

东南亚近期法院判例：印度尼西亚、马来西亚、泰国

非英语来源经机器翻译处理；所有摘要均为本系自行撰写的英文版本

每篇以其他语言撰写的条目均已标注，并在使用处链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/yxyphb27

致读者。这些摘要为本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区已用轮廓线标出并以阴影着色。

范围与来源

这是东南亚地区的 基线报告，涵盖印度尼西亚、马来西亚和泰国。与本期大洋洲调查报告一样，基线报告的覆盖范围不止一个季度：它涵盖了截至 2026 年第三季度仍具有持续实际意义的发展动态。后续报告将以季度更新形式发布。

本篇中涉及的各种背景在开头已予以说明。其中大部分内容涉及强制征收——即所称的征收，即国家征收私人房产，在美国实务中称为“征用权”或“没收权”（马来西亚、泰国）——以及土地保

有权和产权（主要涉及印尼，同时包含马来西亚和泰国的产权相关条目）。随后是关于评估师责任（马来西亚、印度尼西亚）以及家庭和遗产房产（泰国）的简短条目。每个国家的章节开头都会明确说明其具体语境；不应假设在一种语境下作出的陈述在另一种语境下同样适用。

按管辖区域划分的资料来源如下。关于印度尼西亚，未查阅任何判决书全文：相关内容基于印尼语媒体报道和实务界评论，以及所援引的部长令副本。关于马来西亚，若相关报道系列中可查到报告，则采用该报告；否则，如使用处所示，采用英文媒体及实务界的报道。关于泰国，采用《皇家公报刊载的 2019 年征收法及宪法文本、国务委员会办公室的法规登记册、泰国媒体报道，以及一个非官方的最高法院判决数据库（deka.in.th）。若某项判决仅通过二手文献查阅，则会予以说明。

搜索使用了印尼语、泰语以及英语进行。需要注意一种日期表示法：泰国的法律采用佛历（B.E., *Pho.So.*）来标注法律颁布日期，需减去 543 才能得到公历年份，因此佛历 2568 年约等于 2025 年。泰语案件编号中会标注佛历年份。本调查中的其他日期均采用公历。

来源与机器翻译。 本调查中，若某项裁决或文书的原文非英语，则系通过机器翻译获取，并在使用处通过“来源”注释予以披露，该注释包含原文出版物的信息及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，而读者在权衡是否采信某项主张时，应当了解该主张是如何出现在本页上的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版有译本，包括阿拉伯文版、日文版、韩文版和中文版。如果将我们的英文译文再翻译回原文的语言，这将导致两次翻译，而非将一次翻译还原。保留的链接使每个版本都能直接基于原文，而原文是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。 上述做法的一个后果需要明确指出，因为它决定了该期译本应如何制作。

本部门针对以其他语言撰写的判决所作的任何说明，均为其自行撰写的英文摘要。这并非对法院原文的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语用引号标出时，应在其旁标注原文术语（采用原文书写或音译形式），且以原文为准；英文部分仅为注释，并非判决要旨的译文。

之所以坚持这一点，是因为存在一个特定的风险。本期中的非英语材料是以印尼语和泰语阅读的（马来西亚法院以马来语或英语作出判决；此处的马来西亚材料是根据英文报告核实的，因此未涉及任何翻译）。如果通过将这英文文本反向翻译回印尼语或泰语来制作印尼语或泰语版本，结果将形成另一套文本——虽然使用原文的语言，却用非原文的措辞来描述某项判决或法规。读者将无法分辨哪一文本具有法律效力，而该期刊便会因此制造混乱。对于本期东亚部分的日语、韩语和中文版本而言，同样存在这一风险。

因此，本文所涉及语言的译本必须将这些段落视为编辑性说明，并明确标注其性质，同时必须通过“来源”链接跳转至原文，以便查阅法院自身的表述。绝不能出现这种情况：在未作说明的情况下进行往返引用，从而在判决书原语言中产生与判决结论相冲突的另一种表述。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步发表之前，应对照原文的官方报告或公报核实案例引用和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

印度尼西亚——即将到期的建筑权及其实际权益

首先必须阐明印度尼西亚的土地权属背景，因为一般的自由持有产权框架并不适用于该国。根据《基本土地法》，土地权属是一种列举权利的体系：完全所有权（*hak milik*）专属于印尼公民，而较低

级别的权利——其中包括 *hak guna bangunan* (HGB, 即在非自有土地上进行建设及使用的权利, 以期限为限), *hak pakai* (使用权) 以及 *hak pengelolaan* (管理权, 通常由国家实体持有)——属于有期限或衍生权益, 因此 HGB 持有人所持有的是一种消耗性资产, 其价值取决于剩余期限而非土地本身。下文中的两项内容均基于这一结构。

