

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 Achi / 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，是本学期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¶m1=AIP&Valor1=1¶m5=18-016832-0007-C0¶mInf=1&strTipM=IP1；執業人員指引（西班牙文）：<https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costarica-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-contras-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.panama.prop.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 號法律與新法典相抵觸。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 C6 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。C6 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〉，C6IPAL，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-contrapanaamayreclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos> ; <https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contrapanaamayreclama-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.