-
794     findall(E, problem(E), Es),
795     ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
796     ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).
797
798 problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
799                                 \+ definition(Id, _).
800 problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
801 problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
802 problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
803 problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
804 problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
805 problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
806                                       ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
807 problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).
808
809 /* ============================================================
810    SCORING FROM OBSERVED DETAIL
811    Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
812    evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
813    which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
814    exactly which one to argue with.
815
```

```
   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:

       tapered_columns  -> craftsman only            weight 1.00
       deep_eaves       -> craftsman, prairie        weight 0.50
       bay_window       -> four Victorian styles     weight 0.25

   The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
   observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
   what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
   probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
   the logical layer that model would feed.
   ============================================================ */

/* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
detail_specificity(Detail, W) :-
    evidence_of(Detail, Styles),
    length(Styles, N), N > 0,
    W is 1.0 / N.

/* weight of evidence for one style from a set of observed details */
style_support(Details, Style, Support) :-
    style(Style),
    findall(W, ( member(D, Details),
                 typical_detail(Style, D),
                 detail_specificity(D, W) ), Ws),
    sum_(Ws, Support),
    Support > 0.

/* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
   is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
   to a sibling style under the same movement */
movement_support(Details, Movement, Support) :-
    movement(Movement),
    findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
    sum_(Ss, Support),
    Support > 0.

sum_([], 0.0).
sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.

/* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
   percentages sum to 100 across the styles with any support. */
style_shares(Details, Ranked) :-
    findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
    sum_pairs_(Pairs, Total),
    Total > 0,
    findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
                      Pct0 is (Sup / Total) * 100,
                      Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
    sort_desc_(Scored, Ranked).

/* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
   as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
   most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
sort_desc_([], []).
sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
    sort_desc_(Xs, Rest),
    insert_desc_(X, Rest, Sorted).

insert_desc_(X, [], [X]).
insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
    (  X @>= Y
```

```
    -> Result = [X, Y|T]
    ;  Result = [Y|Rest],
       insert_desc_(X, T, Rest) ).

sum_pairs_([], 0.0).
sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.

/* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
   else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
   reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
    style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).

report(Details) :-
    format("observed: ~w~n", [Details]),
    ( style_shares(Details, Ranked)
      -> format("evidence divides as:~n", []),
         forall(member(P-S, Ranked), format("   ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
      ;  format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
    ( movement_support(Details, _, _)
      -> format("movement support:~n", []),
         forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
                format("   ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
      ;  true ).
```

B　《文法：建築專欄》mls_remarks.pl

該語法檔案共有 2,431 行，其中大部分內容與風格無關：品質、狀況、附屬建築、車輛存放、銷售條件等。此處僅轉載其建築部分，即本期所採用的檔案第 426 至 1093 行，內容涵蓋風格線索、風格詞修飾詞「guard」、灣區地域性規範以及建築細節。行號均依據完整檔案編號。

```
/* ---------- Architectural style ----------
   `craftsman` was not in the grammar at all — only `craftsmanship`, a quality
   word — so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
   is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
   torn down, so it belongs beside geology here.

   Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
   as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
   `eichler` and `victorian`; those stay where they are — %% REVIEW whether
   they should move here too.) */
/* Styles are not a flat list — some CONTAIN others:

         ARTS AND CRAFTS  (the movement)
         |
         +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
             |                    is the "Craftsman bungalow"
         BUNGALOW  ----------------+

   Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
   Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
   crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
   — Chicago and California bungalows are not Craftsman — so it sits partly
   outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.

   Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
   bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
   three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
   the two are correlated but not redundant.

   %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
   Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
   currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
```

```
   likewise. */
/* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.

     style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
     form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey

   You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
   house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
   that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
   California only because the Craftsman bungalow became the commonest
   expression of the movement — they are not interchangeable, and a house is
   NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.

   %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
   ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
   They sit in form for now. */
/* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
   kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
   unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
   family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
   sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.

   Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement — there are no
   style-to-style containments — so the two lists partition cleanly.

   %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
   sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
   spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
   it is not one. */
arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).

arch_styles([craftsman, prairie,
             first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
             queen_anne, italianate, stick, edwardian,
             tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
             shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
             english_cottage, french_normandy,
             monterey, minimal_traditional,
             ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
             art_deco, streamline_moderne, international,
             midcentury, eichler, contemporary]).

/* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
   1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
   form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
   style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style — it is
   a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
   vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).

arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
/* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
   ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
   it — historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
   Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
   a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
   influence instead, which carries no inference. */
arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
arch_related(prairie,   craftsman).
/* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
   Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
   NOT a subtype — it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
   generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
   It therefore has no parent. */
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
```

```
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall
↪  narrow
                                                 % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE — Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it — see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                       influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK — 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery — "storybook charm", "a storybook
   setting" — meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
```

```
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style — single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))          --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
                                                          architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                          eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept — but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
     "Eichler neighborhood"     ditto — next door to one is not being one
     "Tudor Drive"              a street
     "Mission schools"          a school district
     "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
   legitimately FOLLOW a style word — home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer — are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival — but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
```

```
652 feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.
653
654 /* DUTCH COLONIAL — visually distinctive enough to warrant its own classifier:
655    the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
656    shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
657 feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
658 feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].
659
660 /* NEOCLASSICAL — full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
661    and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
662    classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
663 feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
664 feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
665 feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].
666
667 /* ENGLISH COTTAGE — kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
668    miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
669    steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
670    little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
671    cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
672 feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
673                                                          revival]) }.
674 feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
675 feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
676                                                          period,fairytale]) }.
677
678 /* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL — 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
679    or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
680    substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
681 feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
682                                                         revival,country,
683                                                         provincial,eclectic]) }.
684 feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].
685
686 /* SHED STYLE — c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
687    massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
688    responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
689    expression rather than a synonym. */
690 feat(arch(shed_style))     --> [shed,style].
691 feat(arch(shed_style))     --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.
692
693 /* NEO-ECLECTIC — c.1980s onward suburban work combining historical motifs
694    without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
695    fragments of several revivals. Far better than calling everything built
696    after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
697    this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
698 feat(arch(neo_eclectic))   --> [neo,eclectic].
699 feat(arch(neo_eclectic))   --> [neoeclectic].
700
701 /* TUSCAN — the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
702    stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
703    than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
704    with a distinct — and now often negative — buyer reaction. */
705 feat(arch(tuscan))         --> [tuscan].
706 feat(arch(tuscan))         --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
707 feat(form(ranch))       --> [rancher].
708 /* RANCH — a recognised architectural tradition AND a physical shape.
709    Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
710    long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
711    have either without the other.
712
713    Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
714    blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
715    a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
716 ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).
```

```
717
718 /* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
719    blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
720    "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
721    noun. */
722 feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
723                          --> [ranch], not_modifier.
724
725 feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
726 feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
727                                                      suburban]) }.
728 feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
729 /* MONTEREY — uniquely Californian, and two things sharing a name.
730    The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
731    adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
732    House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
733    the later commercial style — two storeys, stucco, tile roof, and the
734    defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
735    Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.
736
737    One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
738    saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
739    %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
740 feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
741 /* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
742    and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
743    there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
744 feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
745                              not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
746                                        marina,aquarium,pines,pier,wharf,
747                                        cypress,carmel,salinas]).
748
749 /* MINIMAL TRADITIONAL — c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
750    roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
751    precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
752    them.
753
754    %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
755    do NOT write it — they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
756    bungalow" — so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
757    better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
758    footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
759    exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
760 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
761 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
762                                                               traditionalist]) }.
763
764 /* ART DECO (1920s-30s) — geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
765    ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
766    successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
767    railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
768    single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
769    Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
770 feat(arch(art_deco))     --> [art,deco].
771 feat(arch(art_deco))     --> [deco], not_modifier.
772 feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
773 feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].
774
775 /* INTERNATIONAL STYLE — the 1920s-40s European modernism that reached
776    California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
777    unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
778    reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
779    more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
780    regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
781 feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
```

```
                                                          modernism]) }.
feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.

feat(arch(midcentury))   --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
feat(arch(midcentury))   --> [mid,century], not_modifier.

/* EICHLER — Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
   floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
   Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
   designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
   San Rafael and Walnut Creek.

   Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
   Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
   nine counties. Same test as Craftsman — the meaning does not shift with the
   market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
   "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
   they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
feat(arch(eichler))      --> [eichler], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [eichlers], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
                                                       authentic]) }.

/* ---------- the Bay Area regional line ----------
   Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
   share a regionalism — unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
   the site rather than a style book — but they are half a century apart and
   built by different people for different clients.

   FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) — Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
   Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
   vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.

   SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) — Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
   Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
   the bare phrase "Bay Region style".

   SEA RANCH (c.1960s onward) — Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
   Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
   not synonymous with the Second Tradition.

   All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
   rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
   than tract.

   %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
   several are also ordinary names or places — `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames — so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                           tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
```

```
feat(arch(sea_ranch))            --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form — the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                    contemporary]) }.

/* FOURSQUARE — American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow — it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament — but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                          not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
   These are the visible-craftsmanship markers — exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
   than signal. `bay_window` is borderline — near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches — and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
```

```
                board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
                gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).

feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
                                                         beam,brackets,trusses]) }.
feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
                                                           bookcases,buffet,hutch]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
                                                        generous]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
/* `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
   and tokenizes as [multi, paned, windows] */
feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
                                                      twelve,true,divided]),
                                           member(X, [pane,paned,panes]),
                                           member(Y, [windows,window,sash]) }.
feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
                                         member(X, [pane,paned,panes]) }.
/* ORNAMENTED WINDOWS — decorative glass, as distinct from divided_light,
   which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
   Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
   lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
   separate from divided_light because a window can have either, both or
   neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
                                                        beveled,bevelled,
                                                        textured,antique]) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.

feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
                                                        paneling,panelling]) }.
feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
feat(det(window_seat))      --> [inglenook].

/* Not a Craftsman detail — Spanish/Mission — which is why this group is named
   for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
   so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
   the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
   modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
   (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
   it alongside the style flags. */
feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
                                                       mission,terracotta]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].

/* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
```

```
                                                    masonry,rock]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.

/* --- Victorian --- */
feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
                                                            decorative]) }.
feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
                                                        gingerbread]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
                                                          decorative,deep]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
                                [porch].
feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W,
↪  [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
feat(det(gambrel_roof))     --> [gambrel].
feat(det(gambrel_roof))     --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
feat(det(catslide_roof))    --> [catslide].
feat(det(catslide_roof))    --> [cat,slide].
feat(det(catslide_roof))    --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X,
↪  [low,down]) }.
feat(det(mansard_roof))     --> [mansard].

/* --- Tudor / storybook --- */
feat(det(half_timbering))   --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
                                                        halftimbered]) }.
feat(det(half_timbering))   --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
                                                       timber]) }.

/* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
feat(det(mission_parapet))  --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
                                                          shaped,espadana]) }.
feat(det(mission_parapet))  --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
feat(det(arcade))           --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
                                                  colonnade]) }, not_modifier.
feat(det(arched_openings))  --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
                                                         doorway,doorways,
                                                         entry,windows,window,
                                                         passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                         romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                             upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                                  porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                                not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                          acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
```

```
                                                        glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
feat(det(atrium))           --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                              windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
feat(det(clerestory))       --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                         clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))     --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                          floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))     --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                          continuous]) }.
feat(det(band_windows))     --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))      --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))   --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                           shake]) }.
feat(det(shingle_siding))   --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))        --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                       rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))    --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).

/* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).

arch_features(Raw, Feats) :-
    arch_movements(Ms),
    findall(Key-Val,
            ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
              bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
            MFeats),
    arch_styles(As),
    findall(Key-Val,
            ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
              bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
            SFeats0),
    append(MFeats, SFeats0, SFeats),
    arch_forms(Fs),
    findall(Key-Val,
            ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
              bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
            FFeats),
    append(SFeats, FFeats, Feats).
```

Department: Articles

巴西估價工程師的奇特案例

威廉 · 伯特 · 克雷托

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 在巴西，不動產估價被視為屬於工程領域。根據 ABNT NBR 14653-1 標準，房地產估價師（*engenheiro de avaliações*）被定義為經專業培訓且在 CREA 註冊的大學畢業生；而 CONFEA 第 345/1990 號決議則賦予工程專業人員進行檢查、實施專家鑑定、執行估價以及裁決有爭議之技術問題的職責（*arbitramento*）。房地產經紀人（*corretor de imóveis*）依據第 6.530/1978 號法律（Lei 6.530/1978）獨立設立，具備技術資格，其法定職權為仲介及就房地產交易提供意見；至於此職權是否延伸至估價領域，兩大專業理事會間曾就此展開訴訟。本文探討這兩項角色的區別、確立此區分的監管措施，以及所涉及的相應責任。文中檢視了 CNAI 的經紀人-估價師名冊，並分析了兩個專業理事會之間的分歧。本文結論指出，巴西雖已對估價流程進行規範，卻未為價值確立穩固的基礎，並將此方法與德國的「雙價值體系」進行比較。附錄以 Prolog 知識庫的形式呈現職責劃分，每項論點均標註其主要來源。

Keywords: 巴西、估值專業能力、*engenheiro de avaliações*、*corretor de imóveis*、NBR 14653、CONFEA/CREA、COFECI/CRECI、CNAI、專屬職業

1 一項令

感到驚訝的安排

一位首次閱讀巴西估值標準的美國估價師，通常會在「定義」部分停下腳步。在由 ABNT（巴西國家標準化機構）頒布的 ABNT NBR 14653-1:2001 標準第 3.19 條中，對「進行估值的人」的定義如下：

> *engenheiro de avaliações* ：具備大學學歷的專業人士，擁有進行評估所需的法定資格及技術與科學培訓，並已向工程、建築與農學區域委員會（CREA）完成正式註冊。(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

估值工程師須具備大學學位，符合法律、技術及科學方面的資格要求，並已在區域工程、建築及農學委員會註冊；此職位有別於持牌或認證的住宅估價師。該標準可追溯至 2001 年。自第 12.378/2010 號法令起，建築師已改由獨立的建築與都市規劃委員會（CAU）負責註冊，而聯邦工程與農學委員會（CONFEA）及各州工程與農學委員會（CREAs）則僅負責工程與農學領域的註冊事宜 (Brasil 2010)。

巴西的主要差異並不在於執照的核發—這項做法在國際上相當普遍—而在於執照的歸屬單位。在美國，估價師由各州依據全國統一的標準核發執照，且各州的執照核發計畫受聯邦政府監督；經紀人則另行取得執照，且通常透過交易收取報酬。相較之下，在巴西，估值被視為一項工程活動，其執照由與負責核發結構及公共工程設計工程師執照相同的理事會體系核發；而經紀人則受制於不同的法律與專業體系。

本文闡述了相關的專業組織，說明各組織的角色與職責，界定了它們之間的職權範圍，探討了相關成本，並檢視了此種安排所能解決或未能解決的問題。雖然本文並未聲稱巴西的做法更為優越，但指出巴西的制度具有連貫性且界定明確，因此應予以審慎考量，而非僅視其為一種地方上的特殊現象。

2 估值工程師

該保留條款並非源自該標準。其依據為法律規定，且理事會已明確指出這一點。1966 年 12 月 24 日第 5.194 號法律，該法規範工程、建築及農學之執業，其第 7 條 (c) 項將「*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*」列為上述專業之執業活動；第 8 條則規定，此類活動僅限於依法具備執業資格之自然人執行，即「(Brasil 1966)」。第 6 條 (a) 項規定，未註冊者從事這些專業保留的行為屬違法行為；該法令未列明具體哪些行為屬於此類，而 CONFEA 第 345/1990 號決議指出，估值屬於其中之一，因其屬於該等專業的 *atribuição privativa*，並宣告由他人進行的估值無效 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)。聯邦法規中明確將「估價」列為工程師、建築師及農藝師的執業範疇。

該理事會決議闡明，此乃授予而非創設。NBR 14653-1 第 1 條的註釋記載，根據 CONFEA 第第 345 號決議，

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

之活動係 *atribuição privativa* ——專屬職權—— 隸屬於向 CREA 註冊之各專科工程師、建築師、農業工程師、地質學家、地理學家及氣象學家，(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 。一項配套決議案，即 1973 年 6 月 29 日第 218 號決議，則明定哪些職權屬於該專業的哪些類別 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) 。

這兩份文件所列舉的行為並不完全相同，而這項差異值得注意。*Arbitramento* 一詞出現在決議中，但未見於第 7(c) 條；*pareceres*（技術意見）則出現在該法令中。因此，根據巴西法律，「意見」並非本質上屬於經紀業務的範疇：自 1966 年起，工程專業便擁有提供技術意見的權力。區分這兩項職權的關鍵不在於「意見」一詞本身，而在於其所涉及的標的。

這些行為本身需要加以定義，因為英語中沒有單一詞彙能涵蓋其中任何一項。*Vistoria* 指「查驗」：透過對事實要素的詳細檢查與描述來確立事實，而不探究其成因。*Perícia* 指「專家鑑定」：釐清事件的成因，或主張權利之依據，通常是為法院進行。*Avaliação* 指「估價」。*Arbitramento* 則是指在技術上具爭議性的選項之間，或在取決於主觀因素的選項之間作出抉擇 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)。這三者共同保留給同一類專業人士。根據本期刊的解讀，它們構成了一項專業能力：即審查實體物件並提出技術性結論，而他人將依賴此結論的能力。

由此衍生出兩項後果，而這正是巴西體制特徵的根源。

首先，這項保留權是針對「職業類別」而非「專業領域」。估值權並非由任何單一專業所獨佔。工程師、建築師及農業工程師在法律上享有同等地位，而建築師現今則是透過加拿大建築師協會（CAU）行使此項權利。

其次，這項工作承載著工程師的責任。該產品為 *laudo de avaliação*，根據 NBR 14653-2 規範，其必須標示 *qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação*——即負責專業人員（或多名負責專業人員）的完整法定資格及簽名 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011)。*laudo* 並非服務提供者所提出的意見，而是一份經簽署的技術文件，其作者須向具備紀律處分權的委員會對該文件負責。

3 房地產經紀人

房地產經紀人（*corretor de imóveis*）的規範依據是另一項完全不同的法規：1978 年 5 月 12 日頒布的第 6.530 號法律，該法律確立了此職業的現行體制，並規範了 COFECI（聯邦房地產經紀人理事會）及各區域 CRECIs（聯邦與區域房地產經紀人理事會）的運作，這些機構負責該職業的註冊與紀律管理 (Brasil 1978)。

此處有兩項條文與此相關。第 2 條允許持有「*Técnico em Transações Imobiliárias*」頭銜者入境，該頭銜屬於中級技術資格。相較之下，«NBR 14653-1» 第 3.19 條則要求須具備大學學位。這種結構上的差異顯示，這兩項專業在設計上本就不同，並非等同的職業途徑。

第 3 條載明經紀人的職權範圍：

> 房地產經紀人得從事不動產買賣、交換及租賃之仲介業務，並得就不動產交易提出意見。(Brasil 1978)

經紀人的職責範圍涵蓋不動產之買賣、交換及出租之中介業務。此外，經紀人亦可 就不動產之商業化提出意見。該法規使用動詞「*opinar*」，其賓語為「*comercialização*」，賦予經紀人就不動產之行銷方式提供意見的權限，但無權從事「*avaliação*」。

在英語中，這種區別往往不甚明確，因為「鑑價」（appraisal）、「估值」（valuation）、「估價」（estimate）和「價值意見」（opinion of value）等術語的涵義有所重疊，且經紀人的價格意見（broker's price opinion）十分常見且普遍被接受。然而在巴西，這兩項行為則由不同的法規分別賦予給隸屬不同專業委員會、具備不同入行門檻且具有不同法律後果的專業。兩個專業委員會之間的爭議，關鍵在於「*opinar quanto à comercialização*」與「*avaliar*」之間的差異。

4 標準的界線何在

該準則明確闡明了此項區分，儘管這種明確性具有排他性。「*corretor*」一詞並未出現在巴西的估值準則中，而「*engenheiro*」一詞在第一部分中出現了二十三次，「*arquiteto*」則出現了六次。短語「*engenheiro de avaliações*」在第二部分中出現了二十次。該準則並未明確禁止經紀人；它只是將其排除在適用範圍之外。

第 2 部分中的兩項條款闡明了該標準的要求。

第 8.2.1.4.2 條規範了在對可比物件進行逐項調整時所使用的調整係數。若已公布的係數是由公認的技術機構，或在 CONFEA/CREA 註冊的大學或公共機構所發布，且相關研究報告由工程或建築專業人士撰寫，則該等係數可被接受；否則，估價工程師必須自行推導該等係數，並將推導方法及計算過程附於報告中。

前文已引述的第 10.1(m) 條規定，*laudo* 必須載有作者的完整法律資格及簽名。

這兩項條款共同界定了相關流程：根據工程標準及 CONFEA 的規定，巴西的估價報告必須由註冊工程專業人員編製，採用其來源由工程體系管控的調整係數，並由一名在必要時理事會可聯繫的人士簽署。本文並未探討該標準的定量方法論，例如基礎等級、精確度、樣本規模或顯著性水準，因這些內容已在本期其他文章 《邁向估值工程協議》中詳述。本文的重點在於管轄權：該標準既規定了取得估值的方法，也明確了具備執行資格的人員。

另有條款對該系統中「估值」的定義產生了重大影響。第一部分第 3.8 條將「合理範圍」（*campo de arbítrio*）定義為：

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

此處所指的範圍圍繞著點估計值——第二部分規定其上下各為百分之十五——專業人士可在該範圍內確定價值，但須以該物業中模型未能涵蓋之特徵作為依據 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) 。該標準針對模型無法涵蓋之處，確立了一個界定明確且具合理依據的專業判斷範圍。將此納入國家標準實屬難得：不僅明定範圍，更要求提供合理依據，且報告必須由合格人員簽署。

5 供應問題

這項保留條款能否發揮實效，取決於可用的專業人才數量。COFECI 以首都以外地區工程師短缺為由，為 CNAI 途徑辯護；本刊未發現任何數據可驗證此說法。

經紀行業的規模反映了市場需求。根據 COFECI 於 2024 年 4 月進行的人口普查，目前共有 404,316 名註冊經紀人 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。目前尚未取得關於從事估價工作的 CREA 註冊專業人士人數，或其執業地點的相應統計數據。即使 COFECI

所描述的人手短缺確實存在，這也無法證明該保留條款不正確；對於任何其他持牌專業而言，情況亦可能如此，畢竟該保留條款確實提供了實質價值的回報。然而，這將構成一項成本，且該成本在全國各地的負擔程度不均，這正是 COFECI 提出應在該限制性體系內尋求更經濟方式來解決此問題的主因。

6 平行曲目

為此，相關機構應運而生。COFECI 設有「經認證的經紀估價師」（*avaliadores de imóveis*，簡稱經紀估價師）全國登記冊，並輔以認證制度。該制度包含「經認證的估價學校」（*escolas credenciadas de avaliação*）名錄、CNAI 證書、數位印章，以及定期進行的 CNAI 人口普查 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。完成認證課程的經紀人將被列入名冊，並獲頒 CNAI（全國房地產估價師名冊）的證書。該證書並未賦予任何法定權力：根據第 6.530/1978 號法律第 3 條，每位經紀人原本即有權就商業化事宜發表意見。《期刊》尚未審閱建立此流程的理事會決議，因此未對該等經紀人所出具的文件進行識別或描述。

人口普查數據闡明了本專題的宗旨。全國範圍內，CNAI 註冊的估價師佔註冊經紀人的 9%。估價師數量最多的十個州佔總數的 60%，而另外五個州則佔 43%。然而，若考量各州經紀人的比例，估價師最集中的地區並非位於最大市場。托坎廷斯州以百分之二十居首，其次是阿馬帕州，佔百分之十九 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。

有必要釐清此培訓課程所提供與未提供的內容。該課程並未擴大經紀人的法定權限：第 6.530/1978 號法令第 3 條僅允許就商品化提出意見，而完成經認證的課程並不會改變此規定。CNAI 提供額外的培訓、資格認證、註冊制度及特定文件。此做法究竟是解決了真正的短缺問題，還是侵犯了保留職責，兩大理事會曾就此展開訴訟；CONFEA 於 2012 年向聯邦最高法院提出的上訴未獲支持。

7 衝突中的市議會

該爭議於 2012 年上訴至聯邦最高法院：在案號 ARE 708.474 的案件中（針對駁回受理特別上訴之決定提出之上訴），上訴人為聯邦工程、建築與農學聯邦理事會，被上訴人為房地產經紀人聯邦理事會，而巴西工程評估與鑑定研究所（IBAPE）則以利害關係人身分參與訴訟。本案係由聯邦第一地區法院（聯邦區）（原案號 2007.34.00.010591-0）上訴至聯邦最高法院。2012 年 10 月 1 日，負責本案的法官（*relatora*）卡門·盧西亞（Cármen Lúcia）駁回上訴許可申請；2012 年 10 月 16 日，第二合議庭一致裁定駁回針對其裁決提出的合議庭上訴（*agravo regimental*）。[1]

本刊之所以報導此訴訟案，是因為當事人及結果均已明確：CONFEA 為上訴人，COFECI 為被上訴人，而 IBAPE 則為利害關係人。然而，本刊不會在已知結果之外，對法院的裁決進行進一步的定性。欲了解法院裁決詳情者，請參閱書面判決書（*acórdão*；聯邦最高法院，第二合議庭，ARE 708.474 AgR，主審大法官卡門·盧西亞，2012 年 10 月 16 日審理，DJe 220，2012 年 11 月 8 日公布）。

8 巴西的答案是什麼，又不是什麼

人們可能會傾向於將巴西的做法視為解決市場價值相關疑慮的方案，特別是針對「在波動劇烈的市場中，於特定日期設定的單一數值，作為十年期的擔保依據並不可靠」這項批評。然而，正如該標準所明確指出的，事實並非如此。第一部分第 3.44 條將「公允價值」（*valor de mercado*）定義為「在特定基準日（*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*）

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

下，在現行市場條件下，該資產在特定基準日（(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)）上自願且知情地進行交易時，最可能的金額」()。此處所指的，是在參考日期當下，於現行市場條件下，該資產最可能被自願且知情地交易之金額。此定義與其他任何國際標準一樣，同樣是以「特定時間點」及「當前市場條件」為基礎。巴西標準並未涉及「持久性」問題；其探討的是另一項議題。

應明確闡明這項區別，因為這兩項概念常被混淆：

- **巴西針對估價作出具體規定**，明定必須由誰進行估價、應使用哪些數據、所需的佐證程度、聲明中的判斷範圍、負責簽署人以及負責的委員會。這闡明了估價的可靠性及其依據為何。
- **德國則引入了第二項評估基準**。這包括根據《聯邦不動產估價條例》（ImmoWertV）所規定的市場價值，以及根據《抵押貸款價值條例》（BelWertV）所規定的 *Beleihungswert*（即抵押貸款價值）(Bundesrepublik Deutschland 2022)。這是一個刻意設定的保守數值，旨在確保其在整個貸款期限內保持有效；歐盟《資本要求條例》（第 229 條，2024 年修訂版）同樣要求採用審慎保守的標準 (European Parliament and Council 2024)。這涉及價值的持久性問題。

這些方法是相輔相成的，而非相互競爭的。關於第二種方案的進一步資訊，請參閱本期《國際估價標準之比較》一文，該文詳細探討了德國的「雙價值體系」。一個國家可以同時採用這兩種體系。巴西已極為嚴格地實施了第一種體系；而在所查閱的巴西文獻中，並未發現此類第二種、持久的價值基礎。

巴西的案例並未為估值提供更堅實的依據，而是為英語系估值界常被討論的一個議題提供了實際例證：估值的可靠性取決於估值師（鑑價師）與估值流程，並可據此加以規範。該標準在其定義中提及專業人士。法規對該行為設有保留條款，而理事會的決議則對該保留條款作出了詳細闡述。報告中須包含簽名及法律資格。允許的判斷範圍以數值形式明確規定，且必須以書面形式說明理由。

正如 COFECI 所指出的，相關問題在於該專業從業者人數過少，無法滿足全國需求，因此發展出一套並行的資格認證體系，以因應原有體系未能滿足的需求。這兩方理事會的說法均不完全正確；一方著重確保專業能力與問責制，另一方則致力解決其所謂「僅憑專業能力無法化解」的人才短缺問題。這種張力並非巴西獨有；凡是將專業資格限定於特定群體之處，此類張力便會產生，而由於巴西已正式界定其範圍，此現象在此地尤為顯著。

A 巴西術語

以下詞彙是讀者於巴西《*laudo*》中會接觸到的內容。標有條款編號的條目在該標準中已有定義，並直接從該標準翻譯而來：Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) 為一般部分，Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) 為都市不動產部分。標示為 「實務用法」的條目雖為巴西從業人員當前普遍使用，但未在上述任一部分中定義，之所以收錄，是因為它們出現在引用該標準的報告中——此區別值得保留，因為從業人員的慣例並不具備規範性定義的權威性。

文中刻意未列出具體數值。基礎與精確度的等級、最小樣本規模及顯著性水準，均詳載於本期其他篇章的 〈邁向估值工程協議〉一文中。

A.1 人物、機構與文件

engenheiro de avaliações 估價工程師。一名具備高等教育背景、擁有法律資格，且在技術及科學方面具備進行估價能力，並已向 CREA 正式註冊之專業人士（1-3.19）。

engenharia de avaliações 估值工程。應用於資產估值的專業技術與科學知識體系（1-3.15）。此學科概念，有別於從業者。

engenharia legal 法律工程學。工程學中處於技術與法律交界處的領域，涵蓋各類評估及專家工作（1-3.18）。

perito*, *perito avaliador 法院指派的專家。這是一種職能，而非獨立的職業：指已在該領域具備專業資格、並被指派處理特定案件的專業人士。實務用法——該標準定義了該活動（*perícia*），但未定義該職位。

assistente técnico 由當事人指派之技術助理，負責審查或對 *perito* 所做之工作提出異議。實務用法。

corretor de imóveis 房地產經紀人。依據第 6.530/1978 號法令設立，並於 CRECI 登記；具備從事中介業務之資格，且有權就房地產銷售提供意見 (Brasil 1978)。該詞彙在 NBR 14653 的任何部分均未出現。

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*，COFECI 的全國經紀人暨估價師登記名冊，附有經認證的估價學校及相關證書 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。

CONFEA, CREA 工程與農學聯邦理事會及其地區理事會——*sistema CONFEA/CREA*，採用該標準中的表述（2-3.20）。估值工程師所隸屬的登記機構。

COFECI、CRECI 聯邦房地產經紀人理事會及其各區域理事會，依據第 6.530/1978 號法律 (Brasil 1978) 規範。

entidades técnicas reconhecidas 獲認可的技術機構：代表估價工程師且於國際估價師協會（*sistema CONFEA/CREA*）註冊的組織（2-3.20）。

IBAPE 英國房地產估價與專家證據學會（*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*）。該學會為學術組織，而非發牌機構；其名稱在第 2 部中出現了十一處。

laudo de avaliação 估價報告。由估價工程師依據相關標準編製之技術報告，用以評估資產價值（1-3.29）。第 2 部分規定，該報告須載明負責專業人員完整的法律資格及簽名（2-10.1(m)）。

parecer técnico 技術意見。由具備專業能力且 符合法律資格的專業人士，針對其專長領域內的事項所發布的詳細報告或技術說明（1-3.34）。請注意，該標準本身的定義包含一項資格要求；在此術語中，技術意見並非不受規範的陳述。

ART, RRT 分別向 CREA 及 CAU 提交的技術責任聲明，藉此由專業人士對某項工程承擔責任。此術語見於本文所引用的資料來源；未在 NBR 14653 中定義。

A.2 價值及其基礎

avaliação de bens 資產估價。由估價工程師進行的技術分析，旨在釐清一項資產的價值、其成本、收益及權利，並針對特定目的、情境及日期，確定其經濟利用可行性的指標 (1-3.5)。該法案的定義中明確指明了執行此項工作的專業人員。

valor de mercado 市場價值。指在參考日期當下，於現行市場條件下，一項資產可自願且知情地進行交易時，最可能達成的金額（1-3.44）。

valor em risco 風險價值。該資產中擬投保部分的價值（1-3.45）。

valor patrimonial 資產淨值。指自然人或法人全部資產所對應的價值 (1-3.46)。

preço 價格。指一項資產、產品或權利之交易實際達成或擬達成時的金額（1-3.38）。此處與「價值」一詞始終有所區別。

custo 成本。指為生產、維護或取得一項資產所必需的直接及間接支出總和（1-3.9），其中 *custo de reprodução*（重置成本，未扣除折舊，1-3.9.4），*custo de reedição*（考慮資產現狀後的重置成本減去折舊，參見 1-3.9.3）以及 *custo de substituição*（重置成本，指具有相同功能及類似特徵的資產，參見 1-3.9.5）。

campo de arbítrio 判斷範圍。指在估值中採用的點估計值周圍的變動區間，在此範圍內，資產價值可進行仲裁，但須以模型（1-3.8）中未考慮到的特定特徵為依據。第 2 部分將其寬度設定為中央趨勢估計值（2-8.2.1.5.1）兩側各百分之十五。

liquidação forçada 強制清算。指出售屬強制性質，或將在短於市場平均消化期（1-3.30）內進行的情況。

fator de comercialização 市場性係數。指資產之市場價值與其再生產或重置成本之比率，該比率可能大於或小於一（1-3.20）。

data de referência 參考日期——估值的生效日期，此術語在整份標準中皆有出現，包括在市場價值的定義（1-3.44）中。

aproveitamento eficiente 有效利用。指在參考日期當下，針對該地點而言，在考量周邊實際且有效的市場趨勢後，於法律允許的用途範圍內，既值得推薦且在技術上可行的利用方式（2-3.1）。此為巴西對應於「最高最佳用途」的概念，其涵義較美國術語更為狹窄，因為其中已將鄰近地區的市場趨勢納入考量。

situação paradigma 範例情境。一種用作評估資產價值參考依據的假設性情境（1-3.41）。

A.3 該物業及其狀況

imóvel 不動產。由土地及其上任何附屬設施所組成的資產；可分為都市或鄉村兩類（1-3.25）。

benfeitoria 改良。對資產進行之工作或服務所產生的結果，該資產若不加以破壞或破損則無法移除（1-3.7），可細分為：*necessária*（對維護該資產不可或缺），*útil*（雖非必要，但可增進或便利其使用），以及 *voluptuária*（僅為取樂或娛樂）（1-3.7.1–3.7.3）。

gleba urbanizável 可開發地塊。指可透過分區、分割或開發等方式，以利高效利用而建置都市基礎建設的土地（2-3.30）。

desmembramento 土地分割。利用現有道路系統將土地劃分為建築地塊，且不開闢新的公共道路（2-3.14）。

domínio 統治權。一種物權，使財產在法律上、絕對且排他性地服從於某人的權力與意志（2-3.15），並參照 *domínio direto*、*domínio útil* 及 *domínio pleno*，以區分 *enfiteuse* 下的「裸權」與「受益權」—永佃權（emphyteusis），即以固定年度地租為代價，永久使用他人土地的權利，美國法律中並無完全對應的制度；自 2002 年《民法典》（2-3.16–3.18）頒布以來，不得再創設此類權益。

servidão 地役權。為另一處不動產之利益而課予某處不動產之特定負擔（1-3.40）；「受役地」（*área de servidão*）係指受直接影響之從屬不動產之部分（2-3.2）。

estado de conservação 保存狀態。指資產在特定時刻的物理特性狀況，此狀況係其歷經使用與維護所致（2-3.21）。

depreciação 折舊。因下列因素導致的資產價值減損：資產狀態或品質的變化 (1-3.12)、*decrepitude*（在正常使用下的自然老化）、*deterioração*（使用或維護不當）、*mutilação*（移除原本存在的組件）以及 *obsoletismo*（技術或功能上的淘汰）(1-3.12.1–3.12.4)。*Depreciação física* 在第 2 部分（2-3.12）中另行定義。

idade real, idade estimada 實際與 估計年份：自建築工程實際竣工以來經過的時間，以及根據該物業的構造、建築及功能特徵所推算出的近似年份（2-3.32、2-3.31）。

defeitos construtivos 施工瑕疵。指因設計、施工或所用材料之缺陷所導致，可能造成實際損害或威脅使用者健康或安全之異常狀況（2-3.11）。

gabarito de altura 法律規定在特定地點允許的 最高高度（2-3.29）。

padrão construtivo 施工標準。改善工程的品質係依據設計規範、材料、工藝及實際投入的勞務來判定（2-3.49）；實務上則參照 SINDUSCON 公布的區域 CUB 成本表。

Ross–Heidecke 一套結合使用年限與保存狀態的折舊標準，在巴西廣為教授與應用。實際應用方面——該標準雖界定了折舊概念，但並未規定具體的折舊比例。

matrícula 位於 *cartório de registro de imóveis* 的物業登記卷宗，其性質更接近產權摘要，而非評估員的地塊記錄。實務用法。

A.4 方法、數據與推論

dado de mercado 市場數據。指在市場中針對特定資產所蒐集的一組資訊（1-3.10）。

pesquisa 研究。識別、調查、蒐集、篩選、處理、分析及詮釋市場數據結果的相關活動（1-3.36）。

amostra*, *população 樣本與 總體：一組能代表總體的市場數據 (1-3.2)，以及待分析市場區隔中的全部市場數據 (1-3.37)。

tratamento de dados 數據處理。應用以相對值表示市場數據與被估價物業之間屬性差異的運算（1-3.43）。

homogeneização 均質化。透過數學變換處理觀察到的價格，藉此以相對值表示市場數據的屬性與待估價物業的屬性之間的差異（1-3.24）。

inferência estatística 統計推論。統計學中那部分內容，允許根據樣本對總體做出推論（1-3.26）。

modelo*, *modelo de regressão 模型：對現實的技術性表徵（1-3.31）；以及用於根據樣本來表徵某種現象的迴歸模型（1-3.32）。

nível de significância 顯著性水準。當零假設為真時，拒絕該零假設的機率（1-3.33）；而零假設本身則定義為 1-3.23。

estimativa pontual*, *estimativa de tendência central 點估計值與 集中趨勢估計值（2-3.24、2-3.23）— 用以衡量「*campo de arbítrio*」的數值。

códigos alocados*, *códigos ajustados 分配與 調整後的編碼：一種用於質性特徵的有序邏輯量表，以及透過對二分變數進行迴歸分析，從樣本本身提取出的量表（2-3.7, 2-3.6）。

conciliação 校正。在採用多於一種方法時（2-3.8），應依據所獲得的結果，並經充分論證後，採納最終數值。

estrutura* , *conduta* , *desempenho do mercado 市場結構、行為與表現 ——對主要參與者的分析性分解、他們為影響交易所採取的做法，以及市場在某個期間內演變的證據（2-3.10、2-3.9、2-3.13）；綜合上述內容，*conjuntura do mercado* （2-3.10）。

A.5 該報告

finalidade 預期用途 — 估值所服務之目的（出售、擔保、會計、保險、徵收等）。

objetivo 目標——估算對象為何：出售市場價值、租金價值，或其他基準。

vistoria 檢查。這是《第 5.194/1966 號法令》第 7(c) 條及 CONFEA 第 345/1990 號決議 (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 所保留的行為之一；該術語在第 2 部分中共出現十四次。

perícia 專家鑑定。由具備特定資格的專業人士進行的一項技術活動，旨在查明並釐清事實、核實資產狀況、釐清事件成因，以及評估資產、其成本、收益或權利（1-3.35）。

arbitramento 價值仲裁。根據 CONFEA 第 345/1990 號決議，與其他三項法案一併予以保留 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)；但與其他三項法案不同的是，該法案並未列入第 5.194/1966 號法律第 7 條 (c) 項的清單中。

grau de fundamentação*, *grau de precisão 一份巴西報告所提出的兩項獨立衡量標準—研究結果的可靠性，以及估計值周邊區間的緊密度。這兩者並非同一回事；當市場波動劇烈時，一份報告可能既具可靠性卻又缺乏精確度。相關表格請參閱本期其他頁面的 邁向估值工程協議。

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes 假設、限制條件與限制因素——巴西對應於美國限制條件的對應概念。

關於參考文獻的說明。條款編號的標示方式如下：針對 ABNT NBR 14653-1:2001 採用 1-*n* ，針對 ABNT NBR 14653-2:2011 則採用 2-*n* 。引用內容均依據 2001 年版，該版本已由 ABNT NBR 14653-1:2019 取代；現行版本中的條款編號可能有所不同。出現次數統計均以官方葡萄牙文文本為準。譯文由本期刊提供；若巴西機構無對應的美國機構—*enfiteuse* 即為最明顯的例子—則保留葡萄牙文原詞，而非強行替換為可能引起誤解的等效詞。

B　權責劃分，作為知識基礎

B.1　為何要正式說明這一點？

本文所述的巴西制度，幾乎完全是透過二手摘要傳達給英語讀者，而這些摘要彼此之間存在分歧 ——最常見的分歧在於將「*corretor de imóveis*」視為某種評估人，但巴西的法律文件並未如此認定。[2] 散文式的描述同樣會導致這種誤解。但正式的陳述則不然：它可以被質疑、可以被反駁，且其中每個命題皆可被指定為其來源的條款名稱。

下方的知識庫將權限劃分為 Prolog 事實與規則。Trealla 是本期刊所採用的 Prolog 實作，同時亦將與 SWI-Prolog 及 Scryer Prolog 的相容性作為必要條件予以維持；因此，該知識庫採用標準的 ISO Prolog 格式，不含任何特定於單一系統的結構。`prolog/tests/test_valuation_roles.pl` 中的五十一項測試在上述三種系統下均能通過。

B.2　來源閘門

知識庫中的任何內容均未直接斷言。每個命題皆以

```
claim(Fact, SourceId, Status)      Status ∈ { verified , unverified }
```

的形式封裝，且僅有 `verified` 聲明能透過 `fact/1` 觸及一般關係。此處的 「已驗證」僅指一件事：即已閱讀所引用的主要文本。`unverified` 聲明僅對 `provisional/1` 及審計謂詞可見，對其他任何內容均不可見。

在本文中，「閘門」確實發揮了實質作用。有兩項讀者可能預期會發現的論點，因相關來源尚未被查閱，故刻意未納入分析範疇：其一，農業工程師的鄉村工作受 NBR 14653-3 規範；其二，《民事訴訟法典》中對法院指定專家的處理方式。這兩項內容雖已連同引用來源一併記錄在案，但均未產生實質效力。建築師依據第 12.378/2010 號法令從 CREA 系統轉入 CAU 的情況，現已透過法規查閱並經 (Brasil 2010) 驗證：該知識庫將 CAU 記錄為註冊建築師的第三個理事會，同時仍將建築師保留在工程理事會體系內—根據 NBR 14653-1 及第 345/1990 號決議，該職業即歸屬於此體系。美國的整個對照集亦屬此類，其存在旨在使比較能被明確表述為「比較」，且本附錄中的任何查詢均無法觸及該對照集。

謂詞 ‘ `check/0` ‘ 會一併執行這些結構性檢查：每個主張皆引用已宣告的來源；每個角色皆由某個理事會登記，並歸屬於某個理事會家族；沒有任何角色在同一項行為中具有相互矛盾的地位；沒有任何行為未被指派；且所有項目皆附有英文標籤。

[2] The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

B.3 知識庫中的說明

該知識庫將職務分為兩個 理事會體系—此術語源自《期刊》，並非巴西用語—並指明專業人士註冊於哪個聯邦理事會體系，以及受哪個體系的紀律管轄：CONFEA/CREA 體系，抑或 COFECI/CRECI 體系。[3]

層級至關重要。在工程師理事會體系中，多個專業共享相同的專屬職能，因此沒有任何單一角色能完全獨佔「*avaliação*」的權限；而在經紀人理事會體系中，CNAI 資格認證雖增添了一項工具，卻未擴大法定職權範圍。因此，本文所探討的區別位於個人職稱之上的一個層級，而表達此區別的謂詞是「`council_family_distinct_task/2`」。

行為	工程學	經紀業務	來源
vistoria	專屬	—	第 345/1990 號決議
perícia	專屬	—	第 345/1990 號決議
avaliação	專屬	有爭議（第 345 號決議第 3 條；曾訴諸訴訟）	第 345/1990 號決議
arbitramento	專屬	—	第 345/1990 號決議
intermediação	—	允許	1978 年第 6.530 號法律第 3 條
opinião quanto à comercialização	—	允許	1978 年第 6.530 號法律第 3 條

Table 1: 依據 `valuation_roles.pl` 所載之職權劃分。沒有任何行為同時隸屬於兩個組織；`no_act_crosses_the_two_families` 之測試即證明此點。工程理事會所屬之專業組織為 CONFEA 第 345/1990 號決議所列之專業團體，並已向 CREA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 註冊；經紀理事會所屬之專業組織則為 *corretor de imóveis* 及 CNAI 經紀估價師 (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) 。

該表中有兩處不對稱之處值得特別指出。第一點在於，估值（*avaliação*）是房仲理事會體系中唯一存在 爭議（而非僅是保持沉默）的專業行為—第 345/1990 號決議第 3 條明定，未向 CREA 註冊者所進行的估值均屬無效，而此規定是否適用於房仲經紀人，曾是兩大理事會之間爭訟的焦點。第二點在於，經紀人依據法規所獲授權的本質，是 針對商業化（*commercialization*）的意見，而非估值：第 6.530/1978 號法令第 3 條賦予 *corretor de imóveis* 中介權，即「*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*」(Brasil 1978)。兩大理事會之間所有爭議，皆存在於這兩個詞語之間的鴻溝之中。

市場准入的不對稱性亦已明文規定。NBR 14653-1 第 3.19 條將「*engenheiro de avaliações*」定義為「*nível superior*」的專業人士，須具備法定資格並於 CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001) 註冊；1978 年第 6.530 號法令第 2 條規定，持有「*Técnico em Transações Imobiliárias*」頭銜者（此為技術資格 (Brasil 1978)）可從事房地產經紀職業。相關測試 `qualification_levels_differ` 則將兩者區分開來。

B.4 來源

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

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.
```

[3]The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

```
   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                        a professional role
     task(?Task)                        a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing)  Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                        contested}
     issues(?Role, ?Instrument)         the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)        a task no other role in the same
                                        jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)           two acts that are routinely confused
     check                              run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}

   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
:- discontiguous(source/3).

/* ====================================================================
   SOURCES
   ==================================================================== */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
       'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001,
       ↪  valid from 30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR
       ↪  2005)').
```

```
source(nbr_14653_2, standard,
       'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
       'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions
       ↪  of engineer, architect and agricultural engineer
       ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
       'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of
       ↪  the engineer, architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
       'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias
       ↪  de engenharia as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
       'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de
       ↪  Imóveis (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
       'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de
       ↪  Imóveis", "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO
       ↪  CNAI", consulted 20 September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
       'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture
       ↪  and Urbanism and creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
       'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
source(cpc_2015, statute,
       'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465
       ↪  -- the court-appointed expert').
source(uspap, standard,
       'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
source(firrea_title_xi, statute,
       'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12
       ↪  U.S.C. 3331 et seq.)').

/* ================================================================
   THE PROVENANCE GATE
   ================================================================ */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ================================================================
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ================================================================ */

jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)                    :- fact(council_family(R, F)).
```

```
/* ====================================================================
   JURISDICTIONS
   ==================================================================== */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ====================================================================
   BRAZIL -- the councils
   --------------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ==================================================================== */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional
↪  councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional
↪  councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010,
↪  verified).

/* ====================================================================
   BRAZIL -- the roles
   ==================================================================== */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1,
↪  verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973,
↪  verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
```

```
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site,
↪  verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ---------------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
```

```
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   ------------------------------------------------------------------- */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* ===================================================================
   THE TASKS
   -------------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
   =================================================================== */

claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its
↪  condition and characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact,
↪  typically for a court'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and
↪  rights'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial
↪  alternatives, or between alternatives that turn on subjective factors'),
↪  confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of
↪  real property'), lei_6530_1978, verified).

claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'),
↪  lei_6530_1978, verified).

/* -------------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   ------------------------------------------------------------------- */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
```

```
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the
↪  engineering professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966,
↪  verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).

claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978,
↪  verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).
```

```
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site,
↪  verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990,
↪  verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal
↪  qualification'), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the
↪  appraisers'' register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ==================================================================
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   ------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
   ================================================================== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi,
↪  unverified).
```

```
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ====================================================================
   DERIVED RELATIONS
   ==================================================================== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
         belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.

   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).

/* contested(Role, Task) -- the role's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
```

```
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ======================================================================
   AUDIT
   ====================================================================== */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).

/* A task nobody may perform. */
orphan_task(T) :-
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
```

```
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Apr. 2001). *NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais*. Tech. rep. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June 2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 *campo de arbítrio*, 3.19 *engenheiro de avaliações*, 3.44 *valor de mercado*, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition, superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

— (2011). *NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. Tech. rep. Cited clauses: 3.20 (*entidades técnicas reconhecidas*), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the *campo de arbítrio* at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (Dec. 24, 1966). *Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências*. Cited articles: 7(c), listing *avaliações, vistorias, perícias, pareceres* among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (visited on 09/20/2026).

— (May 12, 1978). *Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to *opinar quanto à comercialização imobiliária*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (visited on 09/20/2026).

— (Dec. 31, 2010). *Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências*. Cited articles: 2(VI) (*vistoria, perícia, avaliação* among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of *Engenharia e Agronomia*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (visited on 10/06/2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). *Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI*. COFECI. URL: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (visited on 09/20/2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (June 29, 1973). *Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.* URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (visited on 10/06/2026).

— (July 27, 1990). *Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.* URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (visited on 10/06/2026).

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3).* URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

比較實務

誰有權簽署估值意見書：134 個司法管轄區中最高簽署權限的本體論

威廉·伯特·克雷托

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 威廉·伯特·克雷托. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 每個規範「誰有權進行估值」的司法管轄區，都有其獨特的估價師本體論：包括可依法簽署估價意見書的人員類別、層級數量，以及劃分這些類別的基準——美國以估價金額為基準，德國以目的為基準，印度以資產類別為基準，巴西則以委託事項而非個人為基準，而日本則完全不設此類劃分。本文記錄了本期刊涵蓋名單中 134 個司法管轄區的本土本體論——其中 8 個參考制度以完整形式呈現，其餘則以摘要形式呈現——並依據一套共通的面向參考本體論對每個類別進行註解：範圍層級（實習、受限、一般），附帶兩個獨立的地位面向（受監管目的登記；法院或宣誓），同時涵蓋法律上與事實上的層面；由誰執行實際門檻；該類別的構成方式；以及結構化的進入路徑——教育門檻、考試嚴格度指數、經驗、任命及年資。主要發現如下：在已知情況的 115 個制度中，有 96 個將「教育門檻」設定為特定學位，而僅有三個制度接受任何學士學位：美國、魁北克省以外的加拿大地區，以及波多黎各。考試嚴格程度在東亞達到高峰，而美國是唯一一個將嚴格的私人執業考試置於較不嚴格的州執業考試之下的制度。僅就進入門檻的組成要素——教育、考試、年資、執業者密度及抵押評估需求——而言，各制度可劃分為兩個橫跨各類型的主要群組：其一是「抵押貸款市場型」，此類制度中放貸時例行需針對每筆貸款進行估價，且考試難度適中；其二是「州考試型」，此類制度中放貸時無此要求，且考試難度較高。就這些面向而言，政府登記制度與特許機構之間的界線難以辨識，且群聚分析亦無法還原該類型學（調整後蘭德指數 0.14）。美國與加拿大、英國及愛爾蘭同屬「抵押貸款市場型」；使其與眾不同的關鍵在於單一面向—— 頂端分裂：法律規定處於頂端的階級與實際上管理高端市場的階級並不相同；而在美國的情況下，該管理階級屬於私營指定，並無執照法依據，僅依賴名錄中嚴格程度最低的州級考試。另有十五個制度存在頂端分裂現象，而加拿大、澳洲及香港同樣將法規與專業機構相結合；美國的差異在於程度而非本質——唯有美國與波多黎各（兩者共享執照及考試制度）結合了既無執照法依據的管理階層，以及名錄中嚴格程度最低的州級考試。

Keywords: 估價師執照、估價專業、比較法規、本體論、多維分類、准入標準、高爾距離、多維尺度分析

1 問題

若詢問某個國家中誰有權編製估值意見書，您會得到一長串分類清單：法律認可的人士、監管機構、專業組織，或是市場公認具備進行估值資格的對象，以及他們可提供何種類型的估值，並為哪些對象服務。若針對第二個國家提出相同問題，得到的清單不僅是細節上的差異，更是性質截然不同的分類。在美國，評級體系會根據財產的價值與複雜程度，分為「持照估值師」、「認證住宅估值師」及「認證通用估值師」，而更高層級則留給私人認證資格。在德國，劃分依據是目的：一個不受保護的基礎資格、一個認證層級、一個供法院使用的宣誓公職任命，以及一個負責保管交易資料的獨立法定委員會。在印度，分類是按資產類別；在俄羅斯，則是

按「方向」劃分。巴西並未對從業人員設限：根據 NBR 14653 標準（(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019)），工程學位是從事工程估價的門檻；儘管如此，根據 COFECI 決議，CNAI 註冊的房地產經紀人仍可出具市場價值意見書，此做法曾遭工程師協會在法庭上提出異議（(Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007)）；而該標準下的分級制度則適用於相關工作。日本設有單一資格，透過考試設定高標準，適用於所有情況。

這並非同一座梯子的六種排列方式；而是六種本體論。若試圖將它們置於單一的層級結構中，將會曲解其中五種。因此，本文執行兩項任務：既維持它們的獨特性，記錄各司法管轄區所陳述的專屬本體論，同時為每個原生類別添加註解，並參照一個僅包含少量面向的共同本體論。如此一來，比較便基於註解而非名稱。此方法即為圖書館學中所採用的面向分類法 (Ranganathan 1967)。每個類別皆為多維空間中的某個點，進行比較時，會將其中一維度固定不變，同時檢視其餘維度。

所列清單為本期刊對 134 個司法管轄區的涵蓋範圍，其記錄方式採用本期文章附錄中比較國際估值標準的標準（(Craytor 2026)）。「司法管轄區」一詞在實務上指代獨立的估值監管體系，其範圍並非與主權國家完全對應：魁北克因擁有獨立的法定命令，故與加拿大分開列出；波多黎各雖受聯邦標準規範，但因其作為獨立的執照核發機關運作，故與美國分開列出；杜拜與阿布達比則分別列出，因兩地各自對其估價師進行發牌；開曼群島、百慕大及東加勒比國家組織（OECS）成員國則各列為單一條目：OECS 成員國因其共享貨幣聯盟及銀行監管機構；開曼群島與百慕大則因其採用相同的、不受監管且由 RICS 主導的模式（RICS 即皇家特許測量師學會）。基於此原因，在定量分析部分，觀察單位被稱為「制度」。附錄針對各司法管轄區，列出了適用的標準及其法律地位，並說明執業門檻是採用執照制度還是登記制度，所有資訊均經與原始資料核對確認。本文亦涵蓋了職級、層面及進入途徑，並探討在各國要躋身專業頂尖行列所需具備的條件，以及當僅考量此一因素時，各國的歸類方式。

2 原生本體與一個參考本體

就八個參考國家而言——美國、德國、法國、英國、日本、巴西、西班牙及義大利——本清單完整列出所有本土分類，包括法定等級、註冊名錄、法院名錄、認證、私人稱謂、公職頭銜，以及法律未提供保護的開放頭銜。至於其餘 126 個司法管轄區，本紀錄僅列出適用於商業及住宅工程的最高級別，以及在7節的研究階段中識別出的主要受監管或市場認可的級別；完整清單將於下一階段的工作中進行彙整。此設計旨在建立頂級類別（即在各司法管轄區管理該專業的類別）的第一階段本體論，相關圖表應被解讀為描述該類別及其晉升路徑，而非其下方的整個階梯體系。我們保留了原始名稱，並根據親子關係將類別排列成階層結構（例如，MAI（估價師學會會員）以「認證綜合估價師」為前提）。表格 1 顯示了模式，圖 1 則展示了結構。公共機構——例如評估員、法國的 *Direction de l'immobilier de l'État*、英國的「Valuation Office Agency」以及德國的 *Gutachterausschuss*——亦被納入其中，因為在許多國家中，它們是承擔受監管職能的類別；而僅對私人執業者感興趣的讀者，可透過一個特徵將其排除。

頂尖階層的選定依據一項準則：該階層在實務上掌控商業、機構及法庭相關業務，並主導該專業專業能力的傳承；而非僅憑法定頭銜最高者—— 若該頭銜與上述實務無關；亦非單純的私人稱謂—— 除非該稱謂實質上構成進入該領域的門檻。名冊中標示了四種例外情況。當法律上的頂尖階層與實際管理層屬於不同類別時——例如美國的「認證綜合估價師」（Certified General）與「房地產評估師」（MAI）；德國的「宣誓專家」與經 HypZert（德國抵押貸款估價師認證機構）認證的貸款估價師——兩者皆被記錄在案，名冊具備頂端分裂維度，且主要資料列——即輸入至表格與距離矩陣的那一行——在每種此類制度中皆為管理最高層級，而不僅限於美國制度。當頂點為機構而非個人時——例如西班牙的 *sociedad de tasación*、巴基斯坦與孟加拉的銀行專家名單——該行將記錄該機構的入口點及其內部簽署人。若不存在法律上的最高負責人，且專業機構的註冊即為完整門戶——例如英國、荷蘭及北歐的授權——該行將標記為僅限市場。若最高主管為公職機關，則依相同方案處理。此規則的表述方式旨在讓非作者者亦能加以應用；名冊中的「`apex_note`」欄位針對各制度，記錄其選定的類別及理由。

參考本體論針對每個類別標註了 3 節所述的面向。經比對後，可得出三種關係，且僅有這三種：

- 等同：兩個本土職稱具有相同的實質等級、相同的資產與目的範圍，以及相同的執法依

據。RICS 註冊估價師與 NRVT（Nederlands Register Vastgoed Taxateurs，荷蘭估價師登記冊）上的估價師屬等同職稱。

- 類比：在不同法規架構或執法機制下履行相同職能。持有 MAI 資格的美國「認證通用估價師」的美國「認證通用估價師」（Certified General Appraiser），與德國「認證房地產估價師」（*öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*）屬類比關係：兩者皆是進入訴訟及機構工作的實質門檻；前者為私人認證，由貸款機構、政府機關及法院在實務中予以執行並視為資格憑證；後者則為依據《貿易法規法》第 § 36 條由商會任命的職位。此比較中多數有用的部分皆屬此類。
- 無對應項目：某個司法管轄區填補的層面價值，而另一司法管轄區則留白。日本與法國沒有受限制的住宅估價師類別；美國法律中沒有法院級別；巴西則不對人員進行分級。

由於這些關聯是根據註解計算而來，而非透過類別間的宣告來建立，因此新增一個制度時，永遠無需重新檢視其他制度的對應關係。這正是讓整個名單得以輕鬆處理的原因。

Table 1: 本體模式。實體、其屬性以及它們之間的關係；欄位名稱即為資料檔案中的名稱。

元素	意思
政權	監管環境：法律體系、分級軸、法院層級、抵押評估需求、數據制度、通用性制度、專業化中心、能力模型、執業者人數、信心
原生類別	當地認可的、可憑自身名義簽署價值意見書的人士類別
`kind`	該類別的構成方式：法定層級、登記冊、法庭名單、認證、指定、公職、公開頭銜、事務所執業許可證、指派等級
`parent`	此類所預設的類別（一種先決條件關係，形成各體制專屬的樹狀結構）
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	在共享分類法中，該課程可能重視什麼，以及這些價值是針對誰而設的
`specialties[]`	法律或市場所認可的專業領域，各具其正式性（法定、憑證、非正式）
`scope_level`	法律上：L0 實習生、L1 受限級、L2 一般級（序數）
`regulated_purpose`, `court_sworn`	法律地位的各個面向，既不受範圍層級的影響，彼此之間亦無關聯
`de_facto`, `enforced_by`	市場允許持有人達到的水準，以及由誰來規定該水準
`entry`	教育門檻、考試（嚴格程度指數）、經驗、示範、任命、達到所需年數
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	根據註釋計算出的關係（第 2 節）
A 型至 G 型	在註解中手動指派政體類型
群組 1–7	根據註釋計算出的經驗聚類（第6 節）；表4 定義了各類型

3 各面向

3.1 範圍層級與狀態，請閱讀兩次

核心面向描述了類別持有者可能簽署的內容。它們並非單一的階梯。第一個是序數 範圍層級：

L0
實習生或助理——在監督下工作，無簽署權；
L1
受限——可在價值、單位數量或住宅用途的上限範圍內簽署；
L2
一般——任何不動產，一般用途。

其餘兩項屬於 狀態面向，既獨立於範圍層級，也彼此獨立：受監管目的 ——這涉及被列入受監管的登記名冊，適用於貸款、課稅、徵收、破產或基金估值；以及法院或宣誓——這意味著被列名、宣誓就職或獲任命為專家，其法律地位有別於一般證人。經法院宣誓的專家並非高

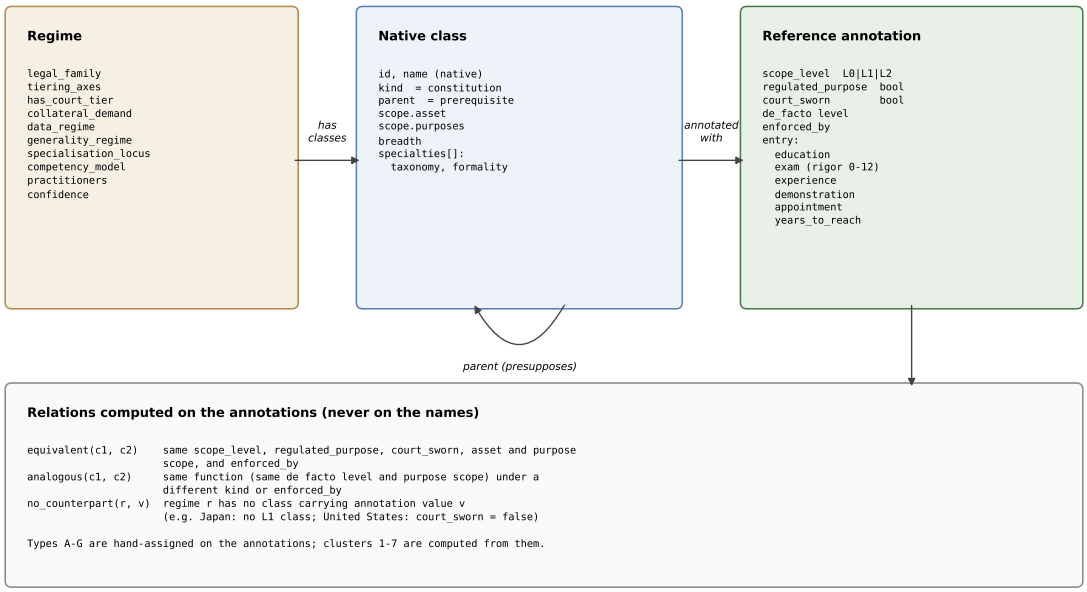


Figure 1: 本體的結構：每個制度皆具有原生類別；每個原生類別皆依據參考面向進行註解；三種跨制度關係是根據這些註解計算得出的。

於貸款登記處估價師的類別，而貸款登記處估價師亦非高於經法院宣誓的專家；兩者實為獨立的分支。西班牙 *sociedad de tasación* 的簽署人具有「受監管用途」地位，但不具備「法院」地位；德國 *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* 則具備「法院」地位，且在貸款情況下，還需符合《抵押貸款價值條例》（BelWertV）的額外資格要求；而日本估價師則在單一資格證書上同時具備這兩種地位。該資料檔仍將這兩個資格層級標示為 L3（受監管用途）與 L4（法院或宣誓資格），這是早期草案的遺留，該草案曾將這五項視為同一階梯。然而，並未聲稱 L2 與這兩個資格層級之間，或資格層級彼此之間存在任何順序關係。所陳述的僅為部分順序：每種資格均需至少具備 L2 級別。

每個類別都會呈現這些面向兩次。法律上註記記錄了法律允許持有人簽署的層級。相較之下，事實上註記則是市場實際接納持有人的層級，以及 執行此要求的機構：法規、法院、金融監管機構、貸款評審委員會、機構客戶、專業團體，或根本沒有任何機構。這項區別並非單純的細微差異；它正是比較所依據的基礎。MAI 對「認證通用執照」在法律上並無任何貢獻，卻是通往高價值商業、機構、徵收及訴訟業務的有效門戶。德國的 HypZert 認證屬於私人資格認證，也是貸款機構符合《抵押貸款估值條例》（BelWertV）的慣常方式；該條例假定由國家或經認可機構委任或認證的估價師具備專業能力（§ 6）。英國的 MRICS（皇家特許測量師學會會員）雖在法律上意義不大（僅有少數法規提及 RICS 會員資格，例如《2011 年慈善機構法》第 119(3) 條），但在實務上卻極為重要：該資格雖不賦予簽署的法定權力，但同時被廣泛視為承接機構委託的門檻。因此，不同制度之間的比較是基於事實上的註記，而法律上的註記仍予保留，因為實際的門檻究竟是載於法規、監管機構的規則，抑或僅存在於客戶慣例之中，這一點本身即構成分類特徵。

3.2 《憲法》、專門性、普遍性

另有三個層面群組完善了此框架。憲法記錄某個階級的存在方式：法定層級、登記冊、法院名單、認證、私人指定、公職、公開頭銜、公司執照，或——以巴西為例——附屬於報告而非個人的職務等級。該體系亦記錄管轄權劃分等級的基準（價值、資產、目的、私人資歷、無基準，或指派等級），以及是否存在法院層級。

專業領域被列為獨立的維度，是因為從業人員主要沿著四個方向進行專業化：依資產類別（辦公大樓、飯店、葡萄園、飛機、工廠）、依 權益類型（例如，分權益專家可能評估任何資產類別；租賃權、地役權及空中權相關業務亦屬此類專長），依用途（通行權、《黃皮書》（《聯邦

土地徵收統一估價標準》）下的聯邦徵收、訴訟、搬遷、保育地役權），以及依「持續經營分配」與「部分權益折價」等抽象類別進行專精。每項專長皆依其 正式性進行登記：法定執照類別、私人認證，或僅憑聲譽。在美國，專業領域構成了資格體系的實際上層結構，且幾乎沒有任何一項載於執照法中；在印度和俄羅斯，專業領域是主要的法律軸心；而在荷蘭，則是專業登記（NRVT 分會）的主要軸心。

普遍性——即執業者從事多樣化工作或單一工作——是個人的特徵，而非階級的特徵，因此該紀錄無法反映其分佈狀況。紀錄所反映的是體制推動的方向：執照是按資產類別頒發（被迫專精）、涵蓋所有領域（允許通才），抑或市場規模過小以致必須專精（出於必要而成為通才）；專業化發生於何處（在執照、公司或個人層面）；以及由誰負責監督某項任務的專業能力——是依據《美國專業評估準則》（USPAP）(The Appraisal Foundation 2024) 等能力規則的評估師、執照類別，還是持照公司，例如西班牙的 *sociedad de tasación*。

3.3 管轄權層面的兩個面向

關於周邊體系的兩項事實，足以預測其餘大部分情況。抵押評估需求指標記錄了房貸業務是否會針對每筆貸款委託獨立估價師進行估價。若存在此類需求，通常會出現專門處理大量住宅貸款業務的 L1 級別，且從業人員數量眾多；反之，若貸款核貸主要依據借款人的收入及擔保（如法國的情況，或是依賴公共地價制度，如日本的情況），估價師群體則從 L2 級別起，且規模較小。數據制度記錄交易價格是否公開。根據5節的證據顯示，抵押評估需求與專業人員規模密切相關；數據制度雖已記錄，但尚未進行分析。正是這兩個面向，使得在缺乏上述資訊的情況下，法國或日本的從業人員數量無法與美國的數據進行比較。

4 參賽資格

為了比較達到該專業最高層級所需的條件，我們必須將這道門檻拆解為各個組成部分。每個職級皆設有結構化的 入職紀錄，其中包含教育門檻，此項以類別形式記錄——包括「無」、「課程學時」、「任何學士學位」、「特定學位」或「碩士學位」——而非以分數呈現，因此五年制工程學位不會被視為考試結果；考試（其嚴格度指數範圍為 0 至 12，詳見表 2，若無此類考試則留空）；受監督 實務經驗；實作 展示（以報告、作品集或提交的 *Gutachten* 形式呈現）；一項 任命（包括宣誓、名錄登錄，或由專業協會或法院作出的決定）；以及達到該級別所需的年數，此數值會沿著父鏈累積。透過標示各司法管轄區在商業工程與住宅工程領域中最高等級的標記，即可追溯路徑並計算總和。正是透過這種方式，美國的總計——包含各州資格階梯與美國律師協會的資格——才能與德國的總計（包含學位、數年的實務經驗、在律師公會專家委員會前的考試、官方任命以及宣誓）進行比較。

Table 2: 考試嚴謹度指數。分數範圍為 0 至 12，由四項標準的總和計算而成：此指數反映考試作為一項制度的篩選能力與複雜性，而非其難度的心理測量指標。若某體制不採用考試分數，則該體制得分為零；其篩選機制在於教育門檻，這屬於一類別而非分數。

標準	0	1	2	3
通過率	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
格式	多選題	MC + 簡答題	論文或個案研究	論文 + 口頭答辯或實務報告
廣度	僅限估值程序	+ 法律	+ 經濟學、金融學、會計學	+ 定量方法或工程學
階段	一次完成	兩次會議	兩個條件階段	多階段 + 有指導的實作課程，並設有獨立考試

評分標準就是評分標準，其限制應明確說明。若所有應試者的及格率僅為百分之五，而已完成三百小時課程的學位持有者及格率則達百分之六十五，這兩者的篩選標準並不相同。正因如此，教育門檻是與分數並列考量，而非納入分數之中；兩者需一併解讀。

表 3 列出了八個政體的條目路徑，這些政體的原生本體論已完整記錄，並作為名單中其餘條目的參考基準。

Table 3: 在八個完整記錄的政體中，晉升至實質頂層階級的途徑。每條線代表根據第 2 節規定所屬的管理頂層；該規定下方的兩條線則顯示分拆體制中的另一類別——未採用私人指定制度的美國，以及以貸款頂層取代商會任命的德國。「兩者皆是」意指同一類別同時為商業及住宅評估的最高層級。考查：2 表中的嚴格度指數，為該路徑上的最大值。每 10 萬：在存在可計數類別之處，每 10 萬人口中的從業人員數。SRA：高級住宅估價師，為估價師協會的專業稱謂。巴西：根據 NBR 14653 規範，工程學位是從事工程估值的門檻；但根據 COFECI 決議 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007)，CNAI 註冊的房地產經紀人亦可出具市場價值意見書。

政權	市場	高效且頂尖	教育之門	考試	年	每 10 萬
美國	商業	MAI	任何學士學位	9	6–8 累計	21
美國	住宅	SRA	任何學士學位	6	4–6 累計	21
德國	兩者	經官方委任並宣誓的專家	特定學位	9	8–12	6
法國	兩者	某個簽署《房地產估價專業憲章》之機構的成員	碩士	—	5–10（司法專家名單稍後再列出）	5
英國	兩者皆	RICS 註冊估價師	特定學位	6	5–6	20
日本	兩者	不動產鑑定書	無	11	3–5	7
巴西	兩者	評估工程師 / 評估架構師	特定學位	—	5（學位）	—
西班牙	兩者	代表一家估價公司簽署的專業人士	特定學位	—	5–6（先是學位，然後是認證）	20
義大利	兩者	法院指定技術顧問（CTU）— 法院技術顧問名冊	特定學位	4	5–7	—
美國（僅限執照）	商業	「認證通用」級，未取得 MAI 資格	任何學士學位	1	3–4	21
德國（貸款最高機構）	借貸	根據《BelWertV》獲得 HypZert 認證的估價師，未獲商會委任	特定學位	5	4–6	6

在補充其餘名單之前，有三點特別值得注意。美國是唯一一個要求實際執業者必須通過兩個獨立體系（即州政府體系與私人機構體系）考核的體制，也是唯一一個只要擁有任何領域的學士學位即可滿足教育資格要求的國家。日本與巴西則處於相對兩端的極端：日本既無學歷要求，其兩階段考試的通過率低於十五分之一；巴西則要求五年制學位，且無估值考試——兩者皆培養出同一級別的頂尖人才，無論是評估住宅還是煉油廠，皆能游刃有餘。以人均從業人員數來看，這八個國家可分為兩組，比例相差三倍：在要求每筆貸款都進行鑑價的國家，每 10 萬人口約有 20 名從業人員；而在鑑價要求較寬鬆或無此要求的國家，則為每 10 萬人口 5 至 7 名。抵押評估需求這一面向可預測從業人員數。

5 名單：註解揭示了什麼

附錄 A 列出了名單中每個司法管轄區的入職途徑。其「執照」與「狀態」欄位所載內容，係為符合標準附錄而經核實的事實；至於「教育背景」、「考試」、「年資」及「人數」等欄位，最初係依據作者所知資料填入，其後於第 7節所述之研究階段中，已參照監管機構自身的聲明進行核對，且每行皆標示有可信度等級。縱觀這 134 行資料，相關註解支持以下四項論點。

在幾乎所有地方，教育門檻都要求具備特定學位。 在已知教育要求之的 115 個法規體系中，有 96 個要求須具備特定領域的學位——例如工程、建築、測量、房地產、經濟學——或完成經認證的特定課程。僅有三個地區接受 任何學士學位：美國（依據估價師資格委員會的 2026 年標準 (Appraiser Qualifications Board 2026a)；2026 年的徵求意見稿提議完全取消學位要求 (Appraiser Qualifications Board 2026b)）；加拿大（魁北克省以外地區）；以及波多黎各。有兩個體系完全不設教育要求，僅以考試作為准入門檻，即日本與南韓。另有四個體系要

求具備碩士學位，無論是從事實務工作或取得最高級別資格：法國、盧森堡、波蘭及愛沙尼亞。有十個司法管轄區將課程或文憑（而非學位）作為准入門檻——包括瑞士的聯邦專業證書（Fachausweis）、北歐的估價師培訓計畫、匈牙利的職業資格認證，以及杜拜、巴林、科威特和約旦監管機構自行頒發的文憑。另有二十八個體系雖要求學位，但完全不設資格評定考試；這些包括工程學科及銀行註冊制度國家、大部分拉丁美洲國家以及伊比利半島的國家，在這些情況下，篩選標準完全取決於學位本身。

東亞地區的考試嚴苛程度達到巔峰。 在該指數中，日本得分為 11，南韓和台灣為 10，其次是美國的 MAI 綜合考試和德國的商會考試，得分為 9；奧地利、斯洛文尼亞、中國和以色列為 8；波蘭、捷克、斯洛伐克和越南則為 7。美國 州級考試得分為 1。台灣在兩項指標上同時都是篩選最嚴格的體制：其採用日本考試模式——考試院的論文考試涵蓋物權法、土地法、不動產經濟學、投資分析及估價理論，通過率通常維持在百分之十五以下——此外，還要求考生具備相關學位方可報考，並須完成兩年受監督實習後，方能獲頒執業執照。日本在考試前不設學位門檻；台灣則設有。若論及某個專業招募對象為何，這正是「任何人皆可嘗試」與「僅限畢業生嘗試」之間的差異。

Table 4: 手動指派的體制類型。指派依據是關於該職業的構成要素以及實際最高門檻的註解。在圖表及表 5 中，類型字母後接數字（「A: 38」）代表該類型的體制數量，而非代碼。在附錄 A 中，斜線（“A/B”）標示某政體橫跨兩種類型；分析中採用的是第一個字母。

類型	由以下人員組成：	有效閘門
A1	該州	由部會或監管機構制定的規定方法，並以國家考試作為門檻（德國、日本、波蘭、以色列、俄羅斯）
A2	該州	一種規定之方法，以部會或監管機構對學位所進行之登記作為門檻（西班牙、葡萄牙、秘魯、海灣地區、前蘇聯國家之證書）
B	該專業	特許或專業機構：經認證的學位、機構評核、市場驅動的註冊制度（英聯邦）
C	該專業	工程或建築領域的執業資格：專業學位與註冊是入門門檻（巴西、義大利、阿根廷、哥斯大黎加）
D	客戶	銀行監管機構、銀行協會的登記冊或名單是唯一的門檻（中美洲、南亞、泰國、埃及）
E	該專業	無執照且無受保護的稱謂；由章程或機構授權設立，通常規模較小且屬機構性質（法國、比利時、瑞典、瑞士、智利）
F	該州	由國家指派的估價師；無私人執業（中國、白俄羅斯、古巴、不丹、圭亞那）
G	州政府（第十一章），應貸款機構的要求	根據 AQB 標準按價值層級劃分的法定執業許可證，且未規定具體方法（美國、波多黎各）；私人認證是否高於該許可證，才是 最關鍵的分歧點，而非其類型
X	—	未找到「valuer」類別

按數量分類的制度類型。 當將各管轄區依據其「有效門檻」及「執法來源」（參見表 4）所暗示的類型進行歸類時，結果如下：五十種由州政府設立且具有規定方法的制度（其中二十二種需通過州級考試，二十八種則需依據學位進行註冊）；二十四種特許或專業團體制度，此為英聯邦的遺產；二十四種銀行監管機構登記制度，其中金融監管機構或銀行協會的評審委員會是唯一的准入門檻；十四種經專業團體授權的開放資格制度，此為法國與北歐模式；七種工程學科制度；五種由州政府管理且無私人執業類別的制度；八個完全找不到估價師類別的司法管轄區；以及兩種美國型制度，即美國與波多黎各（兩者共享 AQB 執業許可，但不包含其上層的私人管理類別）。就此而言，美國模式是名單中最罕見的制度類型：僅有兩種制度，相較之下，「僅限州級估價師」的制度則有五種。

從業人員密度與抵押評估需求有關。 凡是這兩項數據皆已知之處，每 10 萬人口中的從業人員數約為二十人，且在這些地區，住宅貸款通常需針對每筆貸款進行例行鑑價——例如美國、英國、西班牙、波蘭、羅馬尼亞、荷蘭、澳洲——而在此類要求較為溫和或不存在的情況下，每 10 萬人口中的從業人員數則低於八人——例如德國（要求溫和）、法國、日本、瑞典、台灣，以及幾乎整個非洲和亞洲地區。這種關聯性體現在名單中，而非經證實的函數關係；此模式與以下假設相符：決定該行業規模的關鍵在於對每筆貸款抵押品鑑價的需求，而非監管模式。待名單中其餘地區的從業人員數量填補完畢後，即可對該假設進行驗證。

6 叢集與地圖

人工分配的 A–G 類型是一種建議的分類方式，本節中的聚類分析並非對該分類的驗證。這些類型的分配是基於兩個面向——何謂該專業，以及由誰把關實質門檻——因此，若距離矩陣包含「把關」這個面向，則其結構上便能部分還原該類型學。聚類分析所能解答的問題範圍較為狹窄：當僅將進入頂端階層的進入配方編碼時，這些配方是否會歸入特定類別，而這些類別是否正是各類型所預測的？因此，每個至少具有兩個已知進入維度的制度——在擁有評值階級的 126 個制度中，有 108 個符合此條件（8 個 X 型司法管轄區則無）——皆依據五個概念維度進行編碼：教育門檻（序數型，五個類別）；考試（嚴謹度指數，以及是否設有考試的獨立指標）；晉升頂尖所需年數；人均執業人數的對數；以及抵押評估需求。執法指標未納入主要編碼，僅作為次要指標保留。針對每對制度計算了高爾距離（(Gower 1971)，用以衡量兩套制度的差異程度，可結合「是 / 否」、「排序」及「數值」面向），並成對跳過缺失的面向；權重按概念面向進行歸一化，每個面向為 1 單位；其中「考試」變數的權重分配為 0.75 歸於指數，0.25 歸於其存在與否。每對組合亦記錄 n_{ij}，即共同觀察到的變數數量：每對組合中至少有 4 個編碼變數，中位數為 5 個。我們將距離矩陣提交至平均連結法層次聚類分析，並進行二維度量多維尺度分析（(Kruskal and Wish 1978)，即在平面上盡可能保持各體制間距離的佈局），並排除 18 個已知面向少於兩個的體制，因為僅憑缺失資料這一因素，它們便會聚類在一起。為與七種人工分配的類型進行直接比較，層次結構在 $k = 7$ 處截斷；此截斷點僅供比較之用，並非基於數據優化。輪廓寬度用以衡量每個制度與自身聚類的接近程度，相較於與鄰近聚類的距離；數值為 1 即表示完美。共軛相關係數用以衡量樹形結構對原始距離的保留程度。在 $k = 2$ 處，平均輪廓寬度為 0.43；在 $k = 5$ 處為 0.49；在 $k = 9$–10 處為 0.55，而共軛相關係數為 0.74；然而，$k = 2$ 的劃分僅將日本與南韓從其他國家中區隔出來，而下文所述的兩個族群最早在 $k = 5$ 處開始分離，因此 $k = 7$ 的呈現方式，僅將「短期課程或文憑」及「國家考試」這兩組離群值，加入到原本已存在於第五處的結構中。各制度的檔案記錄了從 $k = 4$ 至 8 的群聚情況。

圖 2 顯示了根據名單手動指派的類型，其中類別為「leaves」。圖 3 為地圖；圖 4 為在第 7 層截取的層級結構，其成員關係詳見表 5；而表 6 則顯示主要分組對將分析範圍限制於 H-信賴區間以及近乎完整的案例時所呈現的敏感性。

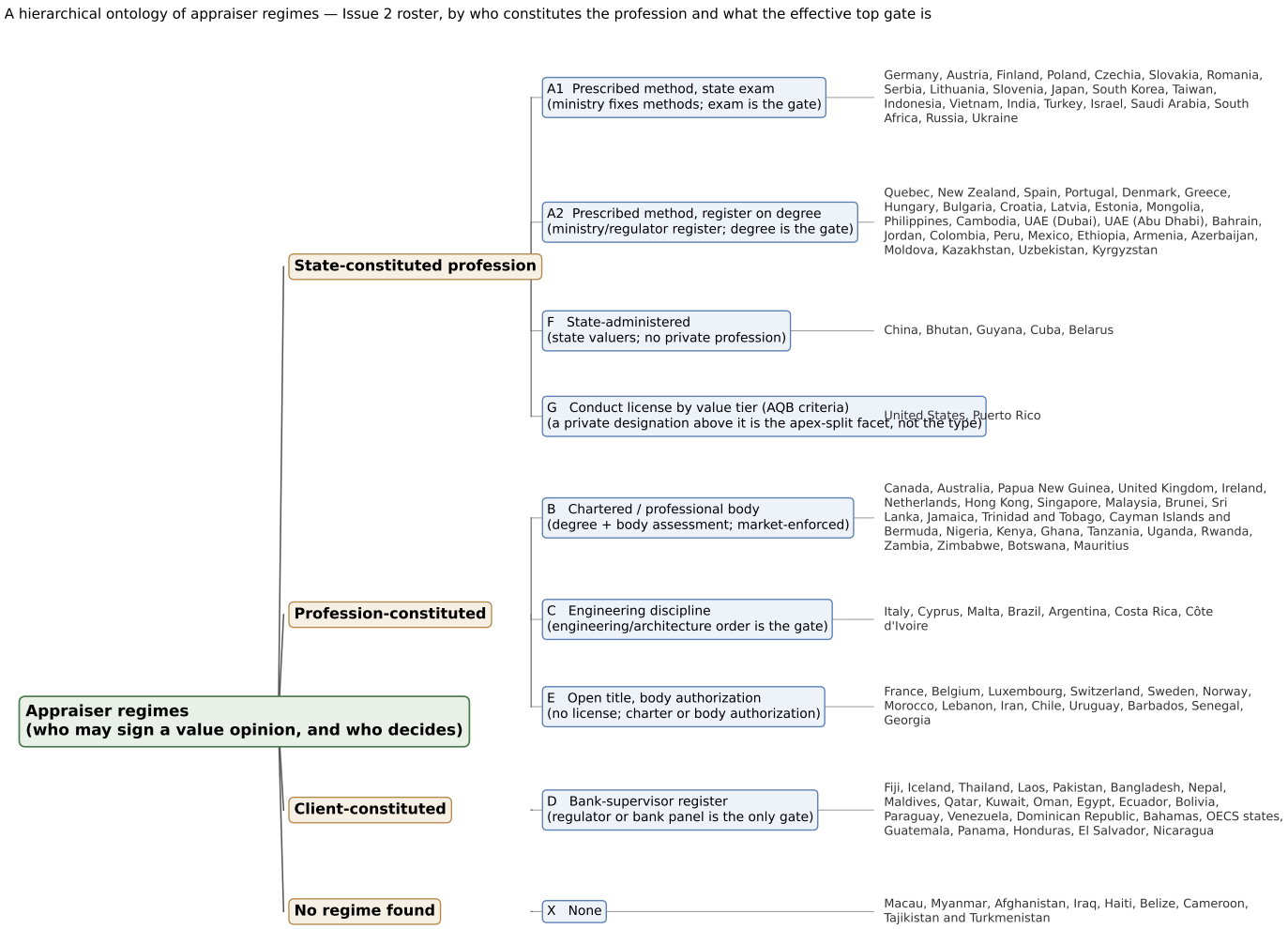


Figure 2: 一套關於估價師制度的分層本體論，其層級依據該專業的從業者組成以及實際的最高准入門檻而定，各管轄區則作為葉節點。此分類由作者提出；所使用的字母與圖 3 及 4 以及附錄 A 中所用的字母相同。

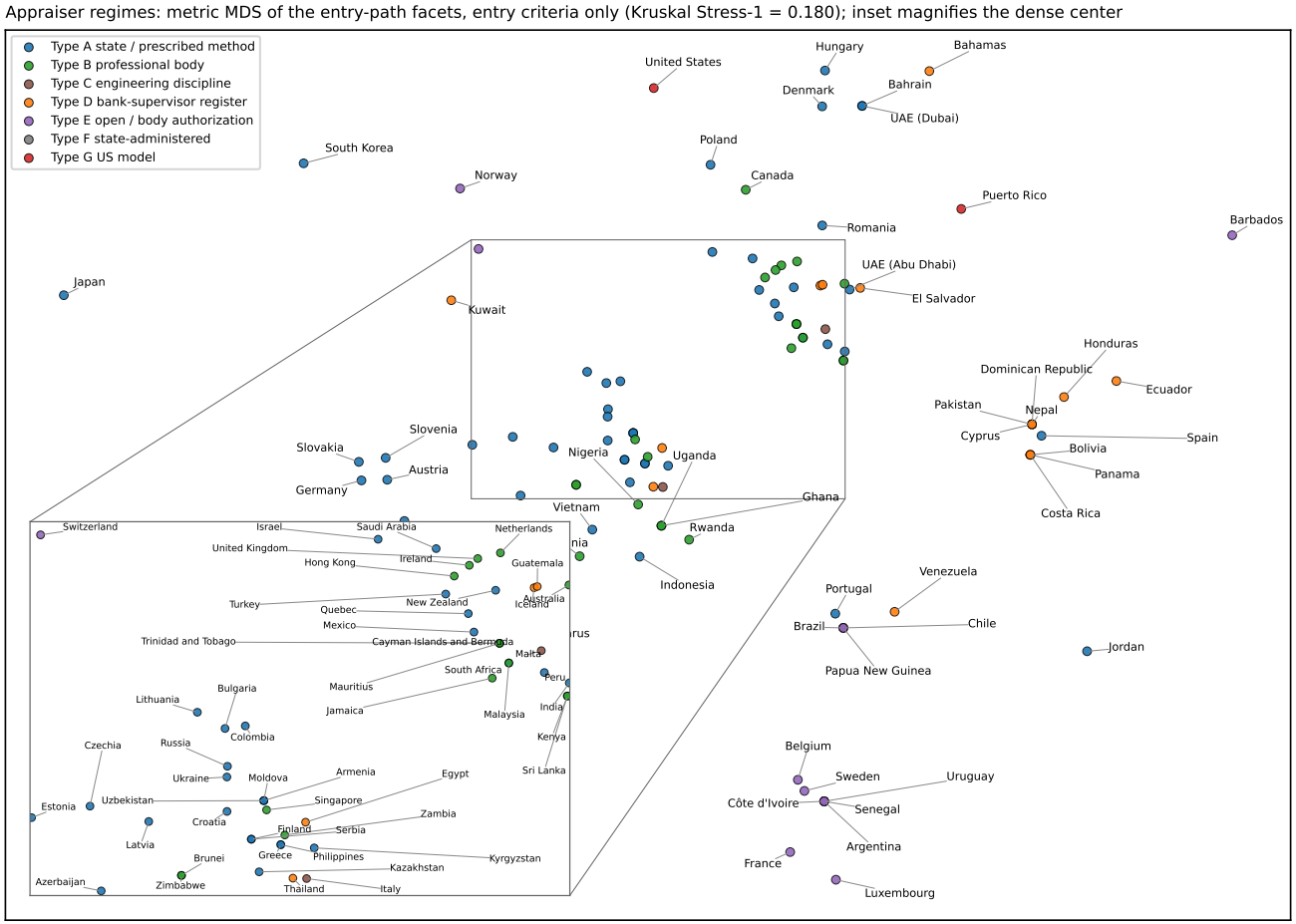


Figure 3: 針對 108 個制度在「進入路徑」面向上的度量多維尺度分析，僅考慮進入標準（面向歸一化戈爾距離）。克魯斯卡爾應力-1（Kruskal Stress-1）用以衡量平面所扭曲的距離比例；0 表示完美。此處數值為 0.180，在克魯斯卡爾的評分標準中介於「差」與「尚可」之間，意指該平面保留了整體結構，但未能保留細微的距離關係。顏色是手動指派的 Figure 2 類型。異常值標示於主軸上；插圖放大顯示了密集的中心區域。此圖僅為視覺化呈現；本節的結論基於距離矩陣與層級結構，而非平面上的位置。

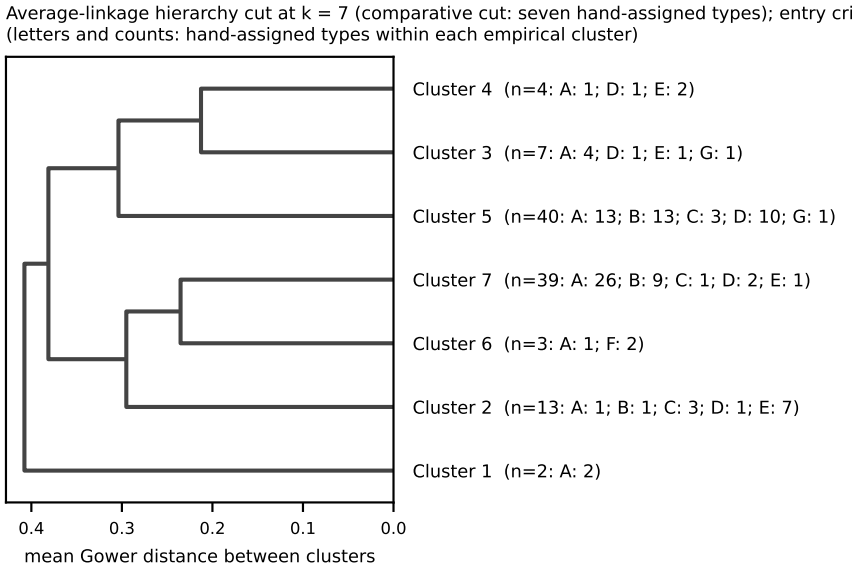


Figure 4: 同一組 108 個語境的平均連結層次結構，僅採用納入標準，截點設於 $k = 7$（比較截點）。字母與計數分別表示在每個實證聚類中發現的人工標記類型；成員關係詳見表 5 。完整樹狀圖收錄於線上資料中。

若參照人工分配的類型來看，這七個實證聚類（表 5）是對食譜條目進行排序，而非對類型進行排序。調整後蘭德指數（Adjusted Rand Index）用以衡量兩組分類之間超出機率範圍的一致性；0 代表機率，1 代表完全一致。類型與劃分標準之間的調整後蘭德指數為 0.14（表 7），這意味著聚類分析未能還原該類型學；即使將執行指標重新納入計算，該指數也僅上升至 0.27，且僅在採用平均連結法時才達此數值。這些模式實際歸類如下：聚類 1 為日本與南韓：無教育門檻，且擁有最嚴格的兩項考試。聚類 2（十三個教育體系）屬於「無考試遴選」類別——法國、比利時、盧森堡、瑞典、南錐體國家、巴西、葡萄牙、塞內加爾——其中遴選標準完全取決於學位本身，且抵押評估需求較低。群組 3 與 4（共十一個體制）屬於「課程或文憑門檻」類別：北歐及海灣地區的文憑制度、匈牙利、巴哈馬與巴貝多、瑞士——以及波多黎各，其「任何學士學位」的門檻與低嚴謹度的國家考試使其歸入此類。第 6 類群包含白俄羅斯、中國及台灣：採用嚴格的國家考試，執業者極少，且無抵押評估需求。

這兩個大型群集正是研究發現，且與類型預測不符。群集 5（四十個體制）與群集 7（三十九個）均以特定學位、一項考試以及約四至五年為中心；兩者在抵押評估需求（三點量表中平均值為 2.0 對比 1.0）、審查嚴格程度（4.1 對比 5.4）以及從業人員密度（每 10 萬人約 10 人對比 5 人）方面存在差異。群組 5 屬於抵押貸款市場類別：盎格魯-撒克遜圈——加拿大、澳洲、紐西蘭、英國、愛爾蘭、香港、馬來西亞——以及拉丁美洲和海灣地區、印度、以色列、土耳其和美國。群組 7 屬於抵押評估需求較低的國家考試體系：德國、奧地利、前蘇聯國家、巴爾幹地區、義大利、伊朗、印尼、菲律賓及非洲大部分地區。這些地區均混合採用 A 型與 B 型制度（群組 5 中為 13 與 13；群組 7 中為 26 與 9），且在表 6的三次運行中，沒有任何一次有超過半數的 A 型與 B 型體制歸入同一個群組（分別為 49%、48% 和 43%；參見表 6）。因此，單就准入條件而言，部級登記機構與特許機構之間的界線並不明顯；而顯而易見的界線，則在於那些貸款系統慣例上要求每筆貸款均須進行評估的制度，與那些不作此要求的制度之間。必須明確指出哪些面向劃定了這條界線：抵押評估需求與從業人員密度會產生影響，考試嚴格程度略有影響，而教育門檻（五分制中 2.98 對 3.03）與年資（4.3 對 5.0）則幾乎沒有影響。這種區分更多是市場結構所帶來的區隔——源於進入門檻的「配方」——而非單純基於進入標準的區分，且其適用範圍與第5 節中的「密度假說」相同。這是一項關於「配方」的論述，而非關於法律或政治體系的論述，應以此方式解讀。

在這些方面，美國並非孤例。在主要編碼中，美國位於聚類 5，加拿大、英國和愛爾蘭是其最鄰近的政體（高爾距離分別為 0.09、0.12 和 0.13），且在 k 從 2 到 10 的所有取值中，美國

Table 5: 圖4 中七個實證群組的成員。

叢集	n	類型：計數	會員
1	2	A： 2	日本、南韓
2	13	A: 1； B: 1； C: 3； D: 1； E: 7	阿根廷、比利時、巴西、智利、象牙海岸、法國、盧森堡、巴布亞紐幾內亞、葡萄牙、塞內加爾、瑞典、烏拉圭、委內瑞拉
3	7	A： 4； D： 1； E： 1； G： 1	巴哈馬、巴林、巴貝多、丹麥、匈牙利、波多黎各、阿拉伯聯合大公國（杜拜）
4	4	A： 1； D： 1； E： 2	約旦、科威特、挪威、瑞士
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	澳洲、玻利維亞、加拿大、開曼群島與百慕大、哥斯大黎加、塞浦路斯、多明尼加共和國、厄瓜多、薩爾瓦多、瓜地馬拉、宏都拉斯、香港、冰島、印度、愛爾蘭、以色列、牙買加、肯亞、馬來西亞、馬爾他、毛里求斯、墨西哥、尼泊爾、荷蘭、紐西蘭、巴基斯坦、巴拿馬、秘魯、波蘭、魁北克、羅馬尼亞、沙烏地阿拉伯、南非、西班牙、斯里蘭卡、千里達及托巴哥、土耳其、阿聯酋（阿布達比）、英國、美國
6	3	A： 1； F： 2	白俄羅斯、中國、台灣
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	亞美尼亞、奧地利、阿塞拜疆、文萊、保加利亞、哥倫比亞、克羅地亞、捷克、埃及、愛沙尼亞、芬蘭、德國、迦納、希臘、印尼、伊朗、義大利、哈薩克、吉爾吉斯、拉脫維亞、立陶宛、摩爾多瓦、蒙古、奈及利亞、菲律賓、俄羅斯、盧安達、塞爾維亞、新加坡、斯洛伐克、斯洛維尼亞、坦尚尼亞、泰國、烏干達、烏克蘭、烏茲別克、越南、尚比亞、辛巴威

Table 6: 主要分組的敏感度。在三組運行中，層級結構於 $k = 7$ 處進行切割：所有符合資格的政體；僅限 H-信心級別的政體；以及已知五項入組面向中至少有四項的政體。「完整」意指該運行中所有列出的政體均歸屬於單一聚類；最後一欄為該運行中歸屬於其最大聚類的 A 型與 B 型政體所佔比例。

執行	n	美國	FR–BE–LU	英國–愛爾蘭–荷蘭	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B 位於同一個叢集
所有符合資格的制度	108	40 個群組（鄰近加拿大、英國、愛爾蘭）	完好無損 (3)	完好無損 (3)	分割 (3)	分割 (2)	分割 (2)	49% (35)
僅限 H-置信區間	91	35 個聚類（最接近加拿大、英國、愛爾蘭）	完好無損 (3)	完好無損 (3)	分割 (3)	分割 (2)	分割 (2)	48% (29)
近乎完整的案例（5 個條目面向中已知 >= 4 個）	86	29 個聚類（最接近加拿大、英國、愛爾蘭）	完好無損 (2)	完好無損 (3)	分割 (3)	分割 (2)	不適用	43% (30)

均與這三個國家同屬一個聚類；此外，在 $k = 12$ 的範圍內，美國亦與加拿大同屬一個聚類。表 7 顯示了本文較早草稿中所述「孤立點」的成因：唯有當執法指標納入矩陣且美國頂點被編碼為「認證通用」加上 MAI 時，並僅在採用平均連結法的情況下，美國才會與其他所有政體分離。若將其編碼為僅限執照的「認證通用型」，則會與波多黎各並列於「課程或文憑」群組中（距離 0.04）。反向驗證亦收錄於穩健性檔案中。名單的首行是每個分拆體制的管理頂點；以德國為例，即由商會任命的頂點，該頂點負責法院及機構事務，其分拆對象則是放貸頂點——即 HypZert 認證的估價師。若將德國的資料行重新編碼為該貸款頂點（嚴謹指數 5，四至六年；參見表 3 中的第二行德國資料），則德國的最近鄰國將轉變為哈薩克、義大利和克羅地亞，而美國的群集在每個 k 點上均保持不變。因此，美國的定位僅反映某個層面的事實，而非群組空間的整體狀況：法規所定位的頂端類別，與實際管理高端市場的類別，實為不同的類別。這種分裂——在名錄中被記錄為頂端分裂——在其他十五個制度中亦存在（德國的貸款制度、波多黎各、法國、義大利、加拿大、澳洲、印度、新加坡、香港、巴林、丹麥、匈牙利、比利時、盧森堡、摩洛哥），另有十七個制度則完全沒有法律上的頂端。美國及波多黎各（兩地共享執照與考試制度）的特殊之處在於：管理頂點的資格屬於私人認證，由一個在執照法中毫無法律依據的機構授予，且僅基於名錄中嚴格程度最低的州級考試；此現象在未經任何群組分類的表 3

Table 7: 讀者從聚類分析中可能得出的兩項論點的可靠性。規則之上：手動歸類的類型與「$k = 7$」劃分之間的調整後蘭德指數、美國的聚類，以及 A 型與 B 型政體在單一聚類中所佔的比例——分別在主要編碼（僅納入標準）與次要編碼（包含執法指標）下，並在三種關聯模式下進行分析。下方：將美國編碼為「認證通用」加上 MAI（名錄），以及僅限執照的「認證通用」。

編碼	連結	ARI	美國，網址：$k = 7$	A+B 位於同一個叢集
完整（含執行措施）	平均	0.27	獨自一人	85%
完整（含執行措施）	病房	0.14	另有 29 位（加拿大、魁北克、澳洲、……）	44%
完整（含執行措施）	完成	0.14	另有 29 位（加拿大、魁北克、澳洲、……）	42%
僅為入學標準（不予強制執行）	平均	0.14	另有 39 個地區（加拿大、魁北克、澳洲、……）	49%
僅為入境標準（不強制執行）	病房	0.14	另有 29 位（加拿大、魁北克、澳洲、……）	44%
僅為入境標準（不強制執行）	完成	0.14	另有 29 個地區（加拿大、魁北克、澳洲、……）	42%
根據兩種規格的美國，平均連結法，$k = 7$				
完整、認證一般房地產經紀人 + MAI（名冊）	平均	—	僅此一項；最接近的加拿大為 0.14、英國為 0.16、愛爾蘭為 0.17	—
完整、僅限持照的「認證通用」資格	平均	—	另有 11 個國家（瑞士、挪威、丹麥、……）；距離波多黎各最近為 0.13，澳洲為 0.15，加拿大為 0.17	—
無執法權，認證通用 + MAI（名冊）	平均	—	另有 39 個國家 / 地區（加拿大、魁北克、澳洲、……）；距離最近的是加拿大 0.09、英國 0.12、愛爾蘭 0.13	—
無執法權，僅具執照資格之「認證通用」專業人員	平均	—	另有 7 個地區（丹麥、匈牙利、阿聯酋（杜拜）等）；距離波多黎各最近為 0.04，澳洲為 0.11，薩爾瓦多為 0.13	—

中可見一斑。聯邦法律僅以籠統方式承認此類資格：就慈善捐贈的評估而言，合格估價師可指「已從公認的專業估價師組織獲得估價師資格」者（《美國法典》第 26 編 § 170(f)(11)(E)(ii)(I)）(United States Code 2026)。

有兩個原本預期會被分組的群組未能保留下來，並已如實記錄。日本、南韓和台灣在每次運行中均被分開：台灣的學位門檻和微小的從業者人數使其被歸入群組 6。此外，工程類別中的「巴西- 哥斯大黎加」組合，以及伊比利亞半島的「西班牙- 葡萄牙」組合，在兩者同時出現的每輪運行中均會分開，因為根據輸入規則，巴西和葡萄牙未經審查，而哥斯大黎加和西班牙則屬於抵押評估需求較高的登記類別。

7 數據目前尚無法揭示什麼

名單所依據的執照及資格資訊，已透過標準附錄中記載的十項區域性研究核查，並參照原始資料進行驗證。本文新增的欄位——教育門檻、考試形式與通過率、年份、執業者人數——最初是根據作者的知識設定，隨後於 2026 年 9 月 25 日的研究階段進行了核對。此次研究過程針對 134 個司法管轄區中的 91 個，蒐集到監管機構、委員會、商會或法規中關於入行標準的官方聲明；相關來源已逐行記錄於本期刊的資料庫中。此次核查更正了十一項制度中的教育門檻（例如：瑞士、丹麥、杜拜、巴林、科威特、約旦、巴貝多等），在五個司法管轄區（瑞典、葡萄牙、約旦、厄瓜多、委內瑞拉）刪除了所謂的考試要求，在三個司法管轄區（瓜地馬拉、薩爾瓦多、馬爾他）新增了一項考試要求，並將圭亞那的註冊機制從私人登記處移至公共機構。此後，名單中 99 個司法管轄區被評為 H 級，31 個為 M 級，4 個為 L 級。尚未經核實的資訊範圍較窄且已明確列出：以色列、波蘭、越南、土耳其、印度及中國（後者來自次級來源）所公布的通過率；斯里蘭卡機構各等級的評級標準；秘魯、白俄羅斯及亞美尼亞的准入規則（相關頁面無法讀取）；以及從業人員人數統計——名錄中約半數欄位為空白，原因或是因不存在可統計的職類（在工程主導的體制下，「估價師」並非任何人會統計的職類），或是因監管機構發布的登記名冊未包含總數。因此，圖 3中的地圖實為經核對之表格的映射；其基於 108 個點計算出的 Kruskal Stress-1 值為 0.180，意味著該地圖保留了整體結構而非細微距離，且結論是

基於距離矩陣而非平面本身。

仍有兩項設計決策尚未定案，僅作記錄而非定案。公職機構與私人執業者被歸入同一本體論中，因為在某些司法體系中，前者具有受監管之目的或法院地位；若讀者對此有異議，可透過「類型」面向進行篩選。專科領域僅針對美國列出完整清單，因作者能對其真實性負責；至於其他司法體系，則僅記錄依法或憑藉資格證書正式認可的專科領域。

接下來的步驟就是該階段尚未完成的項目：已公布的通過率、上述未讀取的條目規則，以及將 126 行摘要逐區提升為完整的原生本體區塊。

7.1 數據與可重現性

這些資料包含期刊資料庫中 `docs/appraiser-regimes` 目錄下的三個檔案：`ontology.yaml`（八個參考制度的原生本體以及面向模式），`roster-paths.tsv`（每個制度佔一行：實際頂層類別、教育門檻、嚴謹度指數、年份、每 10 萬人口的從業者數、抵押評估需求、執法來源、人工分配類型、可信度，以及驗證日期），以及 `research-log.tsv`（附錄 B 的來源登記表，亦以線上補充資料表 S1：每筆擷取資料佔一行，包含檢索結果與位址）。許可證與狀態欄位取自標準附錄 (Craytor 2026)，已於 2026 年 9 月 12 日對照原始來源進行驗證；我們於 2026 年 9 月 25 日核對了入口路徑欄位。腳本位於 `analyze.py`（編碼、採用第6 節所述權重的 Gower 距離、使用 SciPy 進行平均連結聚類，使用 scikit-learn 進行度量 MDS（種子值 0，八次初始化及 600 次迭代），基於擬合配置計算的 Kruskal Stress-1，三組敏感度分析，以及6 節中的所有圖表），`ontology-tree.py` 及 `ontology-schema.py`（圖 2 及 1），以及 `make-tables.py`（所有表格）。版本：Python 3.14.4、NumPy 2.5.3、SciPy 1.18.1、scikit-learn 1.9.1、Matplotlib 3.11.2、adjustText 1.4.0。執行這四組基於資料的腳本將重新生成本文中的每張圖表；正文中引用的數值已列於文章原始碼開頭，作為資料變更後需重新推導的參考依據。

8 結論

從比較研究來看，並無充分依據支持將各國的估價師制度視為單一執照階梯的不同版本。各項制度是依據不同軸線來劃分估價權限——包括財產範圍、資產類別、受監管目的、專業地位，以及委託事項本身——而實際的准入門檻可能由法令、監管機構、專業團體、貸款機構、法院或客戶慣例所設定。本文維持各制度所聲明的本體論框架，僅就註解部分進行比較：範圍層級與地位、由誰執行、類別如何構成，以及進入該體系所需條件。當僅將准入條件編碼並均等權重時，便會浮現兩個橫跨各類型的主要類別——抵押貸款市場類別與州級考試類別——而部級登記名冊與特許機構之間的界線（即由誰簽署證書的區別），在取得資格所需的條件上並不明顯。

就入學標準而言，美國並非獨樹一幟；它與盎格魯世界及其他要求每筆貸款均須進行評估的體制同屬一類。其特殊性僅體現在某個層面。法律層面的最高標準——即任何學科的學位皆可獲得的通用執業許可，以及要求不高的考試——與管理層面的最高標準——由貸款機構、政府機關、機構客戶及法院共同執行、並將其視為資格憑證的「評估師協會」認證——屬於不同類別，而後者並無執照法上的依據。其他制度也將頂端劃分為兩類——分別是商會與貸款機構的認證機構、法院名單與特許狀，而在加拿大、澳洲及香港，則是法規與專業團體之間的區分。美國的情況屬於後一種類型的極端案例，而非獨樹一幟：美國與波多黎各（兩者共享執業許可及考試制度）是唯一將「在執業許可法中毫無依據的管理層級」與「其下層級、且在名錄中嚴格程度最低的法定考試」結合在一起的案例。這種安排是否能為該國甄選到所需的專業人才，是註釋所提出卻無法解答的問題。

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute†	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form `research-log.tsv`, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Table 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus ≥2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require ≥5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/0ac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C　配套活動（who-may-sign）

第3節所述的方法——6——以下將以 Prolog 程式形式再次呈現，以便讀者能對其進行查詢與反駁，而非僅限於閱讀。該程式名為 who-may-sign，此名稱將沿用至其移至獨立儲存庫之後；就本期而言，該程式將隨本文一併發表。該程式分為三部分。此處刊載的檔案 who_may_sign.pl 包含以下規則：該方案的封閉詞彙表；將源階梯視為具有兩個獨立狀態面向（de jure 與 de facto）的範圍層級；Section 2 的頂點規則；三種關係「等價」、「類似」與「無對應」；以及 Table 4 中的制度類型，包括將 A1 與 A2 分隔開來的閾值；Section 6 中經面向正規化的 Gower 距離，此距離是根據名冊重新計算得出的；以及散文中提出的每項量化主張，每項皆以 quantified_claim/2 事實的形式呈現，並附有 computed/2 規則，該規則從數據中推導出該主張。另有兩個檔案由 make-facts.py 根據資料產生，但未列印：roster_facts.pl，即附錄 A 中 134 行資料作為事實；以及 reference_facts.pl，即八個參考制度中的六十個原生類別。check/0 僅在以下條件皆滿足時方能成功：每個詞彙表皆為封閉的，每行皆結構正確，參考本體論在任何處均不與名錄的頂點分割面向相矛盾，每個執行器不符合其定義的類型皆被註記為例外，且每個輸出數字皆與其重新計算結果相符；claims_report/0 會將斷言印在重新計算的數值旁邊。第6 節中的三項美國距離，是在 Prolog 中重新計算並精確到該處印出的兩位小數。

Trealla 是本期刊的 Prolog 實作；與 SWI-Prolog 及 Scryer 相容本程式將 Prolog 視為必要條件，因此採用標準 ISO Prolog 規格，不含任何特定系統專屬的語法結構。六組共 257 項測試（tests/）在上述三種環境下均能通過；run-tests.sh 負責執行這些測試。該程式、其事實檔案、生成器及測試案例均以補充檔案 S2 的形式於線上發表。

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

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)           l0 | l1 | l2, de jure
     regulated_purpose(?Class)         status facet, de jure
     court_sworn(?Class)               status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)       the same three, read de facto
     effective_regulated_purpose(?Class)
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)       the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)    the class that in practice manages the
                                       upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)          the two differ in the reference ontology
```

```
     equivalent(?C1, ?C2)              the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)       a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)              facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)           the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)     what the article prints
     computed(?Id, -Value)             what the data give
     check                             every audit; true iff the program is clean
     claims_report                            print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/* ======================================================================== */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. `unknown` is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                            */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
open_vocabulary(enforcer(J, T))   :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))  :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))       :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))      :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).

/* Each regime carries each row facet exactly once. */
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).

facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)       :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)      :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)   :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
```

```
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)   :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/* ====================================================================== */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                              */
/* ====================================================================== */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)      :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)   :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)         :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */

default_enforcer(C, E) :-               % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.

/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */

appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/* ====================================================================== */
/* 3. THE APEX RULE                                                       */
```

```
/* ======================================================================== */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                          */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                          */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/* ======================================================================== */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                         */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).

analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
```

```
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/* ======================================================================== */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                      */
/* ======================================================================== */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment,
     market-enforced registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration
     are the gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title
     XI, at lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.

refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                        */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
     institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,    'a professional body operates the register inside a statutory qualification
     framework; the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de
     Tasaciones de la Nacion (TTN) enforces for state work').
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
     register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states,
     whose statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).
```

```
/* ================================================================== */
/* 6. THE DISTANCE                                                    */
/* ================================================================== */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.                  */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).

cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).

cluster_mean(K, Var, M) :-
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/* ================================================================== */
/* 7. THE CLAIMS                                                      */
```

```
/* ====================================================================== */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                          */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).

% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(l1)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer
```

```
     register and the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)            :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)          :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/* ======================================================================== */
/* 8. CHECK AND REPORT                                                      */
/* ======================================================================== */

check :-
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
```

```
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '   ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/* ================================================================== */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)              */
/* ================================================================== */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                        % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).

min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW, SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

参考文獻

Appraiser Qualifications Board (2026a). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). *Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (visited on 10/06/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *NBR 14653: Avaliação de bens*. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). *Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019); in COFECI, *Resolução Virtual*, pp. 145–149. URL: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (visited on 10/06/2026).

Craytor, William Bert (2026). "Comparison of International Valuation Standards". In: *The Valuation Engineer* 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, pp. 147–195. DOI: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). "A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties". In: *Biometrics* 27.4, pp. 857–871.

Kruskal, Joseph B. and Myron Wish (1978). *Multidimensional Scaling*. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). *Prolegomena to Library Classification*. 3rd ed. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition*. Washington, DC.

United States Code (2026). *26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser*. Legal Information Institute, Cornell Law School. URL: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (visited on 10/06/2026).

近期判決

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

測量、日期與測量儀器

經核證文件中的法定形式 (C4)

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/1s3v9n44

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

本節的內容與非內容

本篇探討強制徵收——即徵用，指國家對私有財產的徵收，在美國實務中稱為 「徵用權」（或稱「徵收」）——以及在此主題下，規範相關補償金額的法律條文形式。本篇取代先前編排於 C4 位置（本部門對綜合分析欄位的標示，編排於首篇區域性篇章 C5 之前）的比較綜合分析。此次替換在設計上範圍更為狹窄：它僅針對經核實之法定規則的形式進行抽象分析，而不涉及其他任何內容。

以下每一項陳述均針對某份法律文書的內容所作之陳述 — 所謂「法律文書」，係指具有法律效力的正式法律文件，例如法令、法令、法規或條約，而非金融工具 — 該文書係於指定日期查閱；該部門的核實程序已確認此處引用的來源，原始文集於 2026 年 8 月 31 日完成，而本次修訂中新增的資料行則於 2026 年 9 月 2 日完成 ——歐盟十一個司法管轄區的已通過審核，而同日新增的另外九個司法管轄區（格魯吉亞、亞美尼亞、阿塞拜疆、厄瓜多、巴拉圭、烏拉圭、玻利維亞、圭亞那及泰國）亦已通過審核 — 此外，2026 年 9 月 19 日完成——此日其他法國資料列以及德國與捷克的資料列亦已於現今引用的官方入口網站上重新查閱；各資料來源的現狀均按資料列逐一記錄於各表格的標記欄位及配套事實資料庫中。本文並未闡明任何規則在訴訟或行政實務中的運作方式、哪一法理立場已成定論，亦未聲稱任何兩個體系在任何事項上達成一致。這些分類，以及表格中逐行列出的註釋，皆為該部門對文本所做的自主詮釋：共同的類別標籤僅記錄該部門選擇標示的正式相似性，而非各體系間的共識。量詞僅適用於所列舉的文本集——始終是「經核實的 N 文書」，絕非「多數司法管轄區」。未針對任何模式提供因果或系譜性的解釋，亦不應從表格中的相鄰位置推斷出任何解釋。表 B（Türkiye）中的一行記載了一項規則，該規則出自被引用的司法判決，而非已頒布的法律文書；其標記即記錄了此一立場。

目的與範圍。本語料庫涵蓋國家進行的強制徵收。表 A 中的其中一欄記錄了一份戰爭損害賠償文書（烏克蘭）；該文件具有不同的法定目的，因此被單獨歸類於其專屬標籤之下。關於「私人間法定收購」分支——即私人依據法律強制出售的法定權利——請參閱本期《基礎》條目 012，本文不予探討。

選取範圍與涵蓋內容。本調查涵蓋那些主要法律可取得且可核實的司法管轄區，並按各法律文書的原文進行報告；本調查不對任何法律文書的適用或執行方式作出擔保。因下列三項理由而未納入某些司法管轄區：其政府屬威權體制且法院紀錄難以取得（包括中國（含香港）及白俄羅斯在內——關於中華人民共和國的經核實「未納入」結果已於表 C 之後已記錄）；因缺乏可取得之主要法律（土庫曼斯坦，以及本期所列之蘇里南，其徵收法規無法取得）；或雖屬範圍內但尚未調查（越南、中亞各國，及伊朗等）。因此，是否納入取決於法律的可取得性與可驗證性，這與法治相關，但並非同一回事；而正是這種僅基於事實的方法——以法律條文為準，而非實際運作——使得針對威權管轄區法規的報告具有合理性。本報告不聲稱內容完整。

來源標記。 P = 主要官方來源；M = 彙編非官方鏡像；T = 標記轉錄本（維基文庫、該部門修正過的轉錄本，或官方掃描檔的機器轉錄本）；C = 評論或官方摘要。未基於主要來源的資料行會額外標示劍形符號（†）。

公報名稱。各行引用了數份官方公報 — 該國家公報負責頒布法規與法令，因此引用公報即等同於引用權威文本：《Narodne novine》（NN，克羅埃西亞）、《Riigi Teataja》（愛沙尼亞）、《Diário da República 》（葡萄牙）、《Diario Oficial》（墨西哥《de la Federación》，以及烏拉圭官方公報，透過 IMPO 提供）、《í 國家官方公報》（西班牙，boe.es）、《Gaceta Oficial》（玻利維亞）、《Uradni list》（斯洛維尼亞）、《Journal officiel （盧森堡；阿爾及利亞）、蓋亞那的《官方公報》，以及泰國的《皇家公報》。

術語

本專欄編輯的指導原則是盡可能精確地定義術語，特別是當某個新造詞僅是對現有詞彙的新用法時。下文中的每項定義均會說明該詞彙是本專欄的專有用法，而非既定的法律術語。這些類別屬封閉類別，並於後續各節中以外延方式進行定義：所有成員皆已列出，且不主張名單以外的任何成員資格。

measure. 我們使用「金額」() 一詞——此為普通英語詞彙，此處係指部門層面的涵義，並非任何被調查文件中定義的術語—— 用以指稱：該文件之補償條款所規定應支付之金額，其描述應以文本所載之公式為基準，而

非以該公式所產生的具體數字為基準。表 A 中使用的計量類別為封閉式；其內容包括：市場價值 加上法定百分比；經百分比減額後的市場價值；全額補償條款；市場價值；公開市場價值；直接且必要的損害；列舉基準中的較高者；附有列舉排除項的客觀價值；附有稅務下限的商業價值；附有分區扣除額的委員會評估價值；租金退還加上改良費用；面積乘以單位價值，設有上限；地籍價值（即在州土地登記冊——地籍——中由行政機關核定的價值；最接近的美國對應概念為「評估價值」）加上設有上限的百分比；租賃與銷售價值；以及考量列舉因素的市場價格。

裝置。 我們使用 「裝置」( ) 一詞——這是一個普通的英文單字，並非任何已調查法規中所載的術語——用以指稱：一種結構性機制，藉此控制徵收行為本身，或文本所連結之公共工程，對補償金額所產生的影響。在下文的資料集中，該計畫即指徵收計畫，惟表格中註明的七行除外：德國的規定以即將進行的徵收為基準，埃及的則以先前公益計畫，葡萄牙則以公共公益宣告本身為依據，塞浦路斯則以徵收機關（在美國即徵收方）先前徵用佔有期間進行的工程，馬爾他的依據是主管機關的改良工程或建設，厄瓜多的是基於公共工程及其他與所有權人行為無關的原因，而法國的依據，除了工程公告外，還包括土地使用規則可能變更的前景，以及過去三年內的公共工程。這些機制類別是封閉的；共有五類：不予考量、日期確定、使用限制、單向棘輪機制以及 授予，以下將分別定義。

不予採納。 我們使用 「*disregard*」——此處作名詞，乃該部門自身的用法；在所調查的部分文件譯文中雖出現同源動詞，但此分類係我們所定——意指：一項文本指示，要求在估值過程中將某項已明確列出的價值影響因素排除在考量之外。

日期確定法。 我們使用 「日期錨定」（*date-fixing*）——此為本部門自創的複合詞，在所調查的任何文獻中均未見記載——用以指稱：透過將估值錨定於某個時間點（該時間點或更早之前，文本中將該影響視為尚未內嵌於價值之中），從而對該影響進行控制。

使用限制. 我們使用 「使用限制」— 該部門自創的複合詞 — 意指：透過將估價師（鑑定人）可納入考量的財產狀態或用途，限制於與該專案無關且獨立設定的狀態或用途，從而實現控制。

單向棘輪。 我們使用 「單向棘輪」——這是一個常見的機械隱喻，亦是本部門的慣用說法——來指稱：一項規定，根據該規定，被錨定的數值僅能朝一個指定的方向移動，因此錨點便發揮了下限（或上限；下文的語料庫中並未出現上限）的作用。

授予。 我們使用 「授予」（*conferral*）— 一個普通的英文單字，此處採用其部門術語意義 — 意指：無視的相反概念：一項文本指示，要求將歸因於「徵用目的」指定所產生的價值，在有利於被徵用所有人的情況下予以計入。

抵銷。 我們使用 「抵銷」——這個詞確實出現在我們調查的某些文件譯文中，但我們將其作為我們自己的分類標籤——意指：從本應支付之補償金中，扣除因工程導致保留部分價值增加之金額——此項增加額在慣用術語中稱為 「增值」。表 D 中的分類標籤說明該文件對該項扣除的立場——允許、設上限或禁止——因此該術語指稱操作方式，而該行則說明立場。

上述每個定義在配套的事實庫中皆對應一個 `term_coined/2` 事實，而配套事實庫的檢查結果證實此對應關係已完整建立。

A. 該提案

表 A 記載了三十五項措施規則。其中三十四項屬於強制徵收措施；剩餘的一項（烏克蘭）旨在彌補戰爭損害，因此被單獨列出。在已核實的補償規則中，有三項規定在市場價值上加計法定百分比（瑞典、芬蘭、亞美尼亞）；有一項針對特定類別的徵用，將市場價值按百分比折減（義大利）；四項規定採用所列基準中的較高者（挪威、捷克、波蘭、阿塞拜疆）；六項規定全額補償條款（丹麥；比利時；盧森堡；奧地利；拉脫維亞；希臘）；七項直接採用市場價值（愛沙尼亞；立陶宛；克羅埃西亞；喬治亞；巴拉圭；玻利維亞的農業制度；圭亞那），其中數國另設有相應的損失項目（ ：指需單獨支付賠償的特定損失類別）；另有兩國規定以自願出售的公開市場價格為基準（塞浦路斯；馬爾他）。其中一類新規定恰與先前列舉的一類相反：厄瓜多爾的「地籍價值」加上設有上限的百分比，用作協商價格的上限；而墨西哥的「財政價值」則用作商業價值的下限。這種對立僅是對兩份文本形式的說明，並非針對任一制度的運作方式。

管轄權	文書、規定	根據文本規定應支付的金額	Src
瑞典	《徵收法》(1972:719) 第 4 章 [riksdagen.se]	市值加上百分之二十五。	P
芬蘭	第 520/2025 號法律, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	市場價值加 25%；條文規定應採用「能得出最高價值」的可靠估價方法；此項指示是針對 *lunastustoimikunta* （徵收委員會）所作出的。	P
義大利	共和國總統法令（DPR）第 327/2001 號 第 37 條，經第 244/2007 號法律 (L.) 修正 [Normattiva]	市場價值（*Valore venale* ）；若屬經濟社會改革性質的徵收，則按市場價值的 25% 折算。	P

管轄權	文書、規定	根據文本規定應支付的金額	Src
丹麥	《憲法》§ 73 [grundloven.dk；retsinformation.dk 經查證無法連線]	*Fuldstændig erstatning*（全額賠償）。	† M
比利時	《佛蘭德徵用法令》(2017 年) 第 3 條，§ 第 5 條，參照《憲法》第 16 條 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	公平且事先的賠償 (fair and prior compensation)，重申憲法中關於「公平且事先賠償」的保障；該法令未就此規定任何具體公式。此規定以佛蘭德斯法令為依據；相關程序屬區域性規範。	P
盧森堡	《》第 36 條；1979 年 3 月 15 日法律 [Legilux]	僅予賠償 *é*（僅予賠償）；1979 年的法律規定的是程序，而非方法，且未載明任何估值公式。	P
奧地利	《鐵路徵收補償法》（Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz，簡稱 EisbEG）§ 4(1)，參照《奧地利民法典》（ABGB）§ 365；《不動產估價法》（Liegenschaftsbewertungsgesetz，簡稱 LBG）§ 2 [RIS]	針對徵收所造成的一切財產損失，應提供「*Schadloshaltung*」（免責補償）；在司法階段，《土地徵收法》（LBG）規定以「*Verkehrswert*」（市價）作為預設的補償標準。	P
拉脫維亞	《轉讓法》（2010 年）第 21 條、第 22(1) 條、第 22(4) 條 [likumi.lv]	確保財務狀況與先前相當的補償（第 21 條），由市場價值加上損失組成（第 22(1) 條）；若該物業是業主的唯一居所，則另加市場價值的百分之五（第 22(4) 條）。	P
希臘	號憲法第 17(2) 條；N. 2882/2001 號第 13(1) 條 [等]	與該不動產價值相應的「全額補償」（*Pliris apozimiosi*）；毗鄰且性質相似的不動產，以及收益，作為舉證標準。	P
愛沙尼亞	《基尼薩斯亞公共利益徵收法》（KAHOS）§§ 11(2)、12(4)–(5) [《國家公報》]	*Turuväärtus*（市場價值）加上直接金錢損失及收入損失；自然人住所則以土地市場價值加上建築物的建造成本計算。《KAHOS》自 2018 年起成為管轄法；其 § 48 條廢除了 1995 年的《不動產徵收法》。	P
立陶宛	Žemės įstatymas 第 47 條第 (1) 項；《民法典》第 4.100 條第 (2) 項 [e-seimas.lrs.lt]	按市價計算的款項，加上列明的連帶損失（植栽、林木、收成損失、已投入資金、終止或受限的商業活動）；住宅則須採用至少兩種估價方法，以較高者為準。	P
克羅埃西亞	《š》法 (NN 74/14) 第 11 條，經 NN 69/17 修正；第 46(1) 條 [《國民公報》]	*Tržiš* 指以貨幣計價的 價值（市場價值）；特殊情況下，亦可為另一項具有同等市場價值的合適財產。	P
塞浦路斯	第 15/1962 號法律 第 10(a) 條 [塞浦路斯法律彙編]	若該物業在公開市場上自願出售，預計可售得的金額。	† M
馬耳他	《政府土地法》(第 573 章) 第 61(1)(a) 至 (b) 條 [legislation.mt]	若由一名自願出售的賣方在公開市場上出售該土地，該土地可獲得的金額；不因收購屬強制性質而給予任何補償。《政府土地法》是規範此事項的法律；第 88 章（1935 年條例）已於 2017 年廢除。	P
荷蘭	《環境法》第 15.18 條 [iplo.nl]	所有因該損失而直接且必然產生的損害。	P
挪威	《出版法》§§ 4–7 [Lovdata]	售價（§ 5）與使用價值（§ 6）兩者中的較高者；重置成本（§ 7）僅適用於自住住宅、度假屋或自有企業，且須在有必要進行重置的情況下。	P
捷克	第 184/2006 號法律彙編 § 10(4)；第 151/1997 號法律彙編 § 2（法律彙編 = 法律彙編 írka zákonů，法律彙編）[e-sbirka.gov.cz]	*cena obvyklá*（通常價格，定義見 § 2 of Act 151/1997 Sb.）與 *cena zjištěná*（依據估價法規確定的價格）兩者中的較高者。	P
波蘭	《不動產管理法》ś（UGN，Real Estate Management Act）第 134 條第 3 款至第 4 款 [isap.sejm.gov.pl]	現行用途之價值，或徵用目的之指定價值以較高者為準。	P
阿根廷	第 21.499 號法律 第 10 條 [InfoLeg]	客觀價值（objective value）加上直接且即時的後果；個人情況、情感價值及假設性收益均不予考慮；「*á lucro cesante*」（不得支付利潤損失）。	P
葡萄牙	Có 徵收法 ções (CE)，第 168/99 號法律，第 23 條第 1 款——(2) [á 共和國公報 úI-A 第 219 號，1999 年 9 月 18 日，官方存檔 PDF；pgdlisboa.pt 彙編版本]	資產根據其實際用途或可能用途所具有的真實及現行價值 *í*，於 *ção econó* 正常經濟利用情況下（the *real* and current value of the asset *according* to its effective or possible use in a normal economic utilization），但須符合第 23 條第 2 款所列之除外情形。	P
斯洛伐克	第 282/2015 號法案 Z. z.（Z. z. = Zbierka zákonov，即法律彙編）§ 4(3)；第 492/2004 號法令 Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná* 根據一份不早於兩年內的專家意見所載之（一般）價值，裁決金額以該價值為下限；該法令的附件 3 界定了客觀化的最可能價格，並規定了相關方法。	P
墨西哥	《徵收法》ó第 10 條；自《聯邦官方公報》ó（DOF）2012 年 1 月 27 日號起未經修訂 [diputados.gob.mx]	商業價值 (commercial value)，其下限不得低於 課稅價值 (fiscal value)。	P
卡達	第 8/2022 號法律 第 27 至 29 條 [Al-Meezan]	一次性支付的合理補償；由兩個法定估價委員會依據官方定期價格表進行評估；在市區及村鎮中心範圍內，無論徵用面積多大，均全額支付且不予扣除（第 27 條，第 1）；中心區外但位於城鎮或村莊邊界範圍內，依面積區間分級扣除——首 3,000 m^2 免扣，其後依區間遞增，超過 1,000,000 m^2 時扣除率達 40%（第 27 條，第 2 款）；多哈依據其自身規定，第四環路以內全數適用，且在該環路與市界之間亦採用相同分級標準（第 28 條）；於《公報》刊載公益決定時已存在的建築物、構築物及植被在所有情況下均予全額補償（第 29 條）。	P

管轄權	文書、規定	根據文本規定應支付的金額	Src
奈及利亞	《土地使用法》第 29 條 [官方摘要]	根據《土地使用法》，所有土地均歸國家所有，而土地持有人僅享有 佔有權，而非土地所有權，因此賠償範圍僅限於未耗盡的改良物 —— 即其使用價值尚未耗盡的建築物、工程及農作物 —— 而非土地價值。至於土地本身，僅退還該年度的地租，且僅此而已；未耗盡的改良物則按重置成本減去折舊後計算；農作物。	† C
喬治亞	第 2349/1999 號法律 第 1(f) 條、第 6(2) 條、第 9 條 [matsne.gov.ge, 文件編號 16480；官方英文譯本]	金錢或其他「與被徵收財產具有相同市場價值」的財產（第 1(f) 條）；徵收方委託獨立專家進行的估價為法定下限（「不得低於」，第第 6 條第 (2) 項）；如有爭議，法院應依據獨立專家對市場價值的意見，確定最終評估金額（第 8 至 9 條）。	P
亞美尼亞	第 HO-185-N 號法令（2006 年）第 11(1)、11(1.1)、11(4.3) 條 [arlis.am，正式註冊自 2026 年 2 月 17 日起生效]	市場價值加 15%，該法規將該金額視為相當的補償（第 11 條第 1 款）；第二種，以行為為條件的 15% 之賠償（須經協議且須及時遷出，參見第 11(1.1) 條）；以及針對廢棄住宅之例外規定，其賠償金額為可比健全價值減去 30%（參見第 11(4.3) 條）。	P
阿塞拜疆	第 987-IIIQ 號法律（2010 年）第 54.1 條、第 55.2 條、第 58 條、第 59 條 [e-qanun.az，框架編號 19613]	根據市場價格（第 58 條）或重建成本計算的公平補償（第 59 條：重置成本，不扣除折舊）計算而得之公平補償；若兩種方法皆可適用，則以較高者為準（第 55.2 條）；因干擾所致之損失、按級別劃分的居住困難補助金及利息，均不計入該價值數額之中。	P
厄瓜多爾	LOSNCP 第 62 至 63 條，已完全替換（R.O. 第四號補充刊物第 140 頁，2025 年 10 月 7 日） [SERCOP 入口網站；Lexis 彙編]	協商價格上限為市級地籍 評估值 *úo*（以專案公告前一年度之地價稅年度，或 申報年度為準）加上最多 10%，再扣除因工程所產生之 增值 *ía*（價值增加）；若未能達成協議，行政機關將以該地籍評估值 ú o 作為價格，而業主可就該「合理估價」*ó n* 向行政訴訟法庭提出異議。	† M
巴拉圭	第 5389/2015 號法律 第 2(e) 條、第 10 條、第 31 條 [bacn.gov.py]	*Justiprecio*（「合理價格」——根據）的補償金額），即該物業的市價加上所增設的改良工程（第 10 條），由公共工程與通訊部（MOPC）估價部門（第 2(e) 條）釐定，並作為補償金額的上限，除非經司法裁定另有規定（第 31 條）。以道路走廊框架為依據，此為唯一的一般性估價文本；農業用地相關資料則記錄於事實資料庫中，未另行列舉。	P
烏拉圭	第 3958 號法律（1912 年）第 29 條，連同第 28 條 [IMPO，1912 年 4 月 3 日《官方公報》掃描本]	徵收前一段期間內該不動產的價值，加上因徵收而必然產生的損害賠償；假設性或未來的利益，以及在立案前六個月內未經登記的契約，均不予計入；賠償金額應介於行政機關的提議與所有權人的要求之間（第 28 條）。	P
玻利維亞	1879 年 4 月 4 日頒布的《規章》第 7 條、第 19 條，經 1884 年 12 月 30 日頒布的《法律》賦予法律效力 [lexivox.org，資料來源：官方公報]	該不動產（第 19 條）的「租賃及出售」價值，加上間接損害賠償（第 7 條），由由當事人指名的 專家釐定，若有一方不同意，則由第三方裁決。	† M
玻利維亞（農業）	第 1715 號法律 第 60 條，依據第 3545 號法律（2006 年）第 35 條的規定 [《官方公報》，規範編號 4015]	土地、改良工程、生產性投資及保育投資之市場價值，由行政機關核定；1996 年原始條文係依據所有權人自身兩年內的稅務申報資料計算，並於 2006 年予以取代。	P
蓋亞那	《為公共目的徵收土地法》，第 62:05 章，第 15、18、19 條 [mola.gov.gy，L.R.O. 1/2012]	於《政府公報》刊登第 s. 3 條命令時該土地的市場價值（第 s. 18(a) 條），包含分割 （因被劃出部分與保留土地隔絕而對保留土地造成的損害）、不利影響 （土地所有權人保留之土地價值的下跌），以及搬遷等項目；a 基於裁決日之市場價值所酌情增加的百分比（第 19 條）。	P
泰國	《不動產徵收及收購法》佛曆 年 2562 年 （佛曆 年 = 佛曆；公曆 2019 年）第 20 條、第 38 條 [《皇家公報》，存檔官方 PDF 檔]	委員會根據「綜合考量」五項因素所釐定的價格，其中市場價格居首，此外尚有兩項官方評估價格、物業狀況與位置，以及徵收的原因與目的（第 20(1) 至 (5) 條）；此標準亦適用於徵收階段所釐定的補償金額（第 38 條）。	P
戰爭損害賠償——一項不同的法定目的；不屬於強制徵收的範圍：			
烏克蘭	第 2923-IX 號法律 第 8 條第 4 款；烏克蘭內閣（CMU）第 600/2023 號決議 [zakon.rada.gov.ua]	受損住宅的面積以 × 為單位，並乘以係數；若為公寓，面積上限為 150 m^2。	P

狀態說明（非表格列）。另有兩項法律文件經核實雖已頒布但尚未生效，且未在上述列表中列出：南非的《徵用法》（2024 年第 13 號）（於 20 12 月 2024 日獲批准，尚未生效），以及英格蘭的《租賃權與自由持有權《2024 年租賃權與自由持有權改革法》（LAFRA；尚未生效，費率未訂定，諮詢期間中）。LAFRA 方案屬於《基礎》條目 012 所提及的「私人間法定收購」分支，此處僅為說明其現狀而記載。

B. 日期

表 B 記載了二十六項日期規則：即確定取值基準點的規定——估值日 ，以及價值意見所針對的日期，各法規對此的界定方式各不相同。本表中記載俄羅斯的條文，是因為其將估值依據定於過去的事實狀態，這正是日期規定在該法典其他部分所發揮的功能；此分類方式與全文一致，均採用該部門的標準。經查證，喬治亞、巴拉圭及玻利維亞的法律均未包含估值日期條款，因此本表中未列出相關條目。

管轄權	條文	該文字中提到的錨點	Src
日本	《土地徵收法》第 71 條 [e-Gov]	發布專案核准通知；僅因整體價格波動而延後。	P
盧森堡	1979 年 3 月 15 日法律 第 12bis 條 [Legilux]	僅就實施國家規劃工具的徵收而言：價值以相關政府內閣決議首次刊載於《官方公報》前一日之數額為準；惟仍須考量價格的一般走勢。除第 12 之二條外，法律並未規定任何日期。	P
台灣	《土地徵收法》第 30 條；《施行細則》第 30 條 [law.moj.gov.tw]	徵收時之現行市價（第 30 條），定於公告期屆滿後第十五日（《執行規則》第 30 條）。	P
卡達	第 8/2022 號法律 第 11 條 [Al-Meezan]	徵收決定的日期。	P
西班牙	《強制徵收法》（Ley de Expropiaciónón Forzosa，LEF）第 36 條 [boe.es]	啟動「*justiprecio*」案件（即「賠償金額釐定」檔案）。	P
葡萄牙	Código das Expropriações 第 23 條第 1 項、第 24 條第 1 項 [á 葡萄牙共和國公報 ú，存檔版官方 PDF；pgdlisboa.pt]	發布 公共利益聲明 *çã* 或公共利益聲明 *ú*（DUP，公共利益聲明）；該金額隨後將根據不包括住房的消費者物價指數（INE）更新至最終決定。	P
馬耳他	《政府土地法》第 61(1)(c) 條 [legislation.mt]	該土地在《公共目的聲明》發布期間內的價值，將根據第 158 章附表所載的通脹指數，結轉至付款時點。	P
法國	《徵收法典》第 L.322-2 條 [legifrance.gouv.fr]	一審裁決日期，僅考量公開聽證會開始前一年內的實際使用情況（該條文不予採納的情況載於表 C）。	P
克羅埃西亞	《關於 š 的法律》第 46 條第 1 款 [《民族報》]	於一審徵收決定或和解時之市場價值。	P
希臘	號憲法第 17(2) 條；N. 2882/2001 號第 13(1) 條 [等]	法院就補償金額之暫定裁定所舉行之聽證會；就直接申請最終裁定所舉行之聽證會；若最終聽證會之舉行時間距暫定聽證會已逾一年，則以最終聽證會為準。	P
捷克	第 184/2006 號法律 § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	在徵收申請日當日，該不動產的現況。	P
斯洛維尼亞	《空間規劃法》（ZUreP-3）第 327 條 [官方公報]	截至徵收程序啟動時之資料。	P
愛沙尼亞	KAHOS § 11(5) [《國家公報》]	專業估價師或負責進行該程序的主管機關於該程序中首次確定價值之日期；該主管機關如有正當理由，可更新該日期。	P
拉脫維亞	《轉讓法》第 19(1) 條、第 22(2) 條 [likumi.lv]	檢查日（*apsekošanas diena*），在依法啟動的程序中。	P
立陶宛	Žemės įstatymas 第 47 條第 1 項 [e-seimas.lrs.lt]	編製估價報告（有效期為十二個月），並將規劃文件獲批至報告編製期間的價值區價格變動納入考量；應考慮的用途已於先前確定（表 C）。	P
斯洛伐克	第 282/2015 號法案 Z. z. § 4(3)；第 492/2004 號法令 附件 3 [Slov-Lex]	無法定依據：專家意見應以「*ňu ohodnotenia*」（截至估值日）為準，且不得早於兩年，實際生效日期則以專家報告為準。	P
阿根廷	第 21.499 號法律 第 20 條 [InfoLeg]	徵收，並將貨幣貶值調整額計入付款金額中。	P
塞浦路斯	第 15/1962 號法律 第 10(a) 條 [塞浦路斯法律彙編]	徵收公告之發布；部分徵收規則 (st) 及 (z) 同樣以該公告發布時之事實為準。	† M
亞美尼亞	法律 HO-185-N 第 11(3.1) 條 [arlis.am]	市值乃以進行估值當日為基準進行評估及釐定。	P
阿塞拜疆	第 987-IIIQ 號法律 第 58.1 至 58.2 條、第 57.1.5 條 [e-qanun.az]	估價日（*siyahıya alınma tarixi*）：市場價格係指該土地於該日當下狀態下在公開市場上的可能價格，係依據前三個月內經公證之可比成交案例計算得出；估價日之後所進行之改良工程不計入其中。	P
厄瓜多爾	LOOTUGS 產品編號 66，搭配 LOS-NCP 產品編號 62 [sot.gob.ec；SERCOP 入口網站]	專案公告（project announcement）：所有位於工程影響範圍內的不動產之地籍保證書 ú 或其價值均以公告當日之價值為準，若專案未於三年內動工，則該保證書失效；所採用的地籍擔保 úo 係指於公告（或聲明）前一年已繳納房地產稅之地籍紀錄。	† M
烏拉圭	第 3958 號法律 第 29 條 [IMPO，《官方公報》掃描本]	" *En la época inmediata anterior a la expropiación"* — 徵收前的那段時間。	P
蓋亞那	第 62 章第 05 條 第 18(a) 條 [mola.gov.gy]	在《公報》上刊登第 3 條所指的命令，宣告該工程為公共工程——此舉須在徵收令（第 6 條）及產權轉歸（第 7 條）之前進行。	P
泰國	《年佛曆 2562 年（2019 年）法案》第條第 20(1) 條，連同第 8 條 [《皇家公報》，存檔之官方 PDF 檔]	劃定應徵收土地範圍之皇家詔令生效之日；該詔令之有效期最長為五年（第 9 條）。	P
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD，民事庭)，2020/4695 E. (esas，案號)，2021/861 K. (*karar*，判決)，2021 年 2 月 3 日 [引述之評論來源]	在未經正式程序的徵收案件中，以提起訴訟之日為準。	† C
俄羅斯	《土地法典》（Zemelny Kodeks，羅馬化拼寫）第 56.8(5) 條 [彙編版本鏡像]	若該土地用途因該物件之興建而變更，則以先前核准用途之市場價值為準。僅限法條正文；本期《俄羅斯近期法院案例》（C11）中關於徵收的裁決並未涉及此項規定。	† M

C. 該裝置

表 C 記錄了三十一行裝置資料，這些資料分佈於上述定義的五個封閉類別中。其中二十二行屬於「不予考慮」類別；四行屬於「日期固定」類別；三行屬於「使用限制」類別；「單向棘輪」與「授予」類別各佔一行。有三個司法管轄區同時出現在兩個類別中——台灣，其《執行規則》第 30 條規定了基準價格，且該條第二句訂定了公告價格下限；法國，其第 L.322-2 條首先將適用範圍限定於公開聽證會前一年所持有的價格，隨後在最後一段中，不予考慮因工程公告所導致的價值變動；以及厄瓜多，其《土地使用法》（LOOTUGS）第 66 條將保證金 ú o 定於專案公告日，而其《國家公共工程法》（LOSNCP）第 62 條則從價格中扣除因工程產生的 增值 *ía* ——且事實依據對每組對比均有明確註解。

日期錨點僅在該工具本身的文字將錨點與「受影響前」的價值掛鉤時，才會以工具行形式呈現——例如日本，其價值以專案核准公告時為基準，僅隨整體價格走勢向上調整；以及台灣，其與公告綁定的定價機制具有遞增機制；其他日期錨點，其雖釘定估值時點卻未考量專案的影響，僅列於表 B 中。拉脫維亞第 19(2) 條的資料行即依據相同標準被記錄為日期錨點：其並非表 B 所列的錨點（即驗收日），而是將有效資訊日期有條件地回溯至通知日，此機制適用於當機構自身設計工作已改變價值之情形。

這七行文字蘊含著細微的語意差異，若僅憑類別標籤來判斷，這些差異便會被抹平。德國對《建築法典》（Baugesetzbuch，簡稱 BauGB）中第 條、第 § 條第 95(2) 項第 2 號（Nummer, number）的所作的詮釋，其關鍵在於 即將發生的徵收所產生的預先效力，而非某個特定項目。埃及對 第 18 條及第 10/1990 號法律 的無視，排除了因 先前公共利益計畫所產生的增值，若徵收發生於該計畫完成後五年內。葡萄牙的豁免規定，《徵收法典》ó 第 23.º(2) a) 條 ç õ ，是以「公共利益聲明」本身為依據；其子條款 b) 與埃及的「先前專案」要件相呼應。塞浦路斯法律則未予採納，見第 10(c) 條 ，僅限於徵收機關依據徵用法取得土地佔有期間進行的工程——該條文並未包含一般性「方案排除」（英聯邦慣用術語，意指將公共工程對價值的影響排除在考量之外——此即美國實務稱為「項目影響」或「項目範圍」規則）。馬耳他的豁免規定，即《政府土地法》第 61(1)(c) 條，適用範圍僅限於由主管機關進行的改良或工程，並無更廣泛的適用範圍。厄瓜多爾的排除規定，即《國家公共工程法》（LOSNCP）第 62 條，將 增值 *ía* 從公共工程以及其他與業主行為無關的原因中扣除——此處所指的公共工程屬一般性範疇，並非僅限於徵收項目本身。法國的排除規定，即《徵收法典》第 L. 322-2 條 的最後一段，其適用範圍不僅涵蓋為取得公共利益宣告而公告的工程，亦包含土地使用規則變更的前景，以及在公開聽證會前三年內於該地區實施的公共工程。

阿根廷有一次記載，屬「不予考量」之列：第 21.499 號法律第 10 條 排除待執作品可能為該不動產帶來的增值。該法第第 20 條（表 B）將日期定為「剝奪占有之日」，但未被列為例外條款，因為該條文並未將該基準視為工程影響發生之前的時間點；條文所指的規範實為第 10 條的排除規定。

類別	管轄權	條文，附該部門的註釋	Src
不予理會	安大略省	《徵收法》第 14(4)(b) 條：未將因開發所致的增減納入考量。[e-Laws]	P
不予理會	捷克	第 184/2006 號法律彙編 § 10(5)：未將徵收目的的變更納入考量。[e-sbirka.gov.cz]	P
不予理會	韓國	《土地補償法》第 67 條第 2 項：「價格發生變動時，不予考慮」（羅馬拼音：*gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — 若價格因該計畫而變動，[則] 不得將此納入考量）。[law.go.kr]	P
不予理會	德國	《聯邦建築法》（BauGB）§ 第 95 條第 2 款第 2 項：係針對即將進行的徵收所產生的預先效力，而非針對特定專案。[gesetze-im-internet.de]	P
不予理會	西班牙	LEF 第 36.1 條：排除因工程計畫或專案（plano *o* proyecto de obras）所直接導致的 增值（*í*）作為（價值增長）。[boe.es] [boe.es]	P
不予理會	葡萄牙	CE 第 23 條第 2 款第 a 項：“*não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação*”（因徵收本身被宣告具有公共利益而產生的增值，不得予以考量）— 係以宣告本身為依據，而非特定專案；子條款 b)（五年內曾進行之公共工程，且未徵收增值費者）與埃及法中關於先前專案之規定相呼應，並載於本註釋中，而非作為第二行。[Diário da República，官方存檔 PDF；pgdlisboa.pt]	P
不予理會	ürkiye	卡穆拉 ştırma Kanunu（徵收法）m. 11（m. = madde，條文）：因 *imar ve hizmet teşebbüsü*（開發與服務計畫）所導致的價值增長不予考慮。[維基文庫]	† T
不予理會	埃及	第 10/1990 號法律 第 18 條：若徵用發生在五年內，則不計入先前公益計畫所帶來的增益。[更正後的轉錄]	† T
不予理會	阿根廷	第 21.499 號法律 第 10 條：待執行之工程可能為該物業帶來的價值增長，不在此限。[InfoLeg]	P
不予理會	比利時	《佛蘭德徵收法令》第 62 至 63 條：因徵收目的本身或經授權進行之工程所導致的價值增減，均不予計入（第 62 條）；若該空間規劃於徵收決定作出前不超過五年內方告定案，則該規劃之規定亦不予以考量（第 62 條）。[Justel]	P
不予理會	盧森堡	1979 年 3 月 15 日法律第 12bis 條第 1 款：因部門總體規劃或土地使用規劃所衍生之土地使用規則變更預期所導致的價值變動，即使有買賣契約為證，亦不予考量。[Legilux]	P
不予理會	奧地利	EisbEG § 7(2)：特殊偏好價值（*Wert der besonderen Vorliebe* —— 特殊情感價值，即所有者的個人或情感依戀），以及該物件因鐵路建設而產生的任何價值增長，均不予計入。[RIS]	P
不予理會	希臘	號憲法第 17 條第 3 項；N. 2882/2001 號第 13 條第 2 項：徵收行為公告後，被徵收不動產價值之變動，若純粹因該公告所致，則不予考量。[et.gr]	P

類別	管轄權	條文，附該部門的註釋	Src
不予理會	塞浦路斯	第 15/1962 號法律《》第 10(c) 條：根據徵用法由徵用機關持有期間所進行的工程、增建、開發或改良不予計入——此為「工程」的狹義範疇；該條文並未包含一般性的排除規定。[CyLaw]	† M
不予理會	馬爾他	《政府土地法》第 61(1)(c) 條：該價值係不考慮任何由主管機關所進行的改良或工程而計算之。[legislation.mt]	P
不予理會	亞美尼亞	《HO-185-N 號法》第 11(4) 條：市場價值不得包括任何因轉讓目的、基於壓倒性公共利益而進行轉讓的事實、收購方所採取的任何初步行動（包括初步研究），或該物業上現有的財產權所導致的增減——此為雙向排除機制。[arlis.am]	P
不予理會	阿塞拜疆	第 987-IIIQ 號法律 第 57.1.3 至 57.1.5 條：無論土地價格因未來用途而可能產生的漲跌，均不予考慮；清查後所作的改良亦同。[e-qanun.az]	P
不予理會	厄瓜多爾	LOSNCP 第 62 條：增值 *í* 係指「源自公共工程 *pú* 及與業主行為 *ó* 無關之其他原因」（源自公共工程及與業主與所有權人行為無關）從價格中扣除——此規定主要針對公共工程及非所有權人因素的普遍情況，而非僅限於收購專案本身；另參見日期確定爭議；事實依據對此配對關係加以註解。[SERCOP 入口網站]	† M
不予理會	巴拉圭	第 5389/2015 號法律 第 31 條：該估算價值未將因即將執行的道路工程所產生的 增值 *ía*（假設性利益或收益）納入考量。[bacn.gov.py]	P
不予理會	烏拉圭	第 3958 號法律 第 32 條（街道、大道、廣場及道路徵收）：首先將整塊地塊視同未規劃任何公共工程進行估價，再將剩餘部分按折減後之價值估價，兩者之差額即為補償金。[IMPO]	P
不予理會	蓋亞那	第 62 章第 05 條 第 18 條第 (v) 款：土地因未來用途而可能產生的任何價值增長，均不予考慮——此為聯邦模式方案所採納的「不予考量」原則。[mola.gov.gy]	P
不予理會	法國	《徵收法典》第 L.322-2 條，末段：不論財產性質為何，即使銷售紀錄中有相關記載，亦不考慮自參考日期起日之後，因工程公告、土地使用規範變更的前景，或於公開聽證前三年內進行之公共工程所導致之 價值變動—— 價值變動，故雙向皆然。[legifrance.gouv.fr]	P
操縱比賽日期	日本	《土地徵收法》第 71 條（表 B）。[e-Gov]	P
操縱比賽日期	台灣	《執行規則》第 30 條（表 B）。[law.moj.gov.tw]	P
操縱比賽日期	拉脫維亞	《處分法》第 19(2) 條：若該機構自身的設計工作已導致價值發生變動，則估值應以第 18 條通知發出當日該不動產之特徵資訊為依據進行。[likumi.lv]	P
操縱比賽日期	厄瓜多	LOOTUGS 第 66 條：該計畫公告 凍結了擔保 ú，或於公告當日「為避免支付溢價」（to avoid payment of an overprice）而在當下或未來的徵收中（表 B）。[sot.gob.ec]	† M
使用限制	法國	《徵收法典》第 L.322-2 條：僅得考量公開聽證會召開前一年內的實際使用狀況。[legifrance.gouv.fr]	P
使用限制	立陶宛	Žemės įstatymas 第 47 條第 1 項，第二句：市場價值應依據主要土地使用目的及使用方式來確定，該等目的與方式應於啟動徵收程序之法律事實完成登記前即已確定。[e-seimas.lrs.lt]	P
使用限制	克羅埃西亞	《土地徵收法》š 第 46 條第 1 項：價值應以該不動產在引發徵收之用途變更前所具有的使用特性為基準。[《民族報》]	P
單向棘輪	台灣	《執行規則》第 30 條第二句：公告價格作為最低價格。[law.moj.gov.tw]	P
授予	波蘭	UGN arts. 134(3)–(4)：若指定「徵收目的」能產生更高價值，則該指定即具效力。[isap.sejm.gov.pl]	P

經查證的否定結果。經查核的六個國家制度中均未發現相關條文。在中華人民共和國（PRC）所調查的制度中——該國實行民法系的國有土地制度，其中城市土地以土地使用權 形式持有，即期限權益，而非永久產權——第 590 號法令 第第 19 條規定以公告當日為市場底價，且 2011 年的評估措施僅指示不考慮租賃、抵押及扣押等因素 [主要考量]；地方層級的法規則未納入調查範圍。在愛沙尼亞，《KAHOS》§ 第 8(2) 條僅拒絕就已承擔的義務、因此而損失的收入，以及在收到程序通知後所作的改良提供補償——這是一項對業主有利的規定—— 且該法未規定應將開發計畫對價值的影響排除在考量之外 [《Riigi Teataja》，主要來源]。在斯洛伐克，第 282/2015 號法案 經查證未包含「計畫影響豁免」及「增值抵銷」條款 [Slov-Lex，主要來源]。在喬治亞，第 2349/1999 號法律 既未規定「計畫不考慮」原則，亦未規定「增值抵銷」；其第 11 條僅排除業主方於估值後進行的播種活動 [matsne.gov.ge, 原始來源]。在玻利維亞，無論是 1879 年的《規章》（於 1884 年具有法律效力），還是第 1715 號法律 第 58 至 61 條（經第 3545 號法律重新頒布）均未規定任何方案排除條款或增值抵銷機制 [lexivox.org；《官方公報》— † 鏡像網站]。在泰國，2019 年法案 第 23 條僅適用於所有權人操縱情形下的無效認定，而第 20(5) 條實際上將徵收的原因與目的列為委員會考量之因素 [《皇家公報》，歸檔官方 PDF，原始文件]。這些是該部門針對經查核之文件所作出的結論，且僅限於這些文件。

業主方的除外責任並非法律手段。一項規定，若拒絕就業主在接獲通知或估值後所為之行為給予補償，該規定旨在規範業主的行為，而非專指專案對價值的影響，且未列入表 C：如前所述，愛沙尼亞《§》第 8(2) 條、喬治亞《》第第 11 條，以及泰國第 23 條（如前所述），同樣地，克羅埃西亞《Zakon o izvlaštenju，根據該法，業主無權要求補償在接獲徵收提案通知後所進行之投資成本，惟該物業之使用及維護所需之必要費用除外 [《Narodne novine》，主要來源]。克羅埃西亞的唯一爭議點在於第 46(1) 條的使用限制。

D. 其餘部分

表 D 記載了二十六項剩餘物規則：當作品改變部分取得後剩餘物的價值時，相關條文如何處理 。其中六項允許抵銷 ；兩項設有上限，各為百分之五十（土耳其 ü ；泰國）；一項予以禁止；十一項規定剩餘物的折舊可作為獨立的可補償項目；另有六國在「應所有權人要求之範圍擴及」條款下，規定當剩餘產權無法合理使用或保留時，應所有權人要求，可將徵收範圍擴及至剩餘產權（立陶宛；斯洛伐克；克羅埃西亞；亞美尼亞；厄瓜多；巴拉圭）。

類別	管轄權	條文，附該部門的註釋	Src
允許抵銷	法國	《徵收法典》第 L.321-5 條：增值（價值增加）用以彌補補償金。[legifrance.gouv.fr]	P
允許抵銷	埃及	第 10/1990 號法律 第 17 條：針對未領取部分的增加或減少。[更正後的轉錄本]	† T
允許抵銷	巴西	第 3.365/1941 號法令（Decreto-Lei, DL）第 27 條：使所涉剩餘部分的價值 增加 *çã* 或減少 *çã*（價值的增減）。依原始刊載版本；彙編版本未經重新核實。[普拉納托，1941 年原版]	P
允許抵銷	盧森堡	1979 年 3 月 15 日法律第 38 條：在評估賠償金額時，可將工程竣工為剩餘部分帶來的即時且特殊的價值增長納入考量。[Legilux]	P
允許抵銷	塞浦路斯	第 15/1962 號法律 第 10 條，(st) 至 (z) 款：因取得該部分而導致與所取得部分一併持有的其他財產價值增加或減少——一項雙向規則，改善價值予以抵銷，折舊則予以補償——分離損害賠償依規則 (z) 計算。[CyLaw]	† M
允許抵銷	烏拉圭	第 3958 號法令 第 29 條（第三款）：估價師及法院應將該工程為該物業其餘部分所帶來的即時且特殊的價值增長納入考量；未設明確定額上限。[IMPO]	P
抵銷設有上限	ürkiye	卡穆拉 ştı 律法 m. 12：抵銷額度最高可達百分之五十。[維基文庫]	† T
抵銷設有上限	泰國	《年佛曆 2562 年（2019 年）法案》第 22 條：a 因計畫導致同一地塊內剩餘土地價值的上升部分應予扣除，但扣除額在任何情況下均不得超過補償金之百分之五十；若土地所有權人已繳納交通基礎設施增值稅，則不適用此規定；因計畫導致剩餘土地價值之下降，該部分本身應予補償。[《皇家公報》，存檔官方 PDF 檔]	P
禁止抵銷	日本	《土地徵收法》第 90 條：企業利益 (*kigyō rieki*, enterprise benefit) 不得與損失相抵。[e-Gov]	P
可補償的折舊	阿爾及利亞	第 91-11 號法律《》第 22 條：*nuqsan al-qima*（價值減損；源自阿拉伯語的羅馬化拼寫）。摘錄自掃描版《官方公報》（JO）PDF 檔案的四維體 OCR 結果——官方來源，機器轉錄。	† T
可補償的折舊	德國	《德國建築法》(BauGB) § 96(1) 第 2 項：剩餘部分之 價值減損 (diminution in value)。[gesetze-im-internet.de]	P
可補償的折舊	葡萄牙	CE 第 29 條：分別對整體、被徵用部分及剩餘部分進行估價；折舊及分割損失應逐項列明並加總。[Diário da República, 歸檔之官方 PDF 檔；pgdlisboa.pt]	P
可補償的折舊	奧地利	EisbEG § 6：關於部分徵收，應同時考量被徵收土地的價值，以及剩餘土地價值的減損。[RIS]	P
可補償的折舊	愛沙尼亞	KAHOS § 13：對保留土地造成的直接財產損害，明確應予補償——建築工程或改良工程變得無用、喪失或減少建造的可能性、喪失或延長通行權。[Riigi Teataja]	P
可補償的折舊	拉脫維亞	《物權法》第 25(2)(2) 條：損失在任何情況下，均包括剩餘部分價值的減損及其用途的變更。[likumi.lv]	P
可補償的折舊	希臘	N. 2882/2001 號《》第 13(4) 條，經 L. 4070/2012 號第第 128(2) 條所取代之規定：針對其價值相較於預期用途已顯著減損之剩餘部分，應給予「*idiaiteri apozimiosi* （單獨賠償）」。[例如]	P
可補償的折舊	喬治亞	第 2349/1999 號法律 第 6(4) 條：收購提案必須包含對相關財產的補償，該財產若不與被徵收財產一併取得，則屬微不足道、價值較低且無用。該類別對應不完全，且該行已在事實資料庫中標記，待編輯審查。[matsne.gov.ge]	P
可補償的折舊	阿塞拜疆	第 987-IIIQ 號法律 第 56.1.4 條、第 60 至 62 條：對保留土地造成的分割損害為強制性評估因素；若剩餘土地用於工程，則應給予特別補償；若部分索賠金額等於或超過全部金額，徵收機關得徵收剩餘土地；毗鄰土地因未被徵收而受損應予補償。第 54 至 66 條未見關於增值抵銷之規定。[e-qanun.az]	P
可補償的折舊	玻利維亞	1879 年 4 月 4 日頒布之《法規》（Reglamento）第 19 條：因部分佔用及分割該不動產所致之損害（*demérito*），其未被徵收之部分，應作為可賠償之損害予以支付；業主之估價費用已包含於該價款之中。[lexivox.org]	† M
可補償的折舊	蓋亞那	第 62:05 章《》第 18(b)、21 及 11 條：應就補償性損害賠償進行評估；該評估可假定已達成協議的配合工程；若未徵用土地，則因所致之損害應予賠償。條文中未見關於增值抵銷之規定。[mola.gov.gy]	P
應業主要求延長期限	立陶宛	Žemės įstatymas 第 46 條第 10 項：若剩餘部分面積微小或無法使用，應依所有權人之請求，將其與所取得之地塊視為單一地塊——一併納入其中。[e-seimas.lrs.lt]	P
應業主要求而進行的擴建工程	斯洛伐克	第 282/2015 號法案 § 2(4)–(5)：若所有權人最遲於口頭聽證會時提出異議，且該土地所有權人無法使用該土地，或僅能承受不成比例的困難方能使用，則徵用範圍將延伸至該土地的餘餘部分。[Slov-Lex]	P
應業主要求延長期限	克羅埃西亞	Zakon o izvlaštenju 第 10 條：其餘部分應基於所有人的請求予以徵收，若所有人對該部分的使用並無經濟利益，且須考量其價值之減損。[《民族報》]	P
應業主要求延長期限	亞美尼亞	《法律》HO-185-N 第 5(2) 條：當剩餘地權喪失其經濟或功能上的意義、當整體地權中至少 75％被徵用，或當剩餘地權的市場價值下跌至少 25％時，所有權人得要求處分該剩餘地權。[arlis.am]	P

類別	管轄權	條文，附該部門的註釋	Src
應業主要求延長期限	厄瓜多爾	LOSNCP 第 64 條；COGEP 第 96(5) 條：當業主因面積擴展或補償金額之故，所剩產權比例低於 15% 時，得要求完全徵收；若剩餘地塊面積低於市級最低地塊面積標準，則必須予以徵收。COGEP 第 96(2) 條亦規定，在部分徵收時須扣除 增值款 *ía* —— 此項已記錄於本行旁的事實資料庫中。[SERCOP 入口網站；Defensoría Pública 圖書館]	† M
應業主要求而進行的擴建工程	巴拉圭	第 5389/2015 號法律 第 6 條；《農業法》第 99 條：應土地所有權人要求，在固定的城鄉門檻內進行全部收購；該農業法條文允許購買或交換已大幅喪失生產使用價值的殘餘土地。[bacn.gov.py]	P

經核實為否定結果。一份文件未載有「殘餘地權」規則：馬爾他的《政府土地法》規範部分徵收，透過限制可徵收之範圍——即「整棟房屋」、「建築用地」及第 46 至 48 條所載的「最低殘餘地權」規則—— 46–48 — 而非依據分割或增值條款，且未發現任何抵銷情形 [legislation.mt, primary]。此為本部門針對該文件文本所作之認定，且僅限於該文件。

E. 各州

以下陳述針對本部門所研究的每個國家，分別回答一個問題：國家層級之下直接相鄰的層級之法律，在多大程度上影響不動產估價？聯邦或中央政府在各處均參與其中；差異在於其下級層級所增添的內容為何。若該層級對不動產不具立法權限，陳述中會明確指出，因為若未獲告知相關資訊，讀者將無法區分已研究國家與未研究國家。

本節中的陳述為本部門的工作摘要。與表 *A* 至 *D* 不同，這些陳述尚未經官方文本核實，且未被計入上文所述基於一手資料的行數之中。

美國。總體而言，各州對不動產法具有 **決定性**影響，惟貸款及估價師責任除外。徵收、課稅、家事法、遺囑認證、合夥及保險均屬州法範疇，且各州規定不盡相同；《美國專業評估準則》（USPAP）本身是透過各州的執照核發法規對評估師產生影響，而各州在採納該準則的範圍上各有不同。貸款業務由聯邦政府統一管轄，而評估師責任則透過《公平住房法》及《平等信貸機會法》（ECOA）受到聯邦層面的規範。五十大州及哥倫比亞特區均按慣例列名，故在此不另行列舉。

加拿大。一般而言，各省對房地產法具有 **決定性**影響。財產權與公民權屬省管轄範圍，且各省均有其專屬的徵收法規及仲裁機構；聯邦法案僅適用於聯邦層級的徵收，而魁北克的民法體系在性質上有別於其他省份的普通法。十個省分別為：亞伯達省；不列顛哥倫比亞省；曼尼托巴省；新布倫斯維克省；紐芬蘭與拉布拉多省；新斯科舍省；安大略省；愛德華王子島省；魁北克省（*Québec*）；以及薩斯喀徹溫省。三個地區分別為：西北地區；努納武特地區；以及育空地區。

阿根廷。總體而言，各省對房地產法具有 **決定性的**影響。各省依據國家《第 21.499 號法》自行制定徵收程序及財產稅法規，而省級估價委員會則負責確定相關數值。二十三個省分別為：布宜諾斯艾利斯；卡塔馬卡；查科；丘布特；科 ó 爾多瓦；科里恩特斯；恩特雷 í 斯；福莫薩；胡胡伊；拉潘帕；拉里奧哈；門多薩；米西奧內斯；內烏昆 é n；Rí o Negro；薩爾塔；聖胡安；聖路易斯；聖克魯斯；聖菲；聖地亞哥-德爾埃斯特羅；火地島；以及圖庫 á n，連同布宜諾斯艾利斯自治市。

巴西。總體而言，各州對不動產法的影响 **微乎其微**。徵收屬聯邦管轄：第 3.365/1941 號法令適用於全國範圍，而各州在估值方面的立法極少。財產稅的稅率設定低於本筆記所涵蓋的範圍。

墨西哥。總體而言，各州對房地產法具有 **決定性的**影響。各州除遵循聯邦《徵收法》（Ley de Expropiación）外，還擁有各自的徵收法律及 *valor fiscal* 徵收機制，且各州的土地登記制度所確定的數值，即為聯邦措施的最低標準。

玻利維亞。總體而言，各省在多民族自治框架下對不動產法具有 **重大影響**，儘管本期所述的土地制度屬全國性規範。

智利。一般而言，各地區對不動產法 **並無影響**。徵收與估價屬國家層級管轄，而國家稅務局（SII）負責集中重新估價；各市鎮雖負責徵收該項稅款，但無權設定 *avalúo*。

哥倫比亞、秘魯、哥斯大黎加、瓜地馬拉、巴拿馬、烏拉圭、巴拉圭、厄瓜多。均為單一制國家。在這些國家中，徵收措施與估價規則均由國家層級制定。

英屬維爾京群島。一個海外領土；就本目的而言，該領土政府之下並無較低層級的政府。

德國。一般而言，各州對不動產法具有 **重大影響**。估價方法由聯邦統一規範：《聯邦估價條例》（*Immobilienwertermittlungsverordnung*）依據《建築法典》（Baugesetzbuch）制定，且內容一致。各邦負責組織「估價委員會」（*Gutachterausschüsse*），即發布「估價資料集」（*Bodenrichtwerte*）的委員會，而比較估價即以此為依據。讀者若要了解參考資料的產製方式，則需知悉所屬邦別；但若僅需了解估價方法，則無需知悉邦別。十六個邦（*Länder*）分別為：巴登-符騰堡邦（ü）；巴伐利亞邦（*Bayern*）；柏林；勃蘭登堡；不來梅；漢堡；黑森（*Hessen*）；下薩克森（*Niedersachsen*）；梅克倫堡-西波美拉尼亞（*Mecklenburg-Vorpommern*）；北萊茵-威斯特法倫（*Nordrhein-Westfalen*）；萊茵蘭-普法爾茨（*Rheinland-Pfalz*）；薩爾州；薩克森（*Sachsen*）；薩克森-安哈特（*Sachsen-Anhalt*）；石勒蘇益格-荷爾斯泰因；以及圖林根（*Thüringen*）。柏林、漢堡和不來梅是城市邦，各自同

時具備邦與市兩重身分。

奧地利。一般而言，各州對不動產法具有 **重大影響**。聯邦《徵收法》（EisbEG）及《土地法》（LBG）規範本期所述的徵收事宜，但為興建州級道路而進行的徵收，以及大部分建築與規劃法規，則屬各州法律管轄。九個州（*Länder*）分別為布爾根蘭州；卡林西亞州（*Kärnten*）；下奧地利州（*Niederösterreich*）；上奧地利州（*Oberösterreich*）；薩爾茨堡州；施蒂里亞州（*Steiermark*）；蒂羅爾州（*Tirol*）；福拉爾貝格州；以及維也納（*Wien*）。

瑞士。一般而言，各州對不動產法具有 **決定性的**影響。聯邦的《徵收法》（Enteignungsgesetz）適用於聯邦項目；其餘事項則由各州管轄，各州自行制定徵收程序，且在聯邦框架法的規範下，規劃權屬於各州。本期記載的「*Mehrwertabgabe*」即為最明確的案例：聯邦《空間規劃法》雖規定須徵收該稅，但將稅率及徵收範圍交由各州決定，因此同一項規定在各州所產生的稅收金額便各不相同。二十六個州的名稱如下（採用德語形式，若法語或義大利語為該州多數語言，則一併標註）：阿爾高（Aargau）；阿彭策爾外羅登（Appenzell Ausserrhoden）；阿彭策爾內羅登（Appenzell Innerrhoden）；巴塞爾鄉區（Basel-Landschaft）；巴塞爾市（Basel-Stadt）；伯爾尼（Bern）；弗賴堡（*Fribourg*）；日內瓦（*Genève*）；格拉魯斯；格勞賓登 ü ；汝拉；盧塞恩；納沙泰爾（*Neuchâtel*）；尼德瓦爾登；上瓦爾登；沙夫豪森；施維茨；索洛圖恩；聖加侖；提契諾（*Ticino*）；圖爾高；烏里；沃州（*Vaud*）；瓦萊（*Valais*）；楚格；以及茨維希 ü rich.

比利時。一般而言，各大區對不動產法具有 **決定性的**影響。徵收程序已實行區域化，並由各大區分別規範；表 A 中的資料主要依據佛蘭德斯法令編製。這三個地區分別是佛蘭德斯（*Vlaanderen*）；瓦隆（*Wallonie*）；以及布魯塞爾首都區（*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*）。

西班牙。總體而言，各自治區對不動產法具有 **重大影響**。《強制徵收法》（Ley de Expropiación Forzosa）雖屬國家層級，但都市規劃權屬於自治區，且由其啟動徵收程序。十七個自治區分別為：安達盧西亞（*Andalucía*）；阿拉貢（*Aragón*）；阿斯圖里亞斯；巴利阿里群島（*Illes Balears*）；巴斯克地區（*Euskadi / País Vasco*）；加那利群島（*Canarias*）；坎塔布里亞；卡斯蒂利亞-萊昂（ón）（*Castilla y León*）；卡斯蒂利亞-拉曼恰（*Castilla-La Mancha*）；加泰羅尼亞（*Catalunya / Cataluña*）；埃斯特雷馬杜拉；加利西亞；拉里奧哈；馬德里；穆爾西亞；納瓦拉（*Navarra / Nafarroa*）；以及瓦倫西亞（*Comunitat Valenciana*），以及自治市塞烏塔和梅利利亞。

義大利。總體而言，各自治區對不動產法具有 **重大影響**。第 327/2001 號總統令雖屬全國性法規，但二十個自治區均就土地使用制定法規，其中五個自治區擁有權限更廣泛的特別法規：弗留利-威尼斯朱利亞；撒丁島（*Sardegna*）；西西里島（*Sicilia*）；特倫蒂諾-上阿迪傑（*Südtirol*）；以及奧斯塔谷（*Valle d'Aosta*）。

法國、荷蘭、葡萄牙、希臘、愛爾蘭、盧森堡、馬爾他、塞浦路斯、丹麥、瑞典、芬蘭、挪威、愛沙尼亞、拉脫維亞、立陶宛、克羅埃西亞、波蘭、捷克、斯洛伐克、斯洛維尼亞、匈牙利、保加利亞、羅馬尼亞及摩爾多瓦。單一制國家。在每個國家中，表 A 至 D 所載的徵收措施及估價規則均屬國家層級，各地方行政區對此並無立法權限。

英格蘭與威爾斯、蘇格蘭、北愛爾蘭。就這些目的而言，英國並非單一司法管轄區，本部門已將其視為三個獨立的司法管轄區。蘇格蘭擁有獨立的法律體系，具備其自身的土地法及徵收法規；北愛爾蘭則另行立法；而威爾斯在規劃與住房方面擁有下放的管轄權，同時沿用英格蘭的土地法。因此，次國家層級的影響 **至關重要**，且某項判決僅在其所屬司法管轄區內具有效力。

格魯吉亞、亞美尼亞、阿塞拜疆。均為單一制國家。在這些國家中，徵收措施均屬國家層級。格魯吉亞的阿布哈茲和阿賈拉自治共和國，以及阿塞拜疆的納希切萬自治共和國，雖享有形式上的自治權，但其實際範圍在此未予闡明。

阿拉伯聯合大公國。總體而言，各酋長國對房地產法具有 **決定性的**影響。土地與不動產登記屬各酋長國管轄事項，而杜拜與阿布達比則分別維持各自的制度及獨立的登記系統。七個酋長國分別為：阿布達比、杜拜、沙迦、阿治曼、烏姆蓋萬、拉斯海馬及富查伊拉。

伊拉克。各省及庫德斯坦地區，總體而言對不動產法具有 **重大影響**；庫德斯坦地區擁有獨立立法權，其土地管理方式亦有別於聯邦制度。

埃及、摩洛哥、突尼西亞、阿爾及利亞、約旦、科威特、卡達、阿曼、沙烏地阿拉伯、以色列、ü 土耳其。均為單一制國家。在這些國家中，徵收措施與估價規則均由國家層級制定；各省及地區僅負責行政管理，而非立法。

奈及利亞。一般而言，各州對不動產法具有 **決定性**影響。《土地使用法》將各州的所有土地所有權授予該州州長，因此持有人從該州取得佔有權，而補償範圍僅限於尚未耗盡的改良工程，而非土地價值。尼日利亞共有三十六個州及一個聯邦首都特區。

南非。總體而言，各省對不動產法具有 **重大影響**；徵用權屬於中央與地方並行管轄權，而都市規劃則由各省負責。九個省分別為東開普省；自由州；豪登省；夸祖魯-納塔爾省；林波波省；姆普馬蘭加省；北開普省；西北省；以及西開普省。

衣索比亞。總體而言，各區域州對不動產法具有 **重大影響**；土地屬公有，且由各區域州負責管理。

肯亞。總體而言，各郡對不動產法具有 **重大影響**。肯亞雖為單一制國家，但實行權力下放：四十七個郡均設有立

法議會，而土地事務由中央政府與各郡政府共同管轄。

安哥拉、剛果民主共和國。兩國均設有省；此處未闡明各省在陸地範圍內的立法權限範圍。

印度。一般而言，各邦對不動產法具有 **決定性**影響。土地屬於「邦事項」；徵用與徵收則屬「邦與中央共同管轄事項」，且多個邦已針對 2013 年《國家法案》頒布了各自的修正案，因此適用之法規為各邦的法規。

巴基斯坦。總體而言，各省對房地產法具有 **決定性**影響；土地管理權屬各省，各省亦自行制定徵收規則。巴基斯坦共有四個省，分別是俾路支省、開伯爾- 普赫圖赫瓦省、旁遮普省和信德省，以及伊斯蘭馬巴德首都特區。

馬來西亞。一般而言，各州對房地產法具有 **決定性的**影響。根據《聯邦憲法》，土地屬於州級事務，由各州土地局依據《國家土地法典》進行管理；而沙巴和砂拉越則有各自的土地條例。

日本。一般而言，各縣對不動產法規具有 **重大**影響。土地法雖屬國家層級，但各縣的土地價格調查與國家公布的土地價格並行，因此各縣政府會編製供估價時參考的數據。日本共有四十七個縣。

印尼。總體而言，在地方自治的框架下，各省對房地產法具有 **重大**影響，儘管土地登記與徵收事宜由國家機關負責。

南韓、台灣、泰國。一般而言，地方層級對不動產法 **並無**立法影響；在上述各地區，徵收法規與估價規則均屬國家層級。

澳洲。一般而言，各州對房地產法具有 **決定性的**影響。土地法與強制徵收屬於各州管轄範圍，各州均有其專屬的徵收法及專屬法庭；《聯邦法》僅適用於聯邦層級的徵收行為。六個州分別為新南威爾斯州、昆士蘭州、南澳州、塔斯馬尼亞州、維多利亞州及西澳州，此外還有澳洲首都領地與北領地。

紐西蘭。實行單一制；各地區對不動產法並無立法權限，《公共工程法》適用於全國。

驗證連結

在四個表格中，相關事實資料庫共包含一百十八行資料。其中九十八行源自主要官方來源；其餘行則帶有如所示的標記（十三項整合鏡像，五項標記轉錄，兩項評論或官方摘要）。上述定義的八個專業術語，與 `term_coined/2` 中的事實資料一一對應。

驗證依據。各行內容均依據本期所進行之各輪審查中所引用的逐行來源進行驗證，包括：區域摘要驗證；以及 2026 年 8 月 28 日至 9 月 1 日進行的術語核對階段，其核對結果連同來源已記錄於《基礎資料》條目 013（術語差異）中；以及 2026 年 9 月 2 日的「歐盟新增項目」核實階段，該階段新增了十一個歐盟司法管轄區的條目（比利時、盧森堡、奧地利、愛沙尼亞、拉脫維亞、立陶宛、斯洛伐克、克羅埃西亞、希臘、塞浦路斯及馬爾他）的資料行；同日進行的增補核對，新增了另外九個司法管轄區（喬治亞、亞美尼亞、阿塞拜疆、厄瓜多、巴拉圭、烏拉圭、玻利維亞、圭亞那及泰國）；以及於 2026 年 9 月 19 日，在 Legifrance 上對表 C 中法國「不予考量」行進行的驗證，並於官方入口網站（Legifrance、gesetze-im-internet.de、e-Sbírka）上，重新發布其他法國條列以及德國與捷克條列，這些條列最初刊載於私人彙編中。其法律文件未收錄於區域性彙編中的條列，則仍以核實該條列的更新為準。「歐盟增補」條目中新增的全部十一項司法管轄區均為歐盟成員國，且均為《歐洲人權公約》的締約方；與全文一致，每項條目僅針對該國法律文本提出主張，並未提出任何超國家法律層面的主張。

本節中每項經量化的比較陳述——即所有形式為「N 規則已驗證，k …」的句子——皆在配套文件中作為 `quantified_claim/2` 事實進行聲明，並由 `computed/2` 謂詞根據事實庫獨立重新計算得出；本檔案中每項此類句子旁皆附有來源註解，標明其對應的謂詞。該伴隨文件的 `check/0` 會依序驗證：詞彙閉包；每個事實皆附有 `verified_source/2` 條目；此處使用的每個自創術語皆有其 `term_coined/2` 對應條目；每個斷言的數值等於其重新計算結果；除非有明確的 `both_classes/3` 註解，否則沒有任何管轄權同時屬於兩個裝置類別；以及每個列為非針對收購專案進行編碼的列，皆為裝置資料列。在列印前，已透過 `check/0` 對本文件進行驗證。其配套文件位於此檔案所在的發行版原始碼樹中，網址為 `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl`，全文轉載於附錄中，並透過 `swipl -g check -t halt devices.pl` 執行。

附錄：配套的事實資料庫（devices.pl）

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

% devices.pl -- machine-checked companion to
%   "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
%    instruments verified (C4)"
```

```
%   The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
%   Recent Court Decisions department.
%
% Run:  swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
%   primary       -- official portal of the enacting state
%   mirror        -- consolidated unofficial mirror of the text
%   transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                    departmental transcription; machine OCR of an
%                    official scan)
%   commentary    -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence).  Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass.  The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31').  % original corpus
consulted_on('2026-09-02').  % EU-additions and additions passes
                             % (eleven EU + nine further jurisdictions)
consulted_on('2026-09-19').  % France disregard row; official-portal
                             % re-reading of the France, Germany and
                             % Czechia rows

% ---------------------------------------------------------------------
% Closed vocabularies
% ---------------------------------------------------------------------
valid_quality(primary).
valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).
```

```
valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).

valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).

% ---------------------------------------------------------------------
% Coined terms.  Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% ---------------------------------------------------------------------
term_coined(measure,
  'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').
term_coined(device,
  'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
      expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
      Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
```

```
      itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
      other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
      land-use-rule changes and recent public works generally)').
term_coined(disregard,
  'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').
term_coined(date_fixing,
  'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
      yet embedded in value').
term_coined(use_restriction,
  'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
      project').
term_coined(one_way_ratchet,
  'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').
term_coined(conferral,
  'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
      owner').
term_coined(set_off,
  'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
                     use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
                     set_off]).

% ---------------------------------------------------------------------
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).

measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
             market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
             full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
             direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).

measure_rule(czechia,
             'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
```

```
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
% enumerated exclusions.  Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
            'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
            commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
            committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).

measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
            rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
            area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02.  All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed).  The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
            'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
            full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
            'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
            full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
            'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',
            full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).
```

```
% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
             'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).

% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
             'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).

measure_rule(croatia,
             'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
             open_market_value, primary).
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand.  Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
```

```
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
             market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).

% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law HO-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).

% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially.  A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
             cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31).  The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
             market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).

% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.
measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
             rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404; BO-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
```

```
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
  'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
  'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
  market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% ---------------------------------------------------------------------
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

date_rule(taiwan,
          'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
          fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
          expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
          initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
% index excluding housing (INE).  NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
          expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
          initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').
```

```
date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
          dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
          'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
          filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
          prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
          first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
          inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
          'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
          date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
          provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
```

```
          notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(3.1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
          inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
          project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').

% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
          immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7).  Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
  expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% ---------------------------------------------------------------------
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').
```

```
device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').

% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project).  Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
       disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').

% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition.  Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').

device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
       disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
       one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').
```

```
% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors.  No device found.
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
       disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
                'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
       disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').

% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
% one held before the redesignation occasioning the taking.  Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
device(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',
       disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
```

```
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account.  The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
device(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
       primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% ---------------------------------------------------------------------
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat).  The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.
% ---------------------------------------------------------------------
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
```

```
  'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
  'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
  'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
  'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
  'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
      three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
  'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
no_device_found(georgia,
  'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
  'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
  mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').

% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
      valuation factor)',
  primary).
verified_source(no_device-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% ---------------------------------------------------------------------
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
```

```
               set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
               set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
               set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
               depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
                'Journal officiel (JO), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').

% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.
remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
```

```
% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').

% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
               'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
               set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
  'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
  primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken.  Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 5(2)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62).  No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
```

```
% municipal minimum lot size must be taken.  COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
               extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
               depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3).  The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
  set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
       21)').

% ---------------------------------------------------------------------
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% ---------------------------------------------------------------------
fact_key(measure-J)   :- measure_rule(J, _, _, _).
fact_key(date-J)      :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C)  :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q)   :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q)      :- date_rule(J, _, _, Q).
quality_of(device-J-C, Q)  :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% ---------------------------------------------------------------------
```

```
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below.  The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% ---------------------------------------------------------------------
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).

count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
            rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-
    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
```

```
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% ---------------------------------------------------------------------
% Checks
% ---------------------------------------------------------------------
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
           ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
           ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
           ( computed(Name, Computed),
             (  Computed =:= Asserted
             -> true
             ;  format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                       [Name, Asserted, Computed]),
                fail
             ) )).

check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
           both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

run_check(Label, Goal) :-
    (  call(Goal)
    -> format('~w ... PASS~n', [Label])
    ;  format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
```

```
    ).

check :-
    run_check('(i)   vocabulary closure          ', check_vocabulary),
    run_check('(ii)  every fact sourced          ', check_sourced),
    run_check('(iii) coined terms mirrored       ', check_terms),
    run_check('(iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
    run_check('(v)   multi-class annotated       ', check_multi_class),
    run_check('(vi)  keyed-otherwise rows exist  ', check_keyed_otherwise),
    computed(n_rows, R),
    computed(n_primary_rows, P),
    format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
           [R, P]).
```