苏丹酒店: *hak guna bangunan* 因法律规定而失效 (地方法院判决日期为 2025 年 11 月 28 日; 执行日期为 2026 年 6 月 18 日)。关于格洛拉地块的两份房屋使用权证书——HGB 第 26/Gelora 号和 HGB 第 27/Gelora 号, 报告原定于 2023 年 3 月 3 日和 4 月 3 日到期——被裁定已依法终止。2025 年 11 月 28 日, 雅加达中央地区法院就两起案件作出了判决。在第 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 号案件中, PT Indobuildco 公司起诉国家秘书处部长及其他相关方的诉讼中, 法院裁定该土地属于国家 *hak pengelolaan* (管理权) 第 1/Gelora 号范畴, 由国家秘书处持有, 该产权已于 2023 年终止, 该公司必须腾空整个场地; 据报道, 2002 年对土地使用权的延期被报告存在法律瑕疵, 因为该延期是在未经 “*hak pengelolaan*” 权利人同意的情况下授予的。在第 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 号判决中, 法院责令该公司就其 2007 年至 2023 年期间使用该地块约 137,375 平方米的行为, 支付 \$ 45,356,473 美元的特许权使用费 (含利息及惩罚)。该判决被宣布为可临时执行 (*uitvoerbaar bij voorraad*), 因此无需等待上诉或撤销诉讼即可执行, 这场持续了二十余年的纠纷中, 2026 年 6 月 18 日, 该公司被强制迁出格洛拉·邦卡诺综合体 15 号地块。

此事尚未最终定论。在并行的行政诉讼程序中, 雅加达国家行政法院 (PTUN) 于 2025 年 12 月 3 日作出的第 221/G/2025/PTUN.JKT 号裁决, 撤销了国家秘书处要求该公司腾退场地并支付特许权使用费的通知; 2026 年 2 月 26 日, 雅加达国家行政高等行政法院推翻了该裁决 (第 13/B/2026/PT.TUN.JKT 号), 且该公司代理律师宣布将提起上诉。该地区法院的判决是以可临时执行的判决形式执行的, 而非最终判决。

对估价师的启示。HGB 属于期限地役权, 其期限届满时的状态如下: 依法消灭, 土地及其上的建筑物一并归还原主。该特许权使用费裁定并非 “续期费用”: 其定价依据是约十六年的占用期, 该占用期基于一项因缺乏管理权持有人同意而被报告为无效的延期, 这表明延期的有效性可能与剩余期限的长短同样重要。因此, 对依据 HGB 持有的印尼房产的估值属于 “消耗性资产” 估值, 而剩余期限——连同其任何延期安排的有效性——是主要价值驱动因素, 而非仅需记录后便可忽略的产权细节。

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: Hukumonline, 关于 2025 年 11 月 28 日的两项判决 (案号、特许权使用费金额、临时可执行性),
<https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/>

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: CNBC 印尼, 2025 年 12 月 3 日 (HGB 到期日、2002 年延期、特许权使用费的面积及期限),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total>

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: CNBC 印尼版, 2026 年 3 月 2 日 (2025 年 12 月 3 日和 2026 年 2 月 26 日的行政决定), 以及《印尼商业报》, 2026 年 3 月 4 日 (宣布的终审裁决),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan>

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: CNBC 印尼, 2026 年 6 月 18 日 (执行),
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi>

核实说明。未查阅任何判决书文本; 上述所有陈述均摘自所引用的新闻报告, 特别是关于 2002 年延期问题的推理, 仅以报告内容为准。

名义持有人安排及实际持有的权益。 印尼法律根据《基本农地法》第 21 条和第 26(2) 条（该法适用于最高法院的民事判例，例如 第 3020K/Pdt/2014 号判决），将外国公民通过当地产权持有人持有土地的名义持有人安排视为自始无效最高法院民事判例法（例如第 3020-K/Pdt/2014 号判决）所适用的《基本土地法》第 21 条和第 26(2) 条规定，此类安排自始无效。有报告指出，目前尚无任何判决支持外国人在此类安排中主张实际所有权。巴厘岛现已采取更严格的措施：2026 年 2 月 24 日签署的第 4/2026 号省级条例，禁止协助建立名义人结构；该条例本身规定的制裁措施为行政处罚——警告、停业、吊销许可证、拆除及罚款——刑事责任则由国家法律规定。合法途径依然包括：*hak pakai*（使用权），最长可达八十年；*hak sewa*（租赁权）；以及通过 PT PMA（*Perseoran Terbatas Penanaman Modal Asing*，即外商投资有限公司）依据《德国民法典》（HGB）持有产权。

对估价师的启示。这是一个关于被评估权益的问题，而其答案令人难以接受。当外国买家为以名义人契据持有的土地支付了相当于永久产权的价格时，其持有的权益并非其所支付的权益；而一份将该房产的永久产权价值作为其自有资产进行估值的报告，所列出的数额实际上并不对应其拥有的任何权益。估价师的义务是首先确定法律权益并对其进行估值；在巴厘岛，这通常意味着对 *hak pakai*（租赁权）或租期进行估值，而非绝对产权。鉴于该市场外国资本的投入规模之大，这两个数值之间的差距绝非技术性问题。

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：DNT 律师事务所，关于禁止使用名义人及最高法院第 3020 K/Pdt/2014 号判决的评论，
<https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/>

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《努萨巴厘报》，关于巴厘省第 4/2026 号条例，
<https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung>

马来西亚——七十年的回顾性评估及法定机制

马来西亚高等法院的判决书以马来语或英语作出。本节中的每项内容均根据英文报告核实；未涉及任何翻译。此处的背景情况各不相同，并逐项标注：包括在法定征用方案之外进行的补偿评估、法定征用方案本身、针对疫情期间立法的宪法挑战，以及在一行中提及的产权和分层所有权事宜。

