

近期法院判決——歐盟

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/r1yn1y02

繁體中文譯本，由人工智慧輔助翻譯並經編輯部審校；英文版為權威版本。

範圍與資料來源

本綜述取材於可取得的公開一手資料——最主要包括歐盟法院（Court of Justice of the European Union）的官方判例資料庫（curia.europa.eu）、歐洲人權法院（European Court of Human Rights）的 HUDOC 資料庫、德國聯邦財政法院（Bundesfinanzhof）公布的裁判（bundesfinanzhof.de）、德國聯邦憲法法院（bverfg.de）、用於法國判例的 Légifrance，以及英國的 Upper Tribunal (Lands Chamber)（上級審裁處土地庭）——並參考了專業與學術出版物中的二手評述。以各國語言作出的裁判均已閱讀原文並以英文加以描述；案件名稱保留其原有拼寫與變音符號。

僅限訂閱的法律檢索資料庫（juris.de、beck-online、Westlaw UK、Lamy、Aranzadi）未予使用。最高法院層級以下的國內法院裁判僅作選擇性收錄，優先選取具有明確先例價值或方法論意義者。本文所載案件引證，在用於實務依據或進一步出版之前，均應對照法院的官方裁判彙編予以核實。

本基線一輯將 Germany（德國）、France（法國）與 United Kingdom（英國）作為主要國家轄區。Italy（義大利）、Spain（西班牙）、Netherlands（荷蘭）與北歐各國在本輯中未單獨綜述，但將視材料情況在其後的季度各輯中補入。Switzerland（瑞士）雖不屬於歐盟，但因瑞士估價準則對歐洲實務總體上具有很強的方法論影響，將在今後各輯中予以綜述。

歐洲監管背景

歐盟層面的兩項監管進展對估價師的執業環境有實質影響，儘管兩者本身都不是法院判決：

EU AI Act 與自動估價模型。 Regulation (EU) 2024/1689 (EU AI Act，歐盟《人工智慧法》) 已於 2024 年生效，適用於高風險人工智慧系統的條款分階段生效，至 2026 年 8 月全部到位。2026 年 5 月 19 日，European Commission（歐盟執行委員會）就高風險人工智慧系統的分類發布了指引草案，供利害關係人諮詢。該法 Annex III（附件三）將與自然人有關的信用狀況評估列入八類推定高風險應用場景之中，執委會的指引草案對這一類別作了詳細展開。由於用於抵押貸款核貸、抵押貸款組合監控與保險核保的自動估價模型（AVM）在功能上與相關貸款的信用狀況評估不可分割，歐盟境內由信用機構或保險機構營運的 AVM，在大多數配置下都將被歸類為高風險人工智慧系統。由此產生的合規後果包括：強制性的風險管理制度、資料治理控制、日誌留存不少於六個月的自動記錄、使營運者能夠理解並推翻系統決定的人為監督機制，以及上市後監測義務。

對估價師的意義。歐洲估價師應當預期，其貸款機構客戶所營運的、由 AVM 支援的工作流程，將面臨大幅提高的文件記錄與可解釋性要求。凡估價師提供模型輸入、校準資料，或對 AVM 輸出進行人為監督複核之處，這些活動本身即構成貸款機構高風險人工智慧合規態勢的組成部分。

Energy Performance of Buildings Directive (重訂版)。 Directive (EU) 2024/1275，即重訂版《建築能源效率指令》(EPBD)，於 2024 年 5 月 8 日在《歐盟官方公報》上公布，並於 2024 年 5 月 28 日生效。會員國的轉換期限為 2026 年 5 月 29 日。除其他條款外，重訂版 EPBD 要求會員國優先翻修能源效率表現最差的百分之十六的非住宅建築存量與能源效率表現最差的百分之四十三的住宅存量；設定最低能源效率標準 (MEPS)；要求自 2028 年起新建公共建築、自 2030 年起所有新建建築均須為零排放建築；並要求自 2030 年起對新建建築開展全生命週期碳評估。