北美近期法院案例

由人工智慧將法語及西班牙語翻譯成英文

魁北克與墨西哥的資料均已標示，並在使用處連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/ra628555

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



本次調查所涵蓋的司法管轄區以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇內容涵蓋美國、加拿大 以及墨西哥。本文開篇即列出三項立場聲明，並於開頭明確闡明，以便讀者能根據各自的語境理解後續內容：在徵用（compensation）程序中——此為美國對「徵用權」（eminent domain）行使的稱謂——估值證據的法律地位；國家徵用私有財產之行為，本期調查的大多數司法管轄區將其稱為徵收（expropriation）或強制徵收；加拿大在徵收及產權法方面的最新發展；以及墨西哥相關法規及其周邊的判例法。隨後依八大類別，彙整這三個國家 2025 至 2026 年間的判決。第 1 期曾探討四起美國案件：*Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*、格林巖（Green Rock）保育地役權訴訟、巴爾的摩市收購皮姆利科賽馬場案，以及 *Braxton v. Bank of America*（本期未重新核實該案名稱）。其中僅有首起案件被重新納入討論，收錄於「貸款」專題下，並刊載了該案關於訴狀的裁決。該期內容闡述了在徵收案件中關於專家估值證據的立場，讀者可參照本期其他部分的相關資料進行對照。

美國的訴訟程序以英語進行。魁北克的資料以法語宣讀，墨西哥的資料則以西班牙語宣讀，並分

別標示了相應的語言；安大略省的報告則以英語撰寫。

原始資料應在使用處註明出處。在援引案例前，應參照官方報告加以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

美國——徵收，以及估價證據的法律地位

美國的徵收實務 將估價師置於程序的核心地位，這一點與本期調查中多數司法管轄區的做法不同。雙方均提出估價證據與證詞；事實裁決者 ——在許多司法管轄區為估價委員或陪審團，在其他司法管轄區則為不設陪審團的法院——會根據該等證據，裁定其認定為公正的補償金額。

有兩項特徵值得記錄以供比較。「最高最佳用途」被視為證據問題而須經訴訟程序裁決，而非由成文法明文規定：a 位於已重新劃為商業區的走廊地帶內的住宅地塊，若業主的專家能證明其商業潛力，則可按商業價值獲得補償，而相互對立的「最高最佳用途」分析則構成裁決的證據基礎。此外，在許多司法管轄區，上訴審查主要聚焦於專家證詞的可採性；若因錯誤採納或排除估值證據、判決缺乏證據支持，或針對「公正補償」標準的指導原則有誤，裁決結果皆可能面臨挑戰。

對估價師的啟示。美國的立場是，專家意見若具可採性，將提交給事實認定者，由其決定是否採納該意見。當法院在可採納性階段審查評估方法時，這便相應地賦予可採納性更大的權重；然而在許多州，對評估師評估方法的異議，所涉及的是證據的證明力，而非其可採納性。

資料來源 — 跨機構土地徵收會議，*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*（「黃皮書」），由司法部出版（官方文件，請以英文閱讀）：`https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf` ；最新版本：`https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook` ；司法部環境與自然資源司，估價組：`https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit` 。

加拿大——一個同時朝兩個方向發展的聯邦

加拿大實行大陸法體系的省份與實行普通法體系的省份，近期在賠償金額的計算方面，已朝著不同的方向發展。

魁北克：對業主而言，價值已不復存在。 第 22 號法案（*Loi concernant l'expropriation*）於 2023 年 5 月 25 日提出，於 2023 年 11 月 29 日獲得批准，並 **於 2023 年 12 月 29 日**生效，完全取代了自 1973 年起實施的《徵收法》。

核心的變革在於衡量標準。在舊制度下，補償基於「*valeur au propriétaire*」——即對所有權人而言的價值 ——該標準補償的是財產在所有權人手中時的價值，並考量其最佳且最有利可圖的用途，以及該財產對該所有權人所具有的任何特殊優勢。新法規定，針對被徵收權利的補償以「*valeur marchande*」——即市場價值——為依據，該價值係根據市場的即時狀況評估：特定時刻的供求狀況及市場條件；同時，針對徵收所直接造成的損害，另行規定了賠償條款。

對估價師的啟示。魁北克省已廢除一項實施長達五十年的、以業主為中心的衡量標準，並以市場價格取而代之。

行進的方向比目的地更為重要。對業主而言的價值與市場價值並非對同一數量的兩種估算——它們回答的是不同的問題，而當一處物業在業主手中比在市場上更具價值時，前者通常會系統性地更高。一位在魁北克執業的估價師發現，被問及的問題性質已發生變化，而根據舊有標準僅屬次要證據的可比物件，如今已成為評估標準本身。

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：戴維斯 · 沃德 · 菲利普斯（Davies Ward Phillips）& 維恩伯格與朗格洛瓦律師事務所（Vineberg and Langlois Avocats）就第 22 號法案發表意見；魁北克省政府（Gouvernement du Qué）公告, https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

來源 — 魁北克省 ée 國民議會 é 法案草案 º 22 號（法文版）：https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html.

安大略省：依四項事由而非單一事由給予賠償。 《安大略省徵收法》（*Expropriations Act* ），RSO 1990，c. E.26，規定補償應基於：土地之市場價值；因施工干擾所致之損害 ；因有害影響所致之損害 （針對土地所有權人保留之土地價值下跌所給予之補償）；以及任何搬遷過程中的特殊困難。市場價值是指在徵用當時，自願買方在公開市場上願意向自願賣方支付的價格，根據第 14(4)(b) 條，不包括任何因導致徵用的計畫所致之價值增減—— 該計畫即為徵收背後的公共工程，且其未採納美國實務所稱的「計畫影響（計畫範圍）規則」。「損害性影響」賠償針對部分土地被徵收時，所保留土地價值的減損，且依據 *Antrim Truck Centre* 案 所確立的判例法，即使完全未徵收任何土地，亦可適用此項賠償。相關爭議由安大略省土地審裁處裁決。

對估價師的啟示。安大略省的指示是一項損害賠償指示，其中估值為第一項內容，而非一項附帶其他內容的估值指示。若估價師在報告中僅列出市場價值，即視為已完成 (a) 項，但未處理 (b)、(c) 或 (d) 項中的任何一項；而在部分徵收的情況下，對剩餘地塊造成的損害影響可能超過被徵收部分的價值。

新南威爾斯州法定方案中「不予計入」條款的對應規定，其解釋見於 *Goldmate*一案，該案已刊載於本期《大洋洲》專欄中。

來源 — e-Laws，*Expropriations Act*，RSO 1990，c. E.26，彙編本（請以英文閱讀）：https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26。

在同一聯邦內。 魁北克省現今以市場價值為基準，對被徵收的權利給予補償，並另行賠償徵收所直接造成的損害；安大略省則保留四項法定補償項目，其中市場價值是其中之一。魁北克的民法制度與安大略的普通法制度均屬法定制度；加拿大憲法並未保證徵用時須予補償。這兩省目前針對同一行為採取不同的補償方式。

加拿大——何謂絕對產權，以及其是否有效

在本次調查期間，加拿大司法界有兩條權威見解涉及一個問題，該問題早於本期其他地方所討論的任何措施：即業主自認為持有的權益，是否確實就是其擁有的權益。

對絕對所有權土地的原住民土地權。 *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* , 2025 BCSC 1490, 經逾五百日審理後，於 2025 年 8 月 7 日宣判，宣告 對位於里士滿市（City of Richmond）的申索區域內，存在原住民所有權，該區域包含由私人持有人以絕對所有權 持有的土地。法院裁定加拿大及里士滿市對特定土地的絕對所有權權益存在瑕疵且無效，但未對非本案當事人的私人業主作出任何命令；法院裁定《土地產權法》中關於不可撤銷性 的規定—— 所謂不可撤銷性乃托倫斯登記制度之原則，即登記本身即為產權之最終證明，因此已登記之所有權人通常不受未登記主張之影響——未能使爭議產權免於該項主張之影響，並將其關於加拿大及里士滿市絕對產權存在瑕疵且無效之宣告暫緩執行十八個月。卑詩省 、加拿大及里士滿均屬提出上訴的當事方之一。

來源 — Mandell Pinder LLP，案件摘要：*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*，2025 BCSC 1490（評論；請閱讀英文原文）：https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/。

在「*J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*」案（，2025 NBCA 129）中，該案判決於 2025 年 12 月 11 日宣判，新布朗斯維克省上訴法院維持了駁回一項請求的裁決，該請求旨在就工業被告所持有之完全所有權土地，宣告原住民所有權的請求被駁回，該土地由工業被告以絕對所有權持有，理由是此類宣告將賦予與絕對所有權相牴觸的權利。沃拉斯特基（Wolastoqey）原告仍可尋求對土地所有權的 認定，作為向王室提出賠償請求的基礎。

來源——新布倫瑞克省上訴法院，2025 年 12 月 11 日判決，2025 NBCA 129（官方文本；本期未誦讀——請參閱下文註釋）：https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf.

關於新布倫瑞克判決範圍的一項說明。該判決的適用範圍究竟有多廣——即其是否在原則上排除原住民土地權與絕對產權的並存，抑或僅限於本案程序中無法作出相關聲明——在相關評論中存在爭議。本部門尚未研讀該判決書，因此不應依賴上述摘要來釐清此區別。

對估價師的啟示。本期中的每項估價均假設存在已確定的權益。科威琴案（Cowichan）針對不列顛哥倫比亞省的一類土地，對該假設本身提出了質疑：若《土地產權法》（Land Title Act）中的不可撤銷性條款無法使已登記產權免受原住民土地權主張的影響，則登記並不能完全闡明所有權的歸屬。該判決屬一審判決，其宣告暫緩執行，且正處於上訴階段；目前尚未解決任何問題。

此一估價上的後果並非在於受影響的土地毫無價值，而是該權益必須先經定性，方能進行估價；且市場本身的反應——針對產權保險、貸款以及可交易性 ——會成為價值的證據，而這點在無負擔的絕對所有權中則不成立。估價師的義務是通用的：首先釐清法律權益的性質，並對其進行估價。若針對受影響土地的估價報告僅列出無負擔絕對所有權的價值，卻未說明其假設依據，則該報告所列的數值，實為針對某項可能並不存在的權益所作的估價。

此事尚在上訴中，尚未定案。這本身便是對估價師（鑑價師）而言的關鍵事實，因為關於產權性質的未決爭議，無論最終裁決是否對絕對產權持有人不利，皆構成可銷售性條件。

公共土地的不動產占有：*Kosicki v Toronto (City)*，2025 SCC 28。 最高法院以五比四的票數裁定，安大略省《土地法》（*Real Property Limitations Act*）並未一概禁止透過敵對佔有（adverse possession）取得市有公園用地。該上訴人於 2017 年購入一處多倫多物業，該物業的鏈式圍欄，至少自 1971 年起便已設置（建於 1958 年至 1971 年間某個時間點），將一塊市有土地圍封其中；該土地曾於 1958 年被一項保育機構徵用，並於 1971 年移轉給市政府。審理該案的法官認定符合敵對占有（adverse possession）的傳統標準，但根據源自上訴法院先前判例所發展出的「公共利益」法理，駁回了該申請；上訴法院維持原判。最高法院推翻了該判決：該法規第 16 條豁免了某些公共土地——王室荒地及閒置土地、道路預留地、公共公路——而市立公園用地並不在其中。法院不得增設立法機關未曾頒布的豁免條款。

對估價師的啟示。此項裁決與本調查中多數結論背道而馳。在其他情況下，國家從業主處取得財產，問題在於國家必須支付多少補償；而在本案中，業主從國家處取得財產，問題則在於他們是否可以這樣做。安大略省的答案是：除非法律另有規定，否則他們可以。

就實務而言，關鍵在於：一堵長期存在的圍籬屬於產權事實而非單純的實體事實；且一塊地塊的範圍可能與其登記描述的範圍在任一方向上有所差異。市政當局現今持有公園用地，須受限於一項正在進行的時效期間，這對公共土地持有的價值，以及對任何買受人所應盡的謹慎義務，均產生實質但較為朦朧的影響——尤其是當該買受人的地界係由佔有而非測量所確定時。

來源 — CanLII，*Kosicki v Toronto (City)*，2025 SCC 28（英文版）：https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html.

已確認但未經核實。 加拿大針對該期間的報導亦指出：*Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27，關於水下河岸地帶作為《魁北克民法典》（C.C.Q.）第 1718 條所規定附屬物的裁決；安大略省上訴

法院於 2026 年 8 月作出裁決，駁回針對 2023 年將十五宗地塊歸還綠帶的法令所提出的憲法挑戰；若該裁決獲得確認，這將是北美地區最接近瑞士 *materielle Enteignung* 案的案例—— *materielle Enteignung* 實質上構成徵用，即美國實務所稱的「反向徵用」（即法規性或推定性徵收）— 相關報導見於本期歐洲專欄；*Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, 該案駁回特定履行請求，因商業不動產未能證明其獨特性——獨特性在成為救濟問題之前，首先是一項評估問題；以及 *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850，關於一份長達四十年的擔保權益通知是否涉及產權根本問題。針對 *Wolastoqey* 一案，2026 年 5 月 28 日所報導的駁回上訴許可決定無法獲得確認，且本文不予援引。上述文件均未查閱原文。

2025–26 年度決議——美國、加拿大及墨西哥

以拍賣價格計算的稅務拍賣盈餘：*Pung v. Isabella County*。 *Pung v. Isabella County*, 609 U.S. ___ (23 June 2026)，該判決認為，稅務拍賣中的合理補償應為拍賣價格，而非公平市場價值。衡量標準應為法拍所實際拍得之金額，而非該地塊的價值。

Source — https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/ ; https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/

同一用途下的非毗鄰地塊：*Pignetti v. PennDOT*。 *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) 將用於同一用途的非毗鄰地塊視為一體——關於較大地塊的爭議應依據用途而非物理上的毗鄰性來裁決。

Source — https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/ ; https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/

部分徵用案，依據中層建築之最高最佳用途評估價值：*2090396 Ontario Ltd. v. York Region*。 *2090396 Ontario Ltd. v. York Region*，安大略省土地審裁處，2025 年 4 月 17 日，涉及沃恩市（Vaughan）的一宗部分徵用案。該審裁處認定中層建築為最高最佳用途，並裁定賠償金額約為 $ 237 萬加元。

Source — https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/

魁北克新法案下的首波案例：*Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) 是魁北克新徵收法案下首批裁決之一，其關鍵在於開發項目的最高最佳用途。

Source — https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec ; https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation

墨西哥：透過法令進行徵收，由 INDAABIN 進行估價。 聯邦徵收法令仍以由 INDAABIN — 其中包括 2026 年的特斯科科（Texcoco）與 INSUS 案件，以及坎佩切州（Campeche）的 Tren Maya 地塊等。該估值紀錄屬行政性質，而非裁決性質，這正是其與上述普通法檔案在結構上的差異。

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

誰應支付管線費用：*Hoffmann* ／ WBI Energy。 *Hoffmann* 與 WBI Energy 之間的訴訟（第八巡迴上訴法院；案號 25-159，2026 年 6 月 29 日准予調卷）涉及《天然氣法》規定的費用以及規範該費用的州級補償規則：某輸氣管線公司依據《天然氣法》徵用土地，隨後土地所有權人被課徵 $383,000 的費用。

Source — https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/

水流地役權：*Ablan v. United States*。 *Ablan v. United States* ，案號 23-1363（聯邦 巡迴法院，2025 年 12 月 22 日），涉及洪水及水流地役權的估值。

Source — https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html

一項由法官直接裁定的賠償金額獲得維持：*State v. Krismic Associates*。 *State v. Krismic Associates, Inc.* （新澤西州 上訴法院 分院，2025 年 11 月 7 日）維持了一項針對部分徵收所作出的 447,000 美元法官直接裁定賠償金額。$

Source — https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/

十五平方英尺：*Morgan v. City of Norfolk*。 *Sharon Morgan v. City of Norfolk* （維吉尼亞州 康乃狄克州 上訴案，2026 年 1 月）將臨時性反向徵收的範圍限縮至十五平方英尺。

Source — https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case

鐵路改建步道：*Galt Automotive Warehouse v. United States*。 *Galt Automotive Warehouse v. United States* , 第 1:24-cv-01679 號案件（聯邦 級法院，2025 年 10 月 28 日），涉及依據「臨時步道使用通知」所衍生的鐵路改建步道責任問題。

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/

該方案被篩除：*1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*。 *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* （OLT 2025）涉及多倫多市中心。該方案被篩除於評估範圍之外，且未納入相關租賃權益考量；最終裁決金額為 C$ 87.825 百萬。

Source — https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/

關於工業估值的相互矛盾數據：*S & R Sawmills*。 *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453，2025 年 12 月 10 日，將相互對比的市場估值定為約 C$ 37.7 百萬與 C$ 40.8 百萬。

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

取得日期與費用：*Selenium Creative Ltd. v. Edmonton*。 *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)*，2025 ABCA 120 案，關鍵在於取得日期及徵收費用。

Source — https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

私有土地的所有權：*Cowichan Tribes* 及 *Wolastoqey*。 這兩項判決 已於上文「加拿大——何謂絕對所有權，以及其效力為何」一節中載明。

Source — https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands

墨西哥：一項法令與支付的金額。 為 INSUS 徵用特克斯科科（Texcoco）的聖地亞哥．夸烏特拉爾潘（Santiago Cuautlalpan）集體農地（ejido），詳見，該案於 2026 年 2 月 18 日刊載於《墨西哥官方公報》（*Diario Oficial*），INDAABIN 支付的補償金額為 4,458,425.20 墨西哥比索。馬雅鐵路（Tren Maya）徵用坎佩切州埃斯克．爾塞加（Escárcega）的 NCPA 集體土地案，賠償金額為 41,310 墨西哥比索。

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

墨西哥：一處被徵用為住宅建設的倒塌現場。 2026 年 3 月 25 日，位於 Mérida 60, Roma Norte 的該地塊，依據 Secretaría de Administración y Finanzas 的評估結果，被徵用為社會住宅。

Source — https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap

墨西哥：條約仲裁中的賠償標準。 三項裁決將賠償標準定於國內法院管轄範圍之外。*Vulcan Materials*（ICSID，2026 年 7 月 28 日）針對一項 15 百萬美元的索賠，裁定約 $ 美元的賠償金，而該索賠金額為 15 十億美元。$ *Access Business Group v. Mexico* (ICSID，2025 年 11 月 21 日) 因對哈利斯科州土地及集體農地（ejido）移交缺乏管轄權，該案遭駁回。*ES Holdings and L1bre v. Mexico* 於 2026 年 3 月 26 日獲判賠償。

Source — https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html ; https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/ ; https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf

墨西哥——成文法一成不變；判例法卻在演變

法定依據：《徵收法》第 10 條。 聯邦徵收法 將「*indemnización*」——即應支付之補償金——定為被徵收資產之「*valor comercial*」（商業價值），該金額不得低於「*valor fiscal*」（地籍辦公室所登記之稅務價值）——此「地籍價值」係由州政府地籍登記處所記錄的財政價值——即，由國家地籍登記處以行政方式確定的地籍價值，其最接近的美國對應概念為「評估價值」。財政價值僅為下限，而非衡量標準。該估值由國家資產管理與評估研究所（INDAABIN，即國家資產管理與評估研究所）進行；或——依據 2012 年 1 月 16 日刊載於《Diario Oficial de la（DOF，聯邦官方公報）於 2012 年 1 月 16 日發布的改革中增訂的第 10 條第 2 款規定—— 由信貸機構、公共經紀人或持有研究生級別估值資格的專業人士進行。若金額存在爭議，第 11 條及第 12 條規定，應透過「*consignación*」（即將主管機關所定金額交由法官保管）程序處理爭議，隨後由當事人指定之專家

進行司法裁定。臨時佔用之補償依據第 2-Bis 條規定，以「*valor de mercado* 」計算，其市場價值則依「 」為準。

該法規的最後一次修訂已於 2012 年 1 月 27 日刊載於《財政部公報》（DOF），此後未曾再經修訂。這一點值得明確指出，因為這能釐清一個常見的誤解：並不存在針對《徵收法》的 2023–2025 年修訂案，亦不存在最高法院對該法的宣告無效。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：眾議院，《徵收法》彙編文本及修法登記冊, `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

埃希多土地與十九世紀的產權鏈：安帕羅覆審案第 5934/2025 號。 首先說明本文的撰寫背景。2024 年司法改革後，由九名成員組成的國民最高司法法院（Suprema Corte de Justicia de la Nación）自 2025 年 9 月起正式就任，其下轄的兩個分庭（Salas）已不復存在；自該日起所作出的裁決均屬全體法官會議（Pleno）之裁決，絕不應歸屬於任何分庭。

全體會議於 2026 年 5 月下旬，針對「Amparo en Revisión 5934/2025」——此案 *amparo* 係墨西哥憲法權利訴訟，現正進行第二次審查——以七票對兩票通過由胡戈·阿吉拉爾·奧爾蒂斯（Hugo Aguilar Ortiz）撰寫的 ponencia（判決草案）；雅斯敏·埃斯基韋爾（Yasmín Esquivel）與洛蕾塔·奧爾蒂斯（Loretta Ortiz）持異議，警告此舉將導致「*inseguridad jurídica*」（法律不確定性）。位於拉巴斯（La Paz）的聖維森特德洛斯普拉內斯（San Vicente de los Planes）「埃希多」（根據墨西哥社會財產制度持有土地的農耕社區），南下加利福尼亞州拉巴斯市的聖維森特德洛斯普拉內斯（San Vicente de los Planes）「埃希多」（依據墨西哥社會財產制度持有土地的農業社區），正與開發商博卡德拉薩利納（Boca de la Salina）就 584 公頃土地展開爭議；「夢想半島」（Península de los Sueños）開發案即位於該爭議土地之上。法院推翻了合議庭的判決，並命令高等農業法庭（Tribunal Superior Agrario）依據《憲法》第 27 條——其中各款規定廢除聯邦當局自 1876 年 12 月 1 日起至 1917 年《憲法》（第八款）所規定，並允許對囤積土地的合約（第十八款）進行複審。最高法院並未自行宣告 1893 年的產權無效；其僅要求進行憲法無效性分析。

標記。此項資訊源自媒體報導——即 2026 年 5 月下旬來自 UnoTV、Milenio 及 Almomento 的一系列報導——且判決書尚未公布。在作為依據之前，應參照已公布的判決書重新核實。這些報導在兩項具體細節上存在分歧，且本部門尚未釐清這些分歧：該案件既被列為 *amparo en revisión*，也被列為 *amparo directo en revisión*，而土地面積則分別被記載為 584 公頃與 548 公頃。

對估價師的啟示。若產權鏈可追溯至十九世紀的農業前身，則該產權鏈可被納入憲法無效性分析的範疇。對於歷史上曾涉及埃希多（ejido）的開發用地而言，土地權屬訴訟的現狀首先是一項產權事實，而後才是其他考量；若評估報告假設該土地擁有可轉讓產權，則應明確載明此項假設。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：關於全體會議裁決的媒體報導（UnoTV；Milenio；Almomento），2026 年 5 月下旬；判決書尚未公布, `https://www.milenio.com/`

在根級獲得註冊保護：判例 1a./J. 177/2025 (11a.)。 一項具約束力的 判例 — 一份對下級法院具約束力的論述 — 數位註冊編號 2031077，於 2025 年 8 月 13 日由第一庭核准，就在該庭因司法改革而解散的前幾日。該判例為直接憲法救濟覆審案 2060/2021，於 2024 年 10 月 23 日由里奧斯·法爾哈特（Ríos Farjat）擔任報告法官，以四票對一票的表決結果作出裁決。其「判例摘要」（官方要旨）載明：「原始所有人的私有財產權及法律確定權。當轉讓行為源於違反公共利益規範時，該等權利應優先於登記所賦予的第三方受讓人之保護。」倘若產權鏈源於違反公共秩序規範——例如未經真正所有權人同意之轉讓，或基於偽造文件之轉讓——則後續善意受讓人將無法享有公登記簿所提供之保護。該論點本身即載明一項例外情形：若原始所有權人從未將其所有權登記於登記簿，則登記保護仍持續有效。

對估價師的啟示。在墨西哥，對地籍登記的依賴 從根本上而言是有限制的，而這正是可銷售性 的事實。對於因上述理由而其產權鏈受到質疑的不動產，估價師慣常假設其產權良好且可銷售，這是一種 非比尋常的假設，應明確標示為此類假設。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《聯邦司法週刊》，數位登記編號 2031077, https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077

簡要說明。 2026 年 8 月下旬，最高法院（Suprema Corte）駁回了埃米利奧·洛索亞（Emilio Lozoya）針對洛馬斯·德·貝薩雷斯（Lomas de Bezares）住宅——該物業估值超過約 5100 萬墨西哥比索——所提出的最終異議，該異議涉及《民事資產沒收法》（*extinción de dominio*）；一個合議庭已於 2026 年 5 月確認了該項沒收。此案涉及根據沒收資產的登記價值進行估值。

第 520/2025 號複審保護令案（），由全體法官於 2026 年 6 月 10 日經洛蕾塔·奧爾蒂斯（Loretta Ortiz）提出報告後一致裁決，認定一名青少年具備訴訟資格，可對離婚財產分割程序中授權出售家庭住宅的司法命令提出異議，前提是該住宅構成法定贍養費（*alimentos*）中住房部分的來源。此案係以所有權分配之情境為背景而載入紀錄。

各一行。馬塔莫羅斯，第二民事法院，案號 157/2026 （2026 年 8 月 26 日）：一份 *información testimonial* — 證人證詞係於自願管轄權下取得 — 確認該市對米格爾·伊達爾戈廣場擁有逾兩百年的占有權 (7,196 m^2)；此明確為自願管轄權下邁向產權登記的一步，而非有爭議的判決。埃爾多拉多（查帕拉湖）：已確認，但未經核實 — 相關訴訟屬真實存在（2017 年一項合議庭憲法保護裁決撤銷了 2011 年的集會決議），但報導中所稱的 2026 年 8 月裁決無法獲得證實，且本文不以此為依據。

租金管制獲維持，及其對收入法之影響。 在 Amparo en Revisión 546/2025 一案中，由全體法官會議於 2026 年 2 月 18 日審理，某住宅租賃公司對條文 2448 D ¶ 第 2 條及 2448 F ¶¶ 第 3 至 4 條—— 該法典於 2024 年 8 月 28 日公布。法院未准予 *amparo*：該等規定維持有效。

對估價師的啟示。對租金及其漲幅所設的法定上限，並非市場數據，而是對市場的法律限制，且此限制在收入法 最為敏感之處—— 即增長假設——對該方法構成約束。任何對墨西哥城物業的估值，若僅將合約租金或市場租金資本化，卻未說明相關法規如何影響其未來走勢，即等同於忽略了一項限制——而最高法院現已決定不予推翻該限制。

保護區內的用途限制並不會使該持有權消滅。 在兩份於 2026 年 9 月 3 日刊載的 *amparos* 判決中，針對金塔納羅奧州（Quintana Roo）的尤姆·巴拉姆（Yum Balam）案，法院同時維持了保護區法令及其 《管理計畫》（Programa *de Manejo*），裁定該區域內地塊使用的限制並不會使所有權消滅 *propiedad ejidal*。該物業在限制下依然存在；改變的是在該物業上可合法進行的活動——這屬於估價師的職責範圍，而非產權律師的職責，且是智利分區法理（科皮亞波 ó，見本期南美洲專欄）以墨西哥形式呈現的體現。

簡述共有權。 兩項產權登記各佔一行。根據第 2031362 號判決（ADR 187/2025，2025 年 6 月 5 日），共有權人可針對第三方侵佔者提起 *reivindicatoria* 訴訟，無需事先解除共有關係。此外，墨西哥市司法機關於 2026 年 4 月 9 日重申，積極時效的成立須以 所有權人身份實際占有為前提：租賃人或借用人均無法透過長期占有取得所有權，無論經過多少年。

核實備註。關於上文所報案號 5934/2025 （附帶案號 805/2026）一案，該案已於 2026 年 5 月 26 日作出裁決，全體會議撤銷了一項合議庭裁決，該裁決未針對南下加利福尼亞州聖維森特德洛斯普拉內斯（ejido San Vicente de los Planes）爭議土地上據稱不合規的所有權及特許權進行第 27 條分析，並下令進行全面的土地制度審查。本案未裁定任何賠償金額，本文亦未載明相關金額。

資料來源 — 最高司法法院 ó n，簽署日期 *engroses*（官方 PDF 檔，請以西班牙語閱讀）：上訴審憲法保護案 ó n 546/2025，https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf ；相關法案文本，http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf 。關於尤姆．巴拉姆（Yum Balam）及集體農地（ejido）覆核之內容，摘自西班牙語報導：https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/ 及 https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/ ；論文編號 2031362：https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362 ；關於取得時效之重述：https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf 。

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.

購價中的對等連線溢價：加州上訴法院。 加州上訴法院於 2026 年 9 月 1 日作出的判決 本案涉及一棟位於洛杉磯的電信與資料中心大樓，並探討 $ 所列的 4.38 億購置價格中，是否包含一項免稅的對等連線溢價——這項無形資產雖計入價格，卻不屬於課稅基礎。

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling

三個問題，而非一個：明尼蘇達州稅務法院。 明尼蘇達州稅務法院於 2025 年作出的三項判決均圍繞不同的問題展開。Diamond Lake Road Industrial 一案（2025 年 4 月 22 日）的關鍵在於該物業近期交易價格的權重；梅西百貨案（2025 年 7 月 10 日）則聚焦於最高與最佳用途及成本法，最終由該縣勝訴；而唯獨沃爾瑪案 # 1864（2025 年 10 月 20 日）涉及將縣政府審查報告與納稅人的估價進行對比。此資訊摘自執業者的年度回顧報告，而非判決書。

Source — https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review

墨西哥：一項不動產稅被裁定為不符比例原則。 *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) 裁定墨西哥市 *predial* 所徵收的稅率違反比例原則。

Source — https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/

受保育地役權保護的濕地：南達科他州。 在 *Pallansch v. Roberts County*, 2025 S.D. 52 (2025 年 9 月 18 日) 一案中，南達科他州最高法院 恢復了一項針對受聯邦濕地地役權規範之土地評估所提出的異議。巡迴法院先前曾要求土地所有權人提出經認證之估價師意見書。最高法院裁定，無論是州憲法還是證據規則，均未要求當事人反駁「評估結果正確」這一推定：「任何合格證人的可信證詞即已足夠」。該院撤銷原判並發回重審。

Source — 判決書（官方版本，英文閱讀）：https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf；報導：https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived

傾向採用收益法：*Loch View LLC v. Town of Windham*。 *Loch View LLC v. Town of Windham*（康乃狄克州 高等法院 分庭，2026 年 3 月 20 日）針對一處舊紡織廠，傾向採用收益法。

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal

並非單一特殊用途資產：俄勒岡州稅務法院。 俄勒岡州稅務法院治安法官分庭 ，2025 年 11 月 13 日，裁定某企業園區的建築物不構成單一特殊用途資產。

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments

超出法定時限的可比案例：蒙大拿州。 一項針對蒙大拿州稅務局（ ）的集體訴訟，於 2026 年 2 月 2 日提起，指控該局使用來自法定銷售時限之外的可比案例。

Source — https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/

加拿大：此層級無相關案例。 2025–26 年度的加拿大評估上訴意見書，均未達到本次審查所涉美國稅務法院年度的層級。地方政府評估爭議持續存在；但在本次綜覽中，並無任何案例成為全國性的估值里程碑。

墨西哥：一項學校稅率，以及一項共管公寓稅基。 論文編號 2031687 2026 年 1 月 23 日發布的文件涉及紐沃 萊 ó 針對學校財產的特別稅率。*reasunción* 7/2025 探討墨西哥市 *valor catastral integral* 根據第 127 條針對共管公寓的規定，以及 ADR 5829/2025 墨西哥市 ISSSTE *predial* 的相關事宜。

Source — https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687 ; https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf ; https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352

墨西哥：單位價值與業主自行委任的專家。 哈利斯科州行政法院第 0439-2025 號判決 涉及 *catastro* 單位價值，以及業主可透過何種途徑提出 *perito* 自行委任的專家。

Source — https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

以法拍作為補償措施：*Pung* 再次提及。 *Pung v. Isabella County* 此處亦有提及，並收錄於「徵收」條目下：稅務法拍本身即是補償措施，這正是使其既是放貸案件，同時也是徵收行為的原因。

再融資估價中的涉嫌偏見：*DOJ v. Rocket Mortgage* 。 *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) 於 2025 年 9 月成功抵禦了一項駁回動議。該指控涉及一項存在種族偏見的再融資估價，以及貸款機構對此的回應。

Source — https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/

責任歸屬於預定使用者：*First National Financial Corp. v. Letterio* 。 *First National Financial Corp. v. Letterio* （Alta. KB，2025 年 12 月 10 日）認為，若貸款人並非預定使用者，則不得針對載有明確免責聲明的報告向估價師提起訴訟。

Source — https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care

無義務向借款人出示銀行的估價報告：*Bank of Montreal v. Jain* 。 *Bank of Montreal v. Jain* （安大略省高等法院，2026 年 3 月 12 日）裁定，在抵押權人拍賣中，無義務向借款人披露銀行的估價報告。

Source — https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/

「起源」對「實現」：*Instafund* 。 在 *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 19 June 2025) 一案中，法院將基於開發潛力的「原值估價」(約 C$ 3.9 百萬）與「現值估價」(約 C$ 2.6 至 C$ 2.88 百萬）進行對比。這項差距是前提，而非算術問題。

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm

墨西哥：未見有關「貸款人對估值師」的判決報告。 未查到 2025–26 年的相關案例。現有規定主要源自法規與法典：Infonavit 要求自 2026 年起須提供一份電子版 *avalúo*，其發行日期不得早於六個月，且須符合技術品質標準 *dictamen*；聯邦抵押貸款公司（Sociedad Hipotecaria Federal）報告指出，2025 年平均抵押貸款金額 *avalúo* 約為 1,863,965 墨西哥披索；而《聯邦抵押貸款法》(*Código Civil Federal*）第 2907 至 2909 條則規定了 *a juicio de peritos* 該價值，當抵押物價值不足時即適用。

Source — https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/

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.

買方可預見的依賴：*Aquidneck Trucking* 。 *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* （麻州地方法院，2025 年 7 月 31 日）裁定，基於可預見的依賴，買方針對公司評估師提出的過失索賠可部分成立。

Source — https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/

括號並非測試標準：*Bratt v Jones* ，以及 *Letterio* 。 *Letterio* （上文）根據預期使用者來限制職責。關於標準本身該時期的北美判決中，沒有任何一項重申此項測試標準；而英國的判決，*Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 —— 若未同時存在 *Bolam* 之違背情形，僅因數值超出範圍尚不足以構成違背 —— 已收錄於本期附錄中。

Source — *Letterio* : `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

墨西哥：未公布相關判例法。 墨西哥並未公布 2025–26 年普通法過失責任的相關判例法。有關義務的問題，則見於 INDAABIN 及 *perito* 註冊，以及契約法領域。

Source — `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

加拿大：本期間的關稅案件。 *Letterio* 上述為 2025 年關稅裁決，適用 *Kokanee Mortgage*、*Capital Direct* 以及 *Nussbaum v. Hall*。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

後期的估價報告被採納：*In re Marriage of Fiechtner* 。 *In re Marriage of Fiechtner* , 華盛頓州 法院 上訴庭 第 III 分庭，2026 年 3 月 31 日，在實質證據審查下，採納了後期的 $ 340,000 估價報告，而非較早的 $ 410,000 估價報告。

Source — `https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf`

無需特別裁定：*Allen v. Allen* 。 *Allen v. Allen* , 2026 WY 28 允許在無需依據《規則》第 52 條作出特別裁定的情況下，採用較晚且數額較高的 2025 年房屋估價（$ 1.541 million）。

Source — `https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view`

先進行估價，隨後安排指定售價交易：*F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U)，對一處位於史泰登島的住宅進行估價，定價為 $ 140 萬，並於後續交易中指定售價為 $ 150 萬。

Source — `https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html`

估值日相關規定：*Ledingham* 。 *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4，其中載明估值日相關規定：申請日之後增建的結構物將不予計入，且一項銷售訂單已被撤銷，改採鑑價價值作為依據。

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571`

遲交的估價報告遭駁回：*Iredale v. Dougall*。 *Iredale v. Dougall*, 2025 ONCA 266，法院拒絕採納一項審判後遲交的農場住宅估價報告，維持原有的補償金額不變。

Source — https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html

Zillow 提供的數據(已替換為約定數值)：*Handschu v. Handschu*。 在 *Handschu v. Handschu* 一案中（案號： 25A-DN-1949，印第安納州 法院 上訴庭，2026 年 3 月 6 日；備忘錄判決，不具約束力先例)，一審法院將婚姻居所估值為 $215,000，該數字在交叉訊問中被指出源自 Zillow。上訴法院推翻原判並發回重審，要求依據 $200,000 的估值作出裁定，此為雙方配偶皆曾援引之經紀人函件所載價值。

Source — https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf

Estate, Trust, and Probate

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

收入索賠的和解並不降低價值：*Estate of Kalikow v. Commissioner*。 *Estate of Kalikow v. Commissioner*，第二巡迴上訴法院，2025 年 3 月 4 日，其中包含按約定價值計算的 QTIP 合夥權益；和解收入索賠並未降低公平市場價值。

Source — https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/

受託人拍賣後的分配：*Robinson*。 *Robinson*（麻州 Land Ct. 2026）一案涉及由十一名手足共同持有的繼承土地。受託人已進行拍賣；爭議焦點在於 $ 853,911 拍賣所得款項的分配。

Source — https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf

墨西哥：洛索亞（Lozoya）家族位於洛馬斯・德・貝薩雷斯（Lomas de Bezares）的宅邸價值詳見 *extinción de dominio*。 *extinción de dominio* 上述報導指出，該宅邸正處於徵收程序中。這是目前最受矚目的關於不動產資產價值的案例，儘管這並非美國意義上的遺產稅案件。

Source — https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/

加拿大：無可比擬的評估意見。 2025–26 年間，加拿大沒有任何遺產稅或「死亡當日」房地產評估意見能達到 *Kalikow* 的水準。上述的家族與徵收案件是已公開的估值爭議中與此最為接近的案例。

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.

交易價格高於專家評估價值：*ES NPA Holding LLC v. Commissioner*。 *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* 這仍被視為 2025–26 年度的實務案例：一筆按公平交易原則進行的 $ 3,000 萬交易價格在「利潤與資本權益」的爭議上，超越了稅務局 $ 5,250 萬的專家評估價值。

Source — https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny

實體所有者並非自然人：*Flouret v. Sagland, LLC*。 *Flouret v. Sagland, LLC*（紐約州 上訴法院 分庭 第二上訴庭，2026 年 8 月 19 日）裁定，信託及有限責任公司（LLC）的所有者並非「自然人」，因此《統一繼承財產分割法》不適用。

Source — https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf

加拿大：本期間未有公允價值方面的里程碑案件。 本次檢視中，未發現任何關於 2025–26 年度加拿大房地產的公允價值或壓迫性裁決。涉及高額相關權益估值的案件主要為基礎設施及徵收案件——參見上方的 *Metrolinx* 及下方的 *Remington*。

墨西哥：無可比案例。 2025 至 2026 年間，墨西哥尚未公布任何企業公允價值或不動產收購裁決，可與開曼群島第 238 條的實務，或美國稅務法院 *ES NPA* 一案相提並論。

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.

加拿大——當損害賠償不足時：「特定履行」的界線

獨特性屬於估值認定。 十四個月內的三項上訴判決，關鍵在於金錢能否替代土地，而這個問題——即損害賠償是否充分——實質上是「可替代性」披上了救濟外衣。在 *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265) 一案中，卑詩省上訴法院裁定就基洛納一處開發用地之選擇權進行特定履行，並將該地塊的獨特性歸因於其特定場地的規劃及重新分區狀況，而非住宅土地的任何情感價值。在 *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21) 一案中，安大略省上訴法院拒絕就 45.7 英畝位於卡利登（Caledon）的空地——該地並不具獨特性—— 下達特定履行命令，並裁定一審中未提出的損害賠償請求不得事後追加；應於欠款到期日支付的分級抵押貸款利率，係依據《利息法》第 8 條進行審查。而在 *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.*（2026 BCCA 168）一案中，$ 一筆 110 萬的訂金，涉及一宗未完成的 $1,100 萬、十塊地皮的購地交易（貨幣單位如報導所示），被裁定足以支持買方的留置權，並可作為「訴訟待決證明書」的依據。*1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775，至今仍是具約束力的判例) 闡明其界線：承租人若行使購買選擇權卻拖欠部分價款，則喪失該選擇權。

對估價師的啟示。獨特性審查是一項由法官裁決的估價問題：即在損害賠償金額範圍內是否存在可比替代物。*Culos* 一案認定，開發估價所評估的對象——即開發權——具有獨特性；而 *Rabinowitz* 一案則正因市場上存在替代物，而否定了未開發土地的獨特性。估價師為確定價值而進行的替代分析，與救濟法院為裁定救濟措施所進行的分析實質上並無二致。

來源 — *Culos* 評論（英文版）：https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation；*Rabinowitz*：https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litig

ation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz ; *RStyle* : https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043 ; *1785192 Ontario* : https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf。這些條目基於已確認的報導與評論，而非本部門所閱讀的判決書。

一項評估裁決獲維持：*Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840（第二分部，2025 年 6 月 18 日），維持了一項火災評估裁決：不存在詐欺、偏見或惡意。

Source — https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm

隱藏損害不構成明顯錯誤：*One Church v. Brotherhood Mutual* 。 *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764 案僅在存在詐欺或明顯錯誤的情況下，才會撤銷具約束力的保險估價；事後發現的損害並不足以構成撤銷依據。

Source — https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals

由仲裁員決定該財產的性質：*Cantina Enterprises II* 。 *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) 規定，一旦承認火災保險的承保範圍，則由仲裁員及鑑價決定何者構成營業用動產。

Source — https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/

一項涉及「$ 」的 1.87 億賠償裁決被撤銷：*Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* 。 *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* （佛羅里達北區聯邦地方法院，2025 年 9 月 22 日）撤銷了 $ 涉及颶風莎莉（Hurricane Sally）的 1.87 億賠償裁決，並下令成立新的仲裁小組。

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367

灰燼與殘骸不屬於直接物理損失：*Gharibian v. Wawanesa* 。 *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025)，裁定鄰近野火所產生的灰燼與殘骸清理工作不屬於「直接物理損失」。與此並行的賠償計畫估值爭議，則見於伊頓野火（Eaton Fire）的資產價值減損模型（RAND，2025）。

Source — https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments ; https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf

因輸電線路導致的開發延誤：*Remington Development v. ENMAX* 。 *Remington Development v. ENMAX* （Alta. KB，2025 年 9 月 15 日）裁定 C$ 因輸電線路造成的開發延誤，賠償 1,108 萬。

Source — https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999

墨西哥相關資料的來源。 墨西哥在前兩類案件——徵用法令及 *predial* 判例——中案例數量龐大，而在其餘六類已公布的上訴估值意見中則相對稀少 。這類爭議多半見於 *amparo* 、*extinción de dominio* ，或 ICSID 裁決（Vulcan ; Access Business Group）中，而非家庭法院或保險估價案件名單上。

在保險範圍存在爭議期間，不得強制進行估價：*FutureCare Health v. Affiliated FM* 。 *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026)，在保險範圍仍存爭議時，拒絕強制進行估價——重點在於操作順序，而非數字。

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/`

加拿大：對已不復存在的房屋進行估價。 一份 2025 年的實務綜述探討了遭毀壞住宅的重置成本損害賠償問題 — 當建築物無法修復時，哪些部分可獲得賠償。

Source — `https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation`

墨西哥：該賠償額載於條約裁決中。 未發現任何 2025–26 年間墨西哥針對火災或颶風評估條款的已公布裁決——。涉及高額損失賠償的裁決，是記錄於徵用類別下的條約裁決—— *Vulcan* 及 *L1bre*。

涵蓋範圍與完成狀況

本期報告僅載明所發現的事項，而非所有已做出的決定。尚待處理事項：

- **美國**。本篇所載之判決係透過各法院官網及法律彙編蒐集而得，各來源註釋均註明具體來源。由於並未針對徵用權或財產稅判例彙編進行系統性檢索，因此各州評估上訴案件—— 以案件數量計佔美國估值訴訟最大比重—— 僅由寥寥數則案例代表。本期所列的一項分割贖買案（洛杉磯高等法院，2026）已遭撤回，因其登記來源實際指向另一宗案件。
- **加拿大**。魁北克省與安大略省的資料源自其法規；本篇收錄一項依據魁北克省 2023 年法案作出的判決，以及一項來自安大略省土地審裁處的判決，而卑詩省、亞伯達省及薩斯喀徹溫省的判決則歸類於其他類別。新布倫斯維克省上訴法院關於原住民土地權的判決未被查閱，且若干加拿大項目雖已標示來源但未經核實，文中亦已註明。聯邦最高法院（*Expropriation Act*）的資料未經查證。
- **墨西哥**。相關法規內容取自其原文。最高法院（Suprema Corte）的網站全程拒絕自動化存取，因此墨西哥的判決依據取自該法院的週刊刊物（如其他處所轉載者）以及新聞報導；而 2026 年 5 月的 ejido 憲法保護令（amparo）則源自新聞報導且未經正式出版。

中美洲近期法院判例：哥斯大黎加、瓜地馬拉、巴拿馬

由 AI 將西班牙文翻譯為英文

每個翻譯項目均在使用處標註並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托爾 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/35aawn75

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



本次或第 1 期中調查的司法管轄區均以輪廓線標示並以陰影標出。

範圍與資料來源

本期內容涵蓋三個中美洲司法管轄區—— 瓜地馬拉、哥斯大黎加和巴拿馬——這些地區均未在第 1 期中探討過。本期主題是探討當地不動產的估價方式，以及法律如何確定該估價金額。徵收 —— 即國家徵用私有財產，美國實務中稱為「徵收權」(eminent domain) 或「徵用」(condemnation) —— 佔本期篇幅最長：包含兩項針對瓜地馬拉的投資條約裁決、哥斯大黎加將行政徵收 *avalúo* 與司法徵收 *justiprecio* 區分開來的做法，以及一宗巴拿馬尚未定價的徵收案件。這並非本主題的全部範圍：瓜地馬拉的財產稅改革、巴拿馬的轉讓稅課稅基礎與折舊年限、巴拿馬司法拍賣的底價，以及哥斯大黎加關於夫妻財產分割的估價，均於下文分別以獨立標題進行論述。

其中鮮少有法庭判決被報導。兩項瓜地馬拉的裁決已在「Jus Mundi」網站以英文刊載，而哥斯大黎加憲法法庭的一項判決則引用自該國司法機關的內部資料庫（Nexus）。巴拿馬第三法庭（Sala

Tercera）的裁決，係透過行政檢察署（Procuraduría de la Administración）的摘要得知，而非來自判決書本身。其餘內容 ——包括 PCCP 的訴狀、瓜地馬拉的法令、巴拿馬的拍賣基準、運河與港口的仲裁案件，以及哥斯大黎加的家事法實務—— 均源自新聞報導或實務工作者評論，並已於引用處明確標示其來源。若未註明來源，不得引用本篇中的任何數據。

來源。 以西班牙語閱讀的資料，會在引用處標註 **來源註釋**，並附上連結至原文。本部門針對此類裁決所作之任何陳述，均屬其以英文撰寫的摘要，而非法院原文之翻譯；本期刊之西班牙文版必須將這些段落呈現為編輯說明，並引導讀者點擊連結，而非將此英文內容重新翻譯回西班牙文。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

瓜地馬拉——估值日期，以及經化驗定價的庫存

***Kappes* — 公平市場價值已達成共識，其餘事項均存有爭議。** 在一項源於 Tambor / La Puya 礦權的 2025 年 12 月 23 日裁決中，各方同意採用公平市場價值作為標準，但隨後對其幾乎所有計算依據均提出異議：包括價值應確定的日期（*ex ante* 2016 對比裁決書日期）、黃金價格走勢、折現現金流與沉沒成本的對比，以及被扣押金精礦庫存的定價 ——申訴方專家對該庫存的估值方式為：被扣押克數乘以現貨價格，再乘以 83 % 的可支付率。仲裁庭駁回了這項超過 $400 百萬美元的索賠。

***Energía y Renovación* — 一項成本衡量標準，減去未經減輕的部分。** 在 2025 年 3 月 31 日的裁決中，賠償金額的爭議在於：原告主張的沉沒成本為 US$146.8 百萬，而國家方面則主張為 US$35.7 百萬。仲裁庭以成本為基礎，扣除可回收資產及稅款，並因未盡減損義務，將結果再削減 20%。

對估價師的啟示。這兩項裁決均非地塊估價，亦不應被援引為地塊估價。它們所涉及的，是「日期問題」在訴訟中最純粹的形式——即同一資產會因估值時間點不同——即是在被訴措施實施前，抑或於裁決日當天進行估值——而產生實質性的差異——此外，在濃縮礦庫存方面，這也是一個極為明確的實例，說明以化驗結果、現貨價格及可支付性因素來定價，而非採用比較法。

核實備註。IUSI 地籍稅制改革（第 18-2026 號法令）已歸類於下文「稅務」部分，此為其應屬之處。美洲人權委員會（IACHR）案件 13.550（Maya Achí / Finca Buena Vista）已移交美洲人權法院，該案於 2026 年 7 月 28 日通報，涉及集體產權，且未公布任何公平補償金額。此案未被列為估值持倉。

來源 — *Kappes* 獎項（英文）：`https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025`; *Energía y Renovación* 獎項（英文）：`https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; IUSI 改革報導：`https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

哥斯大黎加——行政提案，以及法院指定的 *perito*

兩項估價，其中僅有一項具有約束力。 根據《徵收法》第 21–22 條、第 30 條及第 32 條所確立的架構，是本季度新增司法管轄區中最明確的 *justiprecio* 法理。行政 *avalúo* 代表的是國家的收購要約，而非補償金額。業主有五個營業日提出異議。若提出異議，司法 *justiprecio* 將由法院指派

的 *perito* 進行評估，且該評估必須考量地形、附屬設施的狀況與用途、鄰近不動產的銷售、商業及工業用途、租戶的權利，以及產權負擔。法院駁回了「*avalúo*（地價）可合法定為零」的論點。

一筆示範性定金。 該案所援引的共和國總檢察長辦公室 í 的行政檔案 ú 中，記載了一筆定金出價，金額為 3.806 百萬克羅埃西亞里拉（CRC），明細如下： 9,880 萬克羅埃西亞里拉（CRC）用於土地費用、 2.722 億科朗用於配套工程，以及 960 萬 科朗用於租賃補償金。該比例值得注意：根據該檔案記載，土地費用佔報價總額不到四分之一。

ó 第 03364-2026 號決議 — 無具體數額的限制。 2026 年 1 月 28 日，憲法法庭就針對第 25902-MIVAH 號法令（即「大 Á 都會區」特別區）的異議作出裁決，此前 INVU 以規劃理由拒絕土地分割申請後，該案針對此法令提出異議。本案涉及的是開發權的限制，而非金額問題：其價值影響雖屬實，但屬隱含性質，且未裁定任何賠償金額。

對估價師的啟示。哥斯大黎加在制度上將這兩項估價區分開來，這點是許多體系所沒有的，而這種區分正是實務上的教訓。作為要約而編製的行政評估報告（*avalúo*）與由法院指定專家編製的司法評估報告（*justiprecio*）是針對不同對象的兩份不同文件，而針對後者的法定檢查清單格外明確—— 租戶權利與產權負擔均被列為明確條目，而非交由估價師（鑑價師）自行裁量調整的項目。

核實說明。未發現哥斯大黎加於 2025–26 年間任何重新制定銷售比較與成本組合的決策。當前的爭議仍為行政層面的 *avalúo* 與司法層面的 *perito* 之間的對立。

資料來源 — 憲法法院，ó 號決議 03364-2026（西班牙文版本）：`https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`；關於 *avalúo* 為零的情況：`https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`；總檢察長辦公室（PGR）*justiprecio* 檔案（西班牙文）：`https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nValor1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1`；執業人員指引（西班牙文）：`https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos`。

巴拿馬——一場關於所有權的爭議，而 *peritos* 被排除在外

PCCP 針對第 90 號行政法令提出訴訟。 巴拿馬科隆貨櫃港（PCCP），即前瑪格麗塔島貨櫃港的特許經營商，於 2025 年 12 月 19 日向最高法院第三審判庭第三庭提起訴訟，挑戰 2025 年 10 月 20 日頒布的第 90 號行政法令，該法令中總統府下令徵收該島上四十一處 *fincas* 。估值的關鍵在於定價進程已陷入停滯。*La Prensa* 報導指出，PCCP 本身曾阻止經濟 í 部（Ministerio de Economía y Finanzas）及總審計長辦公室（í General）的估價師（*peritos* ）進入該區域，且國家必須支付的補償金額 目前尚不明朗。該法令下令進行徵收；據報，對此提出異議的業主已將國家估價師拒之門外，因此目前尚無具體金額。

對估價師的啟示。若該報告屬實，此處的阻礙源自業主，而非州政府。對徵收合法性提出異議的業主，可能會將政府的估價視為正在受質疑的程序中的一環，因而拒絕配合；採取此種立場的代價是，在異議審理期間，補償金額將無法確定。若無法進行估價，估值日期便會延宕，而每延宕一個月，便會引發一個疑問：最終的估值將以哪個市場的行情為依據。該報告並未說明誰持有 *fincas*，本文對此亦不作任何假設。

核實說明。在公開資料中未發現任何已公布的巴拿馬 *justiprecio* 於 2025–26 年間就徵收補償所作出的判決。2026 年 5 月 13 日，Primer Tribunal Superior 作出裁決，駁回 *amparos* 針對《市政協議第 270 號》（Acuerdo Municipal 270）提出的訴訟，這使得聖弗朗西斯科（San Francisco）地方土地使用計畫仍然有效；此類分區規劃具有價值決定性，正如本期《近期南美法院案例》（C7）中智利相關資料所示，但法院並未裁定具體金額。根據「ón Génesis」行動下，針對住宅的刑事 *comiso* 屬於沒收而非估價。兩者皆未載明。上述 PCCP 案件係根據單一媒體調查報導；未研讀訴

狀本身，且尚未發布任何判決或評估報告。關於運河港口特許經營權的仲裁案件，已於下文「合夥、股東及收購糾紛」部分中提及，其中爭議的價值係指特許經營權的價值，而非土地價值。

資料來源 — PCCP 針對第 90 號行政法令 ，*La Prensa* 調查單位（請閱讀西班牙文版本）：https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/；PLOT 舊金山 / 第 270 號協議（西班牙文）：https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270。

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.

瓜地馬拉——IUSI 稅率設定為零。 2026 年 8 月 28 日頒布的第 18-2026 號法令，將住宅及混合用途不動產的 IUSI 稅率設定為零，並重新調整商業不動產的稅率。這項改革屬於立法層面的變革，改變的是繳納對象而非法院的估價方式；之所以在此記載，是因為它一舉消除了瓜地馬拉住宅物業原本被估價的主要依據。據報導，2025 年有四十五個市鎮根本未徵收任何 IUSI，這顯示該國大部分地區的地籍紀錄早已僅具名義上的意義。

ITBI —— 產權文件載明價格與地籍價值兩者中的較高者。 巴拿馬的轉讓稅率為產權證所載價格與 *valor catastral* 兩者中較高者之 2 %。這意味著在每筆交易結算時，都會適用「地籍價值優先於合約價值」的原則。這雖屬財政性質，而非司法鑑定裁決，卻是巴拿馬估價師最常遇到的規則。

***Adama Real State v DGI* — 折舊年限的下限。** 最高法院第三庭於 2025 年 7 月 22 日裁定，不動產的可折舊年限不得縮短至低於三十年，此裁決係依據 1993 年《行政法令》第 170 號第 52 條之規定。此項裁決源自稅務領域，且在實務上具有直接的方法論效力。

對估價師的啟示。這是巴拿馬在此期間所作的一項判決，其重點在於估價的輸入值，而非交易本身。成本法 的運作方式是從重置成本中扣除累計折舊，而該扣除率則取決於假設的經濟壽命。當稅務機關及現今法院均採納「三十年」的下限時，任何假設改良工程經濟壽命較短的巴拿馬報告，皆是在主張某項第三庭（Sala Tercera）已拒絕接受的觀點，且應說明理由。此觀點可作一般化闡述：折舊年限並非中立的技術參數，而是存在爭議的事項，且在此案中，唯一曾就此作出裁決的司法機構已對此提出異議。

Source — 瓜地馬拉第 18-2026 號法令，新聞報導（英文）：https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/；ITBI，實務指南（英文）：https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026；*Adama Real State, S.A. v DGI*，第三法庭，2025 年 7 月 22 日，Procuraduría de la Administración 摘要（以西班牙文閱讀；判決書本身未被宣讀）：https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

巴拿馬——2023 年第 415 號法律與新法典相牴觸。 2025 至 2026 年間巴拿馬估值的關鍵問題並非徵收金額，而是司法拍賣中的底價 。2023 年 11 月 22 日頒布的第 415 號法律修訂了 Có 司法法典，使法院得以根據當事人提交的 *avalúos* 文件，依據不動產之市場價值確定基準價。Có 民事

訴訟法典（2023 年 10 月 9 日第 402 號法律），自 2025 年 10 月 9 日生效，實務評論指出該法以當事人在抵押契約中約定的金額為基準；若未約定金額，則以地籍價值 與基於 *peritos* 所作之司法估價 *avalúo* 兩者中較高者為準。究竟以哪一項作為特定出售交易的計算基準，正是實務上「該採用哪個數字」的爭議所在。撰寫本條目時，並未參閱上述兩項法規的官方條文，亦未查到任何適用新規則的判決。

Source — 2023 年第 415 號法律（官方文本，西班牙文；已查閱，未全文閱讀）：`https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`；J. Baso，《新〈民事訴訟法典〉中司法拍賣之創新要素》，CóIPAL，2024 年 8 月 14 日（以西班牙文閱讀）：`https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`。

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.

No decisions in this category this quarter.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

哥斯大黎加——*gananciales* 的評估報告。 未找到 2025–26 年度任何具名且涉及具體金額的裁決。該時期所呈現的是既定實務，且該實務具體到足以進行報告：根據《家庭法典》第 41 至 54 條，*gananciales* 的財產分割係依據司法 *avalúo* 進行，該評估由註冊於「聯邦工程師與建築師公會」（Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos）的專業人士執行。實務文獻中的範例是一棟價值 US$ 220,000 的房屋，其抵押貸款為 US$ 50,000，雙方各分得 US$ 85,000。

對估價師的啟示。有兩項特徵使這與美國的模式有所區別。評估師是由法院從專業名冊中指派，而非由當事方委聘，因此那種驅動多數美國離婚資產評估的對立意見之爭並未以相同形式出現；此外，抵押權的扣除已納入財產分割計算之中，而非成為爭論焦點，這也避免了關於「債務」或「淨值」何者屬於婚姻財產的爭論。當評估報告僅有一份且由法院指派時，爭論便從「價值」轉移至「評估日期」，而哥斯大黎加的實務對「評估日期」的規範尚不完善。

Source — 哥斯大黎加關於《*avalúo*》中離婚及財產分割的實務（請閱讀西班牙文版本）：`https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

關於運河港口特許經營權一事，已知悉。 2026 年 1 月，最高法院裁定 1997 年的特許經營協議違憲，該協議曾授權 CK 和記黃埔旗下子公司巴拿馬港口公司（PPC）營運巴爾博亞港與克里斯特港 ó bal，並於同年二月，政府接管了這兩座碼頭。PPC 正依據國際商會規則提起合約仲裁，據報其索賠金額超過 $ 20 億美元；於 2026 年 8 月 20 日，CK 和記黃埔宣布另起一樁投資條約仲裁案，索賠金額超過 $ 15 億美元。

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

仲裁庭將採用的裁決標準尚不明確：目前尚未公布任何裁決，亦無關於賠償金額的辯論文件。此類索賠所引發的問題——未屆滿租期的收益，以及應給予預期但尚未確定的續租權多少權重——正是評估師在處理任何租賃權或選擇權時所面臨的典型問題。本文未採用任何具體數字，且相關內容僅根據媒體報導進行彙整。

Source — 新聞報導（西班牙文版）：`https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos`；`https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036`。

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.

