

近期法院判例——欧盟

近期法院判例 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 第 1 卷, 第 1 期 • 2026 年夏季

DOI: 10.67330/r1yn1y02

简体中文译本, 由人工智能辅助翻译并经编辑部审校; 英文版为权威版本。

范围与资料来源

本综述取材于可获取的公开一手资料——最主要包括欧盟法院 (Court of Justice of the European Union) 的官方判例数据库 (curia.europa.eu)、欧洲人权法院 (European Court of Human Rights) 的 HUDOC 数据库、德国联邦财政法院 (Bundesfinanzhof) 公布的裁判 (bundesfinanzhof.de)、德国联邦宪法法院 (bverfg.de)、用于法国判例的 Légifrance, 以及英国的 Upper Tribunal (Lands Chamber) (上级审裁处土地庭) ——并参考了专业与学术出版物中的二手评述。以各国语言作出的裁判均已阅读原文并以英文加以描述; 案件名称保留其原有拼写与变音符号。

仅限订阅的法律检索数据库 (juris.de、beck-online、Westlaw UK、Lamy、Aranzadi) 未予使用。最高法院层级以下的国内法院裁判仅作选择性收录, 优先选取具有明确先例价值或方法论意义者。本文所载案件引证, 在用于实务依据或进一步出版之前, 均应对照法院的官方裁判汇编予以核实。

本基线一辑将 Germany (德国)、France (法国) 与 United Kingdom (英国) 作为主要国家辖区。Italy (意大利)、Spain (西班牙)、Netherlands (荷兰) 与北欧各国在本辑中未单独综述, 但将视材料情况在其后的季度各辑中补入。Switzerland (瑞士) 虽不属于欧盟, 但因瑞士估价准则对欧洲实务总体上具有很强的方法论影响, 将在今后各辑中予以综述。

欧洲监管背景

欧盟层面的两项监管进展对估价师的执业环境有实质影响, 尽管两者本身都不是法院判例:

EU AI Act 与自动估价模型。 Regulation (EU) 2024/1689 (EU AI Act, 欧盟《人工智能法》) 已于 2024 年生效, 适用于高风险人工智能系统的条款分阶段生效, 至 2026 年 8 月全部到位。2026 年 5 月 19 日, European Commission (欧盟委员会) 就高风险人工智能系统的分类发布了指南草案, 供利益相关方咨询。该法 Annex III (附件三) 将与自然人有关的信用状况评估列入八类推定高风险应用场景之中, 委员会的指南草案对这一类别作了详细展开。由于用于按揭发放、按揭组合监控与保险承保的自动估价模型 (AVM) 在功能上与相关贷款的信用状况评估不可分割, 欧盟境内由信贷机构或保险机构运营的 AVM, 在大多数配置下都将被归类为高风险人工智能系统。由此产生的合规后果包括: 强制性的风险管理体系、数据治理控制、日志留存不少于六个月的自动记录、使运营者能够理解并推翻系统决定的人工监督机制, 以及投放市场后的监测义务。

对估价师的意义。欧洲估价师应当预期, 其贷款机构客户所运营的、由 AVM 支持的工作流程, 将面临大幅提高的文档记录与可解释性要求。凡估价师提供模型输入、校准数据, 或对 AVM 输出进行人工监督复核之处, 这些活动本身即构成贷款机构高风险人工智能合规态势的组成部分。

Energy Performance of Buildings Directive (重订版)。 Directive (EU) 2024/1275, 即重订版《建筑能效指令》(EPBD), 于 2024 年 5 月 8 日在《欧盟官方公报》上公布, 并于 2024 年 5 月 28 日生效。成员国的转化期限为 2026 年 5 月 29 日。除其他条款外, 重订版 EPBD 要求成员

国优先改造能效表现最差的百分之十六的非住宅建筑存量与能效表现最差的百分之四十三的住宅存量；设定最低能效标准（MEPS）；要求自 2028 年起新建公共建筑、自 2030 年起所有新建建筑均须为零排放建筑；并要求自 2030 年起对新建建筑开展全生命周期碳评估。

