

近期歐盟法院案例（含挪威、瑞士及烏克蘭）

由人工智慧將受調成員國的國家語言翻譯成英文

每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/nebcv492

致讀者。這些摘要是本刊為估價專業人士所作的判決與法律文件的自述性介紹，並非法律意見。若某一裁判或條款的理解對具體事項具有決定意義，讀者應查閱官方文本，並徵詢在相關法域執業的律師的意見。許多來源並非以英文寫成，係以機器翻譯閱讀，其中可能存在錯誤；凡屬此類者均已標註，並附有原文來源連結，以便查核。



本次調查涵蓋的國家——包括歐盟成員國（其中有愛爾蘭）、挪威、瑞士及烏克蘭——以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇將探討本期調查對象中的歐盟成員國——其關於土地權益估值的國內法律，此處主要指強制徵收（徵用）及其應支付之補償，以及法定估值與評稅估值、土地增值，以及用於不動產稅收之課稅標準價值。愛爾蘭共和國為成員國，本篇將涵蓋該國；摩爾多瓦則於下文羅馬尼亞章節中探討，但該國並非成員國。歐盟成員國身分對此領域的涵義與非涵義——以及該共同框架如何與《歐洲人權公約》所提供的更廣泛保障相關聯——已於開篇綜述中闡述，此處不再贅述。

多數條目均以該會員國的官方語言撰寫，並在使用處標註及連結至其原始語言來源；少數則以英

語撰寫。資料已根據原始來源——官方公報以及發布法院或部會的原始文本——進行核實，凡是僅基於單一來源或次要來源的事實，均已在出現處加以標示。

成員資格。挪威、瑞士和烏克蘭並非歐盟成員國。挪威透過歐洲經濟區參與單一市場，瑞士則透過雙邊協定參與，因此此處記載的大部分法律均適用於這兩國；烏克蘭則是候選國，根據《協會協定》有義務使其法律與歐盟法律趨於一致。摩爾多瓦（下文將與羅馬尼亞一併討論）同樣是候選國。這些國家與歐盟成員國一樣，均為《歐洲人權公約》的締約國。若某項判例的依據僅基於對成員國具有約束力的法律文書，則會特別標註。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

歐洲的報導方式與其他地區不同，原因在於資料來源。這些國家大多將其賠償規則以成文法形式公布，而相關判例法則極為稀少，或需付費才能查閱，因此能夠核實的僅有框架：賠償標準、日期、負責確定金額的機關，以及法律規定應不予計入的項目。因此，以下各國研究主要基於成文法，並以完整形式呈現，而非分散於八個標題之下，該時期的判決則歸入各自所屬的框架之中。若某項研究指出未找到相關判決，這僅是針對已公布資料的發現，而非針對實際訴訟情況的結論。

德國——當行政價值必須讓步時

德國運作一套完全以成文法規範的法定估價基礎架構，而在本期涵蓋的期間內，其最高財政法院針對貫穿本篇全文的核心問題作出了裁決：當依據行政公式確定的價值與納稅人所能證明之價值不一致時，應如何處理。

基礎架構。《Baugesetzbuch》第 192 至 199 條確立了相關框架。第 194 條定義了 *Verkehrswert*——市場價值。第 195 條規定須維護「*Kaufpreissammlung*」，即一項匯整各項購置價格的資料庫，此為該系統所有運作的證據基礎。第 196 條則規範標準土地價值（*Bodenrichtwerte*）的釐定與公布。此項工作由 *Gutachterausschüsse*（法定專家委員會）負責執行，其資料均屬公開資訊。

2021 年頒布、自 2022 年 1 月 1 日起生效的《不動產估值條例》（*Immobilienwertermittlungsverordnung*，簡稱 ImmoWertV，即聯邦估值條例），將原先分散的各項指引整合為單一法規。該條例第 10 條闡明「模型符合性原則」（*Grundsatz der Modellkonformität*）——即「模型符合性原則」（）——該原則對主管機關及「估價委員會」（*Gutachterausschüsse*）具有直接約束力，並在私人估價師使用委員會數據時對其產生間接影響：任何使用「估價委員會數據」（*Bodenrichtwerte*）或其他委員會數據的估價師，必須遵守《不動產估值條例》（ImmoWertV）所訂的規則，該等數據正是依據這些規則推導而來。

對估價師的啟示。有兩項特徵尤為突出。第一項是強制性收購價格彙整：在某個司法管轄區內，每筆交易價格皆依法定程序彙整，並以衍生形式提供，此舉已在基礎架構層面解決了可比案例篩選所面臨的證據問題。第二點是模型一致性，這對模型本身設下限制：基於一套假設推導出的數據，不得應用於另一套假設。若估價師採用委員會的土地價值，卻再套用自身關於折舊或資本化的假設，根據此原則，所產出的數值將存在內部不一致。該不一致性構成法律上的瑕疵，而非僅是方法論上的問題，此為本部門的推論而非裁決——本部門認為，至少在下文「稅務」部分所討論的法定「證明較低價值」（*Nachweis*）情境中，此推論是站得住腳的。

BVerwG 10 C 3.25 — 土地價值減記不會因在其他地方使用而得以彌補。2026 年 3 月 26 日，聯邦行政法院裁定，受自然保護限制約束的土地所有權人無須僅因土地其餘部分仍可繼續使

用，便接受部分土地未獲補償的價值減損。此項推理正是德國對所有部分限制案件所提出之問題所作的回應：應將財產視為一個整體——使某一部分的負擔被另一部分的自由所抵銷——抑或逐部分審視，使每一項損失均予以計算。該法院採納了第二種觀點。

BVerwG 11 A 21.24 — 先取得占有，後進行補償。 2025 年 7 月 23 日的判決允許就 § 44b EnWG 規定的 110/380 kV 輸電線路提前取得占有 (*vorzeitige Besitzeinweisung*)，補償事宜則留待日後處理 *Entschädigungsverfahren*。此判決對估值的影響在於日期：當實際取得使用權的日期比補償程序開庭審理的日期早數年時，估價師必須明確法律規定應參考哪個市場，而答案並非開庭審理當下的市場。

漢巴赫露天礦場——一個超越其存在理由的目標。 2026 年 7 月 24 日，明斯特高等行政法院 (21 D 84/24.AK) 駁回了德國自然與環境保護聯盟 (BUND) 的訴訟，該訴訟要求撤銷 2018 年對其位於漢巴赫露天礦區內草地的徵收，理由是該地地下已不再開採煤炭。徵收的目的並未放棄：其從未僅限於開採煤炭，更延伸至礦區的復墾——即為規劃中的湖泊堤壩提供土方。上訴許可遭駁回，德國自然與環境保護聯盟 (BUND) 遂於八月底向聯邦行政法院 (*Nichtzulassungsbeschwerde*) 提出上訴。該判決僅涉及徵收行為是否有效；其中並未涉及賠償或價值等問題。

BVerwG 8 C 12.23 — 未 *Entgelt* 之對價。 在依據《財產法》(Vermögensgesetz) 進行的返還程序中，該案於 2024 年審結，並於 2025 年 9 月 2 日作出 *Anhörungsruge* 裁決，法院認定所移轉之標的並非 *Entgelt*——即不構成對價。移轉是否已付對價，以及何者構成對價，對返還之裁決具有與任何資產評估同樣直接的決定性影響。

BVerwG 11 A 5.24 — 許可證，而非礦藏。 當一處海砂及礫石礦區的採礦許可 (*bergrechtliche Bewilligung*) 範圍內有電纜路線穿越時，2025 年 1 月 15 日的判決認定，補償基準應為該許可因該工程所導致的價值減損——而非礦藏本身之 *Verkehrswert*。原告曾將約 255 公頃——即約 420 公頃) 的礦區中，約佔六成的區域列為「已無法開採區」，並要求獲得礦藏價值的補償；法院回應指出，開採成本以及開採所涉及的法律與實際風險均屬常規扣除項目，且《行政訴訟法》(VwVfG) 第 § 74(2) 條第三句並未賦予 *Übernahmeanspruch*。所取得的是開採權，而開採權的價值即為在排除所有阻礙因素後，開採所能獲得的淨收益。

VGH München 8 ZB 26.146 — 只有當市場將其視為重要時，礦藏才具有法律效力。 巴伐利亞法院於 2026 年 3 月 17 日作出的 *Leitsatz* 裁決，是該時期歐洲相關法理中對此要點最清晰的闡述。礫石、沙土及黏土僅在以下情況下受《巴伐利亞環境法》(BayEG) 第 *Grundstücksqualität* 條規範：《巴伐利亞徵收法》(BayEG) 第 10 條的規範下，礫石、沙和黏土僅在 *Grundstücksverkehr* 已對其定價，且開採在客觀上可行、可在可預見的時間內實現，並在法律上不受阻礙的情況下，才會受到影響。徵收機關日後自行開採該礫石——此處係用於高速公路滯洪池——一事並不相關：“nur, was dem Kläger genommen worden ist”，僅限於從索賠人處所取走之物。€12,033 的賠償金額獲維持，該收購要約係基於 2015 年的框架估價報告。

對估價師的啟示。前兩項裁決共同闡明了礦產與開發潛力在各地所必需的但鮮少獲得的規範。潛在用途唯有在三項條件同時成立時，才會納入價值計算——市場願意為此付費、開採實際上可行，且法律未予禁止——而當其被納入時，其價值應扣除實現該用途所需的成本。主管機關其後的行為，並不能證明這三項條件中的任何一項成立。

Source — BVerwG 10 C 3.25, NWB 資料庫 (德文版) : <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/> ; BVerwG 11 A 21.24 (德文版) : <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976> ; 明斯特行政上訴法院 (OVG Münster), 21 D 84/24.AK, 該法院於 2026 年 7 月 24 日發布的新聞稿 (德文; 未能查得判決書正文) : https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php ; 後來的 *Beschwerde* 案, WDR 報導 (德文) : <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-geric>

ht-bund-grundstueck-102.html；BVerwG 8 C 12.23，官方判決書（德文）：<https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0>；聯邦行政法院（BVerwG）第 11 A 5.24 號案，官方判決書（德文）：<https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0>；慕尼黑行政法院（VGH M）ü 號案，第 8 ZB 26.146 號案，巴伐利亞法律網（官方 PDF，德文）：<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False>。

瑞典——一項刻意高於市場價值的措施

瑞典根據法規及明確的理由，以高於市價的價格出售。

《徵收法》2010 年修正案。 *expropriationslagen* 第 4 章已依據 Prop. 2009/10:162（Prop.，即瑞典政府法案）進行修正，並自 2010 年 8 月 1 日起生效。此處有三項重要變更。

在市場價值基礎上 普遍加計 百分之二十五，該加計金額係以該不動產的市場價值為基準計算；若僅徵收部分產權，則以市場價值減損額為基準計算。其明示目的並非為了確保估值的準確性，而是為了強調業主 非自願喪失財產這一事實，並消除不公感——以確保徵收不會被視為任意的行為。

容忍扣除已予廢除。如今已無法根據《環境法典》，從徵收補償金或環境損害賠償金中扣除「*toleransavdrag*」——即容忍扣除，該扣除額係以業主在未獲補償情況下預期須承擔的損害程度為基準，據此減少補償金額。

引入了「預期價值」的概念。補償金額已更貼近市場價值，且現已包含市場價值中那部分取決於對該物業將獲准進行某種先前未獲許可之新用途的預期。

值得注意的是，該法規 並未對「市場價值」作出 定義。準備文件中探討了各種可能的估值方法，而具體應採用哪種方法，則須視乎個別個案的情況而定。

對估價師的啟示。共有三點，其中第一點是最值得銘記於心的。

該附加費並非估值調整，且絕不可視為估值調整。估價師的評估結果是市場價值；該二十五百分比是依據法規加計的，其理由與該物業的實際價值毫無關聯。若估價師將該溢價納入其估價意見中，即對兩者皆有誤述——並產出一個並非市場價值卻被稱為市場價值的數字。當法定或衡平法上的津貼附加於市場價值之上時，兩者應分別呈報並標示清楚。

期望價值實質上是「最高最佳用途」問題的法定形式。若市場願意為「目前未獲准但未來可能獲准之用途」的前景支付某筆金額，則該增值部分應予補償。要量化此價值，需對規劃結果的發生機率與時機提出專業意見，並透過買方願意為此預期前景支付的金額來表達——這與評估現有用途的價值是截然不同的作業，且應在委託書中明確載明。

未訂立法定定義是經過深思熟慮的選擇，而與德國的對比頗具啟發性。兩者皆屬歐洲民法體系司法管轄區，且擁有成熟的估價專業。德國將估價方法明文規範於《不動產價值條例》（*ImmoWertV*），該條例對主管機關及委員會具有約束力，且「符合模型原則」亦適用於使用委員會數據的私人專家。瑞典雖闡明標準，但既未定義「市場價值」一詞，亦未界定其計算方法，而將兩者皆交由個案情節及準備文件來決定。在兩國之間往返的估價師必須理解：在德國，方法上的偏離可能構成法律瑕疵；而在瑞典，估價師則須根據事實來為其採用的方法提供合理依據。

來源 — Swedish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：提案 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*，以及瑞典國會民事委員會報告 2009/10:CU21，
<https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

法國——兩次約會，以及一筆為了讓我搬家而支付的款項

主要補償及其兩個日期。 所謂 *indemnité principale*，即指被徵收財產的 *valeur vénale* ——通常解釋為一筆足以讓所有人在正常市場條件下購回等值財產的金額。《徵收法典》（*Code de*

l'expropriation) 第 L. 322-2 條 規定了其計算基準日：該價值應以一審判決當日為準。

但該不動產的用途是以另一個日期為基準確定的。根據同一條文 ~ L. 322-2，僅能將公共聽證會開始前一年該不動產的實際用途納入考量。透過與近期類似物業的成交價進行比較來評估，是徵收法院的既定慣例，而非該條文的明文規定。

該文章以對相關條款的漠視作結。無論該物業的性質為何，即使銷售紀錄中有相關記載，亦不得將自該參考日期起因下列因素所導致的價值變動納入考量：工程公告、土地使用規則可能變更的前景，或於調查開始前三年內年內於該都會區實施的公共工程所導致的價值變動，均不得予以考量。原文寫道「*changements de valeur*」——這裡是「變動」，而非「增加」——因此該規則具有雙向效力。

對估價師的啟示。法國將估值日與使用日區分開來，而這種區分通常基於兩項理由。估值日較晚——即判決日——因此業主不會因延遲而受損，並能獲得一筆足以在當時市場狀況下重置該資產的款項。財產的狀態則在早期即被「凍結」——即調查前一年——以便所有權人無法在徵收計畫確定後（），透過改變用途來製造價值——該公共計畫——即美國實務中所謂的「計畫影響」或「計畫範圍」規則——一經揭露，當局便無法從其自身計畫所消滅的用途中獲益。最後一段闡明了此機制：那些價格已反映已公布工程的可比物件，即為該計畫現狀的證據，必須予以調整或予以排除。

