

公共專案及其對價值的影響 (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/30ncvp43](https://doi.org/10.67330/30ncvp43)

形式定義。「該計畫」(scheme, 此為英國及英聯邦的術語, 美國法律則稱之為「該專案」[the project]) 係指為之而強制徵收財產(以美國術語而言, 即透過「徵用權」或「徵收」取得)之專案或計畫, 連同其法定授權, 被視為導致財產價值變動之原因。價值影響是指該不動產的價值與其在特定反事實情境下(即描述中未實際發生的世界狀態, 例如沒有該計畫的世界)本應具備的價值之間的差異。方案排除是指將可歸因於該方案的價值影響排除在考量之外(即美國實務中所稱的「項目影響」或「項目範圍」規則)。

Scheme 在本刊各語言中的表述。所列對應語為該法域估價或徵收文獻中最常用者; 兩者並用時, 一併列出。

UK ENGLISH	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
AMERICAN ENGLISH	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
GERMAN	das Vorhaben (also das Unternehmen)
FRENCH	l'opération (also le projet)
SPANISH	el proyecto de obras (mod. la actuación)
PORTUGUESE	a obra (also o empreendimento)
JAPANESE	事業 (jigyō)
KOREAN	공익사업 (gongik saeop)
CHINESE (SIMP.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
CHINESE (TRAD.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
ARABIC	المشروع (al-mashrū'; Maghreb statutes: العملية)
TURKISH	imar ve hizmet teşebbüsü
RUSSIAN	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, 3K ст. 56.8)

Value effect 在本刊各語言中的表述。所列對應語為該法域估價或徵收文獻中最常用者; 兩者並用時, 一併列出。

UK ENGLISH	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
AMERICAN ENGLISH	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
GERMAN	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
FRENCH	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
SPANISH	la plusvalía / la minusvalía
PORTUGUESE	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
JAPANESE	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
KOREAN	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
CHINESE (SIMP.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
CHINESE (TRAD.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
ARABIC	الزيادة / القيمة في النقصان (the statutory pair; Egypt art. 17)
TURKISH	değer artışı / değer düşüklüğü
RUSSIAN	изменение стоимости (прирост / снижение)

直觀說明。簡而言之, 該計畫(在美國實務中稱為「專案」)即指政府徵用土地所進行的專案: 例如道路、鐵路、水庫或都市更新。該專案通常會改變周邊土地的價值, 而許多司法管轄區的規定

是，土地所有權人所獲得的補償，大致上應為該土地在項目不存在時本應具備的價值——儘管如下文所述，各司法管轄區對於應排除哪些影響存在差異——因此，估價師必須了解該計畫的具體內容，才能確定應排除哪些因素。

本條目涉及強制徵收——即徵用，指國家徵收私有財產，在美國實務中稱為「徵用權」（或「徵收」）——以及其中所涉及的徵收財產所針對的計畫，以及該計畫對財產價值影響的處理方式。本文旨在供評估師參考，供其依據相關法規進行補償價值評估之用。

前四篇貼文都探討了同一個難題：估價師所需的數據量，未必總是現有數據所能提供的。條件期望（第 007 篇）指出了目標。遺漏變數偏誤（第 008 篇）、內生性（第 009 篇）以及參數識別（第 010 篇）則描述了三種未能達到該目標的情況。

本條目探討的同樣是這類難題，只是此處的難點源自法律，而非估價。值得用估價的術語來闡述這一點，因為估價師可能在未意識到這究竟是什麼的情況下，就已解決了這個問題。

價值效應是一種反事實量。若說一條高速公路（按美國說法，即「freeway」）使一塊地價增加了 \$40,000，即是將兩種世界狀態進行比較：一種是實際發生的狀態，另一種則是高速公路從未建造的狀態。唯有前者才會產生交易。第二種情況則不會產生任何影響，因為它並未發生。評估師被要求計算已觀察到的世界與未被觀察到的世界之間的差異。

在統計估計中，反事實會依序引發兩個問題。分析師首先選擇反事實——即待估計的量——並為此選擇辯護；只有在此之後，才會出現參數識別（條目 010）所涉及的問題，即現有數據能否確定該量。徵收使第一步脫離了估價師的掌控：法律規定了反事實的形式，而「方案忽略條款」正是這種規定——它指明了用以衡量價值的對照世界類型。法律將第二個問題交由估價師處理，估價師仍須證明：來自包含該開發案之世界的證據——即該處唯一的銷售案例——足以確立該土地在沒有該開發案情況下本應具備的價值。