杜塔飞地 (The Duta Enclave)：补偿金额以 1956 年征用日期为基准。 塞曼坦庄园 (1952) 私人有限公司 (Semantan Estate (1952) Sdn Bhd, *Sendirian Berhad*，一家私人有限公司) 声称在吉隆坡杜塔路 (Jalan Duta) 的 263.272 英亩 (106.54 公顷) 土地——该地块现为联邦政府建筑所在地。2025 年 6 月 24 日，布城上诉法院作出裁决，书面理由书日期为 2025 年 7 月 21 日，报告案号为 [2025] 6 MLRA 189。该法庭——由联邦法院 (FCJ) 法官李瑞生 (Lee Swee Seng) 担任主审，与上诉法院法官阿齐玛·奥马尔 (Azimah Omar) 和万·阿赫迈德·法里德·万·萨莱 (Wan Ahmad Farid Wan Salleh) 共同审理——一致撤销了吉隆坡高等法院于 2024 年 8 月 7 日 2024 年 8 月 7 日所作、指令将该土地登记在塞曼坦名下的命令。取而代之的是，法院裁定由高等法院在专家评估师协助下，依据政府接管该土地时的市场价值——1956 年 12 月 3 日——而非当前市场价格，由高等法院在专家评估师协助下进行评估。判决理由在第 [89] 段中阐明：“若按当前日期评估补偿金，无异于奖励塞曼坦庄园拖延行为，因为该庄园直至 2003 年才向高等法院提起宣告之诉，并于 2009 年才获得宣告令。”法庭指示双方提交截至 1956 年日期的专家评估报告，并将政府当时支付的款项——1956 年 12 月 21 日的 1,320,500.00 林吉特以及 1959 年 2 月 3 日支付的 79,241.01 林吉特——应从评估的补偿金中扣除 (第 [94] 段)。1956 年与实际支付日之间的时间差通过两项裁决予以弥补。按 1956 年价值计算的补偿金自 1956 年 12 月 3 日起至支付之日止，按年利率 6% 计息；且法院裁定应支付因非法占用土地而产生的间接收益——即因非法占用土地而产生的损害赔偿，大致相当于占用期间的公平租金价值——针对该非法占用行为，根据 *Free Malaysia Today* 案 (引用 FCJ 李瑞生法官的观点)，“一旦支付了核定的补偿金，该款项即不再应予支付”。

2025 年 11 月 13 日，联邦法院——马来亚首席法官哈斯娜·穆罕默德·哈希姆，与联邦法院法官哈尼帕·法里库拉以及上诉法院法官莫哈末·鲁齐玛·加扎利（上诉法院法官）——一致驳回了上诉许可申请：所提出的二十六个问题未能达到《法院法》第 96A 条和第 96B 条规定的门槛，因其“以事实为中心”。

该评估案目前正在高等法院由罗斯兰·马特·诺尔法官审理。2026 年 9 月 1 日，政府评估师陈达权——估值与房产服务局（JPPH）助理主任，作证称政府于 1956 年支付了 1,390,602.70 林吉特，这一金额超过了他本人对该地块当时 875,000 林吉特的估值。塞曼坦方的估价师是傅吉仁。关于间接收益，报告中提出的金额范围如下：塞曼坦方认为在 50 亿至 120 亿林吉特之间；政府估价师方面则认为约为 2.9 亿令吉（*The Edge*）。在评估工作进行期间，政府于 2026 年 8 月中旬提出了一项和解方案；听证会将于 2026 年 10 月 16 日恢复。

需要说明的一点是：这并非《1960 年土地征用法》所规定的征用。2009 年的裁决认定该征用行为违法，目前正在高等法院的普通审判中，依据双方评估师提供的证据对补偿金额进行评估——而非通过下文所述《1960 年土地征用法》规定的由评估员参与的法定土地评估程序。

对估价师的启示。这些裁决所确立的程序是一项以七十年前某一日期为基准的追溯性估值，该估值是在普通诉讼中基于当事人提供的专家证据进行的。从提起诉讼到作出判决之间的延迟，通过选择估值日期来分配，该日期对原告不利，并通过 6% 的利息和期间利润予以补偿，这两项对政府不利——期间利润在支付评估后的补偿金时终止。因此，向双方评估师提出的问题是：该块吉隆坡土地在 1956 年 12 月 3 日的市场价值。

来源。书面判决理由，[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（互联网档案馆对 nst.com.my 文章 1235111 的快照 20250701031825）；*Free Malaysia Today*，2025 年 6 月 24 日（互联网档案馆快照 20250624103243）；*Sinar Daily*，时间轴，<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（和解提议）。