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

由 AI 將葡萄牙語及西班牙語翻譯成英文

每項翻譯內容均標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/jw6ewt36

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



本次或第 1 期所調查的司法管轄區均以輪廓線標示並以陰影著色。

範圍與資料來源

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

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

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

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

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

巴西——無所有權的占有是否構成應予補償的權益？

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

哥倫比亞——評估結果僅供參考，並非賠償金額

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

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

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

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

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

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

Source — IDU 第 2226 號決議 ó（2025 年）（官方 PDF 檔，以西班牙語閱讀）：`https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/120253260002226_RESOLUCION.pdf`；2025 年第 C-266 號，SUIN-Juriscol（西班牙語）：`https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`。

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

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

阿根廷——目標價值、估價法庭，以及裁決金額的更新

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

厄瓜多——地籍估價、公告凍結，以及百分之十的上限

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

玻利維亞——一份具有法律效力的 1879 年《法規》，以及農業用地市場價值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

部分徵收與剩餘部分。 應所有權人要求，必須徵收全部土地，並給予補償；若在都市區域內，基本住宅地塊的（UBH，360 m^2）或超過百分之三十的基本住宅（VBH，90 m^2）受到影響時，必須徵收；而在農村區域，若土地持有權的其餘部分將低於《農業法規》（Estatuto 所規定的「家庭經濟基本單位」（Unidad Básica de Economía Familiar）的範圍，或住宅有百分之三十或以上受影響（第 6 條）。如此取得之剩餘土地，事後可由該部經官方重新估價後，無償轉讓予公共實體，或有償轉讓予私人當事人（第 7 條）。

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

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

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

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

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

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

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

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

烏拉圭——徵收前的價值，以及開闢街道的雙重 *tasación*

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

該法及其現狀。 現行法規仍是《徵收法》（Ley de Expropiaciones），第º 號法 3.958，頒布於 1912 年 3 月 1912 年 3 月 28 日頒布，刊載於 1912 年 4 月 3 日 的《官方公報》（Diario Oficial）（該公報本身標註為「reimpresa para salvar errores de copia」—— 「為修正抄印錯誤而重印」）。目前並無官方彙編版本：IMPO 法律資訊資料庫僅將 1912 年法律列為註釋登記，而經修正條文的現行措辭必須從修正法律本身彙整而成——主要參照第 º 號 10.247（1942 年 10 月 15 日）（第 15、16 及 42 條）、º 號 9.722（1937 年 11 月 18 日），以及 Nº 19.355 2015 年 12 月 19 日（第 15、18、19、25 及 40 條），第 Nº 19.924 2020 年 12 月 18 日，第 º19.996 2021 年 11 月 3 日（第 42 條），以及最近的º20.446 2025 年 12 月 16 日（第 15 條，G 款）。以下引述之條文係依據 1912 年政府公報掃描本，以及 IMPO 入口網站上之修訂法條文本所謄錄。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

蓋亞那——於公共工程公告刊登時之市場價值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

秘魯——會抹去價值的指數化等同於沒收

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

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

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

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

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

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

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

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

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

智利——已成交交易、*sana crítica*，以及審查的範圍

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

***Walmart* — 待售物件並非可比物件。** 最高法院，案號 11.215-2024，2025 年 9 月 8 日。因道路拓寬工程，部分徵用位於阿維尼達 · 聖馬丁大道 í n 上的 121.5 m^2 土地。委員會與財政局（Fisco）以已完成的銷售交易為依據；業主較高的單價——要求每平方公尺不低於 12 UF，並包含配套工程——部分基於要價而定。在一項 *sentencia de reemplazo* 中，法院裁定掛牌價格僅能證明賣方的期望，而非交易價值 ，並恢復了委員會的估算數值。此為針對銷售比較數據集組成所作出的直接裁決。

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

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

Copiapó — homologación，以及不得予以忽略的分區規劃。 最高法院，案號 15.141-2024，2025 年 12 月 29 日之撤銷及改判判決（2026 年 1 月 10 日刊載），關於埃爾帕洛馬爾（El Palomar）SERVIU 道路工程第 5 地塊：5,693 m^2 每平方公尺 CLP 10,800。這是關於都市土地公認估價方法最明確的闡述。該委員會蒐集了該區域的成交紀錄與報價，並依據 *homologación* 中關於地段位置、分區規劃、現行用途、都市化程度、交通便利性、地形及土壤等因素進行調整；其可比物件大多位於與標的物相同的 *Plan Regulador Comunal* 區域，且面積均在 5,000 m^2。業主的專家證人承認河畔分區的限制性，卻在缺乏依據的情況下聲稱該計畫正在更新，並從 B 區和 C 區選取了可比物件。法院將分區視為價值的決定性因素，因該報告缺乏技術嚴謹性而予以駁回，撤銷下級法院的判決並全數駁回該項主張，最終採納了委員會的估價數字。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

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

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

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

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

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

Source —

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

Valuer and Appraiser Professional Liability

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

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

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

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

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

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

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

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

Estate, Trust, and Probate

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

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

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

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

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

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

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

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

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

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

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

涵蓋範圍說明 — 蘇里南與法屬圭亞那

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

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

涵蓋範圍與完成狀況

- **阿根廷。**上述內容為首次進行調查。《法典》以及最高法院（CSJN）、聖菲省（Santa Fe）及里奧內格羅省（Rí o Negro）的判決均參閱官方文本；最高法院（SCBA）第 I. 73.795 號案件的結果尚未，而拉普拉塔、內烏肯 é n 及最高法院（CSJN）的租賃相關條目則依據新聞報導，並在使用處標註註記。

- **厄瓜多、玻利維亞、巴拉圭、烏拉圭及圭亞那。**針對徵收法的基礎研究，每項均附有專屬的核實註記。2024–2026 年間的國內賠償金額裁決僅在烏拉圭（2026 年第 183 號判決）及根據媒體報導在厄瓜多（Quinto Puente 訴訟）中找到；在玻利維亞、巴拉圭或圭亞那則未找到任何相關裁決。圭亞那的研究涵蓋 2024 年第 19 號法案，參照官方公報刊載之文本。

- **智利與秘魯。**上述已進行調查。智利是該地區 2025–26 年 *tasación* 最完整的紀錄，並在方法層面加以探討；其中三項判決僅能透過報告日期。秘魯的條目則聚焦於土地債券的指數化，以及支持依據緊急法令頒布之徵收授權的判決。這兩部分均未觸及部分徵收的其餘問題，此議題在已發表的智利意見書中理論基礎尚不充分，故將此議題保留待續。

- **哥倫比亞。**憲法法院的判決與裁定已於法院網站上查閱；*Avalúo Justo* 法案則以法案形式報導。

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

近期法院案例：加勒比地區

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/7est1f86

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



本次調查所涵蓋的司法管轄區已標示並以陰影標出。

開曼群島 · 牙買加 · 聖基茨 & 尼維斯 · 英屬維爾京群島 · 美屬維爾京群島

安圭拉、巴哈馬、巴貝多、貝里斯、古巴、波多黎各以及千里達及托巴哥僅出現在簡短條目或註記中，因此未以陰影標示。

範圍與資料來源

本期內容涵蓋開曼群島（包括一宗由開曼法院向樞密院提出的上訴）、牙買加、聖基茨和尼維斯（東加勒比最高法院的成員國），以及美屬美屬維爾京群島，另附有一則關於英屬維爾京群島印花稅的註記，以及關於安圭拉、巴哈馬、貝里斯、古巴、波多黎各和千里達及托巴哥的簡短條目，並簡要提及一宗巴巴多斯案件。

有兩點背景資訊貫穿整篇專文。首先，強制徵收僅是其中較小的一部分：一篇來自媒體報導的牙買加裁決（*Hyde*）、隨案提交的憲法及《赫爾姆斯-伯頓法案》相關文件，以及 2022 年安圭拉樞密院的一項裁決，均作為背景資料一併收錄。本文詳盡探討的裁決則著重於被評估的權益——登記產權及其例外情形、分層所有權制度（在美國稱為共管公寓）、地役權、有擔保債務的優先權，以及法定贖回權——並在適用之處明確指出所涉及的任何補償規則。這並非偏離本部門的討論主題，而是對該主題的公正呈現：本期其他部分之所以以徵用議題為主，是因為相關案例已公開刊載，而一般市場的爭議則往往未被公開。加勒比海司法管轄區的報告聚焦於一般市場，本期亦藉此機會進行探討。其次，本文涵蓋的若干司法管轄區隸屬於樞密院司法委員會（JCPC）的上訴體系，

該委員會總部設於倫敦，是許多英聯邦加勒比地區及海外司法管轄區的終審上訴法院；向該委員會提出上訴的正式稱謂為「陛下樞密院」。

本篇內容包含由編輯提供並於 2026 年 9 月 2 日經核實的資料，並於 2026 年 9 月 19 日再次進行核對。判決書本身已參閱以下連結：*R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman* 、*Strata Plan No. 608* 、*Cayman Shores* 、*Changyou.com* 、*Cunningham v Hall* 、*Frongillo* 、*Miller Enterprise* 、*Carib Ocho Rios* 、*Estate of Dame Bernice Lake QC* ，以及一審與准許上訴判決書（見 *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ）；*Wheatley v Ramlal* 則參閱了司法委員會的摘要中已提及，而 *Braynen Turnquest* 則是一宗待決上訴案件，資料源自委員會的案件頁面。以下內容基於媒體報導或實務界評論，且判決書 並未被宣讀：*Hyde* （媒體報導）、*Controller of Supplies v Gas Tomza* （法庭備忘錄）、*Havana Docks* （律師事務所備忘錄）、*Exxon Mobil v Corporación Cimex* （案件追蹤網站）、Resort Holdings 稅務拍賣案（新聞報導）、波多黎各參議院法案、克萊門特（Clemente）商標及 PREPA 相關事項（新聞報導）、*Sina Corporation* （律師事務所網頁），以及巴貝多案件（新聞報導）。上述各項均依其原始來源之報導內容呈現，不應被引用為本條目之判例要旨。所有來源均以英文閱讀，此為所涵蓋所有司法管轄區法院的官方語言；因此未附任何翻譯機制。主要來源包括開曼群島司法行政署的判決文資料庫（judicial.ky）及 legislation.gov.ky（開曼群島）；樊西爾委員會的 caselaw.nationalarchives.gov.uk；牙買加最高司法法院及牙買加上訴法院（supremecourt.gov.jm、courtofappeal.gov.jm）；東加勒比最高法院（eccourts.org）；以及維京群島最高法院已公布的意見書。若事實依據僅來自單一或次要來源，將於使用處標示。任何案例引用在用於實務或進一步發表前，均應參照官方報告予以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

一份未註明日期且未經宣誓的估價報告不具任何效力：*Hyde* 。 據媒體報導——該判決書並未宣讀——牙買加最高法院 維持了一項針對 2026 年 2000 號高速公路 2A 階段強制徵收案所作出的 J$ 12 百萬賠償裁決。業主提供的約 $ 1,648 萬牙買加元——因未註明日期且未經宣誓 ，因此未能取代該裁決。此案的教訓在於證據層面而非實體法層面：由於該報告無法被接納，故該金額從未被採納。

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

背景，超出該期間範圍——在法律規定不明確的情況下終止僱傭關係：*Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* 。 *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 一案於 2022 年 5 月 10 日至 11 日進行審理，並於 2022 年 8 月 15 日作出裁決。該判決並非當期判決，僅作為該爭點的區域性權威案例而予以收錄。2003 年，政府為擴建沃爾布雷克機場（Wallblake Airport）跑道，徵用了一塊 110 英畝地塊中的 26 英畝；最終僅需 10 英畝。估價委員會裁定賠償金額為 $ 1.26 million 美元，而上訴法院則改判 $ 19.5 million 美元。司法委員會全盤准予總檢察長之上訴，並駁回該莊園之上訴。《土地徵收法》第 18(2) 條規定，被徵收之土地應按公開市場上獨立地塊之價值進行估價；保留土地所受之損失則另行補償，視為「分割」及「損害影響」（在美國稱為「分割損害賠償」或「剩餘地權損害賠償」），當事人同意第 18 條必須被解釋為包含此項內容。評估委員會可採用「前後對照」法，但並無此義務。

Source — 判決書，`https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023` .

法規並非間接徵用商譽：*Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd*。 *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ)，2025 年 11 月 20 日，裁定液化石油氣進口規定不構成間接徵用商譽。

Source — https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate

經核證的損失作為損害賠償基準：*Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*。 *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. ___ (2026 年 5 月 21 日)，涉及《第三章》關於沒收的哈瓦那碼頭的交易。外國索賠解決委員會核實的約 $ 9.18 百萬美元損失，即為損害賠償的基準。

Source — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks

被徵收資產的豁免權遭剝奪：*Exxon Mobil v. Corporación Cimex*。 *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* ，第 24-699 號，2026 年 6 月 23 日，裁定《赫爾姆斯-伯頓法案》剝奪了古巴某機構針對被徵收的埃索資產所享有的豁免權。

Source — https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act

名不副實的「合理補償」：波多黎各參議院第 1212 號法案。 參議院第 1212 號法案（2026 年）及依據《第 114-2024 號法》 的實務規定，允許以「妨害公共利益」為由進行徵收，並透過延遲支付補償金以及以稅款與罰款抵銷等方式，導致公告的「合理補償」最終淨額可能歸零。$

Source — https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/ ; https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261

補償的聯邦最低標準：住房與城市發展部（HUD）的 2025 年《統一搬遷法》（URA）豁免規定。 針對 R3 類災後徵收案的 2025 年《統一搬遷法》豁免規定 將合理補償金額設定為不低於波多黎各房屋與發展局（PRDOH）的公平市場價值或法院裁定的金額。

Source — https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf

受資助的研究屬於「財產」——若未獲補償即予以披露，應作狹義解釋：*R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*。 [2026] CIGC (Civ) 22，案號 G 103/2024，大法院，阿西夫法官，2026 年 6 月 8 日。申訴專員依據《資訊自由法》（FOIA），下令披露某公用事業公司所委託進行的兩份機密研究報告——一份服務成本研究報告及一份影響評估報告。裁決：該等研究報告屬於《開曼 所定義的「財產」，此分析援引 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (2025 年 3 月 11 日) 一案，該案為一宗開曼群島上訴案件，其中樞密院依據《歐洲人權公約》第一議定書第一條的判例法，對《開曼群島權利法案》第 15 條作出解釋，該議定書旨在保障財產權。由於開曼群島法律未針對強制披露所導致的剝奪提供任何補償，，闡明《公約》對財產權的保障。由於開曼法律未就強制披露所導致的財產剝奪提供任何補償，因此《資訊自由法》第 21 條被限縮解釋 — 作狹義解釋，以確保其合憲有效，而非依據《2009 年開曼群島憲法令》第 5 條 予以廢除，以符合第 15 條規定，從而豁免在第三方財產權將受到不利影響的情況下披露紀錄。法官亦拒絕對第 26 條（即公共利益測試）進行限制性解釋，但前提是申訴專員須將由此導致的違反第 15 條之情事，視為對披露構成極其重大的不利因素（第 140 段）。申訴專員的決定因程序不公而被撤銷：該研究報告的第三方所有者並未獲准陳述意見。

對估價師的啟示。本案的關鍵瑕疵在於「未予補償即剝奪財產權」——這正是為何一宗涉及資訊法的案件會出現在本部門審理之列。具有商業價值的委託研究屬於財產權益，而任何在未予補償的情況下即剝奪其保密性的法定機制，應被限縮解釋而非直接適用。估值實務中恰恰存在此類資產——經付費委託的研究、模型及以保密方式授權的數據——而本判決將其保密性視為受開曼群島法律憲法保護的財產權益。

Source — 判決，`https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf`。

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.

一宗稅務拍賣遭挑戰，上訴仍在審理中：Resort Holdings / LRA-OBB。 巴哈馬最高法院，於 2026 年 7 月 31 日，審理了一宗針對一處 1,143 英畝土地、以約 $ 2600 萬美元價格進行的稅務拍賣所提出的挑戰。業主的估價為 $ 1,266 萬美元，與內陸稅務局所列數字相左；稅務上訴委員會尚未作出裁決。

Source — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

產權移轉後撤銷禁制令：*Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*。 在 *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*一案中，SCCivApp No. 79 of 2025（巴哈馬上訴法院，2026 年 1 月 28 日判決理由），一名最高法院法官基於重大未披露事實，撤銷了一項針對《不動產稅法》下出售權所頒布的單方面禁制令法所規定的出售權而頒布的單方面禁制令撤銷；該物業在禁制令頒發前已售出並完成產權轉讓。其後，該法官拒絕批准上訴許可及暫緩執行。上訴法院駁回了針對上述拒絕決定的上訴。

Source — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

英屬維爾京群島 —— 按價格與市價兩者中較高者徵稅

根據兩者中較高之數額徵收購置稅。 任何非該領土居民（非原居民）若欲持有土地，須根據《非原居民土地持有規例法》（第 122 章）申請許可證。轉讓印花稅 對原居民為 4 %，非本地居民則為 12%，且——這正是此處的重點—— 該稅額是根據交易對價 或市價，兩者中較高者來計算。該法案適用於非出售性質的土地轉讓，其印花稅率為市價的 5%。

對估價師的啟示。這與巴拿馬的房地產轉讓稅（ITBI）及智利的法拍程序中所見的結構相同：即在合約價格下方設定一項官方衡量標準作為下限，因此交易金額僅在超過評估金額時才作為計稅基礎。當稅款以兩者中較高者為基準徵收時，市場價值評估結果不僅是價格的證據——它本身即是替代性的課稅基礎，而無論交易是否以該價格成交，估價師（評估師）所提供的數字皆在發揮稅務功能。

範圍說明。2025–26 年度商業庭的三項案件經審查後未予採納：這些案件分別涉及不動產的管轄權、破產案件中對外國判決的承認，以及詐欺訴訟中的管轄權異議。上述案件均未就資產價值作出裁決，而本部門的篩選機制會排除那些未就估值問題作出裁決的產權及破產爭議案件。

來源 — 維京群島政府，*Your Guide to Stamp Duty Tax*（官方網站；請閱讀英文版）：`http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax`；以及 *Non-Belongers Land Holding Licence*：`https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence`。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

本期間未發現任何明確涉及「貸方對估值師」的法律意見。 未發現 2025 至 26 年間任何加勒比地區的判決，其中貸方曾起訴估值師。最接近的檔案是下文所述的禁令，以及在「課稅」類別下記錄的巴哈馬稅務拍賣及出售權相關案件。

上訴期間暫停出售：*Carib Ocho Rios*。 *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13（理由第 3 項～2026 年 3 月）核發禁制令，在上訴期間禁止出售或設定抵押權；布朗 JA 已於 2025 年 12 月 23 日核發暫緩執行令。已委託進行出售估值。原存於第 1148 卷第 93 頁及第 1121 卷第 470 頁之遺失產權證書，已於第 1606 卷第 160、161 及 355 頁重新核發。

Source — `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf`

法定債務優先於註冊抵押權——而此爭議將提交至樞密院：*The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*。 該案件 在東加勒比最高法院的審理程序分為三個階段。一審：案號 SKBHCV2012/0371，主審法官帕里亞辛（Pariagsingh），2022 年 5 月 9 日 2022 年 5 月 9 日。債務人公司的抵押財產已以 $540,000 美元售出，款項已繳存法院；社會保障委員會主張的優先權請求遭駁回，因《所得稅法》第 75 條所指的「財產」被解讀為不包括不動產。上訴案：SKBHCVAP2022/0007，2024 年 7 月 25 日判決——上訴獲准：「財產」包括不動產，且執行機制（《所得稅法》第 75 條，透過《《社會保障法》第 44 條適用）具有獨立效力；法院宣告，委員會的 EC$757,697.92（東加勒比元）在根據《登記法》第 81 條所訂的分配方案中，優先於銀行的抵押債務。第三步驟：2026 年 6 月 17 日（聽證日期為 2024 年 11 月 12 日），艾利斯上訴法官（Ellis JA），在文托斯（Ventose）及亨利（Henry）兩位上訴法官贊同下，就銀行申請許可向陛下樞密院提起上訴一事作出裁決。裁決：不享有當然上訴權——該裁決屬中間裁定，且被認定並不涉及「針對財產的索賠或爭議」——但鑒於本案具有極大的普遍性或公共重要性，仍准予有條件向樞密院提出上訴。因此，該項優先權裁決目前正由樞密院審理中。

對估價師的啟示。此為有擔保貸款相關資料 ：一項法定分攤債務被裁定在法院命令出售所得款項的分配中，其優先順位高於已登記的抵押權。若要評估聖基茨和尼維斯境內抵押權人的擔保權益，或贖回權 （即抵押人的殘餘權益——透過償還債務以取回該物業的權利），目前法定債務相對於註冊擔保權益的優先順位正處於上訴階段——- 且此類權益的報告應說明其假定採納哪種法律狀態。

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

向陛下樞密院提出附帶條件的上訴許可。 上訴法院於 2024 年 7 月 25 日就該上訴案作出判決。根據《憲法》第 99 條向樞密院提出上訴的有條件許可，是同一上訴案中的另一項獨立裁決：於 2024 年 11 月 12 日進行聽證，並由艾利斯上訴法官（JA）、文托斯上訴法官（JA）及亨利上訴法官（JA）於 2026 年 6 月 17 日作出裁決。該許可判決書載明，此次申請許可是針對「於 2024 年 7 月 25 日作出」的判決。

來源——2026 年 6 月 17 日附帶條件撤銷裁決（PDF，英文版）：`https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf`。尚未找到 2024 年 7 月 25 日實體判決的公開 PDF 檔；東加勒比最高法院索引請見 `https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis`。

法定贖回期不得透過追溯性確認予以縮短：*Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, 最高法院 民事案 案號 2025-0034，維京群島最高法院，霍奇首席大法官，意見書於 2026 年 3 月 9 日提交。 在法警進行法拍後，債務人依據《維爾京群島法典》第 28 編第 535 條，享有六個月的法定贖回權。高等法院已頒布確認拍賣的命令 *nunc pro tunc* — 該命令追溯至較早日期生效 — 致使贖回期縮短了 149 天。

裁決：追溯生效之決定予以撤銷。該 149 天已恢復計入贖回期間，自最高法院判決之日起算。

對估價師的啟示。再次參閱《有擔保貸款資料》()：贖回權是債務人的財產權益，其存續期間由法律規定。在維京群島的法警拍賣中，買受人的產權須受完整的法定贖回期限所約束，且法院命令不得透過溯及既往的方式縮短該期限。在贖回期間內，對止贖買受人地位的任何估值皆取決於贖回期限尚餘多少時間——此處，最高法院已對此問題給出了精確至日的解答。

Source — 維京群島最高法院，已公布判決書，2026 VI 3，S. Ct. Civ. 案號 2025-0034，2026 年 3 月 9 日判決書（官方 PDF 檔，英文版本）：`https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf`.

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.

本期間未有已公布的過失判決。 在 *Bratt v Jones* 案例庫中，未發現 2025–26 年度的加勒比海地區判決——該案中，一名估價師因過失遭起訴。有兩項相關進展值得記錄。

法院核准估價師名單：《開曼群島實務指引～2025 年第 1 號》。 2025 年第 1 號實務指引 ，2025 年 12 月 5 日，核准皇家特許測量師學會（RICS）特許估價測量師擔任法院工作——其中包括 BCQS、Integra Realty Resources（加勒比海）及 Charterland 等機構。專業能力現正透過名單列名而非訴訟程序予以確認。

Source — `https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88`

在估值失敗的情況下，估值師並未遭到起訴。 在上述牙買加 *Hyde* 收購案中，業主之所以敗訴，是因為他們的估值報告不具可採納性——既無日期亦未經宣誓——而非因為有人起訴了估值師。

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

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

十二名手足與 4.75 英畝：*Wheatley v Ramlal*。 *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6，2026 年 2 月 23 日，是 2026 年關於繼承土地的關鍵判決：十二名兄弟姊妹、4.75 英畝土地，以及針對「山上的土地」所提出的侵權主張。

Source — `https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054`

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.

撤銷行為構成對財產權的干預：*Changyou.com*。 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12（2025 年 3 月 11 日）裁定，在簡式合併中註銷少數股東的股份構成對財產的干預，因此反對簡式合併的股東享有與反對正式合併的股東相同的第 238 條評估權。董事會得出此結論是基於修改而非解釋：《公司法》第 238 條係依據《2009 年開曼群島憲法令》第 5 條進行解讀，並作出必要變更以符合《權利法案》第 15 條之規定（第 107 至 108 段）。

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

有效公允價值裁定：開曼群島第 238 條實務。 截至 2026 年的第 238 條實務 , *Sina Corporation*（2021 年 FSD 第 128 號）仍被視為有效公允價值裁定。

Source — `https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/`

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.

換個名稱的分割案：一項分層所有權計劃因無人對估值證據提出異議而終結。 此處收錄下級法院的判決，是因為該判決中的估值符合本標題所涵蓋之目的——即在給予補償的情況下終結共有關係——而符合其餘七項目的者皆無。該法規規定可透過向業主支付其權益之市場價值來達成和解，而法院的審理重點在於其餘業主是否遭受價值損失。這屬於英聯邦分層所有權形式下的產權分割問題。

未曾興建的分層大廈被視為已毀損—— 基於未受質疑的估值證據，法院採納了「公正與衡平」原則：*In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")*。 *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")* [2026] CIGC (Civ) 26，案號 G 55/2026，大法院，Ramsay-Hale 首席法官；審理日期 2026 年 5 月 12 日，判決於 2026 年 8 月 14 日作出。該分層圖——即用以設立分層計劃的註冊圖則，分層業權乃聯邦共管公寓形式，將個別單位業權與共享的公共財產結合——註冊於大開曼島薩凡納（Savannah）第 28C 座第 531 地段上註冊的分層圖——該圖是建立分層計劃的註冊圖則，而分層業權則是將個別單位業權與共享公共財產結合的聯邦共管公寓形式——顯示了一個由八棟建築物組成的計劃。第一期（B、C、E 及 F 座）已建成並售出其單位；第二期（A、D、G 及 H 座）則從未興建。該第二期地塊佔該計畫 4,640 個單位權益中的 2,500 個（地塊的單位權益即為其在該計畫中投票權及分攤費用的份額）。開發商詹姆斯．布魯斯．漢福德

（James Bruce Handford）去世後，依據第 18(3) 條提出的規劃修訂案——該修訂案須獲得所有業主的全體一致同意，包括每塊未來開發地塊的業主——未能通過（第 6 至 7 段）。其遺囑執行人於 2026 年 3 月 9 日根據第 23 條提出請願；沃克律師事務所（布雷特 · 巴斯迪奧與大衛 · 李）代表請願人出庭。

裁決：(a) 已故人係第二期未來開發地塊的「業主」，縱然尚未為該等地塊開設獨立登記冊，且該權益已轉歸其遺產，使遺囑執行人依據第 23(4) 條取得訴訟資格（第 24 至 30 段）；(b)「建築物」根據第 2 條定義為「分層業權圖則中所示的建築物或多幢建築物圖所顯示的一棟或多棟建築物」，而第 23(2)(b) 條的推定權力並不限於實體毀損——圖中顯示但從未建造的建築物，亦可被宣告視為已毀損（第 33 至 39 段）；以及 (c) 作出該項聲明是公正且公平的。關於此第三點，請願人提出的估值證據佔了上風：DDL Studio 的估值報告指出，移除第二期土地將對已落成發展項目及個別分層地段的價值產生「微乎其微的影響」——「該證據未遭質疑」，且無任何第一期業主提出賠償索賠或指明任何其他財務損失（第 46 段）。法院確信「該估值證據並未顯示價值有任何實質減損」（第 47 段）。既無人尋求補償，亦未根據第 23(3) 條下令給予補償（第 50 段）。裁決如下：A、D、G 及 H 座大樓視為已毀壞；第二期土地從規劃中剔除，並作為新地段 A1 及 A2 歸屬該地產；第一期開發維持原狀；設立地役權以保障業主通往拉瓦道（Larva Drive）的通道及其公用事業服務。

該條文有一項法定特徵值得注意，儘管本案中並未涉及：關於獲得相同救濟的另一種途徑——即由業主通過決議而非提出請願—— 第 23(2A)(a) 條規定，可透過向業主支付其權益的市場價值來達成和解，此即所謂的法定市場價值收購。

對估價師的啟示。這個陷入僵局的方案得以解圍的關鍵，在於一個估值問題。該法規規定，基於「公正與公平」原則，視同裁定屬裁量性決定，而法院據此作出的裁定，係基於未受質疑的估價證據，即分割未開發部分不會對已開發部分的價值造成實質減損。受託處理此類案件的估價師，並非對將被釋出的土地進行估價；其任務在於評估釋出行為對剩餘部分的影響——而若採取解決途徑，則第 23(2A)(a) 條所規定的基準，即為業主權益的市場價值。

Source — 判決書，https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf；《分層產權登記法》（2013 年修訂版），legislation.gov.ky.

若產權成立，則須支付中間收益：*Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*。 *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050 案涉及一塊 660 英畝的地塊及一座水塔，若產權成立，將隨後支付中間收益及基礎設施損害賠償。

Source — https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050

一項無形資產遭侵占：克萊門特商標。 克萊門特商標侵占案（第一巡迴上訴法院 2026，已申請調卷複審）將無形財產與公正補償問題置於核心爭議之中。

Source — https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/

30 億對 100 億：PREPA 的和解方案。 2026 年 PREPA 的和解方案 約 $30 億美元，對比電力公司約 $100 億美元的債務。

Source — https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html

本期間未有關於估價條款的判決。 未發現任何 2025–26 年度加勒比海地區火災或颶風保險估價條款判決，可與北美摘要中記載的美國案件 *Koffler*、*One Church* 及 *Portofino* 相類比。

產權及權益——先於估值

本節中的兩項判決並未歸類於八項目的之任何一項，原因並非它們難以歸類。這八個標題是根據進行估值的目的來對案件進行分類。而這兩項判決所裁定的，是先於估值目的之事：究竟存在何種權益需要進行估值。其中一項裁決認定，針對某前度假村之已登記的休閒權，在所有權人變更後仍然存續——這既是佔有地單位的價值要素，亦是從屬土地的負擔。另一項則因詐欺而直接撤銷已登記的所有權，托倫斯原則在此讓位於其自身的例外情形，長期占有使名義所有人的救濟途徑歸於消滅。這兩項判決均未回答該不動產的價值為何；兩者皆改變了該不動產的本質。按類別編排的摘要需要為此留出位置，而此處正是其所在。

一處前度假村的休閒使用權自設立之初即被認定為有效：*Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79*。 *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27，樞密院司法委員會，於 2025 年 4 月 30 日至 5 月 1 日審理，2025 年 6 月 23 日作出判決；由布里格斯勳爵（Lord Briggs）獨任判決，合議庭成員包括霍奇勳爵（Lord Hodge）、塞爾斯勳爵（Lord Sales）、漢布倫勳爵（Lord Hamblen）及理查茲勳爵（Lord Richards）。本案爭議涉及位於大開曼島七英里海灘的前「不列顛尼亞」度假村：約 193 個住宅單位享有對度假村設施（包括高爾夫球場、泳池、海灘俱樂部）的休閒使用權，該等權利已作為「限制性協議」登記於度假村土地名下。達特地產（開曼）有限公司（Dart Realty (Cayman) Ltd）的子公司「開曼海岸」（Cayman Shores）於 2016 年收購該度假村土地，並對上述權利提出異議。

裁決：此類休閒權利可作為地役權而存在（），依據 *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* 案（ [2018] UKSC 57）；《登記土地法》第 92 條 所規定的登記要件已獲滿足，且偏離規定格式的行為已根據第 105(1) 條獲得批准，因此該登記自始即屬有效——一項經適當登記的地役權與一項經適當登記的限制性協議，其法律效果本質上與對從地產權所設的負擔相同。用委員會的話來說，這些登記項目「至少是欠妥的」——地役權被錯誤標示為限制性協議——而委員會邀請土地註冊處處長考慮依據第 139(1)(a) 條所賦予的權力，以更正登記冊 及相關文書，此項權力適用於不影響任何業主權益的錯誤。上訴法院關於將該等權利從登記冊中刪除的命令被撤銷。

程序與結果同樣重要。下級兩院均裁定該等權利未經適當登記：在一審中，塞加爾法官透過下令更正登記簿，使該等權利得以保全；上訴法院則拒絕更正登記，並下令刪除相關登記項目。委員會雖得出與一審相同的結果，但其「」（判決中作出裁決並具約束力的部分）所依據的理由卻不同——該登記自起始即屬有效，因此無需透過更正登記來維持其效力。沃克律師事務所代表地塊業主出庭；阿普爾比律師事務所則代表達特方被上訴人出庭。

對估價師的啟示。這 193 戶的休閒權屬於附屬財產權益，已登記在案，且對由繼受人持有的度假村土地具有可強制執行力。就佔有權單位而言，該等權利是估值標的之一；就從屬的度假村土地而言，該等權利則是一項即使歷經所有權變更及長達十年的訴訟仍得以存續的負擔。登記項目的標示錯誤並未使該等權利失效——但委員會向登記官發出的邀請，提醒我們：登記簿所稱的「權益」與該權益的實質內容可能有所不同，而估價師應解讀法律文件本身，而不僅僅是其標籤。

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

因針對長期占有之詐欺行為，註冊產權遭撤銷：*Cunningham v Hall*。 *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104，案件編號 SU2019CV00533，牙買加最高法院，安德森法官，2025 年 9 月 26 日。該爭議涉及在《產權登記簿》第 1471 卷第 698 頁登記的 972 平方公尺土地。本案依據《訴訟時效法》第 3 條及第 30 條，以及《產權登記法》第 68、70、71、158、161 及 163 條進行審理，並援引 *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham*關於敵對占有之規定，包括透過代理人行使之事實占有。

判決：原告已實際占有該土地逾十二年 — 本案中，針對私人業主之十二年時效期間已經獲得司法確認；第一被告之登記產權係透過詐欺手段取得；其後透過贈與方式進行的轉讓屬無效；該產權證書已根據《產權登記法》第 158 條予以撤銷，並下令向申索人簽發針對爭議土地的新產權證書；且相關文件已移交檢控專員。

對估價師的啟示。這是關於產權有效性的關鍵資料—— 應在估值之前處理，因為它直接關乎應被估值的權益為何。登記產權證書——通常是牙買加估價的基石——竟被直接撤銷：詐欺是「不可推翻性」原則的例外 ——即托倫斯登記制度的原則，該原則規定登記簿本身即為產權的最終證明，因此登記所有權人通常不受未登記主張的干擾——根據《產權登記法》() 之規定，且長期敵對占有已使名義所有權人之救濟途徑消滅。若一項估價將該證書視為具有終局效力，則在類似本案之事實情況下，其所描述之權益將不被法院所認可。

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

巴貝多 — 註：

從巴巴多斯一案 中注意到一項事項，該案明確不屬於上文所述的司法體系範圍：在巴巴多斯高等法院，H. Patrick 威爾斯法官在 *Leisure Properties (BVI) Ltd*一案中，針對「海棚」(Sea Shed) 的經營者，裁定其自約 2018 年起對穆林斯（Mullins）海灘土地構成侵佔及非法侵入——包括一個用餐露台、樓梯、一個固定在樹上的 DJ 台，以及供租用的椅子——且，根據報導於 2026 年 5 月 28 日宣判的判決書，裁定 $308,000 的損害賠償，以及 $50,000 的懲罰性賠償（貨幣單位依報導所載），並自送達起至判決日止按 3 百分比計息，其後按 6 百分比計息，同時下令須於九十天內拆除該等構造物並恢復真實邊界。

核實說明。損害賠償項目及交付日期均取自 2026 年 6 月 4 日發表的一則新聞報導；該判決書並未被宣讀，且尚未找到中立引用來源。本案即以此為依據處理，若無判決書正本，不應援引本條目所載之賠償金額。

來源 — *Nation News*（巴巴多斯），“酒吧因侵佔土地須支付數十萬賠償金”，2026 年 6 月 4 日（英文版）：`https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`。本文於 2026 年 9 月 19 日檢索並閱讀。

已記錄但未處理的裁決

已確認：開曼群島的判決雖已記錄，但未予處理。 經比對判決書後，已核實下列各項均存在；每項均以單行記錄。Aqua Bay 規劃司法覆核兩案：[2026] CIGC (Civ) 11（2026 年 3 月 5 日，撤銷許可的申請遭駁回）以及 [2026] CIGC (Civ) 21（2026 年 6 月 3 日，規劃上訴審裁處主席的駁回決定因理由不充分而在一份 58 頁的裁決中被撤銷，並將案件發回重審）；中央規劃局之許可函日期為 2024 年 11 月 19 日，而規劃實體問題仍未定論。*Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (2026 年 6 月 25 日)：駁回單方面財產禁制令之申請。

已確認：已記錄但未處理的牙買加判決。 已根據該判決核實下列各項是否存在；每項均以一行記錄。*Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6（P · 威廉斯 · 上訴法官；2026 年 2 月 19 日命令，2026 年 3 月 2 日理由書）：在布朗 · 貝克福德法官於 2025 年 11 月 27 日就占有權作出簡易判決後，駁回暫緩執行申請，申請人主張對波特皇家（Port Royal）五塊未登記的王室地塊享有租賃權的敵對占有。（*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 已於上文「借貸」部分進行論述。）*Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33（斯塔普爾法官，2026 年 3 月 12 日）：共同持有權與推定信託。

來源 — 牙買加上訴法院，*Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)*（官方 PDF 檔，英文版本）：`https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

已確認：美屬維爾京群島的判決已記錄但未經處理。 已根據判決書核實下列各項是否存在；每項均以單行記錄。*In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (2025 年 12 月 15 日)。*Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (2025 年 3 月 4 日)。*Keating-Smith v Mustafa*, 2024 年 6 月 12 日（2024 年 3 月 6 日）：強制進入及驅逐訴訟不得同時判令支付租金。

涵蓋範圍與完成狀況

- **來源。**本篇內容包含由編輯提供並於 2026 年 9 月 2 日依據原始資料核實的線索。已宣讀判決的案件，以及基於新聞報導或評論的案件，均按名稱列於「範圍與來源」一節之下。
- **已確認但未處理的司法管轄區。**巴貝多（除前述單一案例外）以及東加勒比國家組織中除聖基茨與尼維斯以外的成員國。千里達及托巴哥、巴哈馬、安圭拉、貝里斯、古巴與波多黎各僅於上文以簡短條目呈現。未來篇章的候選案例。
- **待決上訴。**在 *Social Security Board v First Caribbean International Bank* 一案中，優先權聲明已於 2026 年 6 月 17 日獲准有條件上訴，目前正由樞密院審理。在 Aqua Bay 案中，規劃實體問題經發回重審後仍未裁決。
- **來源缺漏。**2026 年 6 月 17 日聖基茨和尼維斯的許可裁決在核實時未收錄於東加勒比最高法院媒體資料庫中，故已透過第三方鏡像網站進行核實；巴貝多案則僅基於新聞報導，未找到中立引用來源。兩者均已於使用時標示相關問題。

近期法院案例：英國

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/495v7b98

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



本文所調查的司法管轄區以輪廓線標示並以陰影填充。

列出四個組成國的名稱；這三個司法管轄區分別為英格蘭 & 威爾斯（共用）、蘇格蘭及北愛爾蘭。

範圍與資料來源

本期內容涉及近期與土地權益估值相關的法院判決及立法，主要涉及租賃權轉為永久產權（）（即住宅租賃人依法享有購買永久產權或延長租約的權利）以及（即為取得該權利所支付的價款），以及因侵犯財產權而應支付的損害賠償，並涉及建築安全整修費用的分攤。至於蘇格蘭及北愛爾蘭，本文則涉及強制收購（在美國稱為「徵用權」或「徵收」）的補償，以及法定評稅估值（在美國稱為「財產稅評估」）。

本篇內容探討大不列顛及北愛爾蘭聯合王國——這是一個由四個組成部分構成的單一主權國家：共同位於大不列顛島上的英格蘭、威爾斯和蘇格蘭，以及北愛爾蘭。這些組成部分本身並不具備主權；英國國會仍擁有最高權力。就我們所關注的法律而言，英國由三個司法管轄區組成——英格蘭與威爾斯、蘇格蘭及北愛爾蘭——每個司法管轄區均設有各自的強制收購與估價制度。北愛爾蘭與愛爾蘭共和國共享愛爾蘭島；愛爾蘭共和國是一個獨立的主權國家，亦為歐盟成員國，其

估價法律已在本期「歐盟」篇章中進行探討，此處不再贅述。英國已於 2020 年退出歐盟；英國與愛爾蘭共和國均仍是《歐洲人權公約》的締約國。

本期內容涵蓋了編輯提供的資料，並經與原始資料核對確認無誤。關於「英國」的報導，本期內容將取代《第 1 期》中相關內容。

此處所載之每項裁決均以英語閱讀，此為該等司法管轄區法院所採用之語言；因此，未附任何翻譯說明。主要資料來源為 legislation.gov.uk、caselaw.nationalarchives.gov.uk 以及英國政府 gov.uk 網站上的諮詢頁面（適用於英格蘭及威爾斯）；蘇格蘭則參照蘇格蘭土地審裁處（lands-tribunal-scotland.org.uk）及蘇格蘭政府（gov.scot）；北愛爾蘭則以北愛爾蘭司法機構（Judiciary NI）判決網站（judiciaryni.uk）及北愛爾蘭土地與 & 財產服務局（finance-ni.gov.uk）為資料來源；愛爾蘭的相關報導請參閱本期「歐盟專題」部分。基於單一或次要來源的事實，將在使用處標示註明。案件引用應在作為實務依據或進一步刊載之前，參照官方報告進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

英國擁有大量已公布的估價判例，且這些判例分佈於所有八個類別之中，而非僅集中於徵收類別。在此標題下，這三個司法管轄區的強制收購判例均分別列報，而其在其他類別中的判決則列於相應的標題之下。

英格蘭與威爾斯

根據公式進行估值——已頒布，但尚未生效：《2024 年租賃權與自由持有權改革法案》。 《2024 年租賃權與自由持有權改革法案》（c. 22） 將以法定公式取代基於市場證據對租賃權贖回費的估值。該估值方案載於第 37 條及附表 4。附表 4 的第 5 部闡述了「標準估值方法」：即透過將租金資本化來計算期限價值，並採用假設性上限租金 （指為估值而假設的租金，依法設有上限——不超過永久產權價值的 0.1 百分比 ——不論實際應付租金為何）；復歸價值；以及將由法規訂定的遞延率與資本化率（遞延率 即用於評估房東復歸權——租約期滿時取得物業佔有權——的貼現率）。附表 4 第 17 段規定，應假定不存在婚姻價值 （將租賃權益與永久產權權益合併所釋放的收益）及不存在期望價值 （源於未來可能釋放該收益之前景所產生的價值）。

所有估值條文均未生效。目前僅有三項生效法定文書（SIs）：SI 2024/1018，該文書使建築安全第 114 至 116 條及第 120 條自 2024 年 10 月 31 日起；SI 2025/57，該法令自 2025 年 1 月 31 日起使第 27 條——廢除「兩年所有權規則」——生效；以及 SI 2025/131，其中有關「管理權」的第 49 至 52 條及第 64 條的部分內容自 2025 年 3 月 3 日起生效。目前並未規定任何延期措施或資本化率。住房、社區及地方政府部（MHCLG）就「租賃產權贖回估值率」、遞延及資本化率所發起的諮詢，已於 2026 年 7 月 15 日展開，並於 9 月 7 日延長四週，將於 2026 年 10 月 21 日結束——本期付印時諮詢仍開放中。

對估價師的啟示。這是以公式取代市場證據估值的法定安排——本部門的核心議題——而與此相關的一切仍屬前瞻性。倘若估值條文在規定利率生效後開始實施，則贖回權的溢價將依據規定的遞延率及資本化率計算，而非基於交易證據，而估價師的工作將從證明該等利率轉變為應用該等利率。在條文生效之前，現行法律仍繼續適用，任何涉及地租豁免權價值的報告，均應說明其所依據的制度為何，並註明變更的時機尚屬未知。

Source — legislation.gov.uk —— 該法案，`https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`；生效的《規例》（SI），`https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`、`https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`、`https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`；以及 MHCLG 在 gov.uk 上的諮詢頁面。

《公約》相關挑戰在一審中遭駁回：*R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)*。 在 *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) 一案中，分庭（霍爾蓋特 LJ 及福克斯頓 J）於 2025 年 10 月 24 日作出判決。六個原告團體—— 包括卡多根（Cadogan）及格羅夫納（Grosvenor）地產、約翰·里昂慈善基金會（John Lyon's Charity）以及波塔爾信託（Portal Trust）——對估值中 0.1% 的地租上限、婚姻價值的廢除 ，以及《2024 年法案》下的費用追償改革提出挑戰。所有申訴均遭駁回：法院裁定上述條文符合《歐洲人權公約》第一號議定書第一條 (A1P1) ，即該公約所保障的財產權。

上訴法院於 2026 年 4 月 1 日准予上訴；其准予上訴的理由並未見於判例報告。此事實源自次級資料來源——Leasehold Knowledge Partnership，2026 年 4 月 30 日 ——並標示有該標記。

對估價師的啟示。在法定框架下未予補償地剔除「婚姻價值」的做法，雖在一審中經得起質疑，但上訴程序仍在進行中。就復歸權及地租投資組合而言，訴訟本身即構成市場性之事實：受影響權益的價值取決於一項立法，該立法的估值條文尚未生效，其估值標準尚在徵詢意見階段，且其是否符合《英國人權法案》第 1 條第 1 款（A1P1）的兼容性問題，現正由上訴法院審理中。若一份關於此類權益的報告未載明上述不確定因素，則該報告並未對該權益進行充分描述。

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. 上訴法院許可：Leasehold Knowledge Partnership，2026 年 4 月 30 日（次級資料來源）。

上訴審裁處的補償年度。 土地分庭（一個在美國沒有對應機構的專業估價法院；在美國，徵用價值由陪審團或專員裁定）在 2025–26 年度審理的具爭議性補償參考案件數量，比近年任何時期都多，其中大部分源自 HS2 項目。以下裁決是根據各裁決所回應的問題進行分組，而非按日期排序。

前後對比，且該日期之後無任何資料：*Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*。 [2026] UKUT 319 (LC)，2026 年 8 月 26 日。從 27 英畝土地中劃出 2.7 英畝地帶，用於 HS2 繞道工程，估價日期為 2022 年 5 月 18 日。審裁處在收購前後分別進行了殘餘價值評估——£10,150,000 對比 £190,000——並裁定賠償金額為 £9,960,000，而申索方要求 £12.8m，對方出價則為 £6m。兩處物業的評估結果如下：評估日期之後發生的任何事項均不得納入考量，因此事後關於通行權的保證均無關緊要；且專業退休社區開發商本不會無條件購入該保留土地，這便確定了「評估後」的價值。

£ 虧損 2,990 萬：*Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*。 [2025] UKUT 376 (LC)，2025 年 11 月 18 日，繼 [2025] UKUT 138 (LC) 之臨時裁決後。一項針對伯明翰沃什伍德希思（Washwood Heath）某鐵路枕木工廠的第 6 條索償，已於 2020 年 5 月 15 日確定歸屬：非方案利潤 £45,666,000 減去方案利潤 £15,733,000 — £29,933,000。方法論上的立場是成本隨產量波動；申訴人提出的每單位固定利潤率遭駁回，且採用「干擾」（在美國稱為「搬遷補償金」）模型，該模型假設此舉將導致在每宗產量減少的案例中，損失被高估。

對所有者而非買家的價值：*WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*。 [2026] UKUT 207 (LC)，2026 年 6 月 26 日。因徵用而終止的業務，其估值基於可維持的 EBITDA（£491,167），倍數為 5.5 — £2,701,419 — 此估值明確為對所有者而非對公開市場買家的價值，加上 £1,330,524 的隱性虧損，總額達 £4,907,348。該倍數是針對一項無人願意收購的業務而設定的。

以整治成本取代價值減損：*Brookhouse v Environment Agency*。 [2026] UKUT 209 (LC)，2026 年 6 月 12 日，依據《1991 年水資源法》。審裁處根據每平方英尺約 £320 的可比物業價格，

將未受影響價值定為 £1,850,000——駁回了兩位專家分別提出的 £140 萬及 £190 萬的估算——並隨後裁定超過 £320 萬的修復費用，而非減損賠償，因為該筆費用即為實際遭受的損失。修復成本超過未受影響價值的情況實屬罕見，在援引此案例前應先詳閱其理由。

該等工程之成本：*Samra v Sandwell MBC*。 [2026] UKUT 83 (LC)，2026 年 2 月 27 日，估值日期為 2014 年 5 月 7 日。經雙方同意之基準金額為 £400,000，扣除 £54,000，加上 £121,000（作為原告方自行工程之費用——開發前工程按成本計算，附屬建築物按半數成本計算），總計 £467,000，基本損失為 £33,675。假設中的買家被假定為會與鄰居分攤整治費用，此為一項關於市場而非關於索賠人的假設。賠償費用參照 [2026] UKUT 323 (LC) 案而定。

反對機械式推論：*Khan v Wolverhampton City Council*。 [2025] UKUT 335 (LC)，2025 年 10 月 9 日。£ 的良好狀態價值為 235,000，減去 £ 的維修費用 84,356，得出 £ 的 150,000，但仲裁庭警告不應將翻新成本以算術方式從翻新後價值中扣除：買方在定價時會將風險及延誤，而並非僅考量發票金額；此項扣減實為一種判斷，而非單純的減法運算。

已成形之「計劃性折價」仍遭忽視：*Nofax Station Road Ltd v LB Barnet*。 [2025] UKUT 241 (LC)，2025 年 7 月 28 日，估值日為 2019 年 11 月 1 日。針對 £2.1m 的剩餘價值與保留價值 £590,000 的「前後對比」：£1,510,000，其中費用為 £62,845.20，基本損失為 £75,000。其原則在於，由該方案（在美國實務中稱為「專案」）所導致的價值貶值，即使已在估值日之前反映於市場中，仍根據第 6A 條不予考慮——即重構「無方案」的情境，而非僅觀察現狀。

通行權中不包含贖金：*Miller v National Grid Electricity Distribution*。 [2026] UKUT 265 (LC)，2026 年 7 月 16 日，依據《1989 年電力法》。經認定，£43,800 所造成的減損，應以未受影響價值的百分比計算，並於十五年內進行資本化與去資本化，另加 £5,000 之干擾賠償。至於基於營運商因無需改道而節省的費用所提出的「商業價值」索賠，則遭駁回：地役權的補償應基於其對業主造成的損失，而非基於其為取得者節省的費用。

第一部分，以及一棟後來售出的房屋：*Cochrane v Stockport MBC*。 [2025] UKUT 395 (LC)，2025 年 12 月 2 日。一宗 2024 年的交易，價格為 £560,000 經回溯至 2019 年 11 月 16 日估值日，折算後約為 £430,000；無方案估值約為 £440,000，而因實體因素造成的折舊為 £10,000 — 2.3 %，而索賠金額則為 £25,000。後續的銷售是「後」的數字的最佳證據，卻是「前」的數字的最差證據。

簡要註記。 *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC)：一間企業已終止營運，其紀錄不可靠，賠償金額 £ 總計 804,950，其中 £657,500 為庫存——且索賠人不得同時獲得庫存及其本應獲得的未來利潤。*Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC)：抵押權人依據 1965 年法案第 15 條提出的索賠，£45,000（以可比物業為基準）用於清償 £76,164.80 的債務——貸款人取得的是資產價值，而非貸款金額。*Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC)：樹木保護令的賠償金定為 £30,000，此為「損害賠償訴訟」所產生的訴訟費用。

證書案例。 四項關於 HS2 線路「適當替代開發證書」的裁決，讓「被取消計畫」的機制得以發揮作用——其中一項位於倫敦的 Old Oak Common，三項位於伯明翰的 Curzon Street 終點站。在奧爾德奧克康姆，*John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) 基於噪音及開放空間考量，駁回了 722 戶住宅建案，並核准商業用途；*Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) 將 181,260 平方公尺的開發計畫縮減至約 138,000 平方公尺，因該案將需進行考古評估；*Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) 將混合用途面積上限設定為 82,805 平方公尺；*Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) 則將面積定為 75,017 平方公尺。在每項案例中，審裁處所進行的，實質上

與估價師的「最高最佳用途」分析無異，且具備規劃聽證會的嚴謹性；隨後頒發的證明書則為後續的估價作業確立了相關假設。

對估價師的啟示。綜觀「英式年度」所闡述的四項原則。估價日猶如一道牆，牆後的一切皆不計入。所謂「前後比較」必須基於兩次真實的估價，而非僅憑一次估價再透過算術推導得出。對業主而言的價值與對買方而言的價值是不同的數值，而裁決庭將明確指出其適用的是哪一種。此外，在「無方案」的情境下，市場價值屬一種推論，因此若市場證據已受該方案影響，則應予以修正，而非直接採納。

Source — 上述所有高等審裁處（土地分庭）的裁決均摘錄自「Find Case Law」網站上的官方文本：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312。

敵對占有：*Brown v Ridley* [2025] UKSC 7。 2025 年 2 月 26 日，布里格斯勳爵。根據《2002 年土地登記法》，附表 6 第 5(4)(c) 段規定，任何長達十年的合理信念期間，只要落在敵對佔有期間內即屬有效。此處的論述較為簡略，因為此問題涉及產權——即在估價之前：關鍵在於應估價的權益為何。

Source — https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7.

已確認：本部門估價範圍以外的房東與租客相關裁決。 以下各項的存在均已獲核實；每項均以單行記載，因為房東與租客法本身不屬本部門估價範圍。*Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31（2026 年 8 月 27 日，布里格斯勳爵）：管理權（RTM）主張不會因未送達一份邀請通知而失效，此案適用 *Soneji* 一案中針對法定不合規情形所採用的處理方式。*SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267（2026 年 3 月 13 日）：《1987 年房東與租客法》第一部分中「建築物」一詞的涵義。*Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575：未行使的續租選擇權不構成《1954 年房東與租客法》第 28 條所指的「協議」。*Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662：按規定提交的押金資訊與實質合規。

Source — https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31; https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267; https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575; https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662.

蘇格蘭

本節涵蓋蘇格蘭——作為英國三大法律管轄區之一，與英格蘭及威爾斯有所區別，並擁有其自身的強制徵收與估價制度：強制徵收的補償事宜，由《1963 年土地補償（蘇格蘭）法》及《1973 年土地徵收（授權程序）（蘇格蘭）法》，徵收程序則由《1947 年土地徵收（授權程序）（蘇格蘭）法，規劃事宜則由《城鄉規劃（蘇格蘭）法》1997 規範。有爭議的補償金額由蘇格蘭土地審裁處裁定。《2026 年小農地制度與蘇格蘭土地法院法》(asp 17; 2026 年 5 月 18 日獲御准）第 57 條規定，蘇格蘭土地法院與蘇格蘭土地審裁處將進行合併；截至本期發行時，尚未確認該合併是否已啟動，且在本書付梓之際，該審裁處仍以自身名義發布裁決。[1] 本節的主要資料來源為

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17.

legislation.gov.uk、土地審裁處位於 lands-tribunal-scotland.org.uk 的裁決資料庫，以及蘇格蘭政府網站 gov.scot 的出版物頁面。本節提供上文範圍說明中所宣布的蘇格蘭相關內容。

強制徵收改革：諮詢已結束，承諾將制定單一法案。 蘇格蘭政府針對強制徵收改革的諮詢 於 2025 年 9 月 19 日 至 12 月 19 日期間進行。2026 年 8 月 26 日，政府發布了《蘇格蘭徵用改革：未來之路》，並附上諮詢回應摘要。《未來路向》表明政府承諾提出立法，以單一的《強制徵用法》取代現有分散的立法，將強制徵用令（CPO——用以徵收土地的法律文書）的程序與補償合併，並透過將數十年的判例法編纂成文，以現代化補償規則。關於估值，該文件指出，法定損失賠償金的計算方式，以及強制收購令補償在多大程度上應考量「期望價值」（即基於未來更具價值之用途前景所衍生的價值），尚需進一步研議，並將委託進行關於期望價值的研究。[2]

對估價師的啟示。用於評估蘇格蘭徵收案件之補償基準——目前為 1963 年及 1973 年法案 及其相關判例法——將透過成文法重新闡明，而對預期價值的處理方式則明文保留彈性。一切仍屬前瞻性安排：截至本文付梓時，尚無相關法案。關於蘇格蘭面臨徵收之土地的報告，應聲明其假定現行制度依然有效，且改革雖已宣布但尚未立法。

相關權益由租約界定：*Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd*。 [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002)，杜西勳爵與 C C 馬威克先生 FRICS，裁決於 2024 年 2 月 26 日發布。Archyield 公司是位於格拉斯哥喬治廣場（George Square）千禧酒店（Millennium Hotel）的租戶，根據一份為期 125 年、租期至 2109 年的租約。根據《Network Rail（格拉斯哥皇后街車站）2017 年令——該令依據《2007 年交通與工程（蘇格蘭）法案》頒布——Network Rail 收購並拆除了該飯店 1970 年代的擴建部分，而承租人就其於被拆卸部分的權益遭強制徵收一事，提出法定補償請求；臨時補償款項已支付。雙方均同意，租約第（第三）條所規定的租戶維修義務範圍，將實質影響應付賠償的計算基礎及金額，並就此尋求初步裁定。仲裁庭裁定，該條款規定了一項無條件且客觀的維修標準：唯有透過《狀況清單》時方適用，但此類清單從未製作，且現今無法以外部證據代替證明該物業於 1984 年的狀況。[3]

對估價師的啟示。強制徵收之租賃權益的補償金額，應以租約所界定的該權益價值為準；而在此案中，先決問題——即該權益所負擔的維修責任為何——已在進行任何估值之前，作為契約解釋事項獲得釐清。受委託評估補償金額的估價師不得擅自假設此類問題的答案；所採用的假設（或得出的結論）應予以說明，因為這會直接影響該權益的價值。

不就遵守條件所產生的費用提供補償：*William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers*。 [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007)，杜西勳爵與 C C 馬威克先生 FRICS，2025 年 12 月 17 日。申請人於鄧巴頓郡（Dunbartonshire）的希普山（Sheep Hill）經營一座玄武岩採石場，場內坐落著一處受保護古蹟（一座玻璃化堡壘）。針對將完全移除該堡壘的採石作業，已於 2023 年 8 月 31 日獲批受保護古蹟開採許可，但須符合進行考古調查及記錄的條件。申請人依據《1979 年古蹟及考古區域法》第 7 條 ，就支出、損失及損害——實質上即為遵守該等條件所產生的成本——提出補償索賠。審裁處裁定第 7 條 (3) 條排除此項索償：根據該條文的索償權取決於開發行為在未獲許可的情況下屬非法，而非基於履行條件所產生的成本，且賠償僅限於開發行為確實被禁止的情況。該申請因與本案無關而遭駁回（在蘇格蘭程序中，意指一項依據法律主張無法成立的索償）。[4]

[2] gov.scot — https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/; responses summary, https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/.

[3] Lands Tribunal for Scotland, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02.

[4] Lands Tribunal for Scotland, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07.

對估價師的啟示。當針對具有文化遺產指定地位的土地核發附有條件的工作許可時，遵守該條件所產生的成本，不屬於第 7(3) 條所規定之可獲補償的損失；該成本應納入礦業開發的評估中，視為取得許可的成本，而非向國家提出索賠的依據。該判決亦說明了在強制徵收法規之外，各項賠償的法定依據範圍何其狹窄：每項依據皆須依其條文字面解讀。

對大面積土地持有的轉讓設有限制——已頒布，但大多尚未生效：《2025 年土地改革（蘇格蘭）法案》。 《2025 年土地改革（蘇格蘭）法案》(asp 15; 2025 年 12 月 16 日獲御准) 在《2003 年土地改革（蘇格蘭）法》中增訂了一套關於大型土地持有權管理與轉讓的制度。根據該增訂條文，面積超過 1,000 公頃的土地（第 67H(2) 條：「面積超過 1,000 公頃的土地」）僅能依照分區決定進行轉讓——該決定係由蘇格蘭部長依據增訂的第 67N、67O 或 67T 條所作出的，內容涉及該土地是否應以分區形式轉讓。新增的第 67X 條規定了因分區決定而造成的損失之補償，而新增的第 67W 條則規定了針對「土地僅能分區轉讓」之決定提出上訴的程序。根據其他新增條文，大型土地持有者須履行社區參與義務並制定土地管理計畫。迄今為止的生效範圍較為有限：《2025 年土地改革（蘇格蘭）法》（生效第 1 號）2026 年規例（SSI 2026/119 (C. 11)）使第 8、9 及 12 條 — 土地專員的職能及標準棚屋租賃義務 — 自 2026 年 3 月 16 日起生效；而有關轉讓與分區的機制尚未生效。[5]

對估價師的啟示。一旦實施，土地分割將直接限制超過一公頃門檻之地產的市場流通性：業主可能無法將整塊土地一併出售，且在強制分割下，各部分的價值之和未必等於整體的價值。新增的補償條文（第 67X 條）將對該差額訂定法定數值。在該制度生效前，對符合資格的土地進行估價時，應註明該制度雖已頒布但尚未生效。

涵蓋範圍說明（蘇格蘭）。 本次刊載中，尚未彙整土地估價上訴法院、高等法院及英國最高法院針對蘇格蘭上訴案件所作出的裁決。在核實之際，蘇格蘭土地審裁處的裁決資料庫收到了配置錯誤的安全憑證（該憑證所對應的主機網域與本案無關）；儘管如此，上述判決仍直接從該資料庫檢索而出，並已全文或節錄相關部分閱讀，且引用方式均依審裁處公布之原樣呈現。

北愛爾蘭

本節涵蓋北愛爾蘭——該地區是英國三大法律管轄區之一，與英格蘭及威爾斯有所區別，並擁有其自身的強制徵收與估價制度 。土地通常透過「所有權轉移令」（該命令本身即轉移所有權，其生效日期即為估價日）進行徵收，而爭議性的補償金額則由北愛爾蘭土地審裁處裁定，該審裁處係依據《1964 年土地審裁處及補償法（北愛爾蘭）》設立。補償規則載於《1982 年土地補償（北愛爾蘭）令》：第 6 條載明評估規則，包括第 (2) 條，即以公開市場價值為基準；第 8 條涵蓋土地分割及損害影響 （對保留土地的損害—— 土地分割係指因分割地塊所造成的損害，損害影響則指因徵收或工程建設導致保留土地價值減損）；第 18 條規範因執行工程所造成之有害影響（在美國稱為「分割損害」或「剩餘地塊損害」），此類情況若不符合第 8 條之補償條件，則不適用該條規定。開發價值之補償則有其專屬法規，即《土地開發價值（補償）法（北愛爾蘭）1965 年 (c. 23)。規劃事宜則由《規劃法（北愛爾蘭）》2011 年 (c. 25) 規範。物業評稅依據《物業稅（北愛爾蘭）令》，並由財政部轄下的評稅及估價機構——土地 & 物業服務處（LPS）負責執行；住宅物業的評稅基準為資本價值，針對北愛爾蘭估價審裁處（NIVT）所作決定的上訴，須向土地審裁處提出。本節的主要資料來源為 judiciaryni.uk 網站上的北愛爾蘭司法機構判決頁面、legislation.gov.uk 網站，以及 finance-ni.gov.uk 網站上的財政部相關頁面。

一份按個案逐一詳列的完整補償參考資料：*Logan v Department for Infrastructure* 。 R/1/2023，北愛爾蘭土地審裁處（亨利 · 斯彭斯 MRICS Dip.Rating IRRV（榮譽）），2025 年 8 月

[5] legislation.gov.uk — the Act, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`; commencement, `https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119`.

22 日。位於巴利米納附近六處地點的土地，已因應 A26 號公路從格拉里福德至 A44 號德隆斯路路段之雙向化工程而被徵用；2013 年 11 月 28 日的徵用令之生效日期為 2014 年 1 月 7 日，即評估日期。申請人就徵收價值、土地分割、損害及干擾等項目，主張 £2,150,667；該部門的總金額為 £422,955。審裁處裁定 £1,002,325。估值問題涉及三項要點。第一，方法：該部門的估價師評估受影響住宅的市場價值時，採用差餉評估冊中的資本價值並加計 10 %; 審裁處認為此方法「並非評估任何物業資本價值的適當方法」——-「資本價值應透過與市場成交價進行比較來評估。」其次，損害程度：審裁處將保留之商業綜合大樓的貶值幅度評估為 £2,930,000 資本價值（£586,000）的 20 百分比，駁回了所主張的 40 百分比，並對其他保留物業適用 15 至 20 百分比，其中包括一處直接通往道路的通道被封堵但未將任何土地移交的物業，該物業依據第 18 條 ，補償金額為 £145,000 價值的 20%。第三，不得重複計算：一項針對租金收入損失提出的 £81,915 干擾索賠被評估為零，因審裁處認為該損失已計入損害影響及分割評估之中，且未經確切證據佐證。[6]

對估價師的啟示。該裁決為北愛爾蘭補償參考案提供了一套實務範本：依據第 6 條第 (2) 款規定，以權益歸屬日之公開市場價值為基準；因土地分割及有害影響所致之貶值，應以保留土地資本價值之百分比折算；而因干擾所致之損失，僅限於尚未計入土地項目中的損失，且須有證據支持。該裁決所確立的方法具有普遍適用性：經上調的法定評稅數字並非市場價值之證據—— 唯有與市場成交價格的比較才構成證據。

估價日期為地區估價師證書的日期：*Commissioner of Valuation v McAteer*。 VT/2/2023（第 2 部分），北愛爾蘭土地審裁處（亨利斯彭斯 MRICS Dip.Rating IRRV（榮譽）），2024 年 6 月 5 日。位於紐里附近的一間小屋已被北愛爾蘭估值上訴審裁處（NIVT）從住宅估值名冊中剔除，該審裁處以該物業於向其提出上訴之日的狀況及情況為準。針對專員的上訴—— 在納稅人撤回上訴後未遭抗辯——審裁處裁定北愛爾蘭估值委員會在法律上犯錯：正確日期應為引發本次上訴的地區估價師證明書所載日期，即 2020 年 10 月 5 日，該日期時該物業應按其實際現狀進行估價—— *rebus sic stantibus* （按現狀）。基於此一前提，後續事件（擬進行的工程動工、禁制令申請、以及根據 2020 年規劃許可）所准許的未建替建住宅）均不具相關性；該物業屬實際佔有中的應課稅不動產；且根據《地稅（北愛爾蘭）令》第 7 及 12 段規定，資本價值係指在法定假設條件下的公開市場售價，其中包括假設的內部修繕平均狀態，不論實際內部狀況如何。法院裁定該物業應以 £105,000 的資本價值重新列入《估價名冊》。[7]

對估價師的啟示。此處重申了法定估價的兩項原則：日期原則——狀態與情況以法定日期為準，而非以聽證會當日為準—— 以及假定原則——法定修繕假定將取代該物業的實際內部狀況。這兩項均為由法規所確定的估值基礎，而非估值師可自行判斷之事項，且兩者皆可能導致估值結果偏離市場實地勘查所顯示的數值。

已確認：根據賠償參考案所產生的費用。 已核實下列事項的存在；由於涉及費用而非估值，故以單一行記錄。*Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022（第 1 及第 2 部分），北愛爾蘭土地審裁處（斯彭斯先生），2025 年 10 月 13 日及 11 月 3 日：關於蘭德爾斯敦德里戈萬路所涉補償事宜之訴訟費用分配及金額。[8]

涵蓋範圍說明（北愛爾蘭）。 本期未彙整北愛爾蘭高等法院及上訴法院的判決。在《土地開發價值（補償）法（北愛爾蘭）》下，2024–2026 號判決 ，該項記錄僅為檢索結果，並非聲明該法下不存在相關判決。

---

[6] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (決定該頁面連結的 PDF 檔案).

[7] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2` (該頁面所連結的裁決書 PDF 檔案).

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

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.

評稅：本年度的評稅方法要點。 土地審裁處於 2025–26 年度作出的各項評稅決定，單看每項雖微不足道，但綜合起來便構成了一本手冊。*Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) 駁回了當事人於 2017 年 11 月 £90,000 的租賃案例，認定其為估值日期後的「顯著異常值」，並對可比案例採用直線法調整，最終得出 £109,000 — 該實際租金低於基準水平。*Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) 同時駁回了未經調整的估值日後租金及評估師對其所作的增長調整，最終定為 £16,000。*Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) 裁定，當可比案例無法提供參考時，B 類裝修的攤銷成本即為租金上調的衡量基準，且 *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) 確認，已裝修的辦公室可獲得溢價，因此必須對可比案例進行調整。*Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) 將兩處倉庫租金下調，考量到為期三個月的裝修津貼及分攤於十年內的優惠措施，£ 每平方公尺 65.75，隨後再從最終價格中扣除 12.6 百分比。*BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) 根據 £171,916 的重新開發計畫，將一處位於 £1 的倉庫納入評估。而 *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) 將一所培訓學院以承包商基準，採用 4.4%（而非 2.6%）的資本折減率，因為該物業並非教育類不動產——£191,000 對比審裁處的 £113,000。

收支計算（含風險溢價）：*Bay Farm Power v Prescott*。 [2026] UKUT 238 (LC)，2026 年 6 月 29 日。基於收支法評估的厭氧消化器，其可分配餘額按名義資本出資（含營運資金）及百分之十五的風險溢價進行分配：£270,000 及 £129,000。對於從未見過仲裁庭實際運用「收支法」進行估值的評估師而言，這正是必讀的案例。

印花稅以市場價值為基準，而非交易對價：*Tower One St George Wharf v HMRC*。 [2025] EWCA Civ 1588，2025 年 12 月 10 日。根據反避稅條文，應課稅額應以約 £200m 的市場價值為基準，而非 £30.2m 的交易對價；一項 £8m 的稅額評估維持有效。當法規以市場價值取代價格時，估價師的評估金額即為課稅基礎，且不得透過協商予以調降。

安老院：物業與商譽：*Nellsar v HMRC*。 [2025] UKUT 164 (TCC)，2025 年 6 月 2 日。在不動產與商譽之間的分配中，必須依據利潤法將不動產作為可識別資產進行估值，並考量其營運潛力，而非以折舊後的重置成本為準。雙方立場的差異說明了原因：英國稅務海關總署（HMRC）將某間安老院的不動產估值為 £1,865,000，商譽估值為 £75,000 商譽；納稅人則分別將其列為 £840,000 及 £1,100,000。一項與貿易相關的物業價值，主要 在於其經營潛力，而將該潛力轉移至商譽之中，正是審裁處所拒絕的分配方式。

簡述市政稅。 若一處失修物業在經過合理修繕後仍可居住，則該物業仍會保留在名單中（[2026] EWHC 993 (Admin)）；至於附屬建築物是否與主屋構成單一物業，應根據當前事實而定，而非依據其過往被列入名單的方式（[2026] EWHC 1383 (Admin)）。

北愛爾蘭——資本價值上訴。 2026 年 7 月 20 日，估值審裁處作出兩項裁決，駁回了相關上訴，其中先前作出的減幅——分別為 £50,000 及 £80,000 —— 被裁定為恰當，且未發現明顯錯誤。蘇格蘭土地審裁處在此期間未發布任何評稅估值裁決。

對估價師的啟示。評級線正是「可比物件篩選」原則最為顯著地得到落實之處。標的物本身的租金僅為證據，而非最終答案；後續時期的證據會被調整或排除，絕不會被直接採信；而當證據不足時，評稅委員會會以成本為依據，而非憑空推測。這些規則同樣適用於任何評稅上訴案件，但鮮少被如此明確地闡述。

Source — 以上內容均摘自「Find Case Law」網站的官方文本 — Espresso Rooms：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70；魏曉莉：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291；Hitchings 訴 Shoosmiths：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224；Dyer：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158；Robert Dyas：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163；BNPPDS：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104；福梅拉-奧斯本案：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200；貝農場電力案：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238；塔一號案：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588；內爾薩案：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164；哈諾奇案：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993；海利案：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383；麥考伊與伯恩案，北愛爾蘭估價法庭：https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224 及 https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825。

Reval2026 —— 一項非住宅物業重估計畫曾宣布實施，隨後暫停。 Land & Property Services 正對北愛爾蘭境內所有非住宅物業進行重新估價（「Reval2026」），其應課稅價值將以 2024 年 4 月 1 日的租金價值為基準（即「基準估值日」——用以確定估值的參考日期），並將於 2026 年 4 月 1 日起實施新的估價名冊。財政部的「Reval2026」專頁載明：「2026 年 1 月 29 日（星期四）2026 年 1 月 29 日星期四，財政部長約翰 · 奧多德（John O'Dowd）宣布暫停『Reval 2026』程序。」[9]

對估價師的啟示。北愛爾蘭非住宅物業評估應以哪份清單為準—— 進而，應稅價值所反映的先決估價日期為何——截至本刊付梓之時，由於已宣布暫停評估，此事仍未定論。任何與物業稅率相關的分析（例如在收入法中將物業稅視為一項支出，或將應課稅價值用作核對依據），均應明確說明其依據的是哪份清單及哪個估價日期。

已確認：物業稅及建築安全法例。 已核實下列各項均已存在；並對每項進行簡要記錄。《2026 年非住宅物業稅（空置物業稅務責任）（蘇格蘭）2026 年法案 (asp 1；2026 年 1 月 7 日獲御准) 針對空置物業業主繳納非住宅物業稅的責任作出規定——這是空置商業物業的持有成本相關事實。《建築安全徵費（蘇格蘭）法案》（asp 14；2026 年 5 月 13 日獲得御准）規定徵收蘇格蘭建築安全徵費，此項稅費係針對特定新建建築竣工後，或經改建工程所產生之建築，在建築管制流程中的某個階段所徵收，其收益須撥付予蘇格蘭部長，用於建築安全支出——此為蘇格蘭開發評估中的成本項目，其目的與下文所述英格蘭及威爾斯地區的建築安全資金訴訟相類似。[10]

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

違反《紅皮書》規定，括號內數字：*Skykomish v Gerald Eve*。 [2025] EWHC 1031 (Ch)，2025 年 5 月 1 日。一名夾層貸款人就一項 £ 所載、日期為 2015 年 2 月 18 日所作的 16,580,000 估值，提起訴訟。該估值師承認並未進行實地勘查—— 此舉違反了《紅皮書》——且對地租及租金調整條款未給予充分警示。然而，該項索賠仍遭駁回。法院採納被告方專家意見，認定真實價值為 £1,510 萬，因此 £1,658 萬處於合理範圍內，該數字不構成疏忽；雖然委任函在其他方面確有違約，但這些違約行為「並非造成損失的原因」。貸款方所委聘的專家，其採用折現現金流法得出的估值未獲採納。先前對同一物業的估值為 £1,657 萬，與此有 £10,000 的差異。

[9] Department of Finance — NI Reval2026, https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026.

[10] legislation.gov.uk — https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1; https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14.

監理測量師的 £2.5m：*Eiger Funding v Ridge and Partners*。 [2026] EWHC 609 (TCC)，2026 年 3 月 16 日。該人士並非估價師，而是一名基金監理測量師，其提出的完工成本建議約為 £2.9m，與 £5.4m 的基準值相左，且該人士存在利益衝突。向一間已墊付 £12.9m 的貸款人判賠 £2.5m。本案與 *Skykomish* 案形成對比：依賴關係屬實，而正是該依賴關係構成法律責任。

接管人、指導價格及借款人的專家：*Fairmont v Venus Bridging*。 [2025] EWCA Civ 1513，2025 年 11 月 26 日。接管人以 £475 萬的指導價進行招標，估值範圍介於 £460 萬至 £530 萬之間；最高出價為 £502.5 萬；借款人的專家則估價為 £723 萬。此次拍賣並未受限制——門檻在於「明顯不公」，而另一份估值報告，無論數額多高，均不構成此類情況。

簡要註記。 *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) 是一宗正在進行中的訴訟中的中間裁決：2018 年的估值為 £2,375 萬，而據稱的真實價值為 £1,690 萬，其中約 £620 萬是根據貸款價值比率條款所主張的金額——此案值得關注。*Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch)：抵押權人依據 2018 年報告以 £1m 售出資產，而 2017 年估值為 £2m；裁定存在賠償責任，具體金額待定。*Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch)：抵押權人以 £4,000 萬售出物業，除售價外，須就所獲非貨幣性利益 ——一條價值 £240 萬的幹道——進行結算；但所稱 £200 萬的「價格讓利」因證據不足而未獲支持。

對估價師的啟示。 *Skykomish* 是一起值得參考的案例。法院認定確實存在違約情事——未進行實地勘查、警示不足——但估價師仍獲勝訴，因為該估價數字本身是合格估價師本可得出的結果，且上述違約行為並未造成任何損失。這是一把雙刃劍：若未因程序失誤導致估值數字錯誤或造成損失，則無須承擔責任；反之，若估值師因程序失誤確實造成損失，即使估值數字本身具有合理性，亦無法為其開脫。

Source — Skykomish：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031`；Eiger：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609`；Fairmont：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513`；ICG：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346`；Conditioning House：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260`；Brooke Homes：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305`。以上皆為官方文本。

「售後回租」及後續買受人。 上訴法院於 2026 年 3 月 23 日裁定，依據《——即透過未經授權的「售後回租」營運商所訂立的協議屬不可強制執行—— 所規定的追索權，並不適用於該物業的後續買家：原業主無法從後續買家手中取回該房屋。當產權因市場交易而轉移時，該撤銷程序即告終止。

Source — 售後回租：`https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal`。此條目係依據法律報告，而非本部門所閱讀的判決書內容。

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.

百分之十五的稅率區間：*Bratt v Jones*。 [2025] EWCA Civ 562，2025 年 5 月 2 日。一處含 82 個單位的地塊之選擇權價格經 £ 判定為 4,075,000；法官認定正確價值應為 £4,746,860。允許的誤差範圍定為百分之十至百分之十五，最終採納百分之十五；該估值低於應有價值百分之 14.15，仍在誤差範圍內，因此該索賠在兩級審理中均遭駁回。上訴法院重申了「*Bolam*」標準，並重申「估值是一門藝術而非科學」的論點。

對估價師的啟示。將此與歐洲篇章中所述的荷蘭「百分之十的波段」及德國「百分之二十的變異幅」相比較。三個法律體系、三條途徑，且各自的容許範圍介於百分之十至百分之二十之間。在英格蘭，估價師的誤差若達七分之一，並不構成疏忽；若誤差達五分之一，則很可能構成疏忽。英格蘭的容許範圍最寬，而上訴法院亦特別強調此範圍並非固定不變。

知情過多的專家：*Regal BA v Zhang*。 [2026] EWHC 1446 (Ch)，2026 年 6 月 23 日。兩位專家估價師——其估價分別為 £1,025 萬及 £1,475 萬——因知悉委託方在訴狀中提出的立場而被認定為「存在利益衝突」，其意見因此未獲重視；法院更傾向將轉售價格視為市場本身所給出的答案。根據此一推理，任何在形成觀點之前便已閱讀過訴訟書狀的專家，其實早已形成了該觀點。

簡要註記。 *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) 是一宗關於律師疏忽的索償案件，但法院根據相互矛盾的估值師證據，釐定了 2016 年 9 月的市場價值，並傾向採納殘餘模型專家所提出的估值，而非 £ 所列的 387.5 萬英鎊。該期間的英國皇家特許測量師學會（RICS）監管決定無法檢索到——該學會的網頁無法存取——且未發現類似 *Jones v Kaney* 一案中有關專家豁免權的裁決。

Source — Bratt 訴 Jones 案：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562`；Regal BA 案：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`；Gordeno 案：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136`。均為官方文本。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

無人考慮的出售交易不適用折扣：*NI v AD*。 [2025] EWHC 2997 (Fam)，2025 年 10 月 31 日。兩位專家均對該股權適用了百分之三十的少數股東折價；法院駁回了此做法，因為並無出售意圖，且該折價衡量的是持有人永遠不會遭受的損失。雙方就家庭住宅以 £410 萬英鎊達成協議，估值日期定為 2023 年 12 月 31 日，且乘數採專家意見的中位數 8.0。

准予的折抵金額：*Michael v Michael*。 [2025] EWCA Civ 1668，2025 年 12 月 18 日。某地產公司持股估值為 £3,050 萬英鎊——丈夫稱 £2,890 萬英鎊，妻子則稱 £4,700 萬英鎊——其中包含 £500 萬英鎊的一處地塊開發價值、£800 萬英鎊的另一處地塊淨值，以及價值 £380 萬英鎊的百分之二十少數股東折讓。上訴許可遭駁回。參照 *NI v AD* 一案，其立場為該折扣係針對持股之事實認定，而非關於少數股東之慣例。

***Wells* 股份分配，以及價格中已反映的流動性折讓：*Culligan*。** [2025] EWFC 1，2025 年 1 月 14 日，上訴案號 [2026] EWCA Civ 948，2026 年 7 月 24 日。根據國際估值標準，一家私營公司的股份估值為 £1,900 萬，該估值基於融資輪的證據，且由於融資輪已對其進行定價，因此無需再適用流動性折讓。上訴法院裁定，並無任何原則規定以實物形式分配股份是最後手段，並將命令變更為將股份均分，同時出售該棟價值 £700 萬英鎊的住宅。

簡要註記。 *BS v CL* [2025] EWFC 215：專家在 €2.24m 和 €4.05m 的估值上達成共識，定為 €3m；一處以 €6.7m 購得且估值為 €4.8m 的公寓被認定為真實損失；針對流動性風險，採用 58:42 的分配比例。*TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam)：一處 £350 萬英鎊的住宅，法院駁回了採用中點估值的方式，因該方式會將可能拆除電塔的費用計入價格。*AB v CD* [2025] EWFC 958：專家針對一間露營車公園公司所作的淨負債估值遭駁回，改採實際市場報價（£330 萬至 £575

萬），因私營公司估值屬於法院收到的證據中「最不具說服力」的類別之一。*Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85：一處住宅估值約為 £1,490 萬，一處葡萄牙別墅估值為 £1,050 萬，以及俄羅斯物業估值為 £1,630 萬；法院採納了妻子的可比案例，並針對丈夫未遵守規定一事作出不利推論。

對估價師的啟示。在本次調查中，英國家事法院是對折價最持懷疑態度的司法機構。若價格中已反映流動性不足的因素，則不會重複扣除；若無實際交易發生，則拒絕適用少數股權折價；且市場報價優於模型估算。受委託處理財務救濟案件的估價師應預期，每項折價都將被檢視：究竟由誰 實際承擔此項損失，以及何時承擔。

Source — NI 對 AD：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997`；Michael：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668`；Culligan：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1` 及 `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948`；BS 對 CL：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215`；TF 對 SF：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659`；AB 對 CD：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958`；Kroupeeva：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85`。均為官方文本。

Estate, Trust, and Probate

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

針對該專家所作的遺產認證估值：*Key v Key*。 [2026] EWHC 2098 (Ch)，2026 年 8 月 14 日。一處以 £2m 申報遺囑認證的物業；法院採納了專家 £1,650,000 的評估，裁定正確價格應為「空置交屋」狀態下的公開市場價值，並委任了一名獨立管理人。遺囑認證金額僅為遺囑執行人的聲稱，而非法院裁定，且須服從證據。

兩個日期，同一座農場：*Hodgson v Hodgson*。 [2026] EWHC 922 (Ch)，2026 年 4 月 23 日。一名聯合專家將該農場於 2020 年 10 月 20 日被繼承人去世時估值為 £1,075,000，並於 2025 年 6 月 12 日估值為 £1,250,000。該索賠因遺囑的解釋問題而失敗，但這兩組數字顯示了四年半的時間對一處鄉村地產的影響，以及為何估值日期是每份遺產委託書中的首要問題。

簡要註記。 *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch)：一棟位於 £ 的鄉村小屋，2019 年估值為 £800,000，於 2021 年以 £972,000 售出；遺囑執行人承擔 £49,990.90 的裝修費用，並支付佔用租金 £64,500。*Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC)，於 [2026] EWCA Civ 894 案中予以維持：一處位於遺產範圍內、透過房屋貸款計劃購置的 £1.8m 住宅，票據負債可扣除——無需對土地進行重估。*Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC)：駁回針對度假租賃的商業物業減免申請，死亡當日單位價值介於 £290,000 至 £450,000 之間，此點並無爭議。未能查得關於相關物業或共同所有權折扣期間的相關裁決。

Source — Key: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098`; 霍奇森：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922`; 費雪：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508`; 埃爾博恩：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59` 以及 `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894`; 坦納：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328`。均為官方文本。

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.

酒吧、租金，且無少數股東折扣：*Re BS Enterprises Ltd*。 [2026] EWHC 1851 (Ch)，2026 年 7 月 22 日。一宗針對資產為酒吧之準合夥關係所提出的不公平損害請願：£ 的永久產權價值 610,000 作為投資，£ 則為 875,000（空置佔有狀態）；市場租金為 £ 每年 65,000，相較於累計欠繳租金約 £142,750；以及於 2026 年 3 月 24 日，且無少數股東折價。這兩項永久產權估值均屬實：同一棟建築物若無租戶，價值將高出百分之四十，而究竟以哪一數字為準，則取決於法院就該物業所下達的處置命令。

無私人銷售折扣：*Rued v Dormer*。 [2026] EWHC 1074 (Ch)，2026 年 5 月 8 日。關於一項土地開發合夥關係的解散，一幅地塊須由獨立特許測量師按公開市場價值（以空置狀態為基準）進行估值，且不得因該項出售對象為合夥人而非市場買家而給予任何折扣，而該合夥人的選擇權亦僅能按該全額價值行使。

簡要註記。 *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch)，該案涉及一家貿易公司而非房地產公司，但適用了相同的準合夥關係邏輯：估值日為 2025 年 3 月 31 日，£289,000，未適用少數股東折價。*Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) 一案認定某家族房地產公司存在不公平損害，並將估值問題留待日後裁決。

Source — BS Enterprises：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851`；Rued：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074`；Stevens：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231`；Taylor：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106`。以上皆為官方文本。

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.

在本次調查中，英國提供了最完整的減損及私人損害賠償相關資料，且以下若干判決所依據的標準，並非僅基於兩項數值之間的差異。

第 84 條：修改後地契的價值為何。 土地分庭在此期間關於地契修改的裁決，為我們提供了關於「減損」與「百分比」之間差異的持續教訓。在 *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC) 一案中，反對方的專家將損失估算為 £230 萬的百分之十—— £23 萬；而裁決金額為 £2.5 萬。在 *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) 一案中，£545,000 的百分之十變為約 2.66 %：£15,000。在 *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) 一案中，專家意見為零，以及 £172,000 —— 即物業價值的百分之十加上 £52,000 —— 這兩項均被駁回，最終裁定為 £10,000。*Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) 裁定 £10,000、£5,000 及 £3,500 作為生活便利性損失（而非資產貶值）之賠償，因專家所採用的評估方法缺乏依據；*Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) 將 £50,000 削減至 £5,000。在至少另外七項申請中所裁定的賠償金額為零，而在 *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) 一案中，專家基於「贖金基準」所提出的證據被認定為完全不相關。

對估價師的啟示。關於解除地役權的「百分之十」經驗法則，現已遭審裁處在該法則被提出期間的所有案件中全數駁回。審裁處要求基於受惠土地之證據所推導出的減損數額；若無此類證據，則會就環境品質賠償一筆適度金額。專家若僅提出一個百分比，實則是在為既定結論尋找佐證方法。

修復後的殘餘貶值：*Wilson v HB (SWA)*。 [2025] EWCA Civ 1360，2025 年 10 月 29 日。關於消防安全缺陷，上訴法院認可「殘餘價值減損 … 屬於適當的損失項目」，即使在修復後亦然——隨後駁回 £ 所提出的 317,000 清單，理由是該清單所載日期有誤，且在雙方已就修復達成協議之後才提出。該原則依然有效；但該項索賠卻未獲支持。

修復成本，以及轉售作為市場的回應。 *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC)：基礎缺陷透過加固基礎予以修復（見 £423,243），而拆除則屬不當。*Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch)：一宗失敗的購屋交易，其損失計算方式為：£16.9m 合約價格減去 £10.16m 轉售價 — 約 £6.7m — 該轉售價被視為市場測試基準，但法院認定兩位專家對此的意見存在分歧。

虎杖與保險。 *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 駁回了 £2,635 的治療費用索賠，因該侵佔行為發生於市議會知悉之前，並裁定不予認定貶值金額。關於以賠償為條件的恢復原狀及保險額不足之爭議，該期間內 未發現相關案例：唯一可參考的案例，*Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm) 一案，該案裁決僅涉及契約撤銷及時效限制，並無關於價值評估的裁定。蘇格蘭針對產權條件的管轄權方面，因缺乏任何價值減損的證據而駁回一項賠償請求（*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18），且未作出任何賠償裁決。

Source — 第 84 條裁決，均收錄於「Find Case Law」網站，網址：`ukut/lc`：2025/295、2026/22、2026/260、2025/339、2026/51、2026/182，以及裁定不作賠償的案件 2026/310、2026/287、2026/139、2026/270、2025/242、2025/209、2025/121；Wilson：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360`；Mallas：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581`；Regal BA：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`；Sateeshkumar：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39`；Mode Management：`https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035`；Scott and Allen：`https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09`。

協商損害賠償，而非減損：*Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd*。 [2025] EWHC 1724 (Ch)，Fancourt 法官，2025 年 7 月 8 日 — 採光權（採光地役權）位於倫敦班克賽德院區（Bankside Yards）。法院駁回了要求拆除或削低阿博爾塔樓的禁制令申請，並判令以協商損害賠償金作為替代——該損害賠償金以當事人為解除該權利本應合理協商達成的價格為基準：£500,000 支付予鮑威爾（Powells）£500,000，庫珀（Cooper）350,000（第 384 段；數字順序即如此）。該計算方法基於截至 2019 年 8 月的假設性協商，並參照 *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 及 *Wrotham Park* 系列判例中關於此類賠償的判例法。法官駁回了開發商提出的帳面價值倍數計算方式，以及原告方要求獲得開發增值額三分之一的主張（£941 萬及 £659 萬）；僅採納了開發增值中的一小部分，約為 £3,000 萬至 4,000 萬 —— £125 萬，按 58:42 比例分配 —— 隨後又退一步，將相關數字下調至 £500,000 及 £350,000。經附帶意見（即順帶提及，而非作為裁決的一部分）認定，申索人單位價值的減損僅為 £60,000 及 £20,000；而判給的賠償金額約為該減損額的八倍。

對估價師的啟示。本案估值的核心在於法院拒絕以「價值減損」作為衡量損失的標準。本案涉及兩項截然不同的數值：侵權行為對原告財產價值的影響，以及在協商中放棄該權利本可獲得的價格——後者是以開發商的收益為基準，而非原告的損失。受託處理採光權案件的估價師必須清楚了解當事人要求的是這兩者中的哪一項，因為根據本案事實，兩者相差約有八倍之多，而「價值減損」的數額——這項常見的估價計算方式——並非本案裁決的賠償基準。

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`.

訴訟費用，*2026* 年 *3* 月 *5* 日。載於 [2026] EWHC 484 (Ch) 的判決僅就訴訟費用作出裁決。該判決書載明，經雙方就利息達成協議後，針對 2025 年 7 月的裁決，已分別作出 £397,484.64 及 £567,835.21 的判決——即 £350,000 及 £500,000 連同利息—— 針對每項索償金額均超過 £300 萬的索償，以及訴訟前和解提議金額介於 £23,000 至 £36,000 之間。

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd*（訴訟費用），[2026] EWHC 484 (Ch)，官方文本：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484.

修復成本作為租賃權價值的決定因素：《2022 年建築安全法》訴訟案。 兩項上訴法院判決，分別於 2025 年 7 月 8 日所作的兩項裁決，針對根據《2022 年建築安全法》：*Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 及 *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856 所規定的建築安全修復成本分攤問題。在 *Hippersley Point* 一案中，法院以多數意見（Nugee 及 Holgate 法官贊成；Newey 法官基於此理由持異議）裁定，該法第 8 號附表第 9 段所劃定的截止日期為 2022 年 6 月 28 日：已支付的服務費不受影響，但自該日起，無論相關費用均無須支付，不論相關成本是否已實際發生。房東的上訴遭駁回。英國最高法院於 2025 年 11 月 6 日就這兩宗案件僅基於「溯及既往」一項理由准予上訴（UKSC 2025/0156 及 2025/0157）；*Adriatic* 一案已排定於 2026 年 11 月 18 日進行聆訊。

關於建築責任命令：在 *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd* 案 [2026] EWHC 789 (TCC)（科技與建築法院），康斯特布爾法官於 2026 年 4 月 1 日作出裁定，批准了相關命令，其中包括在責任確立之前作出的預先命令；相較之下，參見 *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd* 案 [2025] EWHC 434 (TCC)，該案中根據《法案》第 132 條提出的資訊命令申請遭駁回。

對估價師的啟示。整治成本的分配現已成為決定租賃物價值的關鍵因素。究竟誰應最終承擔瑕疵建築物的整治成本——是承租人、房東、開發商還是承包商——正透過本案訴訟中的各項條款逐一釐清，而關於溯及力問題，目前正由最高法院目前審理的溯及力問題，則決定哪些歷史成本可免除承租人承擔。若針對受影響單位或樓宇的估價報告未明確說明其對修復責任的假設，即等同於未揭露一項重大不確定性。

Source — legislation.gov.uk — 《2022 年建築安全法》，https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30；相關裁決，https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789；https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434。

何謂「建築物」，以及誰享有優先購買權。 在 *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267（上訴法院，2026 年 3 月 13 日）一案中，爭點在於根據《1987 年房東與租客法》第 5(3) 條，租戶優先購買權的適用單位為何所規定的租客優先購買權的單位為何：「建築物」是指功能上整合的建築外殼，因此 A 座與 B、C 及 E 座分屬不同建築物。該定義確定了法定權利——及其任何估值 ——所適用的資產範圍。

Source — *SGL 1*，官方文本：https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267，相關報導：https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article.

煤礦沉降索賠並非一勞永逸之事：*Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*。 [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002)，R A Smith KC、A Oswald FRICS 先生及 D · 洛維爾女士，2025 年 4 月 17 日。帝亞吉歐位於邦尼布里奇的保稅威士忌熟成倉庫中，有兩座倉庫發生沉降，並出現一處塌陷坑。帝亞吉歐依據《1991 年煤炭開採沉降法》第 40 條 提出申請，要求裁定當局是否必須根據第 2 條採取補救措施；根據第 3 條發出的損害通知書已於 2020 年 5 月 12 日左右送達。在關於訴訟時效的初步聆訊中，審裁處裁定針對 2009 年之前發生的損害所提出的補救措施索賠已逾訴訟時效——因通知書送達時間距該損害發生超過六年後才送達——但准許就 2017 年的損害及塌陷坑所提出的申請繼續進行，因根據雙方同意的事實假設，該等事項未受時效限制。在 2025 年 10 月 1 日的費用說明書中（[2025] LTS 23），仲裁庭記載稱，聽證會上的論點主要集中於「單一損失」論點——即該索賠是否須被視為一項一次性損失——申請人就此論點勝訴；並將勝訴認定為部

分勝訴，准予帝亞吉歐（Diageo）就該次聆訊的費用，但按 20% 的比例予以扣減，並批准資深大律師的費用。[11]

對估價師的啟示。根據《1991 年法案》進行的沉降修復，是煤炭管理局的法定義務，而非市場交易；且該裁決認定，連續發生的損害事件可作為提出獨立且時間點各異之索賠的依據。對於位於前煤礦開採區上方的資產，估值的關鍵在於哪些損害可由煤礦管理局承擔費用進行修復，以及是否已及時發出通知：一項舊的、未被察覺的損害事件可能使相關費用維持原狀，而新的損害則會重新啟動時效計算。若評估報告將「煤礦沉降風險」視為單一折價因素，便混淆了本判決所顯示的、依日期而異的責任。

涵蓋範圍與完成狀況

- **來源**。本期內容整合了由編輯提供並經原始資料核實的資料。本期內容已取代第 1 期中關於「英國」的相關內容。
- **蘇格蘭與北愛爾蘭**。現已分別於上文的專屬章節中涵蓋（蘇格蘭土地審裁處的補償裁決及強制收購改革計畫；北愛爾蘭土地審裁處的補償與評稅裁決）。如前所述，土地估價上訴法院及北愛爾蘭高等法院未納入調查範圍。
- **土地權益授予率**。英國住房、社區及地方政府部（MHCLG）關於遞延率與資本化率的諮詢將於 2026 年 10 月 21 日截止；目前尚未規定任何利率，且 2024 年法案的估值條文尚無生效日期。後續將持續關注。
- **待決上訴案件**。 *ARC Time* 一案已提交上訴法院（據次級來源報導已獲准上訴，如前文所述）；《建築安全法》的上訴案件已提交至英國最高法院，其中 *Adriatic* 一案已排定於 2026 年 11 月 18 日開庭。
- **審裁處**。上訴法庭（土地分庭）的裁決已於全文中予以報導。本期未彙整第一級審裁處（物業分庭）的任何裁決。

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`; expenses note, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a`. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

近期歐盟法院案例（含挪威、瑞士及烏克蘭）

由人工智慧將受調成員國的國家語言翻譯成英文

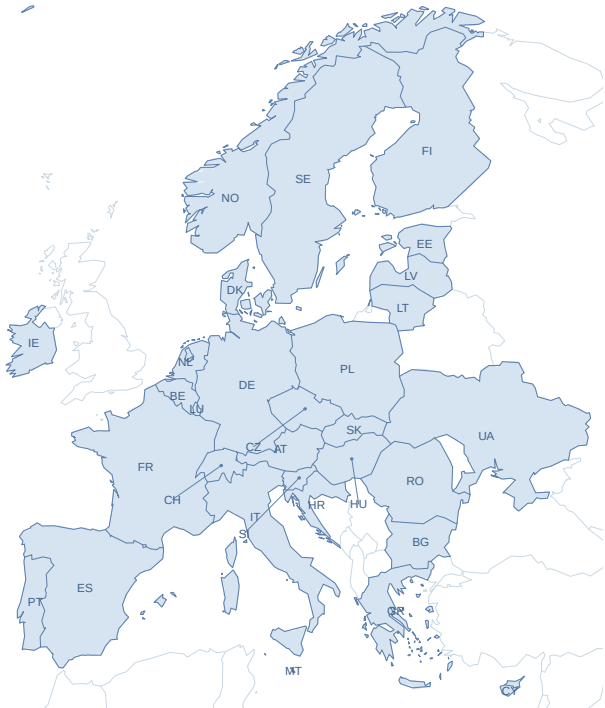
每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/nebcv492

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



本次調查涵蓋的國家——包括歐盟成員國（其中有愛爾蘭）、挪威、瑞士及烏克蘭——以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇將探討本期調查對象中的歐盟成員國 ——其關於土地權益估值的國內法律，此處主要指強制徵收（徵用）及其應支付之補償，以及法定估值與評稅估值、土地增值，以及用於不動產稅收之課稅標準價值。愛爾蘭共和國為成員國，本篇將涵蓋該國；摩爾多瓦則於下文羅馬尼亞章節中探討，但該國並非成員國。歐盟成員國身分對此領域的涵義與非涵義——以及該共同框架如何與《歐洲人權公約》所提供的更廣泛保障相關聯——已於開篇綜述中闡述，此處不再贅述。

多數條目均以該會員國的官方語言撰寫，並在使用處標註及連結至其原始語言來源；少數則以英

語撰寫。資料已根據原始來源—— 官方公報以及發布法院或部會的原始文本——進行核實，凡是僅基於單一來源或次要來源的事實，均已在出現處加以標示。

成員資格。挪威、瑞士和烏克蘭並非歐盟成員國。挪威透過歐洲經濟區參與單一市場，瑞士則透過雙邊協定參與，因此此處記載的大部分法律均適用於這兩國；烏克蘭則是候選國，根據《協會協定》有義務使其法律與歐盟法律趨於一致。摩爾多瓦（下文將與羅馬尼亞一併討論）同樣是候選國。這些國家與歐盟成員國一樣，均為《歐洲人權公約》的締約國。若某項判例的依據僅基於對成員國具有約束力的法律文書，則會特別標註。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

歐洲的報導方式與其他地區不同，原因在於資料來源。這些國家大多將其賠償規則以成文法形式公布，而相關判例法則極為稀少，或需付費才能查閱，因此能夠核實的僅有框架：賠償標準、日期、負責確定金額的機關，以及法律規定應不予計入的項目。因此，以下各國研究主要基於成文法，並以完整形式呈現，而非分散於八個標題之下，該時期的判決則歸入各自所屬的框架之中。若某項研究指出未找到相關判決，這僅是針對已公布資料的發現，而非針對實際訴訟情況的結論。

德國——當行政價值必須讓步時

德國 運作一套完全以成文法規範的法定估價基礎架構，而在本期涵蓋的期間內，其最高財政法院針對貫穿本篇全文的核心問題作出了裁決：當依據行政公式確定的價值與納稅人所能證明之價值不一致時，應如何處理。

基礎架構。 《*Baugesetzbuch*》第 192 至 199 條確立了相關框架。第 194 條定義了 *Verkehrswert* — 市場價值。第 195 條規定須維護「*Kaufpreissammlung*」，即一項匯整各項購置價格的資料庫，此為該系統所有運作的證據基礎。第 196 條則規範標準土地價值（*Bodenrichtwerte*）的釐定與公布。此項工作由 *Gutachterausschüsse*（法定專家委員會）負責執行，其資料均屬公開資訊。

2021 年頒布、自 2022 年 1 月 1 日起生效的《不動產估值條例》(*Immobilienwertermittlungsverordnung*，，簡稱 ImmoWertV，即聯邦估值條例)，將原先分散的各項指引整合為單一法規。該條例第 10 條闡明「模型符合性原則」(*Grundsatz der Modellkonformität*) ——即「模型符合性原則」() ——該原則對主管機關及「估價委員會」(Gutachterausschüsse) 具有直接約束力，並在私人估價師使用委員會數據時對其產生間接影響：任何使用「估價委員會數據」(*Bodenrichtwerte*) 或其他委員會數據的估價師，必須遵守《不動產估值條例》(ImmoWertV) 所訂的規則，該等數據正是依據這些規則推導而來。

對估價師的啟示。有兩項特徵尤為突出。第一項是強制性收購價格彙整：在某個司法管轄區內，每筆交易價格皆依法定程序彙整，並以衍生形式提供，此舉已在基礎架構層面解決了可比案例篩選所面臨的證據問題。第二點是模型一致性，這對模型本身設下限制：基於一套假設推導出的數據，不得應用於另一套假設。若估價師採用委員會的土地價值，卻再套用自身關於折舊或資本化的假設，根據此原則，所產出的數值將存在內部不一致。該不一致性構成法律上的瑕疵，而非僅是方法論上的問題，此為本部門的推論而非裁決——本部門認為，至少在下文「稅務」部分所討論的法定「證明較低價值」(*Nachweis*) 情境中，此推論是站得住腳的。

BVerwG 10 C 3.25 — 土地價值減記不會因在其他地方使用而得以彌補。 2026 年 3 月 26 日，聯邦行政法院裁定，受自然保護限制約束的土地所有權人無須僅因土地其餘部分仍可繼續使

用，便接受部分土地未獲補償的價值減損。此項推理正是德國對所有部分限制案件所提出之問題所作的回應：應將財產視為一個整體——使某一部分的負擔被另一部分的自由所抵銷——抑或逐部分審視，使每一項損失均予以計算。該法院採納了第二種觀點 。

BVerwG 11 A 21.24 — 先取得占有，後進行補償。 2025 年 7 月 23 日的判決允許就 § 44b EnWG 規定的 110/380 kV 輸電線路提前取得占有 (*vorzeitige Besitzeinweisung*)，補償事宜則留待日後處理 *Entschädigungsverfahren* 。此判決對估值的影響在於日期：當實際取得使用權的日期比補償程序開庭審理的日期早數年時，估價師必須明確法律規定應參考哪個市場，而答案並非開庭審理當下的市場。

漢巴赫露天礦場——一個超越其存在理由的目標。 2026 年 7 月 24 日，明斯特高等行政法院 (21 D 84/24.AK) 駁回了德國自然與環境保護聯盟 (BUND) 的訴訟，該訴訟要求撤銷 2018 年對其位於漢巴赫露天礦區內草地的徵收，理由是該地地下已不再開採煤炭。徵收的目的並未放棄：其從未僅限於開採煤炭，更延伸至礦區的復墾——即為規劃中的湖泊堤壩提供土方。上訴許可遭駁回，德國自然與環境保護聯盟（BUND）遂於八月底向聯邦行政法院（*Nichtzulassungsbeschwerde* ）提出上訴。該判決僅涉及徵收行為是否有效；其中並未涉及賠償或價值等問題。

BVerwG 8 C 12.23 — 未 *Entgelt* 之對價。 在依據《財產法》（Vermögensgesetz）進行的返還程序中，該案於 2024 年審結，並於 2025 年 9 月 2 日作出 *Anhörungsrüge* 裁決，法院認定所移轉之標的並非 *Entgelt*——即不構成對價。移轉是否已付對價，以及何者構成對價，對返還之裁決具有與任何資產評估同樣直接的決定性影響。

BVerwG 11 A 5.24 — 許可證，而非礦藏。 當一處海砂及礫石礦區的採礦許可（*bergrechtliche Bewilligung* ）範圍內有電纜路線穿越時，2025 年 1 月 15 日的判決認定，補償基準應為該許可因該工程所導致的價值減損——而非礦藏本身之 *Verkehrswert* 。原告曾將約 255 公頃——即約 420 公頃）的礦區中，約佔六成的區域列為「已無法開採區」，並要求獲得礦藏價值的補償；法院回應指出，開採成本以及開採所涉及的法律與實際風險均屬常規扣除項目，且《行政訴訟法》（VwVfG）第 § 74(2) 條第三句並未賦予 *Übernahmeanspruch* 。所取得的是開採權，而開採權的價值即為在排除所有阻礙因素後，開採所能獲得的淨收益。

VGH München 8 ZB 26.146 — 只有當市場將其視為重要時，礦藏才具有法律效力。 巴伐利亞法院於 2026 年 3 月 17 日作出的 *Leitsatz* 裁決，是該時期歐洲相關法理中對此要點最清晰的闡述。礫石、沙土及黏土僅在以下情況下受《巴伐利亞環境法》（BayEG）第 *Grundstücksqualität* 條規範：《巴伐利亞徵收法》（BayEG）第 10 條的規範下，礫石、沙和黏土僅在 *Grundstücksverkehr* 已對其定價，且開採在客觀上可行、可在可預見的時間內實現，並在法律上不受阻礙的情況下，才會受到影響。徵收機關日後自行開採該礫石——此處係用於高速公路滯洪池——一事並不相關：“nur, was dem Kläger genommen worden ist”，僅限於從索賠人處所取走之物。€12,033 的賠償金額獲維持，該收購要約係基於 2015 年的框架估價報告。

對估價師的啟示。前兩項裁決共同闡明了礦產與開發潛力在各地所必需的但鮮少獲得的規範。潛在用途唯有在三項條件同時成立時，才會納入價值計算——市場願意為此付費、開採實際上可行，且法律未予禁止——而當其被納入時，其價值應扣除實現該用途所需的成本。主管機關其後的行為，並不能證明這三項條件中的任何一項成立。

Source — BVerwG 10 C 3.25，NWB 資料庫（德文版）：`https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/` ；BVerwG 11 A 21.24（德文版）：`https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976` ；明斯特行政上訴法院 (OVG Münster)，21 D 84/24.AK，該法院於 2026 年 7 月 24 日發布的新聞稿（德文；未能查得判決書正文）：`https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php` ；後來的 *Beschwerde* 案，WDR 報導（德文）：`https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-geric`

ht-bund-grundstueck-102.html；BVerwG 8 C 12.23，官方判決書（德文）：https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0；聯邦行政法院（BVerwG）第 11 A 5.24 號案，官方判決書（德文）：https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0；慕尼黑行政法院（VGH M）ü 號案，第 8 ZB 26.146 號案，巴伐利亞法律網（官方 PDF，德文）：https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False。

瑞典——一項刻意高於市場價值的措施

瑞典根據法規及明確的理由，以高於市價的價格出售。

《徵收法》2010 年修正案。 *expropriationslagen* 第 4 章已依據 Prop. 2009/10:162（Prop.，即瑞典政府法案）進行修正，並自 2010 年 8 月 1 日起生效。此處有三項重要變更。

在市場價值基礎上 普遍加計 百分之二十五，該加計金額係以該不動產的市場價值為基準計算；若僅徵收部分產權，則以市場價值減損額為基準計算。其明示目的並非為了確保估值的準確性，而是為了強調業主 非自願喪失財產這一事實，並消除不公感——以確保徵收不會被視為任意的行為。

容忍扣除已予廢除。如今已無法根據《環境法典》，從徵收補償金或環境損害賠償金中扣除「*toleransavdrag*」——即容忍扣除，該扣除額係以業主在未獲補償情況下預期須承擔的損害程度為基準，據此減少補償金額。

引入了「預期價值」的概念。補償金額已更貼近市場價值，且現已包含市場價值中那部分取決於對該物業將獲准進行某種先前未獲許可之新用途的預期。

值得注意的是，該法規 並未對「市場價值」作出 定義。準備文件中探討了各種可能的估值方法，而具體應採用哪種方法，則須視乎個別個案的情況而定。

對估價師的啟示。共有三點，其中第一點是最值得銘記於心的。

該附加費並非估值調整，且絕不可視為估值調整。估價師的評估結果是市場價值；該二十五百分比是依據法規加計的，其理由與該物業的實際價值毫無關聯。若估價師將該溢價納入其估價意見中，即對兩者皆有誤述——並產出一個並非市場價值卻被稱為市場價值的數字。當法定或衡平法上的津貼附加於市場價值之上時，兩者應分別呈報並標示清楚。

期望價值實質上是「最高最佳用途」問題的法定形式。若市場願意為「目前未獲准但未來可能獲准之用途」的前景支付某筆金額，則該增值部分應予補償。要量化此價值，需對規劃結果的發生機率與時機提出專業意見，並透過買方願意為此預期前景支付的金額來表達——這與評估現有用途的價值是截然不同的作業，且應在委託書中明確載明。

未訂立法定定義是經過深思熟慮的選擇，而與德國的對比頗具啟發性。兩者皆屬歐洲民法體系司法管轄區，且擁有成熟的估價專業。德國將估價方法明文規範於《不動產價值條例》（ImmoWertV），該條例對主管機關及委員會具有約束力，且「符合模型原則」亦適用於使用委員會數據的私人專家。瑞典雖闡明標準，但既未定義「市場價值」一詞，亦未界定其計算方法，而將兩者皆交由個案情節及準備文件來決定。在兩國之間往返的估價師必須理解：在德國，方法上的偏離可能構成法律瑕疵；而在瑞典，估價師則須根據事實來為其採用的方法提供合理依據。

來源 — Swedish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：提案 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*，以及瑞典國會民事委員會報告 2009/10:CU21, https://lagen.nu/prop/2009/10:162

法國——兩次約會，以及一筆為了讓我搬家而支付的款項

主要補償及其兩個日期。 所謂 *indemnité principale*，即指被徵收財產的 *valeur vénale* ——通常解釋為一筆足以讓所有人在正常市場條件下購回等值財產的金額。《徵收法典》（Code de

l'expropriation）第 L. 322-2 條 規定了其計算基準日：該價值應以一審判決當日為準。

但該不動產的 用途是以另一個日期為基準確定的。根據同一條文 ~ L. ~ 322-2，僅能將公共聽證會開始前一年該不動產的實際用途納入考量。透過與近期類似物業的成交價進行比較來評估，是徵用法院的既定慣例，而非該條文的明文規定。

該文章以對相關條款的漠視作結。無論該物業的性質為何，即使銷售紀錄中有相關記載，亦不得將自該參考日期起因下列因素所導致的價值變動納入考量：工程公告、土地使用規則可能變更的前景，或於調查開始前三年內年內於該都會區實施的公共工程所導致的價值變動，均不得予以考量。原文寫道「*changements de valeur* 」—— 這裡是「變動」，而非「增加」—— 因此該規則具有雙向效力。

對估價師的啟示。法國將估值日與使用日區分開來，而這種區分通常基於兩項理由。估值日較晚——即判決日——因此業主不會因延遲而受損，並能獲得一筆足以在當時市場狀況下重置該資產的款項。財產的狀態則在早期即被「凍結」——即調查前一年——以便所有權人無法在徵收計畫確定後（），透過改變用途來製造價值——該公共計畫——即美國實務中所謂的「計畫影響」或「計畫範圍」規則——一經揭露，當局便無法從其自身計畫所消滅的用途中獲益。最後一段闡明了此機制：那些價格已反映已公布工程的可比物件，即為該計畫現狀的證據，必須予以調整或予以排除。

因此，法國的評估指示要求以當前價格，評估一處不動產在特定過去時點所處的狀態及用途下的價值。若評估師僅針對不動產的現狀進行估價，便等於回答了一個無人提出的問題。

《***indemnité de remploi***》**第 R. 322-5 條** 規定，針對再投資成本應提供額外款項。實務上適用的遞減比例——5,000 以下為百分之二十 €，15,000 以下為百分之十五 €，超過此金額則為百分之十——屬於既定慣例，而非該條文的明文規定。無論業主是否實際回購任何財產，均應支付該補償金，除非該財產在宣布為公共事業前的六個月內已於市場上出售。此外，尚可主張其他附帶補償。

對估價師的啟示。如同瑞典的加成機制，這並非一項估價調整，且理由相同：即使未進行任何再投資，仍須支付此款項，因此它無法作為實際發生成本的衡量標準。此舉旨在補償因被迫進行交易而產生的損失。至於該物業原本已掛牌出售的例外情況，恰恰印證了這一點 ——已選擇出售的業主並非被強迫做任何事，且對此亦未獲得任何補償。

最高上訴法院 3e 民事庭，2025 年 10 月 9 日 — 保持沉默的業主。 在º 號案件（約 24-12.637）中，最高上訴法院裁定：若所有權人未出庭，法官仍可裁定賠償金額高於徵收機關的出價，但不得超過 *commissaire du gouvernement* 所提議的數額。保持緘默並不意味著補償金額上限僅限於徵收機關所提出的報價——這是一項極具實質意義的規則，因為最不可能出庭的業主，往往正是最無力委任估價師的群體。數據顯示其價值所在：一項包含€3,819 及€763.80（用於再投資）的收購要約，最終裁定賠償金額為€10,830 及€1,874.50。

Cass. 3e civ., 2026 年 3 月 12 日 — 依據命令進行的工程不屬投機性質。 徵收前進行的翻新工程不屬於 *travaux spéculatifs* — 為抬高補償金額而進行的改良 — 若該工程係依據行政命令進行。其區別在於：業主是出於預期徵收而進行改良，抑或因當局要求而進行改良；僅前者不被採納 。

Cass. 3e civ., 2025 年 10 月 23 日 — ZAD 中的參考日期。 第 24-15.040 號案涉及位於 *zone d'aménagement différé*（優先購買區）內的 *date de référence*（土地使用計畫），並已發回卡昂審理。當優先購買制度已實施多年時，作為依據的日期可能遠早於徵收行為發生之時，且該日期所反映的市場狀況可能已不復存在。

簡要註記。 另有三項 2025 年的判決涉及執行程序而非該措施本身：CE 2025 年 7 月 22 日，編號º 501042，關於立即執行；Cass. 2025 年 6 月 5 日，編號º 501042，關於尋找繼承人；以及最高法院 2025 年 5 月 28 日，案號º 23-19.940，撤銷一項徵收令，理由是：若部分徵收會變更地塊邊界，則須具備事先的測量文件（*procès-verbal d'arpentage* ）。關於體積地塊，本年度最具權威的裁決是第三庭於 2025 年 3 月 20 日作出的意見書，編號º 25-70.001 ：業主依據《都市規劃法典》第 L. 311-2 條所規定的「所有權人要求收購之權利 à ，不適用於 é 以體積形式組織之不動產之部分」——此點對於任何受託評估已分割體積（而非地塊）價值之估價師而言至關重要。

民法 3e，2025 年 3 月 6 日 — 整塊地塊的性質決定其部分的性質。 在部分徵用時，土地於基準日的性質——無論其是否 *terrain à bâtir*，是否享有優越地位——均應「au regard de」l'entière parcelle dont l'emprise aétédétachée"，即參照該條地帶所分離出的整塊地，而非僅考量該條地帶本身。補償金隨後將依據實際徵收的面積計算。從劃為開發區的土地中劃出的道路或停車帶，其估值應以該土地的性質為準，而非以該地帶的外觀為準。

《民法》 3e，2026 年 1 月 8 日 — 且須由誰證明該等網絡不足。 若根據第 L.322-3 條將某區域歸類為「公共服務不足區」（*terrain à bâtir*）一事，僅因該服務對開發區整體而言不足而受到質疑，則證明該不足之舉證責任在於 *expropriant*——該機構負責開發該區域，且獨家持有相關檔案。參照日期為公開聽證會前一年。將舉證責任歸於持有文件的一方，並非一項估價規則，但其所決定的估價結果，卻比大多數估價規則所決定的還要多。

《民法》 3e，2025 年 11 月 13 日 — 餘額以金錢支付。 剩餘部分之貶值——此處指喪失通往公共道路之權利——「ne peut être réparé en nature qu'avec leur accord」：若業主拒絕接受徵收方所提供之通行權，則該通行權不得替代金錢補償。徵收方不得透過自行選擇的救濟措施來彌補地塊分割所造成的損害。

憲法委員會，2026 年 6 月 19 日 — 多地點區域。 第 2026-1206 號 QPC 裁決維持第 L.322-3 條第 2 款º 之第二句效力，惟附帶一項保留：僅當各地塊共享共同網路或容量時，方得就整個多地塊 *ZAC* 範圍評估公共設施的充足性；否則，各基地應分別進行評估。此項保留條款至關重要，因為若採取另一種做法——即針對服務狀況作出涵蓋整個區域的統一判斷——將使主管機關得以透過指出城鎮另一端某處未接通服務的基地，來否定已接通服務基地的「建築用地」地位。

Source — 最高法院 3e 民事庭，2025 年 10 月 9 日，編號º 24-12.637，ECLI:FR:CCASS:2025:C300439，Légifrance（官方文本，法語版本）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`，以及 `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`，以及該分庭自身的《通函》編號º 19（2026 年 1 月）：`http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique`；編號º 24-16.458，實務評論（法語）：`https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/`；第º 號 24-15.040，Légifrance(法文)：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513`；三項簡要提及之判決，實務評論（法文）：`https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/`；第º 號 23-19.940，Légifrance（法文）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573`；意見書編號º 25-70.001，L égifrance（法文）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943`；編號º 23-22.427，ECLI:FR:CCASS:2025:C300118，Légifrance：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971`；nº 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511`; nº 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413`; 憲法委員會，é 號裁決 nº 2026-1206 QPC （官方）：`https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm`.

