

編輯寄語

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/krpyy115

© 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. 第一卷第二期的編輯寄語：本期收錄的五篇論文、涵蓋八十四個司法管轄區的「近期法院判決」綜述、八則新增的「基礎知識」條目，以及新設的「比較實務」與「規程」專欄——連同本期未涵蓋的內容及其原因。

Keywords: 社論、估價法、比較研究、強制徵收、價值基礎

本期收錄五篇專文，延續「近期法院判決綜覽」與「基礎知識」專欄，並推出兩個新專欄：「比較實務」與「規程」。其中，「近期法院判決綜覽」作為本刊篇幅最龐大的專欄，綜述各可取得資訊之司法管轄區在不動產估價法方面的最新發展，在可取得相關資料時，均援引各司法管轄區的主要法源，並在必要時參照原文。

本調查涵蓋八十四個司法管轄區，僅在某期內容涉及該司法管轄區法律時方予計入；加勒比海地區的各司法管轄區則合併為一處。調查審閱了三十六種源語言的法律文獻，其中三十五種採用機器翻譯。本期刊以十二種語言出版。

題為《估值法的語言》一文探討了透過閱讀法律原文，如何展現法律概念的演變。《國際估值標準之比較》一文探討了各項標準體系，指出與英國皇家特許測量師學會（RICS）《紅皮書》不同，美國房地產估值領域並無全面的實務標準，並附有附錄，列出各司法管轄區的相關標準。《邁向估值工程協議》一文指出，儘管專業標準闡明了職業道德、工作範圍、公認的方法及報告規範，但對於定量方法的開發、測試與驗證僅提供有限的建議，並建議透過制定協議來彌補此一缺口。文章《巴西估價工程師的奇特案例》探討了巴西為何將不動產估價視為工程行為，並限定僅由註冊的工程、建築及農學專業人士執行，同時將此制度與德國的相關安排進行比較。最後，〈建築風格作為證據〉一文提出了一種本體論，該本體論沿著四個軸線記錄建築物的建築特徵，並在風格描述的情境中區分「關聯」與「推導」的差異。

「基礎知識」持續深入探討數據驅動的洞見，新增四篇關於估值模型背後統計原理的條目（條件期望、遺漏變數偏誤、內生性與參數識別），以及四

篇關於常見法律概念的新條目：方案（在美國實務中稱為「專案」）及其對價值的影響、估值的目的、不同司法管轄區所使用的術語，以及價值的基礎與評估方法。新設的「規程」專欄，首篇刊載了關於本期刊規程提案、審查及發布的程序草案，現已公開徵求意見，並鼓勵讀者參與此過程。新設的「比較實務」專欄則以一份涵蓋 134 個司法管轄區中「誰有權簽署估值意見書」的本體論為開篇。

該調查在闡述研究結果時持謹慎態度。其探討法律如何確定不動產權益的價值，涵蓋強制徵收（在美國稱為「徵用權」或「徵收」）、私人買賣、司法拍賣、租金裁定、轉讓稅評估，以及因建築物瑕疵所導致的損害賠償。

關於本資料的重點：後續各節特別著重於強制徵收，因為相關案件的判決書及官方紀錄皆可取得，而關於一般銷售或財產分割的資訊則較難取得。「近期法院判決」部門意識到這種不平衡，並在可行範圍內，透過查閱肯亞環境與土地法院及奈及利亞最高法院等來源來加以彌補，這些來源提供了關於一般市場交易的報告。

在所有受調查的司法管轄區中，關於徵收補償金的確定方式所呈現的差異，遠比任何單一論點所能涵蓋的範圍更為廣泛，無論是徵收方必須支付的金額，還是該金額的計算方式皆然。各法律體系的差異取決於其所要求的價值標準。南非的《2024 年徵收法》（於 2024 年 12 月獲批准，但尚未生效）¹ 將市場價值列為五項法定考量因素之一，且不對任何一項賦予特定權重。奈及利亞的《土地使用法》² 將已開發土地的補償範圍限於未耗盡的改良物——即持有人對土地所增加之價值（建築物、開墾、種植作物）中尚未消耗的剩餘價值。以美國的術語來說，這相當於改良物的折舊後重置成本；至於土地本身，該法允許最多退還當年的地租。瑞典和芬蘭則規定，一般原則為市場價值加上法定百分之二十五。³ 各法律體系在估價師（鑑定人）用以得出該數值的評估方法上，亦各有不同。針對建築物及其他改良物，奈及利亞規定須採用重置成本減去折舊，並排除其他兩種評估方法。波蘭僅在該類別、用途或指定用途的物業未在市場上交易，或另

¹Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (截至發稿時，尚未依據第 31 條發布開學公告); s. 12(1) (非窮盡性情形，包括市場價值); s. 12(3) (在列出的情況下不予補償). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (官方摘要與評論；請閱讀英文版本): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

²Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (未折舊的改良工程（按重置成本減去折舊）；土地的一年租金；以及規定之農作物). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

³Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (加價百分之二十五；取消容差扣除；包含期望值；沒有關於市場價值的法定定義); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (基準重新表述為 市場價值；固定增長百分之二十五，新增 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