核查说明。上述内容已于 2026 年 9 月 2 日根据所引文献进行了核查；若发布者的网页已被存档，则提供了存档快照。

法定基准：《1960 年土地征用法》（第 486 号法案）。 对于根据该法案进行的征用，第一附表第 1(1) 款将补偿标准与市场价值挂钩。关键日期——即评估日期——是指在《政府公报》（政府官方期刊；在该刊上发布可使法律文书具有法定效力）刊登根据第 8 条（表格 D）作出的声明之日——或者，若征用系基于根据第 4 条发出的通知，且第 8 条声明在十二个月内随后发布，则为第 4 条通知发布之日。附表的后续条款还增加了分割损失（保留地因与被征用部分隔绝而遭受的损害）、有害影响（对所有保留土地价值下降的补偿）以及合理的搬迁费用，并规定不得忽视因应予忽略——即“方案忽略”，在美国术语中称为“项目影响”或“项目范围规则”。在程序上，土地管理局局长将举行听证会（第 12 条）并以 G 表形式作出裁决（第 14 条）；异议须通过 N 表提出，向高等法院提请复审则依据第 38 条。在高等法院，就补偿异议进行审理时，法官将与两名评估员共同审理——其中一名为估价及物业服务署的官员，另一名为注册私人估价师（第 40A(2) 条）——且每位评估员的意见必须以书面形式提出并记录在案（第 40C 条）。《第 40D 条中要求法官必须遵循评估员意见的条款在 *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* 案（联邦法院，2017 年）中被裁定违宪，且据评论所述，该条款至今未作修订。关于纯赔偿金额的上诉因第 49 条的但书条款而被禁止；仅法律问题可上诉。

对估价师的启示。在法定评估中，评估日期由政府公报公布确定，而非依据实际占有情况确定；索赔项目均被逐一列明；与该计划相关的增值部分被排除在外；且注册私营估价师以评估员身份在仲

裁庭内参与裁决，而非作为当事人专家在庭外提供意见。上述杜塔飞地（Duta Enclave）的评估未遵循上述任何规定，因为该案不属于该法案所规定的征用。

来源（评注）。MahWengKwai & Associates 以及 HHQ (<https://hhq.com.my>) 编写的实务指南；上述关于法定框架的陈述基于该评注，而非对政府公报文本的解读，在作为依据之前，应参照第 486 号法案予以核对。

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor，联邦法院，[2024] MLJU 416；[2024] CLJU 330 — 评估员的意见必须送达当事人。在一项针对 SUKE 高速公路的征地案件中（民事上诉案号 01(f)-46-11/2022(B)），联邦法院裁定，根据《联邦宪法》第 13(2) 条的规定，第 40C 条评估员的书面意见必须提供给当事人；未遵守该要求属于严重违规，该案被发回重审。

对估价师的启示。根据第 40A 条担任评估员的估价师所撰写的意见书，是各方有权获得的。该意见书是一份需予以披露的文件，而非提交给法官的内部备忘录。

来源（评论）。HHQ 客户通告，2024 年 4 月 16 日，<https://hhq.com.my>。

各方从未见过的评估师意见：***Loyal Synergy***。 *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang*，上诉法院，[2026] 4 MLRA 74，将“*Tegas Sejati*”规则适用于土地参考案件。土地管理人裁定为 1,000,000 林吉特（每平方米 2,212.39 林吉特），高等法院裁定为 1,200,400（每平方米 2,450 RM），而业主主张每平方米 4,377.62 RM——且高等法院在作出最终裁决前，未向各方披露其评估员的书面意见。上诉法院一致裁定撤销该判决，并将案件发回重审，同时指示在听取最终辩论之前，须在合理时间内向所有当事人提供评估师的报告。

对估价师的启示。在马来西亚，估价师作为评估人坐在法官身旁，而本裁决认为，估价师向法庭陈述的内容属于当事人可予以答辩的证据，而非法官可采纳的建议。任何采用专家评估员的司法管辖区——英格兰、苏格兰和北爱尔兰的土地法庭均采用此制度——都面临同样的问题。

来源（评论）。修行者评论，<https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/>。

核查说明。报告正文未被阅读；引文、数据及裁决内容均摘自所引用的评论。编辑提供的资料显示该裁决日期为 2026 年 2 月 25 日；而该评论未注明日期，且该日期尚未得到证实。

上诉法院，2026 年 5 月 15 日——因疫情延长交房期限不构成征用。十一起上诉案件由法院合并审理，上诉方为购房业主，被上诉方为 Sime Darby Brunsfield Resort 有限公司及其他方提起的 11 起上诉案合并审理，这些上诉对部长依据《2020 年减轻 2019 冠状病毒病（COVID-19）影响临时措施》第 38C 条第三次延长交房时间（即交付无住户的房产）的决定提出异议（COVID-19）法案》第 38C 条——该条款由修正案 A1641 插入，于 2022 年 1 月 14 日生效，涵盖 2021 年。上诉法院——由拉文特兰·帕拉马古鲁（Ravinthran Paramaguru）担任主审法官，与上诉法院法官阿齐祖尔·阿兹米·阿德南（Azizul Azmi Adnan）和艾哈迈德·费鲁兹·扎伊诺尔·阿比丁（Ahmad Fairuz Zainol Abidin）共同审理——维持了该延期决定。确定赔偿金（LAD）是根据法定买卖协议针对迟延交付的合同救济，该裁决值得引用：“第 38C 条并未转移任何财产权... 开发商并未获得上诉人的确定赔偿金权利。这些权利并非完全消灭，而是被暂停一定期限... 这属于针对不可抗力事件对法定合同权利进行的一般性立法修改，而非对房产的征收。”因此，并未违反第 13(2) 条。被驳回的主张——即立法已构成未予补偿的征用——属于美国司法实践中称为“逆向征用”的那种情形。