法律決定反事實的情形應採取何種形式，而何謂「徵收範圍」屬於法律問題；該範圍的延伸程度則屬事實問題，評估人員必須對此表明立場，若存在爭議，則由審裁機構（在美國，即審理徵收案件的法院或委員會）作出裁決。正因如此，該計畫的邊界並非在估價開始前應先解決的預備事項。它本身就是估價。若將邊界劃定於某處，價值的增加便歸屬業主；若將邊界再擴寬一步，相同的價值增加便不會被納入補償金額：徵收機關不會為此支付費用。土地本身並無任何變化。

估價實務中何處遇到。價值效應可分為四種，而將它們混淆往往是造成錯誤的常見原因。

1. 增值。該計畫會提升地價。位於擬建交流道附近的土地因交通便利性提升而增值；土地因該計畫需求而被重新劃分用途。這是每項「計畫不考慮」規則所針對的效果，而在某些司法管轄區，這更是唯一的情況。阿根廷的《Ley 21.499, art. 10》⁽¹⁾ 排除「el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse」——即擬執行的工程可能帶來的價值增長——且未提及因工程而導致的價值減損。

2. 折舊。此機制會降低價值。路線（道路或鐵路的規劃路線）一經公布，便會在任何土地被徵用之前，沿線地價便會持續數年走低；市場對擬議的用途並不樂見。若相關規則具有對稱性，亦會涵蓋此情形。安大略省的《Expropriations Act, s. 14(4)(b)》⁽²⁾ 排除任何可歸因於該計畫的價值增減；捷克的《徵收法》（§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.）⁽³⁾ 同樣不考慮與徵收目的相關的增值與貶值。若評估師僅將此類條文解讀為「不得就該計畫所創造的收益向業主支付補償」之規則，則將導致受貶值影響的業主（以美國術語而言，即遭受「徵收貶值」影響者：徵收公告已使土地價值下跌）獲得不足的補償。

3. 對剩餘部分的影響。在部分徵收的情況下，該計畫不僅影響被徵收的部分，也影響剩餘部分：分割損害（即地塊被分割時，因與被徵收部分隔絕而對保留土地造成的損害），以及有害影響（即工程使剩餘部分（對業主保留土地價值下跌的補償）——綜上所述，即美國實務所稱的「分割損害

¹Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

²*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

³Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

賠償」，或「剩餘地損害賠償」。在英國及英聯辦法規中，此類損失是依據各自獨立的法定項目予以賠償的。「賠償項目」指一項獨立的損失類別，其賠償將單獨支付。「不予考慮」條款是否適用於剩餘地權，乃取決於具體法規之規定；而本文所審視之所有法律文書（廣義而言，指任何生效之正式法律文本：包括法規、法令、條例或條約）均未明確說明其「不予考慮」規則是否適用於剩餘地權。反之——當工程使保留土地的剩餘部分增值（英國用法稱「增值」；美國實務稱「特殊利益」）——則引發進一步的問題：該增值是否應與賠償金相抵銷（從賠償金中扣除）；這同樣是取決於具體法規的問題。

4. 源自完全其他因素的影響。價值的變動原因與該計畫毫無關聯——例如整體市場、其他專案，或是與兩者皆無關聯的政策。這些根本不屬於該計畫的影響。若在裁決中忽略整體市場的上漲，等於在未支付對價的情況下剝奪了業主的部分價值；若忽略整體市場的下跌，則等於為該計畫未造成的損失支付賠償。確定價值變動屬於哪一類別，正是本程序中舉證的核心所在。

另有兩項法定規則涉及同一問題，即應就哪些價值效應支付補償：法國與波蘭的規定。法國將價值確定於一審判決日（即一審徵收法官的判決），但僅考量該不動產在公開聽證會（即宣告公共利益前的官方公眾諮詢；Code de l'expropriation, art. L. 322-2）開始前一年內的實際用途，⁴，因此，為配合該計畫而採用的用途所產生的使用方式，將不予補償。該條文隨後進一步規定：無論該物業性質為何，即使銷售紀錄有所記載，自該基準日期起 *changements de valeur*，凡因工程公告、土地使用規則變更的預期，或因在聽證會前三年內，於該物業所處的已開發區域內進行的公共工程所導致的價格波動，均不得予以考量。此處關鍵詞為「變動」，因此該規則具有雙向效力。波蘭的做法則與此相反：根據《土地估價法》（Ustawa o gospodarce nieruchomościami）第 arts. 134(3)–(4) 條，⁵ 土地價值應以現行用途為準，除非依據地方規劃所指定之用途——即徵收所針對之用途——進行估價所獲得的金額更高，在此情況下，業主將獲得較高的估價金額。換言之，波蘭透過法律規定，將根據徵收目的所進行之土地估價所產生的增值部分，交付予土地所有權人。