因此，法國的評估指示要求以當前價格，評估一處不動產在特定過去時點所處的狀態及用途下的價值。若評估師僅針對不動產的現狀進行估價，便等於回答了一個無人提出的問題。

《*indemnité de remplacement*》第 R. 322-5 條 規定，針對再投資成本應提供額外款項。實務上適用的遞減比例——5,000 以下為百分之二十 €，15,000 以下為百分之十五 €，超過此金額則為百分之十——屬於既定慣例，而非該條文的明文規定。無論業主是否實際回購任何財產，均應支付該補償金，除非該財產在宣布為公共事業前的六個月內已於市場上出售。此外，尚可主張其他附帶補償。

對估價師的啟示。如同瑞典的加成機制，這並非一項估價調整，且理由相同：即使未進行任何再投資，仍須支付此款項，因此它無法作為實際發生成本的衡量標準。此舉旨在補償因被迫進行交易而產生的損失。至於該物業原本已掛牌出售的例外情況，恰恰印證了這一點——已選擇出售的業主並非被強迫做任何事，且對此亦未獲得任何補償。

最高上訴法院 3^e 民事庭，2025 年 10 月 9 日 — 保持沉默的業主。在^o 號案件（約 24-12.637）中，最高上訴法院裁定：若所有權人未出庭，法官仍可裁定賠償金額高於徵收機關的出價，但不得超過 *commissaire du gouvernement* 所提議的數額。保持緘默並不意味著補償金額上限僅限於徵收機關所提出的報價——這是一項極具實質意義的規則，因為最不可能出庭的業主，往往正是最無力委任估價師的群體。數據顯示其價值所在：一項包含 €3,819 及 €763.80（用於再投資）的收購要約，最終裁定賠償金額為 €10,830 及 €1,874.50。

Cass. 3^e civ., 2026 年 3 月 12 日 — 依據命令進行的工程不屬投機性質。徵收前進行的翻新工程不屬於 *travaux spéculatifs* — 為抬高補償金額而進行的改良 — 若該工程係依據行政命令進行。其區別在於：業主是出於預期徵收而進行改良，抑或因當局要求而進行改良；僅前者不被採納。

Cass. 3^e civ., 2025 年 10 月 23 日 — ZAD 中的參考日期。第 24-15.040 號案涉及位於 *zone d'aménagement différé*（優先購買區）內的 *date de référence*（土地使用計畫），並已發回卡昂審理。當優先購買制度已實施多年時，作為依據的日期可能遠早於徵收行為發生之時，且該日期所反映的市場狀況可能已不復存在。

簡要註記。 另有三項 2025 年的判決涉及執行程序而非該措施本身：CE 2025 年 7 月 22 日，編號^o 501042，關於立即執行；Cass. 2025 年 6 月 5 日，編號^o 501042，關於尋找繼承人；以及最高法院 2025 年 5 月 28 日，案號^o 23-19.940，撤銷一項徵收令，理由是：若部分徵收會變更地塊邊界，則須具備事先的測量文件（*procès-verbal d'arpentage*）。關於體積地塊，本年度最具權威的裁決是第三庭於 2025 年 3 月 20 日作出的意見書，編號^o 25-70.001：業主依據《都市規劃法典》第 L. 311-2 條所規定的「所有權人要求收購之權利 à，不適用於 é 以體積形式組織之不動產之部分」——此點對於任何受託評估已分割體積（而非地塊）價值之估價師而言至關重要。

民法 3^e，2025 年 3 月 6 日 — 整塊地塊的性質決定其部分的性質。 在部分徵用時，土地於基準日的性質——無論其是否 *terrain à bâtir*，是否享有優越地位——均應「au regard de」l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée”，即參照該條地帶所分離出的整塊地，而非僅考量該條地帶本身。補償金隨後將依據實際徵收的面積計算。從劃為開發區的土地中劃出的道路或停車帶，其估值應以該土地的性質為準，而非以該地帶的外觀為準。

《民法》3^e，2026 年 1 月 8 日 — 且須由誰證明該等網絡不足。 若根據第 L.322-3 條將某區域歸類為「公共服務不足區」（*terrain à bâtir*）一事，僅因該服務對開發區整體而言不足而受到質疑，則證明該不足之舉證責任在於 *expropriant*——該機構負責開發該區域，且獨家持有相關檔案。參照日期為公開聽證會前一年。將舉證責任歸於持有文件的一方，並非一項估價規則，但其所決定的估價結果，卻比大多數估價規則所決定的還要多。

《民法》3^e，2025 年 11 月 13 日 — 餘額以金錢支付。 剩餘部分之貶值——此處指喪失通往公共道路之權利——「ne peut être réparé en nature qu'avec leur accord」：若業主拒絕接受徵收方所提供之通行權，則該通行權不得替代金錢補償。徵收方不得透過自行選擇的救濟措施來彌補地塊分割所造成的損害。

憲法委員會，2026 年 6 月 19 日 — 多地點區域。 第 2026-1206 號 QPC 裁決維持第 L.322-3 條第 2 款^o 之第二句效力，惟附帶一項保留：僅當各地塊共享共同網路或容量時，方得就整個多地塊 ZAC 範圍評估公共設施的充足性；否則，各基地應分別進行評估。此項保留條款至關重要，因為若採取另一種做法——即針對服務狀況作出涵蓋整個區域的統一判斷——將使主管機關得以透過指出城鎮另一端某處未接通服務的基地，來否定已接通服務基地的「建築用地」地位。

Source — 最高法院 3^e 民事庭，2025 年 10 月 9 日，編號^o 24-12.637，ECLI:FR:CCASS:2025:C300439，Légifrance（官方文本，法語版本）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>，以及 <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>，以及該分庭自身的《通函》編號^o 19（2026 年 1 月）：<http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique>；編號^o 24-16.458，實務評論（法語）：<https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnité/>；第^o 號 24-15.040，Légifrance（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513>；三項簡要提及之判決，實務評論（法文）：<https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/>；第^o 號 23-19.940，Légifrance（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573>；意見書編號^o 25-70.001，Légifrance（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943>；編號^o 23-22.427，ECLI:FR:CCASS:2025:C300118，Légifrance：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>；n° 24-22.726，ECLI:FR:CCASS:2026:C300001，Légifrance：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511>；n° 24-11.112，ECLI:FR:CCASS:2025:C300534，Légifrance：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>；憲法委員會，é 號裁決 n° 2026-1206 QPC（官方）：<https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>。

來源 — French，以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《公共利益徵收法典》彙編文本（codes.droit.org；Légifrance 已於發稿時封鎖自動存取功能），<https://codes.droit.org/>

荷蘭——全額賠償，而非按價值賠償

Volledige schadeloosstelling 根據《環境法》(Omgevingswet)。《徵收法》(Ontheigeningswet) 已併入《環境法》(Omgevingswet)，並自 2024 年 1 月 1 日起生效。其基本原則維持不變，並載明於該法中：遭徵收之人有權就所有因強制剝奪所直接且必然導致的損害，獲得全額補償。

因此，補償金由三項組成：*vermogensschade*，即喪失財產的價值；*inkomensschade*，即收入損失，不論是源於土地的喪失，還是源於替代物所需的更高投資成本；以及 *bijkomende schade*，即附帶損害，例如搬遷及改建費用。改革後的程序亦規定了 *voorlopige schadeloosstelling*，即臨時付款。

對估價師的啟示。荷蘭的指導原則並非附帶額外要求的估價指導原則；而是一項損害賠償指導原則，其中估價僅為其中一項內容。此區別在實務上產生了一項在本調查中反覆出現的後果：若估價師僅報告財產價值，即已完成「*vermogensschade*」的評估，卻未處理其餘兩項；而在商業或農業案件中，「收益」這項可能遠遠超過「資產」這項。

荷蘭最高法院 (Hoge Raad)，2025 年 10 月 17 日——重申了「*eliminatiereg*」原則。ECLI:NL:HR:2025:1567 是該時期最具影響力的歐洲「無視方案」判決。倘若非因該方案，該土地在估值日本應具有不同的用途，則該假設用途即為估值的起點——而非用以與方案所規定的用途相權衡的因素。林堡地區裁定的 €807,898 賠償金額遭撤銷，本案發回海爾托亨博斯法院重審。

鹿特丹，2025 年 12 月 3 日——六個單位，租賃可享三成折扣。專家將六項公寓使用權估值為 €1,107,500；法院則將其定為 €1,175,000，唯獨針對其中一單位有所不同，法院將該單位在空置狀態下的估值定為 €225,000，而非以 €157,500 的價格出租。因此，有三單位處於空置狀態，估值分別為 €242,500、€247,500 及 €225,000，另有三單位已出租。專家們將因房屋已出租狀態而扣除百分之三十的折減率稱為「*gebruikelijk*」，並表示此數值是根據市場數據得出的；法院認定該折減率已具備充分依據，駁回了業主的異議。另將 €157,450 及 €5,000 的會計師再投資成本計入間接損失，使賠償總額達 €1,337,450；至於所謂的上市溢價或未來投資利潤，則未獲認可。

對估價師的啟示。針對實際居住狀況所作的三成扣減之所以得以維持，是因為專家將其與市場數據掛鉤，且法院針對業主的異議進行了審查——只要能說明數據來源，慣常採用的數值即會獲得採納。促使裁決結果改變的關鍵在於一項事實認定，即某個單位究竟是已出租還是空置，而同一法院亦駁回了對方提出的兩項推測性追加請求。

最高法院，2025 年 5 月 16 日——合理性與固定日期之對比。法定估價日雖為事實依據，但若為確保業主能獲得真實價值之補償，基於「*de redelijkheid*」（合理性）原則，仍可有正當理由偏離該日期。若業主已在評估日之前出售了剩餘地塊，但該項出售與即將進行的徵收直接相關——其邊界完全由徵收計畫所決定——則該土地可作為整體進行評估。因該計畫而被迫進行的處分並非業主自身行為，且日期規則不得將其視為業主自身行為。

，東布拉班特，2026 年 4 月 8 日——租戶的自主聲明。租戶的 *schadeloosstelling* 裁定金額為 €4,700，且徵收方不得透過向業主支付款項以與租戶和解的方式來免除此項責任。專家費用總計 €9,571——超過裁定金額的兩倍，這一點本身就值得記錄，以說明小額賠償索賠的經濟層面。

澤蘭-西布拉班特——金錢，而非土地。根據《環境法》(Omgevingswet)，所授予的權利是獲得金錢補償；土地交換並非應有權利，且補償金額應由民事程序決定。若估價師在和解時提出以替代土地作為補償，應知悉業主有權拒絕該提議。

Source — 荷最高法院 2025 年 10 月 17 日，ECLI:NL:HR:2025:1567 (荷蘭文版本)：<https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/> 及 <https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944>

f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregelmoot-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g; 鹿特丹地方法院，ECLI:NL:RBROT:2025:14756，官方 PDF（荷蘭語）：https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756；最高法院 2025 年 5 月 16 日，ECLI:NL:HR:2025:757，官方文本（荷蘭語）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757>；地方法院 東布拉班特地區法院，ECLI:NL:RBOBR:2026:2233（荷蘭語）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233>；Rb. 澤蘭-西布拉班特地區法院，ECLI:NL:RBZWB:2025:6581（荷蘭語）：<https://omgevingsweb.nl/jurisprudentie-tag/ecllnlrzbwb20256581/feed/json/>。

來源 — Dutch, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：環境資訊中心（IPLO），《環境法》下關於徵收的相關頁面，<https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/>

西班牙——由陪審團裁定的價格

Justiprecio 以及《**Jurados**》。1954 年 12 月 16 日頒布的《強制徵收法》（Ley de Expropiación Forzosa）至今仍是適用之法規。若當事人未能達成共識，則《*justiprecio*》——即西班牙法律中徵收補償的「公正價格」——即西班牙法律中徵收所指的補償金額——將由 *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* 釐定，該委員會設於各省會，由高等法院院長指定的一名法官擔任主席，並由五至六名成員（*vocales*）組成，成員來自國家法律服務處（即「國家律師」Abogado del Estado）、技術公務員體系、相關不動產部門、公證人協會及轄區審計長處）中遴選的五至六名委員（*vocales*）共同組成，並由一名由高等法院院長指派的法官擔任主席。若干自治區設有各自的轄區或區域級別的同等機構。雙方須於二十日內提交估價表，評議團則依據呈交的專家資料，作出附有理由的裁定。估值基準日以「*justiprecio*」案件立案日為準，適用準則則依據土地法規——《皇家立法法令 7/2015》及《估值條例》，即《皇家法令 1492/2011》。

對估價師的啟示。紐約州土地評估委員會（*Jurado*）既非法院，亦非一般行政機關，而這種混合性質至關重要。由司法官主理、持續審理大量類似徵收案件，並適用成文估價法規的常設機構所作出的裁定，將形成其自身的既定實務——出庭的估價師必須了解此實務，而這並非僅透過閱讀法規所能得知的。西班牙與德國針對同一問題得出了不同的制度性解答：德國將數據與評估模型交由法定專家委員會負責，西班牙則將裁決權本身移交給一個常設的混合法庭。

Piña de Campos —— 陪審團規模擴大近四倍。2026 年 7 月 2 日，卡斯蒂利亞-萊昂高等法院將因興建 AVE 高速鐵路線而徵收土地的 *Jurado* 裁決金額從 €105 萬上調至 €393 萬。增額部分主要來自土地價值：法院將徵收土地的價值定為超過 €300 萬，認為陪審團的估算未能充分反映該土地的實際價值，並追加了針對 *ocupación rápida* 及農地損失的補償；該總額包含 *premio de afección*，即法定因強制徵收本身所產生的補償加成。此判決尚未定案，且此處僅透過單一媒體報導得知，該報導並未提及任何估價方法。

對估價師的啟示。這項近四倍的修正幅度，主要體現在土地價值上，顯示了 *Jurado* 的估價結果與法院所能接受的數值之間可能存在多大的差距。上述的制度慣例具有雙向性：常設機構會形成固定的估價慣例，而上訴程序正是檢驗這些慣例的場合。

STS，2025 年 2 月 6 日——以實際租金與潛在租金中的較高者為準。針對因興建軍事基地而徵收的農村土地，當被徵收的土地所有權人為出租方，而徵收機關為承租方時，其估值應依據第 36.1 條，採用實際租金與潛在租金中較高者——本案中即為實際收取的租金。*justiprecios* 計算出的金額為 €9,521,103.64 及 €20,267,761.91，外加利息。這項規則值得明確闡明，因為它顛覆了通常的直覺：當法規規定實際或潛在收入時，所有權人應取兩者中較高者，且曾自行支付租金的行政機關，不得主張市場上本應支付較低的租金。