對估價師的意義。重訂版 EPBD 將透過若干管道影響不動產估價：最低能源效率門檻造就了一類新的、由合規驅動的功能性貶值；能源效率證書 (EPC) 評級成為住宅與商用存量建築價格的實質決定因素；為達到合規所需的翻修成本，必須在成本法以及剩餘經濟壽命的扣減中予以反映。估價師還應預見到，受 Mortgage Credit Directive (《住宅抵押貸款指令》) 約束的貸款機構，將日益要求在擔保品估價中對 EPC 評級與 MEPS 相關的資本支出要求作出明確處理。

後續各輯說明

繼本基線一輯之後的季度各輯將聚焦於變化：新的裁判、此處所列待決事項的處理結果（尤其是德國聯邦憲法法院對 1 BvR 472/26 的處理），以及會員國為將重訂版 EPBD 轉換為國內法而制定的實施立法。瑞士法律框架、義大利與西班牙最高法院裁判的處理，以及法國 *Conseil constitutionnel*（憲法委員會）項下的進展，將視材料情況補入。

按轄區分列的案例摘要

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

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

歐盟法院就一件來自斯洛伐克法院的先決裁判請求作出裁判。該案源於一項庭外抵押貸款強制執行政程：在質疑契約條款可能不公平的訴訟尚在進行期間，消費者已因拍賣而失去其家庭住宅。法院裁定，Directive 93/13/EEC（第 93/13/EEC 號指令）項下的消費者保護保障要求，國內程序規則必須允許在設有抵押權的住宅經庭外強制執行出售之前，對契約公平性進行有效的司法審查；凡允許出售在該審查完成之前即不可逆地推進的程序，均與該指令不相容。

對估價師的意義。該裁判並非直接的估價案件，但它重塑了抵押貸款擔保品估價被委託與使用的程序環境。在若干設有庭外強制執行政程的會員國（尤其是斯洛伐克、捷克、匈牙利與波羅的海三國），其實際效果是放緩強制執行拍賣流程，並延長貸款機構擔保品估價被依賴的期間。在這些轄區為強制執行情形編製擔保品估價的估價師，應當預期估價報告的使用期限可能長於以往，並可能須面對原估價基準日與最終出售之間的市場變動的檢驗。

European Court of Human Rights (歐洲人權法院)

Baku (巴庫) 建築物拆除案 (Azerbaijan, 亞塞拜然)，2025 年 7 月判決。 歐洲人權法院，《第一議定書》第 1 條。

歐洲人權法院就巴庫一棟建築物的拆除與徵收認定存在侵犯和平享有財產權的行為；該拆除是在當局援引地震風險後下令實施的。史特拉斯堡法院認定，國內當局在確定補償時，未能就其駁回申請人所提交的估價報告給出充分理由，並且不正當地僅採納了法院自行委託的專家意見所載金額。法院共判給 €75,000 的財產損害賠償、€3,000 的非財產上損害賠償，以及 €1,055 的法律費用。

對估價師的意義。該裁判強化了《第一議定書》第 1 條的一條判例脈絡，即要求國內法院在徵收程序中對相互競爭的估價證據給予附理由的斟酌，並且在採信法院委託的專家意見而否定申請人的估價報告時，這一否定本身也必須說明理由。對於從事徵收與公正補償業務的歐洲估價師而言，本案凸顯了一點：當估價報告被提交以支持針對國家的主張時，報告在文件上的可辯護性——支撐可比案例選取、調整值推導與最終價值調和的明示說理——本身即是一項基本權利事項。

France (法國)

Cour de cassation (法國最高法院), Chambre commerciale (商事庭), 2024 年 6 月 19 日, n° 22-24.169。 (專業評述持續討論至 2025 年。)