該部門並未對哪種安排較為合適表態。對估價師而言，重點更為狹窄且更具實用性：反事實情境並非估價判斷的範疇，且其在各地的情況並不相同。

估價計算示例。 *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* ⁶ 顯示了邊界在執行工作。

位於雪梨西部的盧登漢姆（Luddenham）一處土地，是為興建 M12 高速公路而徵收的。該地塊在重新劃分土地用途後，價值急遽上漲。問題在於這波增值是否屬於「開發計畫效應」——而答案首先取決於「該計畫」被定義為何，其次則取決於在該框架下導致重新劃分土地用途的原因為何。

最初的裁定採用了更廣泛的框架——即整個西雪梨基礎設施計畫，其中高速公路與新機場均屬該計畫的一部分。在此框架下，土地用途變更被視為該計畫的一部分，其價值提升未被納入考量，且該土地被評定為鄉村用地。

新南威爾斯州上訴法院採納了較為狹義的詮釋，裁定「公共目的」（新南威爾斯州法規中對該計畫的稱謂）必須與徵收機關的法定職能——本案中即具體指 M12 高速公路——且將案件發回重審（送回重作裁決——以美國術語而言，即「發回重審」）。經發回重審後，土地與環境法院認定該區劃變更係由 *Western Sydney Airport* 推動，而非由高速公路所致。該機場並不屬於上訴法院所界定的計畫範圍內。因此，該地價上漲並非規劃方案所致，且已計入賠償金額之中：最終裁定賠償金額為 \$38.35 百萬澳元，而原先的裁定金額約為 \$9.75 百萬澳元。

⁴Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁵Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶*Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

在這兩項結果之間，無論是土地、土地用途變更，還是市場狀況，均無任何變化。真正改變的是該計畫的邊界劃定方式——以及在重新劃定的邊界範圍內，得出的結論是：推動土地用途變更的主因是機場，而非高速公路。

對結論可辯護性的意義。任何援引「不採納安排」條文的報告，應明確載明：

- (a) 所採用的反事實情境——用以衡量價值的世界狀態，其描述須具體到足以讓另一位評估者得以套用；
- (b) 該反事實情境的法定依據，因為其屬法定規定而非自行選擇，且其條款在不同司法管轄區之間有所不同；
- (c) 該計畫在時間與範圍上的延展程度，以及界定的依據；同時須認知到，何謂「計畫」屬於法律問題，而其延展範圍則屬事實問題；
- (d) 該規則的適用方向——僅限增強，或同時包含增強與減損；
- (e) 能區分計畫效應與一般市場波動及其他計畫之間差異的歸因證據。

(a) 和 (c) 的失效模式是保持沉默。一份報告若聲稱某個數值是「不考慮該方案」的情況下估算得出的，卻未說明是與哪個世界進行比較，或該方案的適用範圍延伸至何種程度，便等於僅陳述了結論，卻隱瞞了得出該結論的推理過程。當界限存在爭議時，該推理過程本身即構成報告的內容。

Cross-references: 007 條件期望 — 目標數量及其反事實性質。

010 參數識別 — 在何種情況下，可觀測的世界既會決定又不會決定不可觀測的世界。

本期最新法院判決：大洋洲（Goldmate）；北美洲（安大略省）；歐盟（波蘭、捷克、法國）；南美洲（阿根廷）。

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (011-the-scheme.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.
```

```
%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.
```

```
:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).
```

```
% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
```

```

% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% VOCABULARY
% =====

% Direction — which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).           % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss).  % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).    % uplift from the expropriation-
                                         % purpose designation only (narrower
                                         % than scheme enhancement at large)

% Treatment — what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).              % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% =====
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% =====

scheme_rule(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia, 'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france, 'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) — not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland, 'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).

% =====
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% =====
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
                'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

```

```

% =====
% PROVENANCE
% =====

verified_source(ontario, 'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia, 'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
    ↪ sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland, 'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france, 'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
    ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%     (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
        ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).

```