STSJ 瓦倫西亞自治區 27/2026 — 任何計畫均未支持的潛在可能性。法院維持了 *Jurado* 對柑橘種植地 *suelo rural* 的資本化估值，每平方公尺€17.01——2,472 平方公尺，總值€42,048.72，資本化率為 1.82 百分比，地段係數為 2.67；另計 5% *premio de afección*，€2,102.44 — 並因未經核准之規劃文件（RDL 7/2015 第 38 條），故拒絕就喪失之開發權給予補償。因此，西班牙對於「合理可能的未來用途」的回應是形式化的：唯有在規劃方案存在時，「潛在價值」才會產生，在此之前則不成立。

Source — 卡斯蒂利亞-萊昂高等法院（TSJ Castilla y León），2026 年 7 月 2 日，新聞報導（西班牙文版本）：https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html；最高法院（STS）第三庭，^a，2025 年 2 月 6 日，案件編號 49/2024，評析（西班牙文）：<https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas>；瓦倫西亞自治區最高法院（STSJ）27/2026 號判決，ECLI:ES:TSJCV:2026:77，資料庫條目（西班牙文）：<https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038>。本部門尚未查閱卡斯蒂利亞-萊昂高等法院（TSJ）的判決書內容。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：1954 年 12 月 16 日《強制徵收法》，彙編文本（《官方公報》），<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

葡萄牙——實際價值與現行價值，減去徵收行為本身所帶來的收益

該法典。徵用事宜受《徵用法典》（Código das Expropriações）規範，該法典經 1999 年 9 月 18 日第 168/99 號法律批准，此後共經五次修訂，最近一次為 2008 年 9 月 4 日第 56/2008 號法律（2008 年 9 月 4 日第 56/2008 號法律）。本部門已研讀該法之彙編文本，並將此處所載之條文與原始公報文本（《共和報》（Diário da República），第一系列-A，第 219 號，1999 年 9 月 18 日）進行比對；兩者於下文所引述之所有內容均逐字一致，且當修正案涉及所引述之條文時，均已註明。

該法規及其日期。《 》第 23 條第 1 項規定該措施——*justa indemnização*（合理補償）——並在同一句中訂明日期。該補償並非旨在轉讓徵收實體（*entidade expropriante*）所獲得的利益，而是為了彌補徵收對所有權人造成的損失，其金額應——“相應於該資產根據其在正常經濟利用情況下之實際或可能用途所具有之真實且現行價值”——即根據該資產在正常經濟利用下之實際或可能用途，於「公共利益聲明」（*declaração de utilidade pública*，以下簡稱 DUP）公布之日所具有之實際及現行價值，並以該日當時之情勢及事實狀況為依據。第 24 條第 1 項重申了金額計算的日期規則：補償金額應以《公共利益聲明》（以下簡稱 DUP）的日期為基準計算，並根據國家統計局（Instituto Nacional de Estatística）針對資產所在地所發布的「不含住房的消費者物價指數」，國家統計局（National Institute of Statistics）針對資產所在地所公布之消費者物價指數進行調整。

未被納入考量之事項。第 23 條第 2 項，規定在確定被徵收資產之價值時，不得將以下因素納入考量——「*não pode tomar-se em consideração*」——即因下列原因所產生之 *mais-valia*（價值增長）：

- a) 徵用本身之公共利益聲明（“da própria declaração de utilidade pública da expropriação”）；
- b) 於五年的公共工程或項目，且尚未徵收增值費——即「*encargo de mais-valia*」——並以該費用為限；
- c) 根據第 10.º 條第 5 項規定之通知後所進行的豪華或實用改良（*benfeitorias voluptuárias ou úteis*）——即已申請 DUP 之通知；
- d) 於該項通知後所申請的可行性資訊、許可證或行政授權。

第 3 款補充規定，任何為增加補償而人為製造的因素、情境或狀況均不予考慮。第 5 款則提供了平衡條款：依據第 26 條及以下各條所列參考標準所產生的價值，必須與資產在正常市場情況下的實際價值，若不符，任何一方均可請求——或法院得依職權裁定——在估值時採用其他標準以達至該價值。原先第 4 款規定可扣除低估的財產稅，已由第 56/2008 號法律廢除。

土壤分類是計算的依據。《 》第 25 條僅為補償目的，將土壤分為「*solo apto para a construção*」（適於建築的土壤）與「*solo para outros fins*」（供其他用途的土壤）。若土地具備道路通達性，且水、電及污水管網足以供其上之建築物使用；或雖僅具備部分該等基礎設施，但位於現有都市核心區內；或根據區域規劃文件被指定將具備該等特徵；或持有於 DUP 生效時有效的分區許可（*alvará de loteamento*）或建築許可證，且該許可係於第 10 條第 5 款通知發布前申請之。其餘情況均屬其他用途用地。

第 26 條規定，建築用地的價值應參照在正常經濟利用情況下可於該地上興建的建築物來評估。主要準則是參考同一及毗鄰 *freguesias*（民政教區）內可比物業的收購價格及稅務修正估值，取過去五年中任三年內單位價格的最新算術平均值，並以最高年度平均值為最高者，並根據城市周邊環境進行最高百分之十的調整。若無此類證據，法規則採用基於成本的替代標準：地價設定為建築成本的最高百分之十五，該百分比會因地點、環境品質及當地設施而異，並根據實際服務該地塊的基礎設施按固定增幅上調——鋪設道路通達 1.5%，人行道 0.5%，自來水 1%，污水管網 1.5%，電力 1%，雨水排水系統 0.5%，污水處理廠 2%，天然氣 1%，電話 1%——此外，若無建築活動所伴隨的風險與勞力，則適用最高百分之十五的修正係數。第 27 條。⁹ 其他用途之土地價值，應採用收購價與課稅估價的平均值計算；若無此數據，則以「確定使用日期」（DUP）當日之實際或潛在收益為準，並須考量土地及底土之性質、地形、通達性、主要作物、氣候、懸果及其他客觀情況。

由誰確定賠償金額。若未能達成協議，賠償金額應透過仲裁確定，並可向普通法院提出上訴（第 38 條第 1 項）；該上訴僅具移送效力（即將案件移送上級法院，但不中止下級法院裁決的執行），應向資產所在地之法院提出（第 3 款）。該仲裁由三名仲裁員（*arbitros*）由該地區的上訴法院（*Tribunal da Relação*）院長從官方專家名冊 *peritos* 選任（第 45 條）。對仲裁員的裁決得於二十日內提出上訴（第 52 條）。上訴時，須進行一項估值（*avaliação*），由法院主持並由五名專家（*peritos*）執行：每方當事人各指定一名，其餘三名則由法院自官方名單中指派（第 61 條及第 62 條）。不得進行第二次估價（第 61 條第 6 項）；由法官確定金額（第 66 條）。

部分徵收。若僅徵收財產之部分，則業主得要求徵收全部財產，前提是剩餘部分無法按比例提供與整個財產相同之便利，或剩餘部分所提供之便利對業主而言不具經濟價值，此項判斷須（第 3 條第 2 款）。在部分徵收的情況下，仲裁員或專家應始終分別計算整處不動產以及被徵收與未被徵收部分的價值與收益；若剩餘部分因分割而貶值，或分割導致其他損失或負擔——包括總可建面積的減少，或須重建與被拆除者相同的圍牆——則該等金額應分別列明，並加計至被徵收部分的價值之中（第 29 條）。

對估價師的啟示。葡萄牙的相關規定是一項透過成文的參考標準來實施的「市場對應原則」，而第 23.⁹ 條第 5 項規定，應以「對應」而非「標準」為準：任何遵循第 26. 至第 27 條的算術推導，仍須以正常市場中的實際現值為基準進行檢驗，而法規本身亦規定了當兩者出現差異時，偏離該算術推導的程序。日期規範極為嚴格——須以《徵收公告》（DUP）發布時之現狀為準，而源自該公告所致之價值增長，則根據第 23 條第 2 項第 (a) 款——且依據第 25 條對土地的分類，是每項徵收案的首要決定，因為這將決定後續的計算方式。在部分徵收的情況下，法典要求分別列出整體、被徵收部分及剩餘部分的數額，並將折舊及分割項目單獨列示，不得合併計算。

STJ，2026 年 4 月 16 日——以及《Revista》的上限。 在第 1522/23.0T8PNF.P1.S1 號訴訟中，上訴法院 çã 裁定地塊 13 至 15 的 € 為 604,074.41，而最高法院 ç 裁定，根據法典第 66 條。º，第º 5 款，其無權 *revista* 就賠償金額進行裁決。Relaçã o 於 2025 年 11 月 24 日作出的判決亦值得一讀：土壤分類優先於方法，因此位於生態結構區或自然保護區內的土地，其估值應依據第 26 條º，n.º 12 保障，而 RAN 與 REN 土地則須依據第 27 條 *solo para outros fins* 進行分類。º。關鍵在於結構層面，其重要性遠超過具體數字：在葡萄牙，上訴法院對賠償金額擁有最終裁決權，因此對評估結果的爭議，其裁決層級比習慣於由最高法院就實體問題作出裁決的實務工作者所預期的一級更低。

馬亞地塊——地下停車場計入土地價值。 針對馬亞 (Maia) 的第 47.1 號及第 47.2 號地塊，在宣告 *çã o de* 公共用途 ú 之日，公平補償金額已確定為 €1,420,579.61，法院裁定地下停車場必須計入土地價值，而非作為獨立改良項目進行定價。地下空間容量是土地本質的一部分，而非其附加物。

TRP，2025 年 2 月 10 日——必須證明這些修正係數。 波爾圖市政局 (Relaçã o) 根據一項計算結果，確認 €225,086.60，該計算是基於每平方公尺 €750 的建築成本，以及 1.1 m² /m² (PDM 最高值)，既有基礎設施佔比 10%，地點與環境品質佔比 12%，並分別扣除 7.5% 用於提供或強化基礎設施的成本 (第 26 條º，n.º 9)，以及因無施工風險而各扣除 7.5% (n.º 10)。除算術計算外，另有兩項持有情況需特別留意。價值以宣告時點為準 *çã o de utilidade pública*，至於僅 適於建設用地的土地 çã o，則遵循 *aproveitamento económico normal* 之規定，增值幅度上限為百分之二十五。此外，第 26 條º 所載之折舊修正係數，ºs 第 9 項及第 10 項，須提出具體證明——此非徵收方得以主張之折讓。

TRG，2025 年 5 月 8 日——一致通過 *laudo*，以及由誰承擔風險。 確認 €573,464.22，面積達 39,522 平方公尺 — €325.71 每平方公尺非住宅建築價值，九 % 用於地段因素，十 % 用於風險因素 — 吉馬拉 çã o de 吉馬拉 ã 法院裁定，在 *laudo pericial* 未出現 *erro grosseiro* 或法律上不可採納的標準時，不得對該項一致裁決提出質疑。風險扣除背後的推理才是有趣的部分：第 26 條。º，註º 第 10 點將計算出的數值向下調整至市場價值，正是 因為被徵收的所有人不承擔任何建設風險。所有人雖因潛在價值而獲得補償，卻無需實際承擔該風險。

TRP，2025 年 6 月 4 日——防止分區規劃的保障措施。 第 26 條。º，n.º 12 並非僅限於單一 *apto para construçã o* 用途：其適用範圍亦涵蓋位於綠地或休閒區內的土地，並作為 *cláusula de salvaguarda* 之依據，允許參照周邊建築物進行估價，以抵禦市政分區規劃的操縱。在一塊 912 平方公尺的地塊上，€7,012 的仲裁估值變為 €37,480 —— 這是五倍的修正，也提醒我們：在預見徵收的情況下所採納的分區指定，正是保障機制旨在駁回的對象。

Source — 最高法院 (STJ)，案號 1522/23.0T8PNF.P1.S1，2026 年 4 月 16 日，DGSi (官方文本，葡萄牙語版本)：https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument；最高法院 (STJ)，案號 6520/18.3T8MAI.P1.S1，官方判例入口網站 (葡萄牙語)：https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_1bkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY；區域法院 (TRP)，案號 1036/22.6T8GDM.P1，DGSi (官方，葡萄牙語)：https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a；TRP，案號 1522/23.0T8PNF.P1，2025 年 11 月 24 日，Relaçã o 下級審判決 (葡萄牙語)：https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument；TRG，案號 222/20.8T8VFL.G1 (葡萄牙語)：https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument；TRP，案號 210/21.7T8ESP.P1 (葡萄牙語)：https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument。

核對說明 — 上述條文摘自里斯本地區總檢察署 (Procuradoria-Geral Distrital de) 所提供的彙編文本 (更新至第 56/2008 號法律)，並已與《共和報》(Diário da República) 第一系列-A 第 219 號刊載的第 168/99 號法律 (Lei

n.º 168/99) 正式頒布版本進行比對。並與《共和報》(Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 年 9 月 18 日) 所刊載之第 168/99 號法律原始公報文本進行比對核對(該文本係從官方 files.dre.pt PDF 檔案庫中檢索之存檔副本)。第 23 條第 1 至 3 款、第 24 條、第 25 條、第 26 條、第 27 條、第 29 條、第 30 條、第 31 條、第 32 條、第 33 條、第 34 條、第 35 條、第 36 條、第 37 條、第 38 條、第 39 條、第 40 條、第 41 條、第 42 條、第 43 條、第 44 條、第 45 條、第 46 條、第 47 條、第 48 條、第 49 條、第 50 條、第 51 條、第 52 條、第 53 條、第 54 條、第 55 條、第 56 條、第 57 條、第 58 條、第 59 條、第 60 條、第 61 條及第 62 條，就本文所述事項而言，兩份文本在實質內容上完全一致；第 23 條第 5 項及第 7 項已由第 67-A/2007 號法律修正，而第 4 項則如前所述，已由第 56/2008 號法律廢止。上述兩起最高法院的上述訴訟程序，均透過 DGSJ 及 STJ 官方判例門戶網站查閱；未查閱任何仲裁裁決。

來源 — Portuguese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《徵收法》(第 168/99 號法律，頒布於 9 月 18 日)，彙編文本，里斯本地區總檢察署；官方公報原文載於《共和報》(Diário da República)，第一系列-A，第 219 號，1999 年 9 月 18 日，
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis

義大利——一項被裁定違憲的條款

《統一法典》與憲法法院。徵收事宜由《總統令第 327/2001 號》(DPR，即《總統令》)所規範，即《總統令》(DPR)，該《總統令》自 2003 年 6 月 30 日起生效。就一般徵收情形而言，補償金額現已相當於該不動產的「市場價值」(*valore venale*)——即市場價值——。