最高法院在繼承稅 *valeur vénale* (市場價值) 爭議的語境下裁定：繼承取得的不動產在應稅事件 (*de cujus*, 即被繼承人死亡) 之後發生的出售，不得被繼承人用於向下修正其原先申報的 *valeur vénale*，即便該事件後的成交價格顯著更低、且出售發生在死亡後數月之內亦然。該裁判適用的原則是：就繼承稅而言，*valeur vénale* 以應稅事件之日為準確定，不因該不動產其後的交易而予以更正。

對估價師的意義。該裁判確認了法國繼承稅實務中嚴格的估價基準日紀律，並限制了事件後成交作為價值追溯證據的相關性。編製法國繼承稅估價的估價師，應基於估價基準日 當日或之前的交易建立完備的可比銷售證據，且不應將標的不動產本身在事件後的成交作為佐證證據加以呈現。同樣的說理很可能延伸適用於贈與稅 (*droits de donation*) 與財富稅 (*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。 協商性 (非司法) 專家報告。

最高法院第三民事庭作出裁判，重新界定了協商性 (非司法) 專家報告在法國民事訴訟中的法律價值。該裁判承接 2025 年 7 月 18 日 *décret* (法令) 所推動的更廣泛程序改革，該法令使調解與協商性爭議解決成為民事程序中的預設規則。法院澄清：由單方當事人依契約委託編製的協商性專家報告，仍可作為證據被採納並被賦予證明力，但須遵循對審原則 (*principe du contradictoire*)，並須經法院對專家獨立性與方法論的評估。

對估價師的意義。該裁判強化了在法院指定司法專家 (*experts judiciaires*) 框架之外編製的 *expertises immobilières* (不動產鑑定報告) 的證據地位，前提是報告遵循本行業的方法論標準且專家的獨立性有據可查。對於承辦繼承、離婚或商事爭議中爭議性估價的法國估價師而言，該裁判為客戶委託的報告在其後訴訟中被援引與依賴打下了更堅實的基礎。相應地，格外注意記錄獨立性 (不存在從屬關係、經濟利益或與客戶的親屬關係) 並適用專業標準所規定的方法，也就變得更加重要。

Germany (德國)

Bundesfinanzhof (德國聯邦財政法院), 2025 年 11 月 12 日判決 (II R 25/24、II R 31/24、II R 3/25)。 *Grundsteuer Bundesmodell* 三部曲——改革後財產稅估價制度的合憲性。德國聯邦財政法院 (*Bundesfinanzhof*, BFH) 第二審判庭在三件平行的法律審上訴程序中裁定：自 2025 年 1 月 1 日起施行的改革後不動產稅 (*Grundsteuer*) 中，德國十一個邦依所謂 *Bundesmodell* (聯邦模式) 對住宅不動產估價所適用的收益資本化估價方法 (*Ertragswertverfahren*) 的相關規定，符合憲法。原告為 North Rhine-Westphalia (北萊茵—西發利亞邦)、Saxony (薩克森邦) 與 Berlin (柏林) 的公寓所有權人，他們以該套規整化的估價規則違反一般平等原則 (《基本法》第 3 條第 1 款) 並產生系統性失準的價值為由，對其稅額認定提出質疑。

聯邦財政法院認為，立法者所建立的估價制度在概念上以市場價值為取向 (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*)，其設計意圖是在所有被估價對象上平均而言逼近「客觀現實的不

動產價值」，並處於公平市場價值 (*gemeiner Wert*) 的一個區間之內。法院認定，立法者在權衡該估價方案的目標與此類方案必然伴隨的不平等之間，並未超出其被允許的裁量餘地；並且，為避免透過自動化定期更新而再次形成「估價積壓」而賦予的重大權重，在憲法上是可以允許的。聯邦財政法院還強調，納稅人仍保有由該院此前 2024 年 5 月 27 日的 *Beschlüsse* (裁定) (II B 78/23 與 II B 79/23) 所確立的選擇權，即依據 § 198 BewG (《估價法》第 198 條) 透過合格估價證明較低的公平市場價值 (*gemeiner Wert*)，但受此限制：該較低價值須由公開委任的不動產估價師運用公認估價方法出具的估價報告予以證實。