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《公共利益徵收法典》彙編文本（codes.droit.org；Legifrance 已於發稿時封鎖自動存取功能），
`https://codes.droit.org/`

荷蘭——全額賠償，而非按價值賠償

***Volledige schadeloosstelling* 根據《環境法》(Omgevingswet)。** 《徵收法》(Onteigeningswet)已併入《環境法》(*Omgevingswet*)，並自 2024 年 1 月 1 日起生效。其基本原則維持不變，並載明於該法中：遭徵收之人有權就所有因強制剝奪所直接且必然導致的損害，獲得 全額補償。

因此，補償金由三項組成：*vermogensschade*，即喪失財產的價值；*inkomensschade*，即收入損失，不論是源於土地的喪失，還是源於替代物所需的更高投資成本；以及 *bijkomende schade*，即附帶損害，例如搬遷及改建費用。改革後的程序亦規定了 *voorlopige schadeloosstelling*，即臨時付款。

對估價師的啟示。荷蘭的指導原則並非附帶額外要求的估價指導原則；而是一項損害賠償指導原則，其中估價僅為其中一項內容。此區別在實務上產生了一項在本調查中反覆出現的後果：若估價師僅報告財產價值，即已完成「*vermogensschade* 」的評估，卻未處理其餘兩項；而在商業或農業案件中，「收益」這項可能遠遠超過「資產」這項。

荷蘭最高法院（Hoge Raad），2025 年 10 月 17 日——重申了「*eliminatieregel* 」原則。 ECLI:NL:HR:2025:1567 是該時期最具影響力的歐洲「無視方案」判決。倘若非因該方案，該土地在估值日本應具有不同的用途，則該假設用途即為估值的起點 — 而非用以與方案所規定的用途相權衡的因素。林堡地區裁定的 €807,898 賠償金額遭撤銷，本案發回海爾托亨博斯法院重審。

鹿特丹，2025 年 12 月 3 日 — 六個單位，租賃可享三成折扣。 專家將六項公寓使用權估值為 €1,107,500；法院則將其定為 €1,175,000，唯獨針對其中一單位有所不同，法院將該單位在空置狀態下的估值定為 €225,000，而非以 €157,500 的價格出租。因此，有三單位處於空置狀態，估值分別為€242,500、€247,500 及 €225,000，另有三單位已出租。專家們將因房屋已出租狀態而扣除百分之三十的折減率稱為「gebruikelijk」，並表示此數值是根據市場數據得出的；法院認定該折減率已具備充分依據，駁回了業主的異議。另將 €157,450 及€5,000 的會計師再投資成本計入間接損失，使賠償總額達€1,337,450；至於所謂的上市溢價或未來投資利潤，則未獲認可。

對估價師的啟示。針對實際居住狀況所作的三成扣減之所以得以維持，是因為專家將其與市場數據掛鉤，且法院針對業主的異議進行了審查——只要能說明數據來源，慣常採用的數值即會獲得採納。促使裁決結果改變的關鍵在於一項事實認定，即某個單位究竟是已出租還是空置，而同一法院亦駁回了對方提出的兩項推測性追加請求。

最高法院，2025 年 5 月 16 日 — 合理性與固定日期之對比。 法定估價日雖為事實依據，但若為確保業主能獲得真實價值之補償，基於「de redelijkheid」（合理性）原則，仍可有正當理由偏離該日期。若業主已在評估日之前出售了剩餘地塊，但該項出售與即將進行的徵收直接相關——其邊界完全由徵收計畫所決定——則該土地可作為整體進行評估。因該計畫而被迫進行的處分並非業主自身行為，且日期規則不得將其視為業主自身行為。

，東布拉班特，2026 年 4 月 8 日——租戶的自主聲明。 租戶的 *schadeloosstelling* 裁定金額為€4,700，且徵收方不得透過向業主支付款項以與租戶和解的方式來免除此項責任。專家費用總計€9,571——超過裁定金額的兩倍，這一點本身就值得記錄，以說明小額賠償索賠的經濟層面。

澤蘭-西布拉班特 — 金錢，而非土地。 根據《環境法》(Omgevingswet)，所授予的權利是獲得金錢補償；土地交換並非應有權利，且補償金額應由民事程序決定。若估價師在和解時提出以替代土地作為補償，應知悉業主有權拒絕該提議。

Source — 荷最高法院 2025 年 10 月 17 日，ECLI:NL:HR:2025:1567（荷蘭文版本）：`https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/` 及 `https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944`

f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g；鹿特丹地方法院，ECLI:NL:RBROT:2025:14756，官方 PDF（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756；最高法院 2025 年 5 月 16 日，ECLI:NL:HR:2025:757，官方文本（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757；地方法院 東布拉班特地區法院，ECLI:NL:RBOBR:2026:2233（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233；Rb. 澤蘭-西布拉班特地區法院，ECLI:NL:RBZWB:2025:6581（荷蘭語）：https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/。

來源 — Dutch, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：環境資訊中心（IPLO），《環境法》下關於徵收的相關頁面, https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/

西班牙——由陪審團裁定的價格

***Justiprecio* 以及《*Jurados*》。** 1954 年 12 月 16 日頒布的《強制徵收法》（Ley de Expropiación Forzosa）至今仍是適用之法規。若當事人未能達成共識，則《*justiprecio*》—— 即西班牙法律中徵收補償的「公正價格」——即西班牙法律中徵收所指的補償金額——將由 *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* 釐定，該委員會設於各省會，由高等法院院長指定的一名法官擔任主席，並由五至六名成員（*vocales*）組成，成員來自國家法律服務處（即「國家律師」Abogado del Estado）、技術公務員體系、相關不動產部門、公證人協會及轄區審計長處）中遴選的五至六名委員（vocales）共同組成，並由一名由高等法院院長指派的法官擔任主席。若干自治區設有各自的轄區或區域級別的同等機構。雙方須於二十日內提交估價表，評議團則依據呈交的專家資料，作出附有理由的裁定。估值基準日以「*justiprecio*」案件立案日為準，適用準則則依據土地法規—— 《皇家立法法令 7/2015》及《估值條例》，即《皇家法令 1492/2011》。

對估價師的啟示。紐約州土地評估委員會（*Jurado*）既非法院，亦非一般行政機關，而這種混合性質至關重要。由司法官主理、持續審理大量類似徵收案件，並適用成文估價法規的常設機構所作出的裁定，將形成其自身的既定實務—— 出庭的估價師必須了解此實務，而這並非僅透過閱讀法規所能得知的。西班牙與德國針對同一問題得出了不同的制度性解答：德國將數據與評估模型交由法定專家委員會負責，西班牙則將裁決權本身移交給一個常設的混合法庭。

Piña de Campos —— 陪審團規模擴大近四倍。 2026 年 7 月 2 日，卡斯蒂利亞-萊昂高等法院將因興建 AVE 高速鐵路線而徵收土地的 *Jurado* 裁決金額從 €105 萬上調至 €393 萬。增額部分主要來自土地價值：法院將徵收土地的價值定為超過 €300 萬，認為陪審團的估算未能充分反映該土地的實際價值，並追加了針對 *ocupación rápida* 及農地損失的補償；該總額包含 *premio de afección*，即法定因強制徵收本身所產生的補償加成。此判決尚未定案，且此處僅透過單一媒體報導得知，該報導並未提及任何估價方法。

對估價師的啟示。這項近四倍的修正幅度，主要體現在土地價值上，顯示了 *Jurado* 的估價結果與法院所能接受的數值之間可能存在多大的差距。上述的制度慣例具有雙向性：常設機構會形成固定的估價慣例，而上訴程序正是檢驗這些慣例的場合。

STS，2025 年 2 月 6 日——以實際租金與潛在租金中的較高者為準。 針對因興建軍事基地而徵收的農村土地，當被徵收的土地所有權人為出租方，而徵收機關為承租方時，其估值應依據第 36.1 條，採用實際租金與潛在租金中較 高者——本案中即為實際收取的租金。*justiprecios* 計算出的金額為 €9,521,103.64 及 €20,267,761.91，外加利息。這項規則值得明確闡明，因為它顛覆了通常的直覺：當法規規定實際或潛在收入時，所有權人應取兩者中較高者，且曾自行支付租金的行政機關，不得主張市場上本應支付較低的租金。

STSJ 瓦倫西亞自治區 27/2026 — 任何計畫均未支持的潛在可能性。 法院維持了 *Jurado* 對柑橘種植地 *suelo rural* 的資本化估值，每平方公尺€17.01——2,472 平方公尺，總值€42,048.72，資本化率為 1.82 百分比，地段係數為 2.67；另計 5%*premio de afección*，€2,102.44 — 並因未經核准之規劃文件（RDL 7/2015 第 38 條），故拒絕就喪失之開發權給予補償。因此，西班牙對於「合理可能的未來用途」的回應是形式化的：唯有在規劃方案存在時，「潛在價值」才會產生，在此之前則不成立。

Source — 卡斯蒂利亞-萊昂高等法院（TSJ Castilla y León），2026 年 7 月 2 日，新聞報導（西班牙文版本）：`https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html`；最高法院（STS）第三庭，[a]，2025 年 2 月 6 日，案件編號 49/2024，評析（西班牙文）：`https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas`；瓦倫西亞自治區最高法院（STSJ）27/2026 號判決，ECLI:ES:TSJCV:2026:77，資料庫條目（西班牙文）：`https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038`。本部門尚未查閱卡斯蒂利亞-萊昂高等法院（TSJ）的判決書內容。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：1954 年 12 月 16 日《強制徵收法》，彙編文本（《官方公報》），`https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

葡萄牙—— 實際價值與現行價值，減去徵收行為本身所帶來的收益

該法典。 徵用事宜受《徵用法典》（Código das Expropriações）規範，該法典經 1999 年 9 月 18 日第 168/99 號法律批准，此後共經五次修訂，最近一次為 2008 年 9 月 4 日第 56/2008 號法律 2008 年 9 月 4 日第 56/2008 號法律）。本部門已研讀該法之彙編文本，並將此處所載之條文與原始公報文本（《共和報》（Diário da República），第一系列-A，第 219 號，1999 年 9 月 18 日）進行比對；兩者於下文所引述之所有內容均逐字一致，且當修正案涉及所引述之條文時，均已註明。

該法規及其日期。《 》第 23 條第 1 項規定該措施——*justa indemnização*（合理補償）—— 並在同一句中訂明日期。該補償並非旨在轉讓徵收實體（entidade *expropriante*）所獲得的利益，而是為了彌補徵收對所有權人造成的損失，其金額應— "相應於該資產根據其在正常經濟利用情況下之實際或可能用途所具有的真實且現行價值" — 即根據該資產在正常經濟利用下之實際或可能用途，於「公共利益聲明」（*declaração de utilidade pública*，以下簡稱 DUP）公布之日所具有之實際及現行價值，並以該日當時之情勢及事實狀況為依據。第 24 條第 1 項重申了金額計算的日期規則：補償金額應以《公共利益聲明》(，以下簡稱 DUP）的日期為基準計算，並根據國家統計局(Instituto Nacional de Estatística）針對資產所在地所發布的「不含住房的消費者物價指數」，國家統計局（National Institute of Statistics）針對資產所在地所公布之消費者物價指數進行調整。

未被納入考量之事項。 第 23 條第 2 項，規定在確定被徵收資產之價值時，不得將以下因素納入考量——「não pode tomar-se em consideração」—— 即因下列原因所產生之 *mais-valia*（價值增長）：

a) 徵用本身之公共利益聲明（"da própria declaração de utilidade pública da expropriação"）；

b) 於五年的公共工程或項目，且尚未徵收增值費——即「encargo *de mais-valia*」——並以該費用為限；

c) 根據第 10.º 條第 5 項規定之通知後所進行的豪華或實用改良（*benfeitorias voluptuárias ou úteis*）——即已申請 DUP 之通知；

d) 於該項通知後所申請的可行性資訊、許可證或行政授權。

第 3 款補充規定，任何為增加補償而人為製造的因素、情境或狀況均不予考慮。第 5 款則提供了平衡條款：依據第 26 條及以下各條所列參考標準所產生的價值，必須與資產在正常市場情況下的實際價值，若不符，任何一方均可請求——或法院得依職權裁定—— 在估值時採用其他標準以達至該價值。原先第 4 款規定可扣除低估的財產稅，已由第 56/2008 號法律廢除。

土壤分類是計算的依據。《 》第 25 條僅為補償目的，將土壤分為「*solo apto para a construção* 」（適於建築的土壤）與「*solo para outros fins* 」（供其他用途的土壤）。若土地具備道路通達性，且水、電及污水管網足以供其上之建築物使用；或雖僅具備部分該等基礎設施，但位於現有都市核心區內；或根據區域規劃文件被指定將具備該等特徵；或持有於 DUP 生效時有效的分區許可（*alvará de loteamento* ）或建築許可證，且該許可係於第 10 條第 5 款通知發布前申請之。其餘情況均屬其他用途用地。

第 26 條規定，建築用地的價值應參照在正常經濟利用情況下可於該地上興建的建築物來評估。主要準則是參考同一及毗鄰 *freguesias*（民政教區）內可比物業的收購價格及稅務修正估值，取過去五年中任三年內單位價格的最新算術平均值，並以最高年度平均值為最高者，並根據城市周邊環境進行最高百分之十的調整。若無此類證據，法規則採用基於成本的替代標準：地價設定為建築成本的最高百分之十五，該百分比會因地點、環境品質及當地設施而異，並根據實際服務該地塊的基礎設施按固定增幅上調 — 鋪設道路通達 1.5 %，人行道 0.5%，自來水 1%，污水管網 1.5%，電力 1%，雨水排水系統 0.5%，污水處理廠 2%，天然氣 1%，電話 1% — 此外，若無建築活動所伴隨的風險與勞力，則適用最高百分之十五的修正係數。第 27 條。º 其他用途之土地價值，應採用收購價與課稅估價的平均值計算；若無此數據，則以「確定使用日期」（DUP）當日之實際或潛在收益為準，並須考量土地及底土之性質、地形、通達性、主要作物、氣候、懸果及其他客觀情況。

由誰確定賠償金額。 若未能達成協議，賠償金額應透過仲裁確定，並可向普通法院提出上訴（第 38 條第 1 項）；該上訴僅具移送效力（即將案件移送上級法院，但不中止下級法院裁決的執行），應向資產所在地之法院提出（第 3 款）。該仲裁由三名 仲裁員（arbitros）由該地區的上訴法院（*Tribunal da Relação*）院長從官方專家名冊 *peritos* 選任（第 45 條）。對仲裁員的裁決得於二十日內提出上訴（第 52 條）。上訴時，須進行一項估值（*avaliação*），由法院主持並由五名專家（peritos）執行：每方當事人各指定一名，其餘三名則由法院自官方名單中指派（第 61 條及第 62 條）。不得進行第二次估價（第 61 條第 6 項）；由法官確定金額（第 66 條）。

部分徵收。 若僅徵收財產之部分 ，則業主得要求徵收全部財產，前提是剩餘部分無法按比例提供與整個財產相同之便利，或剩餘部分所提供之便利對業主而言不具經濟價值，此項判斷須（第 3 條第 2 款）。在部分徵收的情況下，仲裁員或專家應始終分別計算整處不動產以及被徵收與未被徵收部分的價值與收益；若剩餘部分因分割而貶值，或分割導致其他損失或負擔——包括總可建面積的減少，或須重建與被拆除者相同的圍牆——則該等金額應分別列明，並加計至被徵收部分的價值之中（第 29 條）。

對估價師的啟示。葡萄牙的相關規定是一項透過成文的參考標準來實施的「市場對應原則」，而第 23.º 條第 5 項規定，應以「對應」而非「標準」為準：任何遵循第 26. 至第 27 條的算術推導，仍須以正常市場中的實際現值為基準進行檢驗，而法規本身亦規定了當兩者出現差異時，偏離該算術推導的程序。日期規範極為嚴格—— 須以《徵收公告》（DUP）發布時之現狀為準，而源自該公告所致之價值增長，則根據第 23 條第 2 項第 *(a)* 款 — 且依據第 25 條對土地的分類，是每項徵收案的首要決定，因為這將決定後續的計算方式。在部分徵收的情況下，法典要求分別列出整體、被徵收部分及剩餘部分的數額，並將折舊及分割項目單獨列示，不得合併計算。

STJ，2026 年 4 月 16 日——以及《Revista》的上限。 在第 1522/23.0T8PNF.P1.S1 號訴訟中，上訴法院 ç ã 裁定地塊 13 至 15 的 €為 604,074.41，而最高法院 ç 裁定，根據法典第 66 條。º ，第º 5 款，其無權 *revista* 就賠償金額進行裁決。Relaç ã o 於 2025 年 11 月 24 日作出的判決亦值得一讀：土壤分類優先於方法，因此位於生態結構區或自然保護區內的土地，其估值應依據第 26 條º ，n.º 12 保障，而 RAN 與 REN 土地則須依據第 27 條 *solo para outros fins* 進行分類。º 。關鍵在於結構層面，其重要性遠超過具體數字：在葡萄牙，上訴法院對賠償金額擁有最終裁決權，因此對評估結果的爭議，其裁決層級比習慣於由最高法院就實體問題作出裁決的實務工作者所預期的一級更低。

馬亞地塊——地下停車場計入土地價值。 針對馬亞（Maia）的第 47.1 號及第 47.2 號地塊，在宣告 *ção de* 公共用途 *ú* 之日，公平補償金額已確定為 €1,420,579.61，法院裁定地下停車場必須計入土地價值 ，而非作為獨立改良項目進行定價。地下空間容量是土地本質的一部分，而非其附加物。

TRP，2025 年 2 月 10 日——必須證明這些修正係數。 波爾圖市政局（Relaç ã ）根據一項計算結果，確認€225,086.60，該計算是基於每平方公尺€750 的建築成本，以及 1.1 m^2 /m^2 （PDM 最高值），既有基礎設施佔比 10%，地點與環境品質佔比 12%，並分別扣除 7.5% 用於提供或強化基礎設施的成本（第 26 條º , n.º 9），以及因無施工風險而各扣除 7.5%（n.º 10）。除算術計算外，另有兩項持有情況需特別留意。價值以宣告時點為準 *ção de utilidade pública*，至於僅 適於建設用地的土地 *çã* o，則遵循 *aproveitamento económico normal* 之規定，增值幅度上限為百分之二十五。此外，第 26 條º 所載之折舊修正係數，ºs 第 9 項及第 10 項，須提出具體證明—— 此非徵收方得以主張之折讓。

TRG，2025 年 5 月 8 日 — 一致通過 *laudo*，以及由誰承擔風險。 確認 €573,464.22，面積達 39,522 平方公尺 — €325.71 每平方公尺非住宅建築價值，九 % 用於地段因素，十 % 用於風險因素 — 吉馬拉 ção de 吉馬拉 ã 法院裁定，在 *laudo pericial* 未出現 *erro grosseiro* 或法律上不可採納的標準時，不得對該項一致裁決提出質疑。風險扣除背後的推理才是有趣的部分：第 26 條。º，註º 第 10 點將計算出的數值向下調整至市場價值，正是 因為被徵收的所有人不承擔任何建設風險。所有人雖因潛在價值而獲得補償，卻無需實際承擔該風險。

TRP，2025 年 6 月 4 日——防止分區規劃的保障措施。 第 26 條。º ，n.º 12 並非僅限於單一 *apto para construçã* 用途：其適用範圍亦涵蓋位於綠地或休閒區內的土地，並作為 *cláusula de salvaguarda* 之依據，允許參照周邊建築物進行估價，以抵禦市政分區規劃的操縱 。在一塊 912 平方公尺的地塊上，€7,012 的仲裁估值變為 €37,480 —— 這是五倍的修正，也提醒我們：在預見徵收的情況下所採納的分區指定，正是保障機制旨在駁回的對象。

Source — 最高法院（STJ），案號 1522/23.0T8PNF.P1.S1，2026 年 4 月 16 日，DGSI （官方文本，葡萄牙語版本）：`https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument`；最高法院（STJ），案號 6520/18.3T8MAI.P1.S1，官方判例入口網站（葡萄牙語）：`https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY`；區域法院（TRP），案號 1036/22.6T8GDM.P1，DGSI（官方，葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a`；TRP，案號 1522/23.0T8PNF.P1，2025 年 11 月 24 日，Relação 下級審判決（葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=`；TRG，案號 222/20.8T8VFL.G1（葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=`；TRP，案號 210/21.7T8ESP.P1（葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument`。

核對說明 — 上述條文摘自里斯本地區總檢察署（Procuradoria-Geral Distrital de ）所提供的彙編文本（更新至第 56/2008 號法律），並已與《共和報 》(Diário da República）第一系列-A 第 219 號刊載的第 168/99 號法律（Lei

n.º 168/99）正式頒布版本進行比對。，並與《共和報》（Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 年 9 月 18 日）所刊載之第 168/99 號法律原始公報文本進行比對核對（該文本係從官方 `files.dre.pt` PDF 檔案庫中檢索之存檔副本）。第 23 條第 1 至 3 款、第 24 條、第 25 條、第 26 條、第 27 條、第 29 條、第 3 條、第 38 條、第 45 條、第 61 條及第 62 條，就本文所述事項而言，兩份文本在實質內容上完全一致；第 23 條第 5 項及第 7 項已由第 67-A/2007 號法律修正，而第 4 項則如前所述，已由第 56/2008 號法律廢止。上述兩起最高法院的上述訴訟程序，均透過 DGSI 及 STJ 官方判例門戶網站查閱；未查閱任何仲裁裁決。

來源 — Portuguese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《徵收法》（第 168/99 號法律，頒布於 9 月 18 日），彙編文本，里斯本地區總檢察署；官方公報原文載於《共和報》（Diário da República），第一系列-A，第 219 號，1999 年 9 月 18 日，
`https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

義大利——一項被裁定違憲的條款

《統一法典》與憲法法院。 徵收事宜由《總統令第 327/2001 號》（DPR，即 《總統令》）所規範，，即《總統令》（DPR）），該《統合文本》自 2003 年 6 月 30 日起生效。就一般徵收情形而言，補償金額現已相當於該不動產的「市場價值」（*valore venale*）——即市場價值 —— 。

通往該職位的途徑雖經由憲法法院，但最後一步則屬立法程序。根據 2007 年第 348 號判決，該判決於 2007 年 10 月 24 日送達，憲法法院宣告 1992 年第 359 號法律 第 5-bis 條，並據此宣告 2001 年第 327 號總統令第 37 條的前兩款違憲，理由是該等條文所確立的計算體系與不動產的實際價值大相逕庭，且實質上大幅稀釋了應支付的補償金額。遭裁定違憲的計算標準採用了那不勒斯法律所採用的平均值公式——即市場價值的平均值——並將該公式的原始數值替換為經重估的 *reddito dominicale*，即地籍土地收益——若未自願讓渡，則再進一步削減百分之四十；實際運作中，其結果僅約為市場價值的百分之三十至百分之五十。法院並未裁定補償金必須等同於全額 *valore venale*：其要求 *serio ristoro* —— 一項實質性補償 —— 須與 *ragionevole legame*（合理關聯）市場價值保持合理關聯。正是立法機關依據第 244/2007 號法律第 2 條第 89 款，對統合文本第 37 條進行了修訂，將一般補償標準與市場價值掛鉤；而經修訂的第 37 條保留了百分之二十五（「ridotta del venticinque per cento」）的減額規定，適用於徵用旨在實施經濟社會改革措施之情形。根據 2010 年 10 月 8 日第 293 號判決，法院宣告該統合文本第 43 條違憲。

對估價師的啟示。義大利的一般指導原則是以市場價值為準，而估價師的估價結果即為 *valore venale*。針對經濟、社會及改革性質徵收所適用的百分之二十五折減，係由法律規定適用於該數額，而非由估價師自行決定，且兩者應分別列報。該法令所依據的憲法下限低於法令本身：憲法所要求的並非全額市場價值，而是與之具有合理關聯的實質補償，且是立法機關——而非法院——選擇了市場價值作為一般衡量標準。

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — 百分比及剩餘部分。 關於 *acquisizione sanante* 第 42-bis 條，2025 年 8 月 17 日的判決認定，法定加成之百分之十及百分之五適用於被徵收之土地，以及剩餘部分之折舊。當法律將補償表述為百分比加成時，該百分比所計算的基數正是此問題的核心所在，而義大利現已就此作出對業主有利的裁決。

最高法院 號案，案號 22345/2025 — 永久性損害，以及已合法化的建築物。 根據舊版第 46 條及 DPR 327/2001 規定之舊第 46 條及第 44 條所指之永久性損害，僅適用於該建築物於工程開始前即已存在，且其後已獲合法化之情況。未經許可之建築物，縱使損失再真實，亦不構成可獲賠償之永久性損失。

最高法院 號案，案號 26240/2025 — 西拉案，以及以獲利賠償取代返還。 依據西拉殖民法令徵收之土地，其後被裁定違憲，該土地無法歸還，救濟方式遂轉為不當得利賠償，林木則另行支付款項。同一案件中採用兩種衡量標準：土地按不當得利價值評估，林木則按其本身價值評估。

憲法法院第 37/2025 號判決——五年，而非十年。 博爾扎諾省一項規定「為徵收預先設定之規劃限制在十年內不需支付補償」的省法遭宣告違憲。總統令第 327/2001 號第 9 條所規定的五年期限是「合理的平衡點」，超過此期限後即產生補償義務。保留權在五年內是免費的，此後則需支付費用——這既是估值層面的事實，亦屬憲法層面的事實，因為它確定了何時該地塊因規劃影響而應獲得補償。

Cass. n. 4673 及 n. 4781/2025 — 農民與違建。 依據第 40 條及第 42 條應支付予耕作者的額外賠償金，不得僅以 *valore agricolo medio* 為依據：其必須反映包含作物及現有植被貢獻在內的市場價值，並維持憲法第 42 條所要求的與 *valore venale* 之間的「ragionevole legame」。此外，第 38(2) 條完全將未經授權的建築物排除在補償範圍之外——僅就土地及合法部分支付補償，輕微違規亦包含在內，且唯有當市鎮政府證明待處理的合法化程序可成功完成時，方予全額補償。

Cass. n. 16036/2025 及 n. 22638/2026 — 未被禁止之用途。 位於退讓帶內的土地不會自動被視為農業用地：補償金額必須反映實際市場價值，並將限制條款未禁止的各種用途一併納入考量——在該判決案例中，即為加油站。而在 2026 年 7 月，法院甚至要求針對被歸類為農業用途的土地也須採用「valore venale pieno」（全額市價），當地塊位於被住宅分區包圍的都市邊界內時，專家必須權衡其中間用途與替代用途；一項僅基於農業生產力而提出的約€10,000 的賠償方案因此被駁回。

對估價師的啟示。義大利雖透過不同的途徑，卻也觸及了智利案例（見「南美洲」篇）及西班牙案例所圍繞的核心問題：即「指定用途」是決定價值，還是僅僅描述價值。義大利的答案是：用途標示僅界定了合法用途的外部邊界，其餘則由市場決定——因此估價師的任務在於辨識所有仍被允許的用途，並為其中最具價值的用途定價，而非僅止於閱讀分區標籤便止步不前。

估值日期與錯誤的指數。 補償金額應以徵收令頒布之日為基準進行評估，且法院指派的專家必須據此重建 該日的市場價值。採用較晚的估值並以國家消費者物價指數進行通脹調整是不恰當的，因為消費者物價並不能反映房地產市場的狀況。標記：此資訊源自單一評論來源，且其顯示的日期存在內部矛盾；在作為依據之前，應核實該引用來源。

Source — 最高法院 民事案 I，案號 23429/2025（義大利文原文）：https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/；最高法院 ，案號 22345/2025，ANCI 評註（義大利文）：https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/；最高法院 第 26240/2025 號（義大利文）：https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/；憲法法院 第 37/2025 號，官方摘要（義大利文）：https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37；最高法院 第 4673/2025 號、第 4781/2025 號、第 16036/2025 號及第 21545/2025 號判決，專業摘要（義大利文）：https://tutelaespropri.it/；最高法院 第 22638/2026 號判決，評註（義大利文）：https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/.

來源 — Italian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：憲法法院，第 348/2007 號判決 (giurcost.org)；經第 244/2007 號法律修正之第 327/2001 號總統令第 37 條 (Normattiva)), https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html

挪威、丹麥和芬蘭——北歐各國的立場，以及一項異議

當本系列文章開始撰寫時，上文所述的瑞典溢價機制看似是一種國家特有的現象。但事實並非如此。在受調查的四個北歐司法管轄區中，目前有三個已透過三種不同的機制，提供高於純市場價值的補償，而第四個則明確拒絕這麼做。

挪威：以兩項基準中的較高者為準，並設有受限制的第三項基準。 《憲法》第 105 條 保證向將財產移交國家的人士提供全額補償 — *fullt vederlag* — 。1984 年的《徵收法》（*vederlagslova* ）透過採用以下兩項措施中較高者來落實此規定：*salsverdi* （§ 5），即一般買家所願支付的價格；以及 *bruksverdi* （§ 6），即該財產於現有或預期未來用途下的經濟價值。第三項衡量標準，即重新購置成本的補償—— 「utgifter til attkjøp」，§ 7——並非可自由選擇：它僅適用於自住住宅、度假屋或業主自有的營業場所，且僅在重新購置屬必要情況時方適用。在整個過程中，業主不得從該干預措施中獲利。

芬蘭：修訂後的法規，以及第二筆百分之二十五的補償。 《土地徵收法》（*lunastuslaki*） 經第 520/2025 號法律大幅修訂，自 2025 年 8 月 1 日起生效，其明確目的在於強化土地所有人的地位，並使補償金額更接近《憲法》所保障的全額補償。其中有三項變更至關重要。

估值基準已從「*käypä hinta*」修訂為「*markkina-arvo*」，其中「市場價值」一詞——在改革文件中被描述為對術語的澄清，而非估值水準的變更。更為關鍵的是，該法規不再按優先順序排列估值方法：市場價值應透過 能得出該不動產 最高價值的可靠方法來確定。此外，現今會自動在市場價值之上，針對「物權補償」與「損害補償」兩者，加計百分之二十五的固定增幅（新的第 38 a § 條）。因土地使用規劃所產生的價值，必須明確予以考量。

丹麥：不多也不少。 《*Grundlov*》第 73 條 宣告財產不可侵犯，並規定唯有在公共福祉有此需要時，方得依據法律進行徵收，且須給予全額補償。丹麥法學學說將「全額補償」解讀為該財產在貿易與商業中的價值，而所有者——依標準表述——其處境應不應 好於或差於若發生一般自由買賣的情況。合法性與補償金額均可提交法院裁決。

對估價師的啟示。將這四個北歐司法管轄區並列比較，其對本調查核心問題的闡述比任何單一司法管轄區都更為清晰。

瑞典因徵收屬非自願性質，故加收百分之二十五的固定比率。芬蘭則自 2025 年 8 月起，同樣加收百分之二十五，並進一步規定在可靠的估價方法中，應優先採用能得出最高價值的那種方法。挪威雖未附加百分比，但透過結構性安排——即採納售價與使用價值中較高者——達到了相似的效果。丹麥則完全不採納此類附加，並將業主視為一般賣方對待。

那三位持上行觀點的人並非主張市場數據不準確。他們認為，市場價值衡量的是自願賣方所能獲得的金額，而站在法庭上的人並非自願賣方。丹麥則反駁道，補償是針對財產本身，而非針對所有人的不情願。這兩種主張都自成體系，無論擁有多少估值專業知識，都無法在兩者之間作出裁決，因為爭議的焦點在於補償的用途為何，而非任何事物的價值是多少。

對估價師而言，這四種情況的實際後果皆相同。市場估值是估價師的產出；而溢價、在各項基準間的選擇，或是拒絕採用兩者，則屬立法機關的職權。若將這些內容合併呈報，將模糊掉唯一真正存在爭議的問題。

就起草指示而言，其影響更為顯著。在芬蘭，要求優先採用能產生最高價值方法的指示，對負責決定補償金額的機構——*lunastustoimikunta*（徵收委員會）——具有約束力，而為該機構準備的評估報告將被用以對其進行審查。在挪威，對銷售價值與使用價值的比較，需要兩份意見書而非一份。

挪威——資本化率維持在百分之四。 2025 年 11 月 28 日，挪威最高法院大合議庭就 HR-2025-2364-S 及 HR-2025-2365-S 兩案作出裁決：徵收補償所採用的資本化率 仍維持在百分之四。司法定率是一種不尋常的工具，其意義在於它消除了估價師所依據的那個通常決定收入法估值結果的單一假設。4% 是否正確，是法院迄今已兩度給出的答案；而估價師對此卻無能為力。

芬蘭——法規已進行改革，以及 *KKO* 2025:19 案。 自 2025 年 8 月 1 日起生效的修正法案，引入了瑞典已廣為人知的百分之二十五溢價機制。*KKO* 2025:19 探討了「最高最佳用途」( ) 以及林地上桅杆收入的處理方式——這是一項看似狹隘但應用範圍廣泛的判例，因為建於本應僅以其木材價值進行估價之土地上的建築物所產生的收入，正是類似交易案例極少能解答的混合用途問題。

瑞典——措施不變，手冊重寫。 《瑞典土地估價手冊》(*expropriationslagen*) 第 4 章仍規定以市價加上百分之二十五計算。此期間的變更在於指導方針：瑞典土地測量局（Lantmäteriet）的估價手冊已於 2026 年 6 月 10 日更新。而最高行政法院（HFD）2025 年的裁決則未提及此點。 36，2025 年 10 月 15 日，最高行政法院駁回了一項關於山區森林因拒絕砍伐而發放的 *intrångsersättning* 補償金之稅務處理的預先裁定申請 ——因此，在補償金本身爭議最小的此案中，補償金的課稅方式問題仍懸而未決。

Source — HR-2025-2364-S 及 HR-2025-2365-S，實務人士備忘錄（挪威語版）：`https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente`；芬蘭修正法案及 *KKO* 2025:19，Borenius 法律快訊（英文版）：`https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/`；Lantmäteriet，*Handbok värdering*，更新於 2026 年 6 月 10 日（官方 PDF，瑞典文）：`https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf`；HFD 2025 第 36 號公告（官方 PDF，瑞典文）：`https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf`。

來源 — Norwegian, Danish and Finnish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：挪威實務界對《*vederlagslova*》的評論；丹麥對《Grundloven》的評論 § 73；芬蘭對 2025 年 8 月 1 日《*lunastuslaki*》改革的解說, `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

比利時——一項憲法保障，三種區域程序

憲法條文。 比利時憲法第 16 條 載明了一項作為一切基礎的保障：“Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d’utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité” — 除基於公共，且須符合法律規定的情況與方式，並在獲得公正且事先補償的前提下。憲法規定了補償標準；但未規定具體程序。

區域劃分。 該程序現已採行區域制。在佛蘭德斯地區，徵收事宜由《關於公共利益徵收的法令》（2017 年 2 月 24 日）（即《佛蘭德斯徵收法令》；《比利時官方公報》（Belgisch Staatsblad），2017 年 4 月 25 日，編號 2017040219），自 2018 年 1 月 1 日起生效，並於 2024 年 3 月 8 日經法令最後一次修訂。在瓦隆大區，則為 2018 年 11 月 22 日頒布的《關於徵收程序的法令》（Décret relatif à la procédure d’expropriation）（編號 2018206236），自 2019 年 7 月 1 日起生效。上述各項法令均在其所屬地區廢除了 1962 年 7 月 26 日關於極度緊急徵收程序的聯邦法（Loi relative à la procédure d’urgence en matière d’expropriation pour cause d’utilité publique）；Justel 彙編的 1962 年法律的 Justel 彙編版本，既記載了各區域的廢止規定，也顯示該法在布魯塞爾首都大區仍具適用性，因此該地區的程序仍以聯邦法規為準。

佛蘭德斯法令：標準與管轄法院。 第 3 條，§ 第 5 條，將這項憲法措施重述為該法令自身的規定：「根據《憲法》第 16 條，徵收僅在獲得公平且事先的補償後方可進行」— 根據《憲法》第 16 條，徵收僅在獲得公平且事先的補償後方可進行。該法令除上述指示外，未載明任何估價公式。司法程序由治安法官（*vrederechter*）負責：徵收單位應傳喚所有權人（第 46 條）；該治安法官（vrederechter）將就徵收之合法性及臨時補償金額作出裁決（第 48 至 53 條，臨時金額載於第 52 條，§ 第 1 款）；若裁定徵收合法，則於同一判決中委任一名 *deskundige*（專家），其職權範圍涵蓋物業的描述性紀錄（*plaatsbeschrijving*）以及關於最終補償的諮詢報告（第 50 條，§ 第 2 款）。臨時補償金須於十五日內存入官方託管基金「Deposito- en Consignatiekas」（第 53 條）。隨後，治安

法官將確定最終補償金額（第 58 條，§ 1）；若該金額低於暫定金額，業主須連同利息一併償還差額（第 58 條，§ 2）。針對合法性及最終賠償金額的上訴，有分別的規定（第 54 至 56 條及第 59 至 61 條）。

未被納入考量之處。 第 62 條所指之一般不予考量原則：“在確定被徵收之不動產或物權之補償金額時，不應將因徵收目的本身或因執行「獲准徵收之工程」所產生的價值增減，均不予計入” — 在確定補償金額時，不會將源自徵收目的本身或因執行該徵收所授權之工程所產生的價值增減納入考量。第 63 條，§ 第 1 款，將同一指示延伸至正在實施的空間計畫規定（*ruimtelijk uitvoeringsplan*、plan van aanleg、voorkeursbesluit 或 projectbesluit）；§ 第 2 款則將此基於計畫的排除範圍限定於在徵用決定前五年內最終確定的計畫。該法令並未載有任何規定以確定估價日期。

部分徵收。 土地僅有部分被徵收的業主，可要求徵收單位徵收整塊土地，「op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar」— 條件是該未被徵收的土地因徵收行為而對業主不再具有任何實質價值（第 74 條，§ 第 1 款）；部分建築物遭徵收的所有人，得要求接管該建築物未被徵收的部分（第 74 條，§ 第 1 項），有爭議之案件應於首次聽證時提交給治安法官（第 75 條）。

瓦隆大區法令簡述。 瓦隆大區 é 法令 2018 年 11 月 22 日 將司法程序移交至 *tribunal de première instance*（初審法院），而非治安法院，並規定臨時賠償金至少為報價的百分之九十。該法令闡明其定義：「不動產的 vé 價值係指在正常廣告條件下 é，經由足夠的買家競標後出售該不動產所獲得的金額」— 不動產的市場價值，係指在正常宣傳條件下，且有足夠數量的有意買家參與競標時，出售該不動產所獲得的金額 — 至少應透過與在盡可能接近臨時判決日期的類似不動產轉讓交易進行比較來估算（第 53 條）。第 56 條兩度明定不予計入：既不計入因實施中之方案、計畫或範圍所帶來的增值或減值，亦不計入因執行公共事業目的所帶來的增值或減值。

對估價師的啟示。比利時的徵收程序始於地區層級，因為地區負責選定程序、管轄法院以及徵收通知的起草：佛蘭德斯法令規定須在徵收目的及排除工程範圍內（第 62 條），提供公平且預先的補償，且五年內，實施計畫亦不包含在內（第 63 條）；瓦隆法令則界定市場價值，並將可比交易案例錨定於臨時判決之日；在布魯塞爾，1962 年的聯邦程序至今仍持續適用。在佛蘭德斯，治安法官所裁定的金額係依據一名由法院指派的專家所提供之意見，該專家關於最終補償金額的諮詢報告載於指派裁決書中，且部分徵收僅在剩餘部分對所有權人已無實際價值時，方得作為要求全面徵收之依據。

RvVb-A-2526-0327 — 一旦 *vrederechter* 被扣押。 2025 年 12 月 11 日，許可爭議委員會（Raad voor Vergunningsbetwistingen）裁定，一旦 *vrederechter*——即治安法官—— 受理此案，規劃委員會即喪失對最終 *onteigeningsbesluit* 的管轄權。此項裁決屬管轄權性質，並釐清了佛蘭德地區補償糾紛的實際裁決場所：應由初審單一法官審理，而非由曾審查該規劃決定的行政法院審理。

Source — RvVb-A-2526-0327，2025 年 12 月 11 日，官方 PDF（以荷蘭語閱讀）：`https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf`.

核實說明 — 上述條文係參閱官方 `ejustice.just.fgov.be` 入口網站上所刊載的 Justel 彙編版本：即《佛蘭德徵收法令》（彙編版本截至 2024 年 3 月 8 日頒布的法令），瓦隆地區 2018 年 11 月 22 日頒布的 é 法令，以及 1962 年 7 月 26 日的聯邦法（其彙編版本載有佛蘭德斯與瓦隆地區的廢止條款，以及布魯塞爾地區持續適用的規定）。《憲法》第 16 條的解讀請參閱 `senate.be`。未能成功檢索到佛蘭德法令在《國家公報》（Staatsblad）的 PDF 版本，因此條文編號均採用 Justel 彙編版本所示。關於比利時判例法，僅有上述提及的 RvVb-A-2526-0327 一案被查閱，且該案裁決重點在於管轄權而非賠償。

來源 — Dutch and French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：2017 年 2 月 24 日佛蘭德徵收法令（numac 2017040219）及 Dé2018 年 11 月 22 日 2018 年 11 月 22 日頒布（numac 2018206236），Justel 彙編文本，比利時

聯邦司法入口網站,
https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel

盧森堡——1979 年的一項程序，以及規劃法規

所增訂的日期規定

該法規。 徵收事宜受《1979 年 3 月 15 日關於基於公共利益徵收之法律》é 規範 (Mé morial A — 盧森堡官方公報 — º 1979 年 3 月 25 日 ，第 500 頁)，該法令廢除了 1859 年 12 月 17 日之法律（第 55 條）。該部門查閱了原始公報及 Legilux 自 2018 年 4 月 24 日起生效的彙編版本中查閱了該法，其中記載了三項修正法：2004 年 6 月 25 日之法（關於治安法官之管轄權與程序）、2013 年 7 月 30 日之法，以及 2018 年 4 月 17 日法律（兩者均涉及 *aménagement du territoire* ，即土地使用規劃，後者對前者所增訂之內容進行了措辭修訂）。徵收係「par autoritéé de justice」— 依據司法權限進行（第 1 條er ）。

該措施載於《憲法》中。 1979 年的法律並未規定任何估價公式。該措施符合憲法：《憲法》第 36 條 根據自 2023 年 7 月 1 日生效的修訂文本中，第 36 條規定：「Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi」— 除基於公共利益之理由，並給予正當補償外，任何人不得被剝奪其財產，且須符合法律所規定之情形及方式。re d termin s par la loi”

由誰確定該數額。 公共事業係依據法律或 *arrêté grand-ducal* 核准地塊規劃圖（第 12 條）而宣告成立，須於法令規定的期限內取得占有權，最長不得超過五年。在協商階段，登記及國有財產管理局（administration de l'enregistrement et des domaines）的官員可就不超過某一門檻的補償金額達成協議；若超過該門檻，則由 État 轄下的收購委員會（comité）負責（第 13 條）。若未能達成協議，徵收方應向 *tribunal d'arrondissement*（財產狀況審理庭）提起訴訟（第 23 條）。當法庭批准該申請時，將透過簡易評估程序於同一判決中，裁定臨時補償金額不得低於徵收方所提議金額的百分之九十，並於同一判決中委任一名或三名 專家，以擬定不動產的描述性紀錄並進行估價，同時指派一名法官負責撰寫報告，並與當事人及專家一同前往現場（第 28 條）。專家們，須於現場宣誓（第 30 條），並提交一份報告，其中載有「l'é 估值 motivaée des indemnités qu'ils proposent」——即他們所提議之補償金額的有理由的估值（第 33 條）— 在聽取當事人陳述後（第 34 條）；裁定賠償金額之判決應於答辯書提交後一個月內作出（第 35 條），任何超出暫定賠償金額之補充款項應存入保證金保管處（第 36 條）。

日期規則與不予考慮的規定。 第 12bis 條，該條文由 2013 年 7 月 30 日法律增訂，並經 2018 年 4 月 17 日法律重新表述，針對與國家規劃文件相關的徵收，同時規定了這兩項內容。首先是不予考慮的規定：「無論財產性質為何，ê 不得予以考量，ê 即使該財產已由銷售契約 é 、價值變更 de valeur subis depuis la date de ré fé rence visé eà l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol” — 無論資產性質為何，即使有買賣契據為證，若其價值變動係因預期將因部門總體規劃或土地使用規劃所衍生的土地使用規則變更而產生，則不得將該等變動納入考量。接著是日期：資產的估值僅考量該資產在《官方公報》首次刊載根據 2018 年 4 月 17 日土地使用規劃法第 12 條第 2 款或第 19 條第 2 款所作之政府內閣決議首次刊登於《官方公報》前一日的價值為準。所訂的土地使用規劃法，於《官方公報》首次刊載之日前一天的資產價值：— “Il est cependant tenu compte de l'é volution gé né rale du prix des biens”：然而，價格的整體走勢仍會被納入考量。除第 12 條之二規定的規劃案件外，該法並未訂定任何估值日期。

餘地、抵銷與操作。 對於那些必須徵收其部分地塊的建築物，若業主在法院下令支付賠償金的判決作出前提出要求，則該建築物將被全數收購；若經分割後，任何地塊面積縮減至總面積的四分之一，且業主未持有任何緊鄰土地，並該縮減後地塊面積小於十亞爾（一亞爾等於一百平方公尺），則亦適用此規定（第 37 條）。第 38 條允許抵銷：「若工程 é 的執行將使剩餘土地的價值立即 é 增加，且 é 該增加屬特殊性質，é 且 é，則此項增值可 ê 納入 é 評估 é 賠償金額 l'indemnité」—— 若工程的實施將為剩餘部分帶來即時的及特殊的價值增長，則該增長可在評估賠償金額時予以考慮。若仲裁庭確信建築物、植栽、採石場開鑿及改良工程係為獲取更高補償而進行，則該等項目不予補償（第 39 條）。已徵收但未用於公共目的之土地，原所有權人得請求返還，補償金額由仲裁庭裁定，且以已獲之補償金額為上限（第 51 條）。

對估價師的啟示。盧森堡的相關規定是一項透過法院指定專家執行的憲法層級「公正補償」措施：該法規僅規範程序，而非方法，而第 33 條所規定的「理由充分之評估」正是地區法院（tribunal d'arrondissement）作出裁決的依據。若徵收係為落實特定部門的總體規劃或土地利用計畫，第 12 之二條將規範本案的兩端——即截至相關內閣決議首次公布前一日的價值，僅按整體物價走勢進行指數化調整，即使有銷售紀錄證明，亦排除因規劃前景所導致的價值變動。第 38 條的抵銷規定適用於剩餘部分，因此在部分徵收的情況下，未被徵收土地的即時及特殊增值將被逐項列明，而非被忽略，而第 37 條則為業主提供了要求全面徵收的明確門檻。

核實備註 — 該法律條文係依據《官方公報》原始文本誦讀（Mémorial A n° 1979 年 3 月 28 日第 25 號，取自官方 Legilux PDF）以及自 2018 年 4 月 24 日起生效的 Legilux 彙編版本（HTML），該版本列出了 2004 年 6 月 25 日、2013 年 7 月 30 日及 2018 年 4 月 17 日；第 28、33、35、37、38、39 及 51 條在兩份文本中，就本文所述事項而言，實質內容完全一致；而如前所述，第 12bis 條僅見於彙編版本中。《憲法》第 36 條係參照自 2023 年 7 月 1 日起適用的 Legilux 憲法彙編文本。未參閱任何盧森堡法院或憲法法院關於徵收估價的判決；亦未查得 2024 至 2026 年徵收估價裁決。

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：1979 年 3 月 15 日關於因公共利益 é 徵收之法律，Mémorial A n°25 號，1979 年 3 月 28 日，第 500 頁，以及適用 é 於 2018 年 4 月 24 日，Legilux（大公國官方公報 é），`https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

奧地利——*Verkehrswert*，以及一部專為法院撰寫的估值法規

憲法底線。 1867 年 12 月 21 日頒布的《關於公民一般權利的國家基本法》（Staatsgrundgesetz）第 5 條（StGG，RGBl. 第 142/1867 號——RGBl.，即 *Reichsgesetzblatt*，帝國法律公報），至今仍作為憲法有效，其規定：「財產權不可侵犯。任何違反所有者意願的徵收 ü 僅得在 Fä 所規定的情形及方式下進行」— 財產不可侵犯；違反所有者意願的徵收，僅得在法律所規定的情形及方式下進行。

無單一法典：以《鐵路法》為範本。 奧地利並無一般性的徵收法典；各部門法規載有補償規定，其中多部法規係援引《鐵路徵收補償法》（Eisenbahn-Enteignungsentschä digungsgesetz，簡稱 EisbEG，BGBl. 第 71/1954 號 — 《聯邦法律公報》（BGBl.，*Bundesgesetzblatt*，即《聯邦法律公報》— 最近一次修正見《聯邦法律公報》I 第 111/2010 號）。其補償標準為全額賠償，而非特定金額：“鐵路企業有義務向被徵收人 fü r 賠償因徵收所造成之所有財產 ö 法上的 Nachteile gemä ß § 365 ABGB. schadlos zu halten” —— 該鐵路企業必須根據《民法典》（§ 4, Abs. 1 EisbEG）第 § 365 條，就徵用所造成的所有財產性損失，向被徵用方提供全額賠償。用益權人（—— 一項民法上的權利，即在不擁有財產所有權的情況下，使用他人財產並取得其收益）、使用人及承租人之損失亦須予以考量（§ 5）。不予採納的情形載於 § 7：顯然係為主張更高額請求權而製造之情事不予考慮（第 1 款），且「若因鐵路建設而導致徵收標的物產生 Werterhö 所帶來的，該被徵收物因鐵路建設而獲得的價值 ä，在計算補償金 ä 時，均 ß 不予考慮” — 特殊情感價值（：所有人的個人或情感依戀），以及因鐵路建設而導致的徵收標的物價值增長，均不列入計算範圍（第 2 款）。補償應以金錢支付（§ 第 8 條，第 1 款）。

部分徵收。 §6《能源與基礎建設法》（EisbEG）：當僅有部分土地被徵收時，補償金額的釐定不僅須考量被徵收土地的價值，亦須考量剩餘部分價值的減損——未被徵收部分因分割所導致的價值減損，將包含在同一筆補償金中予以補償。

由誰進行評估，以及何處可重新審議該金額。 行政機關在《徵收決定書》（Enteignungsbescheid）中決定徵收事宜並裁定補償金額（§ 17, Abs. 2 EisbEG）。隨後，任何一方均可在該決定生效後三個月內，要求由主管的州法院（Landesgericht）重新確定補償金額：“被徵收人及鐵路企業得於徵收決定生效後三個月內，向有管轄權的 ä Landesgericht … 請求由該 Landesgerichtä 重新確定補償金額”（§ 第 18 條第 1 款）。若未能達成協議，“則應由法院予以裁定” — 由法院裁定（§ 22, Abs. 1）。《聯邦上訴法》（Bundesstraßengesetz）1971 年（BStG 1971，聯邦公報 第 286/1971 號）闡明了聯邦公路的專項規範模式：「被徵收人 ü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile （§ 1323 ABGB）」（§ 18, Abs. 1）；因道路工程所產生的價值增加不予考量，但會考量剩餘地塊的價值減損；若業主的剩餘地塊已無法再用於原有目的，該業主可要求收購整塊土地，且補償金額以市鎮當局於規劃區或專案的公告中得知聯邦（Widmung）為準。補償金額將依據宣誓且公正之專家意見，於徵收決定中確定，該意見須符合 §§ 4 至 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG)；針對該金額提出上訴，應於三個月內向州法院提出，並適用《徵收法》（EisbEG）程序 (§ 20, Abs. 3 和 5)。

《估值法》。 在司法階段，該方法已以成文法形式闡明：《不動產估值法》（聯邦法律 ü 關於不動產之司法估價 — LBG，聯邦公報 第 150/1992 號）適用於「在所有司法程序中」對不動產進行估價——即所有司法程序（§ 第 1 條）。其預設標準：「除非法律或法律行為 ä 有別段規定，應釐定該標的物的市場價值」（§ 第 2 條第 1 款）；其定義：「市場價值係指在 Veräußerung der Sacheüblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann” — 市場價值即指該物在誠信商業交易中的銷售時，通常可獲得的價格 (§ 2, Abs. 2)；特殊的偏好及其他個人性、非經濟性的價值歸屬均不納入價值認定範圍（§ 第 2 條第 3 款）。§§ 第 3 至 7 條將比較法、收益法及成本法（Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren）並將方法的選擇權交由專家依據科學現狀及現行市場慣例決定。法院將委任相關專業領域的司法宣誓專家（§ 8, 第 1 款），而決定性的估值日期（Stichtag）則於訴訟程序中確定（§ 第 8 條第 2 款）——《冰川法》（EisbEG）本身對估值日期未作規定，而《聯邦稅法》（BStG）僅錨定如上所述的分區狀態。

對估價師的啟示。一旦案件進入法院程序，奧地利的徵收估價即屬依據《土地法》（LBG）進行的「市場價值」（Verkehrswert）評估，且全程適用《冰川法》（EisbEG）模式的補償原則：該金額必須使所有者因所有金錢上的損失而獲得全額補償，其中，剩餘部分的價值減損應包含在補償範圍內（§ 6 EisbEG），而因項目所致的增值及任何超出此範圍的特殊偏好價值（§ 7, Abs. 2）則不在此列。此兩階段管轄權機制對該裁決至關重要：行政決定依據宣誓專家證據確定賠償金額，雙方均擁有三個月時間將爭議移送至州法院（Landesgericht），該法院的審理程序由《州法院法》（LBG）規範，並要求明確載明決定性的基準日（Stichtag）。就道路徵用而言，應予評估的分區規劃應為聯邦規劃意向公諸於世之前所存在的規劃，這意味著自該時點起，無論朝哪個方向的規劃變動均不納入考量。

VfGH E 1783/2025 — 沉默不等同於否決。 2025 年 10 月 7 日，憲法法院裁定，業主不得透過拒絕參與協商來阻撓徵收：只要曾進行過認真的協商收購嘗試，即符合先決條件，且無需獲得任何答覆。此裁決對估價的影響雖屬間接但確有實質意義—— 法律所規定的「事前真實要約」要件，是針對要約本身而非回應而設，因此支持該要約的估價報告，承擔著證明該嘗試屬「認真」的全部舉證責任。

Source — VfGH E 1783/2025，執業人員備註（請閱讀德文版）：`https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html`.

核實說明 — 上述條文摘自官方 RIS 入口網站（`ris.bka.gv.at`）上的彙編文本：StGG 第 5 條；EisbEG §§ 第 4、5、6、7、8、17、18 及 22 條（第 1 款）；《聯邦國會法》（BStG）1971 年版 §§ 第 18 條及第 20 條；《土地法》（LBG）§§ 1、2、3–7、8、9 及 10。所引述的段落均逐字摘錄自 RIS；至於《聯邦財政法》（BStG）§ 18、第 1 款，僅第一句為逐字引述，該款其餘部分則根據 RIS 文本進行摘要。在本次核實過程中，無法於 RIS 上查驗到 2024 至 2026 年間任何關於徵收補償的奧地利法院判決。上文提及的 VfGH E 1783/2025 案，是透過實務註解查閱，而非來自該判決的 RIS 文本。

來源 — German, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：不動產估價法（LBG，BGBl. 第 150/1992 號），《鐵路徵收補償法》ä（EisbEG，《聯邦公報》第 71/1954 號）及《1971 年聯邦公路法 ß》，現行版本，聯邦法律資訊系統 (RIS), `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

愛沙尼亞——基於公共利益的徵收、徵用作為最後手段

該法規。 適用之法為《*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*》（KAHOS）——即《為公共利益徵收不動產法》，其英文譯本由《Riigi Teataja》（《國家公報》，愛沙尼亞官方公報）發布—— 於 2018 年 6 月 6 日通過，並自 2018 年 7 月 1 日起生效。其第 § 至 48 條廢除了原有的 *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*（KASVS，即 1995 年《不動產徵收法》），條文如下：“Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks” — 《不動產徵收法》予以廢止 — 而第 § 條第 41 款規定，僅針對那些在 2018 年 7 月 1 日之前已作出徵收決定的案件，方繼續依據舊法完成相關程序 2018 年 7 月 1 日之前已作出徵收決定的程序，方適用舊法。因此，凡提及《徵收法》的指示，對於 2018 年年中以後啟動的任何程序，應改為適用本法。此處所載之彙編為 RT I，2024 年 12 月 4 日，第 10 號，自 2025 年 1 月 1 日起生效。

該法案的架構闡明了其名稱的由來：州或市鎮首先進行行政收購程序，旨在與所有權人達成協議（§§ 22, 26–27），僅在未能達成協議的情況下，該事項才會進入正式徵收決定程序（*sundvõõrandamise otsus*, § 29）。第 3 章的補償規定對兩條路線均適用。

該措施。 § 11(1)–(2) 規定如下：取得人必須向所有權人支付對價（*tasu*），且「對價由不動產 vää 價值及 hü 因取得不動產而直接所伴隨的財產損害及 ää 未獲收益之補償，若此等損害或損失確實存在時」——該對價包含不動產之價值以及因取得該不動產而直接產生之財產損害與收入損失之補償（如有）。§ 第 12(3) 條以估值形式闡明指導原則：估值旨在進行賠償，而賠償意指使受損人「處於盡可能接近於若未發生徵收時該人本應處於之狀況的境地。」

評估基準為市場價值（*turuväärtus*），惟有一項明文規定的例外情形。根據《1996 年土地評估法》（§）第 12(5) 條，經改良的不動產應按該不動產的市場價值，或該土地的市場價值與建築物的折舊後建造成本之和（以較高者為準）進行評估；若該不動產係自自然人處取得，且附有該自然人用作居所之建築物，則其估值應以土地之市場價值與建築物之建造成本之和為準（《RT I》修正案，2023 年 7 月 6 日，第 2 條，2023 年 7 月 16 日生效）。該法案並未對市場價值作出定義；《房地產稅法》（§）第 12(7) 條規定，估值報告應「參照良好的估值實務」編製（*hindamise hea tava*）。

日期。 § 11(5)：“Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse” — 該對價應以專業估價師或負責進行該程序之機關首次於程序中確定該不動產價值之日期為準。如有正當理由，該機關得更新確定價值之日期。

由誰進行估價。 負責進行程序的機關負責安排估價（§ 12(1)）。根據 § 12(2)（經修訂，自 2025 年 1 月 1 日起生效（RT I，2024 年 12 月 4 日，1）），該估值須由持有《專業法》第 7 級專業證書的物業估價師受委託進行，或由 *Maa- ja Ruumiamet*（土地與空間規劃委員會）根據《土地地籍法》所維護的國家交易資料庫，並輔以市場分析；該主管機關亦得採用依據《土地估價法》、《自然保育法》、《國有資產法》或其他相關法令所核准之評估方法。

未被納入計算的項目。 § 8(2) 是該法案中唯一的排除條款：承擔的債務、由此產生的收入損失，以及 在收到徵收程序通知後對不動產所作的改良，均不予補償。該法並無規定要求將因徵收機關（在美國即為徵收人）之計畫所導致的價值增減排除於估價之外，亦無針對剩餘部分進行改良抵銷。

部分徵收。 倘若僅徵收不動產的一部分 ，且該不動產因此被分割或貶值，以致該部分無法再被有效利用，則所有權人得要求徵收全部（或另一部分），或進行土地進行土地合併（§ 10(1)）；反之，若僅需徵收部分即能達成目的，所有權人得要求其餘部分不予徵收（§ 10(2)）。§ 12(4) 規定了被劃出部分的估價規則（*äralõige*）：可獨立使用的被劃出部分應視為可出售標的進行估價；無法獨立使用的被劃出部分則應依據該部分及其周邊環境變化所導致的不動產整體市場價值減損進行估價。§ 第 13 條規定，就保留土地而言，可作為直接財產損害予以補償的項目包括（除其他項目外）：建築工程或改良設施變得無用、建設計畫的可能性喪失或減少，以及通往公共道路的通道喪失或延長。

額外補償。 除交易對價外，另有三筆款項，其中均非基於估值計算。一筆動員費（*motivatsioonitasu*），金額為交易對價的百分之二十—— 下限為全國平均月薪總額的 0.8 倍，上限為 50 倍——係為在收購程序中達成協議而支付（§ 15）；因喪失用作居住用途的住宅而支付的補償金為補償金額的百分之十（§ 16）；以及程序費用（包括委託編製比較估價報告的費用）將按固定費率補償，並附有經文件核實的超支津貼（§ 17）。土地被徵收的市鎮將獲得補償金，但不包括任何 §§ 15–17 所列的附加款項（§ 11(2^1)）。

愛沙尼亞是歐盟的成員國，也是《歐洲人權公約》的締約國；賠償金額的釐定，與本調查中其他情況一樣，屬各國國內法規範之事項。

對估價師的啟示。愛沙尼亞的這項指示是一項透過市場價值實施的賠償指示，其中三項特徵直接規範了評估工作。估值日期屬程序性質，而非司法性質：價值以程序中首次釐定之日為準，並可進行更新，因此評估師自身的報告可能決定後續所有程序的估值日期。§ 第 12(5) 條針對住宅的特別規定，在市場價值與土地及建築成本總和最常出現差異的情形——即業主自住住宅—— 中，以後者取代市場價值，而針對附建物業的一般規則則採用兩者中較高的基準。此外，§§ 15–16 所列的百分比屬法定加成項目，各有其下限與上限，須與其計算基礎的價值分開申報。

核實說明 — 上述條文摘自自 2025 年 1 月 1 日起生效的愛沙尼亞語彙合文本（RT-I，2024 年 12 月 4 日，第 10 號），取自 Riigi Teataja 公開 API 取得，並參照由 Riigi Teataja 發布的英文譯本（彙編編號 523122024011）；以愛沙尼亞文文本為最終依據。《KASVS》的廢止已於《KAHOS》的原始頒布文本（RT I，2018 年 6 月 29 日，第 1 號），§ 48 中得到核實。所有引用的段落均逐字摘錄自上述文本。未查閱任何適用該法的法院判決；針對此議題亦未進行判例法檢索，且未見任何 2024–2026 年間的判決報導。

來源 — Estonian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《基於公共利益取得不動產法》(KAHOS)，全文見 RT I，2024 年 12 月 4 日，第 10 頁；英文譯本《公共利益不動產徵收法》，《Riigi 公報, `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

拉脫維亞——依據特定法律進行的徵收，以及強制徵收的土地使用費遭宣告違憲

該法規。 為公共需求而處分財產之事宜，受《*Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums*》規範——即《關於處分公共需求所需不動產之法律》——該法於 2010 年 10 月 14 日通過，並自 2011 年 1 月 1 日起生效；此處刊載的彙編版本已納入 2016 年 4 月 14 日、2022 年 3 月 31 日及 2025 年 2 月 13 日的修正法律。其架構獨具特色：收購機構須首先尋求自願協議，若未能達成協議，則「僅在特殊情況下且須支付公平補償並依據特定法律」方可徵收該財產（第 4 條及第 5 條）——即塞伊馬針對該特定財產所通過的單獨法案。

該法令。 第 21 條以一句話闡明如下：“Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko ā 財產，該財產即為 īērtīņa iepriekšējam mantiskajam stā

財產” — 前所有權人應獲定一項補償，以確保其財務狀況等同於其先前之財務狀況。第 22 條第 1 項規定補償內容如下：補償金由不動產的市場價值（*tirgus vērtība*）以及因處分所造成之所有權人損失的補償組成——若僅處分部分產權，則包括因處分部分產權所導致之使用損失補償。若該不動產為所有權人唯一的居住空間，且於通知寄發當日仍實際居住其中，該機構應將補償金額提高至市價的百分之五（第 22 條第 4 項）。該機構承諾以實物方式彌補的損失——即自費興建工程結構或通訊設施——不納入補償範圍（第 24 條）。

日期。 市場價值係「依據截至查核當日，該不動產已依照法律及法規之規定開始使用之狀況」而確定（第 22 條第 2 款）— 所謂「*apsekošanas diena*」（查核日），即同時構成價值基準日 及使用基準日。此規則在法庭上具有約束力：根據第 27(3) 條，法院應以查核日當日之不動產狀況為依據，並以相關機構確定補償金額之當日為基準日來釐定補償金額。

由誰進行評估。 需要該不動產之機構應「參酌經認證之不動產估價師所作之估價」（*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*）以及所造成之損失（第 20 條第 1 項）；針對未開發土地，若金額不超過一個最低月薪，則適用「微不足道」例外，允許以該地區平均價值替代（第 20(1^1) 條）。第 23(2) 條規定評估必須涵蓋的項目，包括盈利能力及— 第 23(2)(5) 條 — 若業主已採取行動利用該等可能性，則須評估其建設及經濟利用的可能性。業主可依據《民事訴訟法》，於特定處分法生效後二十日內，向普通法院對該金額提出異議（第 27(1) 至 (2) 條）。

未被納入考量之處。 第 19(2) 條是該法案的疏漏：「Ja, veicot projektēšanas darbus … institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums” — 若該物業的價值因該機構自身設計工作而有所變動，則估值應依據於發送第 18 條通知當日該物業的實際狀況進行。透過將生效日期回溯至通知發出之日，即可排除該開發案的影響 。

部分徵收。 若僅需徵收部分土地，且剩餘部分因面積不足、負擔、地塊形狀或其他符合地方政府空間計畫之情事而無法使用，則該機構必須提議處分整塊土地，除非另有約定；此問題之爭議應提交法院裁決（第 6 條）。在部分處分的情況下，損失在任何情況下均包括 “不動產剩餘部分價值的減損”，以及因用途變更所產生的補償——通行權的喪失或新建通道的費用、負擔權的變更，以及空間規劃所施加的限制（第 25(2)(2) 條）。損失一般應依照《民法》（第 25(1) 條）予以確定。

憲法法院，2025 年 12 月 10 日判決，案號 2024-21-0103。 憲法法院在此期間最具影響力的財產估價裁決，並非源於財產轉讓法，而是源自相鄰制度——強制分割財產（*dalītais īpašums*）— 這是土地改革遺留的問題，即公寓大廈建於屬於他人的土地之上。2021 年針對《1937 年民法》生效法（*Spēkā stāšanās likums*）所做的修正，將原有的強制租賃改為法定土地使用權（*likumiskās zemes lietošanas tiesības*），該權利被構建為以建築物為受益人的物權地役權，其費用依第 38(2) 條第二句規定釐定：“根據 ā lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā” — 每年按土地使用之地籍價值的百分之四計算，且每年不得少於五十歐元；第 42(7) 條規定住宅建築物的年度增幅上限為百分之三十。地籍價值是透過大規模估價，由國家土地登記冊（地籍）以行政方式確定的價值；最接近的美國對應概念是「評估價值」。

該費用背後的估價基礎設施是本案的一部分。自 2025 年 1 月 1 日起，《地籍法》的過渡性規定（第 $43.^1$ 至第 $43.^3$ 款）要求針對每個地籍標的計算並登記兩項地籍價值：一項用於不動產物業稅之用；以及通用地籍價值，除其他用途外，亦用於法定土地使用費——該通用基準值上限為 2022 年 7 月 1 日平均價格水準的百分之八十，該價格係根據 2012 年至 2022 年間的市場交易數據推算得出。該費用以通用價值為計算基礎，稅款則以財政地籍價值為計算基礎，法院記錄了由此得出的計算

結果：在某位申請人的案例中，€的物業稅 1,353.15，而所收取的費用為€1,079.92；在另一宗案件中，稅款為€555.54，而費用為€210.32。土地所有者所收取的費用未能抵銷同一塊土地的稅款。

法院在判決主文中裁定，第 38(2) 條、第二句，以及第 42(7) 條，並——就其涉及法定土地使用關係之部分——《地籍法》之過渡性條款，以及內閣第 103 號規章第 40 及 42 點（2020 年 2 月 18 日第 103 號內閣法規 中關於地籍估價的第 40 及第 42 點，均與《憲法》第 105 條的第一及第三句（即財產條款）相抵觸，並自 2027 年 1 月 1 日起失效。該判決進一步裁定，塞伊馬必須於 2026 年 6 月 1 日前制定相關程序，使土地所有權人能就因 2025 年 1 月 1 日起所發生之基本權利遭受不當侵害（*atbilstīgs atlīdzinājums*）獲得適當補償，在法定使用費未能涵蓋該土地之財產稅、僅與之相等，或於繳納稅款後剩餘款項過於微薄之情況下。本判決為終局判決，並於宣判時即刻生效。此為法院針對此項土地使用權所作之第二項判決。2023 年 5 月 2 日的判決（案號第 2022-02-01 號）維持該權利本身（第 38(1) 條）有效，並宣告其 4% 的使用費（第 38(2) 條，連同第 42(1) 條）自 2024 年 7 月 1 日起無效；立法機關重新頒布了四％的費率，並設有五十歐元的最低限額，而這正是 2025 年被宣告無效的條文。2018 年 4 月 12 日的判決（案號 2017-17-01），該判決雖亦被法院援引，但並未被審閱。

拉脫維亞是歐盟的成員國，也是《歐洲人權公約》的締約國；賠償金額仍屬國內法範疇。

對估價師的啟示。根據《財產轉讓法》，該指示屬於等值指示——即市場價值加上損失，以查核日為基準，按已合法開始之用途進行估值，並透過第 19(2) 條之日期調整，剔除該機構自身設計所造成之影響，且剩餘部分之價值損失在部分徵用中構成一項明確之損失項目。2025 年 12 月的判決對估價實務的重要性在於另一層原因：當該價值被用以確定私人收入流時，該判決將行政評估價值——即地籍價值（以其新的兩位數形式呈現）——設有憲法所規定的下限。以低於市場價格水準為上限的通用地籍價值計算出的 4% 受監管回報率，經與同一土地經不同計算方式得出的財政價值所課徵之稅額相比較後，若淨剩餘價值過於微薄或為負值，則該回報率計算將不成立；自 2025 年 1 月 1 日起之期間應支付補償金。在「分割產權制度」下執業的估價師應預期，拉脫維亞國會（Saeima）被命令制定的收費基準、買斷實務及補償程序將持續實施至 2026 年，而被廢除的規範則將於 2027 年 1 月 1 日失效。

核實說明 — 已參閱拉脫維亞文文本中的法定條文，並參照國家語言中心於 `likumi.lv` 網站上發布的英文譯本（官方出版機構；整合截至 2025 年 2 月 13 日之所有修正案）；所引用的拉脫維亞文段落均為拉脫維亞原文之逐字轉錄。第 2024-21-0103 號案件之判決書係參閱拉脫維亞憲法法院 PDF 檔案（54 頁；判決主文及上述引述段落均為逐字轉錄）；本案元資料（立案、併案、開庭及判決日期）已參照法院案件頁面進行核對。2023 年 5 月 2 日針對案號 2022-02-01 之判決，其判決主文係參閱法院提供的拉脫維亞文 PDF 檔案（存檔副本）。本部門並未閱讀 2018 年的判決，僅依據法院自身引述之內容，確認該判決之存在。

來源 — Latvian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv)；憲法法院 2025 年 12 月 10 日對 ā 第 2024-21-0103 號案件之判決 (satv.tiesa.gov.lv), `https://likumi.lv/ta/id/220517`

立陶宛——強制性估值，且使用狀況於起始日凍結

相關法規。 為公共需求徵用土地（*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*）係依據《土地法》（*Žemės įstatymas*）第八章——第 45 至 48 條——，1994 年 4 月 26 日第 I-446 號，並經 2022 年 6 月 30 日第 XIV-1311 號法律 2022 年 6 月 30 日頒布的第 XIV-1311 號法律全文重述，並自 2023 年 1 月 4 日起生效；此處刊載的彙編版本為自 2026 年 8 月 1 日起生效之版本，其中包含由 2023 年 6 月 29 日第 XIV-2114 號法律第 XIV-2114 號法及 2025 年 12 月 18 日第 XV-704 號法所作之修訂。其上為《民法典》第 4.100 條 （經 2000 年第 VIII-1864 號法核准）：財產僅得基於公共需求「tik išimtiniais atvejais ir tikįstatymųnustatyta tvarka」— 僅在例外情況下，且僅得依照法律規定的程序 — 並應以「pinigais to daikto (turto) rinkos kaina” — 以現金支付，金額為該財產的市場價格 — 或經當事人協議，以轉讓其他財產方式補償；所有關於合法性、價值及損失的爭議，均由法院裁決（第 4.100 條第 (2) 至 (3) 款）。

由誰決定、由誰評估。 該程序由 *Nacionalinė žemės tarnyba*（國家土地服務局）負責管理——該局現隸屬於環境部。申請徵收的國家機關或市議會必須證明具體的公共需求客觀存在，且若無該特定地塊則無法滿足此需求，並須附有依照政府規定方式進行的成本效益分析（第 46 條第 1 款）；國家土地服務局局長負責決定是否啟動該程序（第 46 條第 (1) 款），並作出徵收土地的決定。估值工作本身由對徵用有興趣的機構委託並支付費用，並依據《財產及企業強制估值法》（*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas* ）作為強制估值進行，其估值方法應依照規範財產及企業估值的法律規定選定（第 47 條第 1 項）所規定的立法選定。估值報告的有效期為十二個月；若徵收計畫未於該期間內獲批准，則該報告必須進行更新。

該措施。 第 47(1) 條開頭載明以下標準：「žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžemę… pinigais pagal rinkos vertę」——所有權人及（或）其他使用人必須獲得公正根據市場價值以現金獲得公正補償——或，經所有者書面同意，以授予一塊與被徵用地塊毗鄰的國有地塊作為補償，其價值應等於或低於被徵用地塊，若價值有差額則以現金支付（第 47 條第 4 款）。此外，以下項目亦應以現金補償：植栽、林地及林木蓄積量的價值、未獲收成的產量，以及投入農業生產與林業培育的資金，以及所有權人或使用者因徵用所產生的其他損失，包括與該地塊上商業活動終止或受限相關的損失。若地塊上建有住宅建築，該住宅的補償金額須透過強制性估價計算，並採用根據估價法規選定的 至少兩種估價方法，且業主將獲得較高價值的補償（第 47 條第 1 款，2023 年修訂版）。

日期及用途已凍結。 第 47(1) 條 規定於程序開始時土地的相關狀態：「Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , naudojimo bū dą , nustatytus iki juridinio fakto apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje” — 被徵用的地塊之市場價值，係依據在不動產登記處資訊系統中，關於徵用程序已啟動之法律事實登錄前所載明之主要土地使用目的及使用方式而確定。隨後將於該程序進行期間進行估值，而在其餘情況下，計算時必須考量土地價值圖中同一價值區塊內的價格變動，該變動係依據自核准載明公共需求之區域規劃文件之日起至編製估值報告期間所完成之交易所反映之價格變動。

若未能達成協議。 若未就徵用及補償達成協議，則視為存在爭議，且相關機構必須於六十日內向法院提出申請——且須先將該決定中載明的補償金轉入公證人、銀行或其他信貸機構的託管帳戶（第 47 條第 5 項）。若該機構未能證明使用之緊急性、未編製估價報告，或未將款項存入，法院將拒絕准許將該地塊登記於國家名下並開始使用（第 47 條第 6 項）；經准許後，所有權人即成為已存入款項的所有權人（第 47 條第 7 項），法院隨後就實體爭議進行審理，並得裁定不同的價值及損失金額；在此情況下，結算應依照法院判決的條款進行（第 47 條第 8 項）。關於徵收計畫之擬定與核准，以及補償金額之爭議，應由該地塊所在地之普通管轄權地區法院（*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*）審理（第 46 條第 9 項）。

部分徵收。 若在分割一宗地塊後，未被徵收的剩餘部分面積不超過 0.04 公頃（其他用途），或 0.1 公頃（農業或林業用途），或該剩餘部分因所施加的特殊土地使用條件，而無法依照其主要土地使用目的及方式加以利用時，該剩餘部分應依業主於計畫提案期結束前提出之請求，與被徵收地塊一併規劃為單一地塊——亦即與其一併徵收。若剩餘地塊毗鄰同一所有人的另一地塊，則此規定不適用（第 46 條第 (10) 項）。除此之外，第 47 條第 (1) 項所列的一般損失條款將適用於地塊分割所產生的後果；法律規定不得將地塊增值部分與剩餘地塊進行抵銷。

立陶宛是歐盟的成員國，也是《歐洲人權公約》的締約國；賠償金額仍屬國內法範疇。

對估價師的啟示。有三項特徵形塑了這項委託。該項估值屬受監管行為：依據《估值法》規定，此為強制性估值，由收購機構委託進行，有效期為十二個月；就住宅而言，須採用規定的「雙方法比

較」方式，且結果須對業主有利。土地用途雖已凍結，但價格並非如此：價值是根據土地使用目的及方式，以該程序登記前的現況為準；然而，同一段落同時規定，自基礎規劃文件獲批以來，價值區的價格波動須納入考量——分類基準於早期確立，價格水準則於後期確定。此外，保證金機制意味著徵收決定中的金額須在法庭訴訟開始前先行支付；而區域法院的實體審理階段，則是聽取不同估價意見之時。

核實說明 — 上述條文摘自立陶宛議會（Seimas）法律文件入口網站（`e-seimas.lrs.lt`）所發布的立陶宛語彙合文本：《土地法》為自 2026 年 8 月 1 日起生效的版本，而《民法典》則為自 2026 年 7 月 31 日起生效的版本。所有引述段落均為該等文本的逐字引用。《財產與企業強制估價法》之引用，係基於《土地法》正文中的交叉引用（經第 XV-704 號法律第 XV-704 號法律修正之版本）；其條文未另行檢索。未發現 2024 至 2026 年間任何適用第 45 至 48 條或第 4.100 條的法院判決：未對 Lietuvos Aukščiausasis Teismas 及各地區法院的判例法均未進行全面檢索，亦未見相關判決報導。

來源 — Lithuanian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446，suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt)；《立陶宛共和國民法典》，第 4.100 至 4.103 條，`https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

希臘——全額賠償，法庭日期為

憲法條文。 《憲法》第 17 條（*Syntagma* ，依據 2019 年 11 月 25 日決議編纂，刊載於政府公報——《*Efimerida tis Kyverniseos*， FEK — A' 211，2019 年 12 月 24 日）以原文闡明該措施、日期及管轄法院。第 2 段：除經正當證明符合公共利益，且於法律規定之時間及方式下，並須事先給予相當於被徵收財產於 法院就補償之暫定裁定 進行聽證時所具價值之 全額補償 （*pliris apozimiosi* ）外，任何人不得被剝奪財產。若直接申請最終裁定，則以該聽證會時的價值為準；若最終裁定聽證會在臨時裁定聽證會後一年以上舉行，則以最終聽證會時的價值為準。第 3 段規定不予考慮的狀況 ：任何在徵收法案公布後，且「純粹因該法案所致」（*kai mono exaitias tis* ）的徵收財產價值變動，不予考量。第 4 款規定管轄權（「補償金額由有管轄權之法院裁定」，*i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria* ），將預先支付定為接管財產的條件，規定須於裁定後十八個月內支付，否則徵用將自動失效，並豁免該補償金本身應繳納的任何稅款、扣減或費用。

該法典。 該法令為第 2882/2001 號法律，即《不動產強制徵收法典》（*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton*）— ‹‹不動產強制徵收法›› ——經該法第一條批准並刊載於《希臘官方公報》（FEK A）' 17，2001 年 2 月 6 日。該法曾多次修訂；與估價相關之修訂係由第 4070/2012 號法律 （FEK A' 82 號，2012 年 4 月 10 日），本部門已於公報文本中查閱該法第 128 條及第 129 條。希臘未發布免費的官方彙編版本，因此現行條文必須從公報中彙整而成。

措施、日期及方法。 第 13 條第 1 款遵循《憲法》規定：補償必須是全額的（*pliris* ），且須與被徵收財產於法院就臨時確定補償金額進行聽證時，或於直接申請最終確定補償金額時，該聽證會當下的價值相符。該同款隨後闡明證據標準：作為估算價值的依據，應考量 毗鄰且類似之不動產（*parakeimena kai omoeidi akinita* ）於關鍵時點的價值，以及被徵收不動產的 收益（*prosodos* ）。此即希臘實務中「比較單元價值法」的法定依據：法院依據鄰近同類不動產的證據，為被徵收不動產確定單元價值，並將收入作為次要指標。

未被納入考量之事項。‹‹ ›› 第 13 條第 2 款，在法典層級重申了憲法上的不予考量：被徵收不動產在徵收公告發布後，且僅因該公告所導致之價值變動，不予考量；同理，依據第 3 條規定，於徵收公告發布後，業主對該不動產所為之行為所產生之增值，且僅因該公告所致者，亦不予考量。第 4070/2012 號法律第 128 條第 1 款增訂了另一項規定：同樣地，亦不考慮在都市更新區（*zoni astikis anaplasis*）設立後，或指定為未來都市規劃區之後所產生的任何價值變動。

部分徵收。《 》第 13 條第 4 款，經第 4070/2012 號法律第 128 條第 2 款取代：若財產之部分遭徵收，致使所有權人剩餘部分之價值相較於其主要 — 或可證明現存的次要 — 預定用途相比，其價值顯著降低，則決定補償金額的裁決，亦得針對剩餘部分 另行裁定一筆 補償金（*idiaiteri apozimiosi*），並與被徵收部分的補償金一併支付。法院應特別考量該不動產在徵收前後的狀況、其幾何特徵及經濟與商業利用價值的顯著惡化，以及一旦被徵收部分被分割後，剩餘部分是否必然會遭受損害 。除非業主已於行政預估程序中先行提出，否則不得就該部分提出獨立賠償請求（第 18 條第 6 款，經修正）。

由誰進行評估。 分為兩個階段，一個是行政階段，另一個是司法階段。在宣布徵收後，將由一個委員會（第 15 條）——由該地區的 *Ktimatiki Ypiresia* 負責人主持，成員包括一名公共財政官員及一名專家——負責估算被徵收財產的價值，以及根據第 13 條第 4 款規定應支付的任何獨立補償金。自第 4070/2012 號法律頒布以來，在具有重大經濟意義的徵收案件中，任何一方均可選擇替代或並行地，向獨立認證估價師（*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis* ）取得估價報告；該法規要求該報告須涵蓋被徵收不動產的全部價值、剩餘部分的價值減損，以及根據第 653/1977 號法律 所規定的毗鄰業主是否享有利益——該特別道路工程法規定，從工程中獲益的毗鄰業主可被徵收費用，此為《民法典》以外的增值機制 ，本部門尚未研讀該法。該估價對任何法院均不具約束力。若未能達成協議，補償金額將由司法機關裁定：依據第 19 條第 1 款，有權作出臨時裁定的機關為被徵收土地（或其大部分）所屬地區的單獨法官初審法院（*monomeles protodikeio* ）；根據第 20 條第 1 款，有權作出 最終裁決的是該地區的上訴法院（*efeteio* ），須於一審判決送達後三十日內提起上訴；第 21 條允許在未懸而未決之臨時申請的情況下，直接向上訴法院提出最終裁決之申請。不得對臨時裁決提出上訴；根據第 22 條，最終裁決可提起撤銷上訴 （*anairesi* ）——由最高法院僅就法律錯誤進行審查，不涉及事實認定。

對估價師的啟示。希臘日期規則的特殊之處在於其指向的對象：並非聲明、通知或徵收行為，而是法庭——價值以聽證會當日為準，且當兩個階段的間隔超過一年時，由《憲法》決定以哪一場聽證會為準。因此，評估指示必須明確說明其所針對的是哪一場聽證會，而為臨時階段所編製的報告並不會自動適用於最終階段。證據標準被明文規定為須與關鍵時刻的毗鄰及同類不動產進行比較，因此可比物件的範圍在種類與地點上均受法律限制；且排除標準以徵收法案本身的公布為依據，其因果限制——且僅因該限制——發揮了其他情況下由「方案定義」所發揮的作用。在部分徵收的情況下，針對剩餘部分的單獨補償必須在行政階段提出，否則司法索賠將不被受理。

***StE* 1034/2025 —— 一項歷時三十四年後被撤銷的約束性裁決**。 國務委員會（*Symvoulio tis Epikrateias* ）在三十四年後，解除了一項自 1991 年起對科林斯海灘地產內陸地帶的束縛，而前灘本身仍屬公共領域。一項從未轉化為徵收的保留地權，是常見的估值難題 ——該土地既非被徵收，亦非自由持有——而希臘的解答是此種狀態無法無限期維持。

Source — *StE* 1034/2025，已報告（以希臘語宣讀）：`https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/`.

核實說明 — 該憲法條文摘自編纂版官方公報（FEK A' 211，2019 年 12 月 24 日，國家印刷局，`et.gr`）；第 2882/2001 號法律的原始公報文本（FEK A' 17, 2001 年 2 月 6 日）；以及第 4070/2012 號法律的修正案（刊載於 FEK A' 82, 2012 年 4 月 10 日），上述資料均取自 `et.gr` 下載 API。第 13、15、19、20、21 及 22 條係參照 2001 年文本，而 2012 年對第 13(2)、第 13(4) 條及第 15(6) 條的 2012 年文本替代版本；至於 2012 年之後對這些條文的修訂（如有），由於希臘未發布免費的官方彙編，因此尚未進行徹底核實。第 653/1977 號法律係根據經修正之第 15(6) 條所引述的內容，由第二手資料轉載而來。就判例而言，僅收錄上文提及的 *StE* 1034/2025 案，且該判例係透過新聞報導而非判決書正文獲悉。

來源 — Greek, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《希臘憲法》（FEK A' 211/24.12.2019）；N. 2882/2001，《不動產強制徵收法》（FEK A' 17/2001 年 2 月 6 日）；N. 4070/2012，第 128 至 131 條（《希臘政府公報》A 版' 82/2012 年 4 月 10 日），國家印刷局公報 PDF 檔案, `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

塞浦路斯——通知中的市場價值，由民事法院裁定

憲法條文。 《憲法》第 23 條 允許由共和國、市政當局，或依法獲授權的公法實體進行強制徵收（*anagkastiki apallotriosis* ），並於第 4(c) 款中將補償規則列為該權力本身的條件：僅「在預先以現金支付公正且合理的補償」（*dikaia kai eulogos apozimiosis* ）之後方可實施，且「若雙方有爭議，應由民事法院」（*politikon dikastirion* ）裁定補償金額。第 3 段將一項平行規則適用於限制與約束：任何實質上降低財產經濟價值的條件、限制或約束，均須給予公正補償，同樣地，若發生爭議，則由民事法院裁定。第 5 段增訂一項「回購條款」：被強制徵收的財產僅得用於徵收時所指定之目的，若該目的未能在三年內達成，徵收機關必須以徵收價格將該財產回售予原所有權人。第 11 段賦予每位利害關係人向法院尋求救濟的權利，該救濟具有暫停徵收程序的效力，並規定了上訴程序。

該法規。 第 23(4)(a) 條所指的一般法律為第 15/1962 號法律，《1962 年強制徵收法》（*O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962*）——即《1962 年強制徵收 ——該法收錄於 CyLaw 上的彙編文本中，其中載有自 1983 年第 25 號法至 2014 年第 61(I) 號法的各項修正法律。第三部分規範補償事宜：徵收機關必須在徵收公告發布後十四個月內協商達成補償協議；若未能達成協議，則須立即提出其估算金額（第 8 條）；業主可接受該要約，且不影響日後司法裁決；惟須立即將該物業登記至該機關名下，並須於七十五日內向法院提起訴訟（第 8(2) 條）；若未能達成協議，該機關或任何利害關係人得向法院聲請裁定——並在適當情況下，分配——補償金額（第 9 條）。該「法院」於第 2 條中定義為具管轄權的地區法院（*Eparchiakon Dikastirion*）。該法未指定任何仲裁委員會或行政法庭：補償金額應透過協議或由民事法院裁定，此為第 23(4)(c) 條之規定。

評估規則。《 》第 10 條列出了 (*kanones*) 計算補償金的規則。規則 (a) 以一句話闡明了基準與日期：該物業的價值被視為其在 在公開市場上自願出售時所能獲得的金額 （*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosieuseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*）。其餘規則對該數值作出了限定；項目標籤採用該法令中希臘字母的拼寫方式—— *st*（stigma）是第六個字母數字，*z*（zeta）為第七個，*i*（iota）為第十個，*ib*（iota-beta）為第十二個，*id*（iota-delta）為第十四個——因此，空缺處標示的規則在此未予轉載：

(b) 徵收的強制性這一事實完全不予考慮——除非該徵收是係為採礦目的；

(c) 倘該物業已由徵收機關依據徵用法持有，則該機關持有期間所進行的工程、增建、開發或改良所進行的工程、增建、開發或改良均不予計入；

(d) 若該不動產對某項用途的特殊適宜性僅能透過行使法定權力得以實現，或除特定買方的特殊需求或徵收機關的徵收機關之需求；

(e) 任何因特定用途所致之價值增長，若該用途可能受到法院限制，或屬違法或有害健康者，均不予計入；

(st) 僅徵收財產部分時，須考量因該徵收而導致業主所持有的其他財產價值（連同被徵收部分）所產生的任何 增減 ——此為一項雙向規則，根據該規則，保留土地的增值 將予以抵銷，其貶值獲得補償；

(z) 業主因被徵收部分與其持有的其他財產分離 (*diachorismos*) 而遭受的損失亦須予以計算；

(i) 倘若該財產原本——且若非因徵收本會繼續用於某種並無普遍需求或市場之用途，則補償金額，若確有誠意於他處恢復原狀，可依據等效恢復之合理成本進行評估 — 以更換無市場、特殊用途財產並以等效設施取代的成本作為補償，此即此類財產之成本法對應方式；

(ib) 若該處曾經營業務、貿易或專業活動，因喪失占有權而直接遭受之損失應將其納入考量；

(id) 賠償金自徵收通知公告之日起至支付之日止，按年利率百分之三計收單利；至付款期間，按年利率百分之三計收單利；至於在 2014 年修正案（第 61(I)/2014 號法律）頒布前發布之通知，則維持原先百分之九之利率直至該修正案生效為止。

結語規定，就部分徵收規則 (st) 及 (z) 而言，應將徵收通知發布時已存在的事實納入考量——該日期與規則 (a) 所指之日期相同。該條文並未包含任何概括性條款，不將可歸因於徵收機關基礎計畫本身的價值予以考量；在引述的規則中，僅有 (c)（徵用期間的工程）及 (d)（特殊適宜性）涉及源自計畫的價值，且各自僅限於其所載明的情況。

最高憲法法院，克里斯托杜洛斯・卡米奧蒂斯有限公司訴 塞浦路斯共和國（教育與文化部），針對行政法院第 5/16 號及 104/19 號判決提出的上訴，2025 年 5 月 12 日。 該公司位於利馬索爾的物業——即 REGAL 電影院所在地，連同毗鄰的受保護建築——於 2009 年 5 月 22 日成為徵收通知的標的，並於 2009 年 12 月 11 日頒布的徵收令，旨在將該處用作塞浦路斯理工大學的文化中心。該公司針對該命令於 2010 年提出的上訴，在 2016 年當局依據第 15/1962 號法律第 7 條撤銷該命令時，該上訴仍懸而未決，該撤銷決定已於 2016 年 7 月 1 日的《官方公報》上公布。行政法院隨後以訴訟已終止為由駁回該上訴，裁定該公司未能證明存在足以構成繼續訴訟理由的殘餘損害（*kataloipo zimias*），並判令其承擔訴訟費用。

最高憲法法院（*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*）以過渡性二審管轄權審理此案時，經多數意見（卡利格魯法官，桑蒂斯法官附議；奧伊科諾穆法官持異議）撤銷了該判決。多數意見採納 — 援引 *Michaelides* 訴總 檢察長案 (1984) 3 CLR 1956）全院合議庭判決、希臘國務委員會之判例，以及斯特拉斯堡法院之見解——認定自徵收通知發出之日起，直至徵收令於撤銷前仍然有效期間，該財產之享有與利用均受法律規定之限制：在徵收令生效期間，所有權人不得處分或設定該不動產的擔保，亦不得在該不動產上進行工程。因此，在徵收令撤銷後，針對持續進行撤銷程序的特殊合法利益仍然存在，該利益體現為針對上述限制（為期七年）所獲得的司法保護————連同訴訟費用問題；若最終裁定撤銷，是否應予補償以及補償金額多少，則依據《憲法》第 146(6) 條，應由民事法院裁決，該條規定：因經訴願撤銷之行為而受損害之人，有權請求由法院裁定之公正且公平之補償。法院裁定該訴訟應於行政法院繼續進行，但由不同組成之合議庭審理。法院亦准許針對中間裁定駁回證據申請所提出之附帶上訴（案號 5/16），並裁定申訴人得提出證據以支持基於事實錯誤或未盡調查義務之撤銷事由。持異見的法官則認為，應要求該公司至少證明存在表面證據的殘餘損害，並警告切勿僅因單純的限制而承認可獲賠償的損害 *per se*。

對估價師的啟示。該裁決並未確定任何賠償金額；其所釐清的是，即使徵收已被撤銷，仍可能產生估價委託。該委託的標的並非該不動產本身，而是相關限制：即因一項看似合法的命令在七年期間內阻止了出售、設定擔保及工程施工所導致的損失。這屬於應由民事法院裁決的損害賠償問題，其金額計算——即在特定期間內因財產最終仍由業主保留而導致的使用價值及市場流通性減損——更接近租賃權及「損害影響」領域的實務（「損害影響」係指對土地所有權人保留之土地價值下跌所給予的補償；在美國，則稱為「分離損害賠償」或「剩餘權損害賠償」），而非第 10(a) 條所規定的「公開市場規則」。

上訴法院，塞浦路斯銀行股份有限公司訴 土地與測量局局長（帕福斯）及其他人，民事上訴案第 285/2018 號，2024 年 6 月 20 日。 上訴法院全體法官一致裁定（*Efeteio*，民事管轄權：Kitsios、Ampizas 及 Toumazi 法官）認定《不動產（轉讓與抵押）法》第 9/1965 號 第五 B 部中關於「受困買方」的條文，係由第 139(I)/2015 號法 — 根據該條文，局長可將產權轉讓予已向賣方全額付款的買方，並撤銷或解除在買方合約存檔前已登記的抵押權 — 此舉並非對抵押權人財產權的第 23(3) 條所允許之限制，而是對其財產權的廢除；且鑒於根據第 23(4) 條，剝奪財產權僅得透過強制徵收並給予公正且公平之補償方屬正當，而該法並未規定此類補償（將抵押權轉移至賣方另一處不動產之可能性亦不符此要件），故該等規定屬違憲。立法機關隨後頒布第 110(I)/2025 號法律（《官方公報》第一部分（I），第 5045 號，2025 年 7 月 4 日），其序言援引了第 285/2018 號

民事上訴案及其裁決要旨，並重新制定了一項針對「受困買方」的程序，旨在平衡買方、賣方及抵押權人的憲法權利。

核實說明 — 《憲法》及第 15/1962 號法律之條文係參照塞浦路斯律師公會法律資料庫 CyLaw 所發佈的希臘文彙編文本查閱；；由於未查閱官方公報文本，因此法條引述皆依據該彙編版本（已記錄對第 61(I)/2014 號法律的修訂）。兩項判決均於 CyLaw 報告中全文查閱：卡爾米奧蒂斯案判決見於最高憲法法院資料庫，塞浦路斯銀行案判決則見於上訴法院資料庫。第 110(I)/2025 號法律則參照 CyLaw 重新發布的公報 PDF 檔案查閱。希臘語條文及判決要旨的英文譯文均由本部門自行翻譯。未查獲 2024 至 2026 年間依據第 10 條裁定賠償金額之判決。

來源 — Greek, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《*1962* 年強制徵收法》（N. 15/1962），彙編文本及所引判決，CyLaw (全塞浦路斯律師公會), `http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

馬耳他——該條例已廢除，委員會仍予保留

首先進行一項更正。 長期以來作為馬耳他強制徵收依據的《土地徵收（公共目的）條例（第 88 章，自 1935 年起生效），已不再是適用的法律。官方入口網站記載其為「已廢除；惟請參閱 2017 年第 XVII 號法案第 84 條」，自 2017 年 4 月 25 日 2017 年 4 月 25 日起生效。現行適用法為該法案：《**政府土地法**》（**馬耳他法律第 573 章**，即 2017 年第 XVII 號法案，經），該法規範為公共目的而徵收土地之事宜，延續土地仲裁委員會之運作，並將根據該條例所啟動之待決案件及尚未完成之徵收程序移交至該委員會。

憲法條文。 《《憲法》第 37 條第 (1) 款：任何形式的財產均不得被強制佔有，且對財產的任何權益或權利亦不得被強制取得，除非適用於該佔有或取得的法律另有規定—— *(a)* 「為支付適當補償」；*(b)* 確保任何主張此類補償的人士「有權向依法設立的獨立且公正的法院或審判機構」提出申訴，以裁定其對該財產的權益、任何補償的金額，以及該補償的支付；以及 *(c)* 確保有權就該裁決向上訴法院提出上訴。一項但書條款允許國會，在涉及國家利益的特殊情況下，透過法律訂定用以決定補償金額的標準——即相關因素及其他情況。

根據第 573 章《 》規定的程序，徵收程序始於土地管理局理事會主席發表聲明，指明該土地係為公共目的所需（第 38 條），並於《政府公報》及兩份報章上刊登。該聲明必須明確載明土地管理局願意支付的補償金額，並須附上依據本法編製的估價報告及地塊平面圖（第 39(2) 條）。對補償金額有異議的業主應向土地仲裁委員會提出申請；該申請必須載明申請人認為應得的補償金額，否則申請將被視為無效，且必須在公告發布後五年內提出，否則業主僅能獲得已存入的款項及利息（第 55 條）。該委員會由一名主席組成，該主席須現任或曾任法官職務，或現任治安法官職務，並由馬耳他總統任命；其審理案件時將由一組「*periti*」——即根據《Periti 法》（第 390 章）持有執業證書且具備至少七年執業經驗的估價師—— 組成的小組協助，該小組成員同樣由總統任命（第 56 條）；其審理程序適用《組織法》及《民事訴訟法》的相關規定。（第 390 章）所規定的持證估價師 () —— 且具備至少七年執業經驗者組成，該小組同樣由總統任命（第 56 條）；其程序適用《組織與民事訴訟法典》的規則。任何當事人若對委員會依據本法作出的決定感到不滿，可於二十日內向上訴法院（高等司法管轄權）提出上訴（第 74 條），此規定符合《憲法》第 37(1)(c) 條之規定。

評估規則。 第 61(1) 條，針對透過絕對購買方式進行的徵收，規定委員會應依照以下規則行事，以下引自彙編英文文本：*(a)* 「不得因徵收屬強制性質而給予任何補償」；*(b)* 「土地價值應—— 在符合下文規定之情況下——視為該土地若由自願賣方自願出售時所能獲得的金額」；及 *(c)* 「土地的價值即為該土地在《宣言》刊登期間內所具有的價值，該價值會根據《房屋（解除管制）條例》附表所公布的通脹指數，於各年度予以更新」（第 158 章），「且不考慮任何由主管當局進行的改善或工程」。若徵用僅涉及佔有及使用權，則徵用租金為該土地若由自願的業主在公開市場出租時，可預期的變現金額（第 61(2) 條）。委員會可自業主提交申請之日起，就最終補償金額加計年

利率八％的單利（第 61(3) 條），而任何超出押金的應付補償金，必須在確定後三個月內支付（第 62 條）。

部分徵用。 該法案透過限制可被徵用的範圍，而非採用分割補償公式，來規範部分徵用。若所有權人願意且有能力出售整棟房屋或其他建築物，則不得要求其僅出售其中一部分（第 46 條）。若剩餘部分面積少於二百二十平方公尺，或委員會認為剩餘部分將不再適於建築，則不得要求業主僅出售建築用地的一部分；在此類情況下，主管機關必須徵收整塊用地，除非業主擁有毗鄰土地且委員會另有聲明者除外（第 47 條）。此外，若剩餘部分面積少於一千一百二十四平方公尺，且業主未持有毗鄰土地，則不得要求業主轉讓超過該土地四分之三的任何部分（第 48 條）。未發現《第 573 章》中有任何條文賦予針對土地分割或對保留土地造成不利影響的獨立補償項目，亦未發現有關增值抵銷的規定。

舊有聲明。 針對依據該法案頒布前之聲明所徵收之土地，第 63 至 66 條規定了向同一委員會提出救濟之途徑：撤銷閒置逾十年的聲明，並就閒置期間支付物質及精神損害賠償；強制以該土地於《聲明》公告期間內的價值完成收購，並按第 158 章通脹指數進行調整，同時就過度延誤之情況，另行支付實質及精神損害賠償；以及，若根據舊條例發出「要約通知」且該通知遭異議，則由委員會根據經通脹指數調整後的聲明時點價值確定補償金額，其下限為「要約通知」所載金額，上限為業主所主張之金額（第 65(6) 條），並自《聲明》公布之日起按年利率百分之八計息（第 66 條）。

對估價師的啟示。馬耳他指引有三大特徵。其基礎是公開市場中自願賣方的金額，並明確排除強制因素，但其日期規範卻頗為特殊：價值以，並於付款時並非透過重新估價，而是依據指定的法定指數進行調整——因此，估價師的意見僅針對《聲明》日期，其後的一切皆為第 158 章附表所規定的算術計算。豁免範圍相當狹窄：僅限於由主管機關進行的改良或工程，範圍不比這更廣。且專家職能隸屬於審裁庭內部—— 委員會的專家（periti）直接協助裁決官——因此，私人估價報告僅作為當事人證據提交，而該機構本身已有其專屬的專家。

核實說明 — 《憲法》的文本取自司法部入口網站 `legislation.mt` 所發布的彙編 PDF 檔案（時間點為 2026 年 7 月 28 日，現行版本）；《政府土地法》的文本則取自彙編第 573 章的彙編 PDF 文件中查閱（時間點為 2023 年 9 月 19 日，現正生效，反映 2023 年第 212 號法律公告）；第 88 章的廢除條文則取自該章節在同一入口網站上的狀態紀錄。2017 年第 XVII 號法案的第 84 條（廢止條款）未出現在第 573 章的彙編 PDF 中，且未被單獨查閱。馬耳他法規以馬耳他語及英語發布；本次查閱全程均以英文文本為準。本次核實過程中，未從原始來源中查得土地仲裁委員會或上訴法院依據第 573 章作出的任何裁決，亦未查得 2024 至 2026 年間關於徵收補償的任何憲法判決；亦無相關報導。

來源 — 《馬爾他憲法》及《政府土地法》（第 573 章），英文彙編文本，馬爾他政府，`https://legislation.mt/eli/const/eng` 及 `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`；第 88 章現狀：`https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`。

波蘭——交易價格，以及持牌估價師

《物業管理法》第 134 條。 徵用補償應以該物業的估計 市值為依據 （*ustawa o gospodarce nieruchomościami* 1997 年 8 月 21 日第 134(1) 條）。在確定該價值時，應特別考量該不動產的類型、位置、使用方式、規劃用途、狀況，以及當前不動產市場的價格。

第 134 條第 (3) 項至第 (4) 項增訂了一項對所有權人有利的「替代用途」規則：價值應依據該不動產的現行用途來決定，除非與徵收目的相符的都市計畫分區標示會使該不動產價值增加，在此情況下，則以較高之數額為準。

波蘭規則有兩項特點值得關注。市場價值是參照可比物業的 成交價格來確定的，且明確不以要價為依據。而當相關類型的物業完全未出現在市場上時，且僅在此情況下，才會根據（*wartość odtworzeniowa*）所載的「替代價值」來進行評估，方法是將土地與其組成部分——建築物、設施、植栽及農作物——分開估值。

該估值由持牌物業估價師克里斯托弗·普拉特（*rzeczoznawca majątkowy*）負責，並以《物業估價報告》（*operat szacunkowy*）的形式提交，這是一份內容受法規規範的正式估值報告。

對估價師的啟示。排除要價是一項法規中明定的證據規則，且應與本期關於可比物件選定所彙整的資料一併視為法律問題（參見本期其他篇章關於印度與台灣的相關內容）：波蘭明確界定了哪些內容可被視為價格證據，從而將其他地區專業標準中交由估值師自行判斷的事項，從估值師的裁量權中剔除。

「重置價值」的次要地位同樣明確無誤。這並非三種方法中需要加以協調的一種，而是僅在市場未作規定時才可採用的備選方案——這正是針對協調問題所提出的立法解答，而 *Foundations* 部門則將此視為專業判斷的事項。

未經核實。波蘭的「*użytkowanie wieczyste*」——永久用益物權（用益物權係指民法中一項權利，即在不擁有財產所有權的情況下，使用他人財產並取得其收益；國有土地中的永久形式在功能上接近長期土地租賃，屬於以剩餘租期為估值基準的消耗性資產），這是一種國有土地上的定期權益，在結構上可與印尼的 *hak guna bangunan* 及剛果的 *concession perpétuelle* — 相類比，且已成為法定轉換為永久產權的對象。該部門尚未釐清當前立場，亦未就此提出報告。

來源 — Polish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：波蘭實務界對《財產管理法》第 134 條之評論, `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

NSA I OSK 18/22 — 一項提交給七名法官審理的問題。 2025 年 10 月 29 日，波蘭最高行政法院（Naczelny Są d Administracyjny）將一項問題提交予由七名法官組成的合議庭，該問題涉及依據《特別道路法》徵收之土地，若在 ZRID 日期時未獲地方規劃指定用途，應如何進行估價 。迄今尚未發布答覆。之所以報導此項移交裁決，是因為該問題是波蘭強制徵收制度的核心：當規劃未作規定時，*operat szacunkowy* 便無分區依據來估價，而實務上對於應假定為道路用途、周邊用途，抑或不作假定，意見不一。

NSA I OSK 760/22 — 該案中 *operat* 已預設其答覆。 依據 ZRID 程序徵用道路用地所支付的補償金遭撤銷，原因在於估價師僅憑平均單價便推斷道路劃定導致地價下跌 — 125.87 zł 每公頃的服務用地價格為每平方米 125.87 z，而道路用地則為 43.18 —— 卻從未同時依據這兩種用途對該地塊進行估價。可比案例雖按面積與價格列出，但未附任何描述，以致無法依據《物業管理法》第 4(16) 條驗證其相似性。法院重申，補償金額應以市價為準，既不就喪失的「投資潛力」給予任何補償，亦不就剩餘地權的減損給予任何補償。

NSA I OSK 358/23 — 該條款必須載於報告之中。 2020 年 2 月的一份 *operat* 無法支持在十二個月後仍支付補償金，因為第 156 條第 4 款所要求的貨幣確認必須與支持該確認的分析一併載於報告之中。僅以「確認時效條款」為標題的獨立信函並不足夠。在波蘭，評估報告具有法定有效期，而延長有效期屬於估值行為，而非行政行為。

Source — NSA I OSK 18/22，官方資料庫（波蘭文版本）：`https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A`；NSA I OSK 760/22，CBOSA（官方，波蘭文）：`https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F`；NSA I OSK 358/23，CBOSA（波蘭語）：`https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68`.

捷克——兩者中較高的價格

第 184/2006 號法律彙編 徵收事宜由第 184/2006 號法律（Sb.）（Sb.，即《*Sbírka zákonů*》，捷克法律彙編）：徵收僅限於法定目的，且須支付補償金，目前補償金額定為 *cena obvyklá* — 即通常的、也就是市場價格。該定義並非載於徵收法本身，而是載於 § 第 151/1997 號法律第 2 條

(Sb.) 關於財產估價的規定，徵收法註腳 7 即援引此條文：該價格係指在估值日當天，於國內國內一般商業交易中可達成的價格，該價格須考量所有可能影響價格的因素，但 不包括非比尋常的市場狀況、當事人間的個人關係，以及特殊情感價值（*zvláštní obliba* — 特殊情感價值 ，即所有權人的個人或情感依戀）。

這項獨特的規定涉及後續的處理方式。根據《§》第 10(4) 條，將得出兩個數值 ——「*cena obvyklá*」與「*cena zjištěná*」，即依據第 441/2013 號法令 計算出的行政定價—— 並以 兩者中較高者作為補償金額。根據 § 第 10(5) 條，財產應依據其於徵收申請當日的實際狀態進行估價，不考慮與徵收目的相關的增值或貶值。根據 § 20(1) 之規定，用於確定補償金額的專家報告，若業主於接獲程序啟動通知後三十日內向徵收機關提交其委託編製之報告，則以該報告為準；否則則以徵收方委託編製之報告為準。實務評論中提及一項主張，即在釐定通常價格時，可將因規劃文件變更而產生的預期增值納入考量；此主張尚未經任何判決驗證，且與 § 10(5) 規定存在矛盾。

對估價師的啟示。捷克共和國 透過推定而非酌情裁量，以有利於業主的方式解決價值上的不確定性：補償金額保證為市場價格與行政定價中的較高者。

擔保的方向正是其獨特之處：在此，行政數值的作用是作為補償的下限，而非應被取代的預設值。業主的處境不會比行政計算結果更差，若市場表現較佳，其處境甚至可能更好。

來源 — Czech, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 184/2006 號法律（Sb.）及第 151/1997 號法律（Sb.），彙編版（zakonyprolidi.cz），
`https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`

匈牙利——必須說明理由

2007 年第 CXXIII 號法案。 徵收須給予全額、即時且無條件的補償。補償金額依據事先取得之法醫專家意見書 確定，該專家由徵收機關指派。該意見書必須依照單獨法規所規定的結構及資料內容編製，並須載明 審議方法及所採納的考量標準。針對行政異議，*törvényszék* —— 即該不動產所在地之地區法院 —— 具有管轄權，並須於兩個月內就法律依據作出臨時判決；若需委任鑑識專家，則須於專家意見書提交後一個月內作出裁決。

對估價師的啟示。展示審議方法的義務實質上是將其他地區法院非正式堅持的原則予以成文規範（參見本期其他篇章中關於摩洛哥、杜拜及約旦的相關內容）。匈牙利則透過規定報告的形式來達成相同目的。若結論未附上論證過程，不僅難以令人信服，更屬違反規定。

來源 — Hungarian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：2007 年關於徵收的第 CXXIII 號法案，彙編文本 (net.jogtar.hu),
`https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

羅馬尼亞與摩爾多瓦

羅馬尼亞：第 255/2010 號法律。 徵收方的收購報價係依據一份參照公證估值表編製的估值報告而確定（*grile notariale* —— 公證實務中採用的標準化不動產價值表）所編製的估值報告（第 255/2010 號法第 5(1) 條及第 11(8) 至 (9) 條）。根據第 33/1994 號法律第 26(2) 條 ，市場證據將於司法階段納入考量，而最高上訴法院（ÎCCJ；在），僅審查法律錯誤，不審查事實），透過預先裁決（HP）第 78/2021 號決定 （M. Of. — *Monitorul Oficial* ，羅馬尼亞官方公報 — 1185/15.12.2021），要求法院須綜合考量兩者。憲法法院（CCR）依據第 482/2024 號決定 （2024 年 10 月 17 日；官方公報第 186 號/2025 年 3 月 4 日），宣告第 11 條第 6 項[1] 、第 11 條第 6 項[3] 以及第 11 條第 6 項[8] –(6[10]) 違憲；該等條文已於 2025 年 4 月 18 日失效。根據第 22 條第 7 項規定，賠償金額不得低於徵收方的報價，亦不得高於索賠金額。估價師必須是 ANEVAR 的會員——法條中使用的是舊名稱；該機構現稱為「羅馬尼亞授權估價師全國協會」（Asociaţ ia Naţ ională a Evaluatorilor Autorizaţ i din Româ nia），即全國授權估價師協會。不滿的業主可單獨就

金額向法院提出異議，並可因此免繳訴訟費用（第 23 條第 1 款）；該項豁免不適用於所有權爭議（第 23 條第 2 款）。

對估價師的啟示。該系統依循兩套不同的證據基礎依序運作：一套是依據公證評價表所制定的行政要約，另一套則是司法階段，其中必須將市場證據與行政要約一併權衡。第 22 條第 7 款所規定的範圍 ——不得低於要約金額，亦不得高於索賠金額——使所主張的金額本身即構成一項估價決定。而免收費用之規定，則消除了就金額進行檢證所面臨的財務阻礙。

來源 — Romanian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 255/2010 號法律，彙編文本（legislatie.just.ro，官方入口網站；透過 Wayback 存檔的副本），
http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540

摩爾多瓦。 為公共利益而進行的徵收，受 1999 年第 488-XIV 號法律規範。本部門已查明該法條，但尚未進行審查，亦未提供進一步報告。

斯洛維尼亞——指定用途及實物補償

依據《ZUreP-3》規定的補償。 適用法規為《ZUreP-3》，即《空間管理法》（Ur. l. RS — 《斯洛維尼亞共和國公報》（斯洛維尼亞官方公報）— 199/2021）。根據該法第 216 條，所有權人有權獲得適當補償 或等值的替代財產。補償包括被徵收財產的價值、損害賠償金以及與徵收相關的其他費用（第 216 條第 2 款）；第 216 條第 (3) 款所列的損害項目包括：附屬建築物、農業或林地中遭毀損或減產的作物、於該財產上經營之事業的收入減少，以及對已登記事業造成的其他損害。若提供替代財產——針對住宅，以及作為專業或農業活動基本資產之財產，除非所有權人要求以金錢補償—— 第 218 條第 2 項另增列附帶費用：搬遷費用、搬遷期間的利潤損失，以及剩餘財產價值的任何減損。「根據實際用途」的價值計算公式加上附帶費用，雖仍在評注中重複提及，但此為已廢止的 2002 年《ZUreP-1》（第 105(2) 條）所採用的計算方式；該公式未見於《ZUreP-3》。

在該日期，第 327 條——一項過渡性規定，有效期直至估值方法頒布為止——將估值數據 錨定於徵收程序的 啟動之日。該不動產應以該日之指定用途（*namenska raba* ）為評估基準，且若徵收係基於國家空間實施法令，則應以該法令生效 前之指定用途為準 —— 該計畫本身之分區變更不予計入。該法並未規定任何將賠償金額與判決日期掛鉤的法定機制。另有另一種以兩個日期為基準的計算方式廣為流傳——估值以業主能夠確切確認所有權已喪失或將喪失之時為基準，通常為實際接管該物之日，隨後按通脹率調整（更新）至判決日——但此為判例法解釋，據執業人士所述；目前尚未經核實任何相關判決。估值工作由經認證的估價師（*pooblaščeni ocenjevalci* ）或法院宣誓的估價師（*sodni cenilci* ）依據第 49 條規定，採用專業估值標準進行。

對估價師的啟示。法定基準點設定得較早—— 即程序啟動之日——而所列舉的損害項目，使斯洛維尼亞的指示成為一項損害賠償指示，其中財產的價值（以其指定用途為準，且不受該計畫自身規劃法案的限制）即為其中一項。若存在實物替代財產，則賠償標的可改為兩項財產之間的等值交換，而非一筆金錢。

來源 — Slovene, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《空間規劃法》（ZUreP-3），官方公報 RS 199/2021，依頒布版本；後續修正未經核對（uradni-list.si），
https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971

保加利亞

為國家及市政需求而進行的徵收。 其憲法依據為《憲法》第 17 條第 5 項：財產僅得基於法律規定，且僅在國家或市政需求無法以其他任何方式滿足之情況下，並在事先給予等值補償的前提下，方可予以徵收。

來源 — Bulgarian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《保加利亞共和國憲法》，第 17 條第 5 款，彙編文本, https://lex.bg/laws/ldoc/521957377

以下所述的法定細節係依據實務工作者的評論所載；由於在付印時無法取得相關法案，故尚未據此進行核實。行政機關——就市級徵收而言，即市長——會委託持牌房地產估價師進行市場估價，以確定相當的金錢補償。評估時將考量被徵收不動產在詳細開發計畫——即規定允許用途的地塊級規劃文件——生效前的用途劃定，以及位於被徵收不動產鄰近區域、且具有類似特徵之不動產的市場價格。當事人可提出全面司法審查，包括對補償金額提出異議，且若該金額與該物業的實際市場價值不符，法院得予以更正。

對估價師的啟示。保加利亞要求 在徵收前支付補償。而要求參照詳細開發計畫生效 前已獲核定的土地用途進行估價，這是一項法定「計畫忽略規則」— 該方案即為徵用背後的公共項目，其對價值的影響在估價時不予考量，此即美國實務所稱的「項目影響」或「項目範圍」規則 — 此問題透過立法指示而非解讀公共目的為何來解決（參見本期其他文章中關於新南威爾斯州 *Goldmate* 的論述）。

斯洛伐克——一般價值，以及裁決的下限

第 282/2015 Z. z. 號法案 徵收事宜由 2015 年 9 月 22 日頒布的第 282/2015 Z. z. 號法案（Z. z.，*Zbierka zákonov*，斯洛伐克法律彙編）規範： *Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení vlastní ckeho prá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch á konov* — 關於徵收土地及建築物、強制限制其所有權，以及修訂特定法律之法案。所載文本為自 2025 年 4 月 1 日起生效之彙編版本，刊載於官方 Slov-Lex 入口網站，該網站將其彙編文件標示為具有法律約束力。徵收僅限於必要範圍內，且須基於公共利益、為法律所規定的目的，並給予適當補償（*primeraná náhrada*），且僅在該目的無法透過協議或其他方式達成時方可進行（§ 2(1)）。

該措施。 根據 § 4(1) 之規定，遭徵收之所有權人（*vyvlastnený* ）有權獲得以金錢形式支付之適當補償；根據 § 4(2) 之規定，若情況允許且所有權人同意，以分配替代地塊或替代建築物 作為補償，其優先於金錢補償。其依據載於 § 4(3)：“Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” — 確定補償的依據是土地、建築物或地役權所對應之權利的一般價值（*všeobecná hodnota* ），該價值須依據不早於兩年的專家意見（*znalecký posudok* ）確定；且補償金額不得低於如此確定的一般價值。補償金亦包含因徵收而合理產生的費用（§ 4(6)–(7)）：動產或農作物的遷移、住所、總部或營業場所的變更、技術基礎設施的遷移，以及法院、行政及公證費用。

由誰進行評估，以及爭議應提交至何處。 估值工作由 *znalec* 負責——該人士為經宣誓的專家，並已列入根據第 382/2004 Z. z. 號法案 所編製之專家、口譯員及翻譯員名冊登記之宣誓專家所負責的任務 — 而關於一般價值的專家意見書必須隨同徵收申請一併提交（§ 9(2)(f)）。該徵收機關為斯洛伐克共和國（Ú）轄下，負責土地規劃與建設事務的區域辦公室（*regionálny úrad*），該辦公室隸屬於斯洛伐克共和國土地規劃與建設局（rad pre územné plánovanie a výstavbu 斯洛伐克共和國（Slovenskej republiky）的空間規劃與建設局，該局本身擔任第二審審理機關（§ 7(1)–(2)）。根據徵收決定的裁決部分，當局在未能達成協議的情況下，將確定補償金額 “v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote” — 金額應基於專家意見所確定的一般價值 — 並將要求提高補償金的訴求移交法院處理，且不中斷程序（§ 13(3)(a)）。

方法論法令。 相關方法由司法部第 492/2004 Z. z. 號法令規定。（*Vyhláška o stanovenívšeobecnej hodnoty majetku* ，即關於財產總值釐定的法令），依據第 382/2004 Z. z. 號法案第 § 33(d) 條頒

布；該法令自 2017 年 9 月 1 日生效，詳見 Slov-Lex。其附件 3 對「 」一詞的定義如下：“Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej ú ť až e，在誠信交易的情況下，keď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s predpokladom，ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou。” — 由此得出的不動產及建築物的客觀價值，即專家對其於估值日最可能價格的估算，該價格是在市場上，在自由競爭條件下，透過誠實交易所能達成的價格，買賣雙方均基於充分資訊並謹慎行事，且假設該價格未受不當動機影響。附件 3 隨後規定了四種方法——比較法、綜合法（適用於能產生租金收入的建築物）、收益法（適用於能產生收益的土地），以及地段差異法（*metóda polohovej diferenciácie* ）—— 由專家進行選擇，並在報告中說明其依據。

日期、餘額，以及該法案未涵蓋之事項。 該法案並未明定任何估值日期：唯一的時間限制是專家意見不得早於兩年前（§ 4(3)，§ 9(2)(f)），而該法令的定義係指「截至估值之日」(*ku dňu ohodnotenia*)。關於部分徵收，§ 第 2(4) 條將徵收範圍擴及地塊或建築物的剩餘部分，若所有權人無法使用該剩餘部分，或僅能以不成比例的困難使用之，且須由所有權人最遲於口頭聽證會時提出此點作為異議；§ 2(5) 列舉了相關困難（通道受阻、喪失現有使用方式、喪失功能上相關的建築物、公用設施網絡受限），而剩餘部分的可用性則依據專家意見進行評估。該法未包含「方案忽略規則」，亦無「增值抵銷」條款：未發現任何條文規定應將歸因於徵收目的之價值排除於計算之外，或將保留土地所獲利益與補償金額相互抵銷。

對估價師的啟示。斯洛伐克方案的三大特點值得專業人士關注。專家意見書中的一般價值數額是法定下限——裁決金額不得低於此數額 ——因此向主管機關提出的爭議只能向上調整，而若要求更高金額，則須在徵收程序進行期間向法院提出。兩年的「最新估值」規則取代了估值日期，將生效日期交由專家報告決定。此外，專家所採用的定義是法令所規定的「客觀化最可能價格」，而評估方法的選擇——比較法、綜合法、收益法或區位差異法——明確地屬於專家有正當理由的選擇。

核實說明 — 上述法定聲明係參照 Slov-Lex 網站上兩份法律文書的彙編 PDF 檔案進行核對（該法案標示為具法律約束力；該法令的彙編文件在現行版本中亦附有具約束力之內容聲明）。未查獲斯洛伐克法院於 2024 至 2026 年間就徵用補償所作之任何判決：截至發稿時，判例法資料庫無法進行檢索，且本文亦未載有任何相關判決。

來源 — Slovak, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 282/2015 Z. z. 號法案 及第 492/2004 Z. z. 號法令 (slov-lex.sk),
`https://www.slov-lex.sk/`

克羅埃西亞 — 根據先前用途的市場價值

2014 年法案。 徵用事宜受《徵用及補償確定法》(*Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade*) — 即《徵用及補償確定法》( ) — 所規範，該法刊載於《Narodne novine》(NN，官方公報) 第 74/2014 號，並經 NN 69/2017 及 NN 98/2019 修正；經查閱該公報之標題索引，未發現後續修正。以下條文均為經修正之版本。依據第 11 條（2017 年替換之版本）：「Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine。」— 針對被徵收的財產，所有權人有權獲得相當於該財產市場價值（*tržišna vrijednost*）的貨幣補償；特殊情況下，補償亦可改以同一市鎮內市場價值相當的其他合適不動產代替，且須能為原所有權人提供相同的生活與使用條件，惟此須以徵收受益人實際持有該不動產為前提（第 11 條第 2 款及第 46 條第 2 款）。

該措施及日期。 第 46(1) 條（於 2017 年經修訂）載有以下適用條款：“針對完全 š 移除的不動產，其補償金 đ 應以現金支付，金額為 trž 及 š 所涉不動產之現金價值，該不動產於 š 第一審判決 š 作出 ć 之時 š 關於該不動產用途變更 š 之判決或於依據本法訂立合約之時，應考量該不動產

於用途變更前之原有使用性質，此為 štenja 之依據。」— 針對完全被徵收之不動產，其補償金額以現金支付，金額為該不動產於一審徵收決定或和解時該不動產的市場價值，並須考量該不動產在引發徵收之用途變更前所具有的使用特性（*uporabno svojstvo*）。最後一項條款為法定方案的管控機制：不動產的估值應基於其先前用途，而引發徵收的用途變更則不納入估值基礎。同理，第 49 條排除對業主在接獲徵收提案通知後於該不動產所作投資的補償，惟其使用及維護所需之費用除外。

由誰進行評估。 市場價值係指依據第 25 條第 2 款（第 47 條）所載之價值：在提交徵收提案之前，受益人必須透過主管機關，取得關於該不動產狀況及價值之證據保全，該價值應依據不動產估價報告，以貨幣形式表示（*procjembeni elaborat*），該報告須由不動產估價的常任法院專家（*stalni sudski vještak*）或常任法院估價師（*stalni sudski procjenitelj*）依據《不動產估價法》（*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015）編製，並以報告製作當下的市場價值為準（第 25 條第 1 款至第 2 款）。——作為報告製作當下的市場價值（第 25(1) 至 (2) 條）。隨提案附上的報告不得超過兩年（第 30 條）。受益人提名三名法院專家或估價師，而所有權人須同意其中一名，或自行提名最多三名；主管機關委任報告，且費用由受益人負擔（第 26 至 27 條）。若任何一方在恢復的程序中對報告提出異議，主管機關應嘗試在評估師參與的口頭聽證會中解決該等異議；若未能解決，則指派一名評估師進行重新估價（第 36.c(3) 條）。

相關機關及審查程序。 該程序由縣級行政機關（*upravno tijelo županije*）或札格雷布市行政機關負責執行，其職權範圍內包含國家行政機關所授權的徵收任務（第 16 條第 1 項，2019 年修正）；若政府已將該工程列為克羅埃西亞共和國的戰略項目，則由負責司法事務的部會親自進行該程序（第 16 條第 2 款）。針對縣級機關的一審決定，可向該部提出上訴，而該部的決定可透過行政爭議程序提出異議（*upravni spor*）；該部自身的一審決定雖不得上訴，但同樣可透過行政爭議程序提出異議（第 17–18 條）。裁決所定之法定遲延利息，自一審裁決後第三十日起算，直至付款為止（第 37 條第 2 項）。徵收事項被宣告為緊急事項（第 12 條）。

部分徵收。 根據第 10(1) 條，若在對物業部分進行完全徵收的過程中，經確認業主對使用剩餘部分並無經濟利益，則該部分亦應業主要求予以徵收；在裁決該請求時，須考量因建設或工程所產生且影響業主對該財產使用之經濟利益之情事，以及剩餘部分價值之減損（第 10(2) 條）。該請求須於徵收決定確定前提出，且須於紀錄中告知所有權人此項權利（第 10(3) 條）。未發現任何規定將保留土地所產生的利益與補償相抵銷。

對估價師的啟示。該估價指示具有雙重錨定性質：該數字雖在初審裁決或和解時發揮作用，但報告本身載明的是編製當下的市場價值，且有效期可達兩年；而「先前用途條款」則將該價值的基準錨定於徵用背後之重新劃定之前。委任機制——由受益人提名三名人選、業主選擇或提出反建議，並由主管機關以受益人之費用委任——使經法院宣誓的專家在行政階段的中心位置，且在任何法庭受理案件之前即已介入。

核實說明 — 上述陳述係根據 2014 年法案及兩項修正法案的公報文本編纂而成，該等文本刊載於《Narodne novine》網站；本彙編由本部門自行編纂。該估值方法法規係依據其公報引用編號（NN 78/2015）標示，本文未對其進行檢視。未查獲 2024 年至 2026 年間克羅埃西亞法院關於徵收補償的任何判決：最高法院判例法入口網站在撰稿時無法連線，且本文未報導任何相關判決。

來源 — Croatian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《關於 štenju 及 određivanju nakpade 的法律》，NN 74/14、69/17、98/19（narodne-novine.nn.hr），
`https://narodne-novine.nn.hr/`

愛爾蘭

一項與國債殖利率掛鉤的法定價格計算公式：*Crowley v Sheehan*。 *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6，鄧恩法官（Dunne J），2026 年 2 月 5 日，涉及《房東與租客（地租）（第 2 號）法》第 16(2)(f) 條 。最高法院在第 94 段中裁定，高等法院對該條文的解釋並不正確——但下級法院的命令仍然有效：上訴被駁回，因為上訴人提出的論點超出了獲准範圍。

該部門關注的重點在於本案所依據的估價機制。根據《1978 年法案》第 17 條，地租贖回權 的購買價格，須經仲裁確定——由郡登記官依據《1967 年法案》——並以《《1984 年房東與租客（修訂）法》第 7 條所載的基準：指在考量 (a) 至 (j) 項因素（包括愛爾蘭政府債券的當前收益率）後，一位自願買方願意支付且一位自願賣方願意接受的金額。第 7(5) 條對典型住宅的價格設有上限：不得高於若將該金額投資於最新發行、期限為十五年或以上的政府債券，所能產生的年度總利息等於租金的金額—— 即按國債收益率（政府債券的收益率）將地租資本化後的金額。第 7(4) 條規定，若租約已屆滿或應進行租金檢討，價格應定為絕對所有權價值的八分之一，並於第 7(8) 條中設有滑動比例表。

對估價師的啟示。這是一項與政府債券殖利率掛鉤的法定價格計算公式。1984 年法案 所採用的資本化率源自政府債務市場；而英格蘭與威爾斯（隸屬英國）的 2024 年法案 則將依據部長規定來確定其利率。在這兩種情況下，仲裁員或仲裁庭得出的數值皆源於法定基準，而地租實際交易市場的證據並非衡量標準。

Source — BAILII，`https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`；irishstatutebook.ie —— 《1978 年房東與租客（地租）（第 2 號）法》第 17 條，以及《1984 年房東與租客（修訂）法》第 7 條，`https://www.irishstatutebook.ie/`。

資源有限不能作為免除規劃審查責任的理由：*Protect East Meath Ltd v Meath County Council*。 [2026] IESC 1，Woulfe J，2026 年 1 月 22 日。上訴獲准：資源有限不能作為規劃機關未審查地方區域計畫的藉口；唯有不可能或完全特殊情況方可構成免責事由。在第二份判決書 [2026] IESC 12（2026 年 2 月 19 日）中，法院仍以無效且不恰當為由，駁回了強制令（即命令履行公共職責的命令），因《規劃與發展法第 19 至 20 條已於 2025 年 12 月 31 日廢除。此處僅作簡要說明：本案涉及規劃背景下的價值評估——即用以衡量土地價值的規劃基準。

Source — BAILII，`https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html`；[2026] IESC 12 未查閱——駁回強制令的裁決係引自一家律師事務所的備忘錄及一篇新聞報導：`https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations`；`https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/`。

關於盧森堡公寓設計標準的參考資料：*McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*。 [2025] IEHC 728，漢弗萊斯法官（Humphreys J），2025 年 12 月 17 日。針對 2025 年 7 月頒布的《公寓設計標準》指引 未進行戰略環境評估篩查一事提出異議；高等法院依據《歐盟運作條約》第 267 條 向歐盟法院提出轉介，並要求優先審理；在此期間，該指引仍維持效力。案情摘要：該指引涉及可興建之建築物，進而影響土地剩餘價值，但本案尚無定論。

已查明，一行：*Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491（合約手續）。

Source — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html`.