通往該職位的途徑雖經由憲法法院，但最後一步則屬立法程序。根據 2007 年第 348 號判決，該判決於 2007 年 10 月 24 日送達，憲法法院宣告 1992 年第 359 號法律第 5-bis 條，並據此宣告 2001 年第 327 號總統令第 37 條的前兩款違憲，理由是該等條文所確立的計算體系與不動產的實際價值大相逕庭，且實質上大幅稀釋了應支付的補償金額。遭裁定違憲的計算標準採用了那不勒斯法律所採用的平均值公式——即市場價值的平均值——並將該公式的原始數值替換為經重估的 *reddito dominicale*，即地籍土地收益——若未自願讓渡，則再進一步削減百分之四十；實際運作中，其結果僅約為市場價值的百分之三十至百分之五十。法院並未裁定補償金必須等同於全額 *valore venale*：其要求 *serio ristoro*——一項實質性補償——須與 *ragionevole legame* (合理關聯) 市場價值保持合理關聯。正是立法機關依據第 244/2007 號法律第 2 條第 89 款，對總統令第 37 條進行了修訂，將一般補償標準與市場價值掛鉤；而經修訂的第 37 條保留了百分之二十五(「ridotta del venticinque per cento」)的減額規定，適用於徵用旨在實施經濟社會改革措施之情形。根據 2010 年 10 月 8 日第 293 號判決，法院宣告該總統令第 43 條違憲。

對估價師的啟示。義大利的一般指導原則是以前述市場價值為準，而估價師的估價結果即為 *valore venale*。針對經濟、社會及改革性質徵收所適用的百分之二十五折減，係由法律規定適用於該數額，而非由估價師自行決定，且兩者應分別列報。該法令所依據的憲法下限低於法令本身：憲法所要求的並非全額市場價值，而是與之具有合理關聯的實質補償，且是立法機關——而非法院——選擇了市場價值作為一般衡量標準。

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — 百分比及剩餘部分。關於 *acquisizione sanante* 第 42-bis 條，2025 年 8 月 17 日的判決認定，法定加成之百分之十及百分之五適用於被徵收之土地，以及剩餘部分之折舊。當法律將補償表述為百分比加成時，該百分比所計算的基數正是此問題的核心所在，而義大利現已就此作出對業主有利的裁決。

最高法院 號案，案號 **22345/2025** — 永久性損害，以及已合法化的建築物。根據舊版第 46 條及 DPR 327/2001 規定之舊第 46 條及第 44 條所指之永久性損害，僅適用於該建築物於工程開始前即已存在，且其後已獲合法化之情況。未經許可之建築物，縱使損失再真實，亦不構成可獲賠償之永久性損失。

最高法院 號案，案號 **26240/2025** — 西拉案，以及以獲利賠償取代返還。依據西拉殖民法令徵收之土地，其後被裁定違憲，該土地無法歸還，救濟方式遂轉為不當得利賠償，林木則另行支付款項。同一案件中採用兩種衡量標準：土地按不當得利價值評估，林木則按其本身價值評估。

憲法法院第 37/2025 號判決——五年，而非十年。博爾扎諾省一項規定「為徵收預先設定之規劃限制在十年內不需支付補償」的省法遭宣告違憲。總統令第 327/2001 號第 9 條所規定的五年期限是「合理的平衡點」，超過此期限後即產生補償義務。保留權在五年內是免費的，此後則需支付費用——這既是估值層面的事實，亦屬憲法層面的事實，因為它確定了何時該地塊因規劃影響而應獲得補償。

Cass. n. 4673 及 n. 4781/2025 — 農民與違建。 依據第 40 條及第 42 條應支付予耕作者的額外賠償金，不得僅以 *valore agricolo medio* 為依據：其必須反映包含作物及現有植被貢獻在內的市場價值，並維持憲法第 42 條所要求的與 *valore venale* 之間的「ragionevole legame」。此外，第 38(2) 條完全將未經授權的建築物排除在補償範圍之外——僅就土地及合法部分支付補償，輕微違規亦包含在內，且唯有當市鎮政府證明待處理的合法化程序可成功完成時，方予全額補償。

Cass. n. 16036/2025 及 n. 22638/2026 — 未被禁止之用途。 位於退讓帶內的土地不會自動被視為農業用地：補償金額必須反映實際市場價值，並將限制條款未禁止的各種用途一併納入考量——在該判決案例中，即為加油站。而在 2026 年 7 月，法院甚至要求針對被歸類為農業用途的土地也須採用「*valore venale pieno*」（全額市價），當地塊位於被住宅分區包圍的都市邊界內時，專家必須權衡其中間用途與替代用途；一項僅基於農業生產力而提出的約€10,000 的賠償方案因此被駁回。

對估價師的啟示。義大利雖透過不同的途徑，卻也觸及了智利案例（見「南美洲」篇）及西班牙案例所圍繞的核心問題：即「指定用途」是決定價值，還是僅僅描述價值。義大利的答案是：用途標示僅界定了合法用途的外部邊界，其餘則由市場決定——因此估價師的任務在於辨識所有仍被允許的用途，並為其中最具價值的用途定價，而非僅止於閱讀分區標籤便止步不前。

估值日期與錯誤的指數。補償金額應以徵收令頒布之日為基準進行評估，且法院指派的專家必須據此重建該日的市場價值。採用較晚的估值並以國家消費者物價指數進行通脹調整是不恰當的，因為消費者物價並不能反映房地產市場的狀況。標記：此資訊源自單一評論來源，且其顯示的日期存在內部矛盾；在作為依據之前，應核實該引用來源。

Source — 最高法院 民事案 I，案號 23429/2025（義大利文原文）：<https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/>；最高法院，案號 22345/2025，ANCI 評註（義大利文）：<https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/>；最高法院 第 26240/2025 號（義大利文）：<https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/>；憲法法院 第 37/2025 號，官方摘要（義大利文）：<https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37>；最高法院 第 4673/2025 號、第 4781/2025 號、第 16036/2025 號及第 21545/2025 號判決，專業摘要（義大利文）：<https://tutelaespropri.it/>；最高法院 第 22638/2026 號判決，評註（義大利文）：<https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>。

來源 — Italian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：憲法法院，第 348/2007 號判決 (giurcost.org)；經第 244/2007 號法律修正之第 327/2001 號總統令第 37 條 (Normattiva)), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

挪威、丹麥和芬蘭——北歐各國的立場，以及一項異議

當本系列文章開始撰寫時，上文所述的瑞典溢價機制看似是一種國家特有的現象。但事實並非如此。在受調查的四個北歐司法管轄區中，目前有三個已透過三種不同的機制，提供高於純市場價值的補償，而第四個則明確拒絕這麼做。

挪威：以兩項基準中的較高者為準，並設有受限制的第三項基準。《憲法》第 105 條保證向將財產移交國家的人士提供全額補償——*fullt vederlag*——。1984 年的《徵收法》(*vederlagslova*) 透過採用以下兩項措施中較高者來落實此規定：*salsverdi* (§ 5)，即一般買家所願支付的價格；以及 *bruksverdi* (§ 6)，即該財產於現有或預期未來用途下的經濟價值。第三項衡量標準，即重新購置成本的補償——「*utgifter til attkjøp*」，§ 7——並非可自由選擇：它僅適用於自住住宅、度假屋或業主自有的營業場所，且僅在重新購置屬必要情況時方適用。在整個過程中，業主不得從該干預措施中獲利。

芬蘭：修訂後的法規，以及第二筆百分之二十五的補償。《土地徵收法》(*lunastuslaki*) 經第 520/2025 號法律大幅修訂，自 2025 年 8 月 1 日起生效，其明確目的在於強化土地所有人的地位，並使補償金額更接近《憲法》所保障的全額補償。其中有三項變更至關重要。

估值基準已從「*käypä hinta*」修訂為「*markkina-arvo*」，其中「市場價值」一詞——在改革文件中被描述為對術語的澄清，而非估值水準的變更。更為關鍵的是，該法規不再按優先順序排列估值方法：市場價值應透過能得出該不動產最高價值的可靠方法來確定。此外，現今會自動在市場價值之上，針對「物權補償」與「損害補償」兩者，加計百分之二十五的固定增幅（新的第 38 a § 條）。因土地使用規劃所產生的價值，必須明確予以考量。

丹麥：不多也不少。《Grundlov》第 73 條宣告財產不可侵犯，並規定唯有在公共福祉有此需要時，方得依據法律進行徵收，且須給予全額補償。丹麥法學學說將「全額補償」解讀為該財產在貿易與商業中的價值，而所有者——依標準表述——其處境應不應好於或差於若發生一般自由買賣的情況。合法性與補償金額均可提交法院裁決。

對估價師的啟示。將這四個北歐司法管轄區並列比較，其對本調查核心問題的闡述比任何單一司法管轄區都更為清晰。

瑞典因徵收屬非自願性質，故加收百分之二十五的固定比率。芬蘭則自 2025 年 8 月起，同樣加收百分之二十五，並進一步規定在可靠的估價方法中，應優先採用能得出最高價值的那種方法。挪威雖未附加百分比，但透過結構性安排——即採納售價與使用價值中較高者——達到了相似的效果。丹麥則完全不採納此類附加，並將業主視為一般賣方對待。

那三位持上行觀點的人並非主張市場數據不準確。他們認為，市場價值衡量的是自願賣方所能獲得的金額，而站在法庭上的人並非自願賣方。丹麥則反駁道，補償是針對財產本身，而非針對所有人的不情願。這兩種主張都自成體系，無論擁有多少估值專業知識，都無法在兩者之間作出裁決，因為爭議的焦點在於補償的用途為何，而非任何事物的價值是多少。

對估價師而言，這四種情況的實際後果皆相同。市場估值是估價師的產出；而溢價、在各項基準間的選擇，或是拒絕採用兩者，則屬立法機關的職權。若將這些內容合併呈報，將模糊掉唯一真正存在爭議的問題。

就起草指示而言，其影響更為顯著。在芬蘭，要求優先採用能產生最高價值方法的指示，對負責決定補償金額的機構——*lunastustoimikunta*（徵收委員會）——具有約束力，而為該機構準備的評估報告將被用以對其進行審查。在挪威，對銷售價值與使用價值的比較，需要兩份意見書而非一份。

挪威——資本化率維持在百分之四。2025 年 11 月 28 日，挪威最高法院大合議庭就 HR-2025-2364-S 及 HR-2025-2365-S 兩案作出裁決：徵收補償所採用的資本化率仍維持在百分之四。司法定率是一種不尋常的工具，其意義在於它消除了估價師所依據的那個通常決定收入法估值結果的單一假設。4% 是否正確，是法院迄今已兩度給出的答案；而估價師對此卻無能為力。

芬蘭——法規已進行改革，以及 **KKO 2025:19** 案。自 2025 年 8 月 1 日起生效的修正法案，引入了瑞典已廣為人知的百分之二十五溢價機制。**KKO 2025:19** 探討了「最高最佳用途」() 以及林地上桅杆收入的處理方式——這是一項看似狹隘但應用範圍廣泛的判例，因為建於本應僅以其木材價值進行估價之土地上的建築物所產生的收入，正是類似交易案例極少能解答的混合用途問題。

瑞典——措施不變，手冊重寫。《瑞典土地估價手冊》(*expropriationslagen*) 第 4 章仍規定以市價加上百分之二十五計算。此期間的變更在於指導方針：瑞典土地測量局 (Lantmäteriet) 的估價手冊已於 2026 年 6 月 10 日更新。而最高行政法院 (HFD) 2025 年的裁決則未提及此點。³⁶，2025 年 10 月 15 日，最高行政法院駁回了一項關於山區森林因拒絕砍伐而發放的 *intrångsersättning* 補償金之稅務處理的預先裁定申請——因此，在補償金本身爭議最小的此案中，補償金的課稅方式問題仍懸而未決。

Source — HR-2025-2364-S 及 HR-2025-2365-S，實務人士備忘錄（挪威語版）：<https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente>；芬蘭修正法案及 **KKO 2025:19**，Borenus 法律快訊（英文版）：<https://www.borenus.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/>；Lantmäteriet，*Handbok värdering*，更新於 2026 年 6 月 10 日（官方 PDF，瑞典文）：<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handboker/handbok-varld.pdf>；HFD 2025 第 36 號公告（官方 PDF，瑞典文）：<https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>。

來源 — Norwegian, Danish and Finnish，以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：挪威實務界對《*vederlagslova*》的評論；丹麥對《*Grundloven*》的評論 § 73；芬蘭對 2025 年 8 月 1 日《*lunastuslaki*》改革的解說，<https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

比利時——一項憲法保障，三種區域程序

憲法條文。比利時憲法第 16 條 載明了一項作為一切基礎的保障：“Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité” — 除基於公共，且須符合法律規定的情況與方式，並在獲得公正且事先補償的前提下。憲法規定了補償標準；但未規定具體程序。

區域劃分。該程序現已採行區域制。在佛蘭德斯地區，徵收事宜由《關於公共利益徵收的法令》(2017 年 2 月 24 日) (即《佛蘭德斯徵收法令》；《比利時官方公報》(Belgisch Staatsblad)，2017 年 4 月 25 日，編號 2017040219)，自 2018 年 1 月 1 日起生效，並於 2024 年 3 月 8 日經法令最後一次修訂。在瓦隆大區，則為 2018 年 11 月 22 日頒布的《關於徵收程序的法令》(Décret relatif à la procédure d'expropriation) (編號 2018206236)，自 2019 年 7 月 1 日起生效。上述各項法令均在其所屬地區廢除了 1962 年 7 月 26 日關於極度緊急徵收程序的聯邦法 (Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique)；Justel 彙編的 1962 年法律的 Justel 彙編版本，既記載了各區域的廢止規定，也顯示該法在布魯塞爾首都大區仍具適用性，因此該地區的程序仍以聯邦法規為準。

佛蘭德斯法令：標準與管轄法院。第 3 條，§ 第 5 條，將這項憲法措施重述為該法令自身的規定：「根據《憲法》第 16 條，徵收僅在獲得公平且事先的補償後方可進行」——根據《憲法》第 16 條，徵收僅在獲得公平且事先的補償後方可進行。該法令除上述指示外，未載明任何估價公式。司法程序由治安法官 (*vrederechter*) 負責：徵收單位應傳喚所有權人 (第 46 條)；該治安法官 (*vrederechter*) 將就徵收之合法性及臨時補償金額作出裁決 (第 48 至 53 條，臨時金額載於第 52 條，§ 第 1 款)；若裁定徵收合法，則於同一判決中委任一名 *deskundige* (專家)，其職權範圍涵蓋物業的描述性紀錄 (*plaatsbeschrijving*) 以及關於最終補償的諮詢報告 (第 50 條，§ 第 2 款)。臨時補償金須於十五日內存入官方託管基金「Deposito- en Consignatiekas」(第 53 條)。隨後，治安

法官將確定最終補償金額（第 58 條，§ 1）；若該金額低於暫定金額，業主須連同利息一併償還差額（第 58 條，§ 2）。針對合法性及最終賠償金額的上訴，有分別的規定（第 54 至 56 條及第 59 至 61 條）。

