

估值法的語言

威廉·伯特·克雷托爾，SRA — 總編輯

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. 一項針對三十六種源語言（每個司法管轄區僅計入一次，並以其法律所使用的語言為準）所制定法律的各司法管轄區進行的估值法調查，該調查發表於一份本身以十二種語言出版的期刊上，其結果出乎作者的意料：受調查的司法管轄區是依據法律語言學血統而非地理位置形成群聚，且該部門原先歸因於共同淵源的至少一項相似之處，經查證後實為獨立趨同。本文闡述了多語言方法所揭示的發現，區分了語言在跨境傳遞法律時的四種途徑，並糾正了該部門《比較綜合報告》草案中的一處謬誤。

Keywords: 比較法、法律語言、OHADA、徵收、估值方法論、法律移植

1 方法上的意外

這篇文章起初只是一篇關於搜尋技巧的筆記，後來卻演變成另一種形式。

本書探討的議題是跨司法管轄區的估價法——其中核心內容為強制徵收：徵用，即國家對私有財產的徵收，在美國實務中稱為「徵用權」（或稱「徵收」）——以及該法律所採用的撰寫與呈現語言。

在編製本期「*Recent Court Decisions*」專欄中刊載的比較調查時，¹ 該專欄指出，部分司法管轄區並無值得調查的內容。該報告在每項經查證的案例中均屬錯誤。阿曼 被描述為毫無相關資料；但僅需一次以阿拉伯語進行的查詢，便檢索到一項 2023 年的徵收法，其中設有獨立的補償條款——這是一項需另行支付補償的獨立損失類別——針對使用權剝奪。² 土耳其

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.

²Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensa-

僅由兩項歐洲人權法院（「斯特拉斯堡法院」）的判決代表；³ 一項土耳其語查詢回傳了最高上訴法院於估值日針對事實上的徵收所作出的判決，此為本次調查中最具參考價值的判例之一。⁴ 最高上訴法院是土耳其負責民事案件的最高法院；它審查法律上的錯誤，而非事實認定，這與大陸法系中最高上訴法院的職能一致。估值日是指價值鑑定報告所指涉的日期，而事實上的徵收是指未經正式程序的徵收——即美國實務中所稱的「逆向徵用」。台灣、日本、韓國及印尼的相關條目，均由一則以該司法管轄區語言撰寫的查詢開啟。

從中得出的直接教訓雖無新意，但仍值得指出：一項以英語進行的調查，會低估那些未以英語發布資訊的司法管轄區的數量，而且這種低估是隱性的，其結果顯示為「無資料」，這很容易被誤認為該地沒有相關法律。

第二項教訓花較長時間才顯現出來，而這正是本文的探討主題。一旦調查轉為多語言形式，各司法管轄區便不再按照該部門原先歸檔的方式進行分組。它們改以語言為基準進行分組——而在語言背後，則是以法律淵源為依據。

2 語言傳達法律的四種方式

區分這些機制是有幫助的，因為它們對實務工作者和研究者而言，會產生不同的後果。

2.1 作為訴訟語言

最簡單的情況是：法院以某種語言聽取辯論並作出判決，而無法閱讀該語言的研究人員便無法閱讀該判決書。這是本部門最初遇到的障礙，也是最容易被誤認為是整個問題的障礙。

tion; 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*Sarica 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 Sulumanastir 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，此規定並不適用於哪些情況。巴基斯坦的高等法院以英語進行審理；印度、奈及利亞、肯亞及新加坡亦然。對於這些司法管轄區而言，該部門先前未能對其進行調查，根本沒有任何語言上的藉口。