对估价师的意义。重订版 EPBD 将通过若干渠道影响房地产估价：最低能效门槛造就了一类新的、由合规驱动的功能性贬值；能效证书（EPC）评级成为住宅与商业存量房产价格的实质决定因素；为达到合规所需的改造成本，必须在成本法以及剩余经济寿命的扣减中予以反映。估价师还应预见到，受 Mortgage Credit Directive（《住房抵押贷款指令》）约束的贷款机构，将日益要求在抵押物估价中对 EPC 评级与 MEPS 相关的资本性支出要求作出明确处理。

后续各辑说明

继本基线一辑之后的季度各辑将聚焦于变化：新的裁判、此处所列待决事项的处理结果（尤其是德国联邦宪法法院对 1 BvR 472/26 的处理），以及成员国为将重订版 EPBD 转化为国内法而制定的实施立法。瑞士法律框架、意大利与西班牙最高法院裁判的处理，以及法国 *Conseil constitutionnel*（宪法委员会）项下的进展，将视材料情况补入。

按辖区分列的案例摘要

Court of Justice of the European Union（欧盟法院）

GR Real (Case C-351/23)。 欧盟法院 2025 年 6 月 24 日判决。

欧盟法院就一件来自斯洛伐克法院的先决裁判请求作出裁判。该案源于一项庭外按揭强制执行程序：在质疑合同条款可能不公平的诉讼尚在进行期间，消费者已因拍卖而失去其家庭住宅。法院裁定，Directive 93/13/EEC（第 93/13/EEC 号指令）项下的消费者保护保障要求，国内程序规则必须允许在设有抵押的住宅经庭外强制执行出售之前，对合同公平性进行有效的司法审查；凡允许出售在该审查完成之前即不可逆地推进的程序，均与该指令不相容。

对估价师的意义。该裁判并非直接的估价案件，但它重塑了按揭抵押物估价被委托与使用的程序环境。在若干设有庭外强制执行程序的成员国（尤其是斯洛伐克、捷克、匈牙利与波罗的海三国），其实际效果是放缓强制执行拍卖流程，并延长贷款机构抵押物估价被依赖的期间。在这些辖区为强制执行情形编制抵押物估价的估价师，应当预期估价报告的使用期限可能长于以往，并可能须面对原估价基准日与最终出售之间的市场变动的检验。

European Court of Human Rights（欧洲人权法院）

Baku（巴库）建筑物拆除案（Azerbaijan，阿塞拜疆），2025 年 7 月判决。 欧洲人权法院，《第一议定书》第 1 条。

欧洲人权法院就巴库一栋建筑物的拆除与征收认定存在侵犯和平享有财产权的行为；该拆除是在当局援引地震风险后下令实施的。斯特拉斯堡法院认定，国内当局在确定补偿时，未能就其驳回申请人所提交的估价报告给出充分理由，并且不正当地仅采纳了法院自行委托的专家意见所载金额。法院共判给 €75,000 的财产损害赔偿、€3,000 的非财产损害赔偿，以及 €1,055 的法律费用。

对估价师的意义。该裁判强化了《第一议定书》第 1 条的一条判例线索，即要求国内法院在征收程序中对相互竞争的估价证据给予有理由的斟酌，并且在采信法院委托的专家意见而否定申请人的估价报告时，这一否定本身也必须说明理由。对于从事征收与公正补偿业务的欧洲估价师而言，本案凸显了一点：当估价报告被提交以支持针对国家的主张时，报告在文档上的可辩护性——支撑可比实例选取、调整值推导与最终价值调和的明示说理——本身即是一项基本权利事项。

France (法国)

Cour de cassation (法国最高法院), Chambre commerciale (商事庭), 2024 年 6 月 19 日, n° 22-24.169。 (专业评述持续讨论至 2025 年。)

