

估值法的语言

威廉·伯特·克雷托尔, SRA — 主编

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. 一项针对 36 种源语言（每个司法管辖区仅按其法律所用语言计数一次）的估值法进行的跨司法管辖区调查，发表在一本本身以 12 种语言出版的期刊上，得出了作者始料未及的结果：受调查的司法管辖区并非按地理位置聚类，而是按法律语言谱系聚类；而且，该部门原本归因于共同渊源的至少一项一致性，经查证后发现实为独立趋同。本文阐述了多语言方法所揭示的内容，区分了语言在跨境传播法律时的四种方式，并纠正了该部门比较综合报告草案中的一处错误。

Keywords: 比较法、法律语言、OHADA、征收、估值方法论、法律移植

1 方法上的意外

这篇文章最初只是关于搜索技巧的一篇笔记，后来却变成了另一番模样。

本书的估价对象是跨司法管辖区的估价法——重点在于强制征用：征收，即国家对私有财产的征收，在美国实务中称为“公共利益征用权”（或称“没收”）——以及该法律所采用的表述语言和呈现形式。

在准备本期“*Recent Court Decisions*”栏目中刊载的比较调查时，¹ 该栏目报告称，一些司法管辖区没有值得调查的内容。该报告在经核实的每一例中均存在错误。阿曼被描述为“没有任何相关内容”；但仅通过一次阿拉伯语查询，便检索到一部 2023 年的征收法，其中包含一项单独的补偿条款——这属于应单独支付补偿的独立损失类别——即因使用权剥夺而产生

¹The 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.

的补偿。² 仅由两项欧洲人权法院（“斯特拉斯堡法院”）的判决代表；³ 一次土耳其语查询返回了最高上诉法院关于估值日的判决，涉及事实上的征收，这是所调查案例中最具指导意义的判决之一。⁴ 最高上诉法院是土耳其负责民事案件的最高法院；与大陆法系中的最高上诉法院一样，它审查法律错误，而非事实认定。估值日是指价值评估意见所针对的日期，而事实上的征收是指未经正式程序的征收——即美国实务中所称的“逆向征用”。台湾、日本、韩国和印度尼西亚的条目均以该司法管辖区的语言进行单条查询。

由此得出的直接教训虽不新奇，但仍值得指出：一项以英语进行的调查会报告那些不以英语发布信息的司法管辖区的数量，而且这种报告是悄无声息的——调查结果中的空白很容易被误认为是该地区不存在相关法律。

第二个教训花了一段时间才显现出来，这也是本文的估价对象。一旦调查问卷实现了多语言化，各司法管辖区就不再按照该部门原先归档的方式进行分类。它们改按语言进行分类——而在语言分类的背后，则依据法律渊源进行分类。

2 语言承载法律的四种方式

区分这些机制是有益的，因为它们对从业者和研究者而言会产生不同的后果。

2.1 作为诉讼语言

最简单的情况是：法院用某种语言听取辩论并作出判决，而不会读这种语言的研究人员就无法阅读该判决书。这是本部门最初遇到的障碍，也是最容易被认为就是整个问题的障碍。

²Royal 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/>

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]

⁴Yargıtay 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，该规定并不适用于哪些地区。巴基斯坦的高等法院使用英语开庭；印度、尼日利亚、肯尼亚和新加坡也是如此。对于这些司法管辖区，该部门此前未能对其进行调查，在语言方面根本没有任何借口。

2.2 作为一种超国家法律语言

这要有趣得多。在这里，一种通用语言将同一套法律体系贯穿于许多主权司法管辖区。

本调查中遇到的最明显的例子是 OHADA（，即非洲商业法协调组织），其十七个成员国共同采用十一项《统一法》——其中最新的一项关于非营利实体会计核算的《统一法》于 2022 年 12 月通过——由唯一一家法院，即设在阿比让的共同司法与仲裁法院（Cour Commune de Justice et d'Arbitrage）负责解释。⁵ 自 2008 年修订《成立条约》以来，法语、英语、西班牙语和葡萄牙语均被列为工作语言，若出现歧义，以法语为准。《担保交易统一法》规范了所有十七个成员国的不动产抵押，这意味着从塞内加尔到刚果民主共和国，担保贷款的估值和强制执行主要依据 OHADA 共同法律（即《担保交易统一法》和《强制执行统一法》），尽管抵押登记仍遵循各成员国的土地登记规则。然而，其适用范围仅限于商法：《统一法》不涉及征收、补偿或土地保有权，因此“一次评估覆盖十七国”这一说法仅适用于担保交易和商法领域的估值，而不适用于其他任何领域。

在该领域内，对于比较法研究者而言，这完全改变了计算方式。一项针对某法院判例（在大陆法系意义上：被视为指导依据的法院判决汇编）的单一语言调查，涵盖了十七个司法管辖区。本刊在筹备本期内容时，本部门核实了其实际状况：CCJA 的判决已建立索引且支持筛选，具有稳定的标识符，其判决摘要无需账户即可阅读，而全文则可通过免费注册获取。这种访问便利性甚至优于某些让本部门完全束手无策的亚洲数据库。

