

## 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](https://legislation.gov.uk)、[caselaw.nationalarchives.gov.uk](https://caselaw.nationalarchives.gov.uk) 以及英國政府 [gov.uk](https://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](https://lands-tribunal-scotland.org.uk)）及蘇格蘭政府（[gov.scot](https://gov.scot)）；北愛爾蘭則以北愛爾蘭司法機構（Judiciary NI）判決網站（[judiciaryni.uk](https://judiciaryni.uk)）及北愛爾蘭土地與 & 財產服務局（[finance-ni.gov.uk](https://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](https://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](https://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。<sup>1</sup> 本節的主要資料來源為

<sup>1</sup>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](https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk) 的裁決資料庫，以及蘇格蘭政府網站 [gov.scot](https://www.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《蘇格蘭徵收改革：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。<sup>2</sup>

**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：***Archyfield 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。Archyfield 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。<sup>3</sup>

**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（Dumbartonshire）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）。<sup>4</sup>

<sup>2</sup>[gov.scot — https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary](https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary), <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/>.

<sup>3</sup>Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02>.

<sup>4</sup>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。<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup>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。<sup>6</sup>

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》。<sup>7</sup>

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。<sup>8</sup>

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。

<sup>6</sup>judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023> (決定該頁面連結的 PDF 檔案)。

<sup>7</sup>judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2> (該頁面所連結的裁決書 PDF 檔案)。

<sup>8</sup>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。」<sup>9</sup>

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。<sup>10</sup>

## 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。

<sup>9</sup>Department of Finance — NI Reval2026, <https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026>.

<sup>10</sup>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 售出资產，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。*Kroupeevea v Kroupeeve* [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>；Kroupeevea：<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。在 *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/1c：2025/295](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2025/295)、[2026/22](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/22)、[2026/260](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/260)、[2025/339](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2025/339)、[2026/51](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/51)、[2026/182](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/182)，以及裁定不作賠償的案件 [2026/310](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/310)、[2026/287](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/287)、[2026/139](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/139)、[2026/270](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2026/270)、[2025/242](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2025/242)、[2025/209](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/2025/209)、[2025/121](https://www.findcaselaw.org.uk/cases/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 Ardmere 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 Ardmere 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](https://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。<sup>11</sup>

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。

---

<sup>11</sup>Lands Tribunal for Scotland — opinion, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COM.P.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.