2.2 作為一種超國家法律語言

這點確實更有趣。在此，一種共同語言將同一套法律體系延伸至多個主權司法管轄區。

本次調查中遇到的最鮮明例子是 OHADA（非洲商業法協調組織），其十七個成員國共同採用十一項《統一法》——其中最新的一項關於非營利實體會計的《統一法》，於 2022 年 12 月通過——由單一法院即設於阿比讓的「共同司法與仲裁法院」（Cour Commune de Justice et d'Arbitrage）負責解釋。⁵自 2008 年修訂《成立條約》以來，法語、英語、西班牙語及葡萄牙語均為工作語言，若出現歧義，則以法語為準。《擔保交易統一法》《擔保交易統一法》規範了所有十七個成員國的不動產（房地產）抵押，這意味著從塞內加爾到剛果民主共和國，擔保貸款的估值與強制執行主要依據 OHADA 共同法（即《擔保交易統一法》及《強制執行統一法》），儘管抵押登記須遵循各國的土地登記規則。然而，其適用範圍僅限於商法：《統一法》並未涉及徵收、補償或土地持有權等事項，因此「一次測量涵蓋十七國」的論點僅適用於擔保交易及商法估值領域，其他領域則不適用。

在此領域內，對比較法研究者而言，這完全改變了計算方式。一項以單一語言進行、針對某法院判例（在大陸法意義上：被視為指導方針的法院判決彙編）所做的調查，涵蓋了十七個司法管轄區。本部門在籌備本期內容時，已實地驗證其運作狀況：CCJA 的判決經索引化且可篩選，具備穩定的識別碼，其判決摘要無需帳號即可閱讀，而全文則可透過免費註冊取得。這比本部門曾完全無法突破的數個亞洲資料庫所提供的存取條件更為優越。

歐盟在其各成員國實施一套統一的法律體系，但該法律體系以二十四種具有同等法律效力的語言表述，而非僅有一種。歐洲人權法院的運作模式更接近《非洲商法公約》（OHADA）：該法院針對土耳其（Türkiye）所作的判決對其具有約束力（第 46 條），且其判例均以英語或法語刊載，不論其審查之國內訴訟程序所使用的語言為何。⁶

2.3 作為所繼受法典的載體

產生本文核心觀察結果的機制。

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]

法律體系是透過移植而來的，且其移植過程是透過語言管道進行的——在比較法學家的術語中，這稱為「繼受」：即某一法律體系對另一法律體系法律的採納或繼承，例如前殖民地繼受殖民強權的法規。其結果是，即使某些司法管轄區之間完全沒有當代的接觸，也可能共享同一套法理結構——所謂「法理」指的是由法院發展而成的既定法律原則——因為它們是從同一來源繼承而來的。

在這項調查中，可見三條脈絡。

法國法系。源自或以法國民法為藍本的法典，構成了馬格里布地區——摩洛哥、阿爾及利亞、突尼西亞——以及，更進一步而言，阿拉伯東部大部分地區的法律基礎：1948 年《埃及民法典》是在桑胡里（Sanhuri）的指導下，以法國範本為藍本起草的，並進而影響了敘利亞（1949 年）、伊拉克（1951 年，由桑胡里親自起草）、利比亞（1953 年）以及包括科威特和卡塔爾。黎巴嫩是黎凡特地區的例外：其《義務與契約法典》（1932 年）直接源自法國委任統治時期，且早於埃及法典。法語非洲則直接繼承了同一傳統。

德國法系。日本的明治時期的法律繼受以德國民法為主要範本，而日本的法典隨後在殖民時期傳入韓國；台灣則實施 1929–1930 年《中華民國民法典》——該法典於大陸依據德國、瑞士及日本法典範本起草，並於 1945 年引入該島，取代了日本殖民時期的適用法。土耳其亦屬此法系：其 1926 年的繼受採納了瑞士《民法典》及《義務法典》——這些法典，在法律意義上指正式頒布的文本（而非財務意義），屬於茨威格特與科茨標準比較分類法中⁷的日耳曼法系——而非法國法典。該法系未傳承的則是稅務估值。本期探討的公式化系統（即根據公布的單位價值與固定公式計算稅務估值，而非依據標的物成交價）皆基於現代國內稅法文獻：日本的「路邊價格」（*rosenka*，即針對每條街道公布的每平方公尺土地價值）可依據國稅廳《不動產估價基本通則》（*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*——此為行政通則，而非成文法）之第 6 條規定予以擱置；若該價值明顯不當，則由稅務局長指示確定，該指示可能基於專業鑑價；⁸ 韓國的補充方法（當無法查得市場價值時所採用的法定公式）載於其《遺產及贈與稅法》；⁹ 以及德國的《聯邦估價法》*Bewertungsgesetz*¹⁰ 遲於日本的法律繼受之後。這些公式化制度之間若有任何「家族相似性」，僅屬推測，並非有文獻可證的源流關係。