未被納入考量之處。第 62 條所指之一般不予考量原則：“在確定被徵收之不動產或物權之補償金額時，不應將因徵收目的本身或因執行「獲准徵收之工程」所產生的價值增減，均不予計入”——在確定補償金額時，不會將源自徵收目的本身或因執行該徵收所授權之工程所產生的價值增減納入考量。第 63 條，§ 第 1 款，將同一指示延伸至正在實施的空間計畫規定（*ruimtelijk uitvoeringsplan*、*plan van aanleg*、*voorkeursbesluit* 或 *projectbesluit*）；§ 第 2 款則將此基於計畫的排除範圍限定於在徵用決定前五年內最終確定的計畫。該法令並未載有任何規定以確定估價日期。

部分徵收。土地僅有部分被徵收的業主，可要求徵收單位徵收整塊土地，「op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar」——條件是該未被徵收的土地因徵收行為而對業主不再具有任何實質價值（第 74 條，§ 第 1 款）；部分建築物遭徵收的所有人，得要求接管該建築物未被徵收的部分（第 74 條，§ 第 1 項），有爭議之案件應於首次聽證時提交給治安法官（第 75 條）。

瓦隆大區法令簡述。瓦隆大區 é 法令 2018 年 11 月 22 日將司法程序移交至 *tribunal de première instance*（初審法院），而非治安法院，並規定臨時賠償金至少為報價的百分之九十。該法令闡明其定義：「不動產的 vé 價值係指在正常廣告條件下 é，經由足夠的買家競標後出售該不動產所獲得的金額」——不動產的市場價值，係指在正常宣傳條件下，且有足夠數量的有意買家參與競標時，出售該不動產所獲得的金額——至少應透過與在盡可能接近臨時判決日期的類似不動產轉讓交易進行比較來估算（第 53 條）。第 56 條兩度明定不予計入：既不計入因實施中之方案、計畫或範圍所帶來的增值或減值，亦不計入因執行公共事業目的所帶來的增值或減值。

對估價師的啟示。比利時的徵收程序始於地區層級，因為地區負責選定程序、管轄法院以及徵收通知的起草：佛蘭德斯法令規定須在徵收目的及排除工程範圍內（第 62 條），提供公平且預先的補償，且五年內，實施計畫亦不包含在內（第 63 條）；瓦隆法令則界定市場價值，並將可比交易案例錨定於臨時判決之日；在布魯塞爾，1962 年的聯邦程序至今仍持續適用。在佛蘭德斯，治安法官所裁定的金額係依據一名由法院指派的專家所提供之意見，該專家關於最終補償金額的諮詢報告載於指派裁決書中，且部分徵收僅在剩餘部分對所有權人已無實際價值時，方得作為要求全面徵收之依據。

RvVb-A-2526-0327 —— 一旦 *vrederichter* 被扣押。2025 年 12 月 11 日，許可爭議委員會（Raad voor Vergunningsbetwistingen）裁定，一旦 *vrederichter*——即治安法官——受理此案，規劃委員會即喪失對最終 *onteigeningsbesluit* 的管轄權。此項裁決屬管轄權性質，並釐清了佛蘭德地區補償糾紛的實際裁決場所：應由初審單一法官審理，而非由曾審查該規劃決定的行政法院審理。

Source —— RvVb-A-2526-0327，2025 年 12 月 11 日，官方 PDF（以荷蘭語閱讀）：<https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>。

核實說明 —— 上述條文係參閱官方 ejustice.just.fgov.be 入口網站上所刊載的 Justel 彙編版本：即《佛蘭德徵收法令》（彙編版本截至 2024 年 3 月 8 日頒布的法令），瓦隆地區 2018 年 11 月 22 日頒布的 é 法令，以及 1962 年 7 月 26 日的聯邦法（其彙編版本載有佛蘭德斯與瓦隆地區的廢止條款，以及布魯塞爾地區持續適用的規定）。《憲法》第 16 條的解讀請參閱 [senate.be](https://www.senate.be)。未能成功檢索到佛蘭德法令在《國家公報》（Staatsblad）的 PDF 版本，因此條文編號均採用 Justel 彙編版本所示。關於比利時判例法，僅有上述提及的 RvVb-A-2526-0327 一案被查閱，且該案裁決重點在於管轄權而非賠償。

來源 —— Dutch and French，以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：2017 年 2 月 24 日佛蘭德徵收法令（numac 2017040219）及 Dé2018 年 11 月 22 日 2018 年 11 月 22 日頒布（numac 2018206236），Justel 彙編文本，比利時

盧森堡——1979 年的一項程序，以及規劃法規

所增訂的日期規定

該法規。徵收事宜受《1979 年 3 月 15 日關於基於公共利益徵收之法律》^é 規範 (Mé morial A — 盧森堡官方公報 —。1979 年 3 月 25 日，第 500 頁)，該法令廢除了 1859 年 12 月 17 日之法律 (第 55 條)。該部門查閱了原始公報及 Legilux 自 2018 年 4 月 24 日起生效的彙編版本中查閱了該法，其中記載了三項修正法：2004 年 6 月 25 日之法 (關於治安法官之管轄權與程序)、2013 年 7 月 30 日之法，以及 2018 年 4 月 17 日法律 (兩者均涉及 *aménagement du territoire*，即土地使用規劃，後者對前者所增訂之內容進行了措辭修訂)。徵收係「par autorité de justice」— 依據司法權限進行 (第 1 條^{er})。

該措施載於《憲法》中。1979 年的法律並未規定任何估價公式。該措施符合憲法：《憲法》第 36 條 根據自 2023 年 7 月 1 日生效的修訂文本中，第 36 條規定：「Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi」— 除基於公共利益之理由，並給予正當補償外，任何人不得被剝奪其財產，且須符合法律所規定之情形及方式。re d termin s par la loi”

由誰確定該數額。公共事業係依據法律或 *arrêté grand-ducal* 核准地塊規劃圖 (第 12 條) 而宣告成立，須於法令規定的期限內取得占有權，最長不得超過五年。在協商階段，登記及國有財產管理局 (administration de l'enregistrement et des domaines) 的官員可就不超過某一門檻的補償金額達成協議；若超過該門檻，則由 État 轄下的收購委員會 (comité) 負責 (第 13 條)。若未能達成協議，徵收方應向 *tribunal d'arrondissement* (財產狀況審理庭) 提起訴訟 (第 23 條)。當法庭批准該申請時，將透過簡易評估程序於同一判決中，裁定臨時補償金額不得低於徵收方所提議金額的百分之九十，並於同一判決中委任一名或三名專家，以擬定不動產的描述性紀錄並進行估價，同時指派一名法官負責撰寫報告，並與當事人及專家一同前往現場 (第 28 條)。專家們，須於現場宣誓 (第 30 條)，並提交一份報告，其中載有「l'é valuation motivée des indemnités qu'ils proposent」——即他們所提議之補償金額的有理由的估值 (第 33 條) — 在聽取當事人陳述後 (第 34 條)；裁定賠償金額之判決應於答辯書提交後一個月內作出 (第 35 條)，任何超出暫定賠償金額之補充款項應存入保證金保管處 (第 36 條)。

日期規則與不予考慮的規定。第 12bis 條，該條文由 2013 年 7 月 30 日法律增訂，並經 2018 年 4 月 17 日法律重新表述，針對與國家規劃文件相關的徵收，同時規定了這兩項內容。首先是不予考慮的規定：「無論財產性質為何，ê 不得予以考量，ê 即使該財產已由銷售契約 é、價值變更 de valeur subis depuis la date de ré fé rence visé e à l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol」— 無論資產性質為何，即使有買賣契據為證，若其價值變動係因預期將因部門總體規劃或土地使用規劃所衍生的土地使用規則變更而產生，則不得將該等變動納入考量。接著是日期：資產的估值僅考量該資產在《官方公報》首次刊載根據 2018 年 4 月 17 日土地使用規劃法第 12 條第 2 款或第 19 條第 2 款所作之政府內閣決議首次刊登於《官方公報》前一日的價值為準。所訂的土地使用規劃法，於《官方公報》首次刊載之日前一天的資產價值：— “Il est cependant tenu compte de l'é valuation gé né rale du prix des biens”：然而，價格的整體走勢仍會被納入考量。除第 12 條之二規定的規劃案件外，該法並未訂定任何估值日期。

餘地、抵銷與操作。對於那些必須徵收其部分地塊的建築物，若業主在法院下令支付賠償金的判決作出前提出要求，則該建築物將被全數收購；若經分割後，任何地塊面積縮減至總面積的四分之一，且業主未持有任何緊鄰土地，並該縮減後地塊面積小於十亞爾（一亞爾等於一百平方公尺），則亦適用此規定（第 37 條）。第 38 條允許抵銷：「若工程 é 的執行將使剩餘土地的價值立即 é 增加，且 é 該增加屬特殊性質，é 且 é ，則此項增值可 è 納入 é 評估 é 賠償金額 l'indemnité」——若工程的實施將為剩餘部分帶來即時的及特殊的價值增長，則該增長可在評估賠償金額時予以考慮。若仲裁庭確信建築物、植栽、採石場開鑿及改良工程係為獲取更高補償而進行，則該等項目不予補償（第 39 條）。已徵收但未用於公共目的之土地，原所有權人得請求返還，補償金額由仲裁庭裁定，且以已獲之補償金額為上限（第 51 條）。

對估價師的啟示。盧森堡的相關規定是一項透過法院指定專家執行的憲法層級「公正補償」措施：該法規僅規範程序，而非方法，而第 33 條所規定的「理由充分之評估」正是地區法院（tribunal d'arrondissement）作出裁決的依據。若徵收係為落實特定部門的總體規劃或土地利用計畫，第 12 之二條將規範本案的兩端——即截至相關內閣決議首次公布前一日的價值，僅按整體物價走勢進行指數化調整，即使有銷售紀錄證明，亦排除因規劃前景所導致的價值變動。第 38 條的抵銷規定適用於剩餘部分，因此在部分徵收的情況下，未被徵收土地的即時及特殊增值將被逐項列明，而非被忽略，而第 37 條則為業主提供了要求全面徵收的明確門檻。

核實備註 — 該法律條文係依據《官方公報》原始文本誦讀（Mémorial A n° 1979 年 3 月 28 日第 25 號，取自官方 Legilux PDF）以及自 2018 年 4 月 24 日起生效的 Legilux 彙編版本（HTML），該版本列出了 2004 年 6 月 25 日、2013 年 7 月 30 日及 2018 年 4 月 17 日；第 28、33、35、37、38、39 及 51 條在兩份文本中，就本文所述事項而言，實質內容完全一致；而如前所述，第 12bis 條僅見於彙編版本中。《憲法》第 36 條係參照自 2023 年 7 月 1 日起適用的 Legilux 憲法彙編文本。未參閱任何盧森堡法院或憲法法院關於徵收估價的判決；亦未查得 2024 至 2026 年徵收估價裁決。

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：1979 年 3 月 15 日關於因公共利益 é 徵收之法律，Mémorial A n°25 號，1979 年 3 月 28 日，第 500 頁，以及適用 é 於 2018 年 4 月 24 日，Legilux（大公國官方公報 é），<https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

奧地利——*Verkehrswert*，以及一部專為法院撰寫的估值法規

憲法底線。1867 年 12 月 21 日頒布的《關於公民一般權利的國家基本法》（Staatsgrundgesetz）第 5 條（StGG，RGBl. 第 142/1867 號——RGBl.，即 *Reichsgesetzblatt*，帝國法律公報），至今仍作為憲法有效，其規定：「財產權不可侵犯。任何違反所有者意願的徵收 ü 僅得在 Fä 所規定的情形及方式下進行」——財產不可侵犯；違反所有者意願的徵收，僅得在法律所規定的情形及方式下進行。

無單一法典：以《鐵路法》為範本。奧地利並無一般性的徵收法典；各部門法規載有補償規定，其中多部法規係援引《鐵路徵收補償法》（Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz，簡稱 EisbEG，BGBl. 第 71/1954 號——《聯邦法律公報》（BGBl.，*Bundesgesetzblatt*，即《聯邦法律公報》——最近一次修正見《聯邦法律公報》I 第 111/2010 號）。其補償標準為全額賠償，而非特定金額：“鐵路企業有義務向被徵收人 für 賠償因徵收所造成之所有財產 ö 法上的 Nachteile gemäß § 365 ABGB. schadlos zu halten”——該鐵路企業必須根據《民法典》（§ 4, Abs. 1 EisbEG）第 § 365 條，就徵用所造成的所有財產性損失，向被徵用方提供全額賠償。用益權人（——一項民法上的權利，即在不擁有財產所有權的情況下，使用他人財產並取得其收益）、使用人及承租人之損失亦須予以考量（§ 5）。不予採納的情形載於 § 7：顯然係為主張更高額請求權而製造之情事不予考慮（第 1 款），且「若因鐵路建設而導致徵收標的物產生 Werterhö 所帶來的，該被徵收物因鐵路建設而獲得的價值 ä，在計算補償金 ä 時，均 ß 不予考慮」——特殊情感價值（：所有人的個人或情感依戀），以及因鐵路建設而導致的徵收標的物價值增長，均不列入計算範圍（第 2 款）。補償應以金錢支付（§ 第 8 條，第 1 款）。

部分徵收。 § 6 《能源與基礎建設法》(EisbEG)：當僅有部分土地被徵收時，補償金額的釐定不僅須考量被徵收土地的價值，亦須考量剩餘部分價值的減損——未被徵收部分因分割所導致的價值減損，將包含在同一筆補償金中予以補償。

由誰進行評估，以及何處可重新審議該金額。行政機關在《徵收決定書》(Enteignungsbescheid)中決定徵收事宜並裁定補償金額 (§ 17, Abs. 2 EisbEG)。隨後，任何一方均可在該決定生效後三個月內，要求由主管的州法院 (Landesgericht) 重新確定補償金額：“被徵收人及鐵路企業得於徵收決定生效後三個月內，向有管轄權的 ä Landesgericht ... 請求由該 Landesgerichtä 重新確定補償金額” (§ 第 18 條第 1 款)。若未能達成協議，“則應由法院予以裁定”——由法院裁定 (§ 22, Abs. 1)。《聯邦上訴法》(Bundesstraßengesetz) 1971 年 (BStG 1971, 聯邦公報 第 286/1971 號) 闡明了聯邦公路的專項規範模式：「被徵收人 ü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile (§ 1323 ABGB)」 (§ 18, Abs. 1)；因道路工程所產生的價值增加不予考量，但會考量剩餘地塊的價值減損；若業主的剩餘地塊已無法再用於原有目的，該業主可要求收購整塊土地，且補償金額以市鎮當局於規劃區或專案的公告中得知聯邦 (Widmung) 為準。補償金額將依據宣誓且公正之專家意見，於徵收決定中確定，該意見須符合 §§ 4 至 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG)；針對該金額提出上訴，應於三個月內向州法院提出，並適用《徵收法》(EisbEG) 程序 (§ 20, Abs. 3 和 5)。