有法規如此規定時，才准許採用成本法（得出法定重置價值）。⁴ 價值的定義亦可能因目的而異。就其經常性物業稅而言，德國採用法定定義的稅值（*Grundsteuerwert*），根據聯邦模式，住宅物業的稅值基於收入資本化法計算（巴伐利亞、巴登-符騰堡、漢堡、黑森及下薩克森州則採用面積或地價模式），而徵收補償則以市場價值為準。⁵ 各法律體系在估價日期方面亦有所不同。印度與巴基斯坦認為，若國家延誤處理，估值日期將順延，且國家須承擔其間價格的漲幅。⁶ 土耳其在未經正式徵收程序的徵用案件中，將價值定於業主提起訴訟之日。⁷ 埃及最高上訴法院於 2026 年 6 月公布的一項裁決中認定，針對未經正當程序徵收而提出的補償請求不受任何訴訟時效限制——在民法意義上，該請求永不消滅（永不因時效而失效）。⁸

其中的共同點並非在於有共同的答案，而是此前在 *Foundations* 中被視為專業判斷的各種方法之間的協調，在多個司法管轄區已由法規所規定。各立法機關對於估價師應如何進行，得出了不同的結論。

美洲地區有兩項發展處於此議題的邊緣。魁北克自 2023 年 12 月起，將原先的「業主價值」指標改為「市場價值」。⁹ 瑞典（2010 年）及隨後的芬蘭（2025 年）以其 25% 的加成超越了市場價值。安大略省依據四項補償類別提供補償，所謂補償類別是指應予補償的獨立損失類別，其中之一即為

⁴*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (在確定重置價值時); art. 152(3) (成本法作為一種估價方法). Verified at isap.sejm.gov.pl (截至 2026 年 8 月 3 日之合併文本). [P]

⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (收入資本化法, §§ 252–257, 適用於住宅物業; 成本法, §§ 258–260, 適用於其他建築物業) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (以市場價值 (*Verkehrswert*) 為基準計算之補償, 其定義見第 194 條 (§ 194)); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

⁶India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai 與 Viswanathan JJ; 因過度延誤而變更估值日期). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (穆罕默德·阿里·馬扎爾與希拉利~JJ; 「以金換金，而非以銅換金」). *The holdings are press-sourced* (《*The Nation*》; 杜尼亞新聞, 2026 年 7 月 6 日至 7 日); see the South Asian installment (C15). [C]†

⁷Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

⁸Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da‘wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

⁹*Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-l-expropriation-quebec>; and Assemblée nationale du Québec, *Projet de loi n° 22*: [P] <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

市場價值。¹⁰ 在英屬哥倫比亞省，法院裁定原住民產權（加拿大法律所承認的原住民土地權利）延伸至絕對所有權持有的土地，理由在於《土地產權法》並未針對此類主張，為已登記權益提供保護。¹¹ 《土地產權法》是一部托倫斯登記法，其核心原則是不可推翻性：即登記簿本身通常對產權具有終局效力。這項裁決目前正處於上訴階段，並引發一個適用於本文所討論所有估值基礎的問題：登記簿是否確實顯示了所有權的歸屬。

Foundations 與 *Recent Court Decisions* 這兩部分雖是獨立發展而來，但最終在關注重點上趨於一致。*Foundations* 部分探討可從數據中獲取哪些資訊，例如什麼是迴歸估計值，以及何時一個參數被識別（即能否透過數據確切釐定）；而 *Recent Court Decisions* 部分則探討各法律體系如何界定具有法律依據的估值。關於 *Parameter Identification* (F10)，其論點指出：若在可比標的中，某項相關特徵並不獨立於其他特徵而變動，則其貢獻度便無法被識別。解決之道在於採用不同的數據或縮小論斷範圍，而非進行更複雜的調整。印度最高法院依據該法規得出了類似的結論：住宅用地的買賣契約不能作為工業用地價值的證據，因為該法要求必須是同類土地的交易——無論該契約經過多麼仔細的調整。¹²

有必要釐清本議題不涵蓋哪些內容。

本調查僅涵蓋我們能夠取得主要法律（無論是官方文本或可靠複本）的司法管轄區，並完全按照法律條文的原文呈現；本調查不保證這些法律條文在實務中的適用方式。在某些情況下，司法管轄區的法律依據是法規及既定慣例，而非調查期間的判決，並已據此加以註明。

部分條目係依據次級文獻而非官方報告撰寫，此類情況均已明確標示。若資料係根據譯本閱讀而來，我們會附上引用來源，並提供截至付印時已確認的原文來源連結。請勿完全依據本網站的英文說明來下結論。

本調查因特定原因而未涵蓋若干司法管轄區：部分情況是因該地政府採行威權統治且無法取得法院紀錄，例如中國、香港及白俄羅斯；另有些情況則是因無法取得可查閱的原始法律，例如土庫曼斯坦，以及本期的蘇里南（未能取得其徵收法）；還有部分地區則因尚未進行調查，包括越南、其他中亞國家及伊朗。

所有文章均依據 CC BY 4.0 授權條款以開放存取方式提供，格式包含

¹⁰Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>

¹¹*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

¹²*Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf

PDF 與 HTML，並附有 Crossref DOI，同時亦獨立儲存於 Zenodo 平台。我們誠摯歡迎來自評估師、律師、經濟學家及工程師的論文、*Foundations* 條目、來信及意見回饋。特別是，我們非常重視來自那些我們曾進行遠距調查之司法管轄區內從業人員所提供的更正意見。