荷蘭法系。羅馬-荷蘭法是南非法律體系的基礎，而荷屬東印度民法典至今仍是印尼義務法的基础。然而，印尼的土地法卻經歷了重新奠基：1960 年《基本農地法》（1960 年第 5 號法律，UUPA）¹¹ 廢除了殖民法典

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]

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

中關於土地的規定（抵押相關條款除外 *hypotheek*），並將土地權利奠基於 *adat*，即本土的慣習法。「*hak guna bangunan*」——即本期報告所述將於屆滿的固定期限建築權——雖為 1960 年法律所創設，但該法自身的轉換條款已將現有的荷蘭「*opstal*」權利轉化為「*hak guna bangunan*」，因此與荷蘭權利的關聯係由法律規定；該權利之內容現由 1960 年法律所規定，而非由殖民法典所規定。

2.4 作為評論界的 通用語言

這是最薄弱的管道，也是最容易過度依賴的管道。全球大部分的法律評論都是以英語發表的，因此，即使某個司法管轄區的判決是以阿拉伯語或日語作出，國際律師事務所仍可能以英語來討論該司法管轄區。

這確實很有用，但也暗藏玄機。相關評論具有選擇性：它僅涵蓋國際流動資本感興趣的內容，而這與在學說上具有重要意義的內容並不相同。烏克蘭的補償框架在英文文獻中很容易找到，並已引起國際專業人士的關注；至於土耳其的租金裁定決策——這些對估價師的方法而言可能更為重要——卻難以覓得相關資料；本刊雖能藉此議題辨識相關案例，但尚無法予以確認。

3 更正

最初為本期撰寫的比較性綜述指出，有四個司法管轄區——印度、巴基斯坦、Türkiye 及埃及——認為，若徵收機關（在美國即為徵收方）延誤，估價日期將順延，且國家須承擔其間產生的通貨膨脹。該文另附一項提醒：埃及、摩洛哥及 Türkiye 均採用法典體系，這些法典或多或少皆源自法國與瑞士的民法傳統，因此它們之間的共識在某種程度上可視為歷史傳承。（該論點源自最初擬定的綜合報告；本期刊載於 C4 頁的替換版綜合報告僅限於法規文本的形式，並未重複該論點。此處記錄該更正是因為該結論曾出現在該部門的草案中。）

這種謹慎態度部分是對的，部分是錯的，而要辨別哪一部分正確、哪一部分錯誤，則需要謹慎。

埃及的民法源自法國，而摩洛哥，其法院將估值日期與提起訴訟之日對齊，¹² 則完全屬於法國體系之中；兩國除採納法典外，亦沿用了法國的行政法形式：埃及設有「國家行政法院」（Conseil d'État，1946 年第 112 號法律），摩洛哥則設有行政法院，其撤銷事由採用法國的分類標準（1993 年