《估值法》。在司法階段，該方法已以成文法形式闡明：《不動產估值法》(聯邦法律 ü 關於不動產之司法估價 — LBG, 聯邦公報 第 150/1992 號) 適用於「在所有司法程序中」對不動產進行估價——即所有司法程序 (§ 第 1 條)。其預設標準：「除非法律或法律行為 ä 有別段規定，應釐定該標的物的市場價值」 (§ 第 2 條第 1 款)；其定義：「市場價值係指在 Veräußerung der Sacheüblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann」——市場價值即指該物在誠信商業交易中的銷售時，通常可獲得的價格 (§ 2, Abs. 2)；特殊的偏好及其他個人性、非經濟性的價值歸屬均不納入價值認定範圍 (§ 第 2 條第 3 款)。§§ 第 3 至 7 條將比較法、收益法及成本法 (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) 並將方法的選擇權交由專家依據科學現狀及現行市場慣例決定。法院將委任相關專業領域的司法宣誓專家 (§ 8, 第 1 款)，而決定性的估值日期 (Stichtag) 則於訴訟程序中確定 (§ 第 8 條第 2 款) ——《冰川法》(EisbEG) 本身對估值日期未作規定，而《聯邦稅法》(BStG) 僅錨定如上所述的分區狀態。

對估價師的啟示。一旦案件進入法院程序，奧地利的徵收估價即屬依據《土地法》(LBG) 進行的「市場價值」(Verkehrswert) 評估，且全程適用《冰川法》(EisbEG) 模式的補償原則：該金額必須使所有者因所有金錢上的損失而獲得全額補償，其中，剩餘部分的價值減損應包含在補償範圍內 (§ 6 EisbEG)，而因項目所致的增值及任何超出此範圍的特殊偏好價值 (§ 7, Abs. 2) 則不在此列。此兩階段管轄權機制對該裁決至關重要：行政決定依據宣誓專家證據確定賠償金額，雙方均擁有三個月時間將爭議移送至州法院 (Landesgericht)，該法院的審理程序由《州法院法》(LBG) 規範，並要求明確載明決定性的基準日 (Stichtag)。就道路徵用而言，應予評估的分區規劃應為聯邦規劃意向公諸於世之前所存在的規劃，這意味著自該時點起，無論朝哪個方向的規劃變動均不納入考量。

VfGH E 1783/2025 — 沉默不等同於否決。2025 年 10 月 7 日，憲法法院裁定，業主不得透過拒絕參與協商來阻撓徵收：只要曾進行過認真的協商收購嘗試，即符合先決條件，且無需獲得任何答覆。此裁決對估價的影響雖屬間接但確有實質意義——法律所規定的「事前真實要約」要件，是針對要約本身而非回應而設，因此支持該要約的估價報告，承擔著證明該嘗試屬「認真」的全部舉證責任。

Source — VfGH E 1783/2025, 執業人員備註 (請閱讀德文版)： <https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

核實說明 — 上述條文摘自官方 RIS 入口網站 (ris.bka.gv.at) 上的彙編文本：StGG 第 5 條；EisbEG §§ 第 4、5、6、7、8、17、18 及 22 條（第 1 款）；《聯邦國會議法》（BStG）1971 年版 §§ 第 18 條及第 20 條；《土地法》（LBG）§§ 1、2、3-7、8、9 及 10。所引述的段落均逐字摘錄自 RIS；至於《聯邦財政法》（BStG）§ 18、第 1 款，僅第一句為逐字引述，該款其餘部分則根據 RIS 文本進行摘要。在本次核實過程中，無法於 RIS 上查驗到 2024 至 2026 年間任何關於徵收補償的奧地利法院判決。上文提及的 VfGH E 1783/2025 案，是透過實務註解查閱，而非來自該判決的 RIS 文本。

來源 — German, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：不動產估價法（LBG, BGBl. 第 150/1992 號），《鐵路徵收補償法》ä（EisbEG，《聯邦公報》第 71/1954 號）及《1971 年聯邦公路法 β》，現行版本，聯邦法律資訊系統（RIS），<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

愛沙尼亞——基於公共利益的徵收、徵用作為最後手段

該法規。適用之法為《Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus》（KAHOS）——即《為公共利益徵收不動產法》，其英文譯本由《Riigi Teataja》（《國家公報》，愛沙尼亞官方公報）發布——於 2018 年 6 月 6 日通過，並自 2018 年 7 月 1 日起生效。其第 § 至 48 條廢除了原有的 *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*（KASVS，即 1995 年《不動產徵收法》），條文如下：“Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks”——《不動產徵收法》予以廢止——而第 § 條第 41 款規定，僅針對那些在 2018 年 7 月 1 日之前已作出徵收決定的案件，方繼續依據舊法完成相關程序 2018 年 7 月 1 日之前已作出徵收決定的程序，方適用舊法。因此，凡提及《徵收法》的指示，對於 2018 年年中以後啟動的任何程序，應改為適用本法。此處所載之彙編為 RT I，2024 年 12 月 4 日，第 10 號，自 2025 年 1 月 1 日起生效。

該法案的架構闡明了其名稱的由來：州或市鎮首先進行行政收購程序，旨在與所有權人達成協議 (§§ 22, 26–27)，僅在未能達成協議的情況下，該事項才會進入正式徵收決定程序 (*sundvõõrandamise otsus*, § 29)。第 3 章的補償規定對兩條路線均適用。

該措施。§ 11(1)–(2) 規定如下：取得人必須向所有權人支付對價 (*tasu*)，且「對價由不動產 *väärtus* 價值及 *hü* 因取得不動產而直接所伴隨的財產損害及 *ää* 未獲收益之補償，若此等損害或損失確實存在時」——該對價包含不動產之價值以及因取得該不動產而直接產生之財產損害與收入損失之補償（如有）。§ 第 12(3) 條以估值形式闡明指導原則：估值旨在進行賠償，而賠償意指使受損人「處於盡可能接近於若未發生徵收時該人本應處於之狀況的境地。」

評估基準為市場價值 (*turuväärtus*)，惟有一項明文規定的例外情形。根據《1996 年土地評估法》 (§) 第 12(5) 條，經改良的不動產應按該不動產的市場價值，或該土地的市場價值與建築物的折舊後建造成本之和（以較高者為準）進行評估；若該不動產係自自然人處取得，且附有該自然人用作居所之建築物，則其估值應以土地之市場價值與建築物之建造成本之和為準（《RT I》修正案，2023 年 7 月 6 日，第 2 條，2023 年 7 月 16 日生效）。該法案並未對市場價值作出定義；《房地產稅法》 (§) 第 12(7) 條規定，估值報告應「參照良好的估值實務」編製 (*hindamise hea tava*)。

日期。§ 11(5)：“Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse”——該對價應以專業估價師或負責進行該程序之機關首次於程序中確定該不動產價值之日期為準。如有正當理由，該機關得更新確定價值之日期。

由誰進行估價。負責進程序的機關負責安排估價 (§ 12(1))。根據 § 12(2)（經修訂，自 2025 年 1 月 1 日起生效 (RT I，2024 年 12 月 4 日，1)），該估值須由持有《專業法》第 7 級專業證書的物業估價師受委託進行，或由 *Maa- ja Ruumiamet*（土地與空間規劃委員會）根據《土地地籍法》所維護的國家交易資料庫，並輔以市場分析；該主管機關亦得採用依據《土地估價法》、《自然保育法》、《國有資產法》或其他相關法令所核准之評估方法。

未被納入計算的項目。 § 8(2) 是該法案中唯一的排除條款：承擔的債務、由此產生的收入損失，以及 在收到徵收程序通知後對不動產所作的改良，均不予補償。該法並無規定要求將因徵收機關（在美國即為徵收人）之計畫所導致的價值增減排除於估價之外，亦無針對剩餘部分進行改良抵銷。

部分徵收。 倘若僅徵收不動產的一部分，且該不動產因此被分割或貶值，以致該部分無法再被有效利用，則所有權人得要求徵收全部（或另一部分），或進行土地進行土地合併（§ 10(1)）；反之，若僅需徵收部分即能達成目的，所有權人得要求其餘部分不予徵收（§ 10(2)）。§ 12(4) 規定了被劃出部分的估價規則（*äralõige*）：可獨立使用的被劃出部分應視為可出售標的進行估價；無法獨立使用的被劃出部分則應依據該部分及其周邊環境變化所導致的不動產整體市場價值減損進行估價。§ 第 13 條規定，就保留土地而言，可作為直接財產損害予以補償的項目包括（除其他項目外）：建築工程或改良設施變得無用、建設計畫的可能性喪失或減少，以及通往公共道路的通道喪失或延長。

額外補償。 除交易對價外，另有三筆款項，其中均非基於估值計算。一筆動員費（*motivatsiooni-tasu*），金額為交易對價的百分之二十——下限為全國平均月薪總額的 0.8 倍，上限為 50 倍——係為在收購程序中達成協議而支付（§ 15）；因喪失用作居住用途的住宅而支付的補償金為補償金額的百分之十（§ 16）；以及程序費用（包括委託編製比較估價報告的費用）將按固定費率補償，並附有經文件核實的超支津貼（§ 17）。土地被徵收的市鎮將獲得補償金，但不包括任何 §§ 15–17 所列的附加款項（§ 11(2¹））。

愛沙尼亞是歐盟的成員國，也是《歐洲人權公約》的締約國；賠償金額的釐定，與本調查中其他情況一樣，屬各國國內法規範之事項。

對估價師的啟示。愛沙尼亞的這項指示是一項透過市場價值實施的賠償指示，其中三項特徵直接規範了評估工作。估值日期屬程序性質，而非司法性質：價值以程序中首次釐定之日為準，並可進行更新，因此評估師自身的報告可能決定後續所有程序的估值日期。§ 第 12(5) 條針對住宅的特別規定，在市場價值與土地及建築成本總和最常出現差異的情形——即業主自住住宅——中，以後者取代市場價值，而針對附建物業的一般規則則採用兩者中較高的基準。此外，§§ 15–16 所列的百分比屬法定加成項目，各有其下限與上限，須與其計算基礎的價值分開申報。

核實說明 — 上述條文摘自自 2025 年 1 月 1 日起生效的愛沙尼亞語彙集文本（RT-I，2024 年 12 月 4 日，第 10 號），取自 Riigi Teataja 公開 API 取得，並參照由 Riigi Teataja 發布的英文譯本（彙編編號 523122024011）；以愛沙尼亞文文本為最終依據。《KASVS》的廢止已於《KAHOS》的原始頒布文本（RT I，2018 年 6 月 29 日，第 1 號），§ 48 中得到核實。所有引用的段落均逐字摘錄自上述文本。未查閱任何適用該法的法院判決；針對此議題亦未進行判例法檢索，且未見任何 2024–2026 年間的判決報導。

來源 — Estonian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《基於公共利益取得不動產法》(KAHOS)，全文見 RT I，2024 年 12 月 4 日，第 10 頁；英文譯本《公共利益不動產徵收法》，《Riigi 公報》，<https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

拉脫維亞——依據特定法律進行的徵收，以及強制徵收的土地使用費遭宣告違憲

該法規。 為公共需求而處分財產之事宜，受《*Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums*》規範——即《關於處分公共需求所需不動產之法律》——該法於 2010 年 10 月 14 日通過，並自 2011 年 1 月 1 日起生效；此處刊載的彙編版本已納入 2016 年 4 月 14 日、2022 年 3 月 31 日及 2025 年 2 月 13 日的修正法律。其架構獨具特色：收購機構須首先尋求自願協議，若未能達成協議，則「僅在特殊情況下且須支付公平補償並依據特定法律」方可徵收該財產（第 4 條及第 5 條）——即塞伊馬針對該特定財產所通過的單獨法案。

該法令。 第 21 條以一句話闡明如下：“Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko ā 財產，該財產即為 iertīņa iepriekšējam mantiskajam stā

財產”——前所有權人應獲定一項補償，以確保其財務狀況等同於其先前之財務狀況。第 22 條第 1 項規定補償內容如下：補償金由不動產的市場價值 (*tirgus vērtība*) 以及因處分所造成之所有權人損失的補償組成——若僅處分部分產權，則包括因處分部分產權所導致之使用損失補償。若該不動產為所有權人唯一的居住空間，且於通知寄發當日仍實際居住其中，該機構應將補償金額提高至市價的百分之五 (第 22 條第 4 項)。該機構承諾以實物方式彌補的損失——即自費興建工程結構或通訊設施——不納入補償範圍 (第 24 條)。

日期。市場價值係「依據截至查核當日，該不動產已依照法律及法規之規定開始使用之狀況」而確定 (第 22 條第 2 款)——所謂「*apsekošanas diena*」(查核日)，即同時構成價值基準日及使用基準日。此規則在法庭上具有約束力：根據第 27(3) 條，法院應以查核日當日之不動產狀況為依據，並以相關機構確定補償金額之當日為基準日來釐定補償金額。

由誰進行評估。需要該不動產之機構應「參酌經認證之不動產估價師所作之估價」(*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) 以及所造成之損失 (第 20 條第 1 項)；針對未開發土地，若金額不超過一個最低月薪，則適用「微不足道」例外，允許以該地區平均價值替代 (第 20(1¹) 條)。第 23(2) 條規定評估必須涵蓋的項目，包括盈利能力及——第 23(2)(5) 條——若業主已採取行動利用該等可能性，則須評估其建設及經濟利用的可能性。業主可依據《民事訴訟法》，於特定處分法生效後二十日內，向普通法院對該金額提出異議 (第 27(1) 至 (2) 條)。

未被納入考量之處。第 19(2) 條是該法案的疏漏：「Ja, veicot projektēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18.ā minētais paziņojums」——若該物業的價值因該機構自身設計工作而有所變動，則估值應依據於發送第 18 條通知當日該物業的實際狀況進行。透過將生效日期回溯至通知發出之日，即可排除該開發案的影響。

部分徵收。若僅需徵收部分土地，且剩餘部分因面積不足、負擔、地塊形狀或其他符合地方政府空間計畫之情事而無法使用，則該機構必須提議處分整塊土地，除非另有約定；此問題之爭議應提交法院裁決 (第 6 條)。在部分處分的情況下，損失在任何情況下均包括“不動產剩餘部分價值的減損”，以及因用途變更所產生的補償——通行權的喪失或新建通道的費用、負擔權的變更，以及空間規劃所施加的限制 (第 25(2)(2) 條)。損失一般應依照《民法》(第 25(1) 條) 予以確定。