对估价师的启示。法院的定性——即在规定期限内暂停《土地所有权法》（LAD）权利，而非终止或转让——是任何将已累积的《土地所有权法》权利视为买方应收款或开发商应付款项的计算依据，该处理适用于延期所涵盖的期间。

来源： *The Edge*, 2026 年 5 月 20 日, <https://theedgemalaysia.com/node/804284>。

在一行中已注明。 以下马来西亚条目已确认存在；本期未对其中任何一项作进一步讨论。

- **EkoCheras**（上诉法院，于 2026 年 7 月 15 日左右报告）：签署了 LAD 交房协议的买家不得再主张延迟交付补偿（依据 *Free Malaysia Today* 和 *EdgeProp* 的头条新闻）。
- **赛伯再也湖畔别墅**（上诉法院，2026 年 4 月 10 日）：维持禁止商业改建的禁令。
- **吉隆坡吉彭第一居所**（高等法院，阿南德·庞努杜莱法官，2026 年 7 月 27 日报告）：经认证的分层平面图上所示的一间杂物间和 115 个附属停车位不属于共有财产；针对该注册产权，未能依据《国家土地法典》第 340(2) 条 确立任何法律依据。
- **蒙特诺·索沃套房**（高等法院，2026 年 4 月 24 日判决）：吉隆坡市政厅（DBKL）与已被清算的开发商被判定对邻近房屋的结构损坏承担连带责任，赔偿金额超过 130 万林吉特。
- **芙蓉高等法院，2026 年 8 月 24 日**：州政府无权对 Undang 家族的住宅提起简易收回诉讼；《国家土地法典》第 16 条 规定须由州土地与矿产局局长提起。
- **联邦法院，2026 年 6 月 16 日**：七名来自村民起诉 Agrobrest (M) Sdn Bhd 一案——就祖坟遭亵渎问题拥有起诉资格；140,000 林吉特的赔偿金判决得以恢复；习惯权利不会因土地产权证书的颁发而消灭。编辑提供的资料将此案标注为“Pos Simpor”；Pos Simpor 是另一桩正在进行的吉兰丹州纠纷。
- **拉旺**（上诉法院，2026 年 8 月 18 日）：位于采矿租约土地上的一栋百年老屋不享有任何权利。
- **沙巴**：《2026 年土地（附属产权）条例》，于 2026 年 4 月 30 日通过，取代了 1972 年的法律，并配有配套的《2026 年建筑管理条例》。

泰国——法令颁布之日的市场价格，抵销上限为

的一半

本节的主要背景是根据泰国 2019 年法规进行的强制征用——具体措施、日期以及与因项目导致的土地增值（即项目导致业主保留土地价值上涨的部分）的补偿抵销。接下来是两项产权条款，分别涉及专用于征用目的的土地，以及不可转让的庄园共有地。

没有超国家层级。 泰国并非欧盟成员国，也没有任何具有约束力的区域人权法院对其拥有管辖权：东盟仅设有一项宣言和一个政府间委员会，而非法院，且泰国未接受任何区域法庭，被征收土地的所有者无法向该法庭提出补偿申诉。因此，与本期中关于欧洲和拉丁美洲的篇章不同，这里没有值得提及的超国家房产法律文书；宪法保障和成文法即构成法律的全部内容。

相关法规。 适用法律是 *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — 《不动产征收与房产征用及收购法，佛历 2562 年（2019 年；佛历，*Pho.So.*，即佛历——减去 543 即为公历年份）— 刊载于《皇家公报》（*Ratchakitchanubeksa*，即泰国法律颁布的官方公报），第 136 卷，第 71-Kor 部分，第 1 页，2019 年 5 月 29 日（佛历 2562 年），并于次日生效（第 2 条）。在国家理事会办公室的翻译登记册中未找到官方英文译本，且实务界使用的英文译法各不相同（“房产征收与收购法”较为常见）；本文所用译法依据的是泰文标题。第 3 条废除了佛历 2530 年（1987 年）《不动产征收法》以及佛历 2534 年（1991 年）2 月 28 日国家维和委员会第 44 号公告（该公告曾对前法进行修订）。第 7 条规定了征用的目的——公

共事业、国防、获取自然资源或其他公共利益，其中明确包括城市规划、环境保护、农业发展、土地改革、土地整合并、古迹及历史遗址的保护、工业以及经济特区。该程序分阶段进行：根据第 8 条颁布的皇家法令 (*phra ratchakritsadika*) 划定拟征收的土地范围，有效期最长为五年 (第 9 条)；随后，委员会确定初步价格，主管部门尝试以此价格进行协商收购 (第 19 至 25 条)；对于不同意的业主，则适用《征收法》(*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) 第 28 至 30 条的规定，所有权自该法生效之日起归属于征收机关 (在美国即为征收方)，但只有在补偿金已支付或存入后，方可实际接管该财产 (第 31 条)。