瑞士——將補償與改善合併為單一機制

在瑞士 ，國家有義務就規劃所導致的價值毀損進行補償，同時亦有權徵收規劃所創造的價值，這兩項規定載於同一條文——聯邦《空間規劃法》（*Raumplanungsgesetz* ）第 5 條（RPG）——而後

者所徵收的收益可用於資助前者。

實質徵用：作為可獲補償之徵收的法規限制。 《聯邦規劃法》（RPG）第 5(2) 條規定，當規劃限制實質上構成徵用時，應給予全額補償—— *materielle Enteignung*，即事實上的徵用，美國實務上稱為「逆向徵用」（法規或推定徵用）— 儘管所有權並未實際轉移。其門檻要求極高：唯有當限制構成特別嚴重的干預（*besonders schwerer Eingriff*），或使單一所有權人承受特殊犧牲（*Sonderopfer*），而處於類似處境的其他人卻得以免於此種犧牲時，該限制方屬應予補償。

聯邦最高法院的判例法，關鍵在於區分 *Auszonung* 與 *Nichteinzonung* 之間的差異。

所謂「*Auszonung*」（即「劃出」），是指一塊地塊原本依據符合《區域規劃指南》（RPG）的土地使用計畫，已被劃入建築區，但在該計畫修訂時，被重新劃入非建築區的情況。此類情況原則上可獲得補償，但須符合以下條件：該地塊必須曾位於在各方面均符合《區域規劃指南》（RPG）的建築區內，且必須能在近期內無重大障礙地進行開發。

所謂「未劃入建築區」（*Nichteinzonung*）——即「未劃區」（non-zoning）——是指土地單純未被納入建築區的情況。此情形僅在極特殊的情況下才可獲得補償，即當業主所受影響類似於徵收時：通常是指原本應將該土地劃入建築區，且業主本可合理地據此有所期待的情況。

根據第 5 條第 2 款所規定的補償，應依據限制措施生效時的情況予以評估。相關判例包括《瑞士聯邦最高法院判決彙編》（*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche* Sammlung，即聯邦最高法院官方判例彙編）114 Ib 286、BGE 122 II 326、BGE 122 II 455、BGE 125 II 431、BGE 131 II 728 及 BGE 132 II 218；本部門並未研讀個別判決，僅依據報導內容闡述該法理。

對估價師的啟示。此區別在形式上屬法律層面，實質上則屬估價層面，因為其兩項適用條件皆屬估價師有能力釐清、而律師則無從釐清的事項。一塊地塊是否能在不久的將來在沒有重大障礙的情況下進行開發，這是一個涉及基礎設施、通行條件、地形、需求與市場吸收能力的問題。而業主是否合理地依賴該地塊被劃入建築區，則是一個關於市場普遍認知的問題，而實際支付的價格可能直接證明這一點。

損失的衡量標準，在於該地塊作為建築用地的價值與受限制狀態下的價值之間的差額——在瑞士，由於建築用地與農地之間的價值差距極大，這正是爭議的全部所在。受委託處理此類案件的估價師，並非被要求評估該土地的價值；而是被要求提供兩個數值，並說明該差異係歸因於《規劃法》而非其他任何因素。

增值稅：另一半。 《聯邦土地法》（RPG）第 5 條第 1bis 款 規定各州必須徵收至少百分之二十的增值額，該增值額源於土地被新甫且永久劃入建築區的情況——典型案例為將農地重新劃為建築區，此時地價大幅上漲並非業主所為。此強制性最低徵收標準僅適用於該種情況。其他規劃上的優勢——例如從商業用途改劃為住宅用途，或豁免許可——則歸屬於第 5 條第 1 款所規定的「適當平衡」（*angemessener Ausgleich* ）之一般義務範疇，各州可依其自行裁量履行此義務；各州亦可超越聯邦規定的最低標準。

該徵費的金額是透過比較規劃變更前後的土地市值來計算的。該稅款所得將用於支付第 5(2) 條所規定的補償，或用於第 3 條所規定的其他空間規劃措施；自 2026 年 7 月 1 日起，根據新增的第 5a 條規定，該稅款主要將用於新的拆除補償金（*Abbruchprämie*）。

對估價師的啟示。有兩點。

該測量任務是預先規定的，且屬於「前後」比較——這與 *materielle Enteignung* 的主張完全相同，只是呈現方式恰好相反。一位從事此領域的瑞士估價師屢次被要求提供在同一日期下、基於兩種監管狀態的配對估值，這與對現狀物業進行估值是截然不同的專業能力。

而這兩部分在法規本身中便已相互關聯：對規劃收益的徵收，可用於資助規劃損失的補償。無論人們對這項政策持何種看法，它都明確指出，規劃體系不斷地創造與消滅價值，而這兩者實為同一現象，僅是從相反的兩端所觀之罷了。

來源 — German, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：EspaceSuisse 關於「實質徵用」與「增值補償」；聯邦空間發展局 (ARE) 關於各州「增值稅」, https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

聯邦法院的一年：先進行比較，以及前院的價值。 2025 年 9 月的三項裁決釐清了瑞士的評估方法。1C_ 224/2025（9 月 24 日）裁定，在正式徵收案件中，市場價值主要透過比較法來確定；而收益法則被駁回，因其估算結果會隨資本化率及可能無法達成的租金波動，反之，兩項經調整的真實可比案例即已足夠。1C_ 469/2024（9 月 19 日）拒絕僅因未來重建可能使用該地，便以全額建築用地價格評估為道路徵收的前院地帶——此類土地「本身並無市場價值」——除非位於別墅區或特殊情況下，且若按建築用地價格補償，將使業主獲得超出全額補償的利益。1C_ 156/2025 (9 月 6 日) 要求採用「差異法」——即徵用前後的市場價值比較 ——來評估受保護樹木的移除，並撤銷了一項基於一張照片而認定未造成損失的州級決定。

公平交易價格作為最佳證據：1C_ 275/2025。 2026 年 6 月 29 日，位於蘇黎世的米格羅斯（Migros）市場大廳，該建築受古蹟保護。不存在實質徵收：專業人士之間經公證的獨立交易，是市場價值的「極強有力指標」，此點已由買方在其下一份季度報告中略高於該價格的估值所證實，且業主更新的 2023 年估價報告亦未使該結論顯得武斷。該交易價格高於鑑價結果，這在兩者皆存在時本應如此。

輸電線路造成的負面影響，按組成部分計價：BVGer A-3959/2022。 2026 年 7 月 23 日，位於尼德維爾（Niederwil）的 220 千伏 Swissgrid 輸電線路。該法院指定專家所建模的結果顯示，實際路線的折價率為 7.2 %（93,414 瑞士法郎），而假設路線的折價率則為 4.3 %（55,900 瑞士法郎）——兩者相差 37,514 瑞士法郎，分攤於四大項目：一般污名、恐懼、噪音及景觀。一項一項德國調查雖建議採用百分之二十或更高的通用折價率，但被認定無法套用於瑞士市場。這是歐洲相關資料中最為細緻的貶值分析結果，而拒絕採用外國折價率的做法，正是值得借鑒之處。

簡要註記。 1C_ 302/2023：因分區降級而獲得的補償，須以該建築區在相關日期時符合聯邦規劃法為前提。日內瓦 ATA/342/2026：因飛機噪音進行的分區變更——其中一塊地價上漲九百分比，故不構成實質徵收；另一塊則下跌四十百分比，賠償金額為 120,000 法郎，並自 2006 年起計息。關於增值稅，沃州 AC.2024.0236 案撤銷了 Fr. 264,323.80 及 Fr. 1,816,965.60 ，並予以撤銷：專家報告顯示這兩塊地塊的價值已增長 17.5 倍（從 630,000 法郎增至 11,036,447 法郎），此結果「顯然不正確」，因其未考量 2014 年總體土地利用計畫實施後產生的價值增長。在被上訴之裁決中，市場價值反映最大可建潛力的主張係當局所依據之理由，而非法院所依據之理由。弗里堡 604 2025 23：一筆原定為 Fr. 81,000 的徵費，經異議後已調降至 Fr. 54,108，其計算依據為每平方公尺的價值分別為 Fr. 286 及每平方公尺 453 法郎；法院認為 453 法郎過高，採納 388 法郎，並將徵費減至 33,048 法郎——即 1,620 平方公尺上 102 法郎的百分之二十。

Source — 所有內容均摘自決定搜尋網（entscheidsuche.ch）上的官方文本 — 1C_224/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html；1C_469/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html；1C_156/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html；1C_275/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html；A-3959/2022：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf；1C_302/2023：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html；ATA/342/2026：https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf；AC.2024.0236：

https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html；604 2025 23：https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf。

烏克蘭——按行政單位費率計算的補償

烏克蘭 正是正在即時建構一套用於評估戰時全國範圍內財產破壞程度的評估機制之處。

國內方案。 2023 年 2 月 23 日第 2923-IX 號法律 （依據第 7198 號法案草案頒布；2023 年 5 月 22 日生效）規定針對因武裝侵略所導致之特定類別不動產受損及毀損提供補償，並設立一項國家登記簿，其官方簡稱羅馬化為「*Reyestr poshkodzhenoho ta* “受損及毀損財產登記冊” 之 國家登記冊。本部門關注的重點在於該措施。針對遭摧毀的財產，該法第 8(4) 條闡明原則：賠償金額應按總面積乘以每平方公尺的單價計算。具體計算公式由內閣（CMU）2023 年 5 月 30 日第 600 號決議所訂定：針對被毀住宅，以每平方公尺的基準價值乘以地區、房間數及建造年份係數，再乘以被毀面積計算，公寓面積上限為 150 平方公尺，並以住房證明書支付。與遭毀損不同，受損財產則適用烏克蘭部長會議 2023 年 4 月 21 日第 381 號決議，並透過 eVidnovlennia 電子服務進行管理。

除住房計畫外，2026 年 3 月 18 日頒布的 CMU 第 352 號決議 ，修訂了 2025 年 11 月 28 日頒布的第 1541 號決議，將企業實體（*sub'yekty hospodaryuvannya*）在商業財產及戰爭風險保險計畫下的賠償上限，從 1,000 萬烏克蘭格里夫納（UAH）提高至 3,000 萬烏克蘭格里夫納（UAH，烏克蘭格里夫納）。此項變更屬於商業保險計畫，而非住宅保險計畫。

來源 — Ukrainian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 2923-IX 號法律（官方入口網站上的完整名稱）及相關實施的內閣決議, https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20

國際層面。 由侵略行為所造成損害的登記冊匯集了四十四個國家及歐洲聯盟共四十四個國家，並於 2026 年 4 月 30 日止已收到近 150,000 份索賠申請，其中超過 45,000 份已予登記。《設立烏克蘭國際索賠委員會公約》於 2025 年 12 月 16 日在海牙獲得通過，並於當日由三十四個國家及歐洲聯盟簽署；截至 2026 年 8 月，簽署方已增至三十九個國家加上歐盟，而加拿大則於 2026 年 5 月成為首個來自歐洲委員會以外的簽署方。該委員會負責評估提交至登記處的索賠並決定應支付的賠償金額。

來源 — 烏克蘭損害登記處（歐洲理事會），https://rd4u.coe.int/ .

對估價師的啟示。有兩點觀察。由行政機關訂定的每平方公尺固定價值屬於公式化衡量標準，而公式化衡量標準並非市場價值。這種可執行的公式與價值證明之間的張力，亦見於本期刊其他篇章所報導的日本、巴基斯坦及印度案例；烏克蘭則在戰時證據條件下提出了此一問題。

第二點觀察涉及國際索賠委員會。當該委員會開始裁定賠償金額時，將有義務對整個國家領土範圍內遭毀壞及無法查核的財產進行估價。該委員會在方法論上的抉擇——包括關於衝突前價值的證據、位於被佔領土上無法查驗的財產，以及國內單價與其裁定的賠償金額之間的關係——其影響將遠超烏克蘭範疇，值得密切關注。本部門將持續追蹤相關動態。

收購價格必須包含利潤損失及業主的成本：KAS VS 852/2a-6/24。 2025 年 3 月 19 日。強制徵收遭駁回：談判過程流於形式，未提出實際的等值住房方案，且根據第 1559-VI 號法律第 5 條，補償金不僅須包含市場價值，還須包含利潤損失及業主因徵收所產生的費用——而對此並無任何證據。最高法院於 2025 年 9 月發布的實務審查報告中，將此規則列為要點：違反收購價格程序將導致徵收行為無效。若補償機制僅存在於紙面上且未發布估值：截至 2026 年 4 月，國際損害登記處已記錄超過 45,000 項索賠，並於 9 月前增設了更多類別；而設立索賠委員會的公約已於 2025

年 12 月通過；該登記處負責記錄索賠，但尚未確定任何賠償金額或估值。在國內方面，民事上訴法院於 945/1826/24 號案（2026 年 4 月 1 日）維持了駁回被毀財產實質損害賠償的裁決，理由是索賠人未能證明具體金額—— 未曾進行法醫建築估值，且首次於上訴時提交的估價證明書未被採納——惟 2,000,000 烏克蘭格里夫納的精神損害賠償裁決維持不變。在第 202/3809/22 號（2025 年 7 月 2 日）判決中，針對全面入侵之前發生的破壞行為，法院裁定已依據先前方案支付的 300,000 烏克蘭格里夫納（UAH）即為賠償金額。

Source — https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785; 實務評析：https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24：https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108; KCS VS 202/3809/22：https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856; 損害登記冊：https://rd4u.coe.int/en/news.

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.

聯邦財政法院，2025 年 11 月 12 日判決（II-R-3/25、II-R-25/24、II-R-31/24）；2025 年 12 月 10 日新聞稿第 078/25 號；判決理由於 2026 年 1 月 22 日公布。 德國房地產稅（*Grundsteuer*）——即德國的定期房地產稅——的改革，要求以單一估價日（即 2022 年 1 月 1 日，*Hauptfeststellungszeitpunkt*）為基準，對德國全境房地產存量進行重估，並採用基於資本化收益法的聯邦模式；新稅制自 2025 年 1 月 1 日起生效。聯邦財政法院（BFH）公布的 *Leitsätze*（官方司法要旨）宣告該項改革在形式上符合憲法（*formell verfassungsgemäß*），且《房地產估價法》（*Bewertungsgesetz*）第 252 至 257 條（BewG，即估價法）在實質上符合憲法（*materiell verfassungsgemäß*），理由在於立法機關有權在大規模程序中進行類型化與概括化。法院認為並無違憲之處，因此拒絕依據《基本法》第 100(1) 條將該法規移送聯邦憲法法院審理——該法院是唯一有權宣告其無效的法院。

這項百分之四十的門檻有其歷史淵源。當法定數值與之存在顯著偏差時，較低的普遍數值——*niedrigerer gemeiner Wert*——將取代該法定 *Grundsteuerwert*。法院在 2024 年 5 月 27 日（II B 78/23、II B 79/23）的臨時救濟命令中，針對這項新稅種闡明了其意義，並延續了其先前的判例法（II R 39/20，2022 年 11 月 16 日）延續其先前判例法（II R 39/20, 2022 年 11 月 16 日）：*Grundsteuerwert* 必須高於經證實的市價至少百分之四十。隨後，立法機關透過 2024 年 12 月 2 日頒布的《2024 年年度稅法》()，將該門檻明文規定於《財產稅法》（BewG）第 220(2) 條中——「至少提高 40 個百分點」。《2024 年年度稅法》（2024 年 12 月 2 日）將該門檻明文規定於《貝爾格法》第 220(2) 條——「um mindestens 40 Prozent」，即至少百分之四十——而 2025 年 11 月的實體判決亦適用此項明文規定之規則。

該法規對於證據應採取的形式亦有明確規定。第 220 條第 (2) 款第 3 句適用第 198 條第 (1) 款第 2 句及第 198 條第 (2) 款《財產評估法》（BewG）的規定——即：公允價值可透過由主管 Gutachterausschuss（評估委員會）、經官方任命並宣誓的估價師，或依據 DIN EN ISO/IEC 17024 標準認證之估價師所出具的 *Gutachten*（正式專家估價報告）來證明；而第 4 句則允許在 *Hauptfeststellungszeitpunkt*（交易發生）後一年內，在一年內以公平交易原則商定的購買價格。根據本部門對持股狀況的解讀 — Leitsatz 6 已採納 *Bodenrichtwerte*，且未進一步履行 *Sachaufklärung*（法院的事實調查義務）— 僅以此為由質疑課稅評估的各項組成部分、較低的租金或較低的 *Bodenrichtwert*，尚不足以成立；納稅人必須證明該「共同價值」本身。

業主協會已宣布將提出憲法訴訟，因此最終裁決權可能仍將由聯邦憲法法院掌握。

對估價師的啟示。這個答案在兩個層面上都同時給出了精確的解答。

該論點完全承認行政案件的實情：大規模估價或許會呈現典型化，而與個別價值存在一定程度的偏差，正是一個必須對全國每處房產進行估價的系統所必須付出的代價。隨後，該論點將界線劃定在百分之四十，若超過此比例，則該公式必須讓位於實證。受德國納稅人委託的估價師如今有了明確的目標，而非僅僅是籠統的不滿——而且，在該門檻之下，還能得到一個明確的答案：這項工作不值得委託。

就實務而言，證據方面是更為重要的一環，而該法現已明定可採納的證明形式：符合資格的共同價值 *Gutachten*，或適時確定的獨立交易價格。根據本部門對判例的解讀，一份質疑投入要素的報告——無論其批評有多麼有理有據——並不適用該條文；唯有對共同價值本身的證明才適用。這項區別——即質疑行政計算的某個組成部分，與證明該計算旨在近似推算的價值本身——貫穿本篇報導的始終。

來源 — German, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：德勤稅務新聞與安永德國分公司，報導聯邦最高財政法院（BFH）關於「Grundsteuer」聯邦模式的裁決, https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

BFH II R 26/24 及 II R 27/24 —— 州級模式，亦獲維持。 2026 年 5 月 20 日，聯邦財政法院裁定巴登-符騰堡州 ü 的財產稅法符合憲法。德國的聯邦化 *Grundsteuer* 允許各 州偏離聯邦模式，而巴登-符騰堡州 ü 的偏離方式最為激進：一種純粹的土地價值稅，其中建築物完全不被納入估值。法院既維持了聯邦模式，又認可了基於相反前提的州模式，這一點值得深思——憲法問題不在於哪種方法最能貼近價值，而在於所選擇的方法是否在其自身框架下具有合理性。

荷蘭——WOZ 即最高出價者願意支付的價格。 2025 年 10 月 8 日，海牙-赫爾托根博斯法院重新闡明了 WOZ 的標準，即最高出價者願意支付的價格。此表述值得與德國的做法一併留意：德國關注的是典型模型所產出的價值，並允許以較低的公認價值作為證明；而荷蘭法規則直接要求一個價格，因此評估的焦點在於出價本身，而非模型。

該走廊，以及委員會所列數據被視為已確認。 2025 年 11 月判決中另有兩點直接涉及實務。法院接受了按每平方公尺列明的標準淨冷租金（在同一市轄區內不作區分），並裁定財政法院可依據《財產評估法》（BewG）第 § 至第 247(2) 條，採用估價委員會的 *Bodenrichtwerte*「grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung」——原則上無需進一步調查 — 僅在有實質依據證明調查不力時方可覆核。此外，在闡述該系統必須達成的目標時，其界定了評估區間，並指出評估偏差約為百分之二十，而區域容差則約為百分之三十。任何曾被問及在交叉訊問中報告包含多少誤差範圍的估價師，都會理解法院為此賦予具體數字的意義。

BFH II B 50/25 — 那塊林地地塊，價格為九十歐元。 一塊面積為 1,020 平方公尺的林地，其評估值為 €每平方公尺 90，依據 *baureifes Land* 規定，其 *Grundsteuerwert* 為 €91,800，其中農林地係數為 €5.50。納稅人勝訴。根據《不動產價值條例》（ImmoWertV）第 *Entwicklungszustand* § 247(1) 條的調整，僅適用於該開發狀態下不存在有效 *Bodenrichtwert* 之情況，且根據 § 3(1) 條，土地僅憑其可用性即被視為農業或林業用地——無需實際用於農業用途。

BFH II R 6/23 — 二十項可比物件及其平均值。 關於住宅單位的遺產稅，法院裁定，*Vergleichswertverfahren* 可依據估值委員會根據 § 183(1) BewG 所規定的比較價格，無需進一步查證，且二十項可比物件的算術平均值——價格範圍從 €114,000 至 €254,000 —— €186,000 —— 應可成立：法院認為並無理由認為個別價格的可靠性應有所不同。納稅人主張採用該區間內最低單一價格的論點未獲採納；法院指出，該做法「nicht sachgerecht」。依據《房地產估價法》（BewG）第 § 198 條證明較低價值的途徑仍然可行，但必須是對價值本身的證明，而非關於應優先採用哪些可比物件的論辯。

BFH IX R 26/24 —— 針對受保護建築物的收益法。 法院將€840,468.84 的購置價格按土地與建築物比例分配以計算折舊，並採納 § 28 ImmoWertV 2021 所載的一般收入法，即使該建築物受古蹟，並採用剩餘使用年限為三十年，以及根據委員會數據得出的 *Liegenschaftszinssatz* 為 5.75 percent。最終分配比例為建築物佔 41.10 percent，土地佔 58.90 percent — €495,036 —。

簡要說明：稅率，以及必須相互一致的報告。 FG Mü nchen 4 K 978/22（2025 年 4 月 2 日，待修訂，參見 BFH II R 24/25）維持委員會針對所有住宅所採用的平均值 *Liegenschaftszinssatz* —— 因在統計上無法進行更細緻的區分，並堅持該稅率應涵蓋估價日而非公布日；*Grundbesitzwert* 的數值為 €2,620,445。FG 柏林-勃蘭登堡 3 K 3093/24 號案（2025 年 10 月 8 日）此處係根據評論轉述，因尚未閱讀判決書正文：要證明較低的共同價值，必須提交 方法上具一致性的報告——開發潛力必須體現在土地價值中，收益率的偏差必須有文件佐證，且建築缺陷不得重複計算。

法國——某房地產公司股票的折價。 在針對 *société civile immobilière* 股份進行財產稅估值時，省級調解委員會已針對基礎資產的流動性不足准予百分之十的折讓，並針對股份本身的流動性不足再准予百分之十的折讓；這兩項折讓均未在商業庭的審理中成為爭議焦點。納稅人要求獲得更多折扣，而該分庭維持了拒絕就所謂「不可分割所有權」給予進一步折扣的決定，因為 SCI 的股東並非不可分割的共有權人。

對估價師的啟示。同一項資產上疊加了兩項折價，分屬兩個層級，其中兩項是在行政階段獲准的，而另一項則因法律定性而非市場行為的理由而被駁回。該裁決簡明扼要地闡述了實體層級折價所要求的紀律：每項折價都必須對應於一項明確的障礙，而若標籤未能描述持有人實際的地位，則無法獲得任何折價。

法國——應以課稅事由發生時的市場狀況為準，而非其後的市場狀況。 針對在 2011 至 2014 年財富稅課稅年度內持有的土地，納稅人援引 2014 年 12 月左右的估價報告主張，稅務機關的數據忽略了實際市場狀況。法院駁回了該主張 ：上訴法院已正確認定，稅務機關所估算的價值，對應於納稅人若在該等年度將地塊掛牌出售時所能接觸的潛在市場，且納稅人未能證明其財產具備「caractè re singulier」的特質。關於「*valeur vénale réelle* 」的定義，即指在真實市場上可獲得的價格，在判決中僅作為納稅人自身的論點出現，而非法院的陳述。

義大利——OMI 表並非價值的證據。 申報價值的更正不得僅基於稅務局（Agenzia delle Entrate）的 OMI 報價，因該報價僅提供價值的大致參考；主管機關必須提出 *gravi, precise e concordanti* 所指的推定依據——例如：鑑價報告、可比產權文件、抵押貸款金額。此外，市級財產稅估值不得作為登記稅評估的主要依據，僅能用以強化及補充其他證據：一宗申報金額約為 €16,000，而評估價值為€580,000 之案件，因缺乏在轉讓日當日的可比案例或鑑價報告，該申報金額遭撤銷。

義大利——以及若有交易價格時之售價。 若該土地確實已售出，其價格即為其 *valore venale*，而法定參數僅適用於無直接可歸屬價值之情況。針對特殊用途單位，地籍收入可透過直接估算得出——即普通總收入減去費用——或間接根據土地資本或重建成本減去折舊計算，且該局對資本化率 並無裁量權，該比率由法規固定。

對估價師的啟示。義大利的稅務資料在該地區中是方法論上最為明確的。綜合來看，這些判例表明：已公布的表格僅為起點而非結論；實際交易優於任何模型；且當稅率已明文規定時，估價師不得以自身判斷取代該規定。第一個論點是具有普世適用性的。

波蘭——當市場價格不可得時，採用重置成本。 對於其組成部分本身無市場的結構物——例如鋪面、圍籬、公用事業接駁管線——稅務機關可依據專家報告 *wartość odtworzeniowa*，採用成本

法計算重置價值，因為「wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi” — 這兩者並非相互競爭的衡量標準。至於所得稅方面，國家安全局（NSA）認為，可能導致價格偏離市場價值的因素清單是開放的，因此一筆 400,000 z 的抵押貸款ł足以構成以 250,000 售出的正當理由，儘管其鑑價為 508,500 ——這屬於法律上的負擔而非實體上的負擔，在轉讓稅規定明確排除此類情況的場合，此理由在此處應予採納。

法國——這個已重建的標竿。 針對 *taxe foncière* 一案，國家評估委員會（Conseil d’É tat）於 2025 年 3 月 14 日裁定，一處自列入評估紀錄以來已完全重建的參考物業「ne peut plus servir de terme de comparaison」——這處經重建的比較物業，已不再具備當初被選為比較對象的資格。此外，在 2025 年 4 月 2 日，該委員會裁定，一處擁有獨立出入口的停車場，根據《法蘭西大典》（CGI）第 1494 條，屬於「normalement destiné eà une utilisation distincte」的獨立部分，應單獨估價且不適用減值係數。這兩項皆屬「比較單位」範疇，若出現在美國的評估上訴案件中，任何一項都不顯得格格不入。

葡萄牙——這是一項公式，無需多作辯解。 北部中央行政法院維持了一項 *valor patrimonial tributário* €935,020 的裁決，理由是《CIMI》第 38 條º 是一項基於客觀標準的公式。該地段係數 *ção* 之 0.70 係源自 *Portaria* ，無需個別說明理由；若未提出依據第 76 條º 之正式申請，則該公式即直接適用。品質與舒適係數（*Cq* ）0.935 經裁定無誤。納稅人辯稱使用係數應採用未取得許可證建築物的 0.45，而非倉庫及工業活動的 0.60；法院駁回該主張，維持 0.60 之數值，並駁回上訴。

對估價師的啟示。葡萄牙與德國雖從相反方向出發，卻達到了相同的結論。兩國現均認為，經行政程序得出的數值——葡萄牙的「*coeficiente*」，以及德國的「*Bodenrichtwert*」——無需個別理由支撐，且納稅人的應對之道不在於質疑該數值本身，而在於證明實際價值。在上述任一國家受委託對稅務評估提出異議的估價師，其任務是提出一份完整的價值意見書，而非批評性論述。

簡述葡萄牙情況。 TCA Sul 507/10.1BECTB 撤銷針對一處土地與建築物合併物業（*valor patrimonial* ）所徵收的€458，該物業涉及的轉讓稅及印花稅針對一處土地與建築物合併物業所開立的 458,450 稅單予以撤銷，理由是 da *ção em* pagamento 僅轉讓了建築物：*acessão industrial imobiliária* 的權利尚未行使，因此土地與建築物仍屬兩項獨立產權，課稅基礎有誤。此外 STA 01868/22.5BEBRG 裁定，*tornas* 於離婚後分割所支付的款項，屬於 「有償處分」（*ção onerosa* ），其利得應按變現價值減去取得價值計算——€30,050 對照 €145,393.93（按半數份額計算）——而非依據 *tornas* 所列的 €134,415.05 這一數額本身。

荷蘭——誰必須證明什麼，以及必須提交哪些資料。 兩項最高法院（Hoge Raad）判決界定了荷蘭的課稅爭議。證明 WOZ 估值並未過高的舉證責任，首先由評估官承擔，僅在納稅人自身已採用估值手冊中針對爭議項目的指引，卻又主張偏離該指引時，該責任才會轉移至納稅人；至於估值手冊的基準數值是否可適用「應視個案情況而定」。此外，當採用總租金資本化法時，標的物及可比物件的租金價值與資本化係數—— 包括相關租金及售價——均屬估值的基礎資料，必須予以揭露。租賃合約本身僅屬資料來源，無需提交正本。

對估價師的啟示。第二項裁決更具實用價值，且屬罕見。多數制度允許估價員依據彙總證據進行評估，而無需揭露其背後的交易。荷蘭的立場是，資本化法所使用的輸入數據屬於估值過程的一部分，因此應予披露；而作為這些輸入數據來源的文件則無需披露。這種「數據可披露，來源文件不可披露」的界線是可行的，值得在其他場合加以倡導。

荷蘭——以及 WOZ 估值無法涵蓋的範圍。 關於遺產稅，將住宅價值與經空置率調整後的 WOZ 數值掛鉤的法定規則，並不適用於持有出租住宅之公司所發行股份或存託憑證的估值。

WOZ 數值至多可作為輔助依據，例如用於針對租賃狀態進行調整。針對某項資產制定的法定簡化規定，不會僅因底層建築相同，就延伸適用於另一項資產。

西班牙——*valor de referencia* 維持原判，並立即恢復受理。 自 2022 年起，地籍價值 *valor de referencia* 即作為不動產轉讓及繼承稅的最低課稅基準。2026 年 2 月左右，憲法法院全體會議一致裁定支持此規定，駁回安達盧西亞高等法院（TSJ de Andalucí）提出的疑義：該參考價值是符合《憲法》第 31.1 條的合法客觀量化標準，因為納稅人可證明存在不同價值，且「在行政及司法審查中，ímite probatorio」— 不受舉證限制 — 於行政及司法審查中。

對估價師的啟示。該制度的合憲性完全取決於納稅人能否取得估價報告。這一點鮮少被如此明確地闡述：估價師的報告不僅是該制度允許的一種救濟手段，更是該制度得以存續的根本原因。隨之而來的是兩個問題，最高法院已就其中一個問題作出裁決——參考價值究竟是具有終局性的，還是可反駁的推定；以及一般性估價是否足夠，抑或納稅人必須對地籍局自身的估價方法提出質疑。這項區分將決定其中有多少工作屬於估值，又有多少屬於對模型的司法批判。

註：未能取得憲法法院的原始文本及官方公報刊載內容——該法院網站拒絕存取——因此該判決內容係透過報導得知（其案號未被查獲），且判決要旨係根據評論摘要而來。最高法院的受理通知書同樣是透過二手報導得知。在以此作為依據之前，應將兩者與 CENDOJ 資料庫進行比對確認。

西班牙——估價師必須進入室內。 一系列 2025 年的判決釐清了行政 *comprobación de valores* 的具體要求。2025 年 6 月 24 日第 813/2025 號最高法院判決 2025 年 6 月 24 日第 STS 813/2025 號判決裁定，由行政機關委任之專家進行室內查勘乃一般原則，若報告未提供明確且有理有據之說明，僅進行外部估價則屬不足。2025 年 9 月之四項判決進一步鞏固此原則：室內外查勘均屬「必要且不可避免」；稅務機關負有證明其曾尋求進入現場的舉證責任；基於照片所作的估價將被駁回；重複相同推理缺陷的第二次評估構成 *error contumaz*（不可抗力事由），不得進行第三次評估；且即使納稅人提供自身相互矛盾的估價報告，亦不減輕稅務機關說明理由的義務。

對估價師的啟示。當時沒有任何一家歐洲法院曾如此直白地闡明實地勘查的要求。僅是駕車經過一瞥，並不能視為對室內狀況的估價，而某個司法管轄區現已以對評估機關具約束力的形式明確指出這一點——這項標準很快就會被用來對抗私人估價師。

簡述西班牙情況。 卡斯蒂利亞-萊昂高等法院（STSJ Castilla y León）第 568/2025 號判決裁定，一處遭破壞且無法居住的住宅不得如同處於完好狀態般課稅：當局適用「廢墟狀態修正係數」，並將 *valor de referencia* 所列的€609,891.93 金額，調降至低於實際支付的€300,000 價格。此外，在 2026 年 2 月，最高法院（Tribunal Supremo）認可，當無參考價值適用時，抵押貸款估價報告本身可作為行政機關依據《房地產稅法》（LGT）第 57.1.g 條進行核實的依據——該數字係為貸款機構所製定，並作為課稅基準。

Source — BFH II R 26/24 及 II R 27/24，《普華永道德國稅務與法律新聞》（英文版）：https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/；海爾托亨博斯法院，ECLI:NL:GHSHE:2025:2768（荷蘭語版本）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768；BFH II R 25/24、II R 3/25 及 II R 31/24，官方文本（德文）：https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/；BFH II B 50/25，官方 PDF（德文）：https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765；BFH II R 6/23（德文）：https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119；BFH IX R 26/24（德文）：https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/；FG München 4 K 978/22，Bayern.Recht（官方 PDF，德文）：https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False；柏林-勃蘭登堡地區法院 3 K 3093/24 號，僅含評註（德文）：https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/；最高法院 2026 年 2 月 13 日，ECLI:NL:HR:2026:234，官方文本（以荷蘭語閱讀）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:

NL:HR:2026:234；最高法院 2026 年 8 月 7 日判決，ECLI:NL:HR:2026:1338（荷蘭文）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338；最高法院 2025 年 4 月 4 日判決，ECLI:NL:HR:2025:507（荷蘭文）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507；憲法法院之判決，依據其 2026 年 2 月 13 日發布之新聞稿編號º 17/2026 所載(未能查得該判決編號)，以及待決之 自動案(西班牙文)：https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072；STS 813/2025，ECLI:ES:TS:2025:2874，資料庫條目(西班牙文)：https://vlex.es/vid/1085688248；2025 年 9 月專欄，評論（西班牙文）：https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/；卡斯蒂利亞-萊昂高等法院 STSJ 568/2025 號，ECLI:ES:TSJCL:2025:568，已刊載（西班牙文）：https://www.liquidacionescomplementarias.es/；北方行政法院 TCA Norte，案號 01427/11.8BEBRG，DGSI(官方，葡萄牙文)：https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=；南部行政法院（TCA Sul），案號 507/10.1BECTB（葡萄牙文）：https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=；最高行政法院（STA），案號 01868/22.5BEBRG，資料庫條目（葡萄牙文）：https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/；商事法院，2025 年 7 月 9 日，案號º 24-13.540，ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410，Légifrance（官方，法語）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819；商事法庭，2026 年 5 月 6 日，案號º 25-13.442，ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000；CE，2025 年 3 月 14 日，編號º 493692（法文）：https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692; CE，2025 年 4 月 2 日，編號º 476249（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211; NSA III FSK 560/24，CBOSA（官方，波蘭語）：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122；NSA II FSK 912/22，CBOSA（波蘭語）：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC；最高上訴法院第五庭，裁定 編號 17841/2025 及編號 21014/2025，評註（義大利語）：https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/；最高法院 裁定 第 19815/2025 號（義大利文）：https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/；最高法院 裁定 第 22357/2025 號（義大利文）：https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

瑞士——日內瓦的指數化機制遭擱置，房貸金額除以 0.8

9C_ 606/2024 及 9C_ 210/2025。 2025 年 2 月 28 日，聯邦法院撤銷了日內瓦州將財政估算與設有上限的價格指數掛鉤的規定，認為其與聯邦關於市場價值的要求不相容：系統性低估並非可允許的方法。2025 年 10 月 24 日，該法院裁定，某州在重新評估完成前，將市場價值計算為抵押貸款金額除以 0.8 的做法，屬於實質性的估值選擇，而非可予更正的文書錯誤。此外，2025 年 12 月 22 日發布的 9C_ 271/2025 案，針對一筆以 750,000 法郎售予兒子的交易，與銀行統計的市場價值 1,000,000 法郎，以及官方價值 741,000 法郎，將此交易認定為混合贈與並可全額遞延資本利得稅——此處以銀行的數據（而非官方數據）作為比例失衡的基準。

Source — 9C_606/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html；9C_210/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html；9C_271/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html。

烏克蘭——地籍數據，以及誰有權重新計算它

烏克蘭——規範性估價由市議會決定，而非由部級機關決定。 2025 至 2026 年間的三項上訴裁決，將土地的規範貨幣估值限定於當地核准之技術文件所載之數值範圍內：地籍登記不得以日後頒布的國家方法學係數（340/10747/23）取代，且若當地文件中若地方文件中未載明，則不得適用（160/19718/23，以每平方公尺 461.19 烏克蘭格里夫納為基準值），且稅務機關無權自行設定或調整該數值，亦無義務將其至 1 月 1 日以外的日期（260/3920/24，2026 年 4 月 7 日）— 一項稅務機關勝訴的裁決：該機關已依法使用地籍登記機構自身謄本中的數據，且駁回納稅人申訴的裁決得以維持。

Source — KAS VS 340/10747/23：https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678；160/19718/23：https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847；260/3920/24：https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337。

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 至 2026 年間的歐洲判決中，沒有任何一項像 *Letterio* 案在加拿大那樣，將貸款人與估價師對立起來。相反地，該時期產生的是一系列關於同一問題的葡萄牙強制拍賣判決，而巴拿馬和智利的案例所提出的問題（見中美洲與南美洲篇，C6 及 C7）所探討的同一議題：究竟哪個數字構成底價，以及法院會允許拍賣價格低於該底價至何種程度。

TRL，2025 年 3 月 25 日——市場的一半並非價格。 私下協商出售須受《民法典》（CPC）第 812 條 *valor base* 所規範，º，若出售價格低於該標準，則須經司法機關基於合理理由授權，並權衡債務人在 *ç o justo* 中的利益與債權人對效率的追求。當出價 €115,000 與市場價值 €230,000 存在差距、拍賣階段僅進行六個月，且執行官未採取應有之步驟時，該授權申請即遭駁回。

TRC——以及法院會將價格壓低至底價以下多少幅度。 電子拍賣失敗後，私下協商可免於受第 816 條 所規定之八十五％底價限制。º 及第 821 條。º 但仍需獲得授權。法院核准€87,000，相較於€138,000 的基準價—— 約百分之六十三——因該金額超出 *valor patrimonial tributário* 所載之 €85,253.58，且該執行案可追溯至 2004 年，許可問題阻礙了融資，且未提供任何針對特定不動產之增值證據。標記： DGSI 針對此判決所顯示的日期字串存在內部不一致，且尚未解決；該部門依顯示內容如實報告。

TRP，2025 年 4 月 10 日——此時完全無需進行估價。 在抵押權執行案中，法院拒絕就附屬文件是否充分下令進行 *perícia* 審查，因該三處不動產的稅務估值分別為 €1,547,646.23、€1,575,200.75 及 €135,106.46，合計 €3,257,953.44 — 超過了 €的債務 611,415.81 的五倍，此處將更新後的稅值視為接近市場價值，並指出自抵押貸款以來，市場價值可能已有所上漲。

對估價師的啟示。綜合來看，這三項描述了地籍數字所承擔的三項不同功能：一個需捍衛的下限、一個需在提出理由後可偏離的下限，以及一項足以完全取代估價程序的充分性測試。其中沒有一項將其視為價值意見，而最後一點尤需留意—— 當稅值遠高於債務時，根本不會委任任何估價師。

荷蘭——市場價值、強制出售價值，以及業主自行找來的買家。 針對一項申請，希望批准以私人出售取代拍賣，評估報告將市場價值定為 €1,200,000，強制出售價值則定為 €675,000。業主自行找來的私人買家出價 €500,000 —— 甚至低於強制出售價值 —— 因而遭駁回；而銀行的買家出價 €1,026,100，因能帶來更高回報而獲批准。此外，阿姆斯特丹上訴法院（Hof Amsterdam）裁定，若抵押權人拒絕接受拍賣中的最高出價但被抵押權人拒絕接受的最高出價，並不能確定其「uit het goed kan verkrijgen」的金額，因此無法以該出價進行贖回：一名曾支付 €1,458,000 的申索人，事後不得主張 €344,000 的強制拍賣價值。

對估價師的啟示。荷蘭慣常列出兩個數值——市場價值與強制出售價值——的做法，為法院提供了可供參考的評估標準，而非僅有一個供爭論的單一數字；而被駁回的 €500,000 報價，則顯示了第二個數值確實發揮了實質作用。這比巴拿馬、智利和義大利所採用的單一保留價更為有效，而這種對比正是本篇中最鮮明的制度比較。

義大利——拍賣專家並非法院指定專家。 依據《民事訴訟法典》第 568 條及第 569 條任命的拍賣專員（*esperto stimatore*），是具有「旨在使強制拍賣更為 ù 有效」之公法性質職務的必要輔助人員——這項公職旨在使強制拍賣更具成效。他 並非「法院指定技術顧問」（*consulente tecnico d'ufficio*）：此程序不採對抗式，當事人無權獲知現場勘查通知，亦無由當事人指派反對專家之權利。異議僅得於報告提交後提出。

義大利——而低於估價八十六個百分點，這本身並非錯誤。 根據第 586 條所指的「合理價格」是一個程序性概念——即依照規定進行的銷售中所形成的價格——而單純與估價或市場價值不成比例，並不足以構成暫停產權轉讓的理由，除非有後續事實或非法干預。針對€的 250,000 評估，€所裁定的 33,400 獲予維持：在拍賣失敗後連續降價實屬正常。

對估價師的啟示。強制執行估價報告中的數字既非保留價，亦非承諾。它僅是開啟一個價格逐步下降的過程，其結果並非估價師所能掌控；若客戶將該報告解讀為最低價格，則屬誤解。請在報告中明確說明此點。

SAP 塔拉戈納 248/2026 —— 抵押貸款金額不等同於拍賣落槌價。 關於前伴侶共同持有的不動產分割問題，塔拉戈納省級上訴法院裁定，2019 年一項 €260,405 的抵押貸款評估，該評估係「僅以 ú 為目的，旨在確定抵押貸款價值」，不得據此確定該物業的拍賣定價：必須由司法專家評估以確定執行階段的當前市場價值。該物業最終判歸其中一名共有人所有，條件是支付扣除抵押貸款後的半數價值，並每月支付 €268.30 作為獨家使用費。

對估價師的啟示。法院拒絕讓一項估價超出其原定目的的範圍——這正是本部門整體運作所依據的核心原則。抵押貸款估值是針對貸款方在特定日期所提出的問題，並基於貸款方的假設而作出的答覆；而被贖回份額的共有人，則有權獲得針對不同問題的答覆。

核實說明。在德國，未發現任何關於《*Beleihungswert*》或依據《BelWertV》所作的 2025–26 號決定。聯邦最高法院（BGH）V ZB 63/26 重申，根據《§》第 74a ZVG 條所作之價值認定，其形式上的最終性並不阻卻基於實質新事實進行重新評估，但此為程序性問題，且未獲採納。

Source — TRL，案號 312/15.9T8PDL-F.L1-7，DGSI（官方文件，以葡萄牙語閱讀）：https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=；TRC，案號 489/04.9TBSCD.C1（葡萄牙語）：https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=；TRP，案號 835/24.9T8ADG-D.P1（葡萄牙語）：https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=；塔拉戈納高等法院 248/2026 號，ECLI:ES:APT:2026:242，資料庫條目（西班牙語）：https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756；赫爾德蘭省地方法院，ECLI:NL:RBGEL:2025:7093，官方文本（以荷蘭語閱讀）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093；阿姆斯特丹上訴法院，ECLI:NL:GHAMS:2025:618（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618；最高法院 第三庭，裁定 編號 21444/2025，全文轉載（義大利文）：https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf；最高法院 第三庭，裁定 第 4815/2026 號及第 19046/2026 號，評註（義大利文）：https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/.

瑞士——債務人針對執行署估算金額可採取的兩項救濟措施。 針對一項約 6,750,000 瑞士法郎的強制執行估算金額，聯邦法院 (5A_ 607/2024, 2025 年 4 月 10 日) 確認債務人既可對估價提出異議，亦可要求專家在預付費用的情況下重新估價—— 這兩項權利具有累積性。但 5A_ 782/2025 (2026 年 5 月 4 日) 則裁定，在兩間合併之分層業權單位經無異議之聯合估價定為 510 萬法郎後，其後要求分別估價之請求因與債務人先前之行為相牴觸而不得受理；另 5A_ 955/2025 (2026 年 5 月 19 日) 則裁定，於十日期限屆滿後提出的重新估價請求純屬逾期——該期限自估價書被視為送達之日開始計算，即郵寄送達失敗後的第七日。

Source — 5A_607/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html；5A_782/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html；5A_955/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html。

烏克蘭——銀行取得產權當日的價值。 KCS VS 759/1579/24（2026 年 1 月 12 日）：依據抵押法主張九成超額部分的請求人，必須證明銀行取得產權當日—— 2016 年 3 月——的價值 — 而其

後拍賣的起拍價 2,143,000 烏克蘭格里夫納並非該價值。KGS VS 916/302/16（2025 年 6 月 19 日）維持對一處整體物業綜合體之強制執行估價無效的裁決，原因在於估價師未進行內部查勘、未能確認物業且依賴不當數據。該報告的不可靠性源於一份 2023 年 12 月的法證專家意見；國家財產基金的審查曾認定該報告雖有輕微瑕疵但符合規範，而法院駁回了該項審查，因其未針對缺失的現場勘查一事作出說明。

Source — KCS VS 759/1579/24：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163`；KGS VS 916/302/16：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690`。

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.

當時僅有一家歐洲法院判令估價師承擔損害賠償責任—— 即下文所述的阿納姆-萊瓦爾登高等法院。不過，有一項葡萄牙判決確實闡明了估價師工作的地位，而正因其樸實無華，這項判決的法律意義反而更為實用。

TRP，2025 年 2 月 25 日——經認證的報告仍不構成證據。 隨請願書一併提交的估價報告，雖由獲葡萄牙證券市場委員會（CMVM）認證的馬里奧 · 羅德里格斯 · 德 · 阿爾瓦雷斯（*Perito Avaliador* ）編製，但並非 *prova pericial* ，且僅具「純粹資訊性價值」— 僅具資訊參考價值。法院經公平裁定，將租金價值定為每月€500，駁回了該報告所列的€1,186。

對估價師的啟示。兩者的區別在於程序層面，但其後果卻並非如此。由當事人委託並附於訴狀中的報告屬於主張；而依據法院自身專家程序所產生的報告則屬證據。若估價師得出的數字超過法院所定數值的兩倍，即使其估價正確，只要該報告以錯誤的性質被納入卷宗，仍將敗訴。當司法管轄區將兩者區分時，委託指示的重要性與分析結果同等重要。

Civ. 3e , 2025 年 4 月 30 日 — 單方委任的專家無權裁決本案。 關於由房地產投資公司（SCI）出售之建築物價值的爭議——該物業於 2005 年以 €120,000 購得，2017 年以€75,000 售出，並遭一名債權人提出異議——最高上訴法院裁定：「法官不得僅以非司法鑑定報告為依據 é ，該報告由 é ，à ，經一方當事人請求而取得。」法院可參閱當事人委託的鑑定報告；但不得僅據此作出裁決。

對估價師的啟示。法國與葡萄牙雖經由不同途徑，卻達到了相同的結論。兩國均未主張當事人提交的報告毫無價值；但兩國皆認為該報告本身不足以作為裁決依據。若與下文「合夥關係」部分所述的巴伐利亞州強制收購裁決相比較——該案中，法院在未經任何指定情況下即採納了當事人委任的專家報告——歐洲的立場並非單一規則，而是一個連續光譜；而某個司法管轄區在該光譜中處於何種位置，是估值師應在受託前而非受託後才提出的問題。

《民法》 1re ，2025 年 3 月 19 日 — 以及專家自身的責任。 法院指定的專家「須承擔責任 é à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformé ment aux rè gles de droit commun」。該報告屬假設性且不精確，而損失乃以四成機會損失來衡量。該專家並非估價師，但該規則的表述屬一般性規定，其中並無任何內容僅限於建築業。

標記。實務文章中引用了數個 2025 年的案例，涉及公證人低估價值的責任。其中至少有一個案例編號在官方資料庫中並不存在，其餘案例則無法得到確認。本文均未收錄這些案例。

霍夫阿納姆-萊瓦爾登，2026 年 3 月 24 日 —— €500,000，以 €375 為費用。 這是該時期歐洲相關資料中，最明確顯示估價師疏失的案例。一份預先約定的保險估值，以重置成本為基準，

由業主協會委託進行，將該數字定為 €5,350,000，基於約 9,500 立方公尺的體積計算——卻遺漏了約 3,500 立方公尺的側翼部分。法院另裁定，在 重置估值中因建築狀況不佳而進行下調修正，屬「apert onjuist」（明顯錯誤），因為建築狀況本不應納入衡量重建成本的計算中。正確估值應為 €7,568,961.40。法院認定此為嚴重專業過失，裁定該估價師須與其公司共同承擔侵權責任，並考量其年齡、經濟能力，以及其收取的 €375 費用與賠償金額之間的不成比例性，將損害賠償額調降至 €500,000。

對估價師的啟示。此處有三點值得留意。測量誤差與概念性誤差被視為同一項缺失，而概念性誤差——即低估重置成本——正是那些雖擅長市場價值評估，卻未曾思考不同估值基準所需考量之處的估價師所犯的錯誤。該項負債穿透了公司。而考量到費用所作的適度調整，是本案中唯一一項司法認可，體現了估值成本與估值結果之間的差距。

法官，澤蘭-西布拉班特，2025 年 7 月 16 日 — 上下浮動百分之十。 估值僅在超出二十個百分點——即正負各十個百分點——的波動範圍，且該範圍以現有估值的加權平均值為基準時，才被視為「不正確」。因此，5.54 個百分點的偏差並不構成疏忽，而€8,750 的索賠請求亦遭駁回。

對估價師的啟示。法院所訂定的誤差範圍，以數字形式表示。這正是德國《*Grundsteuer*》判決所闡明的問題——該判決以百分之二十的估價偏差與百分之三十的區域容差作為解答，也是普通法管轄區內「區間案」所圍繞的核心問題。三個法律體系、三種途徑，卻得出了驚人相似的答案。

荷蘭——以及一個審閱這些報告的紀律審裁庭。 NRVT 紀律審裁庭在 2025 至 2026 年間持續發布裁決，其內容頗具參考價值。一名估價師在客戶表示市場價值過高後，將其下調了 €35,000，因違反獨立性規則而被判處兩個月有條件停職。將行銷價格建議、估價及銷售指示合併於單一委託案中，則招致譴責。一份規劃損失報告被認定為專業估值服務，並須遵守相應的標準。三份住宅估值報告中存在的結構性缺陷——資料來源、可追溯性、合理性——導致當事人遭處以三個月有條件停權及罰款。某次重估案例中，估值師在同一估值日期內，僅透過扣除維修成本，便將估值金額從€2,525,000 下調至 €2,160,000，且未就因果關係提供透明的論證，因此受到警告處分。此外，在一項離婚資產評估案件中，該學院裁定，估價師必須確認並記錄客戶的真實身分。

對估價師的啟示。若參照下文所述的波蘭行政法院案例，會發現兩個法律傳統迥異的司法管轄區中，其模式如出一轍：制裁的重點在於獨立性與可追溯性，幾乎從不針對數額本身。若估價師的檔案中詳載了數值的推算過程，即使該數值受到質疑，其立場仍可站得住腳；反之，若檔案中未載明推算過程，即使數值正確，估價師仍將處於被質疑的境地。

Cass. 第 III 節，編號 22597/2026 — 拍賣標的估值過高案。 在上述荷蘭判決之後，這是該時期內最接近於對估價師課以責任的歐洲判決，值得仔細研讀。「*esperto* 」公司高估了一處經由強制拍賣出售的物業，而買方的論點是，若報告內容正確，成交價本應更低。該裁定僅見於一位從業者的評論中，以下內容為該評論的敍述，並非法院的原文：即重大估價錯誤可構成訴訟依據；中標者的損失屬於「可歸責損失」（*perdita di chance* ）——一種獨立的法律資產——因此無需證明任何特定的替代結果，且損害賠償額並非自動等同於高估金額的總額；且買方自行查驗物業並不能免除該責任，因為親眼查看物業無法取代專家的技術鑑定結果。該評論者（而非法院）將估價稱為司法市場的「資訊基礎設施」。衡平法的量化必須有理有據，而非僅以任意的百分比來決定。

對估價師的啟示。此處有三項論點其影響範圍超越義大利國界。此項義務延伸至未委託報告之人，且該人於報告撰寫時可能尚未存在——即最終的競標者。讀者自行查驗並不能作為抗辯理由，這駁斥了「買方既然查看過該物業，即已接受其現狀」的論點。此外，損失被界定為「機會損失」，而非兩種價值之間的差額，這大幅降低了索賠人必須舉證的門檻。若與前述義大利判決——即拍賣專家無須對任何人進行對抗性程序——相較，此立場尤為引人注目：該地區的程序義務最少，且對責任的闡述最為明確。

波蘭——一項法定紀律制度，由法院進行審查。 波蘭的規定比上述任何情況都更為嚴格，兩者之間的差異相當顯著。該國的估價師須遵守《物業管理法》所規定的專業責任程序，該法已由 2025 年 8 月 28 日頒布、自 9 月 1 日起生效的規章所重新制定；行政法院負責審查相關制裁，而在 2025 至 2026 年間，其審查的案件數量極為龐大。這些案件所懲處的並非估價錯誤，而是未能提供估價工作過程的證明。

制裁的實際目的為何。 法院維持了為期六個月的停權處分，理由是可比物件的選取存在缺陷；法院裁定，不當的可比物件選取「pod waż a rzetelnoś ć wszystkich dalszych czynnoś ci」——將動搖後續所有行為的可靠性。最高行政法院（Naczelny Są d Administracyjny）恢復了該項譴責，理由在於市場分析缺失、可比物件來自不同地區，且屬性權重——地點佔百分之四十——從未得到說明；該指控——法院謹慎指出——並非在於樣本過小，而在於其選取方式「nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie」。當道路與非道路可比標的混雜、市場特徵的現況未被描述，且三十與二十百分比的權重缺乏依據時，便出現了一項警告：“該鑑價師，któ ry sporzą dza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowoś ci musi liczyć się z zarzutami”。此外，針對一份由私人委託的徵收報告，其將「國家狀態」的日期定為 ZRID 決議的前一天、忽略 ZRID 決議本身、採用殘餘法假設住宅及商業開發，並計算出「喪失的投資潛力」——而該計算方式徵收法所不承認的「損失投資潛力」——該報告「mó gł wprowadzać zleceniodawcę w błą d」，甚至可能誤導了委託該報告的客戶本身。

對估價師的啟示。上述每一項皆屬文件記錄上的疏漏，任何經驗豐富的估價師在檢視自身檔案時都能察覺：權重僅是單方面聲稱而非推導得出、選取可比物件時未說明相似性的依據、雖列出市場特徵卻未加以描述。在歐洲多數地區，此類報告將導致案件敗訴。在波蘭，此類報告將導致執照被吊銷六個月。本篇中其他司法管轄區均未提供關於報告必須包含哪些內容的類似權威規範，正因如此，即使從未在波蘭執業的估價師，也值得閱讀這篇報告。

核實說明。在德國，未查獲任何關於 2025–26 年間評估師責任的判決：該時期所報導的《§》及《德国民法典》（BGB）第 839a 條相關判決涉及其他類型的專家。智利的 *Puchuncaví* 案及烏拉圭的 *Eros*ur 案（詳見拉丁美洲篇），均推翻了該評估報告，且未對評估人作出任何不利裁決；歐洲的立場亦同。

Source — TRP，案號 13716/23.4T8PRT.P1，DGSI（官方文件，以葡萄牙語閱讀）：https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=；最高法院 3e 民事案，2025 年 4 月 30 日，編號o 23-18.729，ECLI:FR:CCASS:2025:C300220，Légifrance（官方，法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098；最高法院 1re 民事案，2025 年 3 月 19 日，編號o 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882; 2025 年 8 月 28 日頒布的《ą》關於估價師專業責任的法規，2025 年《》第 1198 項（官方公報，波蘭語）：https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198；華沙行政法院（WSA）VI SA/Wa 3134/24 號案，CBOSA（官方文件，波蘭語）：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6；華沙行政法院（WSA）VI SA/Wa 3684/24 號案：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D；國家行政法院（NSA）II GSK 349/25 號案：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104；華沙行政上訴法院第六分院（WSA Warszawa VI） SA/Wa 117/25：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936；國家檔案館第二分館（NSA II） GSK 1811/22：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B；NSA II GSK 715/23：https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6；阿納姆-萊瓦爾登法院，ECLI:NL:GHARL:2026:1789，官方文本（荷蘭語版本）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789；地區法院澤蘭-西布拉班特，ECLI:NL:RBZWB:2025:5805(荷蘭文)：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805；NRVT 紀律處分決定 N25016、N25005、N25004、N26007、25118 及 26014，NRVT 紀律司法基金會（官方索引，荷蘭語）：https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege；最高法院 第三庭，命令 編號 22597/2026，評論（義大利語）：https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/。

烏克蘭——該報告係由估價師出具，而非遺囑執行人：KCS VS 148/2868/25。 2026 年 4 月 14 日。在強制執行程序中產生的估價報告是估價師的專業產出，而非執行官的行為；根據《估價法》第 32 條，其責任由估價師承擔，而對報告提出異議的債務人須承擔舉證責任。參閱前述第 916/302/16 號裁決——該報告因缺乏查核、鑑別及可靠數據（此為國家標準所規定的義務）而被宣告無效——烏克蘭即使在戰時，仍具備一套可行的估價師問責框架。

Source — KCS VS 148/2868/25：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725`。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

葡萄牙 — *Acórdão de Uniformização* 9/2025. 該時期最具影響力的歐洲家庭財產評估法律文書已於 2025 年 9 月 10 日刊載於《官方公報》（*Diário da República* ），並具有法律約束力。最高法院（Supremo Tribunal de Justiç a）於全體會議中，裁定由兩位 *comunhão de adquiridos* 結婚的配偶，以共同財產，在其中一方擁有的土地上所建造的家庭住宅，屬於 *coisa nova* ——一項新概念——且為土地所有權人配偶的，據此產生一項有利於共同財產的補償抵銷額。該判決命令提出專家證據，以「tendo em vista a avaliaçãoçã o das duas componentes do imóveló vel」：即土地與建築物，並分別進行估值。

對估價師的啟示。這是一項要求估價師去做某件事的指示，而這通常是估價師所拒絕的——即將一處已開發不動產拆分為兩個估值，其總和必須達到一個市場上從未出現過的價格。紀錄中相互矛盾的數字顯示了以下情況：一位估價師將建築物估值為 €338,915，土地估值為 €68,210；另一位則將建築物估值為 €164,072.64，土地估值為 €112,500。這兩項總額彼此之間的差距尚在合理範圍內；但各組成部分之間的分配比例卻並非如此，而分配比例正是決定本案的關鍵。當司法管轄區是針對「貢獻」進行補償，而非分割資產時，估價師的真正任務在於進行分割，而該分割並無市場證據作為依據。

立即適用。 2025 年 9 月 18 日，最高法院在一項臨時扣押案中適用了統一判例：位於其中一方配偶土地上的房屋屬於該配偶的自有財產，另一方僅持有補償抵免權，因此無法提出共同所有權的簡易證明。

德國——當天的日期，以及之後發生的事情。 在計算應計收益的平衡分配時，勃蘭登堡高等地區法院將被上訴人的財產估值定為 €123,000（此數值由專家於 2019 年評估得出）——儘管該財產於 2024 年 12 月以 €155,000 售出 ——因為「der Stichtag für die Bewertung…lag bereits im Jahr 2019」，即估值基準日已於 2019 年，且該價值至 2024 年有所上升「liegt nicht fern」，並非牽強附會。申請人名下的房產，因設有居住權而受限制，並於 2018 年轉讓予其子，經專家評估€為 232,000，並作為不忠實減損重新計入其最終資產中。財產均等化款項總計為 €94,417.22。

對估價師的啟示。事後以公平交易原則進行的銷售，是最有力的價值證明——除非法律規定了較早的日期，在這種情況下，該交易則證明了不同的價值。法院並未質疑€的 155,000；而是拒絕讓該價格取代 €的 123,000。追溯估值並非交易的次佳替代方案，而試圖援引該售價的估價師，其實是在回答錯誤的問題。

Source — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 2025 年 9 月 10 日（官方 PDF，葡萄牙語版本）：`https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf`; STJ，案號 53/24.6T8STS-A.P1.S1，DGSI（葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument=`；勃蘭登堡高等法院 13 UF 34/25，官方文本（德語）：`https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

荷蘭——須受雙方同意之估價結果約束。 當事人若「以離婚為目的」共同委託進行估價，則須受該估價結果約束€一年後，該估價金額為 415,000，儘管時間已過，但依賴該估價仍屬合理；而在一宗較後的案件中，丈夫被裁定須以第一間房屋的估值為準——該估值是他事先同意的；至於第二間房屋，因已租予雙方母親，則須以「帶租約狀態」下的實際售價進行估值，而非採用所得稅估算法。較早的判決指出，起算點應為財產分割當日的價值，除非當事人另行約定其他日期。

對估價師的啟示。共同委託的估價報告比任何一方預期的更難迴避，且其有效期也更長。受託製作此類報告的估價師應假定該報告將作為一年後或更晚時進行資產分割的依據，並應據此註明日期並附加相應的保留條款。

義大利——改善者僅獲補償，而非獎勵。 關於前配偶之間共有權的解除，份額的劃分受客觀標準所規範——即不動產的結構與功能特徵及其可分割性——而當事人間的糾紛及現行使用狀況僅影響於哪一份額應歸屬誰。此外，對該不動產進行改良的共有權人，原則上僅能追索其所支出的費用，而非該改良所產生的價值增值。

對估價師的啟示。第二條規則與業界的直覺相悖。若詢問估價師某項翻新工程帶來了多少價值，他們通常會以價值增幅作答；但此處所需的答案應是實際支出金額。當兩者出現差異時——而在市場上漲期間進行的優質翻新工程中，兩者往往存在極大差距——若估價師提供了錯誤的答案，其工作成果將無法被法院採納。

波蘭——抵押貸款通常不予扣除，除非另有規定。 當在分割婚姻財產時，抵押不動產被判歸一方配偶所有，法院「ustala jej wartoś ć z pominię ciem wartoś ci obcią ż enia hipotecznego」——即在計算其價值時不予考慮該抵押貸款——除非有重要理由支持相反的決定；該平衡款項為 251,560.38 zł。在 2025 年 12 月，最高法院闡明了一項例外情形：當擔保權益與價值之比率影響市場流通性時，法院得扣除名義上的抵押貸款，或適用「inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci」，即其他市場標準，以使價值趨於合理。

對估價師的啟示。預設值是扣除債務後的價值，因為債務是當事人間的事，而非該物業的屬性。該例外規定承認了每位估價師皆知曉的事實——當達到某個比例時，產權負擔便不再是私人協議，而是開始影響任何買家願意支付的價格。波蘭並未說明該比例究竟為何，而被要求就此發表意見的估價師，所被要求提供的證據，是任何可比成交案例都無法提供的。

法國——*profit subsistant*，以及其計量之日期。 第一民事庭的兩項判決以異常清晰的方式闡述了法國的計量標準。當由共同財產資助的個人財產在清算前出售且未進行再投資時，*profit subsistant*（即「剩餘增益」）的估值以出售當日為準，而由此產生的 *récompense*（即「剩餘債務」）所產生的利息亦自該日起算；該筆賠償金額為€81,076。而在財產分離原則下，若一方配偶為共同購置財產中另一方的份額提供資金，其索償權應以 *profit subsistant*（剩餘收益）為基準，而非所墊付的名義金額；下級法院錯誤地維持了 €873,302.64；針對改良工程的補償金同樣應為「déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage」而非依據工程成本計算，該處 €21,578.44。

對估價師的啟示。這是一項按比例分攤的衡量標準，且要求提供市場估價所無法提供的資訊：並非該不動產的價值，而是該出資額佔其現值的比例。估價師提供兩個日期對應的兩組數字，由法律負責進行算術運算——而決定案件結果的數字，恰恰是估價師最不常被要求提供的：即出資日當天的價值。

西班牙——兩項判決，以及它們並非什麼。 兩項 2026 年的最高法院判決在實務界資料中被視為家庭財產估值的權威依據。經查證後，兩者皆非。STS 667/2026（第一庭。[a] ，2026 年 5 月 4 日，案號 2599/2024）裁定：婚姻關係解除後由一方配偶支付的市鎮財產稅及社區管理費，屬於 *propter rem* 所有權義務，應列入 *gananciales* 財產清單的負債項目，並作為支付配偶的應收款項

入帳，不論該財產由誰實際使用——€核准 14,912.48，€429.25 作為浴室工程費用遭駁回 — 並將婚姻解除日期定於分居判決日而非所稱的事實分居日。STS 646/2026 根本不是一項民事家事判決：該案屬於第三庭（Sala 3）[a] ，涉及所得稅案件，裁定在離婚時離開家庭住所的一方配偶，若另一方配偶仍居住於該處，則該方仍可保留 *vivienda habitual* 的身份，以享有再投資免稅待遇。

對估價師的啟示。這兩項均未決定估值日期或估值方法，這點值得特別指出，因為若某項引文被當作估值依據而廣為流傳，卻實際上並非如此，最終仍會被未曾閱讀該引文的人所依賴。第 667/2026 號裁決所確定的，是估值所依據之資產清單的組成——這改變了分割的計算方式，卻未觸及其中任何一項估值。

西班牙——使用權無法轉化為金錢價值。 2025 年 7 月，最高法院在 *gananciales* 一宗清算案件中，駁回了因被剝奪家庭住宅使用權而提出的賠償請求；該請求於 €提出，金額為 247,886.10，相當於自 2007 年以來市場租金的一半。使用權的歸屬旨在滿足家庭需求，且無法貨幣化。這與拉丁美洲專題中報導的阿根廷內烏肯案 é 的判決形成鮮明對比，且極具啟發性：該案中，剝奪使用權的損失是以業主的損失為衡量標準；而在本案中，涉及前配偶之間，則完全不予衡量。標記：摘自評論；尚未閱讀判決書正文。

Source — STS 667/2026，ECLI:ES:TS:2026:2087，資料庫條目（西班牙文版）：`https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576`；STS 646/2026，ECLI:ES:TS:2026:2339（西班牙文）：`https://vlex.es/vid/1121123408`；STS 1157/2025，評註（西班牙文）：`https://codigo-civil.es/`；最高法院 1re 民事案，2025 年 6 月 12 日，編號° 24-12.552，ECLI:FR:CCASS:2025:C100415，Légifrance（官方，法語）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436`；最高法院 1re 民事庭，2026 年 1 月 14 日，編號° 24-12.796，ECLI:FR:CCASS:2026:C100029（法文）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801`；SN I CSK 1690/24 及 I CSK 645/25，Sąd Najwyż 判決資料庫（官方，波蘭語）：`https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`；Rb. 海爾德蘭省，ECLI:NL:RBGEL:2025:977 及 ECLI:NL:RBGEL:2025:4713，官方文本（荷蘭語）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977`；最高法院 第二庭，命令 編號 28890/2025 及判決 編號 25244/2025，評註（義大利文）：`https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione`。

瑞士——最新專家報告，以及分享收益的貢獻。 5A_ 304/2024（2025 年 2 月 6 日）：2010 年之鑑定價值約 1,172,000 瑞士法郎，當事人雙方於 2012 年自行提出的約 140 萬瑞士法郎，以及法院最新鑑定價值約 965,000 瑞士法郎——其中最新之鑑定結果具可採性且為決定性依據。5A_ 680/2024（2025 年 3 月 19 日）：依據《瑞士民法典》（ZGB）第 206 條第 1 款，配偶若無對價地對另一方的資產作出貢獻（*Gegenleistung* ）的配偶，有權追回其貢獻及相應比例的收益，且無須承擔任何損失；根據本案事實，州級法院認定不存在收益，僅判給原始投資金額，上訴亦遭駁回。5A_ 54/2024（2026 年 1 月 28 日，日內瓦）：司法鑑價報告將該住宅估值為 3,343,000 瑞士法郎至 3,630,000 瑞士法郎，市場波動範圍可能在正負百分之二十之間；法院駁回將該房產判歸妻子所有之請求，理由在於她未能證明擁有贖回丈夫股份的資金，而非基於該估值範圍；且拍賣命令被撤銷並發回重審。

Source — 5A_304/2024：`https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html`；5A_680/2024：`https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html`；5A_54/2024：`https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html`。

烏克蘭——保加利亞半套公寓，網址：€，價格 30,550。 2026 年 7 月 15 日。根據估值報告（網址：€）所載，半份產權的補償金額定為 30,550（1,568,146.77 烏克蘭格里夫納）：處於審判時點的已處分共同財產之市場價值，或當資產本身無法估值時，則以類似財產之價值為準，且一份未被反駁之專家證明書即屬充分。大法庭於 2025 年 12 月補充指出，若被告為支付五分之三份額的 1,321,605 UAH 賠償金而必須喪失其唯一住所，則不得下令支付該筆賠償金。

Source — KCS 案號 761/9885/21：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560`；大法庭：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737`。

Estate, Trust, and Probate

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

德國——於兩日均進行估值。 關於補充法定繼承份的請求，慕尼黑高等地區法院 Mü nchen 裁定——基於「最低價值原則」（*Niederstwertprinzip* ）—— 原告可要求對受贈財產在 兩個相關日期（即贈與完成之日及被贈與人死亡之日）進行估值：此處 2020 年 4 月 23 日及 2022 年 10 月 8 日。該法院亦裁定，針對受贈公司股份所保留的百分之九十五用益物權，可阻止《德国民法典》(BGB) 第 2325(3) 條所規定 § 的十年遞減期間開始計算。

對估價師的啟示。針對同一項資產進行的兩次追溯估值，相隔兩年半，且以較低的估值為準：此項指示雖屬罕見，但其背後邏輯卻並非如此。當一項法規旨在防止資產價值因時機選擇而從遺產中移出時，便不能允許選擇時機的一方同時也選擇估值日期。

荷蘭——過時的估值與平均估值。 依據 2005 年經雙方同意並具約束力的估值來分配資產，在十八年後的今天，被認定不符合合理性與公平性的標準：應以分割當時的價值為準。此外，若贈與是透過一連串交易完成，則估值日應為最後一筆交易的日期——而將四項估值取平均值並非「geen deugdelijke manier」（並非一種妥當的方法），無法據此得出最終數值。

對估價師的啟示。第二點值得特別強調，因為當各方與法院手頭有多份報告卻無從抉擇時，往往會採取取平均數的做法。荷蘭法院指出，必須做出抉擇。四份意見的平均值並非第五份意見；這等同於承認其中任何一份都未經實證驗證。

義大利——無價值即無分配。 第二節中的三項論點。「財產的分配 ò 不能不以事先確定其市價為前提」——若無估價，則根本無法計算補償款項。關於 *collazione per imputazione* ，非受贈人繼承人從遺產總額中提取的資產，其估值應以繼承開始時為準，而非以遺產分割時為準。而當法定繼承份以金錢形式補足時，該義務屬於 *debito di valore* ：遺產的名義重建於被繼承人死亡時進行，但補償款的估值則以判決日期為準。

對估價師的啟示。同一個檔案中包含兩個日期和兩個目的。遺產的組成是在某個日期確定的，而付款金額則是在另一個日期計算出來的；若估價師受託對「遺產中的財產」進行估價，卻未被告知應以哪一個日期為準，則其受託範圍即屬指示不足。請務必確認。

波蘭——贈與時的指定用途，即為出售時的價格。 2025 年 3 月的兩項判決釐定了波蘭關於強制繼承份的計算標準。受贈農地地塊的估值應以其贈與當日的 規劃用途為準，實際農業用途並不決定估值方法「jeżeli … założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie」——若規劃規定允許其他用途；應以捐贈當時的狀態及判決時的價格為準，其後規劃變更或後續徵收均與本案無關。但若繼承人已出售該物業，或該物業已被徵收，則該金額應為實際獲得的價格或補償，而非於判決時重新評估的金額，雙方均無須承擔兩者之間價格波動的風險。

對估價師的啟示。這對概念將兩項容易被混為一談的事物區分開來：即在交易時點「凍結」的物業狀況，以及在判斷時點所採用的 價格水準。而且，當存在實際交易時，該交易將完全取代估價結果——這項規則會使估價師從案件中排除，在接案前值得了解這一點。

法國——*jouissance divise* 所載之日期。 關於財產分割，"les biens sont estimé sà leur valeurà la date de la jouissance divise"，即應盡可能接近分割當日進行估價。2009 年對 €382,000 的估價，在十三年後已無法採用。若不動產因實際佔有該不動產的共有人而遭損壞，其救濟途徑應是依據第 815-13 條第二段提出索賠——而非將估價日期追溯至損害發生之前。這項區別正是估價師所需要的：該損耗是真實存在的，它存在於估值日當天的不動產上，且其損失已在其他地方獲得補償。

法國——贈與即為處分。 根據第 860 條，「une donation est une alié nation au sens de ce texte」：若受贈人於 2004 年將該財產轉贈他人，應計入遺產的金額應為該財產於該次轉讓時的價值，而非於遺產分割時的價值。下級法院原將該數額定為 €266,463.42；根據上訴人所提數據，2004 年贈與時的價值為 €91,500，而分割時的價值則為 €201,200。基於該點，原判決被撤銷，案件發回奧爾良法院（Orlé ）重審；法院本身並未確定具體數額。有三項數值，而法規規定應採用處分時的價值——本案中即為其中最低者。

葡萄牙——何時可重新評估資產價值，何時不可。 上訴法院的三項裁決 ç õ 闡明了葡萄牙針對重新評估資產價值的立場。不動產所列之稅值 — €20,746.00 及 €27,181.70（里斯本案）— 得於 *conferência de interessados* 進行變更，且得於投標開始前申請重新估價，先前未繳費之估價報告不構成阻礙。但第 1114 條º 並未賦予重複採用未受質疑之專家報告的權利；唯有當估值日期與會議日期之間，該價值已過時，且該財產當時價值為 €830,590.86 時，方得進行重新估價。此外，根據一般專家規則，在資產清查程序中，*segunda perícia* （專家報告）是可採納的；曾有案例因一項估值為 €90,000 的財產，據稱價值達其三倍，而將案件發回重審。

葡萄牙——一半即為整體。 《Relaç ã o de É vora》修正了財產分割方案：*comunhão geral* 中，存活配偶應取得遺產總價值的一半，而非每項資產的一半。關於 €價值 232,000 及 €價值 247,000，總計 €479,450 的不動產，其 *meação* 為 €239,725，每位繼承人各得 €79,908.33。對估價師而言，其結果是每項資產都必須依照同一標準，並以同一日期為基準進行估價，因為在進行任何分配之前，這些資產會先被合計起來——即使每項估價單獨來看都站得住腳，但若整套估價存在內部不一致，仍會扭曲各方的份額。

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht（官方，德文）：https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true；TRL, 案號 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI（葡萄牙文）：https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument；TRL，案號 2428/21.3T8VFX-A.L1-2，資料庫條目（葡萄牙語）：https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/；TRG，案號 2781/22.1T8VCT.G1（葡萄牙語）：https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument=；TRE，訴訟案號 4114/21.5T8STB.E1，資料庫條目（葡萄牙語）：https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/；最高法院 第 1 號re 民事案，2025 年 10 月 1 日，案號º 23-16.501，ECLI:FR:CCASS:2025:C100621，Légifrance（官方，法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991；最高法院 1re 民事庭，2026 年 1 月 14 日，案號º 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796; SN II CSKP 2054/22 及 II CSKP 2142/22，Sąd Najwyż 資料庫（官方，波蘭語）：https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen；海爾托亨博斯法院，ECLI:NL:GHSHE:2025:1481，官方文本（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481；阿納姆-萊瓦爾登上訴法院，ECLI:NL:GHARL:2026:5491（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491；最高法院 第二庭，裁定 第 10757/2025 號，評註（義大利語）：https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/；最高法院 第二庭，判決 編號 12258/2025（義大利文）：https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/；最高法院 第二庭，裁定 編號 32056/2025（義大利文）：https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/。

瑞士——該地產公司透過其建築物進行估值：9C_ 554/2024。 2025 年 5 月 14 日，日內瓦。為編製遺產清冊，某房地產公司透過其建築物的市價進行估值—— 約 7,180,000 法郎，其中重置成本為約 2,924,700 法郎，加上土地價值約 4,256,665 法郎——減去約 3,094,000 法郎的抵押貸款，

約 4,086,000 法郎，相較於保留的 4,260,000 法郎；此計算並非任意。5A_ 523/2024 （2025 年 9 月 17 日）重申，在財產分割中，若無協議，分配價值將由官方專家確定，其方法依據聯邦法律，而數額屬既定事實——且針對農業法所規定之雙倍收入價值之主張，必須及時提出。

Source — 9C_554/2024：`https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html`；5A_523/2024：`https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html`。

烏克蘭——依據法醫鑑價進行的財產分割。 2026 年 1 月 22 日：一處財產依據法醫鑑價進行分割——一棟房屋估值為 1,032,645 烏克蘭格里夫納，另一棟為 998,809，土地估值為 50,540 — 駁回重做鑑定之裁決獲得維持。

Source — KCS VS 351/1781/20：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943`。

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.

BayObLG 101 W 116/24 — 強制收購案中的辦公大樓。 在強制收購後的評估程序中，巴伐利亞最高州法院（Bayerisches Oberstes Landesgericht）批准了對一處位於慕尼黑的辦公及商業大樓中共有人份的處理方式，該份額作為非營運性不動產，其獨立估值為 €24.767 百萬。該份額先前已由當事人委任的經公開認證專家依據 2010 年《不動產估值條例》（ImmoWertV）的收入法進行估值：參考日當日的土地價值、合約租金以 2021 年第一季市場行情為基準進行驗證、空置率採用區間上限，且未因疫情不確定性而扣減，理由是該不確定性發生於估值日期之後。法院未委任專屬專家，亦未就該零股部分准予 少數股東折價。

對估價師的啟示。其中兩項發現與常見做法背道而馳。一份由當事人委託的報告，在未經法院指派的情況下仍獲採納，其依據在於專家的公開認證以及方法的透明度——這正是關於報告可信度關鍵所在的論述。此外，拒絕給予「部分權益折價」——此舉明確有利於少數股東—— 這與美國在遺產及合夥事務中的慣常做法背道而馳；在該領域中，通常理所當然地假定不可分割的份額會因缺乏控制權及缺乏市場流通性而適用折價。這兩種立場均無明顯優劣之分；值得參考的是，法院已裁定該折價並非自動適用。

義大利——持續經營，抑或清算。 若合夥人依據第 2289 條所享有的清算權益在合夥關係本身解散前尚未結清，則該權益將併入公司的清算程序之中——隨著程序的變更，其評估前提亦隨之改變，由持續經營估值轉為適用於清算狀態的保守估算。關於有限責任公司（S.r.l.）——此屬公司，而非合夥企業——的成員退出，據報導，米蘭地方法院（Tribunale di Milano，2025 年 10 月 30 日）在編輯案頭註中裁定：若清算價值存在爭議，法院將委任專家，其裁定僅能在顯然不公或有誤的情況下方能被挑戰；該判決書本身並未被宣讀。

對估價師的啟示。價值的前提並非委任指示中的細節；它是由法律立場所決定的，而該立場在案件審理期間可能會發生變化。作為營運資產持有的不動產，對持續經營的企業而言與對清算人而言，其價值截然不同，而這項差異並非估價師可酌情套用的折價。

《商事法》，2025 年 5 月 7 日——專家可提供多於一個答案。 關於股東除名一事，商事庭裁定：根據《民法典》第 1843-4 條指派的專家，其釐定的價值「à l'exclusion du juge」，必須適用法定或合約中的估值規則，且——此為關鍵之處—— 可提出多份估值報告，每份均對應當事人對該

等規則所作之不同詮釋。隨後由法官釐清當事人之實際意圖，並採用相應數值。下級法院因暫停專家職務並預先確定會計期間，已逾越其職權範圍。

對估價師的啟示。受託在存在爭議的假設下進行估值的專家，通常會陷入兩難境地：要麼試圖揣測哪一項假設應予採納，要麼拒絕該委託。法國則提供了第三種方案：分別根據每種假設進行估值，並由法院決定。這比「二選一」的困境更為理想，且只要爭議點在於前提而非市場本身，此方案便適用。

核實備註。未發現任何 2025 至 2026 年間德國關於以不動產作為營運資產之公司收購估值的裁決，亦未發現任何葡萄牙關於公司 股份或公司不動產價值的裁決。

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht（官方 PDF，德文版）：`https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False`；Com.，2025 年 5 月 7 日，編號º 23-24.041，ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250，Légifrance（官方，法文）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119`；最高法院（Cass.）第一庭（Sez. I），命令 編號 20552/2026，評註（義大利文）：`https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/`；米蘭地方法院（Tribunale di Milano），2025 年 10 月 30 日，RVG 7033/2025，編輯要點（義大利文）：`https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/`。

瑞士——除非納稅人能證明另有其數，否則通告所載之價值即為有效。 日內瓦行政法庭（ATA/233/2026，2026 年 3 月 3 日）駁回一名股東的上訴，該股東曾以面值 50,000 瑞士法郎的價格，購得某建築公司剩餘的一半股權——即該公司 100 股中的 50 股。稅務機關將此項交易視為混合贈與，並最初將贈與價值評估為 552,630 法郎；納稅人則主張公司在扣除百分之三十少數股東扣除額前的價值為 397,410 法郎，因此贈與金額應為 78,594 法郎。下級法院將贈與額定為 Fr. 349,315：僅以該公司的實質價值計算，每股淨值為 Fr. 7,986.30，此乃依據聯邦通告允許對持股比例百分之五十或以下之持股適用百分之三十的固定扣除額後，再乘以 50 股，再減去實際支付價格。合議庭維持了該數額。該公司從出售一棟大樓的子公司所獲得的股利，不得因屬非經常性收入而予以剔除，因為出售大樓正是該子公司的主營業務；且依據通告（第 28 號通告）所進行的估值，推定為市場價值，因此若納稅人對此有異議，必須提出自己的證據。

Source — ATA/233/2026（法文）：`https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf`。

烏克蘭——通知發布前一日：KGS VS 915/373/20。 2026 年 6 月 25 日。退社成員的股份價值為所有股份——淨資產——於退社通知發布前一日的市價，此處 2018 年 11 月 18 日。一審法院曾認定一份日期為 2020 年 3 月的公司建築物估值報告，並非證明該價值的適當證據；上訴法院裁定賠償 2,039,875 烏克蘭格里夫納；最高法院撤銷了該裁決並將案件發回上訴法院重審，因該法院未審查該日期的報告能否證明較早日期的淨資產價值。日期規則明確無誤，而證據問題亦由此衍生：必須證明在其他日期進行的估值能反映法定日期時的價值。

Source — KGS VS 915/373/20：`https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320`。

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.

葡萄牙——一項從未被闡明的實際價值。 *Subseguro* ——保險金額不足——發生於申報金額低於實際價值之情況，此時將依據比例原則按該比例相應減少賠償金額。波爾圖上訴法院（Relação do Porto）（2025 年 3 月 6 日）拒絕將保險公司提出的€436,422.80 金額納入事實認定，因為其背後所依據的標準與計算方法從未得到說明；該判決並未提及舉證責任，但保險公司主張保險額不足，卻是未能證明實際價值的一方。相較於 €199,316.91 的保險額及€195,986.35 的課稅價值，€59,458.20 的火災損失賠償已全數支付。

葡萄牙——當保險公司提供的數據已過時，會發生什麼事？ 保險金額為 €245,974，而重建價值則為 €355,289.88，此差額源於銀行職員採用了過時的 €每平方公尺 800 標準，而非現行公布的建築指數。儘管「比例原則」具有法定效力，但因違反告知義務而被排除適用，並全數支付了€18,970.60 的損害賠償金。

對估價師的啟示。這兩項是歐洲相關資料中最具直接實用價值的保險決策，且兩者指向相同的結論。比例原則的效力僅取決於保險人所能證明之實際價值；若保險金額是由某人採用過時的單一費率設定，則該原則將完全失效。「重建成本」的數值並非投保手續中的形式要件—— 它是決定理賠金額多少的關鍵因素，而因計算錯誤所產生的法律責任，如今已兩度歸咎於提出該數值的當事方。

葡萄牙——修復成本，而非實際成交價。 以較低價格出售受損不動產，*dano emergente* 反映的是價值減損，而非利潤損失；但若可進行實物修復，則賠償金額應為修復費用，而若判令支付未受損市場價值與實際售價之間的差額，將違反《民法典》第 566 條。º, n.º 《民法典》第 1 條。關於一棟以 €240,000 售出的房屋所存在的隱藏瑕疵——該房產最初要價為 €300,000，其後降至 €270,000，價格下調僅歸因於可見瑕疵 — 科英布拉地區法院（Relaç ã ）裁定賠償維修費用€24,350 外加稅金，其工程估算範圍介於 €32,700 至 €43,600 之間。

德國——八年無瑕疵，且對價格毫無疑慮。 兩項針對 €的索賠，各為 39,048.03 歐元，涉及 *merkantiler Minderwert* —— 修繕後建築物所殘留的市場疑慮 —— 均遭駁回。一棟因水患受損的木結構度假屋經完全拆除並重建後，自 2017 年起已連續八年無瑕疵且持續出租，法院認定並無任何事實情事，可作為買方不信任的依據——此判斷係依據《德國民事訴訟法典》（§）第 287 條之規定——並完全拒絕下令製作估價報告。

對估價師的啟示。瑕疵並非修繕後必然產生的固定扣減項目；它是一項須經證實的事實，且會隨時間消退。若估價師在合規修繕完成數年後仍主張殘餘貶值，即等同於主張某項內容——而德國法院現已裁定，此類主張需提供超出歷史紀錄本身的證據；且連委託報告的請求皆遭拒絕，這正是該判決中更為嚴厲的一面。

德國，簡述。 兩則皆引自評論，因尚未閱讀判決書正文。勃蘭登堡高等地區法院 11 U 46/25：保險公司若在估值試算表中出現自身計算，則不得以保險額不足為由抗辯，並須支付全額重置價值，包括因其自身拒絕理賠所導致的價格上漲部分——€23,421.44 需立即支付，以及 €155,375.57 加上 €7,795（若於十八個月內重建）。薩爾布呂肯高等法院 ücken 5 U 57/24：實際價值應立即支付，而「以新換舊」的差額僅在證明重建後方可支付；因重大過失，賠償金額減半；法院重新開啟了重建期限，此前因保險公司完全拒絕理賠而導致該期限無法達成。

Source — TRP，案號 743/22.3T8AVR.P1，DGSI（官方文件，以葡萄牙語閱讀）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360` ；TRP，案號 799/24.9T8VCD.P1（葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=` ；TRL，案號 6949/22.2T8SNT.L1，法院自行編號 2025 *sumários*（葡萄牙語）：`https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf` ；TRC，案號 235/22.5T8TND.C1（葡萄牙語）：`https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=` ；勃蘭登堡高等區域法院 10 U 86/24 案，官方文本（德

文）：https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435 ；勃蘭登堡高等法院 11 U 46/25，僅附評論（德文）：https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/ ；薩爾布呂肯高等法院 ü cken 5 U 57/24，僅附評論（德文）：https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/ .

荷蘭——格羅寧根，以及因地震造成的財產價值損失。 根據針對格羅寧根周邊地區因天然氣開採所引發地震造成的財產價值損失之補償方案（其固定基準日為 2019 年 1 月 1 日），國家行政法院就一項關鍵問題作出裁決：誰有權提出索賠。一項金額為 €7,199.25（相當於價值減損的一半）的賠償裁決，針對一名共同所有人獲得維持；該名共同所有人根據離婚協議，獲分配位於 €的房屋，價值 210,000，但該協議並未有效轉讓前伴侶所持的一半權益——該條款不夠明確。該判決並未提及該方案的計算方法或受影響區域的邊界；該方案是透過統計模型針對整個區域計算損失——即大規模估價法——而本判決並未對此進行審查。

對估價師的啟示。由共同所有權人提出的減損索賠以份額形式持有，且在日後進行財產分割時，除非以足夠明確的條款進行讓與，否則某位所有權人的份額不會隨該財產轉移給另一位所有權人。在補償區域內負責物業分割評估的估價師，應詢問該索償是否已獲處理。

義大利 — €951,252，涉及高速公路噪音。 當高速公路噪音超過《民法典》第 844 條所規定的容許限度時，由此導致的 *deprezzamento*（財產價值減損）無需進行徵收即可獲得補償，且裁定 €951,252.03 的賠償金額獲得維持。在另一項相關裁決中，法院要求法官核實補救工程是否已實際消除該滋擾，並據此評估剩餘的「可能產生的房產貶值 … 以及商業吸引力降低 à」。

義大利——保險理賠金屬於價值債務，而合約評估並非仲裁。 保險理賠金的支付屬於 *debito di valore*，其價值會從損失發生日重新計算至支付日，並附帶補償性利息——因此保險公司的延遲支付並不會侵蝕該筆款項的實際價值。此外，聯合分庭於 2026 年 4 月裁定，*perizia contrattuale* 屬於非典型契約機制，而非非正式仲裁：當契約遭違反時，當事人仍可向法院尋求救濟，且啟動及進行該程序將持續中斷訴訟時效。

對估價師的啟示。「聯合條款」判決是下文所述西班牙針對《民法典》第 38 條所作裁決的義大利對應案例，兩者共同勾勒出歐洲兩大大陸法系保險市場中關於估價條款的適用範疇。西班牙將其限於賠償金額；義大利則否認其具有仲裁的終局性。在兩國中，該條款皆非如保單條款所暗示的那種「封閉式程序」。

義大利——購屋價格的百分之三十五。 關於導致「適居證明」遭撤銷的瑕疵及未完成基礎設施工程，依據第 1494 條所裁定的損害賠償，被認定應包含該不動產的折舊及其使用權的喪失：法院鑑定人將折舊額定為 €184,250 購屋價的百分之三十五——約 €64,500——此金額包含於一審判決並獲維持的總賠償金 €86,000 之中。將折舊以價格百分比形式表達，而非以兩個數值之間的差額計算，此種做法雖不常見，但作為義大利法院所採納的一種形式，仍值得留意。

波蘭——機場噪音區與價值減損計算公式。 當前歐洲最豐富的價值減損權威資料來源來自波蘭，其依據源自機場周邊的限制使用區（*obszar ograniczonego użytkowania* ）。最高法院將該計算方式表述為一個方程式：損失「jest ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną wartoś cią … w razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci położ onej w strefie” — 即假設該土地未被納入限制使用區時的假設價值，與其實際位於該區內的價值之間的差額。該期間的賠償金額約介於 74,000 至 156,000 z 之間 ł。有兩項細微之處值得注意。即使該區域未施加任何具體限制，仍應支付補償，因為該指定本身已向買方傳達未來可能有更多航班合法飛越的訊號；此外，若同時裁定需支付隔音工程費用，則價值減損必須以 已完成隔音工程的建築物為基準進行衡量，以避免針對同一損害支付雙重賠償。

對估價師的啟示。這是一項「前後」比較分析，其中「前」的狀況完全是假設性的——這與各地關於污染及污名化問題的研究面臨的困難相同——而法院不僅闡明了計算公式，更指出了「前後」比較所導致的重複計算問題。關鍵在於「隔離」這一點：「糾正」與「糾正後的殘餘貶值」是兩個不同的數值，而將未經糾正的貶值加計至糾正成本之中，正是該領域中最常見的錯誤。

民事案件 2e，2025 年 3 月 20 日 — 使用價值，且不進行重建。 針對兩棟建築物的建築物保險理賠案件——€359,306.65 以及 €202,231.50——下級法院依職權且未經辯論，適用了保單條款中「lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis en état, l'indemnité correspond à sa valeur d'usage”：重置成本減去折舊，並以經濟價值為上限。撤銷原判之理由在於缺乏辯論，而非該條款本身。該條款的作用在於解決每項全損估值所引發的爭議——即賠償標準應為重置成本，抑或所有者實際損失——並將其取決於所有者事後的實際處置方式。

Civ. 3e，2025 年 3 月 27 日及 2026 年 1 月 8 日 — 可就哪些減損獲得賠償。 視野與採光損失 — 一座山牆將間距從 7.58 縮減至 4 公尺——導致折舊賠償金額分別為€16,100、€17,270、€19,480 及 €17,710，惟須由法院審查密集的都市環境是否使此類干擾屬常態。但在 2026 年 1 月，一項針對「轉售時未能獲得增值的機會損失 à」而裁定的 €100,000 賠償金被撤銷：「唯有當某項 é 可能性 é 已確實且確定地消失時，才構成與 é 相似的機會損失。」

對估價師的啟示。這對法官劃定了估價師在被要求量化鄰近地區損害時最需要的界線。當前的價值減損是可獲賠償且可量化的；而日後錯失在更佳市場出售的機會，則既不可獲賠償亦無法量化——除非該機會本身真實存在且確實已不復存在。第二點在於，價值減損索賠通常被誇大，而法國法院現已就此作出裁決，並附上具體數額。

《民法》 3e，2025 年 6 月 26 日 — 兩份報告，且無從屬關係。 當保險公司主導的對立鑑定與法院命令的專家鑑定發生衝突時，事實審法官將依據佐證其中一方的事實，以「主權性」方式在兩者之間作出選擇。並不存在優先順序的規則。法院指派的專家並非僅因指派身分而勝出，而保險公司的評估報告亦非僅因出處而落敗——這一點值得與上文「責任」部分所述的葡萄牙及法國判決相比較，在那些判決中，當事方的報告無法單憑其內容即構成認定依據。

STS 161/2025 —— 估價條款僅涉及賠償金額。 《保險契約法》（Ley de Contrato de Seguro）第 38 條規定了西班牙與美國保險單中常見的估價條款相當的條款：雙方各自指定一名評估人（*perito*），若發生爭議則引入第三方進行裁決。2025 年 1 月 30 日（第一庭[a]，案號 646/2020），最高法院裁定，該程序 僅在保險人已接受理賠申請，且唯一爭議點為承保損失金額時，方具強制性及約束力。該程序不涉及損失是否存在、承保範圍或因果關係之認定。因此，某保險公司因倉庫屋頂遭受風暴損害而拒絕承保，故其未指派估價師之行為不構成約束——且索賠人專家所估之 €14,000 賠償金額，最終被裁定為 €2,800。

對估價員的啟示。這是歐洲保險資料中最具直接參考價值的觀點，因為在每一項估價條款下都會出現同樣的問題：當保險人聲稱損失不在承保範圍內，而非僅僅是損失價值較低時，該如何處理。西班牙的解答是：該條款僅為一項賠償金額計算機制，別無其他；而根據該條款委任的估價師若就因果關係進行推論，即已超出其委任範圍。

簡述西班牙案例。 STS 493/2025 裁定，當保單持有人與可保利益不同時，《海事法》（LCS）第 32 條所規定的比例分擔原則不適用於保險人之間。針對一宗造成 €804,331.73 損害的倉庫火災，業主的保險人須承擔其保額範圍內的全額損失 ——另加 €315,359.62 及法定利息 ——縱使承租人另有獨立保單亦然。

Source — STS 161/2025，ECLI:ES:TS:2025:442，CENDOJ（官方文本，西班牙語版本）：`https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`；以及資料庫條

目：https://vlex.es/vid/1070024103；STS 493/2025，ECLI:ES:TS:2025:1227，資料庫條目（西班牙文）：https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828；最高法院 第 2 卷e 民事，2025 年 3 月 20 日，º 21-23.812，ECLI:FR:CCASS:2025:C200415，Légifrance（官方，法語）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775；最高法院 3e civ.，2025 年 3 月 27 日，no 23-21.076（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642；最高法院 3e 民事，2026 年 1 月 8 日，no 23-21.076（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200；最高法院 3e 民事，2025 年 6 月 26 日，no 23-20.274（法文）：https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941；波蘭最高法院（OOU）系列 — SN II CSKP 373/23、268/23、1055/24、2410/22、767/24、120/24 及 194/25 — Sąd Najwyż 資料庫（官方，波蘭語）：https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen; ABRvS，ECLI:NL:RVS:2025:516，官方文本（荷蘭語版）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516；最高法院 第三庭，裁定 案號 631/2025，全文轉載（義大利語）：https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/；最高法院 合議庭，判決 第 11959/2026 號，官方版本（義大利文）：https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152；最高法院 第二庭，命令 第 12966/2026 號，評註（義大利文）：https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/。

瑞士 — *moins-value mercantile*，經修訂。 瓦萊州 C1 24 21（2025 年 11 月 18 日）：教堂縱火案；修復費用可獲賠償至損失前價值為限，重申「商業折舊原則」，判給 139,140 瑞士法郎。C1 15 61（2026 年 3 月 9 日）重申了「實際價值」與「新價值」之區別，並闡明當修復費用加上殘餘污名化損失超過實際價值時，即構成經濟上的全損。關於本期間內唯一一項實際對不動產進行污名化損失 評估的裁決，請參閱上文 「徵收」部分中的 Swissgrid 案例。

Source — C1 24 21：https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf；C1 15 61：https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf。

涵蓋範圍與完成狀況

- **分組。**本期將本刊調查的歐洲聯盟成員國彙整於此，這些國家先前曾分列於兩期以地理區域劃分的專題中。各國的涵蓋範圍維持不變；僅分組方式有所調整。
- **愛爾蘭與摩爾多瓦。**愛爾蘭（成員國）於本篇中獨立處理，未與英國併列；摩爾多瓦（非成員國）則與羅馬尼亞一併論述。挪威（歐洲經濟區成員，非歐盟成員國）則於本篇的北歐比較中進行探討。瑞士與烏克蘭（均非成員國）亦於本篇中探討。
- **歐盟層面。**歐盟成員國身分對徵收與估價的影響——及其與《歐洲人權公約》的關聯——將於開篇綜述中闡述。

俄羅斯近期法院案例

由人工智慧將俄語翻譯成英語

每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/seztt394

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



本文探討俄羅斯聯邦。

範圍與資料來源

本期內容僅涵蓋俄羅斯聯邦。其中報導了三項徵用裁決、將個別不動產的地籍價值定為市場價值的程序及相關訴訟，以及關於破產拍賣、估價師責任、退會成員的股份及保險理賠的個別裁決。

法院判決係引自俄羅斯法律媒體——《律師報》（*Advokatskaya Gazeta*）及 RAPSI 通訊社——經機器翻譯後於使用處提供連結；法院自身資料庫拒絕提供存取權限，且未查閱任何判決的官方文本。第 237-FZ 號法律第 22.1 條之內容，係參照 2025 年 12 月 28 日版於 ConsultantPlus 鏡像網站上查閱，而非官方公報門戶網站。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

俄羅斯——憲法法院針對該措施的裁決

市場價值加上損失，須於徵收前支付：KS 22-P/2026。 2026 年 4 月 9 日。因國家需求徵收之補償應為市場價值加上損失（含利潤損失），且經估價師報告支持之總額，必須在財產移交前確定並支付，或存入公證人處，方可完成移交。作為背景補充，且在該期限之外，2020 年 3 月 5 日的 KS 11-P 裁決曾認定，當文化遺產保護區導致某地塊的地籍價值從超過 580 萬降至 1 盧布時，業主必須獲得補償，且無需證明除價值減損以外的任何事項。而最高法院經濟合議庭（案號 304-ES25-858，2025 年 6 月 23 日）撤銷了一項關於兩處被徵收非住宅物業的裁決——市政估價師分別為 370 萬及 190 萬，合計 560 萬；而法院專家則對兩處房產合計估價 1,340 萬，外加 120 萬租金損失—— 因在未證明該物業實際可出租的情況下，不得依據平均開價租金推算利潤損失。註：所有俄羅斯相關內容均引自法律媒體報導；法院自身資料庫拒絕提供存取權限，且尚未查閱任何官方文本。

Source — KS 22-P/2026：`https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/`；KS 11-P/2020：`https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/`；VS 304-ES25-858：`https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/`。

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.

俄羅斯——大規模集體估價引發廣泛爭議

針對地籍價值的爭議 屬於本部門迄今為止所處理的較大規模的估價訴訟案件之一。此議題涉及專業技術層面，案卷份量龐大，且其所引發的爭議——即行政裁定的價值如何被市場價值的證明所取代——正是本調查在各區域持續追蹤的重點。

自 2026 年 1 月 1 日起適用的程序。 一項關於將地籍價值定為市場價值水準的新命令已於 2026 年 1 月 1 日生效。申請應向負責進行地籍估價的地區國家預算機構——GBU（*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*）——提出。目前 所有類別的申請人皆須經過事前程序：必須先向 GBU 提出申請，若遭駁回或錯過複審期限後，方可向法院提起訴訟；GBU 的任何決定均可提出異議。

申請人必須提交一份由估價師出具的報告，以確定市場價值。估價日期應為估價師自行確定的日期，而非地籍估價日期：根據第 22.1 條 (7) 條規定，申請必須在市場估值完成之日起六個月內提出。該報告須由隸屬於自律組織 的估價師以電子形式編製——該專業機構的會員資格可取代國家執照，此處「自律組織」一詞並非指美國證券法中的相關概念。無需支付佣金：GBU 將於三十日內自行作出裁決，且該審查既不收取國家費用，亦無需支付法院費用。其後向法院提起的索賠，必須透過地籍編號及地址指明該不動產，載明有爭議的地籍價值及其核定日期，載明所主張的市場價值，並出示估值報告或司法專家意見書，以及出示 GBU 的駁回決定。

對估價師的啟示。日期要求是專業上值得關注的重點。報告以估價師所選定的當前日期為基準，且具有有效期限：自該日期起算六個月，逾期後將無法作為申請依據。此委託屬附有申報截止日期的當期估值，而非追溯性估值。

強制性的審前階段作為制度設計亦值得關注。該機制將大量技術性爭議轉交至產生該數值的機構處理，申請人無需負擔任何費用，且須在三十天內完成，並將法院資源保留給那些最終得以存續

的案件。無論人們對整個制度持何種看法，這都是一項嚴肅的嘗試，旨在以大規模方式處理大量估值糾紛。

範圍說明。本部門針對俄羅斯的土地登記程序進行報告，因其具有技術性、處理量龐大，且在方法論上具有直接研究價值。這並非一套無關利益的機械化程序：第 237-FZ 號法律 第 22.1(17) 條明確賦予地方政府基於稅收收入理由，對大幅降低地籍價值的 GBU 決定提出異議的資格，而負責審查的機構本身即為區域性國家機關。北高加索的聯邦主體——達吉斯坦、車臣、英格什、北奧塞梯-阿蘭、卡巴爾達-巴爾卡里亞、卡拉恰伊-切爾克斯、阿迪格以及斯塔夫羅波爾邊疆區——均屬俄羅斯聯邦的一部分，並受本文所述之聯邦體制管轄；它們並非獨立的司法管轄區，亦不會與該體制分開進行地籍測量。

來源 — Russian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：俄羅斯實務界對 2026 年地籍價值程序之評論, https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

俄羅斯——可對檔案中的地籍價值提出異議：KS 48-P/2026。 2026 年 7 月 14 日。已過時但仍作為課稅基準使用的地籍價值，可提出異議並改按市價核定；市價作為個別估價具有優先權。與此相反，VS 304-ES25-3418 （2025 年 11 月 27 日）駁回了 6.24 億盧布租金退款申請，該款項涉及在 157 億地籍價值重設為 53 億市場價值之前的年度——此項修正僅對未來生效。標記：來源為新聞報導，詳見上文。

Source — KS 48-P/2026：https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

俄羅斯——地籍價值的百分之十，以及時效限制。 一間破產者的公寓——地籍價值 340 萬，管理人自行估價為 320 萬——於 2019 年 3 月 19 日以 333,700 盧布售出，約為原價的百分之十，該要價曾從 290 萬分階段下調。下級法院撤銷了該項拍賣，並以 2021 年業主知悉登記記錄之日為起點，計算一年之追訴時效。最高法院（2026 年 5 月 19 日）撤銷了該項撤銷裁定並發回重審：時效期間應以拍賣為基準，且法院必須釐清業主理應於何時知悉該違規情事。在 307-ES25-13338 號案件中，一處由其後宣告破產者以 500 萬——高於其 480 萬的地籍價值，但低於專家估價區間的起點 630 萬——法院裁定僅憑價格差額不足以構成異議；最高法院撤銷下級法院的三項判決，並維持買方之產權。兩則皆引自媒體報導；第二項裁決的日期未獲確認。

Source — VS 78-KG26-8-K3：https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/；VS 307-ES25-13338：https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html。

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.

俄羅斯——該報告被視為可靠：VS 305-ES26-4150。 根據《估價法》第 12 條，某估價師報告所列 3,080 萬 盧布的估值，相較於法院專家所估的 2,430 萬 盧布（扣除改良費用後為 2,140

萬 盧布），被推定為可靠；除非該報告違反《估價法》，否則對價格的分歧不構成損害賠償的依據。消息來源：媒體報導。

Source — VS 305-ES26-4150：`https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/`。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

俄羅斯——專家所言的三十盧布。 2025 年 4 月 25 日。專家估值為三十盧布的百分之三十股權，相對應的資產負債表淨資產為 74.5 百萬，以及可疑的 305 百萬關聯方債務：若未經客觀資產數據驗證，法院不應僅依賴專家意見。自 2026 年 1 月起生效的《有限公司法》修正案，現已允許由評估師依據市價確定淨資產價值——此屬法規，而非判決。消息來源：媒體報導。

Source — VS 305-ES24-23344：`https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/`。

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.