欧盟在其各成员国范围内实行一套统一的法律体系，但该法律体系有二十四种具有同等法律效力的语言版本，而非仅有一种。欧洲人权法院的运作方式更接近 OHADA：其针对土耳其（Türkiye）作出的判决对土耳其具有约束力（第 46 条），且其判例均以英语或法语报告，无论其审查的国内诉讼程序使用何种语言。⁶

2.3 作为所继受法典的载体

产生本文核心观察结果的机制。

⁵Traité 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]

⁶European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

法律体系是被移植过来的，且这种移植是通过语言渠道进行的——在比较法学家的术语中，这被称为“继受”：即一个法律体系对另一个法律体系法律的采纳或继承，例如前殖民地接受殖民宗主国的法规。其结果是，即使某些司法管辖区之间没有任何当代联系，也可能拥有共同的法理结构——所谓“法理”是指由法院确立的既定法律原则——因为它们是从同一来源继承而来的。

在这项调查中，可以看出有三条脉络。

法国法系。源自或以法国民法为蓝本的法律体系，构成了马格里布地区——摩洛哥、阿尔及利亚、突尼斯——以及更广范围的阿拉伯东部地区法律体系的基础：1948年《埃及民法典》是在桑胡里领导下起草的，其参考了法国的范本，进而影响了叙利亚（1949年）、伊拉克（1951年，由桑胡里亲自起草）、利比亚（1953年）以及包括科威特和卡塔尔。黎巴嫩是黎凡特地区的特例：其《义务与合同法典》（1932年）直接源自法国委任统治时期，早于埃及法典。法语非洲国家则直接承袭了这一传统。

德国法系。日本的明治时期的法律继受以德国民法为主要范本，而日本的法典又在殖民时期传入朝鲜；台湾则采用1929—1930年《中华民国民法典》——该法典是在大陆参照德国、瑞士和日本的范本起草的，并于1945年带入台湾，取代了日本殖民时期的法律适用。土耳其也属于这一法系：其1926年的继受采用了瑞士《民法典》和《义务法典》——这些法律文书，在法律意义上指正式颁布的文本（而非财务意义），属于茨韦格特和科茨标准比较法分类法中的日耳曼法系⁷——而非法国民法典。该法系未传承的是税收估价制度。本期调研的公式化体系（即根据公布的单位价值和固定公式计算的税务估值，而非基于估价对象的销售价格）基于现代国内税收法规：日本的“路边价格”（*rosenka*，即针对每条街道公布的每平方米土地价值）可根据国税厅《不动产估价基本通告》（*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*——这是一份行政通告，而非成文法），当该估值明显不恰当时，可予以搁置，此时价值将根据税务局长指示确定，该指示可能基于评估结果；⁸韩国的补充方法（在无法确定市场价值时使用的法定公式）载于其《遗产税和赠与税法》；⁹以及德国的《评估法》（*Bewertungsgesetz*，即联邦《评估法》¹⁰）出台时间晚于日本的法律继受之时。这些公式化制度之间是否存在家族相似性，仅属推测，并非有据可查的渊源关系。

荷兰法系。罗马-荷兰法是南非法律体系的基石，而荷兰东印度群岛民法典至今仍是印尼债法的基础。然而，印度尼西亚的土地法经历了重构：1960

⁷Konrad 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.

⁸National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the “Article 6” override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

⁹Inheritance 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]

年《基本农地法》(1960 年第 5 号法, UUPA)¹¹ 废除了殖民时期法典中关于土地的规定(抵押相关条款除外 *hypotheek*), 并将土地权利的依据确立于 *adat*, 即本土习惯法。*hak guna bangunan*——即本期报告所述即将到期的有期限建筑权——是 1960 年法律创设的, 但该法自身的转换条款将现有的荷兰 *opstal* 权利转化为 *hak guna bangunan*, 因此与荷兰权利的关联具有法定性质; 该权利的内容现由 1960 年法律确定, 而非由殖民法典确定。

2.4 作为评论领域的 通用语言

这是最薄弱的渠道, 也是最容易过度依赖的。全球大部分法律评论都是用英语发表的, 因此, 即使某个司法管辖区的判决是以阿拉伯语或日语作出的, 国际律所仍可能用英语对其进行讨论。

这确实很有用, 但也暗藏玄机。相关评论具有选择性: 它只涉及对国际流动资本有吸引力的内容, 而这与理论上的重要性并不一致。乌克兰的补偿框架在英语文献中很容易找到, 并已引起国际专业界的关注; 而土耳其的租金确定裁决——这对估价师的方法可能更为重要——却难以寻觅——本期刊物虽能指出这些裁决, 但尚无法予以确认。

3 更正

最初为本期准备的比较性综述报告, 有四个司法管辖区——印度、巴基斯坦、Türkiye 和埃及——认为, 如果征用机关(在美国即征用方)拖延, 估价日期将顺延, 且国家应承担期间产生的通货膨胀损失。该综述还补充了一项警示: 埃及、摩洛哥和 Türkiye 均采用以某种方式源自法国和瑞士民法的法典, 因此它们之间的共识在一定程度上是历史传承的结果。(该论点源自最初起草的综述; 本期刊 C4 处所附的替代版综述仅限于法律条文的形式, 并未重复该论点。此处记录该更正是因为该结论曾出现在该部门的草案中。)