憲法法院，2025 年 12 月 10 日判決，案號 2024-21-0103。憲法法院在此期間最具影響力的財產估價裁決，並非源於財產轉讓法，而是源自相鄰制度——強制分割財產 (*dalītais īpašums*)——這是土地改革遺留的問題，即公寓大廈建於屬於他人的土地之上。2021 年針對《1937 年民法》生效法 (*Spēkā stāšanās likums*) 所做的修正，將原有的強制租賃改為法定土地使用權 (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*)，該權利被構建為以建築物為受益人的物權地役權，其費用依第 38(2) 條第二句規定釐定：“根據 ā lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā”——每年按土地使用之地籍價值的百分之四計算，且每年不得少於五十歐元；第 42(7) 條規定住宅建築物的年度增幅上限為百分之三十。地籍價值是透過大規模估價，由國家土地登記冊 (地籍) 以行政方式確定的價值；最近的美國對應概念是「評估價值」。

該費用背後的估價基礎設施是本案的一部分。自 2025 年 1 月 1 日起，《地籍法》的過渡性規定 (第 43.¹ 至第 43.³ 款) 要求針對每個地籍標的計算並登記兩項地籍價值：一項用於不動產物業稅之用；以及通用地籍價值，除其他用途外，亦用於法定土地使用費——該通用基準值上限為 2022 年 7 月 1 日平均價格水準的百分之八十，該價格係根據 2012 年至 2022 年間的市場交易數據推算得出。該費用以通用價值為計算基礎，稅款則以財政地籍價值為計算基礎，法院記錄了由此得出的計算

結果：在某位申請人的案例中，€的物業稅 1,353.15，而所收取的費用為€1,079.92；在另一宗案件中，稅款為€555.54，而費用為€210.32。土地所有者所收取的費用未能抵銷同一塊土地的稅款。

法院在判決主文中裁定，第 38(2) 條、第二句，以及第 42(7) 條，並——就其涉及法定土地使用關係之部分——《地籍法》之過渡性條款，以及內閣第 103 號規章第 40 及 42 點（2020 年 2 月 18 日第 103 號內閣法規中關於地籍估價的第 40 及第 42 點，均與《憲法》第 105 條的第一及第三句（即財產條款）相抵觸，並自 2027 年 1 月 1 日起失效。該判決進一步裁定，塞伊馬必須於 2026 年 6 月 1 日前制定相關程序，使土地所有權人能就因 2025 年 1 月 1 日起所發生之基本權利遭受不當侵害（*atbilstīgs atlīdzinājums*）獲得適當補償，在法定使用費未能涵蓋該土地之財產稅、僅與之相等，或於繳納稅款後剩餘款項過於微薄之情況下。本判決為終局判決，並於宣判時即刻生效。此為法院針對此項土地使用權所作之第二項判決。2023 年 5 月 2 日的判決（案號第 2022-02-01 號）維持該權利本身（第 38(1) 條）有效，並宣告其 4% 的使用費（第 38(2) 條，連同第 42(1) 條）自 2024 年 7 月 1 日起無效；立法機關重新頒布了 4% 的費率，並設有五十歐元的最低限額，而這正是 2025 年被宣告無效的條文。2018 年 4 月 12 日的判決（案號 2017-17-01），該判決雖亦被法院援引，但並未被審閱。

拉脫維亞是歐盟的成員國，也是《歐洲人權公約》的締約國；賠償金額仍屬國內法範疇。

對估價師的啟示。根據《財產轉讓法》，該指示屬於等值指示——即市場價值加上損失，以查核日為基準，按已合法開始之用途進行估值，並透過第 19(2) 條之日期調整，剔除該機構自身設計所造成之影響，且剩餘部分之價值損失在部分徵用中構成一項明確之損失項目。2025 年 12 月的判決對估價實務的重要性在於另一層原因：當該價值被用以確定私人收入流時，該判決將行政評估價值——即地籍價值（以其新的兩位數形式呈現）——設有憲法所規定的下限。以低於市場價格水準為上限的通用地籍價值計算出的 4% 受監管回報率，經與同一土地經不同計算方式得出的財政價值所課徵之稅額相比較後，若淨剩餘價值過於微薄或為負值，則該回報率計算將不成立；自 2025 年 1 月 1 日起之期間應支付補償金。在「分割產權制度」下執業的估價師應預期，拉脫維亞國會（Saeima）被命令制定的收費基準、買斷實務及補償程序將持續實施至 2026 年，而被廢除的規範則將於 2027 年 1 月 1 日失效。

核實說明 — 已參閱拉脫維亞文文本中的法定條文，並參照國家語言中心於 likumi.lv 網站上發布的英文譯本（官方出版機構；整合截至 2025 年 2 月 13 日之所有修正案）；所引用的拉脫維亞文段落均為拉脫維亞原文之逐字轉錄。第 2024-21-0103 號案件之判決書係參閱拉脫維亞憲法法院 PDF 檔案（54 頁；判決主文及上述引述段落均為逐字轉錄）；本案元資料（立案、併案、開庭及判決日期）已參照法院案件頁面進行核對。2023 年 5 月 2 日針對案號 2022-02-01 之判決，其判決主文係參閱法院提供的拉脫維亞文 PDF 檔案（存檔副本）。本部門並未閱讀 2018 年的判決，僅依據法院自身引述之內容，確認該判決之存在。

來源 — Latvian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv)；憲法法院 2025 年 12 月 10 日對 a 第 2024-21-0103 號案件之判決 (satv.tiesa.gov.lv), <https://likumi.lv/ta/id/220517>

立陶宛——強制性估值，且使用狀況於起始日凍結

相關法規。為公共需求徵用土地（*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*）係依據《土地法》（*Žemės įstatymas*）第八章——第 45 至 48 條——，1994 年 4 月 26 日第 I-446 號，並經 2022 年 6 月 30 日第 XIV-1311 號法律 2022 年 6 月 30 日頒布的第 XIV-1311 號法律全文重述，並自 2023 年 1 月 4 日起生效；此處刊載的彙編版本為自 2026 年 8 月 1 日起生效之版本，其中包含由 2023 年 6 月 29 日第 XIV-2114 號法律第 XIV-2114 號法及 2025 年 12 月 18 日第 XV-704 號法所作之修訂。其上為《民法典》第 4.100 條（經 2000 年第 VIII-1864 號法核准）：財產僅得基於公共需求「tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka」——僅在例外情況下，且僅得依照法律規定的程序——並應以「pinigais to daikto (turto) rinkos kaina」——以現金支付，金額為該財產的市場價格——或經當事人協議，以轉讓其他財產方式補償；所有關於合法性、價值及損失的爭議，均由法院裁決（第 4.100 條第 (2) 至 (3) 款）。

由誰決定、由誰評估。該程序由 *Nacionalinė žemės tarnyba*（國家土地服務局）負責管理——該局現隸屬於環境部。申請徵收的國家機關或市議會必須證明具體的公共需求客觀存在，且若無該特定地塊則無法滿足此需求，並須附有依照政府規定方式進行的成本效益分析（第 46 條第 1 款）；國家土地服務局局長負責決定是否啟動該程序（第 46 條第 (1) 款），並作出徵收土地的決定。估值工作本身由對徵用有興趣的機構委託並支付費用，並依據《財產及企業強制估值法》（*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*）作為強制估值進行，其估值方法應依照規範財產及企業估值的法律規定選定（第 47 條第 1 項）所規定的立法選定。估值報告的有效期為十二個月；若徵收計畫未於該期間內獲批准，則該報告必須進行更新。

該措施。第 47(1) 條開頭載明以下標準：「*žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžemę... pinigais pagal rinkos vertę*」——所有權人及（或）其他使用人必須獲得公正根據市場價值以現金獲得公正補償——或，經所有者書面同意，以授予一塊與被徵用地塊毗鄰的國有地塊作為補償，其價值應等於或低於被徵用地塊，若價值有差額則以現金支付（第 47 條第 4 款）。此外，以下項目亦應以現金補償：植栽、林地及林木蓄積量的價值、未獲收成的產量，以及投入農業生產與林業培育的資金，以及所有權人或使用者因徵用所產生的其他損失，包括與該地塊上商業活動終止或受限相關的損失。若地塊上建有住宅建築，該住宅的補償金額須透過強制性估價計算，並採用根據估價法規選定的至少兩種估價方法，且業主將獲得較高價值的補償（第 47 條第 1 款，2023 年修訂版）。

日期及用途已凍結。第 47(1) 條規定於程序開始時土地的相關狀態：「*Paimamo žemės sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki juridinio fakto apie pradę tą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą įregistravimo Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje*」——被徵用的地塊之市場價值，係依據在不動產登記處資訊系統中，關於徵用程序已啟動之法律事實登錄前所載明之主要土地使用目的及使用方式而確定。隨後將於該程序進行期間進行估值，而在其餘情況下，計算時必須考量土地價值圖中同一價值區塊內的價格變動，該變動係依據自核准載明公共需求之區域規劃文件之日起至編製估值報告期間所完成之交易所反映之價格變動。

若未能達成協議。若未就徵用及補償達成協議，則視為存在爭議，且相關機構必須於六十日內向法院提出申請——且須先將該決定中載明的補償金轉入公證人、銀行或其他信貸機構的託管帳戶（第 47 條第 5 項）。若該機構未能證明使用之緊急性、未編製估價報告，或未將款項存入，法院將拒絕准許將該地塊登記於國家名下並開始使用（第 47 條第 6 項）；經准許後，所有權人即成為已存入款項的所有權人（第 47 條第 7 項），法院隨後就實體爭議進行審理，並得裁定不同的價值及損失金額；在此情況下，結算應依照法院判決的條款進行（第 47 條第 8 項）。關於徵收計畫之擬定與核准，以及補償金額之爭議，應由該地塊所在地之普通管轄權地區法院（*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*）審理（第 46 條第 9 項）。

部分徵收。若在分割一宗地塊後，未被徵收的剩餘部分面積不超過 0.04 公頃（其他用途），或 0.1 公頃（農業或林業用途），或該剩餘部分因所施加的特殊土地使用條件，而無法依照其主要土地使用目的及方式加以利用時，該剩餘部分應依業主於計畫提案期結束前提出之請求，與被徵收地塊一併規劃為單一地塊——亦即與其一併徵收。若剩餘地塊毗鄰同一所有人的另一地塊，則此規定不適用（第 46 條第 (10) 項）。除此之外，第 47 條第 (1) 項所列的一般損失條款將適用於地塊分割所產生的後果；法律規定不得將地塊增值部分與剩餘地塊進行抵銷。

立陶宛是歐盟的成員國，也是《歐洲人權公約》的締約國；賠償金額仍屬國內法範疇。

對估價師的啟示。有三項特徵形塑了這項委託。該項估值屬受監管行為：依據《估值法》規定，此為強制性估值，由收購機構委託進行，有效期為十二個月；就住宅而言，須採用規定的「雙方法比

較」方式，且結果須對業主有利。土地用途雖已凍結，但價格並非如此：價值是根據土地使用目的及方式，以該程序登記前的現況為準；然而，同一段落同時規定，自基礎規劃文件獲批以來，價值區的價格波動須納入考量——分類基準於早期確立，價格水準則於後期確定。此外，保證金機制意味著徵收決定中的金額須在法庭訴訟開始前先行支付；而區域法院的實體審理階段，則是聽取不同估價意見之時。

核實說明 — 上述條文摘自立陶宛議會 (Seimas) 法律文件入口網站 (e-seimas.lrs.lt) 所發布的立陶宛語彙合文本：《土地法》為自 2026 年 8 月 1 日起生效的版本，而《民法典》則為自 2026 年 7 月 31 日起生效的版本。所有引述段落均為該等文本的逐字引用。《財產與企業強制估價法》之引用，係基於《土地法》正文中的交叉引用（經第 XV-704 號法律第 XV-704 號法律修正之版本）；其條文末另行檢索。未發現 2024 至 2026 年間任何適用第 45 至 48 條或第 4.100 條的法院判決：未對 Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 及各地區法院的判例法均未進行全面檢索，亦未見相關判決報導。

來源 — Lithuanian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Lietuvos Respublikos šemės įstatymas Nr. I-446, suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt)；《立陶宛共和國民法典》，第 4.100 至 4.103 條，<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

希臘——全額賠償，法庭日期為

憲法條文。《憲法》第 17 條 (*Syntagma*，依據 2019 年 11 月 25 日決議編纂，刊載於政府公報——《*Efimerida tis Kyverniseos*，FEK — A' 211，2019 年 12 月 24 日）以原文闡明該措施、日期及管轄法院。第 2 段：除經正當證明符合公共利益，且於法律規定之時間及方式下，並須事先給予相當於被徵收財產於法院就補償之暫定裁定進行聽證時所具價值之全額補償 (*pliris apozimiosi*) 外，任何人不得被剝奪財產。若直接申請最終裁定，則以該聽證會時的價值為準；若最終裁定聽證會在臨時裁定聽證會後一年以上舉行，則以最終聽證會時的價值為準。第 3 段規定不予考慮的狀況：任何在徵收法案公布後，且「純粹因該法案所致」(*kai mono exaitias tis*) 的徵收財產價值變動，不予考量。第 4 款規定管轄權（「補償金額由有管轄權之法院裁定」，*i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*），將預先支付定為接管財產的條件，規定須於裁定後十八個月內支付，否則徵用將自動失效，並豁免該補償金本身應繳納的任何稅款、扣減或費用。

該法典。該法令為第 2882/2001 號法律，即《不動產強制徵收法典》(*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton*) — 《不動產強制徵收法》——經該法第一條批准並刊載於《希臘官方公報》(FEK A) ' 17，2001 年 2 月 6 日。該法曾多次修訂；與估價相關之修訂係由第 4070/2012 號法律 (FEK A' 82 號，2012 年 4 月 10 日)，本部門已於公報文本中查閱該法第 128 條及第 129 條。希臘未發布免費的官方彙編版本，因此現行條文必須從公報中彙整而成。

措施、日期及方法。第 13 條第 1 款遵循《憲法》規定：補償必須是全額的 (*pliris*)，且須與被徵收財產於法院就臨時確定補償金額進行聽證時，或於直接申請最終確定補償金額時，該聽證會當下的價值相符。該同款隨後闡明證據標準：作為估算價值的依據，應考量 毗鄰且類似之不動產 (*parakeimena kai omoeidi akinita*) 於關鍵時點的價值，以及被徵收不動產的收益 (*prosodos*)。此即希臘實務中「比較單元價值法」的法定依據：法院依據鄰近同類不動產的證據，為被徵收不動產確定單元價值，並將收入作為次要指標。

未被納入考量之事項。《 》第 13 條第 2 款，在法典層級重申了憲法上的不予考量：被徵收不動產在徵收公告發布後，且僅因該公告所導致之價值變動，不予考量；同理，依據第 3 條規定，於徵收公告發布後，業主對該不動產所為之行為所產生之增值，且僅因該公告所致者，亦不予考量。第 4070/2012 號法律第 128 條第 1 款增訂了另一項規定：同樣地，亦不考慮在都市更新區 (*zoni astikis anapylasis*) 設立後，或指定為未來都市規劃區之後所產生的任何價值變動。