俄羅斯——炮擊不屬於「軍事行動」：VS 305-ES24-1910。 2025 年 2 月 3 日。某保險公司不得以「軍事行動除外條款」為由，拒絕承保別爾哥羅德州因砲擊造成的損害；評估師估算的損失超過 1.04 百萬盧布，理賠金額為 1,350 萬盧布。消息來源：媒體報導。

Source — VS 305-ES24-1910：`https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/`。

南高加索近期法院案例

由人工智慧將格魯吉亞語、亞美尼亞語及阿塞拜疆語翻譯成英文

每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源；格魯吉亞語和亞美尼亞語採用音譯，阿塞拜疆語則使用拉丁字母。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/h9bnht79

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



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影區分。

範圍與資料來源

本篇探討南高加索三州不動產權益的估值。其重點在於強制徵收——即徵用，指國家對私有財產的徵收，在美國被稱為「徵用權」（或稱「徵收」），——以及相關補償如何確定，因為這正是這些州所報告的領域；下文所述的登記與地籍資料屬於同一主題，並非對此主題的偏離。

南高加索地區由位於黑海與里海之間的三個主權國家組成：格魯吉亞、亞美尼亞和阿塞拜疆。下

文將分別探討這三個國家。**格魯吉亞**是歐盟的入盟候選國；**亞美尼亞**與**阿塞拜疆**則非成員國。這三個國家均為歐洲理事會成員，並為《歐洲人權公約》締約國，該公約《第一號議定書》第 1 條保障財產權。

北高加索——達吉斯坦、車臣、印古什、北奧塞梯—阿蘭尼亞、卡巴爾達-巴爾卡里亞、卡拉恰伊-切爾克斯、阿迪格以及斯塔夫羅波爾邊疆區——不屬於本篇所述範圍：這些均為俄羅斯聯邦的聯邦主體，受本期《近期俄羅斯法院案例》（C11）所述的聯邦體制管轄。

來源。 以英語以外語言閱讀的資料，會在使用處標註 **來源註釋**，並附上連結至原始文獻的連結；格魯吉亞語和亞美尼亞語術語均採用音譯，並於本部門的核實紀錄中保留原始文字。本部門針對任何裁決所作之說明，均為其以英文撰寫之摘要，而非法院原文之翻譯。案件引用及法規援引，在作為依據之前，應參照官方報告或公報加以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

三個司法管轄區、三項不同的法定措施，且已公布的判例極少。各國研究報告在此標題下完整保留；若未能找到相關判決，這即反映了這些州所公布資料的現況。

喬治亞——市場價值，由協議約定或由法院裁定

該法規。 適用之法律為格魯吉亞 1999 年 7 月 23 日第 2349 號法律 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*，其英文譯本由《立法公報》刊載，題為「關於為應對緊迫社會需求徵收財產的程序」——由格魯吉亞議會通過並刊載於官方公報（LHG——格魯吉亞《立法公報》，即頒布法規的官方國家期刊——第 40(47) 期，1999 年 8 月 11 日）。此處所載之彙編文本為 2023 年 6 月 13 日之最終彙編版本，已於官方入口網站 matsne.gov.ge 公布，並附有官方英文譯本。另一部 1997 年 11 月 11 日第 1054 號《關於為確保公共需求之緊急必要性而徵收財產之程序》之《組織法》（）《關於為確保公共需求之緊急必要性而徵收財產之程序》，規範緊急情況（戒嚴、災害、流行病）之處理程序，同樣以「事先給予充分且公平之補償」為基礎；本文不再贅述。

其憲法依據為《喬治亞憲法》第 19 條。根據 2017–2018 年修訂的第 19 條第 3 款規定：在「法律直接規定的迫切社會需求情況下、基於法院判決，或根據組織法確立的緊急必要情況下」，得進行徵收，但須預先支付充分且公平的補償。補償「應免徵任何稅款及費用。」

該法案。 該法案透過市場價值來定義補償。第 1(f) 條：補償是指「預先支付的、充分且公平的補償 …，作為對業主被徵收之財產的補償，方式為支付一筆款項或移轉其他財產，其市場價值須與被徵收財產相同」— *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit*（具有被徵用財產同等市場價值的其他財產）。第 6(2) 條將徵收方自身的估價轉化為最低標準：補償「應為充分、公平且預先支付，並不得低於徵收方根據估價所確定的金額」；僅在所有權人同意的情況下，方可以實物財產替代，且補償金免徵稅款及費用。

日期。 該法案並未載有估值日之規定（所謂估值日，即為價值意見所指涉之日期）。並無任何條文將市場價值與法院判決、占有權之移轉，或任何其他時間點掛鉤；唯一與時間相關的規則是下文所述的「收成規則」。關於日期的問題，則交由專家及法院的評估實務來決定。

由誰進行估價。 三個階段。在協商之前，徵收方必須自費並「在獨立專家協助下」，對財產進行估價並確定補償金額（第 6(1) 條）；財產所有人可自費委任其他獨立專家。若雙方未能就「財產之市場價值及補償金額」達成協議，任一方均可依據民事法規向具管轄權之法院提起訴訟（第 8 條第 1 款），法院得依《民事訴訟法》指派一名獨立專家，該專家須就「待徵收財產之市場價值」及任何作為交換所提供之財產；「最終評估…應由法院」依據該意見及當事人之證據進行（第 9 條）。徵收方應負擔當事人的一切費用，包括訴訟費用及評估費用（第 10 條）。

未被納入考量之事項。 該法案並未包含「方案忽略」、「增值」或「抵銷」之規定 （所謂「方案忽略」是指忽略因徵用背後之公共工程所導致的價值變動 ——這在美國實務上稱為「工程影響」或「工程範圍」規則；增值是指該項目導致業主保留土地價值的上升；而抵銷則是將該增值從補償金中扣除）：並無任何規定要求將徵收項目所導致的價值增減排除在估價之外。其唯一的排除條款對所有權人不利：根據第 11 條，農地應連同現有作物一併估價，其價值以所有權人本應於當前經濟年度獲得的收入計算，但「若農地的播種工作於財產估價完成後才進行，則該價值不得納入考量」——這正是本調查中其他法律文書所常見的「估價後價值生成」排除條款。

部分及相連物業。 並無剩餘價值評估公式。第 6 條第 4 款規定，收購提案亦須包含對「其規模、形狀及狀況雖微不足道，或因無法使用而價值較低，但與擬收購之財產相關，且若無該財產則無用」之財產的補償 — 因徵收而變得無用的相關財產，將與該財產一併收購。

斯特拉斯堡備註。 在 「格魯吉亞訴 俄羅斯（*IV*）」案 （僅提供滿意賠償——歐洲人權法院 根據《公約》第 41 條，在認定存在違約行為後進行的獨立賠償階段），案號 39611/18，該法院第二分庭（「斯特拉斯堡」；委員會及分庭均為其大審庭之下級審理單位）於 2025 年 10 月 14 日裁定，俄羅斯須向喬治亞支付 253,018,000 歐元，作為約 30,000 名因行政邊界線「邊界化」（即沿該線設置圍籬及其他實體障礙物）所造成的約 30,000 名受害者，其中約 224,250,000 歐元涉及針對至少 23,000 名被隔絕於家園、土地及財產之外的格魯吉亞族人，所認定違反《歐洲人權公約》第 8 條及《第一號議定書》第 1 條的行為。該部門將此裁決僅作為賠償金額的參考依據：這是一項按人均計算的大規模跨國人權賠償裁決，並非國內估值法律的產物，且與上述法定措施無關。「塔加諾娃等人訴 格魯吉亞及俄羅斯案」（2024 年 12 月 17 日，案號 18102/04 等），該案涉及阿布哈茲境內的流離失所屋主，因相同理由被列舉但不予論述。作為兩案的背景參考：格魯吉亞《被佔領土法》（2008 年 10 月 23 日第 431 號）第 5(1) 條規定，任何在被佔領土內違反格魯吉亞法律所締結的不動產交易，自締結之日起即屬無效。

格魯吉亞是歐盟的候選國，也是歐洲理事會的成員國，並為《歐洲人權公約》的締約國；關於賠償金額的裁定，與本調查報告中其他情況相同，均屬各國國內法範疇。

對估價師的啟示。喬治亞法案是一項以市場價值為準的規定，其程序框架異常開放。徵收方所委託的專家估價僅為法定下限，而非上限—— 補償金額「不得低於」該數額——因此業主所提出的專家證據僅能作為提高補償金額的依據。而且由於該法案未規定估值日期，該日期本身即屬證據及陳述事項：在市場上漲時，徵收方早期估值與法院最終評估價值之間的差額，法條並未加以規範，而估價師應說明假設的日期及其對該日期的敏感度。

地籍登記工作告一段落。 喬治亞於 2026 年 1 月 1 日完成了其系統性土地登記計畫。國家公共登記局紀錄顯示，截至 2025 年 12 月 1 日，已有 2,094,707 筆，總面積達 1,101,570 公頃，且無需業主支付任何費用；在此過程中，超過 140 萬名公民成為登記在案的土地所有者，且地籍覆蓋率已超過百分之九十五。自該日期起，登記工作改為依申請不定期進行。

對估價師的啟示。這是該時期喬治亞在估價實務方面最具深遠影響的發展，且其性質屬行政性質而非司法性質。一份涵蓋幾乎全國範圍的地籍圖改變了證據基礎：標的物、其邊界以及可比地塊的辨識，已不再是以往那樣的障礙；而任何仍將已登記詳情視為不可靠的喬治亞估價報告，應在

個別案例中說明理由，而非作為一般性論點。需注意的是，覆蓋範圍不等同於準確性，且在自由、系統性的全面登記過程中登記的地塊，並非每塊都曾遭到個別質疑。

第比利斯委員會與上訴審的限制。 在案號 № bs-1267(k-25) 的案件中，該案於 2026 年 3 月 18 日作出判決，最高法院行政庭駁回了第比利斯市長委員會提出的上訴，該上訴旨在確認對任意佔用的土地之所有權，並裁定其不具受理資格。該物業為一塊位於庫塔伊西街 № 59 號一帶、面積為 367 平方公尺的土地。該裁決涉及的是委員會自身上訴的可受理性，而非任何賠償金額的裁定。

***Tordia* — 拖延的代價，再次顯現。** 在 *Tordia and Others v. Georgia*（申請案號 24060/23，2025 年 12 月 9 日）一案中，歐洲人權法院認定存在違反第 6 條及第 13 條之情事，因恢復特比拉維亞姆舍尼（Tbilaviamsheni）股份的財產權恢復程序歷時自 2013 年 7 月 2 日起至 2024 年 8 月 8 日止，裁定向每位申請人賠償 2,300 歐元。該賠償金是針對延誤所作的賠償，而非針對財產本身；但從提出索賠到案件解決長達十一年的時間，正是喬治亞評估意見將接受檢驗之司法管轄區的實情，而本期埃及專欄則針對延誤對該數字本身造成的影響提出了相關論點。

核對說明 — 上述條文係參照官方英文譯本閱讀，並與 matsne.gov.ge 網站上格魯吉亞語彙合文本（2023 年 6 月 13 日最終彙合版，文件編號 16480）進行交叉核對；《憲法》第 19 條係參照該網站上《憲法》的官方英文譯本（文件編號 30346）查閱，而《被佔領土法》則參照文件編號 19132。關於號的「合理賠償」判決，已於 HUDOC（編號 001-245255）進行核實：日期為 2025 年 10 月 14 日（而非某些報導所稱的 10 月 13 日），總額為 253,018,000 歐元。先前標記為無法核實的兩項內容，現已透過可查閱的一手資料進行核對，並於上文報告如下：2026 年 1 月 1 日完成系統性地籍登記一事，此資訊取自國家公共登記局自身的公告；以及最高法院在 bs-1267(k-25) 案中的裁決，此資訊取自法院官方網站。關於 2026 年 2 月 26 日 bs-1138(k-25) 號相關案件，該案涉及「系統性登記」與「零星登記」之爭議，目前雖可在同一入口網站上查閱引用來源，但本部門尚未查閱該案。bs-1267(k-25) 涉及可受理性，而 *Tordia* 則涉及延遲；2025–26 年間最高法院針對第 2349 號法律 中補償條款所作之解釋性裁決，載於下文各段落中。

來源 — Georgian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb（1999 年 7 月 23 日第 2349 號法律），彙編文本附官方英文譯本，立法公報, `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

其他來源 — 喬治亞最高法院，案件編號 № bs-1267(k-25)，2026 年 3 月 18 日，全文（官方版，喬治亞語原文）：`https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0`；bs-1138(k-25)：`https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0`；國家公共登記局關於系統性登記完成之公告（官方文件，英文版）：`https://www.napr.gov.ge/en/news/127`；*Tordia and Others v. Georgia*，申請案 24060/23：`https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni`。

由法院而非專家確定價值：*as-1172-2024*。 民事庭，2026 年 2 月 20 日。上訴法院曾採用國家鑑識局 2016 年 11 月所作結論中的市場價值 — 每平方公尺 10 格魯吉亞拉里，4,000 平方公尺地塊價值 40,000 格魯吉亞拉里—— 儘管該局於 2019 年 5 月發布的另一份結論中，將土地估值為 624,000 格魯吉亞拉里，建築物估值為 72,835 格魯吉亞拉里。最高法院撤銷原判並發回重審，重申《徵收法》第 6 條及第 9 條的：《徵收法》第 6 條及第 9 條的規定：徵收方應透過獨立專家按市價評估價值，所有權人可自行聘請專家，法院亦可指派專家——且最終評估由法院（而非專家）作出。

超出期間的可比案例及其潛在使用：*as-746-2024*。 2025 年 2 月 13 日。一份由估價師（鑑定人）基於可比案例所撰寫的報告遭駁回，原因在於該報告所依據的交易超出相關期間，且價格來源無法核實；公平補償必須反映潛在用途，而不僅限於現行用途；且法院「並非僅受專家結論所約束」，而是根據全部證據來確定公平價值。

業主委任的估價師傾向採用：*as-455-2025* 及 *as-366-2025*。 在 *as-455-2025*（2025 年 6 月 19 日）報告中，公允價值定為業主提出的每平方公尺 11.62 格魯吉亞拉里——即 1,993 平方公尺，此定價有鄰近地塊約 27.8 格魯吉亞拉里之登記銷售合約作為依據——相較於已支付的 9,532 格魯吉

亞拉里；法院援引了估價師自身的免責聲明，即該報告僅代表估值日當下的專業意見，並不保證實際售價。在案 號 *as-366-2025*（2025 年 9 月 26 日）一案中，50,040 格魯吉亞拉里（GEL）的出價，因有證據顯示該地塊曾以 100,000 格魯吉亞拉里（GEL）購得，且經一家國際公司為抵押貸款目的評估後得出的價值約為同一數字而遭駁回；最高法院將其審查對象描述為「公平且適當的價值」。

每株榛果樹定價 90 或 448 拉里：*as-43-2026* 。 2026 年 5 月 21 日。徵收方的估價師將每株植株估值定為 90 格魯吉亞拉里，而業主委任的獨立專家則估價為 448 格魯吉亞拉里；上訴法院裁定額外賠償 75,912 格魯吉亞拉里，且駁回上訴。針對園藝作物估值出現五倍之差，最終裁決採納獨立專家之評估。

當估值 尚未確定時。 2025 至 2026 年間行政庭的四項裁決一致認為，在授予徵收權的行政案件中，不審查估值及補償金額：依據第 8 條第 1 款，任何一方均可透過民事訴訟提起訴訟。而在 *bs-482(k-25)* 號裁決（2026 年 1 月 29 日）中，法院認可巴庫里亞尼（Bakuriani）的建築限制（附帶條件係數為 0.4）「降低了該地塊的市場價值」及其流動性。

對估價師的啟示。喬治亞公布的徵收估值理由比該地區任何其他司法管轄區都更具實用性，其核心要點在於，法院將每一份估價報告 ——無論是州政府、業主或鑑價局的報告——均視為需加以權衡的證據，而非應直接採納的結論。在此期間，業主自行委任的鑑價師曾兩度獲得完全勝訴。

Source — 以上內容均摘自格魯吉亞最高法院的官方文本（格魯吉亞語）：https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1；https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1；https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1；https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1；https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1；https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0。

亞美尼亞——市值加上法定百分之十五

該法規。 適用之法律為亞美尼亞共和國法律 HO-185-N，該法由國民議會於 2006 年 11 月 27 日通過，於 2006 年 12 月 12 日簽署，並自 2006 年 12 月 30 日起生效（官方公報 HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*，亞美尼亞共和國官方公報 — 2006.12.20/64(519)，第 1306 條）。其原始標題 — *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*，《關於為社會與國家之需求而處分財產》——已由 2018 年 10 月 24 日之修訂法 HO-405-N 取代；該法令現題為 *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin*——關於為確保公共利益之最高優先權而處分財產利益。此處刊載之文本為自 2026 年 2 月 17 日起生效之官方版本，刊載於國家法律入口網站 arlis.am，其最新修正案為 2026 年 2 月 11 日之 HO-28-N。第 3 條重申了憲法規定之條件：財產處分僅限於例外情況，且須依照法律規定的程序進行，並須給予「*nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*」——即事先且等值的補償。此規定符合 ：為確保公共利益之優先考量而進行之財產處分，應於法律規定之例外情況下實施，且「僅得於事前給予等值補償」；依據第 60 條第 4 項，除依法規定之情況並經司法程序外，任何人不得被剝奪財產。

該措施。 第 11 條第 1 款以一句話闡明：對於被轉讓的財產，應支付相當的補償，且「*hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary*」——即 高於被轉讓財產市場價值百分之十五的金額被視為相當 ——除法律另有規定之情形外。因此，法定計算方式為市場價值加上固定百分比，這正是本調查在瑞典與芬蘭所記錄的形式。除此之外，尚有其他法定款項。第 11 條第 1 款第 1 項（一項修正案）增訂了第 二項附帶條件的市場價值百分之十五——須於財產清空並移交後三日內支付 ——適用對象為未阻礙財產描述、已簽訂收購合約（或被視為已簽訂該合約），且已如期清空財產的財產所有權人及權利持有人（抵押權人除外）。第 11 條第 (3) 款增訂針對因該不動產上進行之創業活動受中斷所產生之補償，最長為一年，其金額及方式由

政府規定，並依政府決定提供安置及社會支援措施。第 12 條透過保證金規定為該方案提供保障：若自提出要約起三個月內未締結契約，收購方必須將相當於補償金額 加上該金額百分之二十的款項，存入法院或公證人的保證金帳戶，方可繼續進行。

第 11 條第 2 項將市場價值定義為在公開且具競爭性的市場上，由知情賣方與買方在公平交易條件及合法行為下所形成的最具可能性之售價。有三項例外對該基準加以限制：未依亞美尼亞法律登記之未經授權建築物不予估價（第 11 條第 4.1 款）；土地應作為未經改良之土地單獨估價，其中樹木、農作物及其他附著改良物則另行估價（第 11 條第 4.2 項）；而在廢棄（*vtarayin*）多戶住宅大樓中，住宅（不含土地）的估值方式為：取同一估價區內可比的非廢棄物業價值，並減去百分之三十（第 11(4.3) 條）— 此為符合「法律規定之情形」之一，可對十五％規則予以例外處理。

日期。 第 11 條第 3.1 款：被轉讓物業的市值「應以進行估值之日為基準進行評估及釐定」(*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*)。基準點在於估值師自身的行為，而非政府的決定或物業轉讓。

由誰進行估價。 僅可委任根據《估價活動法》有資格擔任估價師的人士，並須適用政府的估價標準（第 11 條第 (3.1) 款）。將向業主通告合資格估價師名單，業主可在兩週內提名其首選估價師，屆時必須委聘該估價師；若未進行提名，則將依照政府訂定的程序隨機選定估價師（第 11 條第 (2) 款）——現行選定程序載於 2026 年 6 月 18 日第 882-N 號政府決定。就證券而言，適用其專屬的專家估值規則，其中交易所交易工具以收盤價為準；若收購方與所有權人均委託出具報告，則以報告價值的平均值為準（第 11 條第 3.1 款）。

未被納入考量之處。 第 11(4) 條是一項真正的「方案不予採納」規定，且其效力雙向適用：被轉讓財產的市場價值「不應包括任何因下列原因所導致的財產價值增減」：(a) 該財產被轉讓的目的，(b) 該物業因公眾的壓倒性利益而被轉讓的事實，(c) 收購方就該轉讓所採取的任何初步行動，包括初步研究，或 (d) 該物業上現有的財產權。

部分徵收。 第 5(2) 條規定，當僅部分財產被轉讓時，所有權人有權在下列三種情況下要求轉讓未被轉讓的部分：當剩餘部分對所有權人而言，已喪失其在分割（將剩餘部分從被轉讓部分中切離）前所具有的經濟或功能意義，不論比例為何；當剩餘部分相較於已被轉讓的部分顯得微不足道時——若整體中至少百分之七十五已被轉讓，即視為符合此情形；以及當剩餘部分的市場價值因部分轉讓而大幅下跌，跌幅至少達百分之二十五時。該請求必須於承認「重大公共利益」之政府決定生效後的兩個月內提出。

案卷備註。 亞美尼亞存在一份由檢方提起的「國家土地收回」案卷 ——據報其中包含行政法院於 2026 年 6 月 15 日宣判的一項判決，該判決宣告 2005 年以國家奧林匹克委員會名義所作的 2005 年登記宣告無效，該判決現正上訴中，尚未生效。此案屬所有權撤銷及資產追回，而非因財產轉讓所產生的補償，故此處認定其不屬於本次估價調查的範圍；該資訊尚未經原始來源核實。

亞美尼亞並非歐盟成員國；該國是歐洲理事會成員，並為《歐洲人權公約》締約國。關於賠償金額的裁定，如同本調查報告中所述，屬各國國內法範疇。

對估價師的啟示。亞美尼亞的指導方針以異常清晰的方式將估值與補償計算區分開來。估價師的任務是確定市場價值，該價值以估價師自身行為為基準，並經由第 11 條第 4 款排除方案及收購方在定價過程中所採取的一切初步措施而得以淨化；該法規隨後再在該市場價值之上加計百分之十五、附條件的額外百分之十五，以及政府訂定的營業中斷補償金額。因此，報告應僅列出未經調整的市場價值，並將法定百分比留待後續套用——而在部分徵收的情況下，應量化剩餘部分價值的跌幅，因為第 5 條第 2 款所規定的百分之二十五門檻，將使該數字轉化為強制轉讓全部財產的權利。

葉里溫案件清單——實務中的門檻。 該項補償規定並非徒有其名。葉里溫市政府針對該期間公布的徵收時程表中，列出了十一份涉及補償、整筆地塊徵收及繼承的法院檔案。其中一宗案件對上文分析的條文頗具參考價值：案號 210，地籍識別碼 01-006-0708-0051，涉及一塊面積為 857.2 平方公尺的 1,600 平方米地塊，聽證會定於 2026 年 2 月 2 日舉行。徵收該地塊約百分之五十四的面積，既未達到第 5(2) 條的兩項數值標準：其未達到使剩餘部分被視為微不足道的七十五個百分點門檻，而二十五個百分點的標準則針對剩餘部分市場價值的跌幅，而非被徵收面積的比例。無論如何，這兩項標準均係依據《HO-28-N 號法》增訂，該法自 2026 年 2 月 17 日起生效，時間晚於排定之聽證會。從附表表面看來，該業主主張整塊地被徵收的依據是第一項要件——即剩餘地塊已喪失其經濟或功能上的重要性——而這屬於證據問題，其自然證明即為剩餘地塊在徵收前後的價值。

察格卡佐爾——一個地籍名稱，以及一個被撤銷的頭銜。 2026 年 6 月，行政法院撤銷了亞美尼亞國家奧林匹克委員會於 2005 年 12 月對察格卡佐爾纜車沿線 225.1 公頃土地所做的登記，該土地所有權將於判決生效時歸還給亞美尼亞共和國。據報導，該土地的 地籍價值約為 364 億亞美尼亞德拉姆（AMD 36.4 billion），相當於 $ 9500 萬美元。未評估任何補償金額：該數字為地籍價值，此處引用僅作為歸還資產的衡量基準，而非司法估價。

***Tufenkian* — 徵收法本身正面臨挑戰。** 位於布贊德街 32 號的「老埃里溫」開發案引發了該時期對該法條的直接挑戰：2025 年 3 月 25 日一審駁回，上訴法院發回重審，憲法法院於於 2025 年 12 月終止該公司對徵收法的挑戰，並於 2026 年 2 月 26 日就財產權、公平審判及救濟事宜向歐洲人權法院提出申訴。國內尚未頒布任何賠償金額。

核實說明 — 上述條文摘自 arlis.am 網站上自 2026 年 2 月 17 日起生效的亞美尼亞語官方公司註冊文件（第 220993 號法案）；亞美尼亞文版本為權威版本，所有引述內容均逐字摘錄自該版本並進行轉寫。《憲法》第 60 條亦於同一網站的亞美尼亞文版本中查閱。第 11 條第 (1) 款所載之百分之十五溢價，於現行文本中以（*tasnhing tokos* — 百分之十五）之表述予以確認；第 11 條第 (1.1) 款所定之附帶條件之額外百分之十五，以及第 12 條所定之百分之二十押金增幅，亦同。本文件未採用任何官方英文譯本。未查得任何 2024 至 2026 年間亞美尼亞法院針對 HO-185-N 補償條款所作之解釋性判決。上文所述的察格卡佐爾、埃里溫訴訟案及 *Tufenkian* 等案件，其依據均為媒體報導及市政時程表，而非本部門查閱的判決書文本，且其中均未依據該等條文評估補償金額。本部門注意到，近期的修正案（2026 年 2 月 11 日的 HO-28-N；以及 2026 年 6 月 18 日關於選定估價師的第 882-N 號政府決議）顯示該方案正處於積極的立法推進階段。

來源 — Armenian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《關於解決城市住宅問題的漢魯蒂揚行動》（2006 年 11 月 27 日第 HO-185-N 號法律），官方收錄於 ARLIS——亞美尼亞法律資訊系統, `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

其他資料來源 — 葉里溫市政府徵收時程表（亞美尼亞語版本）：`https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf`；查赫卡佐爾相關報導（英文）：`https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky`；*Tufenkian*（英文）：`https://hetq.am/en/article/180978`。

第二項十五個百分點，且該項附帶條件：2026 年 HO-28-N 號法律。 自 2026 年 2 月 17 日起生效，修正關於基於重大公共利益之財產處分之法律。第 11 條第 1 款中市場價值加計 15% 之基本規定維持不變；該修正案附加「本法規定之情形除外」之限定條款。新增的第 11 條第 1.1 款規定，應另行支付相當於市場價值百分之十五的額外補償金，該款項須於財產清空並移交後三日內支付——前提是所有權人不得阻礙進行現場勘查、簽署或被視為已簽署契約，且須如期清空財產。關於部分徵收，若被徵收比例達百分之七十五或以上，剩餘部分即被視為「微不足道」；若該剩餘部分之市場價值下跌百分之二十五或以上，業主得要求徵收該剩餘部分。

以及業主提名估價師的權利。 該法規定，業主在接獲通知後、且在估價師選定前，有兩週時間提名一名估價師，屆時必須聘請該估價師；若未能如期提名，則將依照政府程序選任估價師，該程序依據 2026 年 6 月 18 日第 882-N 號政府決議制定，並於 2026 年 6 月 19 日正式公布後五個

月生效。這並非單純的抽籤。地籍委員會的軟體會從登記冊中隨機抽取五名估價師；其身分彼此保密；每人有三個工作日提交密封報價；程式將指派報價最低者，若出現相同最低報價，則僅在該等報價中進行隨機抽籤。僅有依據《估價活動法》具備資格者方可進行估價。

對估價師的啟示。亞美尼亞採取了一項本調查中其他司法管轄區皆未嘗試的措施：該國在首項法定增值基礎上追加了第二項法定增值，並將其與業主的合作意願掛鉤，同時賦予業主對估價師的人選擁有優先提名權。前者將部分補償轉化為激勵性付款；後者則回應了肯亞、喬治亞及土耳其均曾提出的抱怨——即估價師實為徵收機關的附庸。備用方案對此的解決效果較差：隨機篩選候選名單雖剝奪了徵收方的選擇權，但採用最低密封標價的方式選任，實質上是以費用為標準；而僅因價格低廉而選定的估價師，並不能因此證明其具備獨立性或工作縝密性。

Source — 《HO-28-N 號法律》及《第 882-N 號政府決定》，官方法律資訊系統（亞美尼亞語版本）：`https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest` 及 `https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest`.

阿塞拜疆——以市場價格與修復價格中的較高者為準，截至盤點日

該法規。 適用之法律為阿塞拜疆共和國 2010 年 4 月 20 日第 987-IIIQ 號法律, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — 關於為國家需求徵收土地 — 刊載於《*Azərbaycan*》報紙 2010 年 5 月 27 日第 114 期；此處所載之彙編文本為官方入口網站 e-qanun.az 上現行版本（框架編號 19613，狀態為「有效」）。這是一部包含 83 條文的法典，涵蓋整個徵收程序。其憲法依據為《憲法》第 29 條第 IV 款 ：任何人不得在未經法院判決的情況下被剝奪財產，且為國家或公共需要而處分財產，僅在「事先對其價值給予公平補償」的前提下才被允許（*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*）。《民法典》第 157.9 條 將所有徵收行為納入 2010 年法律的規範範圍，並將其限定於列舉的用途（國家重要道路與通訊設施、邊境安全、國防與安全設施、國家重要礦業、港口擴建、機場）。

該措施。 第 54.1 條：任何受徵收影響的人士均須根據該法獲得公平補償(*ədalətli kompensasiya*)；根據第 54.2 條，該補償應由導致徵收的專案負擔。第 55 條規定了兩種方法：依據第 58 條 所定的土地市價；或者，若該地區不存在土地市場（或市場過於薄弱以致無法確定真實市價），或當提供替代土地時，則適用第 59 條 所規定的復原價格。若兩種方法皆適用，「應採用能得出較高地價之方法」（第 55 條第 2 款）。第 56 條列舉了應考量的因素，首先闡明一項恢復原則——補償必須確保被徵用者於財產、生計、收入及生活水準方面，不致比徵用前更為惡劣——並接著列舉通膨、第 58 條所指之市價、僅徵收部分土地時之分割損害（56.1.4）、當事人其他財產或實際收入之損害（56.1.5），以及所有搬遷費用與損失（56.1.6）。第 63 條新增干擾補償（在美國稱為搬遷補助金）（法律、測量及估價費用、牲畜運輸、收入損失與過渡性補助金、再培訓、食物供應替代）；第 66 條增訂當住宅被徵用時之困難補助，金額為總補償金之百分之五至百分之十，並依申請人之居住年資遞增（居住滿五年者為百分之五，超過十年者則增至百分之十）；第 72.1 條規定，自應付款日起至實際支付或存入之日止，應按中央銀行利率加計一個百分點計息。

第 58.1 條將市價定義為：該土地 在盤點日當下的現狀下，由自願賣方在公開市場上出售予自願買方時，可能達成的價格。第 58.2 條將此判定程序簡化為機械式計算：取自清查日期前三個月內，經公證之銷售合約所載、位於被徵用土地 100 公尺範圍內之可比土地三項最高價格之平均值；若該範圍內無市場交易，則擴大至 250 公尺，再擴大至 500 ，若該處無市場，則進一步擴大至 500 公尺；若仍無市場，則取自該區或市區的價格（第 58.3 至 58.4 條）。第 59 條所指的復原價格係採用重置成本計算方式——將等值土地恢復至相同品質，或建造等值的住宅或建築物，外加拆除、登記、設計及承包商費用——而第 59.4 條規定不得扣除折舊，且「因徵收而獲得的一般利益之價值，不得從被徵收財產的價值中扣除」——這是在復原措施中明確規定的一項不得抵銷規則。

日期。 估值全程以 *siyahıya alınma tarixi* — 收購程序中該物業的盤點（清點）日期 為基準：截至該日期的狀況（第 58.1 條）、該日期前三個月的可比案例（第 58.2 條），以及該日期後所進行的改良工程均不予計入（第 57.1.5 條）。

未被納入考量之事項。 第 57.1 條排除於補償評估範圍之外者包括：徵用之緊急程度（57.1.1）；受影響者拒絕遷離（57.1.2）；「因土地未來用途而可能導致的價格下跌」（57.1.3）以及「因土地未來用途而可能導致的價格上漲」（57.1.4）— 對預期用途所產生之價值影響採取雙向不予考量；以及清查日期後用於重建及其他土地增建之支出，惟現有建築物的維護及持續耕作除外（57.1.5）。

由誰負責估價。 由收購決策所成立的估價委員會（*qiymətləndirmə komissiyası*）由徵收決定所設立，負責蒐集並分析被徵收土地及其毗鄰土地的市價與復原成本證據，並委任經競爭性程序選出的獨立估價師（第 23.1.4 條），綜合考量估價師的提案及監督當局的意見——該當局可建議將建議價格上調或下調以符合市場行情（第 24.2 條）——並決定每位受影響人士的補償金額，並分別列明每項物業的市價（第 23.1.5 條）。爭議及投訴應依據第 52 條及第 75 至 76 條向法院提出。

部分徵收與毗鄰土地。 分割對保留土地造成的損害，係強制性評估因素（第 56.1.4 條），而第 60 條則針對分割後將剩餘土地用於道路、排水系統、圍牆、橋樑及類似工程之情形，增訂了一項特別規定。第 61 條賦予徵收機關一項選擇權：當針對該部分所主張的補償金額等於或高於徵收整塊土地的價格時，徵收機關可決定一併徵收剩餘部分。第 62 條將補償範圍擴大至其 毗鄰土地（該土地並無任何部分被徵用）因工程施工或與工程相關的法定限制而遭受損害之人士——即「損害性影響」（針對土地所有權人所保留土地價值減損之補償），即使未涉及徵用。

標題——有效性註記。 2026 年 5 月 18 日，最高法院民事及商業合議庭依據《民事訴訟法》第 418-1 條為統一實務而聯合開庭，發布裁決 (*qərardad*) 第 02/2026 號，內容涉及第三人基於善意取得不動產物權（對物權，對抗世人之權利——所有權、抵押權、地役權—— 有別於契約權）—「偽造登記鏈」問題：某公寓憑藉偽造的授權書脫離原所有權人之手，並被轉售兩次。如判決所述：無論當事人如何主張，法院必須審查登記記載所依據之交易的有效性；真正的所有權人僅能以「無效」為由對後續契約提出異議（*uydurma əqd*，即《民法典》第 340.1 條所指之虛構交易），且虛構性質須透過綜合考量各項跡象來證明，單一跡象通常不足以成立——例如當事人之間當事人之間的親屬關係、友誼或依附關係；無正當理由而遠低於真實市場價值的價款；未對標的物進行查驗；未交付標的物且資產仍由原所有權人持有；與價款不相符的交易方式；以及程序上的被動態度（第 43–44 段）。後取得人僅在登記簿載有異議，或其知悉、或據證據推定其應知悉該登記有誤時，方喪失保護（第 70 段）；若真正有對價的買受人基於對登記簿的信賴而保有該物權，則遭剝奪物權的所有人可向偽造者、首任受讓人，以及在適當情況下，還可向公證人追索（第 99 至 104 段），若其專業過失獲證實，該公證人須與其他違法者承擔連帶責任。善意原則不保護下列情形之取得：未經必要同意而處分之配偶共同財產（《民法典》第 225.6 條）、基於雙重登記之取得、不得為私人所有之物（如特別受保護之自然區域），或無償取得（如贈與）（第 74 段）。該部門指出，該裁決的形式為合議統一裁決，而非全體會議決議，且其日期為 2026 年 5 月 18 日——以「2026 年 6 月全體會議指導意見」為名流傳的文件即指此裁決。

斯特拉斯堡備忘錄。 在「*Mammadova* 及 *Mammadov* 訴 阿塞拜疆案」，案號 31618/18 中，第三分庭於於 2026 年 3 月 24 日裁定，此案違反《第 1 號議定書》第 1 條，事由在於申請人位於巴庫的公寓於 2016 年基於一份「緊急損壞」的評估意見被拆除，既未徵得其同意，亦未任何授權強制拆除私有財產的具體法律程序：此項剝奪缺乏法律依據。法院裁定共同賠償 126,000 歐元之財產損害及 3,000 歐元之非財產損害賠償。本案屬合法性裁定，而非價值評估，且僅以剝奪財產之情境為考量。

阿塞拜疆並非歐盟成員國；該國是歐洲理事會成員，並為《歐洲人權公約》締約國。補償金額的釐定，如同本調查中所述，屬各國國內法範疇。

對估價師的啟示。阿塞拜疆的指導方針在本次調查中展現出不同尋常的機械化程度：市場價格並非一種價值意見，而是指在法定半徑範圍內，且於盤點日期前三個月內，三筆最高公證可比交易的平均值；而替代的修復價格則是經折舊計算的重置成本，並明確將專案收益明確地留給業主，這兩種衡量標準則由法定「較高者為準」原則來決定。因此，估價師的判斷重點在於經公證交易的篩選與可比性、《第 57 條》中關於未來用途的雙向排除原則，以及須單獨申報的附加項目——干擾費、百分之五至十的困難補償金及利息——上述各項均不應計入估值數字之中。

核實說明 — 上述條文係參照 e-qanun.az 網站上的阿塞拜疆語彙合文本（框架編號 19613；引文均為逐字引用），並參照同一入口網站上的《憲法》（框架編號 897，第 29 條）及《民法典》（框架編號 46944，第 157.9 條、第 225.6 條、第 340.1–340.2 條）均於同一入口網站查閱。2026 年 5 月 18 日第 02/2026 號統一裁決 係參閱最高法院（supremecourt.gov.az）發布之官方 PDF 文件。*Mammadova* 與 *Mammadov* 案 已於 HUDOC （編號 001-249209）上已核實。2025 年 10 月 28 日發佈的鑑價備忘錄、2025 年 12 月 17 日之正當被告備忘錄以及地籍卷宗統計資料，因超出本案範圍而予以省略。

來源 — Azerbaijani, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：關於為國家需求徵收土地之阿塞拜疆共和國法律（第 987-IIIQ 號，2010 年 4 月 20 日 2010 年 4 月 20 日），彙編文本，e-qanun.az, `https://e-qanun.az/framework/19613`

斯特拉斯堡法院針對缺乏合理依據的國內估價所作之裁決。 阿塞拜疆並未公布該時期的國內估價判例，但歐洲人權法院於 2025 至 2026 年間審理了約十五起巴庫拆遷案件，這些案件總體構成了一項持續性的司法批判，針對估價方式的判定提出質疑。反覆出現的缺陷如出一轍：國內法院以一個數字——通常為每平方公尺 1,500 AZN，或一份僅有一頁的國家登記處意見書—— 取代經論證的專家報告，卻未說明原因。在 伊斯蘭扎德案中，法院委託的每平方公尺 6,107 AZN 以及申請人提出的 6,248，均被忽略，取而代之的是一份一頁紙的聲明，1,800–2,000；在 *Mammadov* 案中，一審裁定的 354,000 AZN 於上訴時被削減至 107,360（每平方公尺 1,600），卻未指明其依據的報告；在阿利耶娃案中，法院竟自行採用早先法院報告所載的每平方公尺 3,180，而未採納後續那份未說明評估方法、僅標示每平方公尺 1,500 至 1,900 的意見書。

但申請人的報告也必須經得起考驗。 法院並非不加區分地裁決，在這些案件中，國內法院的裁決必須與斯特拉斯堡法院的裁決區分開來。在 *Firm* 尼亞爾案中，巴庫上訴法院駁回了申請人 430 萬阿塞拜疆馬納特（AZN）的報告，稱其「不切實際」，並裁定每平方公尺賠償 1,500 阿塞拜疆馬納特；本院認為該裁決缺乏理由，隨後在「合理賠償」階段，法院本身便拒絕採納該報告——該報告所指時間為 2008 年 2 月，而非財產被剝奪之日，且未說明其計算方式——最終裁定賠償 50,000 歐元。在 「阿利耶夫等人案」中，則是國內法院採納了法院委託評估的建築物價值，以及申請人提出的土地價值；法院批評國內法院在未說明理由的情況下，僅採納申請人報告的一部分而摒棄另一部分，並自行撤銷了該份日期為 2011 年 1 月 的報告，理由是該日期並非財產被剝奪之日，最終裁定賠償 75,000 歐元。在「阿卜杜拉耶娃案」中，甘賈法院以估價師缺乏「特別授權」為由，排除了私人報告——申請人指出，該項要求已於 2007 年廢除；法院認定該剝奪行為違法，並酌情考量申請人針對第二棟建築物所提交的報告等相關材料後，判給 53,000 歐元；而在 馬馬多 娃案中，申請人亦主張應依據 2007 年 12 月 26 日第 689 號總統令追加百分之二十的賠償：巴庫上訴法院認定，由一間房屋建築合作社執行的拆除行動並非基於國家需求，且該法院駁回了此項追加索賠請求，因為所援引的條文涉及基於國家需求的徵收，而申請人未能證明其相關性。

對估價師的啟示。這是關於「估價報告如何經得起司法審查」這一議題中最具權威性的文獻彙編，而其內容完全是負面性的——即列舉了導致報告被駁回的各項原因。日期錯誤、缺乏方法論、作者未具資格，以及未說明依據的數字。若估價師在本期內容中僅能閱讀一篇文章，務必閱讀阿塞拜疆案的判例，因為斯特拉斯堡法院已透過逐案分析，闡明一份報告若要具備任何價值，其內容必須包含哪些最低限度要件。

Source — 上述資料均取自法院官方資料庫：https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960（馬馬多夫案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845（伊斯蘭扎德案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182（阿利耶娃案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848（尼亞爾公司案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849（阿卜杜拉耶娃案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209（馬馬多娃案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077（阿利耶夫等人案）。另有兩起格魯吉亞案件已提交並尚待裁決：巴里薩霍有限公司（*LTD Barisakho*），案號 54869/22，以及 納里卡拉有限公司（*LTD Narikala*），案號 32118/23。

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.

喬治亞——保險單並非市場價值的證明。 行政法庭，2025 年 5 月 21 日。關於財產稅基，審計官曾將業主保險單上載明的價值視為市場價值。裁定此舉有誤：該物業的取得附帶二十年僅限用於學校用途的限制，且納稅人曾被要求改為提交合格專家對市場價值的評估結論。保險金額所回答的是另一個問題——即恢復原狀所需之成本——而限制用途的條款亦同時限制了該物業的價值。

核實備註。根據 2020 年頒布的漸進實施方案，亞美尼亞將自 2026 年起，依據「接近市場價值的完整地籍價值」徵收不動產稅；未查獲該期間的任何司法裁決。阿塞拜疆方面未發現有關稅務估價的相關資料。

Source — *bs-98(2k-24)*，官方文本（格魯吉亞語版本）：https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

喬治亞——市場價值的百分之五，再次遭駁回。 2026 年 3 月 26 日作出的 1901 年 1 月 2 日裁決。該訴狀雖未獲受理，但憲法法院行使職權，宣布自自 2026 年 7 月 1 日起，宣告強制拍賣規則規則第三條第三款的第三句——「第二次重拍時的起拍價為估價報告所載市場價值的 百分之五」——因該規定重複了法院已於 2019 年宣告無效的規範。該理由書指出，並無任何規定強制估價師須將裁決理由指出，並無任何規定強制要求估價師須將過渡性的第三方權利納入考量，且此類負擔會降低自由市場價值。

對估價師的啟示。法定拍賣底價設定為估價金額的百分之五，正是本議題從巴拿馬、智利到葡萄牙所追蹤之模式中最極端的案例——即由官方數字充當保留價。喬治亞憲法法院迄今已兩度裁定該條文違憲，而第二次裁決時，法院甚至不得不援引一項專為已被宣告無效之規範所保留的權力。

格魯吉亞——以及關於誰有權進行實地勘查的監管規定。 國家銀行於 2025 年 3 月及 6 月頒布的命令，修訂了關於商業銀行房地產估值的指示：助理估價師僅可針對估值金額不超過 150,000 格魯吉亞拉里（GEL）的貸款進行現場查核；自 2025 年 7 月起，該限額上調至 200,000；超過此限額者，必須由負責估價師親自進行查核，否則該物業必須重新估價。在一宗相關的憲法案件中，國家銀行以法庭之友身分向法院陳述，受監管的貸款機構在向個人放貸時，「將不動產擔保品的估值定於市場價值之下」——監管機構在記錄中明確指出，貸款估值是刻意採取保守的。

阿塞拜疆——遠低於市場價格，正是虛假交易的標誌。 2025 年 6 月 20 日舉行的全體會議指出，「銷售合約中作為貸款支付的金額與不動產平均市場價格之間存在顯著差異」，這表明該交易實為掩飾貸款擔保的虛假銷售，且回購條款僅在經公證後方為有效。最高法院民事及商事合議庭於 2026 年 5 月補充指出，若銷售「價格在無合理依據的情況下遠低於實際市價數倍」，雖屬虛假交易的指標，但僅憑此一項尚不足以認定。

Source — 喬治亞憲法法院 1901 年 2 月 1 日：https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474；國家銀行命令、《立法公報》：https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764；阿塞拜疆憲法法院：https://constcourt.gov.az/az/decision/1520；最高法院合議庭：https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf。

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.

亞美尼亞——任何報告都必須登錄於登記簿上，否則就不算報告。 在 2025 年 10 月至 2026 年 7 月期間，針對《估價活動法》通過了五項修正案，其中最後一項至關重要。法律 HO-286-N 確立了法定「估值委託」制度及強制性的線上登記計畫：委託必須在簽訂合約後五個工作天內登錄，每份不動產報告均須登錄並獲分配識別碼，估價師須對資料負責——若 報告中的資料未登錄，該報告將完全無法作為估價報告使用。證書若遭暫停，將限制系統存取權限。該法尚未生效：於 2026 年 6 月 18 日通過，並於 2026 年 7 月 10 日正式公布，將於公布後一年，即 2027 年 7 月 11 日生效。

對估價師的啟示。這是該議題中確保估值可追溯性最強有力的工具：這並非估價師應遵循的標準，而是一份登記冊——若未在其中登記，該報告即屬無效。若與波蘭的紀律處分機制及荷蘭的仲裁庭相較，可見這三者皆聚焦於「可追溯性」——亞美尼亞將自 2027 年 7 月起，將此列為估值報告生效的必要條件。

核實備註。在喬治亞未查得任何相關資料：2025 至 26 年間的估價師法規或監管機構決議均未刊載於《立法公報》上，而唯一涉及估價的文件僅有上文 「放貸」部分所記載的銀行指令。在阿塞拜疆亦未查得任何相關資料。

Source — 《HO-286-N 號法律》及其四項先前修正案，官方法律資訊系統（亞美尼亞語版本）：https://www.arlis.am/hy/acts/227815；https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

查證說明。已全文查閱格魯吉亞最高法院於 2026 年作出的兩項關於同居期間取得財產之分割及共同財產的判決；兩項判決均未就住宅之估值作出裁決。在亞美尼亞及阿塞拜疆亦未查得相關資料。

Estate, Trust, and Probate

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

喬治亞——實物分割不可行，且無相反證據。 2026 年 5 月 8 日。兩處不動產的共有關係經拍賣終止，因法院指派的專家認定實物分割不可行，且共有權人未提出反證。舉證責任在於希望將財產分割而非出售的一方，且此為舉證責任，而非辯論責任。

Source — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

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.

喬治亞——根據申訴人的審計報告，佔有百分之三十，價值為 2,092,533 拉里。 2026 年 4 月 1 日。關於合夥人退出有限責任公司一事，根據原告的審計報告，30% 股權的價值被確定為 2,092,533 拉里，而被告方提交的另一份報告則將同一股權估值為 810,230 拉里；該上訴不被受理。判決書載明資產狀況：該公司於 2013 年 1 月購置三塊土地以設立企業，並於同年稍晚購置第四塊土地。本案判決關鍵在於兩份審計報告的選擇，但未就報告中土地的估值方式作出說明。

Source — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

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.

阿塞拜疆——未約定報酬時之市場價格。 2026 年 7 月 7 日全體會議第 10 號決議，關於承攬契約糾紛，闡明了何時需要進行估值。若報酬已經約定，則無需查詢市場價格亦無需委任專家。若未經約定，「一般報酬」即指履行時的平均市場價格，且法院應徵集證據並委任專家。客戶未經授權而使用的額外工程，應依據不當得利原則按平均市場價格支付；至於總價合約終止時，計算基準可為完工所需成本。

喬治亞——未被反駁的專家報告。 2026 年 2 月 16 日。關於污水對公寓造成的損害，上訴法院採信獨立專家估價師報告的裁決獲得維持：專家結論屬於證據的一種，而對方未能對此提出反駁。這與喬治亞徵收案的判例形成鮮明對比—— 在該案中，法院需權衡相互矛盾的報告；而在此案中，一份未遭反駁的報告即足以定案。

Source — 全體會議第 10 號決議（阿塞拜疆語版本）：`https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf`；*as-1068-2025*：`https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

涵蓋範圍與完成狀況

這是關於南高加索地區的基礎篇章。本期中，這三項法定框架均已對照原始資料進行查閱；凡提及法院判決之處，其來源及任何核實上的限制均於引用處註明。本文未涵蓋其他高加索司法管轄區：格魯吉亞、亞美尼亞與阿塞拜疆是該地區的三個主權國家，而如前所述，北高加索則隸屬於俄羅斯。

近期中東 & 北非法院案例：阿爾及利亞、埃及、伊拉克、以色列、約旦、科威特、摩洛哥、阿曼、卡達、沙烏地阿拉伯、突尼西亞、Tü 土耳其、阿拉伯聯合大公國

由人工智慧將阿拉伯文、土耳其文、法文及希伯來文翻譯成英文

每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/jphmet43

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



本次調查所涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇探討中東及北非地區不動產權益的估價問題：該地區對估價實務的規範、估價師報告在法院的法律效力、持有土地所須繳納的費用，以及—— 佔據以下大部分篇幅的內容——強制徵收、徵用、即國家對私有財產的徵用，在美國稱為「徵用權」（eminent domain，或稱「沒收」），以及相關補償的釐定方式。此權重分配反映該地區已出版的內容，而非對該地區重要議題的觀點。

這是關於中東與北非的基礎篇，涵蓋西亞及北非的阿拉伯國家，以及土耳其（ürkiye）和以色列。

以色列並非阿拉伯國家，也不屬於前一句所描述的那類群體。在此探討該國的原因在於，若採取另一種做法——即完全不將其歸入任何一類，或基於其法律淵源分類中——將其完全排除在外，

或基於其法律淵源而歸入歐洲類別——將是更糟的選擇，且由於其 2025–26 年關於應評估哪項產業的決策，直接涉及主導該地區相關章節的徵收問題。伊拉克作為一個阿拉伯國家，亦被納入探討範圍，無需另作說明。

關於該地區的邊界，本部門寧可明確說明其選擇，也不願讓讀者自行推斷。埃及橫跨兩大洲，而摩洛哥則全境位於非洲；若嚴格從地理角度解讀，兩者均不屬於「中東」範圍，且無論從何種角度解讀，摩洛哥極少被歸入該區域。之所以納入摩洛哥，是因為本篇的編排原則並非基於大陸邊界，而是法律與語言的界線：其法律以阿拉伯語闡述，而其徵收補償問題——本篇的主要探討議題—— 顯然正是該地區所面臨的典型問題。關於埃及的資料，是在為其他司法管轄區進行阿拉伯語檢索的過程中被發現的，並經刻意保留；埃及章節中的註釋已闡明此立場。將這些司法管轄區與海灣地區及黎凡特地區歸為一類，可得出若按大陸劃分則會被割裂的比較結果。在本次調查的阿拉伯國家中，各國民法典具有共同的淵源；土耳其（ürkiye）的民法典雖源自瑞士，卻顯得與眾不同。本期將於另一篇專文中探討撒哈拉以南非洲地區。本篇專文探討截至 2026 年第三季為止持續具有實務意義的發展；後續專文將以季度更新形式發布。

以色列。 下文將針對以色列的徵用及課稅情況進行探討。編輯另提供兩項以色列裁決 ——一項依據 TAMA 38（*Tochnit Mit'ar Artzit*，國家綱要計畫 38）作出的專案取消裁決，涉及《銷售法》法所涉擔保的項目撤銷案，以及赫茲利亞市 çade 命令——在本期內容範圍仍僅限於阿拉伯國家及ürkiye 期間已被撤銷。該等決策尚未經核實，故僅予轉載，未作分析。

該地區存在其他調查所沒有的資料來源問題。若干相關司法管轄區並未系統性地公布判決，即使有公布，也往往是選擇性的、未經索引，或僅以阿拉伯文提供且無官方引文編號。因此，本期報告相較於其他期別，更著重於已公開 的法規發展，以及歐洲人權法院的超國家判例—— 該判例對土耳其具有約束力（ürkiye），且其內容已完整刊載。

主要資料來源為歐洲人權法院的 HUDOC 資料庫（hudoc.echr.coe.int）以及歐洲理事會判決執行部針對 Türkiye；沙烏地阿拉伯認可估價師管理局（Taqeem，taqeem.gov.sa）；迪拜土地局及阿拉伯聯合酋長國房地產監管局（RERA）；；以及相關國家的官方公報——其中公報 係頒布法規與法令之官方期刊，因此引用該公報即視為引用權威文本。若某事項僅依據次級資料來源描述，則會特別註明。

來源與機器翻譯。 若本調查中的某項判決或法律文件是以英語以外的語言撰寫，則該文件係透過機器翻譯進行閱讀，且此情況會於使用處透過「來源註記」予以揭露，該註記會列出原文出版物及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在評估是否應依賴某項主張時，應當了解該主張是如何出現在本頁面的。其次是運作層面的考量。本期刊出版翻譯版本，包括阿拉伯文版、日文版、韓文版及中文版。若將我們的英文譯本再轉譯回原文所用的語言，將導致兩次翻譯疊加，而非僅將其中一次翻譯還原。保留連結可讓各版本皆以原文為依據，而原文才是唯一具有權威性的版本。

原文中沒有相互矛盾的文本。 上述做法的一項後果必須明確說明，因為它決定了此議題的譯本應如何編纂。

本部門針對以其他語言撰寫之判決所作的一切說明，均為其 自行以英文撰寫之摘要。此非對法院原文之翻譯，且絕不可作為翻譯呈現。當專業術語以引號標示時——例如「顯著偏高」、「專家中的專家」——應在其旁附上原始術語，以原文字體或音譯形式呈現，且以原始術語為準；英文僅為註解，並非對判決要旨的轉譯。

之所以堅持如此，是因為存在一項特定風險。本期刊的兩個版本是以本文所調查之司法管轄區所採用之判決語言出版的：阿拉伯語與土耳其語。倘若將本英文文本反向翻譯成其中一種語言以製

作該語言版本，結果將會產生第二份文本——以原判決書的語言撰寫，卻用非法院原話來描述該判決。讀者將無法分辨哪一文本具有法律效力，而本期刊便會因此造成混淆。

因此，本報告所調查之語言的譯本必須將這些段落視為 編輯性說明，並以該形式呈現；若需參閱法院本身的措辭，則必須點擊「來源」連結以查閱原文。絕不可出現這種情況：在未經說明的情況下進行來回轉譯，從而產生與原判決所用語言版本相衝突的判決要旨版本。

切勿僅憑本調查報告中的英文說明即作為依據。在將案例引用或法規參照用於實務或進一步出版之前，應參照原始語言的官方報告或公報進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

中東與北非地區在資料彙整方面存在特殊問題：在這些國家中的若干國家，判決書根本不會公開，因此能夠核實的僅有法規；若法院的推理是透過二手資料記載的，則可核實的是推理本身，而非具體數字。本章節下的各國研究報告均完整保留，若某國缺乏判例，則會明確標註此缺失，而非一筆帶過。

Türkiye — 徵收與公約

***de facto* 徵收的結構性問題。** 歐洲人權法院曾裁定 ，土耳其的慣例 Tü rkiye 未經正式徵收程序即徵用土地的做法—— 即 *de facto* 徵收，美國實務所稱的「逆向徵用」（一種監管性或推定徵用）——構成了一項結構性問題，與《歐洲人權公約》第 1 號議定書第 1 條 （該公約中保護財產權的條款）不相容。在 *Sarıca and Dilaver v Turkey* 案 （案號 11765/05，2010 年 5 月 27 日），法院援引《公約》第 46 條指出，土耳其 Tü rkiye 應採取一般性措施，使徵收行為較不具不可預見性與任意性，並確保補償。判決執行部門負責監督該項義務的履行；根據部長委員會的紀錄 (HUDOC-EXEC)，截至 2026 年 9 月 1 日，該判決仍在標準監督下待執行。

對估價師的啟示。Türkiye 徵收案件的兩項特徵，對估價實務具有普遍意義。首先，當徵收屬非正式性質，且徵收日期存在爭議時，估價日期（即估價報告所指的日期）將依循對該日期的裁定結果而定。其次，法院的賠償裁決將貨幣貶值以及徵收與支付之間的延遲視為獨立項目予以處理，這提醒我們，在高通膨環境下，以歷史日期為基準的名義市場價值並不能衡量實際遭受的損失。

不構成徵收的重新劃分。 在 *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (裁決)，案號 13768/18 一案中，第二分庭委員會（歐洲人權法院由三名法官組成的合議庭，其地位低於分庭及大法庭）裁定該申請不予受理；該裁決於 2025 年 12 月 16 日通過，並於 2026 年 1 月 22 日送達。該申請涉及將該基金會的土地重新劃分為綠地一事。關於當局有權在支付補償的前提下於最長五年內徵收土地的論點，在該裁決中作為土耳其憲法法院推理中的「陳述理由」（§14），並非斯特拉斯堡法院自身的「判決理由」——即判決中具有裁決效力且具約束力的部分，有別於 *obiter* 中隨筆提及的備註。國內法律依據為《第 2942 號徵收法》的「附加條文第 1 條」(Ek Madde 1)，該條文由 2016 年《第 6745 號法律》增訂（未經 mevzuat.gov.tr 網站核實）。

對估價師的啟示。規劃重新分類若在未轉移產權的情況下壓低資產價值，這正是區分應予補償的徵收與無需補償的管制所面臨的經典難題。估價師的貢獻在於將重新分類對價值的影響，與預期徵收對價值的影響分別量化——這兩者是發生時間不同的不同數值，若將其混為一談，將導致索賠金額被高估。

來源 — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, 第 11765/05 號，2010 年 5 月 27 日，HUDOC（官方文件，請以英文閱讀）：`https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`.

Türkiye — 國內法院

上述兩項斯特拉斯堡案件從外部角度闡述了土耳其最高法院（Türkiye）。最高上訴法院（*Yargıtay*）— 在採用法國模式的大陸法系中，該法院僅審查法律錯誤，不審查事實；在阿拉伯聯合酋長國酋長國、埃及及科威特等下文所述地區中，該稱謂亦具有相同涵義）— 提供了國內層面的解答，且就其中兩項問題而言，其判例對估價師的實務參考價值遠高於《公約》判例法中的任何內容。

未經徵收之佔用：估值日期與比較法。 *Kamulaştırmasız el atma* — 公共機關在未經徵收程序的情況下佔用私人土地 — 此為 *Sarıca and Dilaver* 一案中所指出的結構性問題在國內法中的對應情形。第五民事庭裁定，在此類訴訟中，財產應以 提起訴訟之日 為基準進行估價，而非當局實際佔有之日。在 2021 年 2 月 3 日之判決（Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E.，2021/861 K。；依土耳其引用格式，HD 指 *Hukuk Dairesi*，即民事庭，E. 指 *esas*（案號），而 K. 指 *karar*（判決號）），該庭裁定土地應依據《第 2942 號徵收法》第 11 條第 1 項第 (g) 款 之規定，以提起訴訟之日為準，且所確定之金額應自提起訴訟之日起計付法定利息（*faiz*）。至於適用於公共應收款項之最高利率——該利率源自土耳其 ，該利率適用於經最終判決仍未支付之徵收補償金——是否延伸適用於此類裁決，目前尚無定論。此外，評論指出，憲法法院針對個別申請案所作之裁決中，將對客觀價值增長率（*objektif değer artış oranı*）— 該比率用以將於較早估值日所確定的補償金額，根據該期間內不動產的整體價值增長幅度進行調整 — 視為對財產權的侵害，並構成撤銷裁決的理由；該等裁決在本審查週期中未經核實。

對估價師的啟示。「估值日規則」正是針對斯特拉斯堡法院僅能指明卻未能解決之問題所提出的實質性補救措施。當某主管機關佔用土地多年卻未進行徵收時，若以佔用當日為基準進行估值，將使該主管機關從其間的通貨膨脹中獲益——在當前貨幣體系下，這是一項嚴重的問題。以提出申請之日為基準進行估價，並自該日起計息，則可消除此項利益。客觀價值增長率必須經由論證而非單方面主張；根據前述評論，未經解釋或不當的增長率本身即構成申訴理由。

租金釐定（*kira tespiti*）：已查明，但尚未確認。 在 *kira tespiti* 訴訟中，法院會參照可比租金（*emsal kira*）來釐定續租合約的租金。根據執業律師的報告，已查明兩項歸因於第三民事於 2026 年作出的兩項判決，雖已從實務界報導中查得，但尚未經官方報告確認，故在此明確標註為未經核實：其一，物業出售時，預付的租金將轉歸新業主所有；其二，續租合約的租金可參照市場租金進行審查。至於慣例上給予長期租戶的租金減免——即「*eski kiracı indirimi*」——並無固定上限；根據相關評論（未經確認），該減免幅度通常約為百分之十至百分之二十，具體數額由法院酌情決定。

核實說明。上述關於「el atma」的裁決係引自土耳其實務評論中轉述的分庭理由；但在據此作為依據之前，仍應對照官方報告核實該引用內容。關於「kira tespiti」的相關事項僅依據實務評論的報導而標示，目前尚未獲得確認。

來源 — Turkish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：關於「kira tespiti」及「kamula」的土耳其實務評論 ştırmasız el atma 判例法, `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

憲法法院關於實際價值保障的裁決。 憲法法院（Anayasa Mahkemesi）於 2025 至 2026 年間作出的四項裁決，直接涉及徵收價格，這些裁決共同構成了本篇中最為重要的憲法估價法規範體系。

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. 在 *Hürmet Alpay and others* 案（申請案號 2020/27651，全體法官審理，2025 年 9 月 18 日，2026 年 4 月 16 日宣判）中，法院認定違反了第 13 條、第 35 條及第 46 條之規定，因該案中作為文化財產持有之地塊遭徵收，且第 2863 號法第 15 條第 1 項第 (d) 款禁止估價師將該財產之年代、稀有性及藝術價值（*eskilik, enderlik ve sanat değeri*）納入考量。該等專家曾針對商業用途及藝術價值，提出 150 百分比的客觀價值增幅，但法院未予採納。法院裁定，該項禁止規定剝奪了《憲法》第 46 條所保障的「gerçek karşılık」權利。一項將價值要素排除於評估之外的法律，並非僅僅是對其進行規範，而是違背了實質價值保障。

Registration before final payment. 根據 E.2025/190、K.2026/38 號決定（《官方公報》，2026 年 5 月 21 日，第 33260 期），法院撤銷了第 10 條 § 第 8 款中「登記裁決為最終裁決」之字句；在實質價值尚未經最終確定且上訴款項尚未繳納之前，即以行政機關名義登記該不動產，違反第 13 條、第 35 條及第 46 條之規定。此項撤銷將於九個月後生效。在另一宗個別申請案中，*Muammer Bulut*（2020/9066，全體會議，2024 年 11 月 21 日，2025 年 8 月 4 日公布），該案中，在最高上訴法院要求將位於 未徵收餘地 上的建築物納入計算範圍後，賠償金額其後調升至 526,358.40 TL。

Sitting on land without expropriating it. 根據 2025 年 1 月 16 日作出的第 E.2024/135 號裁決，法院撤銷了附加於第 2942 號法律第 1 條附加條款 §1，該條款原允許行政機關在土地所有權人承受限制的同時，將劃定為公共服務用途之土地不予徵收——此即 *Sarıca and Dilaver* 一案中所指出的事實上的徵收問題之立法形式。2025 年 10 月 8 日，法院亦宣告《民事訴訟法》第 362 條 § 第 1 款 (a) 項無效，因其禁止在徵收補償案件中就法律問題提出上訴。

對估價師的啟示。 *Hürmet Alpay* 一案的判決要旨應延續至 Türkiye 一案。當法規指示應忽略不動產的某項特徵——其年代、其稀有性、其藝術價值——所得出的數值並非合法的實際價值評估，而是不完整的評估；而在此指示下執業的估價師應明確說明已排除哪些項目，以及是基於是基於誰的指示。此原則具有普適性：當補償法規排除市場所付價的屬性—— 如歷史遺產、稀有性、景觀——該排除即屬憲法層面的問題，而非單純的估值慣例。*Muammer Bulut* 並補充道：位於未被徵收土地上的建築物，被認定應納入補償範圍，這與 *Tudor Creek* 一案的論點相同，該案在撒哈拉以南非洲篇章中報導的一案，則從肯亞的另一角度得出相同結論。而地產登記相關案例則確立了程序順序——先確定價值並支付補償，再轉讓產權——這與被廢止條文所允許的順序恰恰相反。

核實說明。據悉，第 2942 號法律的臨時第 20 條——該法係於 2022 年法院宣告第 221 號法律無效後，於 2026 年頒布—— 將 1956 年 10 月 8 日之前所作之 事實上的公共分配視同已於分配當日被徵收，且適用於懸而未決之案件；此乃一項頗具影響力的估值日期規則，本文僅據評論加以闡述。憲法法院的新聞稿是此類資料中可讀取的部分：編號的一審徵收檔案及最高上訴法院的全文存於 UYAP 系統背後，未能取得。

資料來源 — 憲法法院新聞稿（官方文件，提供英文及土耳其文版本）：*Hürmet Alpay*, https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/; *Muammer Bulut*, https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/; E.2024/135, https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/; 2025 年判例摘要，https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/；E.2025/190 評註（英文）：https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law；第 20 條暫行條文評註：https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law。

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — 這兩種方法均已適用。 第五庭於 2025–26 年的裁決顯示，法規所規定的估價方法劃分機制運作良好。針對農地（第 11(1)(f) 條），應採用收入法：在 E. 2025/1626 案中，三塊地塊的資本化率分別為 4 %、客觀價值增幅為 40%、零及 40 %；樹木按區農業局訂定的標準費率計算；建築物則按官方單價扣除折舊後計算。就建築用地（第 11 條第 1 款第 (g) 項）而言，應以比較法為準：在 E. 2025/17115 案中，審議會已將提出 12,550、11,710、11,700 及 10,000 土耳其里拉（TL）每平方公尺 ——因該等評估報告未能令人信服，且不適宜作為判決依據，故被發回重審——同一評定小組於同一日期提出的四組數字，其數值範圍過大，正是導致裁決被推翻的原因。

而那筆吞噬了賠償金的費用：哈桑・杜爾穆 *ş*。 2025 年 1 月 23 日。針對重新登記為國有林地的土地，補償金額定為 38,521.12 TL —— 即產權撤銷判決生效當日的價值，較最初專家估算的 120,976.52 TL 有所下調 — 隨後地主被收取 11,383.43 TL 的律師費，相當於賠償金額的 29.55 ‰。憲法法院認定此舉構成違憲：佔賠償金近三分之一的費用，侵蝕了該不動產的實際價值。

Source — 哈桑・杜爾穆（*Hasan Durmu*）*ş*，憲法法院新聞稿（土耳其語版本）：`https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar`；Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 及 E. 2025/17115，全文刊載於商業鏡像網站（土耳其語）：`https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2` 及 `https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437`。

阿拉伯聯合大公國——法院審查專家證據的義務

杜拜最高上訴法院，2026 年 5 月——酒店式公寓或住宅單位。 一處位於杜拜蘭（Dubailand）的單位 由一家杜拜開發商於 2013 年 10 月售出一處「杜拜蘭」物業，銷售條款中將其描述為酒店式公寓，售價約 313 萬阿聯酋迪拉姆（AED）；連同服務費及維修費在內，買方共支付了約 469 萬阿聯酋迪拉姆。但在交屋時，該單位卻被歸類為住宅。買方提起訴訟，要求追回 155 萬阿聯酋迪拉姆——此數字為《海灣新聞》自行估算—— 但在上訴中敗訴。據報導，最高上訴法院 推翻了該判決並將案件發回重審，裁定雖然法院有權依賴專家報告，但若對該報告的嚴重異議可能影響判決結果，則必須針對該異議進行審理；上訴法院未能就原始專家鑑定結果與補充報告之間的矛盾之處，審查買方的論點。開發商被命令支付訴訟費用，外加約 2,000 迪拉姆。該報告中並未公布案件編號。

對估價師的啟示。這是一項關於估價師自身報告地位的裁決。由此衍生出兩點。第一點是，專家報告並非具有自證效力：若法院在未針對經實證的質疑進行審酌的情況下便採納該報告，即構成錯誤，此錯誤將在上訴時予以糾正；因此，該報告必須能夠在表面上經得起質疑。第二點則涉及補充報告。當專家發布進一步報告時，任何與首份報告的差異都將成為訴訟中的爭點；而專家若在未說明修訂理由的情況下修改數值，便等於為對方提供了最有利的論據。協調兩份報告的差異是工作的一部分，而非事後才想到的補救措施。

這場根本性的爭議也提醒我們，一處物業的分類——無論是飯店、服務式公寓或住宅——首先是估值問題，其次才是法律問題；因為分類決定了允許的用途、營運結構及買家群體，進而影響其價值。

來源 — 《海灣新聞》，2026 年 5 月 25 日，“杜拜買家在 460 萬迪拉姆酒店式公寓糾紛案中獲准重新開庭審理”（Dh 代表迪拉姆，為該報對貨幣的標示方式）；英文版請見：`https://gulfnews.com`（文章網址於發稿時未記錄）。

阿曼——一項新的徵收法

第 71/2023 號皇家法令，《為公共利益而徵收財產法》。 阿曼 於 2023 年透過皇家法令取代了其原有的徵收框架。其基本原則為：除基於公共利益，並依照本法規定給予 公平補償外，任何財產均不得被徵收，亦不得被暫時扣押；且當部長在緊急情況下下令進行暫時扣押 時，該部必須就當事人被剝奪財產使用權的期間，向其支付補償。

對估價師的啟示。針對剝奪期間所設的獨立補償項目，即為「使用權」的補償。這需要計算特定期間內的使用價值——即租金或佔用價值——此價值有別於被剝奪使用權的資本價值，而這兩者屬於不同的評估指示，會產生不同的數值。受委託處理阿曼臨時扣押案件的估價師，應在開始評估前釐清委託方所要求的是哪一項。

編入此條目部分是為了糾正一項假設。該部門先前基於英文來源所形成的初步看法是，阿曼沒有值得調查的實質內容。上述法規是在一則阿拉伯語查詢中被發現的。問題出在搜尋上，而非該司法管轄區本身。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Qanoon.om，皇家法令 71/2023（qanoon.om 聲明其並非官方來源，並建議讀者參閱《官方公報》），
https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/

約旦——對評估結果提出異議，以及專家意見

業主的異議將連同專家意見一併提交法院。 據 2026 年 8 月報導，針對某鉀肥公司及鐵路項目的徵收事宜，若土地所有權人對補償評估結果不滿，可向初審法院提出異議，該法院可指派不動產專家，對土地及其上的農作物、建築物及固定設施進行估價。同一份報告指出，補償金額應以土地的實際價值為準，而非行政定價；「法定四分之一」（*al-rub‘ al-qānūnī*）不予扣除；且會提供以同地區可比農地進行置換作為替代方案。關於「法院指派的專家意見對法院不具約束力」的論點，以及「審判法官是『專家中的專家』」這一說法（*qādī al-mawḍū` huwa khabīr al-khubarā’*），雖常被視為該地區的慣例，但並未見於原文中，本文亦未引用其出處。

對估價師的啟示。針對異議而委任的專家應對四項資產——土地、農作物、建築物及固定設施——進行估價，且報告應將其分開列明，因為每項資產均可分別受到質疑。若評估報告僅列出數值，卻未闡明其推算依據，則法院將無從採納該報告。

核實說明。本條目僅基於一篇新聞報導。由於未查閱 2019 年第 13 號《不動產法》，因此未引用該法任何條文，亦未核實任何 2025 至 26 年間的約旦判決。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：約旦關於徵收土地補償的報導,
https://nesan.net/?id=356650

埃及——評估日期與延誤的代價

最高上訴法院：徵收賠償裁決的三項內容 以下報導的裁決 顯示最高上訴法院 依據三項獨立內容進行裁決，每項皆有其特定日期。賠償金額應等同於財產 在被徵收當日 的真實價值。使用權損失屬於一項獨立的賠償項目：在本案中，其計算期間自徵收日期（2009 年 5 月 29 日）起，至法院專家提交報告之日止。法定利息為百分之四，自最終判決日起算，直至全額支付為止。

2026 年 4 月 2 日轉交，2026 年 6 月裁決：該請求未經時效消滅。 在 2026 年 4 月 2 日的庭審中，最高上訴法院將一宗關於「未經正當程序徵收財產之賠償請求」的定性問題，轉交其民事、商事及人身地位事務總會，就「未經正當程序徵收」之賠償請求權的性質認定，兩派判例之間存在衝突。其中一派主張該請求權已過時效 —— 即依據民法時效規定而喪失請求權；此處的「prescribe」意指因時效屆滿而失效，而非指必須履行——依據《民法典》第 374 條，十五年後國家可透過時

效取得該財產（取得時效，即民法中與敵對占有相對應的概念）；另一種觀點則將其定性為源自所有權之「權利主張」（*da`wā istiḥqāq*，羅馬化：da'wa istihqaq），因此無論延誤多久，均不會因時效而消滅。檢方意見傾向於第二種觀點。根據 6 月 17 日 2026 年 6 月 17 日公布的裁決中，大會針對司法年度 95 號上訴案第 32277 號，裁定支持第二種見解：針對未經正當程序徵收而提出的賠償請求，屬於源於所有權的權利請求，不因時效而消滅。本案源於 2004 年第 2048 號法令 及曼蘇拉—加馬薩公路工程；裁決金額為該物業賠償金 814,500 埃及鎊，以及自 2009 年 5 月 29 日 2009 年 5 月 29 日起至專家報告提交之日止的喪失使用權賠償，以及自最終判決起至付款日止按百分之四計算的法定利息。

對估價師的啟示。此項指示具有雙重性質。估價師被要求提供徵用當日的資本價值 ——此處指判決前十七年——並另行提供在法院所定期間內，業主被剝奪之使用價值。這兩者是截然不同的評估工作，分別是回溯性的資本價值評估，以及持續性的使用權或租金價值評估；若報告僅針對前者作出回應，則僅解答了問題的一半。判決後的延遲應以利息補償，而非透過重新評估來解決。

隨著該轉介案件已依檢方所請獲得解決，此舉對估值實務所產生的實際影響相當重大，因為一項永不消滅時效的索賠，即意味著即使涉及遙遠過去的徵用行為，仍可據此提出索賠。針對極長時期進行的追溯估值，儘管伴隨著證據方面的困難，已從例外情況轉變為常規做法。

註：埃及原本不在本期報導的範圍內。相關資料是在為其他司法管轄區進行阿拉伯語搜尋的過程中發現的，而本部門刻意將其保留下來，認為與其因範圍界定的技術性問題而隱去，不如將其納入報導更具實用價值。除此之外，並未試圖涵蓋埃及相關內容。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：埃及關於最高上訴法院徵收原則的法律報導, https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

永不消滅時效，且須預先支付。 最高上訴法院全體會議在上述摘要所載的裁決中（司法年度 95 年第 32277 號上訴案，刊載於 17 日及 18 日 2026 年）中裁定，徵收補償請求權屬於所有權請求，絕不會因消滅時效而消滅；補償金額必須等同於財產於徵收當日的真實價值，且必須預先支付。93 年上訴案第 35856 號（2026 年 1 月 27 日判決）亦確立了同一日期原則——即以徵收當日判決——而 91 年 1226 號上訴案（2025 年 9 月 18 日判決），則由法院自行歸類於「徵收補償：補償評估：評估標準」下進行索引，並附有關於法律錯誤及利息起算日等進一步標題。註：最高上訴法院的完整判決書需訂閱方可查閱；針對第 1226 號上訴案，僅能於其官網查閱法院的索引標題，無法查閱判決主文，而兩則 2026 年的判決主文則取自《阿拉伯法律彙編》。

Source — 上訴案號 1226/91，最高上訴法院索引條目（阿拉伯文版本）：https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/；上訴案號 32277/95，阿拉伯文媒體報導：https://nabd.com/s/174099499-318d65/；上訴案號 35856/93：https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html。

科威特——法定措施

1964 年第 33 號法令，關於為公共利益而進行徵收及臨時扣押。 1964 年第 33 號法令（經修訂（包括經 2006 年第 2 號法律 修訂）），規範為公共利益之徵收及臨時扣押。根據評註——該具體措施及其條文編號尚未與官方文本核對—— 補償必須公正且公平，應依據財產於徵收時 的實際市場價值 進行評估，並須考量該財產的所在地點、性質，以及其用途或所作之投資。實務評論指出，徵收補償索賠是科威特行政訴訟中最複雜的案件之一，既涉及行政法問題，又涉及損失評估，且法院通常會要求提交技術專家報告。

對估價師的啟示。據報導，科威特的措施是傳統的做法——以徵收當日的市場價值為準。估價師不能將某個司法管轄區的估值日期假設直接套用至另一個司法管轄區，而且估值日期的選擇，其重要性往往遠超過估值過程中所有其他問題的總和。

核實說明。本篇內容尚未核實任何科威特最高上訴法院的具體判決。上述陳述屬實務工作者之評論；該法定措施本身尚未依據官方文本進行核實。

來源 — 科威特市政府，公共福利徵用部，關於 1964 年第 33 號法律及其經 2006 年第 2 號法律修訂之歷史註釋（官方文件，請以英文閱讀）：https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution。該條文所載之度量單位尚未與官方阿拉伯文文本進行核對。

針對閒置土地徵收的費用。 2025 年 11 月，憲法法院駁回了針對 2023 年第 126 號法律的異議，維持對面積超過 1,500 平方公尺且未開發的私人住宅用地徵收逐年遞增的年度費用，該規定自 2026 年起生效。在 2025 年 6 月，該法院維持了關於房地產經紀合約的 2023 年第 25 號法律 效力；根據該法，若不可撤銷的經紀合約被用以規避登記，且未在法定一年內完成正規化程序，則該合約可被視為最終銷售。

對估價師的啟示。這兩項裁決均未明定補償金額，但空地稅直接影響未開發土地的持有成本 ，因此也影響科威特估價師在殘餘價值或開發價值評估中，所認定之合理持有期間。這項逐年遞增的稅費，反駁了「土地可在不產生任何成本的情況下無限期持有，同時等待其最佳用途」的假設。

產權契據，以及誰有權完成相關手續。 科威特法院在 2025–26 年間所作出的裁決——從實務角度來看——主要涉及產權運作機制，本文簡要記載了四項判決，因為每項判決均釐定了估價師在進行估價時所針對的權益。上訴法院，2026 年 5 月：公共住房福利局土地的共同分配人，在丈夫拒絕簽名後，可自行領取產權證並完成登記。上訴法院，2026 年 8 月：婚姻期間以 50/50 比例於婚姻期間簽發的房屋產權證，即使在日後離婚及前妻國籍被撤銷後仍繼續有效——該產權證不會因身分變更而重新簽發。初審法院，2026 年 4 月：一項未登記的慣例（*urfi*）公寓銷售，可約束賣方進行登記。而在 2026 年 3 月，同一法院撤銷了一項公司從未轉讓產權的初步銷售協議，並裁定退還約 75,000 KD（KD，科威特第納爾）的售價，外加約 2,000 KD 的精神損害賠償金。

核實說明。科威特並未出版類似尼日利亞《法律彙編》的公開判決資料庫，且最高上訴法院的完整判決書均需透過訂閱服務才能查閱；上述四項判決係基於媒體報導，而非判決書正文。在公開來源中未發現該期間科威特關於徵用補償金額的資料，因此上述法定措施並無任何已裁定的具體數額作為依據。針對欺詐性山間小屋銷售所提起的刑事訴訟不屬本部門研究範圍，故不予收錄。

來源 — 2023 年第 126 號法律，憲法挑戰遭駁回（阿拉伯文版本）：https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369；2023 年第 25 號法律獲維持（英文版本），*Times Kuwait*：https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/；共同受讓人產權證：https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/；產權證於離婚後仍有效：https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f；*urfi* 銷售對賣方具約束力：https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/；退款並賠償精神損害：https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/。

摩洛哥——專家調查結果與委員會的建議

馬拉喀什行政上訴法院 (Cour d'appel administrative de Marrakech)，第 61 號裁決，2009 年 2 月 11 日。 在此項裁決中，法院探討了徵收補償金的釐定方式，以及法院指派之專家意見所具有的權重。司法鑑定至關重要：若法院確信所提補償方案之依據確鑿，即可採納專家之鑑定結果。然法院並無義務如此行事，且仍保有裁量權。更具實務意義的是，行政徵收委員會所提出的估價 僅屬 建議（*mujarrad iqtirahat*），除非被徵收方已明確接受該建議，否則該建議對法院不具約束力。

根據事實，行政機關的估算金額為 4,431 迪拉姆。法院支持採納專家提出的 94,950 迪拉姆之金額 — 每平方公尺 150 迪拉姆，適用於一塊 633 平方公尺的地塊 — 法院認為專家已妥善考量該土地

之特性（即用於農業及放牧之岩石地），並已依據提起訴訟之日（，2005 年 10 月 10 日）對其進行評估。

對估價師的啟示。有兩點，一點是地方性的，另一點是比較性的。就本案而言，委員會的估價僅屬「提案」而非「裁定」，這意味著被徵收土地所有人的專家證據並非針對既定數額提出反駁，而是與尚未被採納的估價數額進行競爭；相較之下，這實際上比表面看起來更具優勢。就比較而言，法院採納該專家估值數值的推理值得關注：法院之所以採納該數值，是因為其能看清並認可該數值所依據的 基礎——即土地的性質及估價日期。若所提出的數值未闡明這些基礎，法院將無從確認其合理性。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：摩洛哥司法判決資料庫 (cnej.ma)，判決第 118 號, https://www.cnej.ma/decision/118/fiche

「逐項出售，而非整體出售」：卡薩布蘭卡商事上訴案。 2025 年 12 月 23 日第 6760 號判決依據《物權法典》第 217 條裁定，當多處不動產為一筆債務——本案為 27,463,889.48 摩洛哥迪拉姆（MAD）——必須 依序逐一變賣，且僅限於清償該債務所需的範圍內。一次性將所有不動產一併出售屬違法行為。此項保障措施與巴拿馬及智利的拍賣場規則（詳見中美洲及南美洲篇章之報導）所採取的做法相同，即透過設定保留價來達成，而該保留價則透過控制出售金額來實現。

專家不受先前專家意見的約束。 2025 年 12 月 9 日第 6421 號判決：法院指定專家的任務僅由指定其的命令所界定，且其不受先前專家報告結論的約束。一筆暫時性驅逐補償金 481,185.73 摩洛哥迪拉姆，經確認其明細客觀合理，且符合對質原則。

核實備註。未查到摩洛哥於 2025–26 年間任何關於徵收補償的判決：在國家判例資料庫中以主題搜尋，2024 年之後均無結果。上述資料涉及商事法院的驅逐及強制執行案件，而卡薩布蘭卡法院關於驅逐補償的判例，則於下文「保險、意外事故、環境減損及私人契約損害賠償」一節中進行彙報。

Source — Arrêt 6760/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/; arrêt 6421/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/. 兩者均被資料庫標記為「來源未公開 ée」。

卡達——2022 年法規

2022 年第 8 號法律，關於為公共利益徵收不動產及其臨時扣押。 卡達 透過 2022 年第 8 號法律 重新闡定其徵收框架，該法於 2022 年 12 月 1 日生效，並廢除 1988 年第 13 號法律；已公布的文本可透過該國的 Al Meezan 法律入口網站查閱。第 2 條規定須以一次性付款（*duf'a wahida*）支付公正補償（*ta'wid 'adil*）。根據第 27 條第一款，位於城市或村莊中心範圍內的財產，其補償金應全額支付，無論徵用面積大小，均不得扣除任何百分比。根據該條第二款規定，位於中心區外但仍在城鎮或村莊邊界範圍內，且作為單一交易徵收的財產，將按面積區段進行扣除：首個 3,000 平方公尺以內不扣減，其後按 20,000、200,000 及 1,000,000 平方公尺及以上各區段，分別扣除百分之十、百分之二十、百分之三十及百分之四十。第 28 條是針對多哈的例外規定：在市中心與第四環路之間給予全額補償，而在第四環路與該市劃定邊界之間則適用相同的扣除比例。第 29 條規定，無論適用何種扣除比例，對於在部長的公共利益決定於官方公報刊登之日時，位於該地產上的建築物、構築物及植被，業主均應獲得全額補償。估價工作由兩個法定估價委員會（*lajnata al-tathmin*，第 5 條）依據官方定期價格表進行，且價值以徵收決定之日為基準（第 11 條）。關於賠償金額的爭議將提交至由上訴法院法官擔任主席的申訴委員會（*lajnat al-tazallumat*，第 15 至 17 條），法律中並未出現「專家」（*khabir*）一詞。

對估價師的啟示。卡達與阿曼的法律幾乎是同期頒布的——分別為 2022 年與 2023 年——且兩者皆取代了較早的法規框架。在海灣地區執業的估價師不應假設根據已被廢止的法律所確立的慣例在法規重訂後依然有效，而應仔細研讀現行法規，而非僅依賴對舊法的記憶。根據卡達法律，一塊地塊位於城市或村莊中心範圍內或範圍外，將決定其補償金是否需扣除，因此該邊界的具體位置本身即為一項事實，應載明於估價師的報告中。

核實說明。本期尚未核實任何卡達司法裁決。最高司法委員會出版了一部卡達判決與司法原則百科全書，本部門已查明該書存在，但尚未進行查詢；這將是下一期文章的顯而易見的途徑。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Al Meezan，卡達法律入口網站 — 2022 年第 8 號法律, `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

2025 年第 28 號內閣決議——申訴委員會，以及百分之十五的上限。 頒布於 2025 年 8 月 20 日，成立由五名成員組成的委員會—— 兩名上訴法院法官及部會代表——其管轄權「特別在於裁決與補償金額相關之申訴」。提交該委員會之案卷必須包含估價委員會之決定、資產清單及評估地圖；手續費為 100 里亞爾；該決定為最終裁決。2022 年法律第 18 條規定了該委員會的運作範圍：委員會可將有爭議的裁定金額調高 不超過百分之十五，除非其認定該裁定金額低於法律規定的價值，在此情況下，則應裁定全額賠償。

對估價師的啟示。針對上訴時可作出的修正設法定上限，是一種不尋常且影響深遠的措施。一旦上限生效，估價師在委員會階段的工作實質上即為最終結果，因為後續任何審裁處均無法將該數額調整超過七分之一。唯一的出路——即裁定價值低於法律規定的價值——正是應著重建構的論點，而這屬於法律層面的論點，而非估價層面的論點。

核實說明。卡達最高上訴法院公布的判決止於 2016 年；目前尚無 2025 至 2026 年間適用 2022 年法律的判決。2025 年第 32 號及第 36 號內閣決議，以及 2025 年第 110 號市政部長決議，均規定須「依據 2022 年第 8 號法律」進行徵收，且未增訂任何估價規定。

Source — 內閣第 28/2025 號決議及第 8/2022 號法律，Al Meezan 官方法律入口網站（阿拉伯文版本）：`https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` 以及 `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

突尼西亞與阿爾及利亞——預先補償，以及實物補償

在調查期間內，這兩地均未作出經核實的判決。之所以將兩者均納入調查範圍，是因為其各自的法規中均包含一項與本期其他司法管轄區普遍趨勢相悖的條款；若調查僅報告具備判例法的司法管轄區，則會使這種對比無法顯現。

突尼西亞：第 2016-53 號法律與實物補償。 為公共利益而進行的徵收，受 2016 年 7 月 11 日頒布的第 2016-53 號法律 規範，其實施細則已於 2017 年 2 月 28 日刊載於《*Journal Officiel* 》（官方公報）2017 年 2 月 28 日刊載於 ﴾（官方公報）。第 2 條規定，徵收屬例外措施，須給予公平補償，並享有法律所提供的保障。補償金額可透過協商或司法程序確定，且在暫定補償金存入或支付後，即可取得該財產的占有權。2022 年 10 月 19 日第 2022-65 號法令 對 2016 年法律進行了修訂，其中包括規定在特定情況下可採取 實物補償 ，並在此框架下設立了認定與調解委員會。

對估價師的啟示。實物補償會徹底改變評估的指示。當補償資產是另一處不動產而非一筆金錢時，估價師被要求的是在兩組性質迥異的資產組合之間建立等值關係，而非僅提供單一數值，而此項評估工作便轉變為相對估值，而非絕對估值。閱讀本期《*Foundations*》一文的讀者將能體會其中的難處：若未針對每項特徵設定隱含價格，則無法將在多項特徵上存在差異的兩處物業視為等價；而這項交換能否站得住腳，取決於現金估值中根本無需明示的價格。

阿爾及利亞：第 91-11 號法律與事前補償的要求。 徵用事宜受 1991 年 4 月 27 日頒布的第 91-11 號法律 規範，該法律刊載於 1991 年 5 月 8 日第 21 號《官方公報》*Journal Officiel* 1991 年 5 月 8 日第 21 號《官方公報》() 刊載，並由 1993 年 7 月 27 日第 93-186 號行政法令 規定其適用方式。該法令的基本原則（第 1 條）是補償必須「*préalable, juste et équitable* 」——即事先、公正且公平 。該轉讓法令（*acte administratif de cessibilité* ，第 23 條）係基於國有資產管理部門所編製之補償報告而擬定，且利害關係人得向管轄法院對公共事業宣告提出異議。另有三項規定，經與《*Journal Officiel* 》比對後確認：第 10 條將公共利益宣告的執行期限上限設定為四年，可續期一次；第 21 條要求補償金須涵蓋當事人所遭受的全部損害；第 25 條則允許以實物形式進行補償 。

對估價師的啟示。若補償確實優先，則估價日與被剝奪財產權之日即為同一日，且關於延遲期間通脹的法理便無從適用。此項要求在實務上是否獲得遵守則是另一個問題，本篇亦無法就此作出解答。

利比亞。 在利比亞律師公會公布的判決中，發現了一項關於為公共利益而徵收的行政上訴案，案號為第 44 司法年度第 55 號。該網站拒絕自動存取，因此尚未閱讀該判決。除此之外，利比亞尚未進行調查。

核實說明。上文關於突尼西亞及阿爾及利亞的部分所載之法律框架，均摘自官方及半官方來源。本文並未參照任何突尼西亞行政法庭或阿爾及利亞最高法院的判決，上述內容均不應被視為對這些規定如何適用的說明。

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《突尼西亞共和國官方公報》é 和 FAOLEX（第 2016-53 號法律）;《突尼斯共和國官方公報》é《阿爾及利亞共和國官方公報》é1991 年 5 月 8 日第 21 號，joradp.dz（第 91-11 號法律），
https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf

以色列——被評估的遺產是指實際持有的那項

法定措施。 《土地條例》第 12 條（為公共目的徵用）將補償金額定為徵用當日的公開市場價值即自願買方會向自願賣方支付的價格 — 同時既不考慮該土地對特定買方所具有的任何特殊價值，亦不考慮公共工程本身的用途。2026 年初的兩項判決顯示，關鍵並不在於該衡量標準本身，而在於其預設的先決問題：究竟是哪一項不動產產權正在被評估。

蓋德拉（Gedera）——指的是租約，而非後來的規劃。 國家收回了 35 杜納姆的土地。以色列土地管理局出價 160 萬 新謝克爾，並根據 1986 年租約中載明的農業用地用途對該地進行估價。業主則主張索賠 2,450 萬新謝克爾，其估值依據是後續規劃所賦予的「工商業用地」指定。正如 2026 年 2 月所報導，中央地區法院傾向採納國家的估價：待估價的不動產應以現有租賃狀態為準，且該租約第 15 條規定，補償金額應以歸還當日的農業用途為基準。若按後來的規劃用途支付，將使承租人獲得租約從未授予的規劃增值。業主亦被命令支付 39,000 新謝克爾的訴訟費用。

特拉維夫——一處以「替代房產」來衡量價值的住宅。 在 2026 年 2 月報導的另一宗案件中，一對老年夫婦的房屋被無償徵收。特拉維夫地方法院（吉拉德 · 哈斯法官）裁定賠償金額約 6 百萬新謝克爾，其中包含替代住房 評估價值 5.1 百萬新謝克爾、18 % 的費用（約 930,000 新謝克爾）、30,000 新謝克爾的鑑價師費用，以及 282,000 新謝克爾的訴訟費用，並附帶物價指數調整與利息。法院採用的審理標準是，原告實際居住於該處且擁有居住權。

分區升級溢價並不包含在租地權中。 在一宗 2025 年 12 月左右的案件中，農業地塊的買家並未被告知：一旦土地重新劃分用途，該土地將歸還國家，且補償僅基於農業用途計算。法院將未披露該條款視為違反誠信原則：因後續規劃所產生的溢價，從一開始就從不屬於買方。

「改善」(Betterment) 是一項獨立的雙重估價程序。 針對規劃所產生的增值（*hetel hashbacha*）所徵收的稅款，為規劃前後價值差額的 50%，該差額由地方規劃委員會依據規劃前後的估價結果確定。該稅款不包含在徵收補償金之中，而將兩者混為一談是常見的錯誤。

對估價師的啟示。以色列報告的第一句應明確指明不動產的性質——完全所有權、農業租賃、受保護租賃——因為日期與許可用途是由此衍生，而非由地塊資訊決定。此處涉及四個日期，且無法歸納為單一日期：即《條例》規定的徵收日期；租約復歸條款下的歸還日期；改善計畫實施前後的日期；以及在復原程序中，損害發生前的基準值。當標的物為被完整徵收的住宅時，特拉維夫的裁決顯示，法院實際採納的補償標準是替代住宅，而非土地殘值。

核實備註。最高法院於 2026 年 5 月 20 日就「先祖洞穴」288 平方公尺空域之有限徵收所作之裁決，係基於公共需求及徵收範圍而定，而非基於數量，茲此記載僅為區分之用。政府首席估價師針對「復原途徑」第 33 條所規定之參考住宅所發布之指引，係以 2026 年 9 月 1 日至 2 日之報告為依據，此處僅按報告內容記載，而非作為既定慣例。西爾萬驅離案屬產權爭議，而非估價問題，故不予納入。

來源 — *Globes*（希伯來文版本）：格德拉，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527；特拉維夫住宅，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978；農地與第 15 條，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095；第 33 條參考住宅，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379。先祖洞：https://www.israelnationalnews.com/news/427358。第 12 條註解（希伯來文）：https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf。以色列土地管理局公共土地估價指引（希伯來文）：https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf。

最高法院針對租金損失所制定的統一框架。 2025 年底的兩項判決，*CA 3554/21*（2025 年 11 月 10 日）及 *CA 4288/20*（2025 年 12 月 11 日），適用針對「遺失租賃費」（*dmei chakhira avudim*）——即自取得占有權至實際支付期間之補償——所制定的合併訴訟規則。**根據委任統治時期的規劃，劃為住宅用途的土地**回報率為 **5%，農業用地則為 3.25%**。在 *CA 3554/21* 案中，法院重申了其在同一訴訟中先前的論點，即「5% 5 百分比，但 6 百分比亦無」（*ein kdusha*），而政府經修正後的計算結果顯示，業主尚欠政府 60,242 新謝克爾。在 *CA 4288/20* 案中，由於國家以延誤為由進行抗辯，經修正計算後，國家需支付 14,095,552 新謝克爾。

潛在價值必須是確定的，或至少是可預期的：*CA 935/24*。 2025 年 7 月 14 日。根據 1943 年條例第 12(b) 條所指的價值，是指在確定日期（此處為 1952 年 4 月 11 日）依據當時生效的分區規定（即農業用地）進行的一項假設性自願交易中的價格。未來的規劃潛力僅在其已確定，或至少可預期於可預見的未來得以實現時（*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*），方會納入估值考量。法院以多數意見裁定，州政府日後在該土地上興建公共住宅一事，並未使 1952 年的假設買家產生此類預期。

在減損索賠中消除潛在價值：*BRM 1790/24*。 2025 年 2 月 5 日，關於《規劃與建築法》第 197 條。評估師必須抵銷內嵌於土地價值中的一般規劃潛力，只要該潛力尚未至少透過一份已備案的規劃圖得以體現——即使該預期僅基於土地的地理位置，此原則依然適用。此為 *CA 935/24* 案的對應觀點：未實現的潛力在減損索賠的「減損前」價值中應予排除，正如其在徵收案的補償價值中亦應排除一般。

農業損失，資本化處理：*CA 3290/23*。 2025 年 7 月 30 日。過去損失為每年每杜納姆約 3,387 新謝克爾，此數值取自會計師計算的平均農業利潤；未來損失以 7% 的利率資本化計算二十年，得約 733,234 新謝克爾；移除樹木約 343,930 新謝克爾；過往損害賠償約 861,299 新謝克爾。判決書正文中已明確載明計算期間及折現率。

Source — *CA* 935/24、3554/21、4288/20 及 3290/23，以及 *BRM* 1790/24，希伯來文版本參見 https://bagats.org.il/，該私人資料庫將每份最高法院判決按案號歸檔，並在轉載文本上方附有機器生成的摘要。此非法院官方網站。上述數字與詞句均取自轉載的判決書正文，而非摘要；supremedecisions.court.gov.il 上的官方副本無法連結且未被查閱，因此本文內容並未與法院官方檔案進行比對。

伊拉克——與可比標的之官方估值比較

安巴爾省——一場拍賣因價差問題而中止。 本期最明確的伊拉克當期的估值爭議，並非一項賠償裁決，而是一宗因官方估值無法與市場行情相符而中止的拍賣。據 2026 年 9 月 3 日報導，聯邦廉政委員會介入了位於，並介入其中。官方估價為約 31.29 億伊拉克第納爾，相當於每杜南約 2,300 萬伊拉克第納爾；而周邊類似土地的估價則為每杜南 3 億伊拉克第納爾，整塊土地的市場價值為 IQD 37.422 十億。據報導，價差達 IQD 34.292 十億，換算約為 US$26 百萬。一名法官凍結了拍賣程序，並下令進行外部審計，同時要求國家財產管理局及安巴爾省土地登記處提交聲明。

核對備註。該短缺金額與報告自身的總額相符：約 374.22 億伊拉克第納爾減去約 31.29 億伊拉克第納爾，即約 342.92 億伊拉克第納爾。市場總額不等於每杜納姆數值相乘的結果——136 杜納姆乘以 3 億 伊拉克第納爾應為約 40.8 十億伊拉克第納爾——因此該 300 百萬伊拉克第納爾僅為經四捨五入的可比數值，並非總額的計算基礎。此事僅基於一篇新聞報導；並未宣讀任何法院命令。

最高上訴法院第 6123 號判決——關於部分剝奪租賃權益之專家量定賠償額。 聯邦最高上訴法院不動產上訴分庭於 2025 年 12 月 29 日裁定，房東若切除部分租賃區域，必須向租戶賠償所遭受的損失及喪失的利潤。五名由法院指派的專家 量化了使用損失。關於圍籬費用的索賠未獲支持，因根據合約條款，該改善工程已歸還予房東。

對估價師的啟示。安巴爾案是地籍價值與市場價值之爭在已公開案例中最鮮明的體現：官方估價數字比當時期可比物件低了約一個數量級，而法院寧可因該差異而阻止交易，也不願將官方數字視為最終定論。上訴案第 6123 號則是一項較為常見但更具普遍適用性的判決——對租賃權使用價值的部分徵用，應依據專家證據所證明的使用損失及利潤損失來衡量，且根據契約約定的改良設施歸還條款，將使針對該等改良設施成本的獨立索賠不成立。

報導說明：由繼承人就巴格達法國大使館大樓向巴黎法院提起的行政訴訟，涉及租金拖欠及被扣押財產所造成的非財產損害賠償，並非關於伊拉克財產估值的判決，且本案未獲報導。

消息來源 — Shafaq News、廉正委員會因估值差距叫停安巴爾省土地出售案（英文版）：https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap. 最高司法委員會第 6123 號決議（阿拉伯文版）：https://www.sjc.iq/qview.3760/.

核實備註（伊拉克、約旦、科威特、突尼西亞、阿爾及利亞）。在上述這五國中，均未能核實任何 2025–26 年間 關於徵用補償的判決。上述已記錄所查閱之資料：伊拉克聯邦最高上訴法院第 6123 號裁決——一則租賃權案件，該裁決以阿拉伯文刊載於最高司法委員會網站；以及四項據媒體報導所知之 2026 年科威特產權裁決。除此之外，約旦 2025 年的上訴法院裁決僅按編號列出，且其憲法法院未公佈任何關於財產估價的資料；伊拉克的司法入口網站拒絕了大部分請求，儘管清單顯示被徵收財產的價值仍由根據《徵收法》第 13 條成立的委員會決定；科威特並無線上判決資料庫，其司法部僅公布拍賣公告及登記價格統計數據；突尼西亞的最高上訴法院判決並未系統性公布；而阿爾及利亞最高法院網站上最新資料僅止於 2023 年。在這些司法管轄區中，未見財產估價法相關報導，此現象係源於資訊公布層面，而非訴訟程序本身。

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.

Tü rkiye — 購物中心可能構成獨立的估價區。 於 2025 年 2 月 26 日裁定，並於 2025 年 6 月 12 日刊載於《官方公報》。評估委員會可將單一街區、地塊、地產或購物中心視為「價值不同的區塊」，並為其訂定獨立的最低土地單位價值。因此，土耳其（Tü rkiye）的大規模評估 可細化至單一建築物——這是一項重要的讓步，因為區域性的評估數字有時無法準確反映該物業的實際價值。

Tü rkiye — 以及那個未說明評估方法的委員會。 2025 年 4 月 10 日。一項針對不動產銷售所核定之所得稅評估，因該委員會所列之估值既未說明評估方法，亦未列出可比物件，且買方申報之 952,000 TL 價格未附任何收據佐證，故遭撤銷：調查不完備。首項裁決所承認之權限，於第二項裁決中受到約束。

以色列——所謂「先前狀態」包含該計畫已允許之內容。 關於改善稅，*BRM 1975/24*（2025 年 10 月 16 日）裁定所謂「先前狀態」是指 包含任何內容的市場價值 TAMA 38（即已生效的國家綱要計畫）所帶來的任何貢獻：無從將該貢獻從市場價值中扣除，因該稅款為新狀態與先前狀態之間差額的一半。*BRM 4507/24* 號案（2026 年 2 月 11 日）涉及一項 592,500,000 新謝克爾的徵費要求，該要求原已被上訴委員會撤銷，理由是地方委員會未附上其估價師所依據的經濟專家意見書；法院恢復該案並將其發回重審，指示上訴委員會允許提交該意見書。而在 *BRM 7560/22*（2025 年 2 月 12 日）一案中，基布茲成員向以色列土地管理局支付了為期四十九年的資本化租賃費，而基布茲本身並未因此獲利，法院援引其先前的原則：「無獲利則無徵稅」（*be-ein hit'ashrut ein hetel*）。

沙烏地阿拉伯——主管機關可代為採用其自行估算的數值。 《房地產交易稅實施細則》第 6 條允許稅務機關核實價值，並在合約價格「顯然低於市價」時自行估算價值。課稅基礎為市場價值，且稅務機關得以其自身估算值取而代之；該條例既未規定具體方法，亦未界定沙烏地阿拉伯歷經十年才完成執照核發的「認可估價師」所應扮演的角色。

阿曼——以及稅法中明文規定的持牌估價師。 根據第 56/2025 號皇家法令頒布的《個人所得稅法》（2025 年 6 月 22 日頒布，2028 年生效）規定，處分不動產的收益應以處分時的實際價值減去取得時的實際價值計算，其中「實際價值」係指繳納登記費時所依據的金額—— 若無法確定，則「其市場價值應由經其中一家不動產估價事務所核可之報告所確定」。因此，估價機構的報告已被納入稅法條文之中——這是在《不動產監管法》（下文「責任」部分所述）闡明簽署該報告之估價師的執照制度之前三個月發佈的。

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6，官方公報（以土耳其語閱讀）：`https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf`；Danıştay 3. Daire E. 2023/7804：`https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626`；以色列裁決 *BRM* 1975/24、4507/24 及 7560/22，以希伯來文閱讀，轉載自 `https://bagats.org.il/`，此為私人資料庫而非法院網站（參見上文以色列部分之註釋；官方副本無法取得）；沙烏地阿拉伯《RETT 實施細則》（阿拉伯文，官方 PDF）：`https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf`；阿曼 RD 56/2025（阿拉伯文；qanoon.om 聲明此非官方來源，並指引讀者參閱《政府公報》）：`https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/`。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

摩洛哥——抵押權人在售價方面優先於國庫。 2025 年 11 月 12 日第 5750 號判決：關於強制拍賣所得款項的分配，第一順位抵押權人的優先權高於國庫特權，根據《追索法典》第 106 條，該特權適用於收益及收入，而非出售價款。此外，2025 年 10 月 2 日第 4686 號判決認定，若拍賣銷

售條件規定須尊重現行租約，則早於扣押前訂立之租約對拍賣買受人具有對抗效力——因此買受人所購得者該物業時須受租賃關係約束，且保留價應反映此情況。

核實備註。未發現這十三個司法管轄區中任何一處在 2025 至 2026 年間就抵押物業的 估值或拍賣底價的設定作出任何裁決。土耳其第十二庭存有針對價值裁定提出異議的案卷（E. 2025/3846），但其內容需付費才能查閱。科威特司法部發布的拍賣公告未載明理由。

Source — Arrêt 5750/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/`; arrêt 4686/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/`.

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.

沙烏地阿拉伯——受監管的估值專業

Taqeem 與認證制度。 沙烏地阿拉伯認證估價師管理局(Saudi Authority for Accredited Valuers)成立於 2012 年，簡稱 Taqeem，負責依據《認證估價師法》(Accredited 。其職能包括制定估值標準、審核及核發估價師執照，並監督其執業表現。根據沙烏地阿拉伯中央銀行（SAMA）《規則手冊》第 §7.6 條，以及 SAMA 於 1437H 年 5 月 28 日發布之第 371000061185 號通告——其中「H」代表伊斯蘭陰曆（希吉拉曆），其年份與公曆存在時間偏差；1437H 約相當於 2016 年——（經通告編號第 65768/99 號通告，約為 2018 年）修訂後，受沙特阿拉伯貨幣管理局（SAMA）監管的貸款機構有義務向具備資格且經 Taqeem 認證的估價師取得估值；該義務由貸款機構承擔，而非估價公司（rulebook.sama.gov.sa）。

對估價師的啟示。沙烏地阿拉伯實施一套極為正式的認證制度，而該制度——即由 Taqeem 進行的專業認證，加上貸款方有義務使用經 Taqeem 認證的估價師——正是外國估價師或估價公司若欲在當地承接業務時，必須據此規劃的結構性特點。

外國人產權：2026 年法律及其實施細則。 《非沙特公民不動產所有權與投資法》 已於 2026 年 1 月 21 日生效，並於 2026 年 6 月 23 日，部長會議批准了該法的實施細則，連同《地理區域文件》，該文件指定了非沙特人可擁有產權的區域。在這些區域內允許持有產權，相關評論預期這些區域將以利雅得、吉達及其他高成長地區為核心，而非涵蓋上述城市整體；此外，外籍居民可在上述區域外持有一處供個人使用的住宅物業。麥加與麥地那的產權仍受限制，主要限於穆斯林個人及符合特定條件的沙烏地實體。交易須透過沙烏地房地產平台進行數位登記，過戶費最高為百分之五。

對估價師的啟示。指定區域是一條界線，跨越此界線後，符合資格的買家群體會發生不連續的變化，而此類界線是首要的價值驅動因素。位於分區線兩側、原本可比的兩塊地塊，在銷售比較法所要求的意義上，已不再具有可比性，因為它們所面對的市場並不相同。在英國執業的估價師應預期，《地理分區文件》將成為選擇可比物件時的常規參考依據，並應預期必須謹慎地將證據日期鎖定在 2026 年 1 月及 6 月左右——即合資格買家群體發生變化的時點。

資料來源 — 沙烏地阿拉伯中央銀行，§7.6 *Specific Requirements for Valuers*，SAMA 規則手冊（官方版本，英文版）：`https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers`；沙烏地阿拉伯認證估價師管理局，

Accredited Valuers Law：https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false。

阿曼——房地產估價成為須持照執業的職業，違者將面臨刑事處罰。 根據第 79/2025 號皇家法令（2025 年 9 月 10 日）頒布的《房地產監管法》，阿曼房地產估價業已建立在法定執照制度的基礎上。第 8 章，第 57 至 62 條：僅在取得住房部核發之執照後方可從事估價業務，估價師須登記於名冊中，必須簽訂書面委託契約，費用由執行法規規定，須遵守行為準則，經紀業務與估價業務不得以任何形式兼營（第 61 條），且估價師就費用提出的索償時效以五年為限。第 64 條規定，未經許可從事估價者，處十日至六個月有期徒刑及 1,000 至 10,000 里亞爾罰金；第 65 條另規定可撤銷執照。

杜拜——估值指南，以及報告的有效期限。 杜拜土地局首份估值指南於 2025 年 12 月發布，使該酋長國符合 2025 年國際標準，並明文規定了多數監管機構通常交由慣例處理的事項：估價師必須持有執照、披露利益衝突，以及—— 值得注意的一項規定——除非客戶同意或監管機構另有指示，否則估價報告自發布之日起有效期為 三至六個月，有效期限須註明於封面及執行摘要中。違反規定將面臨執照暫停或永久吊銷。該指南中關於自動化估值模型的規定超出本期刊的討論範圍，故不予報導。

對估價師的啟示。在報告正文中註明有效期限，是任何普通法管轄區均未強制規定的做法，這解答了本調查中反覆出現的一個問題——波蘭的十二個月有效期條款、荷蘭的聯合估值在一年後仍具約束力，這兩者均載於「歐洲篇」中；以及「撒哈拉以南非洲篇」所報導的因報告過期而遭駁回的案例，均收錄於「撒哈拉以南非洲」篇章中。杜拜則僅是在封面上標註了日期。

核實說明。沙烏地阿拉伯的估價主管機關雖會公布紀律處分決定，但在本部門進行核實期間，其入口網站始終無法存取；因此未據此報告任何內容。在該地區任何地方，均未發現 2025 至 2026 年間有關估價師責任的法院判決。

Source — 阿曼第 79/2025 號法令（阿拉伯文；qanoon.om 聲明此非官方來源，並請讀者參閱《官方公報》）：https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/；《杜拜估價指南》，2025 年第一版（官方 PDF 檔，阿拉伯文）：https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valution-standards_ar.pdf.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Tü rkiye — 清算日期即為判決日期，且應指哪項判決。 2026 年 4 月 22 日。關於在婚姻財產制度解除時所主張的參與權應收款，“清算日期即為判決日期；若清算由地區上訴法院進行，則判決日期即為該法院作出裁決之日”。地區法院於 2025 年 3 月 25 日作出判決時，採用了截至 2023 年 12 月 15 日的現值；該判決被撤銷。

對估價師的啟示。若上訴法院重新進行清算，將根據其自身判斷重新設定估值日期。在通膨率高的司法管轄區，這絕非技術性問題——這兩個日期之間的十五個月，將使任何土耳其資產的估值產生實質變動——這意味著受上訴委託的估價師必須重新進行估值，而非僅更新估值。

核實備註。在以色列、埃及、約旦或伊拉克均未發現任何與婚房估值相關的資料；海灣地區的家事法院並未公開相關資料。根據《摩洛哥家事法典》進行的檢索，亦未發現該時期的任何估值裁決。

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955（土耳其語，鏡像網站）：https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508.

Estate, Trust, and Probate

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

Türkiye — 價格與價值之間的差距並不能證明存在虛假交易。 2025 年 5 月 26 日。在一宗關於「*muris muvazaas*」ı —— 即遺囑人透過串通轉讓以剝奪其繼承人權益之情事 —— 的訴訟中，據報導，地區法院依據登記簿所載價格與實地查驗所定價值之間的差異作出判決，而則以該數值差異本身不足以證明虛假交易為由，推翻了原判決。標記：此條目未註明來源。該判決未見於任何公開資料庫，且無法連線至最高上訴法院自身的檢索服務；文中未載有任何數字或引文，在引用前應核實該引用來源。

對估價師的啟示。估價結果僅能確立價差；卻無法確立當事人的意圖。若要求估價師證明某項交易屬虛假轉讓，其僅能證明其中一半的事實，並應在報告中明確說明此點，而非讓該數字承載其無法支撐的推論。

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.

Tü rkiye — 股份已售出，款項卻從未支付。 全體會議，2025 年 12 月 16 日，於 2026 年 5 月 22 日公告。申請人的前任持有人，其持有安卡拉一塊 4,000 平方公尺土地的 207/4000 份權益，於 1985 年去世；在 1998 年啟動的產權分割程序中，相關通知仍以他尚在世為由寄送給他，且該不動產於 2000 年 6 月 19 日經拍賣出售，其繼承人並未被列為當事人。最高上訴法院其後認定該程序存在瑕疵，但一審法院隨即裁定，由於該物業已售出，故無需作出判決。一名專家曾將繼承人的份額估定為 310,500 TL。憲法法院認定此舉侵犯了財產權及獲得有效救濟的權利，並就該筆款項隨時間流逝所造成的價值損失，判給 1,213,273 TL 淨額。估值工作已完成；但本應據此得出結果的程序卻未完成。

簡要記載。 İ 伊茲密爾地區法院第 11 民事庭，2025 年 7 月 11 日。針對一項要求解散家族企業，或若無法達成此目的則將原告從該企業中除名的請求，商事法院已裁定將其除名，並將每份百分之十股份的真實價值（德語：*ç*，希臘語：*ğ*）定為 3,300,317.57 TL——此為 33,003,175.65 TL 實際淨資產的十分之一，該數值取自 2023 年 3 月 31 日 的資產負債表，其依據為公司應以最接近判決日期的時點進行估值。地區法院在未進行估值的情況下撤銷了該判決，原因是退股款項的按比例計算之法院費用尚未繳清。官方資料庫中未能查找到兩份由伊斯坦堡第十二庭（İ ）處理的離職補償金案件檔案，因此其相關數據未予列載。

Source — 艾努爾．塞伊蘭等人，申請案號 2020/36883，請參閱法律新聞網站轉載之法院公告（以土耳其語呈現；因法院自身判決資料庫無法載入）：`https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`；İ 伊茲密爾上訴法院第 11. HD E. 2023/1944，司法部判例資料庫（官方，以土耳其文查閱）：`https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100`.

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.

Tü rkiye — 一場山崩，以及事發前後的資本化率。 2025 年 4 月 21 日。道路工程的爆破作業引發了山崩。該專家採用農業收入法，以 4.2 % 的資本化率對土地進行估價——419,676.47 TL，其中樹木 15,456.08，合計 435,132.55 TL——隨後於受損後以 6.2 % 的利率重新估價，得出 284,280.94 TL。減損金額為 135,395.53 TL。一審行政法院裁定全額賠償 435,132.55 TL，認定該土地已無法使用；區域行政法院將賠償金額削減至 135,395.53 TL 的減損額；國務委員會則推翻了該項裁決。

對估價師的啟示。這是一個「前後對比」的案例，其中全部損失皆透過資本化率來體現—— 收益維持不變，而風險卻已上升。這清楚地證明了估價師常言卻鮮少展示的一點：即土地受損程度可完全透過資本化率來衡量，而該比率每變動兩個百分點，便會導致價值損失三分之一。

Tü rkiye — 保險額不足，且損失價值係以錯誤日期為基準評估。 安塔利亞地區法院第 11 民事庭，2025 年 12 月 11 日。繼 2017 年 2 月 9 日發生工作場所火災後，保險公司於上訴中主張，保單所載之建築物保險金額為 315,000 TL，而建築物價值為 963,700 TL 相比，經查證存在 59.68 % 的保險不足—— 該百分比係保險公司所陳述之數值，並非由上述兩組數字推算得出——而保單僅豁免百分之十或以下的保險不足額。法院並未就該百分比作出裁決。其撤銷原判決之理由在於專家未將各受損項目分配至相應的保單項目及承保限額之下 ——投保額為 50,000 TL 的機械設備，其估值為 876,807 TL —— 且因其是依據提起訴訟之日而非損失發生之日計算損失金額。

摩洛哥——驅逐補償金的各項組成部分。 卡薩布蘭卡商業上訴法院於 2025 年 12 月 31 日就一系列驅逐補償金作出裁決，這些裁決是該地區最明確的各項組成部分估值。在 ê 第 7139 號案件中，法院重新評估了該地塊本身，計算 *droit au bail*（租金損失）時，採用「市場租金價值減去實際支付租金」的公式，乘以佔用期限係數，並加上客戶流失及搬遷費用，同時排除已攤銷的改良工程—— 最終將賠償金額提高至高於一審裁決。在 ê 案（案號 7145）中，法院裁定租戶過去四年的稅務申報僅是業務價值的其中一項要素，須與營運資歷、地點及業務性質一併權衡。在 ê t 7083 案中，法院維持了一審法官針對「*droit au bail* 」所裁定的六十個月租金金額，並駁回了重新委託專家報告的請求；在 ê t 7157 案中，因搬遷費用與一名手工製鞋匠的營業規模不成比例，故予以削減。

阿曼——當兩名理賠估損員意見不一致時，以平均值為準。 金融服務管理局於 2026 年 8 月 16 日頒布的規例授權保險損失勘查員及理賠估損員執業。第 25 條規定理算師須進行查勘、調查事故原因、評估承保範圍，並估算保單應支付的賠償金額。第 25 條是需特別注意的規定：若被保險人拒絕保險人的估算，他可自行委任持牌理算師；若雙方仍意見相左，則 兩份估算的平均數即為具約束力的最終金額。不設第三位估價師，亦無仲裁人——根據法規，僅以算術平均數為準。

對估價師的啟示。將此與西班牙第 38 條程序，以及《歐洲特刊》中所報導的義大利 *perizia contrattuale* 案例相比較。西班牙將估價條款的適用範圍限於金額；義大利則不賦予其仲裁的終局性；阿曼則完全省略第三位估價師，並採取折中方式。阿曼的規則會獎勵率先提出索賠且與事實差距最大的當事方，而任何在當地工作的理賠員都會據此進行定價。

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649（土耳其語，商業鏡像；該判決編號及日期已於國務委員會官方檢索服務 karararama.danistay.gov.tr 確認）：`https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`；安塔利亞上訴法院第 11 民事庭 E. 2022/1836 號，司法部判例資料庫（官方，以土耳其語閱讀）：`https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`；卡薩布蘭卡地方法院 ê 號，2025 年 12 月 31 日第 7139 號及第 7145 號裁決（法語）：`https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/` 及 `https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/`；阿曼最高法院裁決 Kh/12/2026（阿拉伯語；qanoon.om，根據其自身聲明並非官方來源）：`https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`。

涵蓋範圍與完成狀況

本系列的首篇基線報告尚不完整。針對土耳其（Türkiye），已透過《公約》判例、憲法法院及官方判例資料庫查得經核實的資料；針對沙烏地阿拉伯的監管制度、阿拉伯聯合酋長國，以及——在以阿拉伯語而非英語進行調查後——阿曼、埃及、摩洛哥、卡塔爾和伊拉克；約旦與科威特的部分則基於新聞報導及評論；突尼西亞與阿爾及利亞的法令係以法語進行調查；至於以色列最高法院的判決，則透過私人資料庫以希伯來語查閱，因該法院的官方網站無法連線。

該部門指出，其先前對該地區的評估過於悲觀，而原因在於其採用的方法。以阿拉伯語進行檢索後，立即查獲了一項阿曼的徵收法規以及約旦關於異議程序的報告。海灣國家公共紀錄的限制確實存在，但其範圍比僅以英語進行的調查所顯示的要窄，且任何此類調查都不應被視為其範圍的證據。以下內容將予以延續：

- **Türkiye — 官方報告**。現已收錄 2025 至 2026 年間四項憲法法院裁決，資料來源為法院自身發布的新聞稿，其中包括廢除關於在徵收價格計算中排除年齡、稀有性及藝術價值的法定規定。目前仍無法取得的是更深層的資料：編號的一審徵收檔案及最高上訴法院的完整判決書均存於 UYAP 系統背後，因此這些案件中的單位費率及估價師的論證尚未被查閱。「kira tespiti」項目僅能透過實務工作者報告來辨識。憲法法院針對客觀價值增長率所作的個別申請裁決，雖於評論中有所記載，但仍未經核實。

- **Türkiye — 後續裁決**。第六民事庭一項裁決指出，較早簽訂非正式合約的買方優先於較晚登記的買方，以及一宗安卡拉文化遺產除名案件；資料來源為編輯提供的資料；已轉載，未經核實。

- **阿拉伯聯合大公國 — 除上述內容外**。阿布達比對估值證據的司法處理、RERA 估值框架，以及杜拜國際金融中心（DIFC）法院日益增加的房地產案件。

- **阿拉伯聯合大公國 — 拉斯海馬**。一項為期一天的法院判決，金額約為 9 億迪拉姆；資料來源：編輯提供的資料；轉載，未經核實。

- **伊拉克**。透過阿拉伯語搜尋，發現聯邦上訴法院關於更正地籍圖以及撤銷與重新登記不動產登記項目的資料，包括 2024 年 12 月 30 日的一項常設合議庭裁決。編輯的資料另引用了一項最高上訴法院於 2025 年 12 月 28 日作出的裁決（編號 12330/12331），內容涉及依據第 32 條對地籍圖進行更正。這兩項參考資料尚未相互核對；兩者均被記錄為已識別但未經確認，且該不一致之處僅被明確註記，並未予以解決。在調查期間內，尚無任何具明確估價意義之事項經核實。

- **利比亞**。雖於利比亞律師公會公布的裁決中發現一宗徵收上訴案件，但該網站拒絕自動存取。未納入調查範圍。

- **突尼西亞與阿爾及利亞——判例法**。僅有成文法。尚未諮詢突尼西亞行政法庭及阿爾及利亞最高法院，但應一併諮詢，因上述條文在比較法研究中具有實質意義。

- **巴林**。與卡達及摩洛哥一併以阿拉伯語進行檢索，但未檢索到任何具實質價值的內容。根據本篇的調查結果，這更可能反映檢索範圍的限制，而非缺乏相關資料，因此此項發現應視為暫定結論。

- **卡達 — 司法百科全書**。最高司法委員會編纂的判決與司法原則百科全書雖已確認其存在，但尚未進行查詢。

- **卡達 — 預售屋退款**。上訴法院於 2026 年 3 月作出之判決，命令開發商因未交付預售房產，須退還約 961,600 卡塔爾里亞爾（QAR）；資料來源為編輯提供之資料；轉載，未經核實。

- **摩洛哥——當局的貨幣單位。**上述所依據的徵收決定為 2009 年所作。此後相關立場是否有所變動尚無定論。
- **埃及與科威特——官方報告。**上述兩節內容主要基於阿拉伯語的次級報導及評論。關於埃及最高上訴法院自身的報告，僅在該法院網站上查閱到一宗上訴案件（91 年 1226 號）的索引標題；其全文，以及科威特最高上訴法院的報告，均未查閱。
- **沙烏地阿拉伯，紀律處分裁定。**「Taqeem」是否會公布紀律處分案件的理由裁決，以及若公布的話刊載於何處，這是一個懸而未決的問題，且直接關乎該地區能否與其他地區以相同基準進行調查。
- **沙烏地阿拉伯 — 機構。**一個新的房地產仲裁中心，以及 2026 年 4 月頒布的新《執行法》；源自編輯提供的資料；已列入後續追蹤，尚未經核實。
- **科威特 — 進一步裁決。**行政法院一宗住房驅逐案件（東泰瑪）；資料來源為編輯提供的資料；已轉載，未經核實。

該部門的看法是，針對該地區的調查應明確說明公共紀錄的範圍，而非將不完整的資料呈現為全面性的。

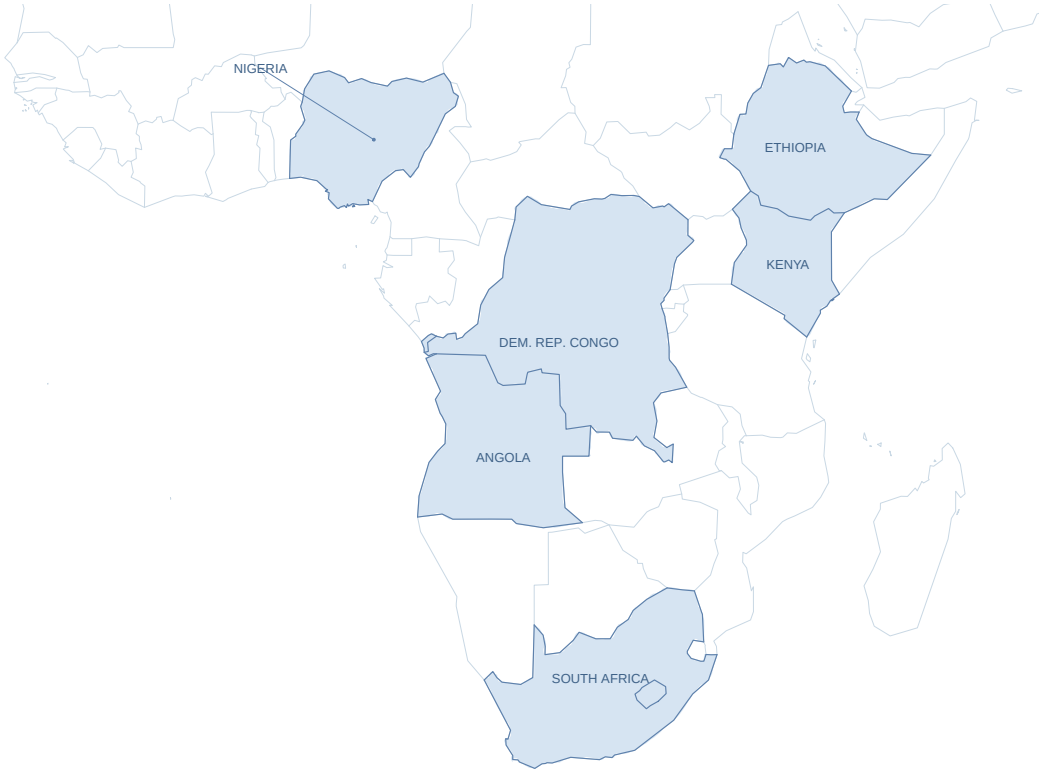
撒哈拉以南非洲近期法院案例

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/axdv2525

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



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇探討撒哈拉以南非洲地區不動產權益的估值——法律所得出的數值，以及其計算方法。以下內容主要著重於強制徵收——即徵用（），亦即國家對私有財產的徵收，在美國則稱為「公權徵用」（或稱「徵收」）——因為這些司法管轄區所發布的資料多屬此類；至於私有產權轉讓、財產分割及房東與租客相關檔案，則大多無法在可檢索的紀錄中找到。若能查閱——肯亞的環境與土地法院及奈及利亞最高法院是現有的例外——相關資料便會變得可取得，而下文各節亦將開始援引這些資料；本篇內容的側重點仍反映已公開的資料，而非對何者重要的見解。

這是關於撒哈拉以南非洲地區的基礎篇。由於該大陸轄區眾多，此類調查難以全面涵蓋，因此本

部門選定了六個國家：南非、奈及利亞、肯亞、剛果民主共和國（DRC）、安哥拉及衣索比亞。本篇將針對這六個國家進行探討。

此選取是經過深思熟慮的，而非具代表性。南非與奈及利亞之所以被納入，是因為兩國均採用了有別於市場價值的補償標準；若一項關於估值法的調查僅針對堅持市場價值原則的司法管轄區進行研究，則其所解答的問題將比本研究主題所提出的更為簡單。肯亞與剛果民主共和國之所以被納入，是為了涵蓋區域層面，並展現普通法與大陸法框架之間的對比。

安哥拉和衣索比亞則完成了這份名單。安哥拉之所以被列入，是因為該國法律目前同時實施兩種估值制度——一種是以雷亞爾（Lei）為單位、採用「1/21」市場價值標準的制度，以及一種針對國家住房處分所採用的行政係數公式；而衣索比亞之所以被列入，則是因為關於法定補償公式表現的最佳 2025–26 年間關於法定補償公式運作成效的紀錄，主要基於實證而非司法判例。

來源。　以英語以外語言閱讀的資料，將在使用處標註「來源註釋」，其中載明原始語言的出版物及其連結。本部門針對此類裁決所作之任何說明，均屬以英文撰寫之摘要，並非對法院原話之翻譯；而本期刊若以本文所列之語言出版，必須將這些段落呈現為編輯說明，並引導讀者點擊連結查閱法院原語版本，而非將此英文內容重新翻譯回該語言。

南非、奈及利亞和肯亞以英語提交報告；剛果民主共和國以法語提交；安哥拉則以葡萄牙語提交。本文所依據的埃塞俄比亞資料是以英語出版的。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

關於非洲的相關資料，主要圍繞一個問題——市場價值究竟是賠償的衡量標準，還是僅僅是其中的一項因素——而所調查的司法管轄區對此給出了不同的答案。各國研究報告均完整收錄於此標題之下。

南非——市值將成為多項考量因素之一

《2024 年第 13 號徵收法》。　於 2024 年 12 月 20 日獲批准，並於 2025 年 1 月 24 日公布（政府公報第 51964 號）公布，簽署事宜已於前一日公告，但該法案尚未生效：其生效須依據第 31 條由總統頒布公告，截至發稿時該公告尚未發布，因此 1975 年《徵收法》仍繼續適用。一旦生效，2024 年該法案將取代 1975 年法案，並賦予《憲法》第 25(3) 條法定效力，該條規定補償必須公正且公平，反映公共利益與受影響者利益之間的公平平衡。第 12(1) 條規定，補償金額應在考量所有相關情況後釐定，包括以下非窮盡性清單所列事項：

- 該不動產的現行用途；
- 其取得與使用歷程；
- 該不動產的市場價值；
- 國家在該不動產取得及有益的資本改善方面所投入的直接投資與補貼規模；以及
- 徵收的目的。

第 12(3) 條進一步列舉了在公共利益下徵用土地時，不給予補償 可能被視為公正且公平的具體情形。受影響當事人可透過調解或訴訟解決補償爭議。

對估價師的啟示。在《2024 年法案》的生效公告發布之前，1975 年法案的補償制度仍繼續適用，且報告應註明係依據哪項制度撰寫。一旦《2024 年法案》生效，第 12(1) 條將改變市場價值的地位：市場價值將成為眾多相關因素中的一項，且該法並未對所列舉的情形進行權重分配。

這對實務操作的影響在於，南非的徵用估值不能僅以市場估值為依據，因為市場估值僅能解答法規所提問題中的其中一項。估價師所提供的市場價值數據仍屬必要——若無此數據，其他若干列舉的情形將難以理解，因為若不知悉該物業的價值，便無法評估國家補貼在該物業價值中的佔比——但此數據已不再足夠，而任何若評估報告將市場估值視為最終答案，便等同於將輸入數據誤認為結論。

此外，有必要明確闡明「零補償」將涵蓋哪些情況，以及不涵蓋哪些情況。根據第 12(3) 條，當土地因公共利益而被徵用時，在列明的特定情況下（而非普遍適用），可適用零補償；而第 12(1) 條的規定仍具管轄效力。然而，該條文在法典中的存在，確認了補償被視為一項權衡評估的結果，而非單純的量化標準；這將在該法生效後，直接影響估價師（評估師）的角色。

來源——美國國會圖書館、《全球法律監測》（Global Legal Monitor）及 Werksmans 律師事務所，關於《2024 年第 13 號徵收法》（官方摘要與評註；英文版）：
`https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`
`https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/` .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — 以市場價值為起點。** 最高上訴法院於 2026 年 4 月 1 日，就一宗依據 1975 年第 63 號《徵收法》（而非上文所述尚未生效的 2024 年法案）於 2016 年進行的徵收案作出裁決，裁定根據該法第 12(1) 條規定的市場價值是該法第 12(1) 條所規定的推定起點，而《憲法》第 25(3) 條隨後要求對何謂公正與公平進行客觀評估—— 即 *Du Toit* 案所確立的兩階段方法。本案已發回重審。對估價師而言，其程序順序如下：首先確定市場價值（作為一個數值），然後將憲法調整適用於該數值，而非將其納入其中。註：內容摘錄自官方判例摘要；本部門無法取得判決書正文。

簡述土地索賠法院。 在 *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52 號裁決中針對被剝奪租賃權所作出的一攬子賠償裁定，其依據的基準與該權利毫無關聯——包括顧問的估算數據、住房補貼金額等——因被認定為不合情理而遭撤銷，並發回由法院自行裁定。在 *Shah* [2025] ZALCC 57 一案中，上訴許可僅限於精神損害賠償及經濟損失；土地估價本身則維持不變。至於針對《2024 年第 13 號徵用法》的訴訟，截至發稿時，僅就介入問題作出了一項中間裁決（[2026] ZAWCHC 334）：迄今尚無法院對該法中的補償條款進行過解釋。

Source — NAD Property: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01`; Poti: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21`; Shah: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09`; Afriforum 中間裁決: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. 所有 LawLibrary 案由摘要；判決書頁面均遭拒絕存取。土地索賠法院及西開普省的引用方式均遵循 LawLibrary 的編號。據報導，SAFLII 對相同判決的編號為 [2025] ZALCC 6（標題為 *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*）、[2025] ZALCC 19 及 [2026] ZAWCHC 218；截至發稿時，SAFLII 拒絕提供存取權限，此差異在此未予釐清。本期中其餘南非引文亦採用 LawLibrary 之編號。

奈及利亞——土地價值不予補償

奈及利亞的背景具有獨特性，必須在其他任何論述之前先加以闡明，因為一般的徵收框架並不適用於該國。根據《1978 年土地使用法》，所有土地均歸國家所有；佔有者僅持有 佔有權 —— 該法所規定的土地權益，無論是法定或習俗性質：即佔有及使用土地的權利，而非對土地本身的擁有權。因此，撤銷使用權時的「補償」是針對土地改良的補償，而非土地本身的價格。

《1978 年土地使用法》第 29 條。 凡 因公共目的而撤銷佔用權之情形——因違反授予條件而撤銷者，不得獲得補償—— 持有人及佔用人有權就其於撤銷當日 尚未耗盡之 改良物價值獲得補償 — 即那些實用價值尚未耗盡之建築物、工程及農作物，此即在土地本身價值未獲支付時，可獲補償之殘值。該詞語即涵蓋此意。對於土地本身的價值，以及因搬遷所造成的干擾（在美國稱為「搬遷補償金」），均無須支付補償。光地持有者至多可獲退還當年度的租金。

第 29(4) 條隨後規定了如何評估該項權利，而該條文值得仔細研讀：

- **針對土地**——金額等同於佔用人於其佔用權被撤銷之年度內所支付的租金（如有）；
- **針對建築物、設施及改良工程**—— 重置成本減去折舊，外加按銀行利率計算的延遲付款利息；以及
- **針對土地上的農作物**——金額等同於由主管人員規定及釐定的價值。

對估價師的啟示。其中有兩項規定值得特別留意。

土地部分根本不是一種估值。佔用人支付的一年租金是源自該佔用人自身安排的會計數字；它與土地的價值並無確定關聯，而且兩塊完全相同的土地，其租金金額會因佔用人的實際支付金額不同而有所差異。無論該政策的優劣如何——而該法案將土地歸屬國家的規定自有其道理——根據第 29 條委任的估價師，並未被要求就土地部分提出價值意見。此處並無需估價之物；僅需提取一個數字。

「改良」項目規定必須採用成本法，並排除其他方法。以折舊後重置成本作為衡量基準，既無市場驗證機制，亦無餘地透過銷售比較法或收益法進行修正。本期《*Foundations*》專欄將這三種估價法視為針對不動產異質性所採取的不同方法論回應，應根據哪種方法能最可信地反映特定不動產的狀況來加以協調。第 29(4) 條則取消了此項協調機制，並預先為每項不動產選定一種估價法。當重置成本減去折舊後的金額與建築物對價值的貢獻存在差異時——對於功能上過時或專用的改良工程，這種情況屢見不鮮——該法規仍以成本為準。