由 *Bund der Steuerzahler Deutschland* (德國納稅人協會) 與 *Haus & Grund Deutschland* (德國不動產業主協會) 支持的一項憲法訴願 (*Verfassungsbeschwerde*)，現以案號 1 BvR 472/26 待聯邦憲法法院 (*Bundesverfassungsgericht*) 審理。

對估價師的意義。這一三部曲是本綜述期間最重要的德國不動產估價判決。對估價師而言，主要的實務後果是對 § 198 BewG「較低價值」估價 (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) 的需求上升——即在依 *Bundesmodell* 確定的 *Grundsteuerwert* (不動產稅價值) 看似超出標的不動產實際市場價值的情形下。聯邦財政法院對這一救濟途徑的明確認可，加之其對 *Bundesmodell* 的總體尊重，意味著估價報告如今已成為納稅人個體從系統性高估中取得救濟的實際運作機制。估價師應預期此類報告的委託將持續增加，並應確保符合 ImmoWertV 2021 (《不動產估價條例》2021) 的方法論與 § 198 BewG 的要求。待決於聯邦憲法法院的憲法訴願 (1 BvR 472/26) 對該框架是否會有進一步變動具有實質意義，值得持續關注，預計將成為下一季度一輯的主要議題之一。

Bundesfinanzhof, 2025 年 10 月 7 日判決, IX R 26/24。土地與建築物之間的購價分攤 (*Kaufpreisaufteilung*)。在一件涉及住宅出租不動產折舊 (*Absetzung für Abnutzung, AfA*) 計提基數的所得稅案件中，聯邦財政法院第九審判庭處理了如何在不可折舊的土地部分 (*Grund und Boden*) 與可折舊的建築物部分 (*Gebäude*) 之間分攤契約購價的方法問題。原告曾以 *Bodenrichtwerte* (基準地價) 所依據的資料基礎就標的不動產的具體區位並無可靠記載為由，對下級法院對其的援用提出質疑。

對估價師的意義。該裁判延續了聯邦財政法院的一條判例脈絡 (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)，確認 ImmoWertV 是購價分攤所公認的估價原則來源。本案還表明了 *Bodenrichtwerte* 所依據的資料基礎的重要性：凡 *Gutachterausschüsse* (專家估價委員會) 就具體區位並無足夠可比銷售資料者，*Bodenrichtwert* 即可能因資料品質問題而受到質疑。對於編製購價分攤或折舊基數意見的估價師而言，這意味著對 *Bodenrichtwert* 資料基礎的記錄——包括其底層的 *Kaufpreissammlung* (成交價格彙編)——成為可辯護分析的組成部分。

United Kingdom (英國)

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council。Upper Tribunal (Lands Chamber) (上級審裁處土地庭)，2025 年。

上級審裁處土地庭確認，評估強制收購 (compulsory purchase) 補償的正確估價基準日，是該不動產依據一般歸屬聲明 (general vesting declaration, GVD) 歸屬於收購主管機關之日。審裁處還處理了同期估價與追溯估價之間的關係：在本案中，地方主管機關在 GVD 之後隨即作出的初次估價為 £150,000，而 2025 年在審裁程序中編製的第二份估價——以業主發出通知後三個月的假定歸屬日為基準——則為 £120,000。儘管審裁處確認了法律上的估價基準日，它仍偏向採用在時間上更接近 GVD 作出之日所計算的數額，從而使請求人取得較高的支付額。

對估價師的意義。該裁判對從事強制收購業務的英國估價師具有方法論上的啟示意義。雖然法律

上的估價基準日是歸屬之日，但審裁處在同一法律估價基準日之下，偏向同期估價而非數年之後編製的追溯估價，這顯示同期市場證據即便在歸屬之日形式上不可採，實際上仍具有分量。估價師應確保在 GVD 前後編製的估價報告有充分的支撐證據作為記錄，以充當主要記錄，並預見到其後的審裁程序可能優先採信同期報告而非事後的追溯重構。