宪法保障。《佛历 2560 年 (2017 年) 宪法》第 37 条 (《皇家公报》第 134 卷，第 40 部分 Kor, 2017 年 4 月 6 日) 保障财产和继承权利，规定仅可在为第 7 条所列目的而制定的法律框架下进行征收，并要求 “*kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*”——在合理时间内给予公平补偿——须支付给业主以及因征收而遭受损失的所有权利持有人，“在考虑公共利益、对被征收房产所有者的影响，包括该人可能从征收中获得的任何利益” (“*ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*”)。该尾款是下文所述法定增值抵扣的宪法依据。该同一条还要求每一项征收法均须阐明其目的及土地使用期限，并规定未按此用途使用的土地应归还原所有权人或其继承人。

该法案及日期。第 20 条规定，被征收土地的初步价格应综合考虑五项事项“一并”确定 (*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 条皇家法令生效之日，该土地在市场上通常的买卖价格；
- (2) 政府为征收土地及建筑物税而确定的该土地评估价格；
- (3) 根据《土地法》征收权利及法律行为登记费所采用的评估资本价值法典征收权利和法律行为登记费所采用的评估资本价值；
- (4) 土地的状况和位置；以及
- (5) 征收的原因和目的。

市场估值部分有其自身的日期：该估值以划界法令生效当日的市场情况为准，此时项目尚未有时间影响周边地价。相关标准和方法由部级条例详细规定。第 21 条规定，委员会自任命之日起有一百八十天时间确定初步价格 (可延长至多九十天)，若部长认为该数额过低或过高以致不公平，内阁可确定新价格，该价格随后即视为委员会确定的价格。第 38 条将第 20 条的相同标准，在作必要调整后，适用于征收阶段确定的补偿金——即使相关法令在此期间已失效——并补充规定，必须兼顾早期出售或转让产权的所有者与根据该特定法案被征收的所有者之间的公平与对等。同意按初步价格出售的业主将获得该价格 2% 的法定奖励 (第 26 条)。

抵销与剩余部分。第 22 条第一款规定了抵销：如果因征收而进行的工程导致同一地块内剩余土地的价格上涨，则 “*hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*”——该增值部分应从补偿金中扣除——“但无论在何种情况下，扣除额均不得超过补偿金的百分之五十” (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*)。若土地所有者需就同一地块，根据相关法律就国家交通基础设施发展所带来的收益缴纳税款，则该抵销规定不适用——该法规不会对同一增值部分进行双重补偿。第三款规定了相反的情况：若该工程导致地块内剩余土地的价值下降，则应就该价值减损确定补偿金额。抵销制度本身是旧法：《不动产征收法》(佛历 2497 年，即 1954 年)，第 14 条，以及佛历 2530 年 (1987 年) 第 21 条，均扣减了剩余部分价值的增值额，仅受“扣减额不得超过补偿金，以免导致所有权人需向国家支付款项”这一规则的限制；50% 的上限是 2019 年法案新增的规定。在部分征用中，若被征用土地上存

在建筑物或构筑物的一部分，业主可要求将该构筑物的残差部分一并征用（第 33 条）；若地块的残差部分小于二十五平方瓦（一百平方米），或其任一边长短于五瓦（十米），且无法安全居住或使用，所有权人可在收到通知后一百二十天内要求主管部门收购残差——除非该残差毗邻同一所有权人的其他土地，并与之构成可使用的整体（第 34 条）。第 35 条规定，在征地后，若所有权人因此而没有足够的土地供居住或谋生，经其同意，可给予替代土地作为补偿。

由谁确定这一数字，以及面临的挑战。在法令生效后，征用机关应任命第 19 条所规定的委员会（*khana kammakan*）：该委员会由征用机关本身、财政部（*Krom Thanarak*）和土地部（*Krom Thidin*）的代表、地区负责人（*nai amphoe*）或地区主任，以及相关地方行政官员组成；该委员会负责确定初步价格和补偿金额。补偿金不仅应支付给土地所有者，还应支付给建筑物和构筑物的所有者、常绿树木的所有者、承租人和转租人、因丧失《民法典与商法典》第 1349 条和 1352 条《民商法典》，以及因被迫搬离而遭受损失的合法占用人和经营者（第 40 条）；补偿金包括土地价值、拆除和搬迁费用、重建替代建筑物的费用，以及因所有权人被迫腾退土地而产生的其他损失（第 37 条）。若受领人对赔偿金额不满，可在收到或存入款项后九十天内向部长提出上诉（第 49 条）；部长必须将上诉提交给一个由不少于五名具备法律资格且精通不动产估价的专家组成的委员会（*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*），该委员会须在一百八十天内提交报告，部长应在收到报告后三十天内作出裁决。若仍不满意，业主可在一年内提起诉讼（第 50 条）；无论部长或法院裁定的增加额是多少，均应自最初支付或存入之日起，按政府储蓄银行（*Thanakhan Omsin*）定期存款的最高利率计付利息。

哪些因素可能不会提高该数额。第 23 条是一项旨在防止操纵的忽略规定，针对的是所有者一侧的账目，而非项目一侧：当被征用土地的价格因在法令颁布前为获取补偿而通过欺诈手段（*ubai chochon*）建造或扩建的建筑物、种植、改良或签订的租赁合同，或因在法令颁布后未经当局许可而进行的上述行为导致土地价格较高，则不得针对该部分增值确定初步价格或补偿金额。第 24 条增设了一项反投机规定：若所有权人在裁决前五年内取得该土地，且并未真正居住、耕作或使用该土地，委员会可确定低于第 20 条所定数额的价格，但不得低于所有权人取得该土地时的价格。