这种谨慎态度部分正确, 部分错误, 而要分辨出哪一部分正确、哪一部分错误, 则需要仔细斟酌。

埃及的民法源自法国, 而摩洛哥, 其法院将估值日期与提起诉讼之日对齐,¹² 这完全属于法国法系; 两国不仅沿用了法典, 还采用了法国的行政法形式: 埃及设有国家行政法院(Conseil d'État, 1946 年第 112 号法律), 摩洛哥的行政法院其撤销理由也采用法国的分类标准(1993 年第 41-90 号

¹¹Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of 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]

¹²Cour 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>

法律)。¹³ 就此而言, 这两者之间的相似性在一定程度上是继承而非独立创新, 正如草案所述。

然而, 土耳其并不属于该清单中草案所列的位置——尽管这种条理清晰的划分方式颇具诱惑力。1926 年, 土耳其的继受源自瑞士——即瑞士《民法典》和《义务法典》, 属于日耳曼法系的法律文书——而且, 更根本的是, 其征收理论根本未见于所继受的法典之中。该报告中提到的“估值日期规则”源自最高上诉法院依据国内《征收法》(*Kamulaştırma Kanunu*)¹⁴ 及《宪法》作出的判例: 一项 2021 年的判决将估值日期确定为提起诉讼之日。法典体系的渊源对征收法理而言证据力较弱——该法理属于行政法和宪法范畴, 而非源自民法典, 因此土耳其与埃及之间的协议或许终究是真正的趋同。

普通法体系中保留下来的部分未受影响, 而且如果理解得当, 反而更有趣。印度和巴基斯坦都是采用英语的普通法管辖区: 巴基斯坦仍适用 1894 年《土地征用法》, 而印度已于 2014 年 1 月 1 日起废除该法案, 并以《2013 年土地征用、安置与再安置中公平补偿及透明度权利法》。¹⁵ 它们与大陆法系法域得出的相同规则无法用法律渊源来解释, 因为它们与大陆法系法域没有任何共同的法律渊源。¹⁶ 两种法律传统, 尽管基础不同、程序不同、术语不同, 却在以下主张上达成了共识: 国家因拖延而产生的通货膨胀成本, 不得转嫁给被剥夺财产的所有人。

这是草案得出的结论, 但有一处修改: 土耳其通过不同的途径得出了相关结论——未经程序征收的土地, 其价值应按所有权人提起诉讼之日而非征收之日确定——且该结论是独立得出的, 并非沿袭而来。该草案还指出, 比较法学者应从何处寻找真正的趋同: 不是在采用同一法典的司法管辖区之间——因为在这些地区, 相似性本就是意料之中的结果——而是在不同法系之间, 因为在那里, 相似性并非必然。

¹³Egypt: 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.

¹⁴Expropriation 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.

¹⁵Land 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.

¹⁶India: *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 以下是练习内容：

以下是三个论点，按信心程度从高到低排列。

用错误语言进行的搜索未获得结果，不能作为证据。这是实践中的经验教训，且不仅限于研究领域。一位受聘处理跨境事务的估价师，若得出某司法管辖区不存在相关权威依据的结论，应能说明该结论是基于哪种语言得出的。

法理渊源决定了可迁移推理将出现在何处。评估师在面对一个陌生的司法管辖区时，若能询问其法典源自何种传统，将大有裨益，因为答案表明类似的推理已在何处存在。该答案还必须与当地的法律重构进行核对：在印度尼西亚，固定期限的建筑权的处理依据的是 1960 年的《基本土地法》及其实施条例，而非殖民时期法典曾所载的荷兰民法。

超国家法律文书是有效的研究单位。当一项法律文书管辖多个司法管辖区时——《非洲大陆法统一公约组织》(OHADA) 的《统一法案》便是典型例证——在该法律文书实际涵盖的范围内，应以该法律文书本身而非具体国家作为研究对象。若对有担保交易法进行十七项国家层面的调查，虽然会得出基本相同的结论，但成本却要高出十七倍。

5 关于本文内容范围的说明

这并非主张法律体系决定了结果，也并非主张共同的前提决定了结果。这两个司法管辖区均将土地所有权归属于国家¹⁷（尼日利亚依据其《土地使用法》，该法将各州的土地所有权归属于该州州长¹⁸，并赋予持有人法定 占用权，而非土地所有权，且补偿（补偿范围仅限于未折旧的改良物，而非土地价值），且关于土地本身价值是否应予补偿，两案得出了截然相反的结论。前提相同并不意味着结论必然一致。

这一论点范围更为狭窄。语言标志着法律思想在历史上传播的渠道，而忽视这些渠道的研究者，既会遗漏重要内容，又会误读所发现内容的意义。本系花了一个季度的时间学习了这一教训的前半部分。而后半部分正是本文撰写的缘由。

¹⁷Democratic 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]†

¹⁸Land 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]†