最高法院在继承税 *valeur vénale* (市场价值) 争议的语境下裁定: 继承取得的房产在应税事件 (*de cujus*, 即被继承人死亡) 之后发生的出售, 不得被继承人用于向下修正其原先申报的 *valeur vénale*, 即便该事件后的成交价格显著更低、且出售发生在死亡后数月之内亦然。该裁判适用的原则是: 就继承税而言, *valeur vénale* 以应税事件之日为准确定, 不因该房产其后的交易而予以更正。

对估价师的意义。该裁判确认了法国继承税实务中严格的估价基准日纪律, 并限制了事件后成交作为价值追溯证据的相关性。编制法国继承税估价的估价师, 应基于估价基准日 当日 或之前的交易建立完备的可比销售证据, 且不应将标的房产本身在事件后的成交作为佐证证据加以呈现。同样的说理很可能延伸适用于赠与税 (*droits de donation*) 与财富税 (*IFI*) 情形。

Cour de cassation, 3^e Chambre civile (第三民事庭), 2026 年 1 月 8 日, n° 23-22.803。
协商性 (非司法) 专家报告。

最高法院第三民事庭作出裁判, 重新界定了协商性 (非司法) 专家报告在法国民事诉讼中的法律价值。该裁判承接 2025 年 7 月 18 日 *décret* (法令) 所推动的更广泛程序改革, 该法令使调解与协商性争议解决成为民事程序中的默认规则。法院澄清: 由单方当事人依合同委托编制的协商性专家报告, 仍可作为证据被采纳并被赋予证明力, 但须遵循对抗原则, 并须经法院对专家独立性与方法论的评估。

对估价师的意义。该裁判强化了在法院指定司法专家 (*experts judiciaires*) 框架之外编制的 *expertises immobilières* (不动产鉴定报告) 的证据地位, 前提是报告遵循本行业的方法论标准且专家的独立性有据可查。对于承办继承、离婚或商事争议中争议性估价的法国估价师而言, 该裁判为客户委托的报告在其后诉讼中被援引与依赖打下了更坚实的基础。相应地, 格外注意记录独立性 (不存在从属关系、经济利益或与客户的亲属关系) 并适用专业标准所规定的方法, 也就变得更加重要。

Germany (德国)

Bundesfinanzhof (德国联邦财政法院), 2025 年 11 月 12 日判决 (II R 25/24、II R 31/24、II R 3/25)。 *Grundsteuer Bundesmodell* 三部曲——改革后财产税估价制度的合宪性。德国联邦财政法院 (*Bundesfinanzhof*, BFH) 第二审判庭在三件平行的上告程序中裁定: 自 2025 年 1 月 1 日起施行的改革后不动产税 (*Grundsteuer*) 中, 德国十一个联邦州依所谓 *Bundesmodell* (联邦模式) 对住宅房产估价所适用的收益资本化估价方法 (*Ertragswertverfahren*) 的相关规定, 符合宪法。原告为 North Rhine-Westphalia (北莱茵—威斯特法伦州)、Saxony (萨克森州) 与 Berlin (柏林) 的公寓所有权人, 他们以该套规整化的估价规则违反一般平等原则 (《基本法》第 3 条第 1 款) 并产生系统性失准的价值为由, 对其税额认定提出质疑。

联邦财政法院认为, 立法者所建立的估价制度在概念上以市场价值为取向 (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*), 其设计意图是在所有被估价对象上平均而言逼近“客观现实的房产价值”, 并处于公平市场价值 (*gemeiner Wert*) 的一个区间之内。法院认定, 立法者在权衡该估价方案的目标与此类方案必然伴随的不平等之间, 并未超出其被允许的裁量余地; 并且, 为避免通过自动化定期更新而再次形成“估价积压”而赋予的重大权重, 在宪法上是可以允许的。联邦财政法院还强调, 纳税人仍保有由该院此前 2024 年 5 月 27 日的 *Beschlüsse* (裁定) (II B 78/23 与 II B 79/23) 所确立的选择权, 即依据 § 198 BewG (《估价法》第 198 条) 通过合格估价证明较低的公平市场价值 (*gemeiner Wert*), 但受此限制: 该较低价值须由公开委任的房地产估价师运用公认估价方法出具的估价报告予以证实。