奈及利亞的司法評論記載了朝向真實市場價值施加的壓力，而第 29 條與憲法對財產權的保障之間存在的張力，已成為眾多訴訟的焦點。本部門尚未查證到任何解決此爭議的判決，因此該爭點仍待釐清。

來源 — 《1978 年土地使用法》，彙編文本（官方版本，請以英文閱讀）：`https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228`；第 29 條（頒布版本）：`https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`。

***Edu v Mobil* — 未用盡之改良索賠必須在何處提出。** 2026 年 1 月 30 日，最高法院終結了一項已持續二十九年之久的索賠案，連同利息總額約為 14 億奈拉，並裁定聯邦高等法院對此案無管轄權。基於強制徵收及未耗盡改良物補償所提出的索賠 應由州高等法院管轄。該索賠案即以此為由被宣告無效，且補償金額從未被評估過。

對估價師的啟示。對於任何受委託處理第 29 條索賠案件的人而言，這是該時期最具影響力的奈及利亞判決，其教訓在於程序層面，而非方法論層面。針對在錯誤法院提起的索賠所編製的估值報告，不會被審查、更正或支付；該工作將隨訴訟終結而失效。本案中，長達二十九年的估值報告已隨此案失效。相應的法理曾於一審案件 *WinHomes Estate v Controller of Works*（聯邦高等法院，拉哥斯，阿盧科法官，2025 年 11 月 21 日）中適用，該案中一項針對沿海高速公路路線上奧昆-阿賈（Okun-Ajah）地區 18.838 公頃土地的索賠，即基於相同的管轄權理由被駁回。

***Onigbanko* — 一項徵收遭宣告無效，並判令支付一筆賠償金。** 在案號 ID/5709/2025 的訴訟中（於 2026 年 7 月報導），拉各斯州高等法院（伊凱賈分院，Lawal J 法官）撤銷了聯邦政府針對拉各斯—巴達格里快速公路沿線約 292 公頃土地的徵收，並就侵權行為判令賠償 NGN 300 百萬 以

及 NGN 12 百萬的訴訟費用。此項裁決屬侵權救濟措施，而非第 29 條評估，不應被援引為後者；之所以予以記載，是因為這是該時期尼日利亞極為罕見的案例，其中徵收決定被撤銷，並就其後果裁定具體賠償金額。

***Adebo* — 簡短的通知並不能使撤銷失效。** 在 *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 一案中，最高法院裁定，「*fortissime contra preferentes*」原則並不能僅因通知細節簡略，而使依據第 28 條為公共目的而善意設立的佔有權的撤銷失效。本案未裁定賠償金額。此案被收錄於判例集，是因為撤銷的有效性在邏輯上先於賠償問題：一旦撤銷成立，根據第 29 條的措施——僅限於改良物——即為持有人所能獲得的補償。

標題（簡述）。 最高法院在私法領域的三項判決，各以一行記載，因為每項判決皆決定了估價師應評估的權益為何。*Alawiye* (SC.733/2017, 2025 年 6 月 13 日)：當同一轉讓人進行兩次轉讓時，較早的轉讓具優先效力 — *prior tempore potior jure* — 而較後的分配則屬無效，只要首份產權未被撤銷。*Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163)：測量圖並非總是作為證明產權的必要條件，但當土地的識別存在爭議時則必須提供。*Gawa v Dandada* 以及 *Gonimi v Aisami* (2026)：所有權應基於主張人自身的論據來證明，而非基於被告的承認。

資料來源 — *Edu v Mobil* 報導（請閱讀英文版），*ThisDay*：https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/，以及分析：https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd；*Onigbanko*：https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/；*Adebo*，評論：https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors；*WinHomes*：https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/；*Alawiye* 評論：https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/；*Okoro v Udeh* 評論：https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163。金額均按報導所示以奈及利亞奈拉為單位。上述各項記載均基於法律彙編及法律報導，而非本部門閱讀的判決書正文。

核實說明。無法從任何可查閱的來源中檢索到 2025–26 年間尼日利亞針對《土地使用法》所作的任何賠償判決：免費資料庫的收錄範圍僅至 2018 年，而最高法院及上訴法院網站均未公開判決書全文，且商業判例彙編均設有付費牆。就實務而言，該時期的奈及利亞判例法僅透過訂閱方式發布，本文中未列出相關判決即反映此情況。

肯亞——依據土地價值指數計算的合理補償

《2019 年土地價值（修訂）法》。 肯亞於 2019 年重新修訂了其強制徵收框架。此處有三個重要特點。

「合理補償」被定義為依據該法案所列標準進行評估及釐定的公平補償。「及時」亦有定義，且定義方式頗為特殊：須在合理時間內，且無論如何 不得遲於委員會接管該土地後 一年。至於自由持有權土地及社區土地的補償估值，應以 土地價值指數 為依據，該指數由內閣秘書長經與各縣政府協商後制定，並經國民議會及參議院批准（「制定與協商」的措辭依據註釋；確切的法定措辭尚未重新核實）。

國家土地委員會應國家或縣政府的要求進行強制徵收，並負責確保支付公正且充分的補償。目前，土地徵收審裁處負責審理針對該委員會決定提出的上訴。

對估價師的啟示。土地價值指數是一項經立法機關兩院批准、由行政機關制定的衡量標準。對肯亞估價師而言，實際問題在於：當指數已提供依據時，市場證據尚有何餘地？而這其實是關於指

數本身構建方式的問題，而非針對任何特定物業。

「及時性」的定義值得特別留意。肯亞未對估值日期作任何規定，並透過法律將允許的延遲期限上限設定為一年——這項策略無需估價師進行追溯性估值工作。

最後，關於社區土地，據報的困難在於執行層面，而非法定的排除規定：評論指出，迄今為止尚未針對社區牧場編製出綜合索引。此為報導內容，尚未經核實。

該審裁處及其實際裁定的賠償金額。 土地徵收審裁處向官方《肯亞法律彙編》提交報告，且它是本次調查中唯一一個無需訂閱即可查閱其賠償裁決全文的審裁機構。2025–26 年度的裁決中有三項值得在此列舉。

Tudor Creek Ltd v National Land Commission，請願案 E063 of 2025，[2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，是本期中最具參考價值的裁決。仲裁庭裁定存在非法徵用 0.628 公頃臨海地帶之情事，並裁定賠償 80,751,792.50 肯亞先令 — 其中已包含百分之十五的干擾補償金 — 須於四十五天內支付，並自 2012 年 6 月起按中央銀行利率計息，另判處每年 2,000 萬肯亞先令的侵權損害賠償，以及 500 萬肯亞先令的加重損害賠償。業主主張應就整塊地支付賠償，理由是剩餘的 1.47 公頃已變得在經濟上不可行，但該主張未獲採納：該剩餘部分約佔該地塊的百分之七十，且業主「未能證明此剩餘部分如何在經濟上不可行」。隨後，仲裁庭就損害性影響裁定賠償肯亞先令 81,631,000——即損失 257.4 公尺的海濱地段，並將其估值定為剩餘土地價值的一半。仲裁庭認可了「基於市場可比案例或土地價值指數（如適用）所制定的、可查證且透明的評估方法」。損害賠償（在美國稱為「分割損害賠償」或「剩餘地塊損害賠償」）超過被徵收土地價值的情況實屬罕見，此數額正是需審視的重點。

Msangha v National Land Commission，2025 年上訴案 E015 號，[2026] KELAT 3，2026 年 1 月 14 日，涉及 Nyali—Kilifi A107 雙向化工程。2025 年 8 月 7 日的裁決被撤銷，並根據 2025 年 10 月 30 日的修訂估值，改判賠償金為 4,000,000 肯亞先令 ——該委員會修訂後的單價為每英畝 1,500,000 肯亞先令——須於三十日內支付，並按法院規定的利率計息。

Mulu & 55 others v National Land Commission，請願案 E038 of 2024，[2025] KELAT 202，2025 年 12 月 2 日，裁定維持 2018 至 2022 年間已刊登憲報的徵收決定，並駁回請願且無須負擔訴訟費用，因關於延誤及低估價值的指控均未獲證實。

其上級的環境與土地法院。 仲裁庭的裁決並非終局。在 *KeNHA v Igainya*一案中，[2026] KEELC 2771 號判決，2026 年 5 月 12 日，馬查科斯環境與土地法院撤銷了 2024 年 6 月 6 日的審裁處判決——該判決曾下令退還 581,684,619 肯亞先令 ——即 2018 年裁決金額的百分之九十——撤銷了 2018 年及 2021 年的裁決，並指示針對地籍編號 L.R. 7815/8 的 2.222 公頃土地進行重新調查，同時將已支付的 64,631,624 肯亞先令將計入新調查所產生的任何結果之中。

據報導，該報告涵蓋了普通市場。 環境與土地法院亦彙報了私人市場的狀況，而本調查中幾乎沒有其他司法管轄區如此做。在沃伊（Voi）的 2025 年 E007 號案件（2026 年 7 月 23 日）中，一名根據 1998 年 4 月 8 日協議的賣方未能轉讓有效的租賃權；已全額付款的買方被裁定有權取得地籍編號 L.R. 12263/2 的租賃權，而 2001 年 11 月 30 日核發的不動產所有權證因屬錯誤核發而被撤銷——救濟措施針對該權益本身，而非損害賠償。在 *Criticos v AIC Makutano* 案中（[2026] KEELC 3529，2026 年 6 月 11 日，Voi）一案中，法院針對約 410.6 公頃的土地，將這兩種救濟措施並列比較：3.2 億肯亞先令，或撤銷產權——這明確體現了權益與金額之間的等價關係。而在 *Cirtex v Leparakwo* 案（[2026] KEELC 2859，2026 年 5 月 14 日）中，針對一份「遺失」登記簿的行政重建程序，在審理期間被暫緩執行：登記機制，即以此方式處理。

對估價師的啟示。《*Tudor Creek*》一案提供了本議題中原本欠缺的「餘地」裁決。智利對「地帶」

進行定價，卻未對「餘地」進行理論上的估算；以色列的相關案例則聚焦於房地產而非剩餘土地；而在本案中，仲裁庭對「餘地」本身給出了具體數額——並非因為該主張「不可行」（此為，而是因為該地塊已喪失其臨海權——且該估值略高於被徵收部分的補償金額。因此，受託評估肯亞部分徵收案的估價師應將剩餘土地視為一個獨立問題進行評估——分別考量徵收前後狀況——並說明徵收對其造成的影響：根據此先例，一塊仍可使用的剩餘土地，其價值仍可能減半，而該損失應予補償。干擾補償金屬法定且涵蓋全面，應以獨立項目列示，而非併入土地單價之中。而 *Mulu* 一案提醒我們，關於估價過低的申訴需以證據為依據：該申訴之所以失敗，是因缺乏證據，而非因為仲裁庭認為該數字正確。

來源 —— 肯亞法律官方彙編（英文版）：*Tudor Creek*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04；*Msangha*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14；*Mulu*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02；馬查科斯環境與土地法院，https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf；法庭索引，https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025；沃伊產權轉讓文件，https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf；*Criticos*, https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11；*Cirtex*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14。《自然正義》，*Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019*（評論）：https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf。

土地徵收審裁處的一年。 肯亞的土地徵收審裁處在 2025 至 2026 年間公布的補償裁決數量，比非洲任何其他機構都多，且均以官方文本形式發布，並形成了一套連貫的法理體系。

日期即為通知，且增值部分不予追索：*Kigathi v KeNHA*。 [2025] KELAT 193，2025 年 9 月 29 日。2021 年裁定之 38,997,000 肯亞先令賠償金遲延四年方予支付；關於要求重新估價以反映其間資產增值之請求遭駁回。補償金額以發布徵收意向通知時之價值為準。若因延遲而需補償，僅能透過利息彌補——而基於本案事實，利息索賠請求未獲支持。

該份未取代政府估價師的私人估價報告：*Mungai*, *Pentagon*, *Kiema*. *Mungai v NLC* [2025] KELAT 188：上訴人提出的估價金額為約 2,200 萬肯亞先令——此為 2025 年的當前數值，既無可比物件，亦未計入法定百分之十五的折讓——遭駁回，而委員會依據可比物件與調整因素得出的 16,248,555 肯亞先令的估值（基於 2021 年政府公報公告）獲得維持。*Pentagon Communications* [2025] KELAT 181：2016 年 2016 年的 2,400 萬肯亞先令及 2024 年的 2,700 萬肯亞先令，未能履行推翻政府估價師結論的舉證責任。*Kiema* [2025] KELAT 169：聲請人若對改良工程價值提出異議，必須逐項列明並證明各項內容。此原則一貫適用——單純提出相異的數字並不能作為反駁官方估值的證據；唯有證明官方估值方法存在錯誤，方構成反駁依據。

非法取得之判決全文已收錄於：*Tudor Creek v NLC*。 [2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，該判決全文已於上文刊載。

採納一項地價後，隨即應用於鄰近地塊：*Msangha* 及 *Lenjo*。 [2026] KELAT 3（如上所述）採納了委員會修訂後的每英畝 1,500,000 肯亞先令；[2026] KELAT 7 案於一個月後，將相同費率適用於毗鄰地塊——土地價值約 560,422.80 肯亞先令，改良工程價值約 7,000 肯亞先令，15% 土地擾動，總計約 652,536 肯亞先令。某參考案例中的單價成為下一案例的比較基準，正是仲裁庭建立判例基調的方式；這也是錯誤蔓延的原因，而第二項裁決並未重新審視第一項裁決。

簡要註記。 *Carlisle Development* [2025] KELAT 75：針對 7.596 公頃，另計自 2014 年收購起算之利息及每英畝約 1,000,000 肯亞先令的一般損害賠償。*KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 一案已於上文報導。*Salim v NLC* [2026] KECA 749：針對 Kshs 29,275,130 針對業主估值約 6,200

萬肯亞先令所提之上訴，因程序問題遭駁回，上訴法院拒絕就估值是否妥當作出裁決。未發現任何 2025–26 年適用土地價值指數來確定數額之判決；該判決僅被援引，未被採用。

對估價師的啟示。肯亞仲裁庭在兩年內完成了拉丁美洲及歐洲法規雖有闡述卻鮮少付諸實踐之事：建立了一套關於舉證責任、評估日期及評估方法的實務判例體系。該法庭關於私人估價的規則是本調查中最嚴格的——若估價數字缺乏可比物件、未扣除法定折讓額且估價日期不當，該估價不僅會被視為不具證明力，甚至根本不被視為證據。

Source — 以上資料均摘自肯亞法律的官方文本 — 基加蒂：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29；蒙蓋：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27；五角大廈：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25；基馬：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08；圖多爾溪：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04；姆桑加：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14；倫喬：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02；卡萊爾：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07；伊加伊納：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12；薩利姆：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10。

剛果民主共和國——同樣的前提，卻得出截然相反的結論

1973 年 7 月 20 日第 73-021 號法律與土地所有權。 經 1980 年 7 月 18 日第 80-008 號法律修正之財產、土地及不動產一般制度 ，其第 53 條規定，土地是 國家的專屬、不可轉讓且不受時效限制的財產國家的專屬、不可轉讓且不受時效消滅的財產——所謂「不受時效消滅」意指不受 （民法上的時效）約束，因此無論時間流逝或敵對佔有，均無法剝奪國家對其的所有權。私人僅享有土地的利用權，而非所有權。第 54 條將國家的土地財產劃分為公共領域與私人領域。主要的私有權利是 *concession perpétuelle* （ ），國家承認具有剛果國籍的自然人享有此權利，賦予其對該土地的無限期使用權，只要符合法定條件即持續有效。該項改革已不再是法案：第º 號法律 25/062 已於 2025 年 12 月 14 日由國民議會通過，並標示日期為 2025 年 12 月 30 日，因此本文所述之 1973 年框架應參照該法予以解讀。一項於 2026 年 4 月 20 日頒布的部長令（編號º 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026）已將基亞莫納 / 馬魯古地區的 43,159 公頃土地宣告為公共用途，其補償程序將依照新法規定辦理—— 這是該法首次面臨實質考驗，且迄今尚未公布任何評估結果。

1977 年 2 月 22 日第 77-001 號法律，關於為公共事業之徵收。 1977 年法律與 1973 年法律共同適用，以確定哪些不動產權利可予徵收。第 18 條同時規定了補償金額與計算基準：補償金「doit être fondée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure」——即在就程序合規性作出判決之日該不動產的價值。該款項必須在產權轉讓完成登記之前，且須於裁定補償金額之判決作出後四個月內支付；否則，被徵收人得提起訴訟，請求撤銷徵收。若當事人意見不一，被徵收人將被傳喚至法院，由法院核實行政程序是否合法並裁定補償金額；法院將聽取當事人陳述，並在適當情況下聽取專家意見，並依據第 17 條規定，於聽證會後 一個月內裁定補償金額。(「公正且事先」一詞源自《憲法》，而非本法，且本法並未使用「實際價值」一詞。）評註指出，此項保障在實務上並非總是得到遵守。

對估價師的啟示。與奈及利亞的比較正是本文的核心要點，而這點之所以具有啟發性，正是因為這兩個司法管轄區雖以相同的前提出發，卻得出了截然相反的結論。

兩者均將土地本身歸屬國家，因此私人持有者僅擁有土地的使用權，而非所有權。尼日利亞據此得出結論，認為土地價值完全不應予以補償，並將補償範圍限於未耗盡的改良物，其價值按折舊後的重置成本評估。剛果的法律則得出相反的結論：補償金額應以財產價值為基準，這是一種估值標準而非計算公式，且必須在轉讓登記完成前支付。換言之，國家對土壤的所有權，並不意味

著持有人所享有的權益一文不值——這僅意味著應予評估的權益是特許權而非絕對所有權，這涉及的是確定評估標的的問題，而非剝奪該權益。

另有兩項特點值得注意。規定必須在註冊前四個月內完成付款，否則註冊將被撤銷，此舉旨在禁止「先取得再付款」的順序，而非事後彌補其後果。此外，針對仲裁庭作出裁決所設的一個月期限，是一項程序性限制，其目的在於規範裁決速度而非付款速度，且對專家而言具有顯而易見的實務影響——專家必須在既定時程內準備好證據並確保其內容清晰易懂，而該時程不允許從容地協調相互矛盾的報告。

核實說明。1977 年法律的第 17 條及第 18 條是在下文引用的法文文本中讀出的，該文本源自某法律資訊網站的轉錄，而非《官方公報》。至於 2025 年的改革則屬另一回事：該部官網僅確認國民議會已於 2025 年 12 月 14 日通過，而上文提及的法律編號、其生效日期 2025 年 12 月 30 日以及 2026 年 4 月 20 日的部長令，均按報導內容呈現，未註明來源。未查閱任何剛果法院的判決，而關於保障措施在實務中執行不一的評論，僅屬報導內容，未經查證。

來源 — 1977 年 2 月 22 日第 77-001 號法律 évrier 1977，關於基於公共利益 é 的徵收，全文（法文版）：https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm; FAOLEX 副本：https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf；2025 年改革法案的通過，土地事務部（法文版）：https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere。未查閱任何剛果關於評估補償的裁決。2025 至 2026 年間可於公開來源查閱的剛果土地相關事項—— 包括金沙薩-貢貝的 Ngatshie 遺產地塊、Lito Moboti 大樓，以及於 2026 年 8 月 移交檢察機關的六十二份掠奪案件——均屬產權執行及刑事移送案件，其中無一為確定價值的理由詳盡判決。

核實備註。剛果最高上訴法院於 2025–26 年公布的判決——其中七則收錄於 Juricaf 彙編中——均載於刑事登記簿；國內法律資料庫的判例檔案截至 2020 年。該時期並無任何徵收決定獲刊載。

安哥拉——法定公式與市價標準無通報案例

第 1/21 號法令與補償標準。 徵收補償受 2021 年 1 月 7 日頒布之第 1/21 號法令規範，該法令規定補償金額應為現行市場價值，此價值係依據於宣告公共用途時 該不動產之實際或正常經濟用途而確定。估價時須綜合考量土地及其上建築物的成本、鄰近物業的成交價、過往購置價格以及稅務評估；此項工作由地籍登記冊上的估價師負責。如有爭議，應提交至 *Tribunal de Comarca* 或透過仲裁解決。

總統令第 147/25 號——這是一項公式，而非判決。 關於處分透過 2008 年，2025 年 7 月 30 日頒布的總統令第 147/25 號規定了銷售價格的計算方式：

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— 基礎價值乘以建築面積，再乘以地段、房齡與狀況及其他因素的係數。這是一種行政定價 ，而非市場價值的評估意見，且是該等處分案的適用估值工具。

對估價師的啟示。安哥拉並行實施這兩種制度，兩者之間的區別在於實務層面。《第 1/21 號法律》採用市場價值標準，並附有傳統的證據清單—— 可比成交案例、過往價格、改良成本。《第 147/25 號法令》則完全以係數公式取代了該項判斷。當估價師被要求評估受影響的安哥拉不動產「價值」時，必須首先確定該交易適用於上述兩項制度中的哪一項，因為兩者得出的數值將不盡相同，且僅有其中一項制度才允許採用可比證據。

本古埃拉——一項因未使用而仍存續的地表權，以及一項因缺乏證據而被駁回的賠償請求。 在 2025 年 11 月 27 日的一份 *acórdão* 中，本古埃拉上訴法院 çã（案號 21/2025）裁定，一項針對鄉村 13.95 公頃的土地特許權，該權利於 2017 年授予並於 2018 年登記，並未因持有人未能將該土地投入實際使用而消滅。因未使用而導致權利消滅並非自動發生：必須由授予機關依據《土地法

規》第 190 條予以宣告，而迄今並未作出此類宣告，因此該權利「se manteve na esfera jurídica」仍屬持有人所有。兩項上訴均遭駁回，一審判決維持原判——該電信營運商自 2007 年起便於該土地上設置的天線，必須予以撤除。持有人就多年被剝奪使用權所主張的 1,000 萬 tenge 賠償請求，則因另一理由未獲支持：該損害及其因果關係從未被具體說明或證明（《民法典》第 563 條）。

對估價師的啟示。這是該條文原本所欠缺的、關於安哥拉情況的明確結論，且此結論釐清了兩項要點：一、源自特許權的權利在未被使用期間仍持續有效，直至行政機關正式宣告其失效為止；因此，仍存在應予補償的權益 供估價之用；二、安哥拉的估價仍應以該權利之狀態——即是否已授予、登記、使用，以及是否已宣告失效——為起點，而後才針對土地本身進行估價。此外，若無法證明損失，關於使用權遭剝奪的索賠將不成立：剝奪期間本身並無任何價值，除非有人對該期間內所損失的部分進行了估值。

核實說明。未發現任何關於 2025 至 2026 年間安哥拉針對徵收案所作之 司法裁決 *ç*；本古埃拉案的判決是駁回賠償請求，而非裁定賠償金額。該憲法法院於 2025 年 2 月 12 日作出的第 963/2025 號裁決（Acórdão 963/2025）亦持類似觀點，裁定在國家私有領域內的土地上建造房屋，其本身並不會產生受憲法保護的私有財產權——此論點對任何基於未耗盡改良價值所提出的索賠顯然具有重大影響，儘管該案中同樣未裁定具體金額。另外兩項憲法法院裁決著重於權益而非具體數額，此處僅簡要提及：Acórdão 999/2025（2025 年 6 月 4 日）將房屋視為 união 視為事實上的共同占有與共同所有，駁回了主張專屬所有權的索賠；而 Acórdão 1081/2026 則將一棟水平物業大廈的露台及走廊歸還予其登記業主（`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025`；`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/`）。正在審理中的 ICSID 索賠案 *Machado v Angola*，其中索賠人的專家將四台渦輪機的公平市場價值定為 $128.4 百萬美元，該估值基於所聲稱的徵收日期時為 128.4 百萬美元，而截至 2025 年 7 月 31 日則為 $157.7 百萬美元，此屬投資索賠中的設備估值（而非土地），僅為呈現此對比而記錄於此。

資料來源 — 《第 1/21 號法令》（葡萄牙文版）：`https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/`；《第 147/25 號總統令》（葡萄牙文版）：`https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/`；*Machado v Angola*，訴狀（英文版）：`https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025`；本戈拉上訴法院 ção de Benguela, *acórdão* of 2025 年 11 月 27 日，官方 PDF（葡萄牙語版）：`https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf`; 憲法法院，第 963/2025 號裁決 órdão 963/2025（葡萄牙語）：`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/`.

核對說明。2025–26 年間憲法法院的所有 177 項裁決均已掃描。其中四項涉及財產——Acórdãos 973/2025、1017/2025、1107/2026 及 1116/2026，關於沒收登記，以及瓦姆博一項旨在追回財產的訴訟（*reivindicação*），賠償金額為 $27,500 美元，涉及移民的不動產及一項據稱不存在的徵收法案——且均未就價值或方法作出裁定。最高法院未列出該時期任何關於徵收的民事判決，且官方公報亦無法查閱。

衣索比亞——公式、租賃基準，以及禁令的價值

第 472/2020 號法規及補償計算公式。 埃塞俄比亞的估價師在評估被徵收資產的補償金額時，均依據第 472/2020 號規例所訂定的公式進行計算。2025–26 年度公布的紀錄並非針對該等公式的上訴理由，而是關於其結果的實證資料。

哈瓦薩——經量測的補償缺口。 一項發表於《*Survey Review*》期刊、2026 年刊載的研究（田野調查截至 2026 年 1 月），記載哈瓦薩市 85.5 % 的被徵收家庭表示補償金額未能彌補其損失，且補償的充分性與距離服務設施的遠近、付款延遲、教育程度，以及營業中斷等因素呈正相關。這是一項調查，而非判決，且亦以此立場呈現。

亞的斯亞貝巴——一項被倒推適用的基準。 在 2026 年 1 月至 3 月期間，該市要求針對已生效的合約制定新的租賃條款，租金約為每平方公尺 4,541 埃塞俄比亞比爾，並以拍賣或沒收作為威脅。業界人士提出的異議在於，依據《第 721/2011 號公告》進行的基準調整僅適用於新供應，不應溯及 2010 年的租約。這是一場關於價值確定日期以及不溯及既往原則 的爭議，截至發稿時尚未有定論：該報告記載了學者的異議，並呼籲聯邦當局予以釐清，而非訴諸訴訟。

Akgü n — 一項被視為沉沒成本的禁令。 在 2026 年 3 月報導的一項裁決中，海牙仲裁庭未認定工業區土地構成徵用，並接受了以水庫保護為由的限制理由，但認定存在違反公平與公正待遇的行為。該裁決釐定賠償金額約為 $ 14 百萬美元—— 包含自 2015 年起按 6 % 計息的沉沒成本，以及訴訟費用——而原索賠金額約為 $ 5 億 美元。

對估價師的啟示。Akgün 所採用的衡量標準是值得參考的要點。當土地使用禁令未被視為徵用時，審裁處並未假設被禁止的使用方式仍可進行，而據此對土地進行殘餘價值評估；而是針對實際已發生的支出進行估值。美國 $1,400 萬美元的裁決金額與美國 $5 億美元的索賠金額之間的差距，幾乎完全源於對同一受限地塊採用「沉沒成本法」與「殘餘價值法」評估所產生的差異。

核實說明。2025 至 26 年間的埃塞俄比亞上訴評估意見書幾乎均未以英文出版。本條目所依據的資料包括一項法規、一份經同行評審的調查報告、一則關於行政糾紛的當代報導，以及一份仲裁裁決。未載明任何國內已裁定的賠償金額。

資料來源 — 哈瓦薩補償研究，*Survey Review*（英文）：https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114；亞的斯亞貝巴租約重新定價，*Capital Ethiopia*（英文）：https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/；*Akgün v Ethiopia*，最終裁決（英文）：https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025；報導，*Addis Fortune*：https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill。

核實備註。未能檢索到聯邦最高法院於 2025–26 年間針對第 1161/2019 號公告 （為公共目的徵用土地、補償及安置）所作之撤銷判決：該法院網站陷入循環載入狀態，而唯一的鏡像網站所載之阿姆哈拉語彙編，且未載有該時期可核實的條目。

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.

南非——一份估價名冊被裁定無效：*Property Park v Lesedi*。 豪登省高等法院，2026 年 2 月 24 日。該市議會 2024—2029 年一般估價名冊因實質性違反《《市政物業稅法》中關於公眾通告及異議的規定；該裁定暫緩執行六個月，並撤銷對申請人徵收的 2024/25 年度物業稅，以供重新計算。本部門從估價師理事會提供的掃描副本中，全文閱讀了該期間內唯一一份南非判決書。

南非——未考量專家意見的上訴委員會：*Liberty Group v Valuation Appeal Board*。 [2025] ZAGPJHC 2023，2025 年 7 月 8 日。上訴委員會不加批判地採納市級估價師的意見、使用未登記租約的資料，以及未能評估持不同意見的專家，導致其估價缺乏合理性且應予覆核。一個上訴機關若採納單方的數字，卻未說明另一方的數字為何有誤，便等同於未作出任何裁決。

肯亞——約 174 億肯亞先令的地稅無須繳納：*Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*。 [2025] KECA 1721，2025 年 10 月 24 日。一項金額為 17,448,485,646 肯亞先令的土地稅款追繳要求因該稅款未依照《地稅法》及《地稅估價法》規定而定，故無法強制執行。在 *Kilindini*

Warehouse v Mombasa County [2026] KEELC 4324 一案中，由 743,400 肯亞先令至 1,858,500 肯亞先令的單方面調升，即基於相同理由被撤銷，並裁定退還稅款。肯亞法院將監管估價名冊視為徵稅的先決條件，而這正是稅額評估上訴最具影響力、卻最不常被提出的環節。

Source — Property Park，由 SACPVP 提供的判決書 PDF：`https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf`；Liberty（判決要旨）：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08`；Tata Chemicals：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24`；Kilindini：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09`。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

南非——保留價的設定與重設。 《規則》第 46A 條規定，法院在房屋因強制執行而出售前，必須考量保留價，而 2025 至 2026 年的判決顯示該規則在兩種情況下均適用。當地稅欠款已耗盡房屋淨值時，保留價便會被調降（*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111）；或拍賣流標後（*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240），亦有案例因未設保留價而撤銷拍賣。但在 *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 一案中，由於估值報告根據《物業估價師專業法》存在瑕疵，故駁回強制執行申請；而在 *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 一案中，因缺乏新的經宣誓之估值報告，十三項申請遭駁回，相關從業人員亦被轉介至其監管機構；而 *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 一案則裁定，經宣誓之估值雖屬可取，但並非絕對必要。以上均摘自判例摘要。

肯亞——出售當日的價值：*Housing Finance v Kimeriah*。 [2025] KECA 1215，2025 年 7 月 4 日。針對一宗不當抵押權人拍賣案所裁定的 1.5 億肯亞先令賠償金遭撤銷：損失應以拍賣當日的價值為基準計算，而非以審理當日之價值為準並將其後之情勢變化納入考量。*Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 案撤銷了一項基於無日期估價報告進行的拍賣（市值約 2.95 億肯亞先令，強制出售價值約 2.2125 億肯亞先令）所進行的拍賣宣告無效，並要求「進行適當的估價，以反映出售當時合理可獲得的最佳價格」；對估價提出異議的一方須依據公認的估價原則承擔舉證責任。

Source — 南非判例摘要（LawLibrary）：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31`；`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29`；`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09`；`https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20`；Kimeriah：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04`；Feast Foods：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23`。

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.

一項未獲支持的索償：*Equity Bank v Metrocosmo*。 [2025] KEHC 9183，2025 年 6 月 27 日。某銀行針對估值師提出的疏忽索賠遭駁回：無證據顯示該估值未達專業標準或導致損失，且未傳喚後續提出相矛盾估值的估值師，而貸款人須對其自身的信貸評估承擔責任。

對估價師的啟示。《*Metrocosmo*》一案闡明了「估價師過失法」中屬於抗辯方的內容，並以估價師可實際運用的形式呈現。該標準為「專業容許範圍」，且必須透過其他估價師的評估結果作為證據

來證明，而非僅憑貸款方所遭受的損失來主張。此外，若貸款方並未自行進行評估，則估價師的報告不得被視為承擔決策的全部責任。

核實備註。南非估價師理事會並未公布任何紀律處分決定，且未發現針對南非估價師的 2025–26 年判決；最接近的案例是因估價報告存在瑕疵而遭駁回的強制執行申請，相關內容已於上文「貸款」部分中提及。肯亞估價師註冊委員會本身曾面臨訴訟（*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881，一項撤銷註冊的暫緩執行裁決）。奈及利亞監管機構的網站則無法存取。

Source — Metrocosmo：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27`；Kihoro：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06`。官方文本。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

南非——以離婚日為基準的資產估值，以及無需扣除的稅款：*S L M v H A C*。 [2025] ZAGPJHC 1998，2025 年 6 月 19 日。以離婚日為基準的法證估值適用於資產累積價值的均等化，且針對尚未出售資產所產生的推測性未來稅款，無需自該估值中扣除。僅載摘要。在 *N S v R S*[2025] ZAKZDHC 99 一案中，共同所有權係透過以下方式終止：以 500 萬蘭特為保留價進行出售，或以 300 萬蘭特贖回半數股份。

肯亞——先進行估價，隨後由一方贖回或出售。 2025 年的五項判決中，肯亞的處理模式均一致：夫妻財產均分，由共同委任或政府指派的估價師進行估價，並由一方配偶在規定期限內按該金額向另一方贖回；若未能在期限內贖回，則予以出售。在 *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 一案中，根據政府土地估價師的評估，該金額為約 26,000,000 肯亞先令；而在 *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 號案中，法院核准的約 103,500,000 肯亞先令估值獲得維持；在 *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 號案中，估值應以「現狀」為準，並包含改良工程。當估值師由政府指派時，當事人之間關於價值的爭議便大多不復存在 ——這正是制度的設計初衷。

Source — S L M：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19`（引言）；Trompell：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30`；Opondo：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08`；TOL：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`。

Estate, Trust, and Probate

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

肯亞——管理人的責任以現值為準。 在 *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 一案中，一名未經授權便出售遺產財產的管理人被裁定須承擔個人責任，其賠償金額以單一聯合估價師所確定的兩處內羅畢物業 當前公開市場價值為準—— 而非該未經授權出售所獲得的價格。在 *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 一案中，土地部的估價（土地約 1,000,000 肯亞先令，建物約 540,000 肯亞先令）被採納，而非縣政府的估價（土地約 1,800,000 肯亞先令，建物約 400,000 肯亞先令），並裁定應向受益人支付約 1,200,000 肯亞先令。另有兩處遺產則被命令進行獨立註冊估價，以現行市價為準。在南非，關於遺產不動產估價方面並無相關案例。

Source — 吉楚魯：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`；瓦伊里馬：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`。官方文本。

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.

南非——制裁下的公允價值，以及閉鎖式公司的收購案。 在 *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 一案中一案中，最高上訴法院裁定一家飯店控股公司須按公允價值回購少數股東的股份；該等股份因受制裁而遭凍結，且回購須經部長批准——此案中，儘管不存在市場價格，仍適用公允價值原則。在 *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 一案中，一名成員的權益經綜合考量賦權與出資因素後，估值為 1,075,000 蘭特。*Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 一案中，法院命令某信託以獨立市場價值收購另一共同持有信託的半數股份，而非強制出售。以上均為判例摘要。

肯亞——共同業主及自 1997 年以來的租金。 [2026] KEELC 4093，2026 年 7 月 2 日。法院根據一名獨立估價師所評估的當前市場價值，並考量自 1997 年以來的租金收入，裁定由另一名共同業主進行贖回。未發現該期間內有關「壓迫性贖回」的估值報告。

Source — Swanvest：`https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`；Gray：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`；Van Wyk：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03`；Tonui：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02`。

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.

肯亞——賠償金額應以損失發生時的價值為準，而非投保時點的價值：*APA Insurance v Britind*。 [2025] KECA 1602，2025 年 10 月 3 日。上訴法院依據受保物品在損失發生時的價值來計算賠償金額，而非兩個月前訂立合約時的估值，並將特別損害賠償額減至 58,608,224 肯亞先令——建築物損壞肯尼亞先令 35,130,575。在 *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 一案中，一座倒塌的混合料筒倉根據機械保險單以重置成本為基礎獲得保障，保額為肯亞先令 30 億：其中筒倉損失為肯亞先令 664,767,843，利潤損失為肯亞先令 982,434,033，總計肯亞先令 1,647,201,876。

肯亞——價值減損或恢復，二者不可兼得。 能源與石油仲裁庭在 *Gatonye v KPLC* 一案中 [2025] KEET 20 案中，該法庭裁定通行權補償應反映受影響部分的價值減損，並須以專業估價為依據，針對持續侵佔行為則應支付約 1,500,000 肯亞先令。在環境與土地法院的相關判例中，侵佔行為的賠償標準被重申為「土地價值減損的金額或復原成本，二者不可兼得」—— *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 一案中，將復原索賠視為與 12,000,000 肯亞先令的一般損害賠償重疊。

核實備註。未發現南非在 2025 至 2026 年間針對「以賠償為條件的恢復原狀」、「保險額不足」或「採礦沉降」所作出的任何判決；*Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 僅認定，就污染問題提出基於侵權行為之索賠，在訴狀階段是適格的。奈及利亞、剛果民主共和國、安哥拉或衣索比亞均無相關案例。

Source — APA：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03；蒙巴薩水泥公司：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12；加托尼耶：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15；恩朱古納：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11。官方文本。

涵蓋範圍與完成狀況

本篇將按各司法管轄區分別說明其涵蓋內容，以及哪些內容將延續至下篇：

- **奈及利亞——憲法問題。**《土地使用法》第 29 條 與憲法對財產權的保障之間存在的矛盾，已成為廣泛訴訟的焦點，且在此仍未解決。2025–26 年度的四項判決收錄於奈及利亞專題中，但其中均未就賠償問題作出裁定：*Edu v Mobil* 僅裁定此類索賠應歸屬何處，*WinHomes* 案裁定該事項應由一審法院處理，*Adebo* 案裁定撤銷通知若通知不充分時其效力為何，而 *Onigbanko* 案則在宣告徵收無效後，裁定採取侵權救濟措施。一項依據第 29 條實際量化未耗盡改良價值的奈及利亞判決，仍是本部門的首要優先參考案例。

- **肯亞——該指數。**土地徵收審判庭的裁決情況如下：其 2025–26 年度的 20 項裁決中有約十項，以及一項由環境與土地法院推翻審判庭判決的裁決，均已收錄於上文，詳見官方判例彙編。尚未探討的是土地價值指數本身——其編制方式為何，以及當指數作為依據時，市場證據尚有何餘地。這是一個關於指數而非任何特定物業的問題，也是本部門在肯亞的下一個研究目標。

- **剛果民主共和國——相關判例法與 2025 年改革。**目前尚未參考任何剛果判決，且國民議會於 2025 年 12 月 14 日通過的改革法案一旦文本公布，須參照 1973 年框架進行對照。

- **南非——判例法。**尚無判決適用尚未生效的《2024 年法案》第 12(1) 條；前述 *NAD Property*、*Poti* 及 *Shah* 等案係依據舊法裁決，且僅有判決摘要可供參閱。法院將如何權衡《2024 年法案》所列各項情事之間的輕重，才是關鍵所在。

- **安哥拉—— 該判例法 *ço*。**上述條文載明《第 1/21 號法律》及《第 147/25 號法令》所規定的計算公式。在公開資料中未發現任何安哥拉上訴判決確定賠償金額，且法院是否將該法令公式視為取代受影響處分之法定市場價值標準，此處尚無定論。

- **衣索比亞 — 上訴案卷。**上文所述部分係基於一項法規、一項調查及一項仲裁裁決。埃塞俄比亞適用第 472/2020 號法規之上訴判決並未以英文公布，且亞的斯亞貝巴租賃重新定價爭議於發稿時尚未有定論。

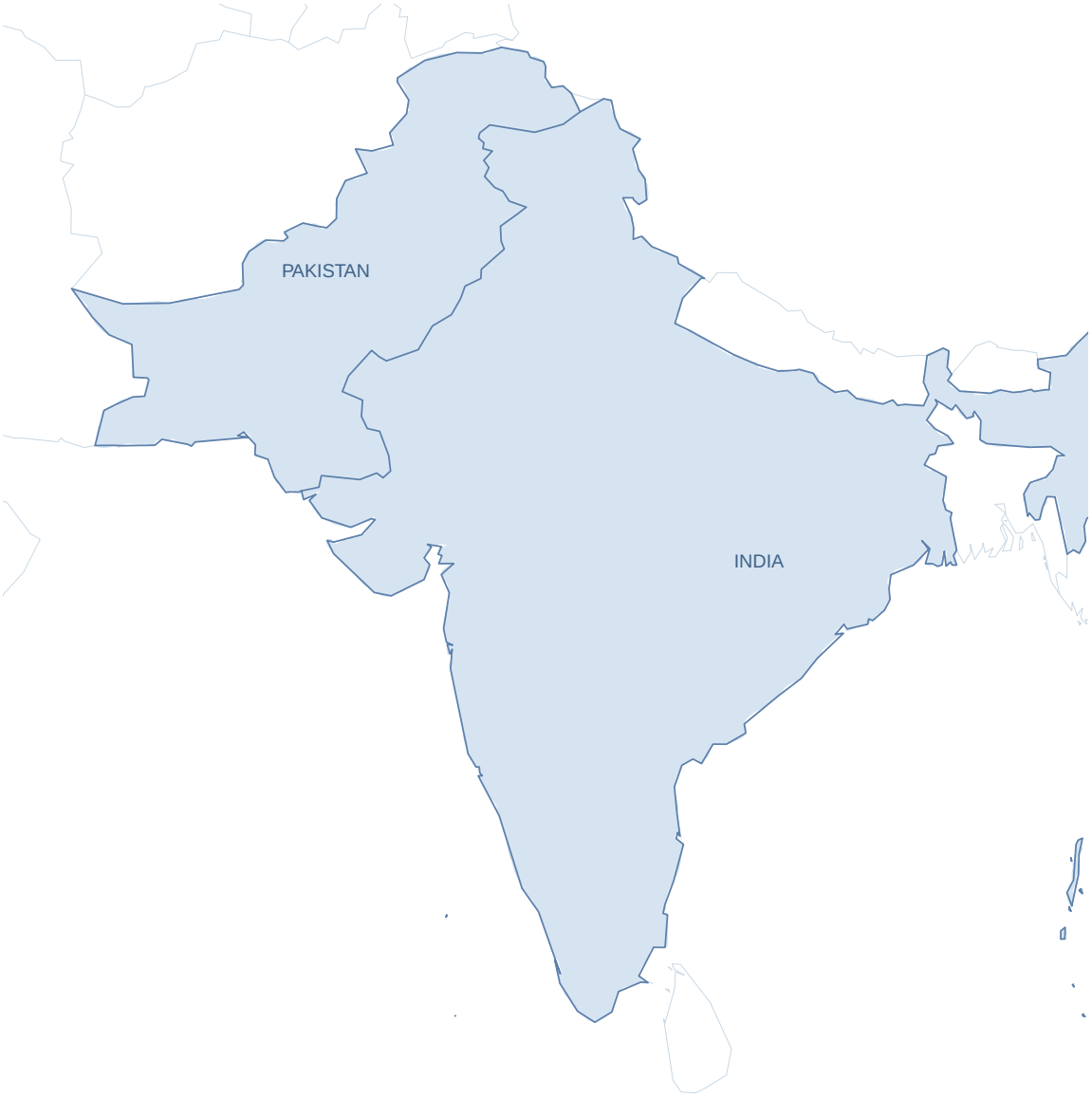
南亞近期法院案例：印度、巴基斯坦

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/xrg09h80

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



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

這是南亞地區的 基準報告，涵蓋印度與巴基斯坦。與本期的大洋洲調查相同，這份基準報告的回溯範圍不僅限於單一季度：它探討截至 2026 年第三季為止，持續具有實際意義的發展動態。後續報告將以季度為單位進行更新。

本篇中交織的語境已在開頭列出。其中大部分內容涉及強制徵收的補償—— 即「徵用」()，指國家徵收私有財產，美國實務上稱之為「徵用權」(eminent domain）或「徵收」(condemnation）——這在兩國皆適用，此外還包含一項印度印花稅估值案例，以及一項關於產權爭議下占有權的印度判決。隨後是關於印度的簡短條目，內容涉及貸款人拍賣銷售背後的估值、註冊估價師的專業規範、婚姻財產，以及收購及破產情況下的股份估值。每個國家章節開頭均會說明其特定背景；在某一背景下所作的陳述，不應被視為在另一背景下一併適用。

資料來源如下。就印度而言，包括印度最高法院的判決入口網站及中立引用來源（INSC）——其中可查閱判決全文—— 國家公司法審判庭的裁定入口網站，以及其他英文法律報導（LiveLaw 及實務摘要），具體來源已於使用處註明。至於巴基斯坦，最高法院網站無法存取；相關記述主要依據新聞報導以及一項判決的非官方副本。若某項判決僅透過次級文獻閱讀，則會特別註明。

本期所列之所有資料均以英語閱讀，此為兩國高等法院所採用之語言；未涉及任何翻譯。以下兩段闡述該部門針對以其他語言閱讀之資料所採取之做法。這些規定適用於本議題之整體，且為方便翻譯版本之閱讀而保留於此，但本期所列之資料均不適用於這些規定。

來源與機器翻譯。 若本調查中的某項裁決或文件是以英語以外的語言撰寫，則該文件係透過機器翻譯進行閱讀，並於使用處透過「來源註記」予以揭露，其中載明原始語言版本的出版資訊及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在權衡是否依賴某項論點時，應知悉該論點如何出現在本頁上。其次是操作上的考量。本期刊出版翻譯版本，包括阿拉伯文版、日文版、韓文版及中文版。若將我們的英文譯本再翻譯回原文所用的語言，將造成兩次翻譯而非僅是將一次翻譯還原。保留的連結讓每個版本都能直接參照原文，而原文才是唯一具有權威性的版本。

原文中沒有與之相競的文本。 上述做法的一項後果需要明確說明，因為它決定了此議題的譯本必須如何製作。

本部門針對以其他語言撰寫之判決所作之任何陳述，均屬其 自行以英語撰寫之摘要。此並非對法院原文之翻譯，且絕不可作為翻譯呈現。當專業術語以引號標示時，其原始術語應附於其旁，以原文字體或音譯形式呈現，且以原始術語為準；英文僅為註釋，並非對判決要旨的翻譯。

之所以堅持如此，是因為存在一項特定的風險。倘若將這份英文文本重新翻譯回某項被調查判決所使用的語言，所產生的結果將是另一份以原判決語言撰寫的文本，其中對該判決的描述並非出自法院之手。讀者將無法分辨哪一文本具有法律效力，而該期刊便會造成混淆。此一風險在本期中並未出現，因其所有來源皆為英文；但此原則適用於本期中那些彙整其他語言判決的篇章。

因此，本報告所調查之語言版本必須將這些段落視為 編輯性說明，並以該形式呈現；若需參閱法院的原始措辭，則必須點擊「來源」連結以查閱原文。絕不能出現那種未經說明的來回轉譯，進而產生以該判決原文語言撰寫的、與原判決相衝突的版本。

切勿僅憑本調查中的英文說明而作為依據。在將案例引用或法規參照用於實務或進一步發表之前，應參照原始語言的官方報告或公報進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

印度——估值日、可比標的選取與實際用途

印度方面的爭點涉及因強制徵收土地所應支付的補償 —— 其估價日期及可比案例 —— 以及印花稅的法定估價，以及在產權存有爭議情況下占有人的法律地位。

因過度延誤而變更估價日期。 在 *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2025 年 1 月 2 日，加瓦伊與維斯瓦納坦大法官) 一案中，最高法院裁定，雖然徵收土地的補償金通常應按初步通知日當日的市場價值評估（政府首次公布擬徵收通知之日—— 印度徵收法中的預設估價日），但若在裁定補償金額或支付補償金方面出現過度延誤，法院可在特殊情況下變更估價日。在 *Vaz* 一案中，法院將參考日期——即估值意見書所依據的日期——從 2003 年的初步通知調整至 2019 年的裁決，跨度達十六年，並指出「貨幣的價值在於其購買力」，且延遲長達兩十年的補償將構成對正義的嘲弄。這項額外負擔由國家及工業發展委員會承擔，而非由專案提案方承擔。

儘管該案的判決時間早於本節主要涵蓋的期間，但仍將其納入，是因為該案闡明了相關的指導原則，且本部門在所調查的其他司法管轄區中未能找到相當的法律原則。

對估價師的啟示。受委託處理收購事務的印度估價師，不得將估值日視為既定事實。若實際佔有時間遠早於裁決日，該日期本身即具爭議性，而僅以通知日為基準提出意見的報告，可能是在回答錯誤的問題。審慎的做法應是分別以兩個日期進行估價，並說明兩者之間的差異。

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480 ; 2026 LiveLaw (SC) 494 (2026 年 5 月 12 日) — 可比標的必須為同類型的土地。** Sanjay Kumar 及 K. Vinod Chandran 兩位法官就印度國家高速公路管理局為拓寬國道而在納格浦爾縣徵收 1,394 平方公尺土地一案所引發的上訴。該主管機關將該土地視為農地，並按每平方公尺 Rs 161.63 的標準核發補償金。土地所有權人主張該土地屬工業用途，並援引一份 2017 年的買賣契約作為依據，該契約涉及鄰近薩奧納（Saoner）的薩奧納里（*mouza*，稅收村）內一塊 195.09 平方公尺的 住宅地塊，成交價為 Rs 3,588 每平方公尺；並援引《快速估算表》（Ready Reckoner）—— 馬哈拉施特拉邦的官方指導價格表 —— 所列每平方公尺 Rs 2,020 的價格。仲裁員認可該土地屬非農業用途，並於 2021 年 11 月 22 日的裁決中，採用了銷售契據所載的 Rs 3,588。地區法官撤銷了該裁決；孟買高等法院則予以恢復。最高法院裁定，《2013 年土地徵用、復原與安置法》第 26(1)(b) 條 3,588 收購、復原及安置法》第 26(1)(b) 條 規定，平均售價須取自 同類土地的買賣契約；另一村莊的住宅用地與工業用途土地並非同類；且該條文所規定的方法不允許僅依據單一買賣契約。該仲裁員「完全忽視」了上述指示，且該裁決因明顯違法而失效。法院改為適用第 26(1)(a) 條，並將補償金額定為《快速估算表》（Ready Reckoner）所列的每平方公尺 Rs 2,020，取代仲裁員裁定的 Rs 3,588，並附帶相應的法定福利。

對估價師的啟示。這是一項關於可比標的選定的法定規則，且其表述異常明確。法院所駁回的並非不準確的可比標的，而是 不可採納的標的：無論如何仔細調整，住宅類標的皆無法作為工業土地價值的證據，因為法規要求類型上的相似性，而非針對差異進行可辯護的調整。閱讀本期《*Foundations*》專欄的讀者應能理解此點。第 010 篇論述指出，若可比樣本集在相關特徵上缺乏變異性，便根本無法辨識該特徵的貢獻度，而解決之道在於變更資料，而非變更估算方法。第 26(1)(b) 條透過立法得出了相同的結論：當唯一的標本屬於錯誤類型時，解決之道並非更大幅度的調整，而是尋找更合適的標本。另請注意，法院並非單純偏好較低的數字——而是以另一種獨立推導出的基準「Ready Reckoner」取而代之，這本身也提醒我們：若拒絕採用某個標本，估價師需要提出積極的替代方案，而非僅僅提出批評。

來源——判決書，2026 INSC 480，日期為 2026 年 5 月 12 日（請閱讀英文版）：https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf；LiveLaw 報導：https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076。

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan **，最高法院，2026 年 8 月 24 日——實際用途為準，而非總體規劃。** 帕爾迪瓦拉（Pardiwala）與維諾德 · 錢德蘭（Vinod Chandran）兩位大法官裁定，根據《1998 年拉賈斯坦邦印花稅法》計算印花稅 時，應以該物業的實際使用者為準，而非依據總體規劃對該區域所劃分的分區分類。該物業根據《1948 年工廠法》登記為工廠，並向齋浦爾區工業中心登記為工業用途。拉賈斯坦邦高等法院曾將其重新歸類為商業用途，理由是該處亦在現場銷售製成品。最高法院推翻了該裁決，理由是製成品必須在某處銷售，而在製造地點銷售—— 即使是零售——也不會將工業用途轉變為商業用途。法定當局的原始裁決因此得以恢復。

對估價師的啟示。此項裁決區分了兩項容易被混為一談的事物：附著於土地的規劃指定，以及該土地的實際用途。就法定估價而言，後者才是決定性因素。這一點對「最高最佳用途」具有顯而易見的應用意義，因為規劃分區雖可作為允許用途的證據，卻無法證明實際用途為何，而這兩者之間的差異，往往比估值報告所承認的更為頻繁。這也糾正了一種常見的捷徑——直接從總體規劃中解讀分區規定並據此定價——若依此做法，在本次案情下，該物業將基於錯誤的用途假設進行定價，並導致應繳稅款大幅增加。一項相關的定性問題目前正由澳洲法院審理；詳見本期「大洋洲專欄」。

來源 — LiveLaw（英文版）：https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District**, 2026 LiveLaw (SC) 868 (2026 年 8 月)。** 最高法院裁定，若針對產權存在真誠的爭議—— 且該爭議有長期占有、已登記的契據及產權變更紀錄（即更新政府稅收紀錄中土地持有者資訊的登記）作為依據——則州政府不得以簡易驅逐程序取代依法提起的產權訴訟。

對估價師的啟示。長期持有加上產權爭議，首先是市場流通性問題，其次才是法律問題。這項裁決意味著此類主張人無法透過行政程序被驅離，這實質上改變了估價師應就實際被估價的權益，以及爭議將持續多久所作出的假設。

來源 — LiveLaw（英文版）：https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765.

最高參考案例，而非平均值：*Manohar v State of Maharashtra*。 2025 INSC 900，2025 年 7 月 28 日。當存在數個類似土地的參考案例時，最 高之 真實參考案例即決定市場價值；僅在價格差異微小之情況下，方可採用平均法。該法院採用了 1990 年 3 月每英畝 72,900 盧比的標本案例，扣除 20% 以反映小地塊與大面積地塊之間的差異，並將補償金額從每英畝 32,000 盧比調升至 58,320 盧比。

對估價師的啟示。這與大多數估價培訓所灌輸的直覺恰恰相反。根據此邏輯，若估價師將一系列可比物件的價格取平均值，便會系統性地低估業主的補償金額——因為法規要求釐清該土地 能賣到什麼價格，而自願賣方會將土地賣給出價最高的買家，而非以市場平均價出售。

該日期即為通知日期：*Sumitraben Gamit* 及 *S.V. Global Mill*。 2013 年法案第 26(1) 條的但書規定，估值日以第 11 條的初步通知為準，而 2014 年 1 月 1 日僅適用於從 1894 年法案移轉而來的案件；一項採用較晚日期採用較晚日期的裁決已被撤銷（2025 年 4 月 21 日）。*S.V. Global*

Mill（2026 INSC 138，2026 年 2 月 9 日）一案確認，此規定適用於 2014 年 1 月 1 日之後作出的裁決。

簡要註記。 在海得拉巴環城公路的相關案件中，法院駁回了「公告後」拍賣結果，認為其不可靠，並以六份「公告前」地契為依據，將最高地價按複合利率提升百分之二十。註：兩份次級資料對最終地價存在矛盾——一份報導稱每英畝約 44.64 lakh 盧比，取代了高等法院所採的 1.35 克羅盧比，另一則指出該 1.35 克羅盧比是以底價為基準扣除百分之七十得出的；由於無法檢索到官方文本，此爭議點暫留未決。在 *Tarsem Singh*（2026 INSC 291，2026 年 3 月 25 日；首席大法官 Surya Kant 與大法官 Ujjal Bhuyan）一案中，針對管理局提出的覆核請願，法院確認 1997 年至 2015 年間的國家公路徵收案應支付慰撫金及利息，縱然該管理局估計此項負擔約為 29,000 克羅爾盧比，法院仍據此確認，並隨後設定了上限。僅那些於 2008 年 3 月 28 日或之後，其補償索賠仍屬有效——即尚待指定論壇之一審理——的土地所有人才可尋求慰撫金、利息及慰撫金利息；若土地所有者遲晚提出上述請求，則僅自提出索賠之日起計息；且於 2008 年 3 月 28 日之前已結案的索賠，不得重新審理。已支付的款項不得追回。

Source — *Manohar*，最高法院官方 PDF：`https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order`; *S.V. Global Mill*，官方 PDF：`https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order`; *Sumitraben Gamit*, 資料庫條目：`https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600`; *Tarsem Singh*，判決書（《最高法院觀察家》副本）：`https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf`.

巴基斯坦——寬闊的度量與狹窄的門戶

本節的背景是關於強制徵收土地的補償問題。2026 年的兩項裁決立場相左，若將兩者一併參閱，則能比單獨閱讀任一裁決更準確地闡明巴基斯坦的立場。巴基斯坦高等法院的訴訟程序以英語進行；本節內容未涉及任何翻譯。

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, 最高法院，2026 年 7 月 6 日 — 「以金換金，而非銅」：賠償必須反映什麼。** 2023 年民事上訴案第 203-P 至 206-P 號以及 2024 年與 2025 年的相關上訴案，於 2026 年 2 月 24 日由穆罕默德·阿里·馬扎爾（Muhammad Ali Mazhar）及穆薩拉特·希拉利（Musarrat Hilali）兩位法官審理；該判決書長約二十頁，由馬扎爾法官撰寫，並於 2026 年 7 月 6 日宣判。最高法院駁回了開伯爾-普赫圖赫瓦省政府提出的每一項上訴，並維持了由仲裁法院裁定且經白沙瓦高等法院確認的、針對為佩胡雷高水位運河延伸工程而徵收的斯瓦比縣土地所作出的補償金額調升。仲裁法院曾委任一個委員會進行現場勘查以確定市場價格；政府則提出異議，指稱農地竟被按住宅用地標準進行補償；而高等法院的裁決中還包含百分之二十的分割補償金。法院裁定，國家為公共目的強制徵收私有財產的權力並非絕對，且法院負有憲法義務，須確保土地所有者獲得的補償能反映財產的真實價值，而非任意或過時的評估———— 據媒體報導引述的判決措辭，土地所有者應獲得「以金換金，而非以銅換金」。據此衍生出三項論點，每項皆為估值指引：

- 補償金額必須反映真實市場價值 ，而不應僅以副專員所訂的官方標準為準；
- 主管機關必須考量該土地未來的開發潛力 及其可能用途；且
- 若徵收程序有所延誤，土地價格的漲幅及延誤期間通膨的影響 必須反映在補償金額中。

對估價師的啟示。第一項論點將行政定價與市場價值區分開來：副專員所訂的定價雖為便捷的官方數字，但被認定並非法規所要求的標準。第二項則將土地的未來開發潛力及其可能用途，與其現有用途一併納入評估範圍。第三項主張要求，若徵收程序有所延遲，期間土地價格的上漲及通貨膨脹的影響應反映在裁定賠償金額中，而非由被徵收的所有人自行承擔。官方地價表僅是證明

國家願意讓步的金額，而非土地的實際價值。在本次調查中，巴基斯坦的表述最為直白，這與肯亞仲裁庭的立場相呼應——該仲裁庭拒絕在未證明存在錯誤的情況下，允許私人估價取代政府估價師的意見：這兩大司法管轄區正從相反方向填補同一項法律漏洞。

來源與引用註記。本案名稱、上訴案號、合議庭及開庭日期均取自判決書的非官方副本（最高法院入口網站拒絕提供存取權限）：https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision 。判決要旨、宣判日期及「以金換金」一詞，均摘自 2026 年 7 月 6 日及 7 日的新聞報導（英文版）：*The Nation* 、https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land 及 https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc ；*The Express Tribune* 、https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation ；《杜尼亞新聞》（Dunya News）。目前尚未賦予任何已報告的引文編號；在援引該判決前，應參照法院自身的報告（https://www.supremecourt.gov.pk/ ）予以確認。

聯邦憲法法院，2026 年 8 月——誰可以提出申請。 在聯邦憲法法院——該法院係依據 2025 年 11 月通過的《第二十七次憲法修正案》設立——由阿明-烏德-丁・汗 首席大法官主持的三名法官合議庭，與阿里・巴卡爾・納賈菲及賽義德・阿爾沙德・侯賽因・沙阿 JJ，撤銷了白沙瓦及拉合爾高等法院的判決，該等判決曾向接受稅務官裁決（即由土地徵收專員於一審階段作出的土地徵收官）而未提出異議的土地所有權人，予以撤銷。土地所有權人若接受裁決，且未在規定期限內依據《1894 年土地徵收法》第 18 條 提出「轉介申請」（即不滿裁決之所有權人可透過此法定途徑將行政裁決轉介法院重新裁定），則無權獲得提高之補償。《憲法》第 187 條 所賦予的為實現「完全正義」之管轄權，依法院所載之言，屬「補充性及程序性」性質，並未授權法院創設實質權利，亦不得漠視強制性法規條文。此外，未自行採取任何行動的土地所有者，亦不得借他人之名搭便車獲取賠償。沙阿 J 的一則註釋記載，根據撤銷判決已發放的款項，將不會向受領人追回。

來源與引用說明。本敘述依據巴基斯坦美聯社（Associated Press of Pakistan）及《*The Express Tribune*》（2026 年 8 月 20 日及 29 日）的報導；正式引用方式尚待確認，應於依據此決定採取行動前取得相關資訊。

對評估師的啟示。這兩項裁決共同界定了巴基斯坦索賠的主體範圍。賠償標準雖相當慷慨 ——包含市場價值、開發潛力，以及延誤期間的通膨因素——但門檻卻很低，且會提早關閉。實際上的後果是，估值工作必須在依據第 18 條提出申請之時完成，而非延後進行，因為若延後，屆時可能已無任何程序可供運用該估值結果。在巴基斯坦為遭徵收業主提供諮詢的估價師，應將「第 18 條」轉介時點視為取得價值證據的關鍵截止期限，且不應假設鄰近地塊獲得的有利裁決結果將自動適用於本案。

以及那位未提出異議便接受裁決的業主。 2025 YLR 178：土地業主若未提出異議便接受裁決，且未提交任何證明更高價值的書面證據，則無法獲得補償金額的調升，而仲裁法院所作出的調升裁決亦被撤銷。

Source — 2025 YLR 178，非官方副本：https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178.

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.

印度——已確認的拍賣仍可提出異議：*Om Sakthi Sekar*。 2026 INSC 237，2026 年 3 月 13 日。債務追償拍賣之確認——2010 年以 2.10 crore 盧比售出，2011 年核發證明書 — 並不免除其接受司法審查以確認估值及底價是否適當，且若存在可信的疑點，允許進行有限度的發回重審以進行重新估值。

印度——且底價低於該銀行自有估價師的評估價。 債務追討上訴法庭已針對底價建立了一套實務規範。將底價定於該銀行自身經核准之估價師所定金額之下，不符合強制執行法規（*Kalpana Agrawal* ）；只要在發布公告前已進行適當估價，僅因底價低於拍賣價值，並不致使拍賣無效（*Sree Lakshmi Silks* ）；但若估值 過時，則無論買方是否出於善意，拍賣皆屬無效——一份 2023 年 9 月左右的報告無法作為 2024 年 7 月拍賣的依據，因資產價值約每六個月便會變動一次（*Prabal Roller Flour Mill* ，2026 年 6 月 19 日）。

對估價師的啟示。印度仲裁庭已確立了一項與波蘭法規所載、杜拜現今印於報告封面上的「有效期原則」：估價報告有其有效期限，若使用已過期的報告，將構成銷售程序上的瑕疵，而不僅是估價報告本身的瑕疵。

Source — *Om Sakthi Sekar*: `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350`; *Kalpana Agrawal*: `https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/`; *Prabal Roller Flour Mill*: `https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/`.

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.

印度——一名註冊估價師遭停權兩年。 2025 年 10 月 1 日。一名土地及建築物估價師起初將某公司的資產估值為 1,090.54 克羅爾盧比，隨後又以「無法確定」而予以排除；監管機構發現其中存在可疑且重疊的折讓因子，以及依賴過時的法律意見，並依據《行為準則》將其註冊資格暫停兩年。

Source — IBBI 命令，報導來源：`https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

印度——共同資金推定：*Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*。 德里高等法院，2025 年 9 月 22 日。一處於 2005 年以共同名義購置的公寓，由丈夫支付所有分期款項，經銀行出售後產生 1.09 crore 盧比的盈餘。法院裁定，婚姻期間取得的財產推定源自共同資金，且「代名法」規定排除了丈夫主張獨有所有權的權利：妻子獲得一半，即 54.5 lakhs 盧比。在 *Mania Ghai v Nishant Chander* 一案中，同一法院於十一天前裁定，居住於婚姻住所並不賦予丈夫對該處名下財產的所

有權（2025:DHC:6421-DB，2025 年 9 月 11 日）——此項主張「必須基於對該財產作出實質且有意義的貢獻之證明」。

Source — *Sangeeta Gera*: https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267; *Mania Ghai*，判決書 PDF（引文係逐字摘錄自該文件）：https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

印度——這份不得折價的關聯方文件。 孟買國家公司法法庭（NCLT），2025 年 7 月 8 日。針對法院下令的收購案，仲裁庭傾向採用將關聯方優先股按帳面價值（每股 1,345.78 盧比）計入的淨資產估值，而非另一份競爭性報告所提出的以 7.31 % 折價至其 2033 年贖回（每股 804.92 盧比）的估值：存放在與控股方處於同一控制下的實體中的資金，不得用於折算少數股東的收購價。總額為 18.84 克羅爾盧比，利息按 11.5 % 計算。

印度——且仲裁庭不會重新審理該估值。 2026 年 7 月 14 日。由兩名註冊估值師進行的估值，經債權人委員會接納，即屬商業常理；無論是審裁處或上訴審裁處，均不得因發起人聲稱估值過低而下令重新估值，且破產前估值與本案無關。

Source — *Shroff v Atlas Equifin*，NCLT 官方 PDF：https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf；*Shetty*：https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f。

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.

近期東南亞法院判例：印尼、馬來西亞、泰國

非英文來源經機器翻譯處理；所有摘要均由本部門自行撰寫英文版本

每項以其他語言撰寫的內容均會標示，並於使用處連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/yxyphb27

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



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影區分。

範圍與資料來源

這是東南亞地區的 基線報告，涵蓋印尼、馬來西亞和泰國。與本期大洋洲調查相同，基線報告的回顧範圍不僅限於單一季度：其內容涵蓋截至 2026 年第三季為止，持續具有實務意義的發展動向。後續報告將以季度更新形式發布。

本篇所涉及的各種情境已在開頭列出。其中大部分內容涉及強制徵收的補償—— 即「徵用」，指國家徵收私人財產，美國實務上稱之為「徵用權」或「徵收」（馬來西亞、泰國）——以及土地持有

權與產權（主要為印尼，並涵蓋馬來西亞與泰國的產權相關條目）。隨後是關於估價師責任（馬來西亞、印尼）以及家庭與遺產財產（泰國）的簡短條目。每個國家章節開頭皆會說明其特定背景；在某一背景下的陳述，不應被視為在另一背景下一律適用。

各司法管轄區的資料來源如下。就印尼而言，並未查閱任何判決書全文：相關記述主要基於印尼語媒體報導及實務工作者評論，並輔以所援引之部長令的副本。關於馬來西亞，若相關報導系列可取得，則以該系列為依據；否則則依循英文媒體及實務界的報導，詳見引用處註明。關於泰國，則依據公報刊載的 2019 年徵收法及《憲法》條文、國家理事會辦公室的法令登記冊、泰國媒體報導，以及最高法院的非官方判決資料庫（deka.in.th）。若某項判決僅透過次級文獻查閱，則會特別註明。

搜尋時使用了印尼語、泰語及英語。有一項日期標示慣例需特別留意：泰國法律的日期採用佛曆（B.E.，*Pho.So.*）來標示法律年份，需從中減去 543 才能得出格里高利曆年份，因此佛曆 2568 年即為 2025 年。泰國案件編號會標示佛曆年份。本調查中的其他日期則以格里高利曆標示。

來源與機器翻譯。 若本調查中某項裁決或法律文件是以英語以外的語言撰寫，則該文件係透過機器翻譯處理，並於使用處透過「來源註釋」予以揭露，其中載明原始語言版本的出版資訊及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在權衡是否應依賴某項論點時，應知悉該論點如何出現在本頁。其次是實務考量。本期刊出版翻譯版本，包括阿拉伯文版、日文版、韓文版及中文版。若將我們的英文譯本再轉譯回原文語言，將導致兩次翻譯疊加，而非僅是將一次翻譯還原。保留的連結讓每個版本都能直接參照原文，而原文才是唯一具有權威性的版本。

原文中沒有相互矛盾的文本。 上述做法的一項後果必須明確指出，因為它決定了此議題的譯本應如何編纂。

本部門針對以其他語言撰寫之判決所作之任何說明，均為其 自行以英文撰寫之摘要。此非對法院原文之翻譯，且絕不可作為翻譯呈現。當專業術語以引號標示時，應在旁標註原文術語（以原文字體或音譯形式呈現），且以原文為準；英文僅為註釋，並非對判決要旨的轉譯。

之所以堅持如此，是因為存在一項特定風險。本期中的非英文資料係以印尼語及泰語閱讀（馬來西亞法院以馬來語或英文作出判決；此處的馬來西亞資料係根據英文報導核實，因此未涉及任何翻譯）。倘若印尼文或泰文版是透過將這篇英文文本反向翻譯回該語言而製成，結果將會產生另一份以原文語言撰寫的文本，用非其本語言的詞句來描述某項判決或法規。讀者將無法分辨哪一文本具有法律效力，而該期刊便會因此製造混淆。本期關於東亞內容的日文、韓文及中文版本，亦面臨同樣的風險。

因此，本報告所調查之語言的版本必須將這些段落視為 編輯性說明，並以該形式呈現；若需參閱法院本身的措辭，則必須點擊「來源」連結以查閱原文。絕對不可發生的是，在未經說明的情況下進行來回轉譯，從而產生一份以該判決原文語言撰寫的、與原判決相衝突的版本。

切勿僅憑本調查報告中的英文說明作為依據。在將案例引用或法規參照用於實務或進一步出版之前，應參照原文的官方報告或公報進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

印尼——即將屆滿的建築權及其實際持股比例

首先必須闡明印尼的土地持有制度背景，因為一般的永久產權框架並不適用於此。根據《基本農地法》，土地持有權是一種列舉權利的制度：完全所有權（*hak milik*）僅限於印尼公民，而較低級的權利—— 其中包括 *hak guna bangunan*（HGB，即在非自有土地上進行建設及使用的權利，以期限為限），*hak pakai* （使用權）以及 *hak pengelolaan*（管理權，通常由國家機關持有）—— 均屬有期限或衍生性權益，因此 HGB 持有人所持有的實質上是以剩餘期限而非土地本身為估值基準的消耗性資產。以下兩項內容皆以此結構為基礎。

蘇丹飯店：*hak guna bangunan* 因法律規定而失效（地方法院判決日期為 2025 年 11 月 28 日；執行日期為 2026 年 6 月 18 日）。 關於格洛拉（Gelora）地塊的兩項建築使用權憑證——HGB 第 26/Gelora 號及 HGB 第 27/Gelora 號，據報將於 2023 年 3 月 3 日及 4 月 3 日屆滿——經裁定已依法失效。2025 年 11 月 28 日，中雅加達地方法院就兩起案件作出判決。在第 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 號案件中，PT Indobuildco 針對國家秘書處部長及其他當事人提起的訴訟中，法院裁定該土地隸屬於國家的 *hak pengelolaan* （管理權）第 1/Gelora 號，由國家秘書處持有；該產權已於 2023 年終止，且該公司必須騰空整個場地；據報導，2002 年權利的延長據報存在法律瑕疵，因該延長係在未經「*hak pengelolaan* 」持有人同意的情況下核發。在第 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 號判決中，法院命令該公司就其於 2007 年至 2023 年間使用該地約 137,375 平方公尺之行為，支付 $ 45,356,473 美元之使用費，該金額已包含利息及罰金。該判決被宣告為可暫行執行（*uitvoerbaar bij voorraad* ），因此無需等待上訴或撤銷審理即可執行，並於 2026 年 6 月 18 日對這場持續逾二十年的糾紛，執行了將該公司從格洛拉 · 邦卡諾（Gelora Bung Karno）綜合體第 15 區驅離的程序。

此事尚未定案。在並行的行政程序中，雅加達國家行政法院(PTUN)於第 221/G/2025/PTUN.JKT 號裁決，撤銷了國家秘書處要求該公司遷出並支付特許權使用費的通知；2026 年 2 月 26 日，雅加達國家行政高等法院推翻了該裁決（第 13/B/2026/PT.TUN.JKT 號），而該公司律師宣布將提出上訴。該地方法院的判決是以「可暫時執行的判決」形式執行，而非最終判決。

對估價師的啟示。HGB 屬於定期權益，而其期限屆滿時的情況如下：依法律規定自動消滅，並將土地連同其上的建築物一併歸還原主。該特許權使用費裁定並非「續留費用」：其定價依據是約十六年的佔用期間，此期間係基於一項因缺乏管理權持有人同意而被認定為無效的延期，這顯示延期的有效性可能與未屆滿期限長短同等重要。因此，對依據 HGB 持有的印尼不動產進行估值，實屬「耗損性資產」估值，而剩餘租期——連同其任何延長的合法性——是主要的價值驅動因素，而非僅需註記便可略過的產權細節。

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Hukumonline，關於 2025 年 11 月 28 日的兩項判決（案號、特許權使用費金額、暫行執行力），
https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：CNBC 印尼，2025 年 12 月 3 日（土地使用權（HGB）屆滿日期、2002 年延期、特許權使用費的範圍及期間），
https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：CNBC 印尼版，2026 年 3 月 2 日（2025 年 12 月 3 日及 2026 年 2 月 26 日的行政決定），以及《印尼商業報》，2026 年 3 月 4 日（宣布的上訴裁決），
https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：CNBC Indonesia，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

核實說明。本文未參閱任何判決書內容；上述所有陳述均摘自所引用的新聞報導，而關於 2002 年延期之論述，亦僅以報導內容為依據。

名義人安排與實際持有的權益。 印尼法律依據《基本農地法》第 21 條及第 26(2) 條（適用於最高法院的民事判例，例如 判決編號 No. 3020 K/Pdt/2014）xml，將所謂「 」之名義人安排——即外國國民透過當地產權持有人持有土地之安排——視為自始無效。最高法院民事判例法（例如第 3020-K/Pdt/2014 號判決）所適用之情況下，此類安排自始無效。評論者指出，迄今尚無任何判決支持外國人就此類安排主張實益所有權。峇里島現已更進一步：2026 年 2 月 24 日簽署的第 4/2026 號省規章 ，禁止協助設立名義人結構；該規章本身規定的制裁屬行政性質——警告、停業、撤銷許可證、拆除及罰款——而刑事責任則由國家法律規定。合法途徑仍包括 *hak pakai*（使用權），最長可達八十年；*hak sewa* （租賃權）；以及透過 PT PMA（*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* ，外資有限公司）依據《德國商法典》（HGB）持有產權。

對估價師的啟示。這是一個關於被估價權益的問題，而其答案令人感到不適。當外國買家為以代理契據持有的土地支付了相當於永久產權的價格時，其持有的權益並非當初所支付的對象；而若估值報告將該物業的永久產權價值列為其所有，所列出的數額便與其實際擁有的任何權益並不相符。估價師的義務是首先釐清法律上的權益並對其進行估價；在峇里島，這通常意味著估價的對象是「*hak pakai*」或租賃期，而非永久產權。鑒於該市場中外資佔比極高，這兩項數字之間的差距絕非技術性問題。

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：DNT 律師事務所，關於禁止代名持有及最高法院第 3020 K/Pdt/2014 號判決之評論, https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《努沙巴厘報》，關於峇里省第 4/2026 號法規, https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

馬來西亞——七十年的回顧性評估與法定機制

馬來西亞高等法院的判決書以馬來語或英語撰寫。本節中的每項內容均根據英文報告進行核實；未涉及任何翻譯。此處的背景情況各異，並已逐項標註：包括在法定徵收方案之外進行的補償評估、法定徵收方案本身、針對疫情期間立法的憲法挑戰，以及在一行中提及的產權與分層所有權事宜。

杜塔（Duta）社區：賠償金額以 1956 年徵用日期為基準。 塞曼坦莊園（1952）有限公司（*Sendirian Berhad*，一家私人有限公司）聲稱擁有位於吉隆坡杜塔路（Jalan Duta）一帶的 263.272 英畝（106.54 公頃）土地——該地現為聯邦政府建築物所在地。於 2025 年 6 月 24 日，布城上訴法院作出裁決，書面理由書日期為 2025 年 7 月 21 日，並收錄於 [2025] 6 MLRA 189 號判例。該法庭——由聯邦法院（FCJ）法官李瑞生主審，並由上訴法院法官阿齊瑪 · 奧馬爾及萬 · 阿赫瑪德 · 法里德 · 萬 · 薩萊共同審理—— 一致撤銷了吉隆坡高等法院於 2024 年 8 月 7 日 2024 年 8 月 7 日所作、指令將該土地登記於塞曼丹名下的命令。取而代之，法院命令由高等法院在專家估價師協助下，依據政府接管該土地時的市場價值—— 1956 年 12 月 3 日 — 而非以現行市價為基準。理由載於第 [89] 段，說明如下：「若以當前日期為基準評估補償金，無異於獎勵塞曼坦地產的拖延行為，因為該公司直至 2003 年才向高等法院提起宣告之訴，並於 2009 年才獲得宣告令。」法庭指示雙方提交以 1956 年為基準日之專家估值報告，並將政府當時支付之款項——1956 年 12 月 21 日支付之 1,320,500.00 馬幣及 1959 年 2 月 3 日支付的 79,241.01 馬幣——應從評估後的補償金額中扣除（第 [94] 段）。1956 年與實際支付日之間的差距，透過兩項命令予以彌補。以 1956 年價值計算的補償金自 1956 年 12 月 3 日起至支付日止，按年利率 6% 計息；且法院裁定就非法佔用土地之期間，須支付的間接收益—— 即因非法佔用土地而產生的損害賠償，概指佔用期間的公平租金

價值——針對該非法佔用，根據 *Free Malaysia Today* 一案（引用聯邦法院法官李瑞生 [Lee Swee Seng] 之見解），該項賠償「應於核定補償金支付後停止支付」。

2025 年 11 月 13 日，聯邦法院——馬來亞首席法官哈斯娜 · 穆罕默德 · 哈希姆，與聯邦法院法官哈尼帕 · 法里庫拉及上訴法院法官莫哈末 · 魯齊瑪 · 加扎利（上訴法院法官）——一致駁回上訴許可申請：所提出的二十六項問題未能達到《法院管轄權法》第 96A 及 96B 條所訂的門檻，因其「以事實為核心」。

該項評估目前正在高等法院由羅斯蘭 · 馬特 · 諾爾法官主持下進行。2026 年 9 月 1 日，政府委任的估價師、估價及物業服務局（JPPH）助理總監，作證稱政府於 1956 年支付了 1,390,602.70 馬幣，此金額高於他本人對該地塊於當時所作的 875,000 馬幣估值。塞曼坦的估價師是傅基仁。關於中間收益，報導中所列的金額範圍如下：塞曼坦方面介於 50 億令吉至 120 億令吉之間；政府估價師方面則約為 2.9 億令吉（*The Edge*）。政府於 2026 年 8 月中旬提交了一項和解方案，而評估程序仍在進行中；聽證會將於 2026 年 10 月 16 日恢復舉行。

有一點需特別留意。這並非《1960 年土地徵收法》所規定的徵收。2009 年的裁決認定該徵收屬違法，而補償金額正透過高等法院的普通審判程序，依據雙方估價師提供的證據進行評估——而非透過下文所述該法所規定的、由評估員參與的法定土地參考程序。

對估價師的啟示。該命令所設立的程序是一項針對七十年前某一日期進行的追溯性估價，並在一般審判中依據當事人提供的專家證據進行。自提起訴訟至判決期間的延誤，透過估值日期的選擇予以分配，此安排對原告不利，並透過六 % 的利息及期間收益予以補償，而此兩項均由政府承擔—— 期間收益將於評估補償金支付時終止。因此，向雙方估價師提出的疑問，是該幅吉隆坡土地於 1956 年 12 月 3 日的市場價值。

來源。書面理由，[2025] 6 MLRA 189（英文），`https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`；*New Straits Times*，2025 年 6 月 24 日（網路檔案館於 20250701031825 對 nst.com.my 文章 1235111 所做的快照）；*Free Malaysia Today*，2025 年 6 月 24 日（網路檔案館快照 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`，以及 2026 年 9 月 1 日，`https://theedgemalaysia.com/node/816449`；*Malay Mail*，2026 年 8 月 14 日（和解提議）。

核實說明。上述內容已於 2026 年 9 月 2 日根據所引用的來源進行核實；若發佈者的網頁已存檔，則會提供存檔快照。

法定基準：《1960 年土地徵收法》（第 486 號法案）。 對於依據該法進行的徵收，第一附表第 1(1) 段規定補償金額應以市場價值為基準 。關鍵日期——即估價日 ——是指該聲明《政府公報》（政府官方刊物；於該刊物刊登可賦予法律文件正式效力）刊登根據第 8 條（表格 D）所作的聲明之日——或若徵收係基於根據第 4 條發出的通知，且第 8 條聲明於十二個月內隨後提出，則以第 4 條通知刊登之日為準。該附表的後續段落新增了分離損害 （因被徵收部分與保留土地隔絕而對保留土地造成的損害）、有害影響 （對土地所有權人保留土地價值下降的補償）以及合理的搬遷費用，並規定不得忽視應予忽略——此即「計畫排除原則」，在美國法律術語中稱為「計畫影響原則」或「計畫範圍原則」。就程序而言，土地管理官將舉行聆訊（第 12 條）並以 G 表格（第 14 條）作出裁決；異議須透過 N 表格提出，而根據第 38 條可將案件提交高等法院審理。在高等法院，法官就補償方面的異議進行審理時，將由兩名評估員 陪同—— 其中一名為估值及物業服務署的官員，另一名則為註冊私人估價師（第 40A(2) 條）— 且每位評估員的意見必須以書面形式提出並記錄在案（第 40C 條）。第 40D 條中規定法官須受評定員意見約束的條款，已於 *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* 案（聯邦法院，2017 年）中被宣告違憲，且根據相關評論，該條文至今仍未修訂。關於純粹賠償金額的上訴，因第 49 條的但書規定而不得提出；

僅法律問題可上訴。

對估價師的啟示。在法定參考評估中，估值日期由政府公報刊載之日決定，而非實際佔有日；索賠項目均已列明；因該計劃所致之價值上浮不予計入；且註冊私人估價師將以評估員身分參與審裁處的審理，而非以當事方專家身分在審裁處外提供意見。上述 Duta Enclave 的評估並未遵循上述任何規定，因為該案並非《法案》所指的徵收。

來源（評註）。由 MahWengKwai & Associates 及 HHQ（`https://hhq.com.my` ）編寫的實務指南；上述關於法定框架的陳述係基於該評註，而非對刊登於憲報的條文之解讀，在據此作為依據之前，應參照第 486 號法案予以核實。

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*，聯邦法院，[2024] MLJU 416；[2024] CLJU 330 — 評估員的意見必須送達當事人。** 在一項針對 SUKE 高速公路的徵收案件中（民事上訴案號 01(f)-46-11/2022(B)），聯邦法院裁定，依據第 40C 條評估員的書面意見必須提供予當事人查閱，此項要求應與《聯邦憲法》第 13(2) 條一併解讀；未遵守此規定屬嚴重違規，該案已發回重審。

對估價師的啟示。根據第 40A 條擔任評估員的估價師所撰寫的意見書，是當事人有權獲取的文件。該意見書是為披露目的而撰寫的文件，而非供法官參考的內部備忘錄。

來源（評論）。HHQ 客戶通告，2024 年 4 月 16 日，`https://hhq.com.my`。

當事人從未見過的估價師意見：*Loyal Synergy*。 *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* ，上訴法院，[2026] 4 MLRA 74，將「*Tegas Sejati* 」規則適用於土地參考案。土地管理員裁定賠償金額為 1,000,000 令吉（每平方公尺 2,212.39 令吉），高等法院則裁定為 1,200,000400（每平方公尺 RM2,450），而業主則主張每平方公尺 RM4,377.62——且高等法院在作出最終裁決前，並未向當事人披露其估價師的書面意見。上訴法院一致裁定撤銷該判決，並將案件發回重審，同時指示須於聽取最終辯論前，於合理時間內向所有當事人提供評估員報告。

對估價師的啟示。馬來西亞會安排一名估價師坐在法官身旁擔任評估員，而這項裁決指出，評估員向法院陳述的內容屬於當事人可予以答辯的證據，而非法官可採納的建議。任何採用專家評估員的司法管轄區——而英格蘭、蘇格蘭及北愛爾蘭的土地審裁處均屬此類—— 都面臨同樣的問題。

來源（評論）。修行者評論，`https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`。

核實說明。本報告本身並未被閱讀；引文、圖表及裁決內容均摘自所引用的評註。編輯所提供的資料將該裁決日期標示為 2026 年 2 月 25 日；該評註未標示日期，且該日期尚未獲得確認。

上訴法院，2026 年 5 月 15 日——因疫情而延長交屋期限並不構成徵用。 十一宗上訴案件由法院合併審理，上訴人為購屋的屋主，被告為 Sime Darby Brunsfield Resort 有限公司及其他相關方，質疑部長依據《2020 年減輕 2019 冠狀病毒病（COVID-19）法》第 38C 條所作的第三次疫情期間延期——該條文由修正法案 A1641 增訂，自 2022 年 1 月 14 日起生效，並涵蓋 2021 年。上訴法院—— 由拉文特蘭 · 帕拉馬古魯（Ravinthran Paramaguru）主審，與上訴法院法官阿齊祖爾 · 阿茲米 · 阿德南（Azizul Azmi Adnan）及阿赫邁德 · 費魯茲 · 扎伊諾爾 · 阿比丁（Ahmad Fairuz Zainol Abidin）共同審理——維持該延期決定。確定性賠償金（LAD）是根據法定買賣協議針對延遲交付所訂定的合約救濟措施，而該裁決值得引述：「第 38C 條並未轉讓任何財產… 開發商並未取得上訴人的確定性賠償金權利。該等權利並非完全消滅，而是於特定期間內暫緩適用… 這屬於針對不可抗力事件所作的一般性立法修改，涉及法定契約權利，而非財產徵用。」據此，並未違反第

13(2) 條。被駁回的主張——即該立法已構成未予補償的徵收——屬於美國實務上所稱的「逆向徵收」()。

對估價師的啟示。法院的定性—— 即在特定期間內暫停《土地取得法》(LAD) 所賦予的權利，而非消滅或轉讓該權利——是任何將已累積的《土地取得法》權利視為買方應收款項或開發商負債之操作的依據，該操作適用於延長期限所涵蓋的期間。

來源： *The Edge*，2026 年 5 月 20 日，`https://theedgemalaysia.com/node/804284`。

已在一行中註明。 以下馬來西亞項目已確認存在；本期未對其中任何一項作進一步探討。

- **EkoCheras** （上訴法院，於或約 2026 年 7 月 15 日左右刊載）：簽署 LAD 結算協議的買家不得再索賠延遲交屋補償（依據 *Free Malaysia Today* 及 *EdgeProp* 頭條新聞）。
- **賽伯再也湖畔別墅** （上訴法院，2026 年 4 月 10 日）：維持禁止商業改建的禁制令。
- **吉彭第一住宅** （高等法院，安南德 · 龐努杜賴法官，2026 年 7 月 27 日報導）：經認證的分層地契圖上所示的一間雜物間及 115 個附屬停車位均非共有財產；針對該註冊產權，未能依據《國家土地法典》第 340(2) 條 確立任何法律依據。
- **蒙特諾 · 索沃套房** （高等法院，2026 年 4 月 24 日判決）：吉隆坡市政廳（DBKL）與已被清盤的開發商，就鄰近房屋的結構損壞，被裁定須共同承擔逾 130 萬令吉的賠償責任。
- **森美蘭高等法院，2026 年 8 月 24 日** ：州政府無權針對 Undang 家族的住宅提起簡易收回訴訟；《國家土地法典》第 16 條 規定須由州土地與礦產局局長提出。
- **聯邦法院，2026 年 6 月 16 日** ：七名來自村民針對 Agrobest (M) Sdn Bhd 提起訴訟——就祖墳遭玷污一事具備起訴資格；140,000 令吉的賠償金判決得以恢復；慣習權利不會因土地所有權狀的頒發而消滅。編輯標註的資料將此案稱為「波斯辛波」；波斯辛波是另一宗仍在進行中的吉蘭丹爭議。
- **拉旺** （上訴法院，2026 年 8 月 18 日）：位於採礦租約土地上的一棟百年老屋，其所有權不成立。
- **沙巴**：2026 年《土地（附屬產權）法令》，於 2026 年 4 月 30 日通過，取代 1972 年的法律，並與配套的 2026 年《建築物管理法令》

一併實施。

泰國——法令頒布當日的市場價格，且抵銷金額上限為半數

本節的主要背景是根據泰國 2019 年法令所進行的強制徵收 —— 包括徵收措施、日期，以及以增值部分（即因該計畫導致業主保留土地價值的上升）抵銷補償金。以下是兩項產權條款，分別涉及專供徵用目的使用的土地，以及不可轉讓的莊園共有地。

沒有超國家層級的機制。 泰國並非歐盟成員國，且沒有任何具約束力的區域人權法院對其擁有管轄權：東協僅設有宣言及政府間委員會，而非法院，且泰國並未接受任何區域法庭，使遭徵收的業主無法向該法庭提出賠償申訴。因此，與本期中關於歐洲及拉丁美洲的相關篇章不同，此處並無需特別提及的超國家財產法律文書；憲法保障與成文法即構成完整的法律體系。

該法規。 適用之法律為 *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — 《徵收及《不動產徵用及收購法》，佛曆 2562 年 (2019 年；佛曆，*Pho.So.*，即佛教紀元——若要換算為公曆，需減去 543) — 刊載於《皇家公報》（*Ratchakitchanubeksa*，即頒布泰國法律的官方公報），第 136 卷，第 71-Kor 期，第 1 頁，2019 年 5 月 29 日（佛曆 2562 年），並於次日生效（第 2 條）。在國家理事會辦公室的翻譯登記冊中未查到官方英文譯本，且實務界使用的英文譯名不一（「不動產徵收與收購法」較為常見）；本文所採用的譯名以泰文標題為依據。第 3 條廢除了佛曆 2530 年（1987 年）《不動產徵收法》，以及佛曆 2534 年（1991 年）2 月 28 日國家維和委員會第 44 號公告（該公告曾對前法進行修正）。第 7 條載明徵收目的 — 公共事業、國防、開採自然資源，或其他公共利益，明確包含城鎮規劃、環境保護、農業發展、土地改革、土地整併、古蹟及歷史遺址的保存、工業，以及特殊經濟特區。該程序分階段進行：依據第 8 條頒布的皇家敕令（*phra ratchakritsadika*）劃定應徵收之土地範圍，有效期最長為五年（第 9 條）；隨後由委員會確定初步價格，當局將嘗試以此價格進行協商收購（第 19 至 25 條）；對於不同意的業主，則依據《徵收法》（*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*）第 28 至 30 條的規定進行處理，且所有權將於該法生效之日轉歸徵收機關（在美國即為徵收方），惟唯有在補償金已支付或存入後，方可取得占有權（第 31 條）。

憲法保障。 《佛曆 2560 年（2017 年）憲法》第 37 條（《皇家公報》第 134 卷，第 40 部分 Kor，2017 年 4 月 6 日）保障財產權與繼承權，僅允許基於為第 7 條所列目的而頒布之法律進行徵收，並規定 " *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*" — 在合理時間內給予公平補償——須支付予業主及因徵用而蒙受損失的所有權利持有人，「並須顧及公共利益、對其財產遭徵用者所造成之影響，包括該人可能因徵用而獲得之任何利益」（「*ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*」）。該結語條款是下文所述法定增值抵銷的憲法依據。該條文同時規定，每項徵收法均須載明其目的及土地使用期限，並指示未依此用途使用的土地應歸還原所有權人或其繼承人。

該法案及日期。 第 20 條規定，徵收土地的初步價格應「綜合考量」五項事項而定（*prakop kan*）：

(1)「*rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* 」——即在第 8 條皇家法令生效之日，該土地在市場上通常的買賣價格；

(2) 政府為徵收土地及建築物稅而對該土地所核定的評估價格 ；

(3) 根據《土地法》徵收權利及法律行為登記費所採用的評估資本價值；

(4) 該土地的狀況及位置；以及

(5) 法典規定，用於徵收權利及法律行為註冊費的評定資本價值；[(4)] 土地的狀況與位置；以及 [(5)] 徵收的原因與目的。

市場要素有其獨立的基準日期：估值應以劃界法令生效當日的市場狀況為準，即在該項目尚未對周邊價格造成波動之前。相關標準與方法由部長級法規進一步闡明。第 21 條規定，委員會自任命之日起有一百八十天時間確定初步價格（可延長最多九十天），若部長認為該價格過低或過高以致不公時，內閣可釐定新價格，該價格隨即視為委員會的決定。第 38 條將第 20 條的標準，在作必要調整後，適用於徵收階段所釐定的補償金—— 即使相關法令在此期間已失效——並補充規定必須顧及早期出售或讓渡產權之業主，與依據該特定法案遭徵收之業主之間的公平性與對等性。同意按初步價格出售的業主，將獲得該價格百分之二的法定獎金（第 26 條）。

抵銷與剩餘部分。 第 22 條第一段規定了抵銷原則：若因徵收所涉及的工程導致同一地塊內剩餘土地的價格上漲，則「*hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*」— 該

增值部分應從補償金中扣除 — “但無論如何，扣除額不得超過補償金的百分之五十”（*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*）。若土地所有權人須就同一地塊，依據相關法律就國家交通基礎設施發展所衍生的利益繳納稅款，則不適用此項抵銷 — 該法規不會對同一地塊的增值進行雙重徵收。第三段則規定了相反的情況：若該工程導致地塊內剩餘土地價值 下降，則應就該貶值部分確定補償金額。抵銷機制本身是舊法：《不動產徵收法》（佛曆 2497 年，1954 年），第 14 條，以及《佛曆 2530 年法案》（1987 年）第 14 條，兩者均規定須扣除剩餘土地價值的增幅，惟受限於一項規則：該扣除額不得超過補償金額，以免導致土地所有權人需向國家支付款項；而百分之五十的上限則是 2019 年法案新增的規定。在部分徵收的情況下，若被徵收土地上尚有建築物或構造物的一部分，業主可要求當局一併徵收該構造物的餘部（第 33 條）；若土地地塊的剩餘部分小於二十五平方瓦（一百平方公尺），或其任何一邊長度短於五瓦（十公尺），且無法安全居住或使用時，所有權人得於接獲通知後一百二十日內，要求主管機關收購剩餘部分——除非該剩餘部分毗鄰同一所有權人的其他土地，並與之構成可使用的整體（第 34 條）。第 35 條規定，若徵收後使所有權人剩餘土地不足以供居住或謀生，經所有權人同意，得以替代土地作為補償。

由誰來確定該數字，以及相關挑戰。 當法令生效時，徵收機關將根據第 19 條任命委員會（*khana kammakan*）：成員包括該機關本身、財政部（*Krom Thanarak*）及土地部（*Krom Thidin*）的代表、地區主管（*nai amphoe*）或地區主任，以及相關地方行政官員；該委員會將同時確定初步價格與補償金額。應支付的補償不僅限於土地所有權人，還包括建築物及構築物所有權人、常綠樹木所有權人、承租人及轉租人、因喪失《民法與商法典》第 1349 條及 1352 條所規定的法定通行權或管道權之權利人，以及因被迫遷離而受損的合法佔用人及營業經營者（第 40 條）；其內容包含土地價值、拆除及移除費用、興建替代建築物的費用，以及因所有權人被迫遷離土地而產生的其他損害（第 37 條）。若受領人對賠償金額不滿，得於收到或存入款項後九十日內向部長提出上訴（第 49 條）；部長必須將上訴轉交由不少於五名具備法律資格且精通不動產估價之專家組成的委員會（*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*），該委員會須於一百八十天內提交報告，部長則須於收到報告後三十天內作出裁決。若仍不滿意，業主可在一年內提起訴訟（第 50 條）；無論部長或法院裁定增加之金額為何，均應自原始付款或存入之日起，按政府儲蓄銀行（*Thanakhan Omsin*）定期存款之最高利率計息。

哪些情況可能不會提高該數額。 第 23 條是一項針對總帳中業主一方（而非專案一方）的反操縱性排除規定：若被徵收土地的價格因建築物之興建或擴建、植栽、改良，或於法令頒布 前為獲取補償而透過欺詐性手段（*ubai chochon*）所訂立之租約，或於法令頒布後未經主管機關許可而訂立之租約，致使土地價格提高，則不得就該增加部分釐定初步價格或補償。第 24 條增訂了一項反投機規定：若土地所有權人在裁決前五年內取得該土地，且並未真正居住、耕作或使用該土地，委員會得將價格定於第 20 條所定數額之下，惟不得低於所有權人取得該土地時的價格。

被徵收土地的指定用途。 2019 年法案規定，該土地必須用於徵收時的指定用途。徵收機關必須在五年內開始執行徵收的指定用途（第 51 條）；未用於該用途，或因該用途而剩餘的土地，經請求後必須歸還予原所有權人或其繼承人，惟須於三年內提出申請，並償還補償金及七點五百分比的利息，且利息上限不得超過該土地於提出請求當日的市場價格（第 53 條及 54 條）。《憲法》第 37 條在更高層級規定了相同的規範。簡言之，被徵收的土地已專款專用：它並非徵收機關可自由調配的資產。

阿什頓・阿索克案。 該「專用原則」催生了該時期最引人注目的判決。最高行政法院（*San Pokkhrong Sungsut*）於佛曆 2566 年 7 月 27 日宣讀的判決（2023 年）宣讀的判決中，確認撤銷阿什頓阿索克（Ashton Asoke）公寓的建築許可證通知。該大樓為一棟約五十層高的塔樓，已於曼谷素坤逸地鐵站上方竣工，並售出超過五百戶單位。該專案唯一符合資格的道路出入口，橫跨泰

國大眾快速運輸局（MRTA）為藍線地鐵徵收的土地；開發商雖持有 MRTA 准許其通行該地的許可。法院裁定，為鐵路工程而徵收的土地不得作為私人項目的合法臨街面：該通道地帶專門用於其被徵收時的公共目的，且不得作為公共道路所需的支撐點——據報導，該寬度為十二公尺，依據依據《建築管制法》（B.E. 2522 [1979]）頒布的部長級法規，該法規規範大型建築物，且在此情境下適用範圍優先於徵收法——該公寓所需之寬度。法院撤銷了許可文件，但未下令拆除，而是讓開發商自行補正通達權缺陷；相關補正措施（收購毗鄰土地、修訂法規、重新申請許可）以及對開發商信譽造成的影響，直至 2024 年仍在持續發酵，且據據報導，該案的執法程序將持續至 2025 至 2026 年——儘管本部門尚未獨立核實後續步驟。就估值原則而言，關鍵在於徵收法中的規定：依據強制權力徵收的土地與其用途綁定，且該土地上的權利——包括徵收機關自身授予的許可——不能被視為足以滿足另一地塊的法規要求。若評估報告將此類通道權納入價值計算，無異於築屋於沙上。

「Prime Nature Villa」案。 最高法院 (*San Dika*) 於 2026 年 8 月公布的判決——本部門迄今未能透過任何可查閱的一手或鏡像來源進行核實，僅憑該報導 ——據稱裁定，位於沙沒普拉堪府邦普利（Bang Phli）的「Prime Nature Villa」住宅區內的公共及公用事業用地，不得轉讓給村莊法人以外的對象（*nitibukkhon muban chatsan*）的管轄範圍外：向外部買方的出售行為屬無效，該土地已重新登記至該法人名下，且買方所建造的建築物均被拆除，縱使買方屬已付價款且善意的買受人亦不例外。與該判決不同，相關法規框架已獲核實。依據《土地分配法》佛曆 2543 年 (2000)，第 43 條規定，分配者所提供的公共設施——道路、花園、遊樂場——屬於為受分配土地利益而設的地役權（*phara chamyom*），必須予以維護；且一旦核發分配許可證後，第 33 條即禁止任何法律行為對構成公共設施或用於公共服務的土地設立負擔的法律行為。根據《民法與 （「若某項行為之標的明確受法律禁止、不可能達成，或違反公共秩序或良好道德，則該行為無效」），且無效行為不產生任何轉讓效力——善意與付款均無法補正其無效性。此觀點與本期其他篇章中關於產權的論述相通：若底層轉讓行為本身無效，則登記並非最終定論；而將劃分地產中的共有土地視為可開發資產進行估值，實則是在對賣方無法轉讓之物進行估值。

已確認但不在範圍內。 為求完整性，已列出該期間的四項事項，但不予處理；其中前兩項僅按報導內容予以核實：最高法院第 4655/B.E. 2566 號判決 (2023)，據報導該判決因違反《民商法典》第 540 條規定的三十年上限（指租期，非估值），而宣告先前約定的「30+30+30」租約續約無效；最高法院判決 1781/B.E. 2567 (2024)，一宗婚姻財產及損害賠償案件；Aetas 曼谷 / Soi Ruamrudee 大樓高度訴訟 及其拆除執行（建築管制，非徵收）；以及土地局通告 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 號通告（佛曆 2569 年（2026 年）5 月 15 日），以及相關的帕岸島（Koh Pha-ngan）執法行動——針對名義持有人土地持有之行政管控，此屬估值範圍之外，與本期其他關於名義持有人的註記相同。

對估價師的啟示。泰國的相關規定採用由委員會管理的綜合評估方式，並以市場錨定價為基準：該土地在市場上通常易手時的價格（以劃界法令生效之日為基準），在五項評估因素中居於首位，其餘因素還包括兩項官方評估價值、土地的狀況與位置，以及徵收目的。日期規範至關重要——在專案可能影響價格之前，市場因素即被凍結——而「目的」因素賦予委員會明確授權，得以考量徵收的具體用途。在部分徵收的情況下，估價師必須對剩餘地塊進行雙重估價：任何因專案導致的剩餘地塊價值上漲，將從補償金額中扣除，但扣除額不得超過補償金額的一半，且若業主已繳納交通改善稅，則不予扣除；任何因計畫導致的價值下跌本身均應予以補償，且若剩餘土地面積與形狀低於法定門檻，則轉化為要求主管機關收購剩餘部分的權利。對毗鄰被徵收土地之任何物產進行估價時，應將該土地視為已專用於公共目的：Ashton Asoke 案（）闡明了將該土地上的通行權資本化並計入私人專案價值所產生的後果。

核實說明 — 該佛曆 2562 年（2019 年）法案的全文已刊載於官方《皇家公報》公報正文中（第 136 卷，第 71 期~Kor，2019 年 5 月 29 日，共二十六頁）已完整宣讀，此為官方 `ratchakitcha.soc.go.th` PDF 檔案之存檔副本；如上所述，第 2、3、7–9、19–26、28–31、33–35、37–40、49–51 及 53–54 條，均如上所述摘錄自該文本，所有轉寫詞句皆為逐

字引用。《憲法》第 37 條亦以相同方式詮釋（第 134 卷，第 40 部分～韓文版，2017 年 4 月 6 日）。抵銷法源（1954 年法案第 14 條；1987 年法案第 21 條）以及《土地分配法》佛曆 2543 年（2000 年）第 33 條及第 43 條，已於國務委員會全文字法登記處（ocs.go.th）中核實，該處亦列明 1987 年法案已廢止，且未顯示有針對 2019 年法案的修正法案；撰寫本文時，《皇家公報》的即時網站及 Krisdika 網路入口網站均無法連線（遭 WAF 封鎖），且未找到 2019 年法案亦未被查獲，因此上文的英文標題乃該部門自行譯定。對照《民商法典》第 150 條時，僅參照了一份鏡像翻譯版本。阿什頓 · 阿索克案的判決日期（2023 年 7 月 27 日，最高行政法院）及《MRTA》的取用依據，已透過當代泰國媒體報導（《The Standard》2023 年 8 月 3 日，兩篇報導）獲得確認；但判決書正文無法取得。「Prime Nature Villa」案的判決完全無法核實，並已據此標註；四項超出範圍的內容係根據該部門的簡報識別而出，除特別註明外，未經獨立核實。

來源 — Thai, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：普拉 · 拉差巴尼亞特 · 瓦 · 杜艾 · 坎 · 溫坤 · 萊 · 坎 · 戴瑪 · 蘇恩 · 阿桑哈里馬薩普尊者。So. 2562，拉差基查努貝克薩第 136 卷第 71 科，2019 年 5 月 29 日（歸檔官方 PDF），`https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF`

來源 — Thai, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《泰國王國憲法》佛曆 2560 年，《拉差基查努貝克薩》第 134 卷第 40 期 科，2017 年 4 月 6 日（存檔官方 PDF），`https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF`

來源 — Thai, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《標準報》（The Standard）報導最高行政法院 2023 年 7 月 27 日的判決（阿什頓阿索克案），`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.

馬來西亞——針對指定估價師的 130 萬令吉索賠案：*RHB Bank v Azmi & Co*。 吉隆坡高等法院，2025 年 2 月 7 日。指定估價師將一項擔保品估值為 220 萬令吉，以抵償 187 萬令吉的貸款；其真實價值約為 90 萬令吉。他們未能按照《馬來西亞估值準則》的要求，採用適當的可比標的及過往成交紀錄。裁定構成疏忽；賠償金額為 130 萬令吉——即差額，而非貸款金額。

印尼——因在停權期間簽署報告而撤銷執照。 2025 年 1 月 29 日頒布的第 48/KM.1/2025 號部長決定，撤銷了一名公認估價師在停權期間簽署估價報告的執照。

對估價師的啟示。兩個司法管轄區、兩種不同的法律手段——過失判決與執照吊銷——但其實質內容與本期「歐洲專欄」所報導的波蘭與荷蘭案例相同：該項制裁針對的是方法與行為，而非數字上的錯誤。

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*，執業人員備註：`https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/`；印尼第 48/KM.1/2025 號決定，法令副本：`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.

泰國——以離婚協議為準，且「出售」包含拍賣。 一處於婚姻期間以約 3,150,000 泰銖購置的房屋；離婚協議規定，出售時應先將約 2,800,000 泰銖退還給丈夫，餘額則歸妻子所有。強制拍賣的成交價為約 2,590,000 泰銖，而妻子未獲得任何款項——登記協議是一份具約束力的財產分割協議，且「出售」包含法院拍賣。

Source — 泰國 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.

泰國——那位以低於繼承人設定底價出售資產的管理人。 繼承人決議將遺產土地以不低於約 3,200,000 泰銖的價格掛牌出售，期限為六個月，期滿後重新定價，並就收購要約透過電話進行商議。管理人在獲得多數繼承人透過電話同意後，以約 2,200,000 泰銖售出該土地。判決：不構成疏忽，遺產未蒙受損失，且「出售並分配」是一種有效的分割方式。相較於《非洲》專刊所報導的肯亞判決——該案中一名未經授權即出售財產的遺產管理人被要求承擔該財產的現值—— 這兩起案例標誌著遺產管理人法律責任的上下限。

Source — 泰國 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.

近期東亞法院案例：日本、南韓、台灣

非英文來源經機器翻譯；所有摘要均由本系自行撰寫

每項以其他語言撰寫的內容均會標示，並於使用處連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/2bt4nt29

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



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影區分。

範圍與資料來源

這是東亞地區的基線報告，涵蓋日本、南韓及台灣；南亞與東南亞則在本期中另有專文探討。與本期的大洋洲調查相同，基線報告的範圍不僅限於單一季度：其涵蓋了截至 2026 年第三季仍具持續實務意義的發展動態。後續報告將以季度更新形式發布。

本篇所涉及的各種情境已在開頭列出。內容涵蓋稅務估價（日本、南韓）、強制徵收的補償——即徵用（），以及國家徵收私有財產（美國實務上稱為「徵用權」或「徵收」）（南韓、台灣）——以及估值結果將決定訴訟結果的民事糾紛（上述三地皆適用）。各國章節開頭均會明確標示其適用情境；在某種情境下所作的陳述，不應被視為在另一種情境下同樣成立。

按司法管轄區劃分，主要資料來源包括：韓國最高法院的綜合法律資訊服務；台灣司法院的法律與法規檢索系統，以及司法院的開放資料服務；以及日本最高法院的判決資料庫，連同國稅廳公布的估價指引。

檢索工作是以各司法管轄區的語言以及英文進行的。這一點的重要性遠超表面所見。以台灣為例，以英文進行檢索幾乎一無所獲，而以繁體中文檢索則能同時查得相關的評定法規及行政法院大法庭的判例；下文提及的日本資料同樣僅能透過日文檢索取得。若某項判決僅在次級文獻中被提及，則會特別註明。

有兩種日期標示慣例會讓疏於留意者陷入陷阱，特此說明，因為本部門先前已分別中了這兩種陷阱。台灣採用中華民國曆法，其中 *minguo*115 年對應 2026 年，而 113 年則對應 2024 年。日本採用年號制度，其中「令和」第 7 年為 2025 年，而非 2026 年；至少有一份關於下文所述東京高等法院判決的自動生成摘要，將「令和」第 7 年誤譯為 2026 年。本調查中的日期均以格里曆標示，並已與原始資料核對無誤，除非核實註記另有說明。

來源與機器翻譯。 若本調查中某項判決或法律文件是以英語以外的語言撰寫，則該文件係透過機器翻譯進行閱讀，且此情況會於使用處透過「來源註記」予以揭露，該註記會列出原始語言的出版物及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在斟酌是否依賴某項論點時，應知悉該論點如何出現在本頁。其次是運作上的考量。本期刊發行翻譯版本，包括阿拉伯文版、日文版、韓文版及中文版。若將我們的英文譯本再翻譯回原文的語言，將等同於疊加兩次翻譯，而非僅將其中一次翻譯還原。保留該連結可讓各版本皆以原文為依據，而原文才是唯一具有權威性的版本。

原文中沒有相互矛盾的文本。 上述做法的一項後果必須明確說明，因為它決定了此議題的譯本應如何製作。

本部門針對以其他語言撰寫之判決所作的一切說明，均為其 自行以英文撰寫之摘要。此並非對法院原文之翻譯，且絕不可作為翻譯呈現。當專業術語以引號標示時——例如「顯著偏高」、「專家中的專家」——應在其旁標註原始術語，無論是以原文字體或音譯形式呈現，且以原始術語為準；英文僅為釋義，而非判決要旨的翻譯。

之所以堅持如此，是因為存在一項特定風險。本調查所涵蓋的司法管轄區以日語、韓語及中文作出判決，而本期刊則出版這三種語言的譯本。倘若某種語言的版本是透過將這份英文文本反向翻譯回該語言而製作，結果將會產生第二份文本——以原判決的語言撰寫，卻使用非法院原話來描述該判決。讀者將無法分辨哪一版本具有法律效力，而本期刊便會因此造成混淆。

因此，本報告所調查語言的譯本必須將這些段落視為 編輯說明，並明確標示其性質，且必須點擊「來源」連結查閱原文，以獲取法院自身所使用的措辭。絕對不可出現這種情況：在未經說明的情況下進行來回轉譯，從而產生一份與原判決書所用語言相矛盾的判決要旨版本。

切勿僅憑本調查報告中的英文說明便作為依據。在將案例引用及法規援引用於實務或進一步出版之前，應參照原始語言的官方報告或公報進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

南韓——剩餘部分、地塊與開發收益

剩餘部分並非平均值：2024Du44754。 2025 年 5 月 29 日，最高法院裁定，當被徵用部分與剩餘部分在實際用途或分區規劃上有所不同時，剩餘部分的專案前價值不得透過將整塊地皮的價格均勻分攤至其面積來推算。必須採用部分估價法——即地塊總價值減去被徵用部分的價值，或直接估算剩餘部分的價值——且估價日期應在納入該計畫之前。就 940,295,580 韓元（KRW）及其利息部分，撤銷原判並發回重審。

地塊須逐一估價：2024Du44167。 地塊應個別進行估價；僅當其在「使用上不可分割」的關係下，且經社會、經濟及行政合理性判斷後，方可進行整體估價。兩塊地塊若用途不同、取得時間各異，且其中較小的一塊可獨立出售而不致造成實質損失，則不符合此要件。因此，韓國的「較大地塊測試」實為功能性標準—— 關鍵在於使用性質，而非所有權或毗鄰關係。

真正所有權人採用舊編號：2024Du66167。 當 1989 年針對併入河流的土地所支付的補償金是支付給登記所有權人而非真正所有權人時——約 44,127,500 韓元—— 根據法定方法，真正所有權人日後提出的索賠，其估值應以該較早評估之日為基準：即併入時的土地用途、當時生效的公法限制，以及當時的實際狀況。三十六年後才現身的索賠人，將繼承那筆被誤付款項的估值日期。

現金結算必須包含預期收益：2022Da228230。 在一項位於投機過熱地區的重建項目中，以現金收購的非會員收購方所獲補償，應以收購方取得該物業之日（此處為 2020 年 6 月 26 日）為基準計算，且該金額 必須包含預期之重建開發收益。下級法院曾採用 2017 年 8 月指定日期之前的可比案例來剔除此後產生的增值；最高法院推翻了該判決。這正體現了「方案無效原則」：當法規賦予業主該項目的增值時，估價師不得透過選擇可比案例而將其剝離。

對估價師的啟示。該韓國案例提供了四項明確規則與一項警示。剩餘部分應按價值評估，而非取平均值；地塊應視為獨立，除非其用途將其綁定在一起；錯誤支付的款項將為合法所有權人確定價值評估日；而在重建專案中的收購，將包含開發增值。這項警告體現在最後一點：估價師所選取的可比物，可能在無形中決定了估值日期的問題，而法院將審視其選取方式，以確認是否確實如此。

Source — 韓國最高法院，國家法律資訊服務平台上的官方文本（韓文版）：https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML; https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML; https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML; https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML.

台灣——補救措施與評估規定

台灣《》所指的情形是強制徵收：首先是針對補償金額提出異議的救濟途徑，其次才是規範該金額計算方式的法規。

最高行政法院大法庭判決 109 *da* 1/12 2020 年 6 月。 行政大法庭 () 就一項長期未決的爭議作出裁決，該爭議涉及對徵收補償金額不滿的土地所有權人應如何提出異議。在用盡行政救濟途徑後，所有權人可依據《《行政訴訟法》第 5 條第 2 項提起「課予義務訴訟」（課予義務訴訟）。若主管機關在收到書面異議後仍維持原評估結果，該項拒絕即構成對差額索賠的駁回，土地所有權人得提起訴訟，要求當局作出新的補償決定或提高補償金額。

該判決確認，《土地徵收法》第 30 條第 1 項規定，應依徵收當時的市價 (市價) 給予補償。必須清楚了解該條文未涉及的內容：它僅規範了 救濟措施，而未觸及 估值方法。

對估價師的啟示。關鍵在於區分。台灣針對對補償金額提出異議，設有完整明確的途徑，且司法機關並未對該金額應如何計算作出任何闡釋——因此，關於估價方法的爭議完全取決於專家證據，並須與下文所述的法規相較量。

來源 — Traditional Chinese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：司法院，《司法週刊》, https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

《土地徵收補償市場價值評估管理條例》。 台灣已將其調整方法明文規定於法規中，而非交由專業標準來決定。被徵收地塊的市場價值是參照基準地塊（比準地）進行評估，並依據分組為地塊狀況、道路狀況、通達性狀況、周邊環境狀況及行政狀況等各項因素進行調整。關鍵在於，每項因素的調整幅度均設有上限：不得超過規定之因素評估表所載之最大範圍。針對位於農業區及保育區內、被指定為公共設施預留地的孤立建築用地，另有特別規定，其鄰近平均市場價值應根據用途性質相同的三個最近價格區進行計算。

對估價師的啟示。這是一份法定銷售比較 表格，對各項調整的幅度設有具約束力的上限——這相當於其他地方專業標準中所出現的區間範圍與佐證要求之監管對應。由此衍生出兩項後果。任何超出表格範圍的調整，不僅缺乏充分依據，更是違法，因此評估師的判斷在權衡證據之前便已受到限制。而且由於該方法論是公開且固定的，台灣的補償爭議關鍵在於基準地塊的選定，以及各項調整值是否落在其允許範圍內，而非應採用何種估價方法。

來源 — Traditional Chinese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：法律 & 法規資料庫，司法部（台灣）, https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

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.

日本——遺產稅與贈與稅的估值

此處的背景是稅務估價 首先：日本針對遺產稅與贈與稅的房地產估價，係採用由國稅局稅務局通告所訂定的行政公式進行評估，而非依據成文法或專業鑑價，而開頭幾項內容則涉及該公式在何種情況下會讓位給經鑑價的市場價值。日本的民事項目——即分權買方實際持有的權益比例，以及瑕疵損害賠償的計算標準——則歸類於保險項目下。

2026 年稅制改革大綱與「五年規則」。 執政聯盟於 2025 年 12 月 19 日公布的 2026 年稅制改革大綱，提議對房地產在遺產稅及贈與稅中的估值方式進行結構性調整。此項變更將不透過法律，而是透過修訂國稅局公告來實施（通達, *tsūtatsu*，即針對稅務機關的行政指示）；截至 2026 年 7 月，修訂後的通達尚未公布，而該綱要指出，此變更有意適用於 2027 年 1 月 1 日或之後發生的繼承及贈與。根據該綱要，對於在繼承或贈與前五年內以對價取得或新建的特定出租不動產，其估值將基於從取得成本計算得出的公平市場價值等值，而非採用標準的路邊地價及固定資產價值方法（即行政定值；最接近的美國術語對應詞為「評估價值」）。至於分權持有的出租不動產產品，則不論取得日期為何，均適用課稅事件發生當時的公平市場價值。

該提案是針對最高法院於 2022 年 4 月 19 日所作裁決 的後續措施，該裁決支持國家稅務局援引其《財產評估基本通達》第 6 項 （財產評估基本通達第 6 項，通常在英文中常被稱為「第 6 條」）——這是一份行政通告，並非立法），其第 6 項為常被描述為「反避稅」的概括性覆定條款，允許偏離標準方法——在一宗案件中，原申報估價為 ¥3.33 億的財產，經重新估價後 ¥12.73 億。該裁決賦予稅務機關酌情覆決權；該綱要將把該覆決權轉化為針對某類特定案件的規則。

2022 年判決後的第 6 條：東京高等法院，2025 年 6 月 19 日。 對於新規定未涵蓋的所有事項，原有規定仍繼續適用，而下級法院仍在釐清其適用範圍的界限。2025 年 1 月 17 日，東京地方法院 在一宗針對非上市股份估值的爭議中，裁定納稅人勝訴，該爭議涉及一種旨在避免被歸類為持股公司的結構。2025 年 6 月 19 日，東京高等法院推翻原判，支持根據國家稅務局局長依據第 6 條所頒布的指示所作出的課稅裁定。該判決遵循了所謂的「仙台藥局案」——仙台為納稅人公司的所在地；而審理該案的法院位於東京—— 在此案中，東京地方法院（2024 年 1 月 18 日）與東京高等高等法院（2024 年 8 月 28 日）均裁定納稅人勝訴，且國稅局未提出上訴。相較於這股近期趨勢，2025 年 6 月 19 日的推翻原判裁決更顯重要。

該等股份屬於一家資產控股公司，於被繼承人去世前兩個月發行予其。高等法院支持稅務機關援引「一般規定優先原則」的做法：該機關所採用的每股淨資產價值約為 ¥3,443，相較於納稅人所採用的計算方法，稅額減少約 ¥978.72 百萬，即 48 %。第 22 條所指的「市價」係指客觀交換價值，且不受該通告所設上限限制。註：此資訊摘自專業評論；所查閱之資料來源中並未公布該案案號。

本案中的資產為未上市股份而非不動產，正因如此，本案才被納入此處，而非儘管如此仍被納入：法院正針對各類資產適用統一的第 6 條框架，而高等法院採取的針對具體事實的處理方式——即採用 2022 年最高法院框架，但根據本案具體事實作出裁決——正是日本估值糾紛中受委託的估價師所應預期的做法。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：森濱田 & 松本，客戶通訊, https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：東京高等法院，2025 年 6 月 19 日，評論, https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html

對估價師的影響。若依所述方式實施，這項變更將使一大類日本不動產估價從公式計算基礎轉為市場價值估價基礎，且將依據明確的「五年測試」標準進行。這將對實務產生三項影響。首先，針對能產生收益之住宅物業，對具日期標示且經得起檢證之市場價值估價報告的需求將增加，而由於該規則取決於估價日期，因此估價日期將成為訴訟爭點。其次，該提案所針對的評估值與市場價值之間的差異，屬於可量化的數值，在該市場執業的估價師應預期會被要求直接就該差異發表意見。第三，從另一角度來看，《第 6 條》相關判例系列意味著，即使在擬議的五年規則之外，公式化估值仍容易面臨基於鑑價結果的重新評估，因此這項變更雖能降低鑑價師的風險，卻無法完全消除。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：安永日本，關於 2026 年稅制改革綱要的稅務快訊, https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

最高法院第二小法庭，2025 年 2 月 17 日——關於混合結構建築物的折舊。 大阪一棟十八層樓高的建築物，低層為鋼筋與鋼骨混凝土結構，高層為鋼結構——約佔總樓地板面積的百分之八十七——其固定資產稅評定價值為 ¥2,470,112,000。納稅人主張應採用按樓面面積加權計算的折舊率；而評估員則適用低層結構的折舊率。法院裁定，低層結構法「符合估值標準」，因為整棟建築物的荷載最終由該結構承擔。折舊率應適用於實際承載荷載的結構，而非僅填補空間的結構。

Source — 最高法院 2025 年 2 月 17 日判決，官方 PDF （日文）：https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf.