被征收土地的专用用途。2019 年法案规定，土地必须用于征收时的指定用途。征用机关必须在五年内开始实施征收目的（第 51 条）；未用于该用途或因该用途而剩余的土地，经请求后必须归还给原所有者或其继承人，但申请人须在三年内提出申请，并偿还补偿金及 7.5% 的利息，且利息总额以申请之日该土地的市场价格为上限（第 53 条和第 54 条）。《宪法》第 37 条在更高层面上规定了同样的约束。简而言之，被征用的土地被指定用于特定用途：它并非征用机关可自由调配的资产。

阿什顿·阿索克案。这一“专用”原则催生了该时期最引人注目的判决。最高行政法院（*San Pokkhong Sungsut*）于佛历 2566 年 7 月 27 日宣读的判决书（2023 年）宣读的判决书中，确认撤销了阿什顿阿索克（Ashton Asoke）公寓的建筑许可通知。该公寓是一座约 50 层的塔楼，已建于曼谷素坤逸地铁站上方，并已售出 500 多套单位。该项目唯一的合格道路通道横跨了泰国大众快速交通管理局（MRTA）被征收用于蓝线地铁项目的土地；开发商持有 MRTA 允许其通行该地块的许可。法院裁定，被征收用于铁路项目的土地不能作为该私营项目的合法临街面：该通道地带专用于其被征收的公共目的，不能作为公共道路所需的支点——据报告，根据依据《建筑控制法》佛历 2522 年（1979 年）颁布的部长条例（该条例规范大型建筑，且在此案中适用范围优先于征收法）规定，该公共道路宽度应为十二米。法院撤销了许可文件，但未下令拆除，而是让开发商自行补救通道缺陷；开发商尝试的补救措施（购买毗邻土地、修订法规、重新申请许可）及其对开发商信誉的影响在 2024 年期间仍在持续发酵，且该事项据报告，其执行程序将持续至 2025 至 2026 年——尽管本部门尚未独立核实后续步骤。对于估值领域而言，关键在于征收法中的原则：依据强制权力征收的土地与其用途紧密相连，且该土地上的权利——包括征收机关自身授予的许可——不能被视为满足另一地块的监管要求。将此类通道纳入价值的评估无异于在沙地上建屋。

“Prime Nature Villa”案。最高法院 (*San Dika*) 于 2026 年 8 月作出的裁决——本部门未能通过任何可查阅的一手或镜像来源进行核实, 仅依据该报告——据称裁定, 位于沙没巴干府邦普利 “Prime Nature Villa” 住宅小区的公共用地不得转让给村级法人实体以外的对象 (*nitibukkhon muban chatsan*) 的管辖范围; 向外部买家的出售行为无效, 该土地已重新登记至该法人名下, 且买方所建的建筑物已被拆除, 即使买方已付款的善意购买者亦不例外。与该判决不同, 相关法律框架已得到核实。根据佛历 2543 年《土地分配法》(2000), 第 43 条规定, 分配方提供的公共设施——道路、花园、游乐场——属于为被分配土地利益而设立的地役权 (*phara chamyom*), 必须予以维护; 且一旦分配许可颁发, 第 33 条禁止任何, 这些行为将对构成公共设施或用于公共服务的土地产生负担。根据《民法典》第 150 条, 其标的被法律明确禁止的转让行为无效 (“若行为目的被法律明文禁止、不可能实现, 或违反公共秩序或良好道德, 则该行为无效”), 且无效行为不产生任何转让效力——善意和支付均无法补救。这一观点与本期其他栏目中关于产权的论述相通: 当基础转让行为无效时, 登记并非最终依据, 而将划拨地产的共有土地作为可开发资产进行估值, 实际上是对卖方无法转让之物的估值。

已确认但不在范围之内。为确保完整性, 从该时期中确定了四项事项, 但不予处理; 其中前两项仅按报告内容进行了核实: 最高法院第 4655/B.E. 2566 号裁决 (2023), 报告该裁决以《民法典》第 540 条规定的三十年上限为由, 撤销了事先约定的 “30+30+30” 租赁续约条款 (涉及租期, 而非估值); 最高法院判决 1781/B.E. 2567 (2024), 一宗婚姻财产及损害赔偿案件; Aetas 曼谷/Soi Ruamrudee 大楼高度诉讼案 及其强制拆除执行 (建筑监管, 非征收); 以及土地局通告 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 号通告 (佛历 2569 年 (2026 年) 5 月 15 日), 以及相关的帕岸岛 (Koh Pha-ngan) 强制执行——对名义持有人土地持有的行政管控, 不属于估值范围, 与本期其他关于名义持有人的说明类似。