由 *Bund der Steuerzahler Deutschland* (德国纳税人协会) 与 *Haus & Grund Deutschland* (德国房地产业主协会) 支持的一项宪法诉愿 (*Verfassungsbeschwerde*), 现以案号 1 BvR 472/26 待联邦宪法法院 (*Bundesverfassungsgericht*) 审理。

对估价师的意义。这一三部曲是本综述期间最重要的德国房地产估价判例。对估价师而言, 主要的实务后果是对 § 198 BewG “较低价值” 估价 (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) 的需求上升——即在依 *Bundesmodell* 确定的 *Grundsteuerwert* (不动产税价值) 看似超出标的房产实际市场价值的情形下。联邦财政法院对这一救济途径的明确认可, 加之其对 *Bundesmodell* 的总体尊重, 意味着估价报告如今已成为纳税人个体从系统性高估中获得救济的实际运作机制。估价师应预期此类报告的委托将持续增加, 并确保符合 ImmoWertV 2021 (《不动产估价条例》2021) 的方法论与 § 198 BewG 的要求。待决于联邦宪法法院的宪法诉愿 (1 BvR 472/26) 对该框架是否会有进一步变动具有实质意义, 值得持续关注, 预计将成为下一季度一辑的主要议题之一。

Bundesfinanzhof, 2025 年 10 月 7 日判决, IX R 26/24。 土地与建筑物之间的购价分摊 (*Kaufpreisaufteilung*)。 在一件涉及住宅出租房产折旧 (*Absetzung für Abnutzung, AfA*) 计提基数的所得税案件中, 联邦财政法院第九审判庭处理了如何在不可折旧的土地部分 (*Grund und Boden*) 与可折旧的建筑物部分 (*Gebäude*) 之间分摊合同购价的方法问题。原告曾以 *Bodenrichtwerte* (基准地价) 所依据的数据基础就标的房产的具体区位并无可靠记载为由, 对下级法院对其的援引提出质疑。

对估价师的意义。该裁判延续了联邦财政法院的一条判例线索 (尤其是上文所引 2025 年 11 月 12 日的 BFH II R 25/24, 以及此前 2022 年 9 月 20 日的 BFH IX R 12/21), 确认 ImmoWertV 是购价分摊所公认的估价原则来源。本案还表明了 *Bodenrichtwerte* 所依据的数据基础的重要性: 凡 *Gutachterausschüsse* (专家估价委员会) 就具体区位并无足够可比销售数据者, *Bodenrichtwert* 即可能因数据质量问题而受到质疑。对于编制购价分摊或折旧基数意见的估价师而言, 这意味着对 *Bodenrichtwert* 数据基础的记录——包括其底层的 *Kaufpreissammlung* (成交价格汇编)——成为可辩护分析的组成部分。

United Kingdom (英国)

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber) (上级审裁处土地庭), 2025 年。

上级审裁处土地庭确认, 评估强制收购补偿的正确估价基准日, 是该房产依据一般归属声明 (*general vesting declaration, GVD*) 归属于收购主管机关之日。审裁处还处理了同期估价与追溯估价之间的关系: 在本案中, 地方主管机关在 GVD 之后随即作出的初次估价为 £150,000, 而 2025 年在审裁程序中编制的第二份估价——以业主发出通知后三个月的假定归属日为基准——则为 £120,000。尽管审裁处确认了法律上的估价基准日, 它仍偏向采用在时间上更接近 GVD 作出之日所计算的数额, 从而使请求人获得较高的支付额。

对估价师的意义。该裁判对从事强制收购业务的英国估价师具有方法论上的启示意义。虽然法律上的估价基准日是归属之日, 但审裁处在同一法律估价基准日之下, 偏向同期估价而非数年之后编制的追溯估价, 这表明同期市场证据即便在归属之日形式上不可采, 实际上仍具有分量。估价师应确保在 GVD 前后编制的估价报告有充分的支撑证据作为记录, 以充当主要记录, 并预见到其后的审裁程序可能优先采信同期报告而非事后的追溯重构。