南韓——回顧性評估，以及「無任何動作」的舉證責任

最高法院，2026 年 4 月 30 日，2024Du61780 號，及 2026 年 4 月 2 日，2025Du35499 號——遺產稅與贈與稅中的追溯性估價。 2026 年春季的兩項判決，釐清了在被繼承人死亡或贈與發生後委託進行的資產評估，如何能據以提供該財產於死亡日或贈與日當天的市價。

在 2024Du61780 號案件（）中，這是一宗於 2026 年 4 月 30 日作出判決的遺產稅案件，涉及位於首爾市西大門區的土地，該土地係於 2019 年 4 月 9 日被繼承人死亡時繼承而來，最高法院裁定，主張並證明在被繼承人死亡之日與評估日之間 不存在價格變動之特殊情況的舉證責任，應由稅務機關承擔。若稅務機關未能履行該舉證責任，則追溯評估的金額不得視為死亡當日的市場價值。就本案事實而言，稅務機關係依據四份追溯評估報告的平均值進行課稅—— 其中兩份由稅務機關委託，另兩份由繼承人委託——得出的平均值約為 11,549,988,450 韓元，而申報金額則為約 7,434,058,500 韓元。該平均數值遭駁回；由法院指定之估價師所確定、以死亡當日為基準之數值則獲採納；兩項上訴均遭駁回。

相關判決，編號 2025Du35499，2026 年 4 月 2 日——一樁針對贈與稅課稅處分撤銷之訴訟（贈與稅課稅處分撤銷），載於《公報》2026-sang，第 1087 頁（《*Gong*》為韓國最高法院判決之官方公報；引用該公報即指引用正本報告）— 判決結果對納稅人不利。法院駁回其上訴請求（上訴均予駁回），並維持基於稅務機關委託之鑑價所作出的課稅決定，裁定《遺產及贈與稅法》施行細則第 49 條第 1 項之但書——該條文即為基於鑑價進行課稅之依據——並未超越該法之權限。

對估價師的啟示。綜合兩項裁決可知，它們鮮明地指出了每項追溯性估價所面臨的問題：事後編製的估價報告僅能作為估價當日價值的證據，唯有在對其間市場狀況作出額外假設的情況下，才可作為較早日期價值的證據。根據 2024Du61780 號法令，韓國將該假設的舉證責任歸於主張追溯數值的稅務機關；根據 2025Du35499 號法令，凡符合該法令要求且基於鑑價所作的課稅決定即為有效。估價師的貢獻在於將該假設明確化，並以該期間的市場證據加以佐證，而非彷彿報告編製日期無關緊要般，直接提出追溯性數值。一位同時在日本與韓國執業的估價師，不應假設在兩國制度中，推翻公式估值的舉證責任歸屬相同；兩國法院所裁決的問題並不相同。

來源 — Korean, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：韓國最高法院，判例資料庫 (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

來源 — 韓文，經機器翻譯後閱讀；譯本保留原始內容：韓國稅務新聞 2024Du61780 (國際；TaxTimes)， `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872` `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003` .

而因缺乏該項證明而遭駁回的評估案：2025Du30615。 該筆繼承土地以官方個體價格約 1,515,544,000 韓元申報，其後因兩筆總計約 2,940,000,000 韓元。2026 年 5 月 20 日，最高法院裁定該評估違法：稅務機關未能證明在 2019 年 10 月 13 日與該等交易之間，價格並無變動。2026 年的一系列後續判決均採用相同的判決要旨——稅務機關必須主張並證明在估價日與其所依據之證據日期之間，價格並無變動——而在前文所述的 2024Du61780 案中，稅務機關甚至在參考了平均四份追溯性估價報告的情況下，仍未能做到這一點。

Source — 2025Du30615 (韓文)：`https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML`; 2024Du61780: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML`; 2025Du35499: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

南韓——轉換價格由成本與評估價值各佔一半。 關於將公共租屋轉為自住型住宅一事，首爾高等法院採用了法定公式：價格為建築成本與鑑價價值的算術平均值——以二十 *pyeong* 單位為例，建築成本約 34,834,953 韓元，鑑價價值約 106,268,471 韓元，得出約 70,551,712 韓元——並駁回

了按樓層級別給予折扣的請求，理由是該評估是按單位類型進行的。將成本與價值取平均值的公式並非對任何事物的估值，而法院拒絕對此進行細化處理，才是誠實的處理方式。

核實備註。未查獲 2025 至 26 年間任何關於拍賣底價或拍賣估價師的日本或韓國判決；台灣高等法院針對底價（114 Kang 750）雖出現在資料庫清單中，但其全文無法檢索，因官方判決資料庫拒絕了所有查詢請求。

Source — 首爾高等法院 2023Na2060019 (韓文)：`https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML`.

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.

No decisions in this category this quarter.

核實備註。未在日本或韓國的官方資料庫中查獲編號 2025–26 關於估價師責任的裁決。一項一宗因高等法院駁回「遺產估價師高估價值導致損失」之主張而提出的台灣憲法申訴案（114 Shen-Cai 1305），僅出現在案號清單中；因無法存取該法院的資料庫，故該判決內容尚未經核實。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

南韓——除非市場走勢對某一方不利，否則日期以調解日為準：2025Seu595。 離婚案件已於 2022 年 9 月 15 日透過調解結案，而財產分割則於其後提出請求。最高法院裁定，原則上以調解日為估值基準日，但若因共同形成的不動產發生外部、後續變動，且在確定某一方的損益時會違背財產分割之目的，則可將該變動反映在估值中。一處在調解時價值約 267,500,000 韓元的公寓，至 2024 年 11 月 聽證會結束時已跌至約 190,000,000 韓元；下級法院採用後者數值的裁決獲得維持。

對估價師的啟示。這與歐洲篇中所報導的德國及荷蘭立場恰恰相反，在那些國家中，法定日期即使在後續出售的情況下仍維持有效。韓國則以當事人間的公平為由，允許該日期隨市場情況而調整——這意味著在德國僅需一次估價的情況下，韓國的委託可能需要進行兩次估價，且最終以第二次估價結果為準。

Source — 2025Seu595（韓文）：`https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

核實備註。韓國最高法院於 2025 年 3 月 24 日作出的 2024Seu866 號判決，雖已確定繼承開始時之具體繼承份額，但未載明不動產之估值。在日本及台灣均未發現相關案例。

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.

南韓——該公司土地重估，股價隨之波動。 首爾高等法院於 2026 年 1 月 23 日發布的判決摘要記載，依據對該公司不動產的評估結果重新計算未上市股份的價值，可得出贈與當日之合法市價。資料來源為資料庫判例摘要；判決書正文尚未送達。

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.

南韓——租約與火災

最高法院第一庭，2026 年 8 月下旬——租賃溢價追償與「顯著偏高」的租金。 一名藥劑師自 2001 年起租用該商業場所，並於 2018 年續約，當時支付的押金為約 1 億韓元，月租金約 600 萬韓元，此後續以默示方式續租。退休時，她與接手租戶簽訂合約，以約 22 億韓元的權利金（권리금, *gwonrigeum*）將業務轉讓予新租戶。本案爭議源於《商業建築物租賃保護法》（《商舖建築物租賃保護法》）第 10-4 條之規定，該條文禁止房東干預離場租戶收回權利金之權利。房東隨後向準租戶要求每月支付每月約 2,000 萬韓元，並繳納 5 億韓元押金，導致交易告吹。前兩級審法院均判決房東勝訴；最高法院由全大燁大法官主審，推翻了損害賠償判決，並將案件發回釜山地方法院重審。

法院指出，該租金要求約為現行租金的 333 %，若以轉換為押金的方式計算，則約為 357 %；而此等程度的差距，極可能屬於「顯著偏高」。其關於評估的陳述，正是本案的關鍵所在。在判定所要求的租金是否「顯著過高」時，法院不僅須考量稅賦及公共費用，以及法規所列 鄰近店鋪的租金與押金，還須考量現行租約條款與對新承租人所要求條款之間的差異，以及該建築物的市場價值及其相應的合理租金、交易慣例，以及當前的經濟狀況。

對估價師的啟示。法院列舉了「鄰近店鋪比較」以外的考量因素，強調應著重於對標的建築物進行合理論證的租金估值，而非僅僅與鄰近店鋪進行簡單比較。以本期 *Foundations* 專欄所使用的術語而言，鄰近店鋪比較法作為條件集，對於所探討的問題而言過於狹隘：它僅以地點為條件，卻忽略了使標的物區別於其他物件的特徵，因此得出的數值便估算了錯誤的量。此項裁決直接催生了在韓國商業租賃糾紛中對合理租金估值證據的需求，而在此類糾紛中，此等規模的租金溢價往往是常態性的爭議焦點。

來源 — Korean, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：京鄉新聞, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

引用註：本判決的案號在付印時尚未確定，此處僅以法院、庭次、日期及案由列出。在援引本判決之前，應從官方報告中查閱該案號。

火災保險：實際價值為預設標準：2024Da301832。 2025 年 8 月 14 日，最高法院裁定，火災損失的計算基準為實際價值——即《——除非保單另有規定；且「重置成本附加條款」中要求須於 180 天內通知進行修繕之條款，構成沒收保險金之事由，因此屬於保險人必須說明之重要條款。判

決撤銷並發回重審。該機械設備雖非不動產，但關於保險人必須解釋附加條款中哪些條款的規則，同樣完全適用於建築物。

Source — 2024Da301832（韓文）：https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML.

日本——陽光、瑕疵與被迫購買

仙台地方法院，2025 年 9 月 26 日。 一家位於住宅區內、但不在遮蔭管制範圍內的銀行分行，其建築物高 8.23 公尺，阻擋了冬至日超過五小時的日照。法院裁定，儘管該建築完全符合法規，但此種干擾已超出容忍限度，構成侵權行為，並判令 ¥ 賠償 670,000 ，並判給 ¥550,000 — ¥ 總計 1.22 百萬 — 作為賠償，而原告方提出的索賠金額分別約為 ¥4.59 百萬及 ¥1.65 百萬。該消息來源並未將索賠額或裁定賠償額細分為各項，因此未說明是否認可了土地價值的減損。標記：根據從業人員評論及技術類媒體報導整理。

Source — 仙台地方法院，令和 6 年（Wa）第 115 號（日文）：https://ezaki-law.com/archives/3771.

最高法院第二小法庭，2026 年 8 月 28 日—— 共有權份額不受建築物購買請求的約束。 當建築物座落於租賃土地上時，該建築物的買受人若未獲得土地所有權人對租賃權轉讓的同意，便無法自由使用該建築物；而《土地與建築物租賃法》第 14 條 為解決此難題，允許買受人在未獲同意的情況下被拒絕時，可要求土地所有權人按市場價值（時價）收購該建築物。一家東京房地產公司曾向已故業主的繼承人購得位於東京足立區某棟建築物的不可分割份額——據報導為四分之三份額，此點尚未經確認。土地所有者東武鐵道拒絕同意，該公司遂根據報導，要求其以約 ¥2,700 萬日圓（未經證實）的價格收購該份額。

由小島法官主審的第二輕罪法庭首度裁定，第 14 條不適用於零頭份額。若認可該項主張，將迫使土地所有權人支付其未曾尋求的現金，同時使其被迫與其餘份額持有人維持共有關係，且無法自由處分該建築物。買方欲追回其投資的途徑，是提起分割共有財產之訴訟。

對估價師的啟示。這項裁決之所以重要，是因為它消除了估值的下限。該裁決所針對的作法——僅收購因繼承分割而脫離老舊租賃物業之分權——近年來日趨盛行；而能援引第 14 條的買方，實質上對土地所有權人持有近乎市場價值的賣權。若無此條款，該分權必須按其現狀進行估值：即在租賃土地上所建之共有建築物中，一項缺乏流動性的少數權益，且土地所有權人已拒絕轉讓該租賃權，僅能透過分割方能變現。基於缺乏控制權及缺乏市場流通性的折價，並非針對上述事實可選擇性的細微調整；它正是估值的實質核心。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：北日本新聞 (webun.jp), https://webun.jp/articles/-/1082875

東京地方法院，2026 年 6 月 17 日——關於瑕疵損害賠償額度的相稱性。 一處由四棟建築、共 705 戶組成的公寓大廈，於 2007 年在都筑區竣工，，其地基樁未達承重層：2014 年發現其中一棟大樓出現傾斜，2015 年則揭露打樁數據遭竄改。整個社區已拆除並重建。開發商三井不動產住宅公司向承包商—— 三井住友建設、日立高新科技及旭化成建材公司——提起訴訟，索賠金額約為 ¥505 億。法院認定該瑕疵損害了建築物的基本安全性，並承認各方負有共同侵權責任，但僅判令賠償約 ¥50.5 億日圓（約 13 億日圓），據報導，理由是全面重建超出了該瑕疵所要求的範圍。原告開發商已表示將提出上訴。

對估價師的啟示。該賠償金額約佔索賠總額的百分之三，且根據媒體報導的說法，爭議點在於賠償額度的 衡量而非責任歸屬：責任已獲認定，而據報導，法院拒絕接受的正是損失的衡量標準。本案是近期最清晰的例證，說明「認定瑕疵」並不等同於「最徹底的補救措施即為應予賠償的措

施」，且所選補救措施相對於實際遭受的損害是否合理，這正是由專家估值證據決定結果的關鍵問題。受委託評估瑕疵損害的估價師應預期被問及的並非修復成本為何，而是修復措施是否與損害成比例 ——而針對此判決的評論，亦精確地將此爭點界定為是否確實有必要重建每棟建築。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《日本經濟新聞》；以及原告開發商於 2026 年 6 月 17 日發出的通知，三井不動產住宅，
`https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

台灣——這個背負污名、房價高得離譜的地方

2026 年關於 *xiongzhai* 的三項判決。 台灣法院持續針對發生過死亡事件的住宅所附帶的污名，進行金額評估。在 2026 年 8 月 20 日的一項屏東判決中，法院委任的估價師透過比較法及收益法評估，認定損失金額為新台幣 $ 1,460,462，低於原告所主張的新台幣 $ 150 萬，並裁定租客及遺產中的繼承人須承擔責任。在同月報導的第二起案件中，估價師將價值定為新台幣 $ 10,563,314（事前）與新台幣 $ 8,296,427（事後）—— 虧損額為 21.46 %，新台幣 $ 2,266,887 — 並裁定承租人須支付該筆款項，以及依據租約應付之新台幣 $ 100,000 作為費用。台南一項判決 (114 Su 158) 裁定繼承人與租賃仲介須就約 $ 211 萬新台幣承擔連帶責任。註：上述三則均引自媒體報導；官方判決資料庫拒絕所有查詢請求，且未查閱任何判決書全文。

對估價師的啟示。在本項調查中，沒有任何司法管轄區像台灣這樣常規性地將心理污名納入價格評估，而這個 21% 的數字，正是其他地方的估價師常被要求提供卻無法佐證的數據。在此，該數字獲得了由法院指派之估價師針對該特定住宅所進行的「前後對比」評估支持，而這正是目前全球各地針對此議題經得起交叉質詢的唯一方法。

Source — 屏東判決，Yahoo 台灣新聞（中文）：`https://tw.news.yahoo.com/`；第二項判決，*China Times*（中文）：`https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402`；台南 114 蘇 158，實務註解（中文）：`https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`。

涵蓋範圍與完成狀況

這篇基礎性文章尚不完整，本部門寧可如實說明，也不願充數。關於日本、台灣及南韓的內容已經核實。值得詳細說明的是，這些結論是如何得出的。

以該司法管轄區的語言進行檢索——而非使用英語 ——對台灣和日本而言至關重要，這正是這些專欄存在的理由。台灣與南韓的判決檢索系統均為表單驅動的查詢介面，其結果頁面未被搜尋引擎收錄，因此近期判決最初是透過媒體及法律從業人員的報導來確認；隨後，韓國的判決是在 law.go.kr 網站上查閱官方文本，來源註釋中亦已註明此點；至於日本最高法院的判決則取自 courts.go.jp。若某項資料仍僅基於媒體或實務界報導，則會在該處明確標示。

台灣是較為容易處理的案例，也是該部門的下一項優先事項。司法院營運一項判決開放資料服務，可回應程式化查詢，但須先註冊，且每日服務時段有限制。預計將於下一期透過該服務檢索 *minguo* 第 115 號（2026 年）的徵收補償裁決。

- **南韓——補償制度本身。**本篇首先介紹四項關於《公共工程用地徵收及補償法》的最高法院判決，隨後探討稅務及商業租賃相關判決。本文未探討該制度本身的運作機制——即由估價師依據公開公布的土地價格，並根據地段、形狀、環境及用途進行調整後所確定的金額——這部分值得另行探討。

以下項目係從編輯的資料中辨識出來，並予以轉載，未經核實；每項僅以一行標註。

- **南韓：**憲法法院裁決維持不動產經紀人「單一掛牌價格」規則。

- 南韓：2026 年 7 月最高法院就不動產經紀人對貸款方在核實 *jeonse*（一次性押金租約）安排方面的責任所作之裁決。
- 南韓：2026 年 8 月最高法院一項判決將贍養用不動產排除於法定繼承範圍之外。

澳洲與紐西蘭近期法院案例

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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



本次調查涵蓋的司法管轄區已標示並以陰影標出。

範圍與資料來源

這是大洋洲的 基礎專題。美國、歐洲及拉丁美洲的調查雖自第 1 卷、第 1 期開始，並每季更新，但澳洲與紐西蘭則自本期起加入本專欄。因此，本期基線專題的涵蓋範圍超過一個季度：它涵蓋了截至 2026 年第三季所作出的、具有持續實務意義的裁決，而非僅限於自上一期專題以來的裁決。後續的大洋洲專題將以每季更新形式發布。

本篇的主要背景是強制徵收的補償——即國家徵用私有財產，美國的相關做法稱為「徵用權」（eminent domain）或「徵收」（condemnation）。另有兩項情境會於出現時予以標示：地方財產稅的法定估價，以及紐西蘭條目間關於持有權與資訊揭露的爭議。每個國家條目開頭皆會說明其特定情境；在某種情境下所作的陳述，不應被視為同樣適用於另一種情境。

主要資料來源為澳大拉西亞法律資訊研究所（austlii.edu.au）及紐西蘭法律資訊研究所（nzlii.org）；新南威爾斯州土地與新南威爾斯州土地與環境法院（lec.nsw.gov.au）、昆士蘭州土地法院及土地上訴法院（queenslandjudgments.com.au），以及維多利亞州民事與行政審裁處；至於紐西蘭方面，則包含由司法部（justice.govt.nz）所發布的土地估價法庭裁決，以及高等法院的判決資料庫。雖參考澳洲與紐西蘭專業實務界的次級評論以識別相關裁決，但這些評論不被視為其內容的權威依據。

此處視為權威依據的每項裁決均以英文閱讀，而英文正是所調查之兩司法管轄區法院的官方語言；關於昆士蘭州太陽能電廠一案，下文僅依標示載錄而非經核實，該案依據的是二手報導且未經閱讀。本文未涉及機器翻譯，因此未附上翻譯來源說明；本期關於南亞、東南亞、東亞及中東 & 北非的專題中已對該說明進行闡釋並加以運用。下文若出現「來源」註記，則連結至為該條目所參考的英文評論。

本文所引用的判例，在作為實務依據或進一步刊載之前，應參照法院的官方報告予以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

澳洲與紐西蘭的資料合併呈報。兩國均採用普通法賠償制度，並擁有完善的成文法典，該時期的相關判決已依各自的適用目的進行歸類。金額單位若未標註「NZ」$，則以澳元計。

澳洲

本節所列的澳洲相關條目，涉及因強制徵收土地而應支付的補償。（另一項澳洲相關事宜—— 昆士蘭州太陽能電廠的法定估價問題——已記錄於紐西蘭節末，並於該處標註。）

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22（杜根法官）。** 經發回重審——即美國司法實務所稱的「發回重審」——來自新南威爾斯上訴法院（[2024] NSWCA 292；(2024) 116 NSWLR 233，2024 年 12 月 9 日），土地與環境法院就為興建 M12 高速公路而徵收的 Luddenham Road 土地，重新裁定補償金額，裁定 $38,353,979.78，並計息；而原先的裁定金額則為約 $9.75 百萬。

此法律爭點應由上訴法院裁決，該法院於 2024 年 12 月裁定，根據《*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*（新南威爾斯州）》，其對價值之影響必須不予考慮的「公共目的」— 即「計畫忽略」，在美國術語中稱為「專案影響」或「專案範圍」規則 — 所指的「公共目的」，其對價值的影響必須與徵用機關的法定職能掛鉤 — 此處特指 M12 高速公路的興建、營運及維護，而非西悉尼基礎設施整體計畫 — 並據此撤銷原先的裁定，將案件發回重審。在發回重審裁決（2026 年 3 月 10 日）中，杜根法官（Duggan J）適用該裁決；關於因果關係，法院認定是西悉尼機場——而非 M12 項目——導致了根據「航空城」規劃文件進行的重新劃區，因此該土地應依據收購當日仍有效的「企業區」分區進行估值，而非按「鄉村區」分區折算。

對估價師的啟示。本案是一個實際案例，說明了專案對價值的影響與更廣泛的區域性計畫對價值的影響之間的區別。當估價師受指示忽略該計畫時，「該計畫」的範圍屬於事實認定問題，且對估值具有極大的影響——本案中約為四倍之多。估價師的報告應明確說明哪一項公共目的被排除，以及依據為何，而非將此排除視為一項單一且未經區分的調整。

來源 — 蘭德（Lander）& 羅傑斯（Rogers），關於上訴法院對「公共目的」的解釋；以及柯林 · 比格斯（Colin Biggers）& 佩斯利（Paisley），關於發回重審後的裁決（評論；請以英文閱讀）：
`https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`

https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition 。

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32 ; [2026] QLAC 3**。 土地法院（2025 年 12 月 17 日）將一處經改良的生活型物業的土地價值定為 $5,800,000，並 $73,192.50 顛擾補償金（在美國即為搬遷補償金），此裁決針對一項 $11,250,000 的索賠，該索賠係基於，並採用總和法及「反向特殊價值」論點；被上訴人的估價師曾提出 $6,000,000 的估值，且法院傾向採用直接比較法。土地上訴法院（2026 年 4 月 22 日）認定駁回總和法並無不當，並裁定「寬鬆估計」原則僅適用於兩種同等合理的結果之間——並非每當數字有差異時，便會偏袒業主而「偏袒一方」。另一項判決（[2026] QLC 2）命令退還超出裁定金額的預付款 $329,422.01，並支付利息。

對估價師的啟示。上訴法院在審查補償裁決時，除非一審法官的推理中存在明確錯誤，否則不會以自身的估價結果取代原裁決；因此，估價師在一審階段的表現正是決定案件勝負的關鍵。

土地與環境法院的年度回顧。 2025–26 年度新南威爾斯州的補償裁決是本項調查中，關於普通法徵用權最為豐富的單一案例彙編，其中幾乎所有裁決都圍繞一個問題：若非出於公共目的，該土地原本會被劃入何種分區？

本案所依據的土地分區規劃：*Wenkart*, *Tallawong Ridge*, *UPG 72*. 在 *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 一案中，法院以司法估價師身分，駁回了「可開發 / 不可開發」的區分，並採用了基於分區規劃的評估方法——12,594 m^2 住宅用地，每平方米價格為 $480/$m^2$；以及 19,702.6 m^2 的保育用地，每平方米價格為 $150，並一次性扣除百分之五——- 得出 $8,550,485.50 及補償金額 $8,644,370，對比總估價師 $5,136,696.97。在 *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 一案中，當事人就不同情境下的數額達成共識—— 若屬農村用地則為 $3,682,500，若屬住宅用地則為 $12,717,000——而法院認定，若不考慮公共用途因素，該土地本應被劃為住宅用地。在 *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 一案中，裁決結果則恰恰相反：該公共用途為排水渠及青蛙棲息地，經裁定其基礎分區屬保育區，其中約 500 m^2 屬住宅用地，而裁定的 $1,235,521.20 低於 $2,494,984.44 的報價—— 儘管如此，市議會仍須負擔訴訟費用 ([2025] NSWLEC 77)。

雙向因果關係：*Telado* 、*Nicolaou* 、*Roberts Jones* 。 *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 裁定 $ 54,315,085.65 及 $ 146,815,085.65 作為兩處雪梨辦公用地之標價相較於 $ 49.6 百萬及 $ 128.1 百萬之競標價，裁定鄰近永久產權收購案，若無 Metro West 案本應發生，因此不應予以忽略。*Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 案採納了雙方協議的 $ 950/m^2 及市場價值 $ 27,000,000，但駁回了關於因重新劃區導致剩餘土地價值減損的主張，理由是該減損並非由公共目的所引起，並拒絕將印花稅及融資成本列為干擾損失。*Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 一案，針對總估價師對 $ 74,670,732 的裁定，在 $ 265 及 $ 240.64 每平方公尺處進行了規劃前後比較，並裁定運輸走廊的選址並非由公共目的所導致。在每宗個案中，估價師的任務在於辨別市場中的哪些變化歸因於該計劃，哪些則不然，而法院亦是根據個案情況劃定界線。

特殊價值尚未經證實，且位於 $ 的行人道價值 20,000。 *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103：一間分層業權商舖，索賠金額從 $ 600 萬至 $ 740 萬不等，其中包括因與業主其他物業共同使用而產生的最高達 $ 4,501,000 的特殊價值；該證據「至多只能說是未決」，而補償金額為 $ 1,102,000，相較於收購方以收入資本化法計算的 $ 890,000。*Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99：一項已消滅的人行道通行權，其索賠金額為 $ 11,550,000，係基於「前後資本化」方法計算，被裁定為不當將公共目的納入考量；市場價值僅為象徵性金額 $ 20,000，總額 $ 162,124.10（含干擾賠償）。

昆士蘭州——定居點並非可比物件。 在 *DZY B* [2026] QLC 10 一案中，一塊住宅地塊的估值為 $520,000，其中包含 $29,193.19 的「干擾費用」；申請人將建築主管機關自身的結算金額作為可比案例的做法遭駁回，因為該等數字已包含「干擾費用」，且並非市場銷售價格。*Robke* [2025] QLC 3 針對一項幾乎完全由「干擾項目」構成的索賠，逐項裁定其是否成立後，將 $978,527.86 定為賠償金額——- $220,736 涉及一項索賠，以及 $8,158.23 的律師費用被駁回，理由是這些費用是用於試圖阻止徵用，而非準備索賠。

對估價師的啟示。新南威爾斯州法院對「基礎分區」問題的闡述，比本調查中任何其他司法管轄區都更為明確，並透過其自身的估價來回答此問題。在該地出庭的估價師並非向法院提供供其採納或駁回的意見；法院將根據各項組成要素自行推算出估值，而這些組成要素正是證據必須提供的內容。*UPG 72* 一案，正是用來向認為補償索賠金額絕不會低於出價的客戶說明此原則的案例。該案的訴訟費用處理方式 ——儘管裁決金額低於市議會的提議，市議會仍須承擔訴訟費用—— 體現了以下原則：法定補償權不應因不利的訴訟費用命令而受到侵蝕，這點會影響風險評估，而索償人的估值師應向委託客戶說明此項評估。

Source — 均摘錄自新南威爾斯州判例法（NSW Caselaw）及昆士蘭州判決（Queensland Judgments）之官方文本 — Wenkart：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d`；Tallawong Ridge：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016`；UPG 72：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679`；Telado：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e`；Nicolaou：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc`；Roberts Jones：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf`；Eddie Arnott：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277`；SP 67754：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98`；Goldmate（發回重審案）：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a`；Clark：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32` 及 `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3`；DZY B：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10`；Robke：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3`。

紐西蘭

收錄說明。在本部門首次核實過程中，紐西蘭判決資料庫、土地估價審裁處的裁決，以及各法院自身的搜尋頁面均無法存取；維多利亞州、西澳大利亞州、南澳大利亞州及聯邦法院的資料亦同；上述澳洲資料僅限於新南威爾斯州和昆士蘭州。此後，各法院的官方網站已提供 *Liow v Martelli* 一案的上訴法院判決書，本部門已查閱該判決；《公共工程法》的全文無法取得，下文的法規說明係根據本部門對該法的實務認知所撰寫。

紐西蘭的案例涵蓋多種情境，並已據此標示：《公共工程法》下的補償、交叉租賃權下對改建的同意、一項關於賣方披露不實陳述的欺詐索賠（*Wang v Vanifatova*，於下文「私人合約損害賠償」項下列出），以及徵收程序的改革。本節末尾亦記載了一項來自昆士蘭州（澳洲）的法定估價案件。

《公共工程法》補償——估價原則。 根據《公共工程法》（*Public Works Act 1981* ）徵收土地時，其指導原則為：土地價值即為該土地若由 ，並有兩項既定限制：根據第 65 條，對於無普遍需求或市場且用於特殊目的的土地，可依據相當於恢復原狀的合理成本進行評估 （以「以相當於該財產的設施成本」作為補償設施的費用——即成本法之類比），且任何因公共工程前景所導致的價值增減均不予考慮 。根據《1973 年土地估價法》（*Land Valuation Proceedings Act 1948* ）組成的土地估價審裁處，負責裁決針對《公共工程法》補償及物業稅評估所提出的異議 （該評估價值用於聯邦制度中的地方物業稅——「rates」—— 而非信用評級）。

對估價師的啟示。根據新南威爾斯州相關條文在 *Goldmate* 案（）中的解釋，不予考慮的工程範圍是一個直接影響估值的關鍵問題，因此報告應明確說明哪些部分未被納入考量，以及依據何在。

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101（2026 年 4 月 16 日）。** 上訴法院廢除了 *Smallfield v Brown* 案（1991 年）中所確立的判斷標準，該標準在過去三十餘年間一直規範著對交叉租賃產權所作變更的同意事宜——這是一種紐西蘭的產權形式，其中業主共同持有底層土地的絕對產權，而每棟住宅則依據共同業主授予的租約持有。根據 *Smallfield* 一案，僅當尋求變更一方所能獲得的利益相當可觀 ，且該變更對鄰居造成的損害僅屬微不足道時，拒絕同意才可被視為不合理。被上訴人曾就單層擴建、地下游泳池及連接露台尋求同意；上訴人（與被上訴人同屬同一交叉租賃產權下的鄰居）予以拒絕。上訴法院維持高等法院的判決並駁回上訴，上訴法院認定 *Smallfield* 一案在法律上有所謬誤：「變更條款」的措辭並未包含上述限制，且該等限制亦不符合其上下文與目的。現行的判斷標準是基於上下文對合理性進行評估，權衡申請人所獲利益與反對者所受實際損害。

對估價師的啟示。據普遍報導，紐西蘭擁有數量龐大的交叉租賃產權，特別是在奧克蘭，據普遍報導，該地區的房產價值因難以取得改建或擴建的同意而受到壓低。*Smallfield* 正是造成此困難的主要因素之一：鄰居只需證明會造成超過微不足道的損害，即可拒絕同意，而此門檻極低。若以「合理性平衡」原則取代此標準，將提高特定改建工程得以進行的機率，因此直接影響交叉租賃產權相較於同等絕對所有權所應承擔的折價幅度。對於那些針對交叉租賃產權慣常套用固定百分比調整值的估價師而言，應重新檢視其推導依據：該調整值是依據一項已不復存在的法律標準所校準的。

已查明但尚未核實的其他判決。 一項關於 2026 年紐西蘭不動產訴訟的調查亦指出 *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 ，該案涉及依據《物業法》第 261 及 264 條，針對錯過商業租約續約截止期限所尋求的救濟；該案中，租約雖已續約，但租金調整追溯至原租約期滿之日，致使租戶未能因延遲通知而獲得任何利益；*Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 ，關於賠償索賠及和解意願；以及 *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 ，關於根據《王室森林資產法》收回王室森林土地及賠償事宜。每項判決均將留待核對官方報告後，方在本部門視為權威判例。

《公共工程法》改革。 當局已宣布一項改革方案，該方案將把環境法院從指定優先項目的徵用程序中剔除，並針對土地所有者提早達成協議引入獎勵性付款。該提案改變的是協商平台與談判立場，而非補償金額的計算標準。

對估價師的啟示。獎勵金不屬於市場價值的範疇，應與市場價值分開申報。若估價師的估價結果被用作具獎勵性質的和解協議之依據，該估價師應明確說明：該獎勵金並非市場價值的組成部分，亦不構成對任何其他物業之市場價值的證明。

已確認但未經核實：太陽能發電設施所佔用土地的法定性質。 2026 年 6 月法律報導記載，昆士蘭州上訴法院駁回了一項針對被描述為該國——即澳洲——最大太陽能發電場之法定估值的挑戰，並指出《昆士蘭州土地評估法》（*Land Valuation Act 2010* (Qld)）應予修訂，以釐清「都市用途」的定義。此問題至關重要，因為「都市」或「非都市」的歸類將決定《昆士蘭州土地估價法》（*Land Valuation Act 2010*）所規定的法定估值基礎——都市土地採「地價」（），非都市土地則採「未改良價值」（）非都市土地則採用「未改良價值」——而這兩者之間的差異可能相當顯著：未改良價值會剔除所有改良項目，包括土地開發；而地價則包含看不見的基地工程，因此地價通常較高。

本部門迄今未能核實該項裁決。澳大拉西亞法律資訊研究所拒絕提供自動化存取服務；昆士蘭判決服務則要求使用本部門未運作的腳本式客戶端；而法律媒體的相關報導則需訂閱方能查閱。因此，該案名稱、引用方式及日期仍未獲確認，本案在此僅作為已標識的問題記錄，而非權威判例。此事項將列為下一期文章的最高優先事項，而最直接的途徑是手動查閱上訴法院自行公布的判決書。

為何即使未經核實，仍值得記錄。一個相關問題 — 土地的法定性質應依據其規劃指定用途，還是

其實際用途 — 在 *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* 一案中出現（），本期《南亞》專欄已對此進行報導。

資料來源 — 《1981 年公共工程法》第 62 條（*Assessment of compensation*）及第 65 條（無一般需求之土地），官方彙編文本（第 62 條於初審階段以英文詮釋；付印時無法取得）：`https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html` ；土地估價審裁處裁決：`https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/` 。關於根據該法作出的裁決，*Edwards v Minister for Land Information*（2024 年 11 月 29 日）裁定就徵用土地及對剩餘土地造成的損害（在美國稱為「分離損害」或「剩餘地塊損害」）給予總計 $ 296,960 紐西蘭元的補償。

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.

對每項可比交易給予同等權重並不構成法律錯誤：*Valuer General v Esperia Court*。 [2026] NSWCA 30，2026 年 3 月 17 日。上訴法院駁回了總估價師針對八項斯特拉斯菲爾德土地價值重新裁定所提出的上訴（[2025] NSWLEC 104）：對所有經調整的可比成交案例給予同等權重，並採用介於經調整數值中位數與平均數之間的比率，屬於估值判斷問題，而非法律問題。重新裁定的價值範圍為 $ 1,460,580 至 $ 15,934,000。

最高最佳用途即為現有用途：*Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*。 [2026] NSWLEC 32，2026 年 3 月 27 日。土地價值 $52,000,000，2023 年 7 月 1 日，基於該地塊的最高及最佳用途即為其現有用途——鋁冶煉廠；納稅人主張該地塊作為工業開發用地價值為 $32,830,000 的論點未獲採納。若一處專項用途不動產的最佳用途即為其現行用途，則其估值應以此為準，而假設性替代用途所產生的較低估值，並不能取代此估值。

昆士蘭州——估價師作為代理人的角色，以及對方報告中的錯誤。 在 *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 一案（後經 [2026] QLAC 4 案維持原判）中，上訴人的估價師曾以代理人及辯護人的身分行事，並違反了專家證據規則；其證詞未獲採信，上訴因此被駁回。在 *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 一案中，納稅人透過證明總估價師的估價師錯誤地排除了一宗可比交易，從而履行了針對已開出的 $1,350,000 的舉證責任；其自身委任的估價師在另一宗成交案例中亦有謬誤，總估價師的反上訴遂被駁回。而在 *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 一案中，黃金海岸的兩處地價均遭下調——80 Marine Parade 下調至 $52,820,000（原核定值 $54,500,000），以及 66 Marine Parade 下調至 $47,040,500（原核定值 $47,500,000）— 總估價師轄下的估價師曾主張的金額高於已公布的數字，$55,500,000 及 $49,500,000。

簡要註記。 *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810：$ 每平方公尺總樓面面積以 1,805 為佳，已核發的 $ 63,843,435 未顯示過高。*Boensch* [2025] NSWLEC 1458，經 [2026] NSWLEC 12 確認：$ 每平方公尺 2.100^2 ，並因洪水風險折讓百分之五；可比物件的選取與調整屬事實判斷，而非法律規定。*Jensen* [2025] QCA 102：未改良價值為 $ 600,000 與已核發的 $ 640,000 相抵。*Walker Road* [2025] QLC 19：適用農業優惠後，價值下調至 $ 1,200,000。

對估價師的啟示。其中有兩點是關於估價師本身而非估值本身，而這些正是必須牢記的。*Cost* 一案駁回了一位估價師的證詞，因其曾以客戶代理人及辯護人的身份行事，故其證詞未獲採納。*Calardu* 一案則表明，業主無需證明確切數值即可贏得第一階段：只要證明是基於錯誤——本案中是錯誤地遺漏了可比物件——便已足夠，即使業主聘請的估價師在其他方面亦有疏失。

Source — 埃斯佩里亞苑（Esperia Court）：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19` 及 `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda`；托馬戈（Tomago）：

https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca；科斯特（Cost）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2 及 https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4；卡拉杜（Calardu）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5；海洋廣場（Ocean Plaza）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17；卡林布拉（Karimbla）：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89；博恩施（Boensch）：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9；詹森（Jensen）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102；沃克路（Walker Road）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19。以上均為官方文本。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

估價師的保險公司撤出：*Aquamore Finance v Castles Valuers*。 [2026] NSWSC 248，2026 年 3 月 20 日。某貸款人持有一項針對估價師的同意判決，金額為 $ 400,000，理由是其就「視同完工」估值——$ 480 萬的假設性分割地塊價值，扣除 $ 60 萬的費用，並以 $ 420 萬的「現狀」估值形式呈現。估值師的專業責任保險承保人被裁定有權援引保單免責條款，無須承擔賠償責任，而貸款人的動議亦遭駁回。估值師須承擔責任；保單不予理賠；貸款人雖取得判決，但保單不會提供理賠資金。

簡要註記。 *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920：針對抵押權人拍賣一案（$ 2.65 million，估值為 $ 3.625 million）所提出的禁制令申請遭駁回，因為即使以 $ 500,000 至 $ 600,000 也無法彌補再融資的資金缺口。

Source — Aquamore：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f；Hungry Joe：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4。官方文本。

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.

兩項裁決，均關乎角色而非數量。 *Aquamore v Castles Valuers* 一案（已於上文「貸款」部分載述），是本期間唯一一項關於估值疏忽的裁決——將「假設完工」的數字以「現狀」形式呈現——其教訓在於，報告中載明的估值依據即為本案的全部依據。此外，在「稅務」類別下的 *Cost v Valuer-General* 一案，裁定一名估值師既擔任客戶的代理人與辯護人，隨後又以專家身分為其作證：其證詞不具證明力，上訴亦遭駁回。在可查閱的資料庫中，未發現其他 2025–26 年度關於估價師責任的判決；聯邦法院以及維多利亞州和紐西蘭的資料庫則無法查閱。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

核實說明。澳洲聯邦巡迴及家事法院雖透過資料庫發布其判決，但本部門進行核實時無法存取該等資料庫；且沒有任何州級法院對離婚的財務後果具有管轄權。因此，本處未收錄澳洲家事法判決，係因無法取得相關資料所致，而非對該判例法之認定。

Estate, Trust, and Probate

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

遺囑執行人被命令進行真實估價：*Wagner v Wagner*。 [2026] QSC 139，2026 年 6 月 18 日。關於家庭贍養請求，遺囑執行人未履行其向法院提交土地及股權充分估值的義務，並被命令就昆士蘭州兩處物業（包括任何採礦租約）取得完整的正式估值。遺囑執行人自行估算的數額不構成價值證明，法院亦不會據此裁定遺留款項是否充足。

簡要註記。 *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149：估價師對 $ 657,000 的終身使用權所作的估價，不能降低遺產轉讓的應課稅價值，因為根據其真實解釋，該遺囑並未創設任何終身使用權。該估價雖屬有效；但其所估價的權益並不存在。

Source — 瓦格納：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139`；摩根：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5`。官方文本。

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.

土地以遠低於其價值的價格轉出：*Re Gerringong Storage*。 [2025] NSWSC 302，2025 年 4 月 2 日。該土地以 $877,500 的價格從公司轉讓出去，而其估值範圍為 $2,200,000 至 $4,500,000；競爭性 $\$/\mathrm{m}^2$ 證據根據面積對地區銷售價格進行了折算。隨後以「公正與公平」為由進行清盤，並獲得金錢救濟。轉讓價格與最低估值之間的差距即構成壓迫。

在遭受壓迫後不適用少數股東折價，且日期即為裁決日期：*Re Lanmar (No 2)*。 [2026] NSWSC 800，2026 年 7 月 10 日。以已知價值進行全數收購被證實不可行，因為估值證據未能確立股份價值，遂委任接管人負責出售；法院重申，在受壓迫情形下，少數股東折價一般並不適宜，且估值日期通常為裁決日期。

簡要註記。 *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52：一間由雙方各持 50% 股權的合資企業，持有 $ 所約定價值 4,740,000 的開發用地，該贖回價格係參照原告的公開要約，並在此金額基礎上加計 18.67 百分點的溢價而定。*Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064：股東協議中一項規定須再折讓百分之十的條款，因構成罰則而被裁定無效；專家一致認為，就少數股權而言，控制權缺失折讓及流通性折讓在其他情況下是適當的——該案涉及的是營運中的企業，而非房地產，但罰則條款適用於任何贖回公式。

對估價師的啟示。澳洲與英格蘭的見解已趨於一致：經歷壓迫後，不應適用少數群體折扣，且應以裁定日當日的價值為準。*Azzurri* 一案提出了一項英格蘭判例中未曾提及的觀點——即合約中的折扣條款可能因被視為罰則而遭撤銷，因此當事人自行擬定的計算公式亦無法免於法院的審查。

Source — 格林貢：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609`；蘭馬：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b`；蘭洛克：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92`；阿祖里：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891`。官方文本。

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.

缺乏證據的污名化毫無意義：*Owners SP 16460 v Hunter Water*。 [2025] NSWSC 1029，2025 年 9 月 10 日，經 [2026] NSWCA 184 維持原判。一條爆裂的主水管導致聯排別墅開發區淹水；$1,161,841.92 被裁定為物損賠償。關於因淹水造成的「污名」而每戶聯排別墅索賠 $20,000 之價值減損主張，被直接駁回——無證據將保險費率上漲與淹水事件聯繫起來，且「該污名主張中已無任何依據可作為損害賠償之基礎」。上訴法院並未被要求推翻該裁決。

對估價師的啟示。請參閱歐洲篇中關於德國度假屋的案例，該案中，因缺乏可供依據的事實，法院駁回了在專業修繕後認定房產存在污名化的請求。兩個法院、兩個大陸、同一項原則：殘值減損是關於買方行為的事實認定，而每單位的整數金額並非事實認定。

簡要記載。 *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27：飯店外牆上的可燃外牆板被更換；拆除及更換的損害賠償金按各專案比例分攤，其中一項損害項目經評估為 $ 285,662，並按百分之七十五的比例獲得賠償。未能查得該時期任何關於「按彌償價值進行復原」、「保險額不足」或「紐西蘭地震及防風雨保障計劃」的判決；且無法存取紐西蘭的資料庫。

Source — 亨特水務局：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08` 以及 `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc`；《星報》：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a`。官方文本。

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — 賣方代理人的欺詐行為。** 一棟位於單位業權 開發案（單位業權為紐西蘭的共管公寓形式：單位擁有個別業權，且設有共用部分）中的兩層聯排別墅，該開發案於 2002 年竣工，外牆採用直接固定於木質骨架上的整體式建材，且二樓露台被確認為滲水來源；該物業的防水記錄可追溯至 2014 年，並於 2015 年進行過修繕工程。在買方為期三個工作日的盡職調查期間，賣方家屬（以賣方代理人身分行事）僅披露 2014 年的目視檢查報告，並隱瞞了由先前一位潛在買家取得的 2020 年 6 月建築檢查報告。柯林斯、曼德與貝克羅夫特法官裁定代理人個人構成欺詐，並命令他們與賣方共同支付 $ 495,190 紐西蘭元的修復費用，NZ 495,190 作為補救費用、NZ$ 26,580.45 作為連帶損失，以及 NZ$ 30,000 作為一般損害賠償（合議庭組成及確切金額係根據次級報導，未經判決書核實）。

對估價師的啟示。損害賠償的計算基準 是關鍵所在。賠償金額是基於修復成本，而非已付價格與該物業在真實狀態下價值之間的差額，而這兩者並非同一數值。當估價師受託處理未盡揭露義務之索賠案時，該索賠所依據的計算基準將決定索賠內容為何，而此區別應在委託指示中明確釐清，而非預設。該判決亦確認，即使披露義務在於業主，但處於賣方地位之人仍須承擔個人責任——這提醒我們，交易中的專業風險並不限於那些承擔正式義務的人。

涵蓋範圍與完成狀況

本期基線報告尚未完成。以下內容已確定將納入下一期報告，且本次未予探討：維多利亞州及西澳州的強制徵收裁決；新南威爾斯州及昆士蘭州以外之澳洲各州所進行的評稅及土地稅估值上訴；2026 年紐西蘭土地 2026 年裁決，此需直接檢索司法部裁決資料庫；以及兩大司法管轄區在估值證據中對受污染土地與自然災害資訊披露的處理方式，此議題發展迅速，預計將值得另行探討。

貸款鑑價：比較附錄

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/vvg7ed61

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

範圍與資料來源

本附錄採主題式編排，而之前的各篇則以地區為單位。那些摘要報告是針對各司法管轄區內的個別裁決，並依進行估值的目的分別彙整；本附錄則彙整了跨司法管轄區的單一目的，重點在於進行比較，且無需重複闡述任何單一案件的事實。其主題是為貸款人所製作的估價報告，以及該報告—— 與製作該報告的估價師——在法庭上的處置情形。貸款估價與徵收在法律上屬於不同的問題。問題不在於自願買家會向國家支付多少價款，而在於一份特定目的的意見——通常為市場價值，有時為強制出售價值 —— 是否以一名合理稱職的估價師所應具備的專業技能、獨立性及數據編製而成，以及貸款方或後續投資者是否有權依賴該報告。

已公布的 2025–26 年資料分為四個部分，附件亦據此編排：英國關於估價師過失的法律，其中現行判斷標準已在上訴中獲得重申；美國，其爭論焦點在於估價師是否應與貸款業務保持獨立，以及偏頗與高估索賠的訴訟資格；東非，爭論焦點在於市場價值與拍賣現場的強制出售價值之爭；以及制度層面——銀行要求的正式報告——在奈及利亞與拉丁美洲。各案例的目的不盡相同，可能的訴訟當事人也各異：在貸款發放階段，借款人會抱怨估值過低；而在後續投資階段，投資者則會指責估值過高；在資產變現階段，抵押人則會質疑強制出售價格、其過時性，或該價格的缺失。

有個結構性要點值得在開頭便加以說明，因為此議題會反覆出現。貸款方的估價並非買方的勘查報告。根據英國法律，普通自住屋主仍被視為有權依賴抵押貸款估價報告（*Smith v Eric S Bush*）；而買房出租的投資者則通常無此權利（*Scullion v Bank of Scotland*）。無論誰將《美國專業房產估價準則》（USPAP）中關於「預期用途」的表述 與普通法上的義務進行比較，其實都是在比較兩套旨在解答同一問題的規範：這項標準究竟是為誰而設？

來源。 以下所載之每項裁決，凡標示為「已裁定」者，均係以英文閱讀或摘自已標明出處之報告；凡標示為「據稱」之文件僅屬指控，別無其他，並已據此標示。監管及機構文件——房利美銷售指南、SHF 指數、巴拿馬的《第 468 號法律》——均非判決，且於使用處已明確標示此點。

英格蘭——先看對陣表，再看賽制

***Bratt v Jones* — 現行重述版本。** 上訴法院於 2025 年 5 月 2 日作出的裁決 [2025] EWCA Civ 562，是近期各處針對普通法法院如何判定估值是否構成疏忽所作出的最清晰闡述。該估值對象為一處位於牛津郡、已獲准興建 82 棟住宅的土地，其目的在於確定選擇權價格而非貸款金額，但該判決所適用的標準，乃是規範貸款人針對其估價師提出索賠的一般標準。瓊斯（Jones）的估值為 £407.5 萬；布拉特（Bratt）主張約 £800 萬；審判法官認定「正確」價值約為 £475 萬，針對此

類獨特地塊設定了 15% 的估值區間，並認定瓊斯（Jones）的估值僅以微幅之差落在該區間內。上訴遭駁回，法院認定須受 *Merivale Moore* 之約束：

- 首先，該數字是否超出合理範圍 是否為正確數值——這是一個事實問題，通常有 10 percent 的容差範圍，而針對一次性交易或開發用地，容差範圍可達 15 百分比；且
- 僅當該數字超出合理範圍時，才可認定估價師的估價方法失當 *Bolam* —— 這種方法是任何具備合理專業能力的估價師都不會採用的。

舉證責任始終由主張人承擔；該區間範圍是責任成立的先決條件，而非舉證責任的倒轉。法院——在一份聯合判決中——於附帶意見中對以下邏輯提出質疑：若因數字僥倖落在區間內，便讓疏忽的作法得以逃脫責任；並指出該爭點僅能由最高法院解決：此為記錄在案的疑慮，而非正式裁決。

損害賠償可能包含哪些項目。 一旦確立過失成立，賠償金額仍受以下原則限制：*SAAMCO*：僅限於因資訊錯誤所導致的損失，而非貸款後整個市場的下跌。此外，*Scullion* 仍對起訴資格設有限制：依賴貸款機構報告的「買房出租」投資者，通常不被視為享有受保護的義務。

對估價師的啟示。兩階段測試是估價師的防護盾，應以此視之。第一個問題是算術問題，而非專業問題：只要估算數值與法院日後認定正確的數值相差在百分之十至十五之內，即可終結該項索賠。唯有當評估結果超出該區間時，其方法才會受到審查——這正是為何在最偏離常規的評估任務中，工作底稿至關重要，因為在這些情況下，區間最寬，但評估方法卻最為孤立。

來源 — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562（官方版本，以英文閱讀）：https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html；判決書 PDF：https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf；評論：https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/；https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations；關於損害賠償，*SAAMCO* 及 *Scullion*：https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/。

美國——獨立，又有誰能對這個數字

提出抱怨呢？

機構規則手冊。 《房利美銷售指南》，B4-1.3-12（《估價品質至關重要》，2025 年 9 月 3 日修訂版），雖非最終裁決，卻是多數美國貸款發放爭議所依據的文本。貸款機構不得為達到貸款金額而刻意尋求特定估值；估值的重新審議應交由原評估師處理，僅在相關疑慮無法解決時，方可進行替代評估；價格快速上漲時需加強盡職調查；《評估師獨立性要求》及《統一《統一估價資料集》（3.6）均適用。完全未經估價即核發的貸款 ——無論是基於自動化計算結果或豁免——均不屬本附件及本期刊之範疇：其產出並非估價報告。關於「該估價是否構成疏忽」的問題，僅適用於仍被認為需要人工專業意見的貸款。

低估 — *Cheroutes.* 在 *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group*（科羅拉多州地方法院，案號 24-cv-02915）一案中，一名非裔屋主的丹佛雙拼屋於 2020 年 5 月被評估為 $860,000 美元，而在 2021 年市場上漲期間進行再融資時，該房產的估價則降至 US$640,000，而據稱 — 據指控 — 所採用的可比物件大多來自超出估價管理合約所規定的一英里半徑範圍之外、少數族裔比例較高的地區。於 2025 年 9 月 12 日，法院駁回了駁回針對 Rocket 之訴求的動議。此屬訴狀裁定：相關指控尚未經證實，此處僅作為指控陳述。在相反的法理方向上，美國住房與城市發展部（HUD）的《抵押權人通函》2025-08（2025 年 3 月 19

日）撤銷了聯邦住房管理局（FHA）2021 年及 2024 年的反歧視估價函；而在法庭上遭駁回的歧視指控，其失敗原因在於方法與意圖—— 法院拒絕從人口普查殘差推斷歧視，亦禁止社會學專家就估價方法發表意見。

高估 — *StanCorp*。 在 *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield*（馬里蘭州地方法院，2026 年 1 月 23 日提起）一案中，一名抵押貸款投資者針對 25 筆多戶住宅及商業貸款主張「貸方責任理論」：未經核實即採納借款人的租金明細表、將一間單間公寓大樓申報為一至三臥室單位，翻新數據與照片相矛盾，以及從同一借款人的投資組合中提取的可比案例——這些被歸類為疏忽、在查核與驗證方面違反《美國專業評估準則》（USPAP），以及異常假設、不實陳述與合約瑕疵。已提交，但未獲證實：每一個字都是指控。

獨立性作為一項經協商達成的服務——以及該理論的局限。 *Alig v Rocket Mortgage, LLC*（第四巡迴上訴法院，案號 22-2289，2025 年 1 月 23 日）一案涉及維吉尼亞州維吉尼亞州的一宗集體訴訟案，涉及 2,769 筆再融資交易，其中估價申請表將借款人自行估算的價值轉交給估價師；一審法院曾裁定該集體訴訟群體獲賠逾 $1,060 萬美元。該主張並非基於《美國專業評估準則》（USPAP）的方法，而是基於承諾本身：即借款人已付費但未獲得的 獨立評估服務。經最高法院發回重審後，第四巡迴上訴法院以多數意見駁回了集體訴訟成員的該項主張。依據 *TransUnion* 一案，該院裁定集體訴訟成員未能證明因其估價資料被轉交而遭受具體損害，並撤銷了集體訴訟認證及其損害賠償裁決。代表原告的個別訴求維持法院先前裁決，且本案已發回重審。

超出抵押範圍的依賴。 在 *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* 一案中（麻州地方法院，24-12767，2025 年 7 月 31 日）某公司買方獲准就過失向標的公司的估價師提起訴訟；合約索賠因缺乏契約關係而駁回；且 儘管報告中載有「預定用途免責聲明」，法院仍裁定其「信賴」是否可預見屬事實認定問題。

對估價師的啟示。美國的相關資料顯示，重點在於委託關係，而非算術計算。關於「預期用途」與「預期使用者」的段落並非制式條款—— *Aquidneck* 一案顯示，免責聲明在審判中被視為事實問題而得以維持，而非直接駁回索賠。*Alig* 標示了另一條途徑的極限：「獨立」或許是協議中的術語，但若集體訴訟當事人無法證明其自身評估受到影響，則無可訴之損害。評估於 2026 年 8 月 31 日發布的備忘錄，提供了關於同一要點的內部見解：垂直整合本身並不構成獨立性違規；但透過生產人員解決估值爭議則屬違規。而其配套發現——即在房利美（Fannie Mae）自身 2023–24 年度審查中中，受讓步影響的 58 % 可比物件並未進行任何調整，而「一美元對一美元」的扣除方式亦屬錯誤—— 這提醒我們，該行業面臨的風險並不限於那些引人注目的事實。

資料來源 — 房利美（Fannie Mae）銷售指南 B4-1.3-12 （官方文件，請閱讀英文版）：https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters；*Cheroutes*，2025 年 9 月 12 日之指令（官方）：https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline，以及申報：https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/；HUD ML 2025-08 背景：https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf；*StanCorp* 報導：https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271；*Alig v Rocket Mortgage*，第四巡迴上訴法院 案號 22-2289，2025 年 1 月 23 日意見書（官方文件，請以英文閱讀）：https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf；*Aquidneck* 報導：https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/；評估學會關於垂直整合與 AIR 的論述：https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence；未成立的偏見指控：https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims。

肯亞——市場價值與強制出售價值的對比，在拍賣會現場

這可說是非洲版「貸款與鑑價之爭」，而高等法院在十四個月內審理了三宗具有參考價值的案件。銀行會在設定抵押權前及拍賣前分別委託製作報告；借款人則會對強制出售價值、報告過時，或缺乏報告提出異議。

未進行估價，亦無強制出售價值。 在 *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 2025 年 5 月 16 日)，銀行方的證人承認在嘗試拍賣前並未取得任何估值，亦未發布公告；法院無法根據證據認定強制拍賣價值，該訴訟遂遭駁回。法定的出售權力是以當前估值為依據，若無此估值，則無權力可行使。

以當時的強制出售價格出售。 在 *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 2026 年 4 月 30 日) 一案中，2015 年 4 月的發起估值將該認沽權證的市場價值定為約 3,000 萬肯亞先令；該銀行其後於 2016 年 10 月及 2017 年 11 月的報告中，則將市場價值分別定為 2,000 萬及 1,650 萬肯亞先令，強制出售價值則分別定為 1,500 萬及 1,545 萬肯亞先令；拍賣成交價與 2017 年 11 月的強制出售估值完全一致。法院將此與同期專業估價相符的巧合視為對該售價的初步佐證，而借款人自身於 2018 年 1 月所提交的 3,400 萬肯亞先令報告，並未推翻此結論。

第二意見並非禁制令。 在 2026 年 6 月報導的 Njuca 案件中——一筆約 13.7 億肯亞先令的貸款，銀行將擔保品估值定為約 10 億肯亞先令，以抵銷約 20 億肯亞先令的債務設定近 10 億肯亞先令的擔保，而借款人則將投資組合估值定為超過 50 億肯亞先令—— 實務準則明確指出：若存在相互競爭的估值報告，且無欺詐或串通行為，則不會阻止拍賣進行。此外，*Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060，2026 年 6 月 26 日）一案顯示了抵押權人的實務操作方式——在發出第 90 條及第 96 條通知後，且緊接在贖回通知與公告發布之前，取得一份新的估值報告。

對估價師的啟示。肯亞的變現實務為「強制出售價值」界定了職能。該價值必須存在；必須與其所支撐的銷售交易同時發生；且當拍賣槌敲下並確定該專業估值時，借款人須承擔以超越單純「異議意見」的證據來推翻該估值的舉證責任。受委託進行變現估值的估價師並非在解決當事人之間關於價值的分歧——法院亦不會如此——而是確定該筆交易將以此為基準進行驗證的數額。

資料來源 — 肯亞法律官方彙編(英文版)：*Wahome*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16`；*Nakuru Machinery*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf`；*Mutai*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26`；Njuca 報導：`https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`。

奈及利亞——抵押權人的義務，以及經核可的報告

***Ohahuna v Onyemere* — 可信的估值，抑或惡意** 在 HOW/97/2007 號案件中（2025 年 6 月 24 日作出裁決），高等法院（Njaka J）援引 *Cuckmere Brick*一案重申，抵押權人行使出售權時，必須依據可信的估值尋求公平價格，且估值報告之間的差異——或任何脫離估值方法的出售行為——均構成惡意的證據。辯方估價師自身的評估結果亦有記錄：截至 2006 年 6 月 28 日，公開市場價值為 1,230 萬奈拉，而抵押或強制出售的估值則為 800 萬奈拉。

該報告作為法定依據。 奈及利亞貸款機構及聯邦抵押銀行不會依據自動化模型或房源資料抓取結果提供貸款；它們要求須提供由 NIESV 持牌估價師出具的報告，且 2026 的消費者指引措辭異常直白，明確指出線上估價絕不能作為抵押貸款、國家住房基金、同意書、遺囑認證或法院程序之替代依據。2026 年第二季，一份正式的拉哥斯住宅估值報告費用約為 150,000 至 500,000 奈拉。

法拍資訊本身雖易於查得，但通常對估價並無任何說明——例如 *Citygate v Eze*（伊凱賈，2026 年 5 月 14 日），該案針對一筆約 1.5 億奈拉的合法抵押貸款核准法拍，便是常見卻未受關注的例子。

對估價師的啟示。《*Ohahuna*》將估價從證據轉化為行為：一份可信的報告是抵押權人展現善意的證明，而缺乏此報告——或銷售價格未經報告說明——則是抵押人證明相反事實的方式。肯亞與奈及利亞的判例雖在詳盡程度上有別，實則屬同一法理，兩者皆使清算估價師的檔案自撰寫之日起即成為訴訟文件。

來源 — *Ohahuna v Onyemere*, 判決書（英文版）：https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/；NIESV 實務指引：https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria；*Citygate v Eze* 相關報導：https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/。

拉丁美洲——制度層面，以及缺失的判例法

墨西哥——銀行所採用的數據集。 聯邦抵押貸款公司（Sociedad Hipotecaria Federal）發布的是貸款估價指數，而非法院意見：以 2025 年為例，平均房貸 *avalúo* 為約 1,863,965 墨西哥披索，中位數為 1,209,189 墨西哥披索，較去年同期增長 8.7%，估價次數較 2024 年減少 1.1%，且現有存量佔佔總數的 63.1 %。這是系統實際記錄的數據——一項不附帶「疏忽原則」的機構級貸款價值普查。

巴拿馬——擔保 (aval) ú 在改革後依然有效。 2025 年 4 月 24 日頒布的第 468 號法律（Ley 468），其主要改革條款自 2026 年 1 月起生效，取代了 1985 年的優惠利率住房貸款制度。銀行在核准前仍須進行正式的 *avalúo* 及 Registro Público 查詢；該法令所補貼的是利率，而非房產價值。

核實備註。在公開索引中，未發現任何 2025–26 號墨西哥或巴拿馬最高法院的判決意見以「*avalúo hipotecario*」的過失為關鍵依據，且文中亦未引用任何此類判決。更廣泛而言，英屬維京群島、巴貝多、科威特、剛果民主共和國、亞美尼亞及安哥拉的情況亦然：目前在這些司法體系中，幾乎找不到任何由銀行起訴其估價師所作出的免費且具理由的一審判決。本附件如實報告此一缺失，而非加以掩飾。

資料來源 — SHF 指數公報 2025-T4 （官方文件，請閱讀西班牙文版本）：https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf；第 468 號法律指引（英文）：https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026。

這份附件與徵收測量圖的對照情況

徵收分期付款案探討國家是否支付了實際價值 — Türkiye 第 46 條的司法判例、肯亞仲裁庭的裁決、安哥拉地表權補償案。貸款案件提出了五個不同的問題，而附件所列司法管轄區的答覆均以顯而易見的共通方式予以回應：

- **預期用途與預期使用者** — *Aquidneck*, *Scullion*：該報告所指明的受眾是經由訴訟程序確定的，而非假設的。
- **與貸款業務的獨立性** — 《估價師獨立性要求》，*Cheroutes*，*Alig*，以及關於垂直整合的註解。
- **先確定範圍，再確定方法** — *Bratt*：該數字在論證之前已接受檢驗。

- **市場原則對抗強制出售、當代性、善意** — 肯亞《土地法》的實務與奈及利亞 *Cuckmere* 的判例。
- **誰可據此主張** — 原始放貸人；後續投資者（*StanCorp*，如所指控）；公司的買方（*Aquidneck*）；並非每位後續所有權人。

價值的定義會因目的而異，而這正是與本議題其餘部分最深層的關聯：徵收估價調查旨在探討當國家必須支付補償時，「真實價值」的涵義為何；而本附件則探討當貸款人已支付款項，且法院被要求裁定應由誰承擔估價錯誤所產生的後果時，「市場價值」的涵義為何。

涵蓋範圍與完成狀況

- **英格蘭。** *Bratt v Jones* 全文已載明；*SAAMCO* 及 *Scullion* 所載之論點，係基於現行實務界對既定權威之陳述。
- **美國。** *Cheroutes* 及 *StanCorp* 分別為訴狀裁定與起訴狀；兩者均未認定任何事實，且均被視為指控。*Aquidneck* 一案的裁決載於專業判例彙編；第四巡迴上訴法院在 *Alig* 一案中的意見書，該意見書因當事人資格不足而撤銷了集體訴訟認證及損害賠償裁決，係從法院公布的文本中查閱。
- **肯亞。**這三項高等法院判決均載於官方判例彙編。Njuca 案的依據來自商業報告。
- **奈及利亞。** *Ohahuna* 案的依據來自法官本人已公布的裁決；費用範圍與執照核發實務則依據消費者指引。
- **其他地區。**本部門曾搜尋但未在英屬維爾京群島、巴貝多、科威特、剛果民主共和國、亞美尼亞及安哥拉，找到具理由的貸款評估判決。下一期的優先探討議題：*Alig* 一案的發回重審；任何源自政府贊助企業（GSE）價值重新審議機制所引發的州級估價委員會紀律處分；以及首宗肯亞案件——該案將審查估價師自身的法律責任，而非銀行對估價報告的依賴。

規程

協定管理

VE-P1　v0.2.0　(2026)

徵求意見草案 — 不得用於符合性聲明

根據 VE-D1 v0.4.0 起草。請向編輯提交意見。

DOI：10.67330/k1e2bp86

1. 適用範圍

1.1 本協議的涵蓋範圍。由 *The Valuation Engineer* 發布的協議之生命週期：包括提案、審查、公開徵求意見、發布、維護、修訂及撤回等各階段，以及各階段所留下的紀錄。其對象為協議；其產出為已發布的版本，連同達成該版本的過程紀錄。

1.2 本協議未涵蓋之事項。本協議不規範協議的撰寫方式——命名、版本編號、適用範圍、形式、要求用語及符合性聲明均屬 VE-D1 的範疇。本協議亦不規範《期刊》對文章的編輯流程，因該流程並非協議。本協議亦不判定任何協議在技術上是否正確：即使嚴格遵循本程序，仍可能產生不完善的協議，本協議會明確指出此點，而非暗示相反的情況。

1.3 本文件並不取代法律規定。本文件中的任何內容均不對任何估價師（評估師）構成義務，且任何主管機關採納任何協議，均屬該主管機關的行為。

1.4 哪些判斷不在此列。一則評論是否具實質性、一項變更是否改變了要求，以及一項協議是否已準備好發布，這些判斷應由編輯決定，並在此明確列出，以免被誤認為是機械性的結果。該協議的要求是每項決定皆須 連同理由一併記錄，而非要求以任何特定方式做出決定。

1.5 術語的定義參照本期刊辭典。協議意指執行特定任務的具體指示—— 通常為評值任務；本協議規範本期刊自身的任務。協議並非標準：標準歸屬於發布該標準的專業機構。編輯指負責該協議系列的人士。提案者指提出協議或對協議提出修改建議的人士。

2. 提案

R-1 應 在工作開始前，將新協議或協議變更的提案記錄在案，並說明：該提案所針對的任務、現有協議及外部標準為何未能涵蓋該任務、其預定範圍，以及其提案單位。

R-2 應一項可能重複或縮小現有通訊協定適用範圍的提案，請說明涉及哪個通訊協定，以及為何有意造成此重疊。

R-3 應 提案應在提出時（而非起草時），明確指明其將規範性援引的任何外部標準及其版本。

3. 起草

R-4 應 草案應載明其起草時所依據的 VE-D1 版本。

R-5 應 草案應編號為 `v0.x.y`，並於其第一頁註明「不得在符合性聲明中引用」。

R-6 應 草案應在其正文旁一併公布其機器可讀的需求集及其符合性測試套件，不論其處於何種狀態。若某份草案尚未具備需求集，則該文件應視為提案，而非草案。

4. 閱讀

R-7 應 草案應於首次發布前，提交給指定之審閱者名單進行審閱，審閱期不得少於三十天，且該名單及審閱期應與草案一併公布。

R-8 應 《期刊》應在每份草案中聲明，其並未實施公眾意見徵詢程序；且若某項協議的議題涉及未列入名單的當事方，該草案應指明本應徵詢的對象。此程序上的限制應予以揭露，而非隱瞞。

R-9 應 將收到的每則審稿人意見予以記錄，並註明其作者（除非作者另有要求），並將其歸類為「接受」、「經修改後接受」或「拒絕」——每種歸類均須說明理由。

R-10 應 該評論記錄應隨已發布的版本一併發布，並在該版本存續期間持續公開。

R-11 應 將一則標示某項需求為「無法驗證」—— 即「任何測試套件皆無法驗證，且無任何產出物能證明」——的註解視為實質性內容，因為此類需求會使符合性回歸至聲明。

5. 發布

R-12 應 根據 VE-D1 §1.3，應為該發行版指派一個版本號，並記錄該變更的分類（MAJOR、MINOR 或 PATCH）及其原因。

R-13 應 每個發行版本應說明其取代了哪些版本，而被取代的版本則應進行修訂，以說明哪些版本取代了它。發行版本中的其他內容絕不應被修改。

R-14 應 「應」當符合性測試套件未能通過該協定自身的要求集時，或規範文本中的「應」未在要求集中有對應條目，或某條目未標示「應」時，不得發布。

R-15 應 被取代的版本是否應繼續發布，因為根據該版本所提出的聲稱仍可進行評估。

6. 維護

R-16 應 每項生效中的議定書均應載明審查週期，且該週期不得超過五年。

R-17 應 審查應以新版本、以 PATCH 形式發布的記錄在案的重新確認，或撤回作為結尾。若審查以沉默告終，則視為本協議的失敗，並應報告此未回應狀況。

R-18 應 規範性外部標準的變更應於《期刊》知悉該變更後九十日內予以記錄，並一併載明該協議是否進行調整，以及調整後的分類為何。該協議不會在未經說明的情況下自動跟隨參考標準進行調整。

R-19 應 即將被移除的需求，應在移除該需求的版本之前的一個版本中標記為「已棄用」，以免現有的聲稱在未經通知的情況下變得無法評估。

7. 退費

R-20 應 撤銷時須說明理由及其生效日期，並說明依據已被撤銷之版本提出之申索是否仍可予以評估。

R-21 應 已撤回的協定編號應予廢止，且不得再次使用。

8. 唱片

R-22 應 隨每個發布版本一併公布以下內容：提案、意見紀錄及其處理結果、變更分類及其理由、需求集、符合性測試套件，以及該套件針對該協定自身需求所產生的測試結果。

R-23 應 本協議所留待裁決之事項（§1.4）應於作出決定時連同其理由一併記錄在案，不得事後追溯認定。

9. 符合性

符合 VE-P1 規範是本期刊流程的特性，而非任何評估者工作的特性。此協議的測試套件會依據已發布的版本紀錄，並依照各項要求，回報「通過」、「未通過」或「不適用（並說明理由）」。

該期刊針對其發布的每項協定，都會發布一份專屬的符合性報告。若某項協定流程一方面要求他人提供證據，卻自己不提供任何證據，這恰恰是本框架旨在拒絕的論點。

在此草稿中開啟

- 關於 R-7 中「三十天」的規定，僅是單方面聲明，並未經論證，正如先前「六十天」的規定一樣。在確定此規定之前，應先檢視 ANSI 的正當程序實務及 ASTM 的投票期限。
- **這並非公開徵求意見的程序**，而 R-8 要求每份草案均須明確說明此點。審查工作由受邀名單負責，並在《期刊》的「Discourse」論壇上進行。此乃刻意為之的權衡：當參與範圍受限時，身分資訊則公開——該名單會予以公布，正如 ASTM 公布委員會成員名單一般。匿名審查毫無價值。
- 沒有上訴途徑。提案遭駁回的贊助者，或意見未被採納的審查員，在此處均無任何記錄在案的救濟途徑。正當程序標準通常要求設有此機制，而其缺失正是本草案中最大的漏洞。
- 「共識」一詞未經明確定義。此程序由編輯自行決定，對於目前規模的期刊而言雖屬坦率，卻無法滿足經認證之標準機構的要求。若本系列期刊未來欲取得認證，此節內容必須首先修改，而其餘要求則大多可保留。

卷末資料

術語表

本期通用的專門術語 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • 2026 年秋季

本欄對本期通用的專門術語作一次性界定，使讀者在本期任何部分遇到其中任何一個術語時—無論是法域綜述、基礎概念條目、論文還是綜論—都能在此查得其含義，而不必逐段重新推求。凡術語附有通往美國用語的對照者，該對照僅為用語上的對應：它說明美國實務如何稱呼該概念，而絕不表示各法域所依據的法律規則相同。同樣，價值基礎（市場價值、valor objetivo）並非估價方法（市場比較法、成本法、收益法）；二者絕不可互換。非拉丁文字材料在本期通篇以轉寫形式給出。

致受美國實務訓練的讀者

有四組用語對照在本期反覆出現，先於此處彙列。

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. 本期通篇以 *expropriation*（大陸法系的通常用語）和 *compulsory acquisition*（大英國協的通常用語）指國家對私有財產的徵收。美國實務稱此項權力為 *eminent domain*，稱行使該權力的程序為 *condemnation*。此種對應僅及於用語：規範此類徵收的法律、程序與補償規則因法域而異。

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. 若干法域承認一種未經正式徵收程序而在實質上構成徵收的侵害—管制性徵收或事實上的徵收—其名稱如 *de facto expropriation*、瑞士德國法上的 *materielle Enteignung*，以及土耳其法上的 *kamulastirmasiz el atma*（未經徵收的占用）。美國實務稱所有權人在此情形下的請求為 *inverse condemnation*。此處的對照同樣僅為用語上的；各法域自行確定其要件與救濟。

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. 在徵收估價中，「the scheme」指徵收背後的公共工程，而 *scheme disregard* 要求估價時不計入該工程所致的價值變動。美國實務將相應用語表述為 *project-influence*（*scope-of-the-project*）規則。

Cadastral value ≈ assessed value. 地籍價值是在國家土地登記簿（地籍）中以大量估價方式依行政程序確定的價值，用於稅捐及其他官方目的。美國最接近的對應物是 *assessed value*—這是功能與用語上的對應，並非主張兩種制度以相同方式確定價值。

術語表 A–Z

條目按英文主詞條的字母順序排列；同義詞群併為一條，相關用語一併列於詞條之中。

Red Book; Blue Book; Yellow Book — 三部執業標準的習稱，各屬不同體系，彼此不可互換。*Red Book* 指 RICS Valuation — Global Standards，由英國發布，為全球 RICS 會員所適用。*Blue Book* 指 TEGoVA 的《歐洲估價標準》（EVS），適用範圍及於歐洲。*Yellow Book* 指 Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions（UASFLA），僅規範美國境內的聯邦取得。讀者若遇到未加限定的「the Book」，應先確定所指為何者，再行援引。

betterment; set-off — 在英國及大英國協強制收購法中，指公共工程所致的、所有權人保留土地的價值上升；set-off 將該上升額自補償中扣除。

cadastral value; cadastre — 在國家土地登記簿（地籍）中以大量估價方式依行政程序確定的價值，用於稅捐及其他官方目的；美國最接近的對應物是 assessed value。

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) — 佛曆（減 543 得西元年）；伊斯蘭太陰曆希吉來曆（1437 年約當 2016 年，且逐年推移）；中華民國的民國紀年（加 1911）；以及日本的令和年號—本期均與西元年並列，B.E. 與 H 於首次出現時展開。

collective sale; en bloc (Singapore) — 經法定特別多數區分所有權人同意，將整幢區分所有建築物一併出售。

Court of Cassation; cassation — 法國式大陸法系中的最高法院，僅審查法律適用錯誤而不審查事實（大致相當於法律審的終審法院）。

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — 未經正式徵收程序而在實質上構成徵收的侵害—管制性徵收或事實上的徵收；即美國實務所稱的 inverse condemnation。參見上文用語對照。

deferment rate — 在英格蘭與威爾斯的租賃權收購中，用以評估出租人復歸權（租期屆滿時收回占有）的折現率。

devolutive effect — 大陸法系程序法上，使案件移審於上級法院而不停止原裁判執行的上訴效力。

doctrine — 在普通法用法中，指法院發展出的確定法律原則。在大陸法系中，同源詞（*la doctrine*、*die Lehre*、*dottrina*）所指截然不同：指關於法律的學說著述，與判例並列而具說服力的權威，而非自判例中導出的規則。此一假友雙向生效，譯文中「doctrine 認為」一語，既可能指某項規則，也可能指學者。可與同樣分歧的 **jurisprudence** 相比較。

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — 歐洲人權法院（「史特拉斯堡」）；《歐洲人權公約》第一議定書第 1 條保護財產；委員會與分庭是該法院在大法庭之下的審判組織。

enfranchisement (leasehold); premium — 在英格蘭與威爾斯，住宅租賃權人依法享有的買受所有權或延長租期的權利；premium 為此所支付的價款。

equity of redemption — 在普通法系中，抵押人於衡平法上所享有的剩餘權益：清償債務以取回財產的權利。

equivalent reinstatement — 在英國及大英國協強制收購法中，按以同等設施替代無市場的特殊用途不動產之成本給予補償—相當於教堂、會所一類的成本法。

estimand; regressor; auxiliary regression — 擬予估計的量；迴歸中的解釋變數；用以診斷或校正另一迴歸的輔助迴歸。

expropriation; compulsory acquisition — 國家對私有財產的徵收；即美國實務所稱的 eminent domain，於 condemnation 程序中行使。參見上文用語對照。

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; ...) — 頒布法律與命令的國家官方公報；援引公報即援引正式文本。各部分於首次出現時說明其所涉公報名稱。

head of compensation — 在英國及大英國協強制收購法中，指應分別予以補償的獨立損失項目（例如土地價值、injurious affection、遷移損失）。

hope value — 在英格蘭與威爾斯及承襲其制的大英國協法域中，源於尚不能實現的未來收益或許可之期待的價值。

indefeasibility — 托倫斯登記的原則，即登記簿本身對權利歸屬具有決定性，故登記名義人通常不受未登記請求的拘束而取得（詐欺等情形除外）。托倫斯登記始於 1858 年的南澳大利亞；該原則源自澳大利亞且在該地最為嚴格，但在紐西蘭、加拿大西部各省、新加坡、馬來西亞及其

他大英國協法域亦以各自的變體運作。此等差異對依賴登記簿的估價人至關重要。各法域就登記是否即時治癒偽造或無效的文書而有分歧—*immediate* indefeasibility，此為澳大利亞與紐西蘭的立場—抑或須待其後向善意取得人移轉時方予治癒—*deferred* indefeasibility，此為加拿大部分地區以及幾經反覆的馬來西亞所採路徑。依前者，登記簿可照其所載信賴；依後者，新近登記的權利仍可能被推翻。

injurious affection — 在英國及大英國協強制收購法中，就所有權人保留土地的價值減損所給予的補償—或因部分徵收造成的分割，或在若干法域中雖未徵收任何土地而僅因工程所致。實務要點在於此項區分：若持有土地的一部分被徵收，就其餘部分的補償通常可得請求；若未徵收任何土地而損失僅源於工程，則權利較狹，且在若干法域中—加拿大各省制度明文區分此二情形—取決於法律文字而非所受損失。

instrument (legal) — 具有法律效力的正式法律文書：法律、命令、規章、條約或產權證書；應與金融工具相區別。

jurisprudence (civil-law sense) — 被視為指引的法院裁判的總體—並非英美法上「法哲學」之義；本期於該詞出現之處標明所取何義。

just satisfaction — 認定違反之後，歐洲人權法院另行進行的補償階段（《公約》第 41 條）。

justiprecio — 「公正價格」：西班牙法徵收中的補償數額。

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — 官方裁判要旨；正式的估價鑑定報告；法院的事實查明義務。

mandamus — 在普通法系中，命令履行公法義務的法院命令。此一名稱留存情形不一：英格蘭與威爾斯於 1999 年將其更名為 mandatory order，美國在聯邦及多數州的實務中保留 *mandamus*，而在印度，它是憲法明文列舉的令狀之一，故該詞在當地具有他處所無的憲法分量。

marriage value — 在英格蘭與威爾斯的租賃權收購中，因租賃權與所有權歸於一人而釋出的增益。

mesne profits — 在普通法系中，就非法占用土地所給予的損害賠償，大致為占用期間的合理租金價值。

mutation (South Asia) — 更新政府稅捐冊籍中土地持有人記載的登錄（非生物學上之義）。

negotiating damages; Wrotham Park damages — 在英格蘭與威爾斯，按當事人為解除所侵害之權利而合理協商所得之對價計算的損害賠償；名稱源自 *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd*(1974)。

notional capped rent (UK enfranchisement) — 為估價目的所假定的租金，由法律設定上限（例如所有權價值的 0.1％），而不論實際應付租金若干。

ontology (as used in this journal) — 本刊用以組織估價的結構化範疇體系：目的 → 價值基礎 → 財產權利 → 法律與監理背景 → 方法論。

preliminary notification (India) — 政府就擬議取得所發布的第一份公告—通常即為估價基準日。

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — 大陸法系的時效；不受時效拘束的請求權永不因期間經過而消滅；取得時效為普通法 adverse possession 的大陸法對應制度。（此處「prescribe」意為因時效而消滅，非指規定。）

Privy Council (JCPC) — 設於倫敦、為加勒比地區及海外領地諸多大英國協法域之終審法院；「His Majesty in Council」為向其提起上訴的正式稱謂。

rating valuation — 大英國協法系中用於地方不動產稅（「rates」）的計稅價值（非指信用評等）。

ratio; obiter — 在採拘束性先例的普通法系中，指判決中裁斷案件並具拘束力的部分；相對而言，附帶意見則不具拘束力。

read down — 在普通法的違憲審查中，由法院作限縮解釋以維持其合憲性，而非宣告無效。

reception (legal) — 一法域對另一法域法律的採納或繼受（例如前殖民地繼受宗主國的法律）。

reference (land-acquisition) — 在南亞，指不服裁決的所有權人將 collector 的裁決提交法院重新確定的法定途徑—1894 年《土地徵收法》第 18 條，該條在巴基斯坦與孟加拉仍然有效，並為印度 2013 年法律所承繼。此為要件而非單純選擇：所有權人若未申請 reference 而接受裁決，即喪失任何增額。

right of occupancy (Nigeria) — 《土地使用法》下的保有形態：一切土地歸屬於州，占有人所享有者為法定或習慣上的占有權，而非土地本身。

rights in rem — 在大陸法系中，指存在於物之上、可對抗一切人的權利（所有權、抵押權、地役權）—與債權相對。

scheme; scheme disregard — 徵收背後的公共工程；該工程所致的價值變動於估價時不予計入—即美國實務所稱的 project-influence（scope-of-the-project）規則。參見上文用語對照。

self-regulatory organization (Russia, valuers) — 以其會員資格替代國家許可的專業團體（非美國證券法上之義）。

severance — 在同一英國及大英國協制度中，指保留土地因與被徵收部分割裂而受的損害。

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — unimproved value 剔除一切改良，包括土地開發；site value 則保留不可見的場地工程—故 site value 通常為二者中的較高者。

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — 所有權人對該財產的個人或情感上的依戀，在多數法域中不列入補償。

strata title; unit entitlement; cross-lease — 大英國協的區分所有制度：strata title 將專有單元的權利與共有部分結合；unit entitlement 為該單元在表決與分攤上的份額；cross-lease（紐西蘭）則為共同完全所有權之下，各住宅自共有人處承租。

unexhausted improvements — 有用價值尚未耗盡的建築物、工程與作物—在土地價值本身不予支付之處可獲補償的剩餘部分。該詞屬於土地歸屬於國家、僅持有人所增附者方可補償的非洲成文法制度：奈及利亞 1978 年《土地使用法》第 29 條第 4 款為最明確之例，將已開發土地的補償限於按重置成本減折舊計算的改良部分，另加土地本身一年的租金。

usufruct; perpetual usufruct — 大陸法上使用他人之物並收取其收益而不享有所有權的權利；國有土地上的永久或長期形態在功能上近於長期地上權—為按剩餘期限估價的消耗性資產。

vacant possession — 在普通法的不動產交易中，交付無人占用的標的物。

valorized; indexed — 按通貨膨脹調整至較後日期；此種用法在歷經通貨膨脹的大陸法系、尤其在拉丁美洲十分通行。

valuation date; material date — 價值意見所指向的日期—各法律規定不一（通知、命令、清冊、審理、判決）。

參考文獻

本期引用文獻彙總 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • 2026年秋季

案頭註釋

本部分記錄了本期所參閱的法律文書、次級文獻及 資料庫，以及 比較性文章所依據的案例（ 依引用方式列出）：各條目載明 引用格式、實際參閱的來源，以及引文檔案所附的 所有來源品質 標記。 此處並非各 篇報導所援引裁決的完整清單。該清單即為「 法律依據表」，該表係根據各篇報導內容自動生成，並 列出本期內所有案件及法律文書；每項裁決的來源 均於該篇報導中，在裁決被記載之處標示。 若某期報告中某案件 標示為「引文待定」或「已識別，未經核實」，則此處亦維持該狀態；本清單不會將標示來源 轉為未標示來源，亦不會增添引文文本 未聲稱的任何權威來源。 各期未標明名稱或 引用來源而僅被提及的項目（源自編輯 資料中一行「延續」的標記），均未另設條目；各期的 收錄說明仍為這些項目的記錄。

查閱日期。本期所引用之網址及彙編文本 均於 2026 年 6 月至 9 月期間查閱； 綜合部門對其引用來源的最後一輪核實 已於 2026 年 8 月 31 日完成， 拉丁美洲專題的 主編主導核查於2026年9月1日完成，葡萄牙語 「*mais-valia*」核查於2026年9月2日完成，而馬來西亞、 加勒比海（C8）、十一個歐盟成員國增補、南高加索，以及 厄瓜多／南錐體／蓋亞那／泰國等地區的核實工作， 均於2026年9月2日完成。若檔案 載明逐項諮詢日期，該條目將重複該日期。

圖例（標記方式遵循綜合部門的規範）： [P] 主要官方來源；[M] 彙編的非官方鏡像； [T] 標記過的轉錄本（維基文庫、該部門修正過的 轉錄本，或官方掃描檔的機器轉錄本）； [C] 評註或官方摘要；† 條目未基於 原始來源。源自原始檔案的文字標記—— 來自新聞報導、 待引用、 已識別、未 經核實、 未閱讀原文、 未與 官方文本核對、 發佈時未擷取網址、 已歸檔 （*Wayback*）——均會直接轉錄至條目中。阿拉伯文及西里爾文 標題的羅馬化拼寫完全依照來源檔案的羅馬化方式呈現；CJK 字串則在檔案包含的情況下一併保留。

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in com-

mentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs $43.^{1}$–$43.^{3}$ and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .* , 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation); Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ) — comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C] `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872`; `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003`

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi`

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the installment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/779532`; `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional; *per commentary, the provision remains unamended.* Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https://hhq.com.my`. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act

2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/804284`

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] `https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary): [C] `https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`; `https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition`

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† `https://gulfnews.com` (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https:`

//nesan.net/?id=356650

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation

was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html`

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html`

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was

recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf`

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf`

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment 25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations

entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

Quebec: *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Source — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

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

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

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

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

法源索引：判例

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 360
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 369
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 395
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 359
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 359

AB v CD, 427
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 508
Ablan v. United States, 360
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 492
Absa Bank v Kgwele, 544
Access Business Group v. Mexico, 361
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 375
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 537
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 523
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 431, 432
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 565
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 382
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 401
Akgun v Ethiopia, 543
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 537
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 591
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 508
Allen v. Allen, 367
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 424
Ambrosi c/ Cedres, 392
Amparo directo en revision 2060/2021, 362
Amparo en revision 520/2025, 363
Amparo en Revision 5934/2025, 362
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 529
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 516
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 516
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 517
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 516
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 530
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 427
Antrim Truck Centre, 357
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 546
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 424
Aqua Bay planning judicial-review pair, 414, 415
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 586
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 366, 591
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 421
Ashton Asoke case, 564, 565
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 554
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 420

Babij v Cuffy, 415
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 460
Bank of Montreal v. Jain, 366
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 419
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 552
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 424
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 489
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 431
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 8, 131, 550
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 474
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 474
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 474
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 475
BGE 114 Ib 286, 470
BGE 122 II 326, 470
BGE 122 II 455, 470
BGE 125 II 431, 470
BGE 131 II 728, 470
BGE 132 II 218, 470
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 424
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 585
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 585
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 590
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 367, 589
Braxton v. Bank of America, 355
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 412
BRM 1790/24 (Israel), 524
BRM 1975/24 (Israel), 526
BRM 4507/24 (Israel), 526
BRM 7560/22 (Israel), 526
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 426
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 414

Brown v Ridley, 420
BS Enterprises Limited, Re, 429
BS v CL, 427
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 473
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 96
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 473
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 96
Bundesgericht 1C 156/2025, 471
Bundesgericht 1C 224/2025, 119, 471
Bundesgericht 1C 275/2025, 471
Bundesgericht 1C 302/2023, 471
Bundesgericht 1C 469/2024, 471
Bundesgericht 5A 304/2024, 486
Bundesgericht 5A 523/2024, 488
Bundesgericht 5A 54/2024, 486
Bundesgericht 5A 607/2024, 480
Bundesgericht 5A 680/2024, 486
Bundesgericht 5A 782/2025, 480
Bundesgericht 5A 955/2025, 480
Bundesgericht 9C 210/2025, 478
Bundesgericht 9C 271/2025, 478
Bundesgericht 9C 554/2024, 488
Bundesgericht 9C 606/2024, 478
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 471
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 434
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 435
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 435
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 435

C-020 of 2023 (Colombia), 381
C-1074 of 2002, 381
CA 3290/23 (Israel), 524
CA 3554/21 (Israel), 524
CA 4288/20 (Israel), 524
CA 935/24 (Israel), 524
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 370
Capital Direct, 367
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 429
Carlisle Development Co v National Land Commission, 539
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 386
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 502
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 488
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 485
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 488
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 485
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 481
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 493
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 437
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 438
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 437
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 493
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 493
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 481
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 438
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 493
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 438
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 437
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 438
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 445
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 445
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 445
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 444
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 445
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 445
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 444
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 444
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 475
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 475
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 489
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 487
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 492
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 485
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 487
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 492
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 487
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 485
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 492
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 480
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 479
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 482
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 480
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 492
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 475
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 475
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 492
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 420
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 413
CE 22 July 2025, n. 501042, 438
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 476
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 476
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 418
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 558
Changyou.com Ltd v Fourworld, 407, 411
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 424
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 460
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 582
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 401
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 393

Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 424
Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 475
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 489
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 475
Commissioner of Valuation v McAteer, 423
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 426
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 438
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 510
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 509
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 109
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 407
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 430
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 399
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 381
Corte Costituzionale n. 37/2025, 445
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 444
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 94, 444
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 398
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 585
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 130, 520
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 526
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 521
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 521
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 530
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 530
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 490
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 471
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 531
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 561
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 8, 519
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 531
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 9, 96, 357, 358
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 584
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 431
Crowley and another v Sheehan and another, 469
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 592
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 369
Cunningham v Hall, 413
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 464
D Culligan v A Culligan, 427
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 526
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 530
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 526
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 419
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 419
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 551
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 431
Dictamen 1-26-OP/26, 385, 386
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 8, 131, 552
Dixon v Seymour, 414
Dubai Court of Cassation, May 2026, 517
Duta Enclave (Semantan Estate), 559
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 583

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 582
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 536
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 426
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 562
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 427
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 398
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 373
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 592
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 592
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 544
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 361
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 369
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 585
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 424
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 406
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 422
Estate of Kalikow v. Commissioner, 368
Estate of Ruru v Attorney-General, 584
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 428
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 428
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 407

F.H. v. J.H., 367
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 426

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 553
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 531
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 525
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 562
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 475
FG Munchen 4 K 978/22, 475
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 508
First National Financial Corp. v. Letterio, 366
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 562
FirstRand Bank v Mochesane, 544
Flouret v. Sagland, LLC, 369
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 127, 514
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 410
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 371

Galt Automotive Warehouse v. United States, 360
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 430
Gary Stevens v Stephen Kyte, 429
Gatonye v KPLC, 546
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 537
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 523
Georgia v. Russia (IV), 501, 502
Gharibian v. Wawanesa, 370
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 357, 581, 583
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 88
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 429
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 546
Green Rock conservation easement litigation, 355

Hamer v Levy, 420
Handschu v. Handschu, 368
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 551, 585
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 419
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 407
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 487
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 474
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 479
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 481
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 487
Hoffmann v. WBI Energy, 360
Housing Finance Co v Kimeriah, 544
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 476
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 439
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 439
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 476
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 476
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 446
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 586
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 516

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 554
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 426
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 545
In re Estate of Gibbs, 415
In re Marriage of Fiechtner, 367
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 587
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 587
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 587
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 587
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 366
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 430
Iredale v. Dougall, 368
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 508
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 529

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 96, 358, 359
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 413
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 555
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 428
Jensen v Valuer-General, 585
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 427
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 430
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 429
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 97, 362

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 373
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 585
KAS VS 160/19718/23, 478
KAS VS 260/3920/24, 478
KAS VS 340/10747/23, 478
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 472
KCS VS 148/2868/25, 484
KCS VS 351/1781/20, 489
KCS VS 759/1579/24, 480
KCS VS 761/9885/21, 486

Keating-Smith v Mustafa, 415
KeNHA v Igainya Ltd, 538
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 429
KGS VS 915/373/20, 490
KGS VS 916/302/16, 480
Kiema v NLC, 539
Kigathi v KeNHA, 539
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 429
KKO 2025:19 (Finland), 447
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 370
Kokanee Mortgage, 367
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 496
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 497
Kosicki v Toronto (City), 358

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 562
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 418
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 428
Ledingham v. Ledingham, 367
Leisure Properties (BVI) Ltd, 414
Lenjo v NLC, 539
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 543
Liow v Martelli, 584
Loch View LLC v. Town of Windham, 365
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 401
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 393
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 561
Lucy Dyer (Valuation Officer), 424
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 396

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 551
Machado v Angola (ICSID), 542
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 519
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 519
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 508
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 507, 508
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 551
Mario Michael v Stalo Michael, 427
Matamoros expediente 157/2026, 363
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 428
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 469
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 419
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 590
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 424
Michaelides v. Attorney-General, 460
Millar v Department for Infrastructure, 423
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 408
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 535
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 430
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 402
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 562
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 587
Msangha v National Land Commission (Kenya), 538, 539
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 516
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 538
Mungai v NLC, 539

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 535
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 592
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 553
Nedbank v Pitt and Others, 544
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 424
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 552
NI v AD, 427
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 582
Njuguna v SS Mehta and Sons, 546
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 419
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 463
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 463
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 463
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 475
NSA II GSK 349/25, 483
NSA II GSK 715/23, 483
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 120, 475
Nussbaum v. Hall, 367

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 592
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 537
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 491
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 491
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 484
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 487
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 491
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 554
One Church v. Brotherhood Mutual, 370
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 430
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 536
Opondo v Odebero, 545

OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 435
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 582
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 588

Pallansch v. Roberts County, 364
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 399
Paul Davies v Hazelle Jones, 429
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 374
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 539
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 383
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 359
Poti and Others v Jacobs and Others, 535
Prime Nature Villa case, 565
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 9, 550
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 543
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 409
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 505
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 469
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 383
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 382
Pung v. Isabella County, 359, 365
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 554

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 419
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 386

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 418, 432
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 407
Rabinowitz, 359
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 369
Ras Al Khaimah one-day judgment, 531
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 562
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 485
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 485
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 479
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 439
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 439
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 482
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 439
RE 922.144 (Tema 865), 380
Regal BA Limited v Jun Zhang, 427, 430
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 413
Reid v Omana North Ltd, 584
Remington Development v. ENMAX, 370
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 566
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 424
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 424
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 582
Robinson (Massachusetts Land Court), 368
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 583
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 418
Rol 15.141-2024 (Chile), 397
Rol 29.007-2025 (Chile), 397
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 426
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 419
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 369
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 448

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 360
S L M v H A C, 545
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 374
Salim v NLC, 539
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 554
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 555
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 480
Sarica and Dilaver v Turkey, 127, 514, 515
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 454
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 455
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 455
SCBA I. 73.795 (Argentina), 383
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 364
SCP 0228/2026-S3, 388
SCP 1096/2025-S3, 388
SCP 1307/2025-S2, 388
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 589
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 419
Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 419

Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 419
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 361
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 559
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 560
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 577
Sendai pharmacy case, 573
Sentencia 116-21-IN/25, 385
Sentencia 1532-25-EP/26, 386
Sentencia 92-22-IN/26, 385
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 576
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 574
Seremban High Court, 24 August 2026, 562
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 420, 431
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 360
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 411
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 425
Smallfield v Brown, 584
Smith v Eric S Bush, 589
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 485
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 485
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 492
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 487
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 487
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 492
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 409, 415
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 590
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 476
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 591
Standard Bank v Mabasa, 544
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 588
State v. Krismic Associates, Inc., 360
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 380
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 443
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 484
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 484
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 443
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 411
STS 1157/2025 (17 July 2025), 486
STS 161/2025 (30 January 2025), 493
STS 493/2025 (25 March 2025), 493
STS 646/2026 (27 May 2026), 485
STS 667/2026 (4 May 2026), 485
STS 813/2025 (24 June 2025), 477
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 440
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 477
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 441
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 551
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 363
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 571
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 511
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 511
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 502
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 511
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 502
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 503
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 502
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 511
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 502
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 503
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 509
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 559
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 109
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 572
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 573
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 577
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 571
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 576
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 575
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 574
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 574
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 571
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 571
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 571
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 574
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 576
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 567
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 567
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 565
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 565
Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 546
Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 458

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 501
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 582
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 543
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 476
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 476
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 561
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 523
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 582
TF v SF, 427
Tokyo District Court, 17 January 2025, 573
Tokyo District Court, 17 June 2026, 577
Tokyo High Court, 19 June 2025, 573
TOL v CMM, 545
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 585
Tonui v Chepngetich, 546
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 502
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 424
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 491
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 479
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 488
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 443
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 488
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 431
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 471
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 494
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 494
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 396
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 395
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 477
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 541
Tribunal des conflits No. C4366, 403
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 488
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 479
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 488
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 491
Trompell v Titus, 545
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 443
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 481
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 443
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 491
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 491
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 479
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 440
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 538, 539
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 505
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 414

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 429
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 507, 508
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 355, 590
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 366
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 582

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 585
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 585
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 451
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 435
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 359
VS RF 305-ES24-1910, 498
VS RF 305-ES24-23344, 498
VS RF 305-ES26-4150, 497
VS RF 307-ES25-13338, 497
VS RF 78-KG26-8-K3, 497
Vulcan Materials v. Mexico, 361

Wachman v Barne Estate Ltd, 469
Wagner v Wagner, 587
Wairima v Wairima, 545
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 585
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 397
Wang v Vanifatova, 588
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 383
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 424
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 582
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 370
Wheatley v Ramlal, 411
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 421
WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 536

WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 418
Wrotham Park, 430
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 483
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 483

Xakmok Kasek, 390
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 391

Yakye Axa, 390
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 529
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 528
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 8, 127, 131, 328, 515
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 517
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 517
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 363

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 419
Zardev Inc. v Dydzak, 358

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 464

法源索引：法規

2026 tax reform outline (Japan), 572

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 527
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 452
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 420
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 394
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 327, 328, 330, 331, 393
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 326
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 326, 328, 329
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 326, 328, 330, 331
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 464
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 94, 464
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 87, 94, 463
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 466
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 466
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 578
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 327, 328, 330, 331, 563
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 467
Act on Land and Building Leases (Japan), 95, 577
Administrative Litigation Act (Taiwan), 571
Alienation Law (Latvia), 326, 328, 330, 331
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 421

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 559
Basic Agrarian Law (Indonesia), 97, 129, 132, 558, 559
Baugesetzbuch (Germany), 8, 106, 108, 110, 329, 331, 434
Bewertungsgesetz (Germany), 8, 96, 129, 473
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 565
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 431, 432
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 425
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 451

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 327
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 472
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 472
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 472
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 95, 96
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 455
Cadastre Law (Latvia), 454
Cayman Islands Bill of Rights, 407
Cayman Islands Constitution Order 2009, 407
Civil and Commercial Code (Thailand), 564, 565
Civil Code (Azerbaijan), 506, 507
Civil Code (Egypt), 518
Civil Code (Paraguay), 389
Civil Code of Lithuania, 455
Civil Code of Quebec (Quebec), 358
Coal Mining Subsidence Act 1991, 431, 432
Code de l'expropriation (France), 88, 94, 106, 108, 328–331, 437
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 403
Código das Expropriações (Portugal), 108, 326, 328, 329, 331
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 384
COGEP (Ecuador), 332, 384
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 576
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 459
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 421
Constitucion (Mexico), 362
Constitucion Nacional (Paraguay), 389
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 387
Constitution of Armenia, 503
Constitution of Azerbaijan, 506
Constitution of Belgium, 447
Constitution of Cyprus, 459
Constitution of Ecuador, 384
Constitution of Georgia, 500
Constitution of Greece, 457
Constitution of Guyana, 394
Constitution of Luxembourg, 449
Constitution of Malta, 461
Constitution of Pakistan, 553
Constitution of South Africa, 534
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 563
Constitution of the Republic of Bulgaria, 465
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 109
Constitution of the Republic of Turkiye, 515
Constitution of Uruguay, 391
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 472
COOTAD (Ecuador), 384
Courts of Judicature Act (Malaysia), 560
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 420

Crown Forest Assets Act (NZ), 584
Código das Expropriações (Portugal), 441

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 326, 328
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 519
Decree No. 441/2013 (Czechia), 464
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 466
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 522
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 107, 519
Decreto 18-2026 (Guatemala), 375
Decreto 334/025 (Uruguay), 392
Decreto Ley 2.186 (Chile), 397
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 541
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 385
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 107, 331
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 391
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 565
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 469
DPR 327/2001 (Italy), 94, 325, 444
DS 135-2026-EF (Peru), 396
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 447, 448

EisbEG (Austria), 326, 329, 331
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 450
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 574
Estatuto Agrario (Paraguay), 332, 389
European Convention on Human Rights, 128, 407, 418
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 523
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 7, 327, 534
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 356
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 534
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 8, 107, 108, 131, 329, 331, 514, 515
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 564
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 563, 564
Expropriations Act (Ontario), 9, 87, 94, 329, 357
Expropriationslagen (Sweden), 7, 92, 94, 325, 436

Factories Act 1948 (India), 551
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 590
Federal Constitution (Brazil), 379
Federal Constitution (Malaysia), 561, 562
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 447
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 530
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 106, 110
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 407

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 504, 505
Government Lands Act (Malta), 326, 328–330, 332, 461
Grondwet (Suriname), 403
Grundgesetz (Germany), 473
Grundlov (Denmark), 326, 446
Grunnlova (Norway), 446

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 461

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 400
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 381
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 434, 436
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 460
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 409
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 129

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 473
Jianfang [2011] No. 77 (China), 109

KAHOS (Estonia), 326, 328, 330, 331

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 562
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 581
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 461
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 131, 553
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 560
Land Administration Law (China), 108
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 565
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 422, 423
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 420, 421
Land Compensation Act (Korea), 329
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 422, 423
Land Expropriation Act (Japan), 107, 108, 328, 330, 331
Land Expropriation Act (Taiwan), 108, 109, 328, 330, 571
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 523
Land Reform (Scotland) Act 2003, 422
Land Reform (Scotland) Act 2025, 422
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 420
Land Title Act (British Columbia), 9, 357, 358
Land Use Act 1978 (Nigeria), 7, 132, 327, 535, 536, 547
Land Valuation Act 2010 (Qld), 584
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 583
Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 94, 537
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 95, 469

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 95, 469
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 420
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 420
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 422
Law 10/1990 (Egypt), 107, 329, 331
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 460
Law 15/1962 (Cyprus), 326, 328–331
Law 2349/1999 (Georgia), 327, 330, 331
Law 237-FZ (Russia), 497
Law 244/2007 (Italy), 444
Law 255/2010 (Romania), 464
Law 2882/2001 (Greece), 326, 328, 329, 331, 457
Law 2923-IX (Ukraine), 327
Law 33/1994 (Romania), 464
Law 359/1992 (Italy), 444
Law 388 of 1997 (Colombia), 381
Law 4070/2012 (Greece), 457
Law 653/1977 (Greece), 458
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 132
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 540
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 540
Law 8/2022 (Qatar), 326, 328
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 540
Law 91-11 (Algeria), 331
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 327, 328, 330, 331
Law HO-185-N (Armenia), 327, 328, 330, 331
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 503
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 505
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 510
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 500, 502
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 506
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 520
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 521
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 519
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 522
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 520
Law No. 2923-IX (Ukraine), 96, 472
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 465
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 514
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 92, 94, 97, 107, 521
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 523
Law No. 91-11 (Algeria), 107
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 449
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 527
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 456
Law on Land (Lithuania), 455
Law on Occupied Territories (Georgia), 501
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 453
Law on Valuation Activity (Armenia), 504
LBG (Austria), 326
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 95, 327, 417, 418, 469
Lei 1/21 (Angola), 541
Ley 17.091 (Argentina), 382
Ley 1715 (Bolivia), 327, 330, 387
Ley 19.355 (Uruguay), 391
Ley 19.924 (Uruguay), 391
Ley 19.996 (Uruguay), 391, 392
Ley 20.446 (Uruguay), 391
Ley 21.499 (Argentina), 87, 92, 94, 326, 328, 329, 381
Ley 23.928 (Argentina), 382
Ley 27.453 (Argentina), 382
Ley 3.958 (Uruguay), 327, 328, 330, 331, 391
Ley 3545 (Bolivia), 387
Ley 415 de 2023 (Panama), 375
Ley 468 de 2025 (Panama), 593
Ley 482 (Bolivia), 388
Ley 5389 (Paraguay), 389
Ley 5389/2015 (Paraguay), 327, 330, 332
Ley 7.012 (Uruguay), 392
Ley 7424 (Paraguay), 390
Ley 9.722 (Uruguay), 391, 392
Ley de Expropiacion (Mexico), 326, 361
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 107, 328, 329
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 373
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 440
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 387
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 120, 451
Limitation of Actions Act (Jamaica), 413
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 540
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 8, 356
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 326, 328, 329, 331, 449
LOOTUGS (Ecuador), 328, 330, 385
LOSNCP (Ecuador), 327–330, 332, 384
Lunastuslaki (Finland), 7, 94, 97, 325, 446

Maharashtra Ready Reckoner (India), 550

National Land Code (Malaysia), 562
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 129, 572
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 408
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 425

Omgevingswet (Netherlands), 326, 439
Ordenanza 038-2021 (Loja), 385
Ordenanza 045-2022 (Loja), 385

Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 500

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 422
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 469
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 543
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 543
Property Law Act (NZ), 584
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 399
Public Works Act 1981 (NZ), 583, 584

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 522

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 551
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 422, 423
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 469, 470
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 440
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 107, 440
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 518
Real Property Limitations Act (Ontario), 358
Registered Land Act (Cayman Islands), 413
Registration of Titles Act (Jamaica), 413, 414
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 387
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 327, 330, 331
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 542
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 109, 572
Restitution of Development Gains Act (Korea), 109
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 131, 550
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 399
Royal Decree 56/2025 (Oman), 526
Royal Decree 71/2023 (Oman), 126, 518
Royal Decree 79/2025 (Oman), 528

Satversme (Latvia), 455
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 527
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 409
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 454
Staatsgrundgesetz (Austria), 450
State Council Decree 590 (China), 330
State Council Decree No. 590 (China), 108, 109
State Lands Resumption Act (Guyana), 395
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 412

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 561
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 409
Toji Bosang Beop (Korea), 107, 109
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 420
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 128, 132
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 421
Treaty on the Functioning of the European Union, 469
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 110

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 8, 88, 94, 109, 326, 330
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 120, 462

Vederlagslova (Norway), 326, 446
Virgin Islands Code, 410
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 326, 329, 447

Zakon o izvlaštenju (Croatia), 326, 328, 330, 331
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 468
Zemelny Kodeks (Russia), 107, 328
Žemės įstatymas (Lithuania), 326, 328, 330, 331
ZUreP-3 (Slovenia), 328, 465

中文索引

A1P1, 418
Aboriginal title, 9, 357, 358, 361
access, 396
acquisitive prescription, 388
adjustment, 22
adjustment grid, 397
administrative value, 541
admissibility of valuation evidence, 406
adverse possession, 358, 413, 420
agricultural lease, 523
Alberta, 361, 366, 370
Algeria, 107, 331, 523
alignment, 106
American Convention on Human Rights, 386, 395
amparo, 362
Angola, 541
Anguilla, 406
annual rental value, 398
appraisal award, 370
appraisal bias, 366, 590
appraisal clause, 371
appraisal rights, 411
appraiser independence, 590
approach to value, 118
Argentina, 87, 92, 326, 381, 402
arm's-length price, 369
Armenia, 327, 503, 505
Article 1 of Protocol 1, 500, 507, 514
assemblage, 397
assessed value, 118, 563, 572
assessors, 560, 561
Australia, 581
Austria, 326, 450
auxiliary regression, 62
avaluo hipotecario, 593
Azerbaijan, 327, 506, 508

Bahamas, 408, 412
Barbados, 414
basis of value, 7, 15, 92, 109, 118
Belgium, 326, 447
Belize, 407
betterment, 88, 107, 325, 331, 385, 392, 441, 450, 453, 458, 459, 467, 470, 501, 562, 563
betterment levy, 524
Bolam, 367
Bolivia, 327, 387
bracket, 367
bracket (valuer negligence), 590
bracketing requirement, 16, 79
Brazil, 107, 331, 379, 380, 400
British Columbia, 9, 357, 360, 366
British Virgin Islands, 408
broker price opinion, 368
building-safety remediation, 425, 431
Bulgaria, 465
business personal property, 370

cadastral value, 325, 361, 376, 384, 390, 392, 399, 444, 454, 496, 505, 525
cadastre, 501
California, 364
Canada, 96, 355, 371
capitalization rate, 446, 469
catastro, 365
Cayman Islands, 410, 411
Chile, 397, 399
China, 108, 330
co-ownership, 363
Colombia, 381
common property, 565
comparable sales, 365, 374, 397, 502, 551
comparable selection, 72, 550
compensable interest, 542
compensation, 380
compensation in kind, 465, 466, 522, 523
compulsory acquisition, 406
compulsory purchase, 421, 422
compulsory purchase reform (Scotland), 421
concession perpetuelle, 540
condition, 61
condition score, 55, 61
conditional expectation, 14, 53, 70
  function (CEF), 53
conditioning set, 54
conferral, 325
confiscated property, 407
confiscatory, 395
confounder, 71
Connecticut, 365
consequential loss, 396, 525
conservation easement, 364
conveyance, 538
cost approach, 8, 375, 402, 536
cost to cure, 402, 418
Costa Rica, 373, 376
costs, 360
counterfactual, 87
Court of Cassation, 127, 458, 464, 515, 517, 518
Croatia, 326, 467
cross-lease, 584
cross-validation, 65
Cuba, 407
Cyprus, 326, 459
Czechia, 87, 94, 326, 463

data center, 364
date of value, 367
date-fixing, 325
deceit, 588
dedication of expropriated land, 564
deferment rate, 417, 432
delay in compensation, 542, 550, 552
Democratic Republic of the Congo, 132, 540
Denmark, 326, 446
depreciation, 375, 573
development delay, 370
development potential, 359, 552
device, 325
diminution in value, 530
direct physical loss, 370
directional pair, 15, 108
disclaimer, 366
discounted cash flow, 373
discretion, 93
disregard, 325
disturbance, 357, 394, 418, 506
disturbance allowance, 538
doctrine, 106, 129

easement, 386, 413
ECtHR, 127
Ecuador, 327, 384
Egypt, 8, 107, 129, 329, 518, 519
ejido, 361–363
eminent domain, 14, 87, 93, 106, 126, 324, 355, 356, 372, 379, 499, 512, 533
encroachment, 414
endogeneity, 14, 70
  measurement error, 71, 72
  omitted variables, 71
  selection, 71, 72
  self-selection, 71
  simultaneity, 71
enfranchisement, 95, 416, 469
England and Wales, 95, 327, 417, 418, 424
equalization, 368
equitable distribution, 400
equity of redemption, 409
equivalent reinstatement, 459, 583
estimand, 14, 54
Estonia, 326, 452
Ethiopia, 542
European Convention on Human Rights, 500
European Court of Human Rights, 501, 514
expert evidence, 356, 374, 387, 391, 412, 464–466, 468, 501, 517, 518, 520, 525
expert valuer, 410
expropriation, 14, 87, 92, 93, 106, 126, 324, 355, 372, 379, 499, 512, 533, 549, 550, 552, 556, 562, 569, 571, 580
  de facto, 514
expropriation costs, 361
expropriation decree, 359
extincion de dominio, 368
extraordinary assumption, 363

fair market value, 118, 359, 373
fair value, 411
fee simple, 357
Finland, 7, 94, 325, 446
flooding, 360
Florida, 370
flowage easement, 360
forced sale, 399
forced-sale value, 589
foreclosure, 375, 410, 509, 521, 544, 554
foreign ownership, 527
foreseeable reliance, 366
forfeiture, 363
fractional interest, 577
France, 88, 94, 106, 328, 436
French Guiana, 403
full compensation, 439, 457

gazette, 108, 324, 513, 560, 563
Georgia, 327, 500, 502, 509
Germany, 8, 96, 106, 129, 329, 434, 474
going concern, 424
goodwill, 407
Greece, 326, 457
ground rent, 469
Guatemala, 373, 375
Guyana, 327, 393, 398, 400

hak guna bangunan, 130, 558
hak pakai, 559
hak pengelolaan, 558
head of compensation, 88, 126, 325, 357, 381
hedonic regression, 13
heirs property, 369
Helms-Burton, 407
highest and best use, 93, 356, 359, 435, 443, 447, 520, 551, 585
Hijri calendar, 527
hinge function, 23
hope value, 108, 417, 421, 436
Hungary, 110, 464
hurricane, 370

ICSID, 361
identification, 14, 78
  of causal parameters, 79
implicit price, 13
improvements, 379
income approach, 363, 365, 424
INDAABIN, 359
indefeasibility, 9, 357, 414
  fraud exception, 414

indexation, 382, 395
India, 8, 131, 550
Indiana, 368
indication of value, 118
indirect taking, 407
Indonesia, 97, 129, 558
industrial property, 360
informal settlements, 382
inherited land, 411
injurious affection, 87, 327, 331, 357, 394, 422, 460, 462, 507, 538, 560
instrument (legal), 15, 92, 129, 324
instrumental variables, 71, 72
insurable value, 119
insurance appraisal, 493, 546, 576
intangible property, 412
intangible value, 364
intended use, 589
intended user, 366, 591
inverse condemnation, 127, 359, 360, 470, 514, 515, 562
investment value, 118
Iraq, 525, 531
Ireland, 95, 469
Israel, 523, 524
Italy, 94, 325, 444

Jalisco, 365
Jamaica, 406, 409, 413
Japan, 95, 107, 129, 328, 572
Jordan, 518
jurisprudence (civil-law sense), 97, 128
jurisprudencia, 362
just compensation, 356, 359, 537
just satisfaction, 501
justiprecio, 327, 328, 373, 374, 387, 389, 396, 440

Kenya, 94, 537, 539
Korea, 107, 129, 329
Kuwait, 107, 519

Land Acquisition Tribunal, 538
land reform, 422
land value index, 537
land-use right, 330
larger parcel, 359, 435, 438, 571
latent variable, 13
latifundio, 390
Latvia, 326, 453
lease premium, 576
leasehold interest, 360
legal transplants, 129
  Dutch line, 129
  French line, 129
  German line, 129
lending appraisal, 425, 586, 589
Libya, 523
limitation period, 358, 414
linear projection, 55
liquidation value, 118
Lithuania, 326, 455
lost profits, 397
lotting, 422
lucro cesante, 381, 389
Luxembourg, 326, 449

Malaysia, 559
Malta, 326, 461
mandamus, 469
manifest mistake, 370
margin of error, 367, 426
market conditions adjustment, 79
market value, 7, 119, 325, 356, 362, 388, 389, 394, 408, 412, 434, 444, 451, 452, 459, 461, 462, 467, 500, 503, 506, 519, 523, 535, 536, 541, 552, 560, 563, 571, 583, 589
marketability, 358, 363
marriage value, 417, 418
MARS, 22
Maryland, 371
mass appraisal, 454, 473, 497, 526
Massachusetts, 368
materielle Enteignung, 470
measure, 324
measure of damages, 577, 588
mediator, 71
mesne profits, 412, 559, 560
Mexico, 97, 110, 326, 359, 361, 364–368, 370, 371
Michigan, 370
Minnesota, 364
minority discount, 427, 587
mitigation, 373
model conformity, 434
Moldova, 465
Montana, 365
Morocco, 130, 520, 521, 526, 530
mortgagee sale, 366
mortgagee's duty on sale, 592
multicollinearity, 79
mutation, 551

Natural Gas Act, 360
negligence, 366
negotiating damages, 430
Netherlands, 326, 439, 482
New Brunswick, 361
New Jersey, 360
New South Wales, 88, 582
New York, 367, 369, 370
New Zealand, 583
Nigeria, 7, 132, 327, 535
nil compensation, 534
NITU, 360

nominee arrangement, 559
non-domestic rates, 425
non-retroactivity, 543
Northern Ireland, 422
Norway, 326, 446
notional capped rent, 417
Nuevo Leon, 365
nuisance expropriation, 407

obiter, 430
OHADA, 128
Ohio, 370
Oman, 126, 518, 526, 528
omitted variable bias, 14, 71
  direction of bias, 63
  not detectable from fit statistics, 63
one-way ratchet, 325
Ontario, 9, 87, 94, 329, 357, 359, 360, 366, 368
ontology, 92
Oregon, 365
origination appraisal, 366
outcome-dependent measurement error, 72

Pacifica dataset, 15, 55, 64, 72, 80
paired sales, 63
Pakistan, 8, 110, 131, 552
Panama, 374, 375, 377
Paraguay, 327, 389
parameter, 78
partial taking, 87, 331, 359, 360, 385, 387, 390, 435, 442, 448, 450, 451, 453, 454, 456, 458, 459, 462, 467, 468, 504, 505, 507, 563
partition, 368, 411
partnership interest, 368
perito registration, 367
peritos, 400
Peru, 395, 399
Poland, 8, 88, 94, 109, 326, 462, 483
Portugal, 108, 326, 441
possession date, 361
possessory interest, 379
power of sale, 409
precatorio, 380
predial, 364
prediction interval, 54
preliminary notification, 550
premio de afeccion, 440
premise of value, 118
PREPA, 412
prescription, 8, 363, 389, 518, 540
  acquisitive, 519
prior compensation, 523, 540
priority of interests, 537
Privy Council, 405
professional liability, 482–484, 510, 528, 566
profits interest, 369
project influence, 571, 582
property rights, 92
property tax, 473
proportionality, 364
public domain, 393
Puerto Rico, 407, 412
purchaser's lien, 369
purpose of valuation, 15, 92

Qatar, 92, 107, 326, 521, 522
QTIP, 368
quasi-partnership, 429
Quebec, 8, 356, 359

R-1, 596
R-10, 597
R-11, 597
R-12, 597
R-13, 597
R-14, 597
R-15, 597
R-16, 597
R-17, 597
R-18, 597
R-19, 597
R-2, 596
R-20, 597
R-21, 597
R-22, 598
R-23, 598
R-3, 596
R-4, 596
R-5, 596
R-6, 596
R-7, 597
R-8, 597
R-9, 597
rails-to-trails, 360
rank deficiency, 79, 80
rate, 22
rating, 423, 424, 543
rating revaluation, 425
rating valuation, 583
ratio, 413
read down, 407
real value, 516
reasonably probable future use, 419, 441, 524, 582
reception, 129
rectification of the register, 413
reference (land-acquisition), 553
refinance, 366
registration, 520
registry protection, 363
regressor, 14, 62, 70
reliance, 589
remodel, 61

rental valuation, 576
replacement cost, 118, 371
replacement housing, 523
replacement value, 462
res judicata, 383
Residual Constraint Approach, 55
restoration price, 506
restrictive covenant, 429
retrospective valuation, 559
reversion, 387
review appraisal, 364
RICS, 410
right of first refusal, 431
right of occupancy, 132, 327, 535, 537
Right-of-Way, 93
rights in rem, 507
rights of light, 430
Romania, 464
Russia, 107, 328, 496

SAAMCO cap, 590
Saint Kitts and Nevis, 409
sale and rent back, 426
sale evidence, 364
sales comparison, 572
sales comparison grid, 54, 62
sana critica, 397
Saskatchewan, 367
Saudi Arabia, 526, 527
scheduled monument, 421
scheme, 14, 106
  boundary, 87, 89
scheme disregard, 14, 87, 106, 329, 357, 382, 385, 389, 392, 394, 419, 437, 439, 441, 443, 448, 449, 453, 454, 457, 464–468, 501, 504, 507, 523, 560, 581, 583
scheme of the taking, 360
Scotland, 420
secant rate, 23
section 238, 411
secured lending, 409, 410
self-regulatory organization, 496
set-off, 88, 108, 325, 331, 385, 392, 501
severance, 87, 108, 327, 394, 406, 422, 438, 442, 444, 450, 451, 458, 459, 462, 504, 507, 516, 538, 560, 571
short-form merger, 411
site value, 584
Slovakia, 326, 466
Slovenia, 328, 465
social housing, 361
South Africa, 7, 129, 327, 534
South Dakota, 364
sovereign immunity, 407
Spain, 107, 328, 440, 477, 493
special value, 523
special-affection value, 329, 382, 394, 450, 464
special-purpose property, 365
specific performance, 369
stamp duty, 408, 551
statutory purchase right, 95
statutory redemption, 410
statutory tax sale, 408
statutory valuation formula, 417, 469
stigma, 430, 471, 578, 588
strata title, 411
structural error, 70
subsidence, 431
sunk cost, 373
sunlight, 577
Suriname, 403
surplus proceeds, 359
Sweden, 7, 92, 325, 436, 447
Switzerland, 469, 471

Taiwan, 108, 129, 328, 571, 578
tax foreclosure, 365
tax sale, 359, 408
tax valuation, 572
temporary seizure, 518, 519
terminology divergence, 15
  calendar eras, 110
  directional pair, 108
  institution names, 109
  missing equivalent, 106
  same word, different referent, 109
Thailand, 327, 562
Theil's formula, 14, 62, 65
title validity, 97
trademark, 412
transfer tax, 375
trespass, 536
Trinidad and Tobago, 411
Tunisia, 522
Türkiye, 107
Turkiye, 8, 126, 328, 514, 515, 526

Ukraine, 95, 324, 472
unexhausted improvements, 7, 132, 327, 536
unidades indexadas, 392
unidades reajustables, 392
unified use, 359
Uniform Relocation Act, 407
unimproved value, 584
unit entitlement, 411
unit title, 588
United Arab Emirates, 517, 528
United States, 355
United States Virgin Islands, 410
Uruguay, 327, 391
use value, 119, 402
use-restriction, 325

USPAP, 80
usufruct, 450, 463

vacant possession, 561
valor catastral, 365
valor objetivo, 381
valuation approach, 8, 109
valuation date, 8, 88, 110, 127, 130, 327, 367, 373, 382, 385, 392, 394, 423, 437, 440, 441, 449, 451, 452, 454, 456, 457, 459, 461, 463, 465, 467, 475, 496, 500, 504, 507, 514, 515, 518, 519, 521, 523, 528, 530, 539–541, 543, 550, 551, 559, 560, 563, 575
value contribution, 22
value effect, 87, 108
  depreciation, 87
  enhancement, 87
value to the owner, 356
valuer accreditation, 527
valuer negligence, 589
variable graph, 23
Verkehrswert, 120
Virginia, 360

war-damage compensation, 95
wartime compensation, 472
wartość odtworzeniowa, 120
Washington, 367
wildfire, 370
Wyoming, 367