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>

第 41-90 號法律)。¹³ 就此而言，這兩者之間的相似性在某種程度上是承襲而來，而非如草案所述的獨立發明。

然而，土耳其並不應被列入該清單中——儘管草案將其列入其中，且這種簡潔的歸類方式確實頗具吸引力。土耳其於 1926 年的繼受源自瑞士——即瑞士《民法典》及《義務法典》——這屬於日耳曼法系的法律文獻——而更根本的是，其徵收法理根本未見於所繼受的法典之中。該調查報告中提及的「估價日期」規則，源自最高上訴法院依據國內《徵收法》(*Kamulaştırma Kanunu*)¹⁴ 及《憲法》所作出的判例：一項 2021 年的判決將估價日期定於提起訴訟之日。法典體系的淵源對徵收法理而言僅屬薄弱證據，因該法理屬行政法與憲法範疇，而非源自民法典；因此，土耳其與埃及之間的協議或許終究可視為真正的法理趨同。

在普通法體系中倖存下來的部分未受影響，且若能正確理解，反而更具趣味性。印度與巴基斯坦均屬採用英式普通法的司法管轄區：巴基斯坦至今仍適用《1894 年土地徵收法》，而印度則已廢除該法，自 2014 年 1 月 1 日起廢除該法，並以《2013 年土地徵收、復原與安置中公平補償及透明度權利法》。¹⁵ 它們之所以得出與大陸法系司法管轄區相同的規則，並非源於共同的法律淵源，因為它們與大陸法系司法管轄區並無任何共同淵源。¹⁶ 兩種法律傳統，儘管基礎、程序與術語各不相同，卻在同一項原則上趨於一致：即國家的延誤不得將通貨膨脹的成本轉嫁給被剝奪財產的所有人。

這是草案得出的結論，但有一項修正：土耳其透過不同的途徑得出相關結論——未經程序徵收的土地，其價值應以所有權人提起訴訟之日為準，而非徵收之日——且該結論是獨立得出的，並非源自既有體系。該草案還指出，比較法學者應在何處尋找真正的趨同：並非在採用同一法典的司法管轄區之間——因為在那裡，相似性本就是預期的結果——而應在不同法系之間，因為在那裡，相似性並非理所當然。

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 以下是練習連結：

以下是三項論點，按信心程度由高至低排列。

以錯誤語言呈現的負面搜尋結果並不構成證據。這是實務上的教訓，且不僅限於研究領域。一位受聘處理跨境案件的評估師，若結論認為某司法管轄區並無相關權威依據，應能說明該結論是基於何種語言得出的。

法理學派系可預示可轉移推理將出現在何處。當評估者面對一個不熟悉的司法管轄區時，若能釐清該地法典源自何種傳統，將大有裨益，因為答案能指出何處已存在類似的推理。該答案亦須與當地重新奠基的法律基礎進行對照：印尼對固定期限建築權的處理，係依據 1960 年《基本農地法》及其實施細則，而非殖民時期法典所承襲的荷蘭民法。

超國家性法律文書是有效的研究單位。當某項法律文書規範多個司法管轄區時——《西非商事法典》(OHADA) 的《統一法案》即為主要範例——在該法律文書實際涵蓋的範圍內，應以該法律文書（而非國家）作為調查對象。若針對有擔保交易法進行十七項國家層級的調查，雖會得出實質上相同的結論，但成本卻要高出十七倍。

5 關於本文不涉及的內容說明

這並非主張法律體系決定了結果，亦非主張共同的前提決定了結果。本期其他文章所報導的奈及利亞與剛果之比較，已足以反駁第二種觀點：這兩地司法管轄區均將土地所有權歸屬於國家¹⁷（奈及利亞 根據其《土地使用法》，該法將各州的土地所有權歸屬於該州州長¹⁸，並賦予持有人法定 佔有權，而非土地所有權，且補償（補償範圍限於未耗盡的改良工程，而非土地價值），且兩案對於土地本身價值是否應予補償一事，得出了截然相反的結論。共同的事實基礎並不必然導致相同的結論。

此論點的範圍較為狹窄。語言標誌著法律觀念在歷史上流傳的途徑，而研究若忽略這些途徑，不僅會遺漏重要素材，更會誤讀所發現內容的意義。本系花費一個學期學習了這堂課的前半部分。後半部分正是本文撰寫的緣由。

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]†