对估价师的启示。泰国的评估准则是一种由委员会管理的综合评估方法, 以市场锚定价为基准: 该土地在市场上通常易手的价格 (以划界法令生效日期为准) 在五大因素中占据首要地位, 其余因素还包括两项官方评估值、土地的状况和位置, 以及征用目的。日期规定至关重要——在项目导致价格变动之前, 市场因素已被冻结——而目的因素赋予委员会明确的授权, 可权衡征用的具体用途。在部分征用的情况下, 估价师必须对剩余地块进行两次估值: 任何因项目导致的剩余地块价值上涨部分将从补偿金额中扣除, 但扣除额不得超过补偿金额的一半, 且若业主已缴纳交通改善税, 则不予扣除; 任何因项目导致的价值下降本身均应予以补偿, 且若残差部分面积小于法定面积和形状阈值, 则转化为要求主管部门购买残差部分的权利。对毗邻被征收土地的任何地块进行估值时, 应将该土地视为已专用于公共目的: Ashton Asoke 案 () 揭示了将通过该土地的通行权资本化计入私营项目价值所带来的后果。

核查说明——佛历 2562 年 (2019 年) 的法案已刊载于官方《皇家公报》全文公报文本 (第 136 卷, 第 71 期 (韩语版)), 2019 年 5 月 29 日, 共二十六页) 中全文宣读, 该文本作为官方 [ratchakitcha.soc.go.th](https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF) PDF 文件的存档副本检索; 上述第 2、3、7—9、19—26、28—31、33—35、37—40、49—51 及 53—54 条均摘自该文本, 所有音译短语均与原文完全一致。《宪法》第 37 条的解读亦同 (第 134 卷, 第 40 部分·韩文版, 2017 年 4 月 6 日)。抵销条款 (1954 年法案第 14 条; 1987 年法案第 21 条) 以及《土地分配法》佛历 2543 年 (2000 年) 第 33 条和第 43 条的内容, 已在国务委员会办公室的法律全文登记册 ([ocs.go.th](https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF)) 中得到核实, 该登记册同时列明 1987 年法案已被废止, 且未显示有针对 2019 年法案的修订法案; 在撰写本文时, 《皇家公报》的实时网站和 Krisdika 网络门户均无法访问 (被 WAF 屏蔽), 且未找到 2019 年法案的官方英文译本, 因此上文的英文标题系该部门自行翻译。对《民法典》第 150 条的核查仅依据一份镜像译文进行。阿什顿·阿索克案的判决日期 (2023 年 7 月 27 日, 最高行政法院) 及 MRTA 准入依据已通过同期泰国媒体报告得到证实 (《标准报》, 2023 年 8 月 3 日, 两篇报告); 判决书正文无法获取。“Prime Nature Villa” 案的判决结果完全无法核实, 已作相应标注; 四项超出范围的内容源自该部门的简报, 除非另有说明, 否则未进行独立核实。

来源 — Thai, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai 玛·苏恩·阿桑哈里玛萨普 Pho.So. 2562, 拉差基查努贝克萨卷 136 第 71 科, 2019 年 5 月 29 日 (存档官方 PDF), https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

来源 — Thai, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 《泰国王国宪法》佛历 2560 年, 《拉差基查努贝克萨》第 134 卷

第 40 期, 2017 年 4 月 6 日 (存档官方 PDF) ,
<https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF>

来源 — Thai, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 《标准报》关于最高法院 2023 年 7 月 27 日判决的报告 (阿什顿阿索克) ,
<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.

马来西亚——针对指定评估师的 130 万林吉特索赔案: *RHB Bank v Azmi & Co* 。 吉隆坡高等法院, 2025 年 2 月 7 日。指定评估师将一项抵押品估值为 220 万林吉特, 以抵偿 187 万林吉特的贷款; 而其真实价值约为 90 万林吉特。他们未能按照《马来西亚估值标准》的要求, 采用适当的可比实例和历史成交记录进行估值。裁定存在过失; 赔偿金额为 130 万林吉特——即差额部分, 而非贷款金额。

印度尼西亚——因在停职期间签署文件, 一处执照被吊销。 2025 年 1 月 29 日发布的第 48/KM.1/2025 号部长决定, 吊销了一名公共评估师在停职期间签署评估报告的执照。

对估价师的启示。两个司法管辖区, 两种不同的法律手段——过失判决与执照吊销——但其实质与本期“欧洲专栏”中报告的波兰和荷兰案例相同: 制裁针对的是方法和行为, 而非数字上的错误。

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, 执业者备注: <https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/>; 印度尼西亚第 48/KM.1/2025 号决定, 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.

泰国——以离婚协议为准，且“出售”包括拍卖。 婚内购置的一处房产价格约为 3,150,000 泰铢；离婚协议规定，房产出售后应首先向丈夫退还约 2,800,000 泰铢，剩余款项归妻子所有。强制拍卖最终以约 2,590,000 泰铢成交，妻子未获得任何款项——登记协议是具有约束力的财产分割合同，且“出售”包括法院拍卖。

Source — 泰国 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.

泰国——以低于继承人设定底价的价格出售遗产的遗产管理人。 继承人决议将遗产土地以不低于约 3,200,000 泰铢的价格挂牌出售，期限为六个月，期满后重新定价，并通过电话就报价进行协商。该遗产管理人在获得大多数继承人电话同意后，以 2,200,000 泰铢的价格出售了该土地。裁决：不构成疏忽，未给遗产造成损失，且“出售并分配”是一种有效的遗产分割方式。与《非洲》特刊中报告的肯尼亚判决形成对比——该案中，一名未经授权即出售房产的管理人被要求承担该房产的现值——这两起案件标志着管理人责任范围的上下限。

Source — 泰国 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.