部分徵收。《 》第 13 條第 4 款，經第 4070/2012 號法律第 128 條第 2 款取代：若財產之部分遭徵收，致使所有權人剩餘部分之價值相較於其主要 — 或可證明現存的次要 — 預定用途相比，其價值顯著降低，則決定補償金額的裁決，亦得針對剩餘部分 另行裁定一筆 補償金 (*idiaiteri apozimiosi*)，並與被徵收部分的補償金一併支付。法院應特別考量該不動產在徵收前後的狀況、其幾何特徵及經濟與商業利用價值的顯著惡化，以及一旦被徵收部分被分割後，剩餘部分是否必然會遭受損害。除非業主已於行政預估程序中先行提出，否則不得就該部分提出獨立賠償請求 (第 18 條第 6 款，經修正)。

由誰進行評估。分為兩個階段，一個是行政階段，另一個是司法階段。在宣布徵收後，將由一個委員會 (第 15 條) —— 由該地區的 *Ktimatiki Ypiresia* 負責人主持，成員包括一名公共財政官員及一名專家 —— 負責估算被徵收財產的價值，以及根據第 13 條第 4 款規定應支付的任何獨立補償金。自第 4070/2012 號法律頒布以來，在具有重大經濟意義的徵收案件中，任何一方均可選擇替代或並行地，向獨立認證估價師 (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) 取得估價報告；該法規要求該報告須涵蓋被徵收不動產的全部價值、剩餘部分的價值減損，以及根據第 653/1977 號法律所規定的毗鄰業主是否享有利益 —— 該特別道路工程法規定，從工程中獲益的毗鄰業主可被徵收費用，此為《民法典》以外的增值機制，本部門尚未研讀該法。該估價對任何法院均不具約束力。若未能達成協議，補償金額將由司法機關裁定：依據第 19 條第 1 款，有權作出臨時裁定的機關為被徵收土地 (或其大部分) 所屬地區的單獨法官初審法院 (*monomeles protodikeio*)；根據第 20 條第 1 款，有權作出 最終裁決的是該地區的上訴法院 (*efeteio*)，須於一審判決送達後三十日內提起上訴；第 21 條允許在未懸而未決之臨時申請的情況下，直接向上訴法院提出最終裁決之申請。不得對臨時裁決提出上訴；根據第 22 條，最終裁決可提起撤銷上訴 (*anairesi*) —— 由最高法院僅就法律錯誤進行審查，不涉及事實認定。

對估價師的啟示。希臘日期規則的特殊之處在於其指向的對象：並非聲明、通知或徵收行為，而是法庭 —— 價值以聽證會當日為準，且當兩個階段的間隔超過一年時，由《憲法》決定以哪一場聽證會為準。因此，評估指示必須明確說明其所針對的是哪一場聽證會，而為臨時階段所編製的報告並不會自動適用於最終階段。證據標準被明文規定為須與關鍵時刻的毗鄰及同類不動產進行比較，因此可比物件的範圍在種類與地點上均受法律限制；且排除標準以徵收法案本身的公布為依據，其因果限制 —— 且僅因該限制 —— 發揮了其他情況下由「方案定義」所發揮的作用。在部分徵收的情況下，針對剩餘部分的單獨補償必須在行政階段提出，否則司法索賠將不被受理。

StE 1034/2025 —— 一項歷時三十四年後被撤銷的約束性裁決。國務委員會 (*Symvoulion tis Epikrateias*) 在三十四年後，解除了一項自 1991 年起對科林斯海灘地產內陸地帶的束縛，而前灘本身仍屬公共領域。一項從未轉化為徵收的保留地權，是常見的估值難題 —— 該土地既非被徵收，亦非自由持有 —— 而希臘的解答是此種狀態無法無限期維持。

Source — StE 1034/2025，已報告 (以希臘語宣讀)：<https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>。

核實說明 — 該憲法條文摘自編纂版官方公報 (FEK A' 211, 2019 年 12 月 24 日，國家印刷局，[et.gr](https://www.et.gr))；第 2882/2001 號法律的原始公報文本 (FEK A' 17, 2001 年 2 月 6 日)；以及第 4070/2012 號法律的修正案 (刊載於 FEK A' 82, 2012 年 4 月 10 日)，上述資料均取自 [et.gr](https://www.et.gr) 下載 API。第 13、15、19、20、21 及 22 條係參照 2001 年文本，而 2012 年對第 13(2)、第 13(4) 條及第 15(6) 條的 2012 年文本替代版本；至於 2012 年之後對這些條文的修訂 (如有)，由於希臘未發布免費的官方彙編，因此尚未進行徹底核實。第 653/1977 號法律係根據經修正之第 15(6) 條所引述的內容，由二手資料轉載而來。就判例而言，僅收錄上文提及的 StE 1034/2025 案，且該判例係透過新聞報導而非判決書正文獲悉。

來源 — Greek, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《希臘憲法》(FEK A' 211/24.12.2019)；N. 2882/2001，《不動產強制徵收法》(FEK A' 17/2001 年 2 月 6 日)；N. 4070/2012，第 128 至 131 條 (《希臘政府公報》A 版' 82/2012 年 4 月 10 日)，國家印刷局公報 PDF 檔案，https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017

塞浦路斯——通知中的市場價值，由民事法院裁定

憲法條文。《憲法》第 23 條允許由共和國、市政當局，或依法獲授權的公法實體進行強制徵收 (*anagkastiki apallotriosis*)，並於第 4(c) 款中將補償規則列為該權力本身的條件：僅「在預先以現金支付公正且合理的補償」(*dikaia kai eulogos apozimiosis*) 之後方可實施，且「若雙方有爭議，應由民事法院」(*politikon dikastirion*) 裁定補償金額。第 3 段將一項平行規則適用於限制與約束：任何實質上降低財產經濟價值的條件、限制或約束，均須給予公正補償，同樣地，若發生爭議，則由民事法院裁定。第 5 段增訂一項「回購條款」：被強制徵收的財產僅得用於徵收時所指定之目的，若該目的未能在三年內達成，徵收機關必須以徵收價格將該財產回售予原所有權人。第 11 段賦予每位利害關係人向法院尋求救濟的權利，該救濟具有暫停徵收程序的效力，並規定了上訴程序。

該法規。第 23(4)(a) 條所指的一般法律為第 15/1962 號法律，《1962 年強制徵收法》(*O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962*)——即《1962 年強制徵收——該法收錄於 CyLaw 上的彙編文本中，其中載有自 1983 年第 25 號法至 2014 年第 61(I) 號法的各項修正法律。第三部分規範補償事宜：徵收機關必須在徵收公告發布後十四個月內協商達成補償協議；若未能達成協議，則須立即提出其估算金額（第 8 條）；業主可接受該要約，且不影響日後司法裁決；惟須立即將該物業登記至該機關名下，並須於七十五日內向法院提起訴訟（第 8(2) 條）；若未能達成協議，該機關或任何利害關係人得向法院聲請裁定——並在適當情況下，分配——補償金額（第 9 條）。該「法院」於第 2 條中定義為具管轄權的地區法院 (*Eparchiakon Dikastirion*)。該法未指定任何仲裁委員會或行政法庭：補償金額應透過協議或由民事法院裁定，此為第 23(4)(c) 條之規定。

評估規則。《 》第 10 條列出了 (*kanones*) 計算補償金的規則。規則 (a) 以一句話闡明了基準與日期：該物業的價值被視為其在 在公開市場上自願出售時所能獲得的金額 (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosieuseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*)。其餘規則對該數值作出了限定；項目標籤採用該法令中希臘字母的拼寫方式——*st* (*stigma*) 是第六個字母數字，*z* (*zeta*) 為第七個，*i* (*iota*) 為第十個，*ib* (*iota-beta*) 為第十二個，*id* (*iota-delta*) 為第十四個——因此，空缺處標示的規則在此未予轉載：

- (b) 徵收的強制性這一事實完全不予考慮——除非該徵收是係為採礦目的；
- (c) 倘該物業已由徵收機關依據徵用法持有，則該機關持有期間所進行的工程、增建、開發或改良所進行的工程、增建、開發或改良均不予計入；
- (d) 若該不動產對某項用途的特殊適宜性僅能透過行使法定權力得以實現，或除特定買方的特殊需求或徵收機關的徵收機關之需求；
- (e) 任何因特定用途所致之價值增長，若該用途可能受到法院限制，或屬違法或有害健康者，均不予計入；
- (st) 僅徵收財產部分時，須考量因該徵收而導致業主所持有的其他財產價值（連同被徵收部分）所產生的任何 增減——此為一項雙向規則，根據該規則，保留土地的增值 將予以抵銷，其貶值獲得補償；
- (z) 業主因被徵收部分與其持有的其他財產分離 (*diachorismos*) 而遭受的損失亦須予以計算；
- (i) 倘若該財產原本——且若非因徵收本會繼續用於某種並無普遍需求或市場之用途，則補償金額，若確有誠意於他處恢復原狀，可依據等效恢復之合理成本進行評估——以更換無市場、特殊用途財產並以等效設施取代的成本作為補償，此即此類財產之成本法對應方式；
- (ib) 若該處曾經營業務、貿易或專業活動，因喪失占有權而直接遭受之損失應將其納入考量；

(id) 賠償金自徵收通知公告之日起至支付之日止，按年利率百分之三計收單利；至付款期間，按年利率百分之三計收單利；至於在 2014 年修正案（第 61(I)/2014 號法律）頒布前發布之通知，則維持原先百分之九之利率直至該修正案生效為止。

結語規定，就部分徵收規則 (st) 及 (z) 而言，應將徵收通知發布時已存在的事實納入考量——該日期與規則 (a) 所指之日期相同。該條文並未包含任何概括性條款，不將可歸因於徵收機關基礎計畫本身的價值予以考量；在引述的規則中，僅有 (c)（徵收期間的工程）及 (d)（特殊適宜性）涉及源自計畫的價值，且各自僅限於其所載明的情況。

最高憲法法院，克里斯托杜洛斯·卡米奧蒂斯有限公司訴 塞浦路斯共和國（教育與文化部），針對行政法院第 5/16 號及 104/19 號判決提出的上訴，2025 年 5 月 12 日。該公司位於利馬索爾的物業——即 REGAL 電影院所在地，連同毗鄰的受保護建築——於 2009 年 5 月 22 日成為徵收通知的標的，並於 2009 年 12 月 11 日頒布的徵收令，旨在將該處用作塞浦路斯理工大學的文化中心。該公司針對該命令於 2010 年提出的上訴，在 2016 年當局依據第 15/1962 號法律第 7 條撤銷該命令時，該上訴仍懸而未決，該撤銷決定已於 2016 年 7 月 1 日的《官方公報》上公布。行政法院隨後以訴訟已終止為由駁回該上訴，裁定該公司未能證明存在足以構成繼續訴訟理由的殘餘損害 (*kataloipo zimias*)，並判令其承擔訴訟費用。

最高憲法法院 (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*) 以過渡性二審管轄權審理此案時，經多數意見（卡利格魯法官，桑蒂斯法官附議；奧伊科諾穆法官持異議）撤銷了該判決。多數意見採納——援引 *Michaelides* 訴總檢察長案 (1984) 3 CLR 1956 全院合議庭判決、希臘國務委員會之判例，以及斯特拉斯堡法院之見解——認定自徵收通知發出之日起，直至徵收令於撤銷前仍然有效期間，該財產之享有與利用均受法律規定之限制：在徵收令生效期間，所有權人不得處分或設定該不動產的擔保，亦不得在該不動產上進行工程。因此，在徵收令撤銷後，針對持續進行撤銷程序的特殊合法利益仍然存在，該利益體現為針對上述限制（為期七年）所獲得的司法保護——連同訴訟費用問題；若最終裁定撤銷，是否應予補償以及補償金額多少，則依據《憲法》第 146(6) 條，應由民事法院裁決，該條規定：因經訴願撤銷之行為而受損害之人，有權請求由法院裁定之公正且公平之補償。法院裁定該訴訟應於行政法院繼續進行，但由不同組成之合議庭審理。法院亦准許針對中間裁定駁回證據申請所提出之附帶上訴（案號 5/16），並裁定申訴人得提出證據以支持基於事實錯誤或未盡調查義務之撤銷事由。持異見的法官則認為，應要求該公司至少證明存在表面證據的殘餘損害，並警告切勿僅因單純的限制而承認可獲賠償的損害 *per se*。

對估價師的啟示。該裁決並未確定任何賠償金額；其所釐清的是，即使徵收已被撤銷，仍可能產生估價委託。該委託的標的並非該不動產本身，而是相關限制：即因一項看似合法的命令在七年期間內阻止了出售、設定擔保及工程施工所導致的損失。這屬於應由民事法院裁決的損害賠償問題，其金額計算——即在特定期間內因財產最終仍由業主保留而導致的使用價值及市場流通性減損——更接近租賃權及「損害影響」領域的實務（「損害影響」係指對土地所有權人保留之土地價值下跌所給予的補償；在美國，則稱為「分離損害賠償」或「剩餘權損害賠償」），而非第 10(a) 條所規定的「公開市場規則」。

上訴法院，塞浦路斯銀行股份有限公司訴 土地與測量局局長（帕福斯）及其他人，民事上訴案第 285/2018 號，2024 年 6 月 20 日。上訴法院全體法官一致裁定 (*Efeteio*，民事管轄權：Kitsios、Ampizas 及 Toumazi 法官) 認定《不動產（轉讓與抵押）法》第 9/1965 號第五 B 部中關於「受困買方」的條文，係由第 139(I)/2015 號法——根據該條文，局長可將產權轉讓予已向賣方全額付款的買方，並撤銷或解除在買方合約存檔前已登記的抵押權——此舉並非對抵押權人財產權的第 23(3) 條所允許之限制，而是對其財產權的廢除；且鑒於根據第 23(4) 條，剝奪財產權僅得透過強制徵收並給予公正且公平之補償方屬正當，而該法並未規定此類補償（將抵押權轉移至賣方另一處不動產之可能性亦不符此要件），故該等規定屬違憲。立法機關隨後頒布第 110(I)/2025 號法律（《官方公報》第一部分 (I)，第 5045 號，2025 年 7 月 4 日），其序言援引了第 285/2018 號

民事上訴案及其裁決要旨，並重新制定了一項針對「受困買方」的程序，旨在平衡買方、賣方及抵押權人的憲法權利。

核實說明 — 《憲法》及第 15/1962 號法律之條文係參照塞浦路斯律師公會法律資料庫 CyLaw 所發佈的希臘文彙編文本查閱；由於未查閱官方公報文本，因此法條引述皆依據該彙編版本（已記錄對第 61(I)/2014 號法律的修訂）。兩項判決均於 CyLaw 報告中全文查閱：卡爾米奧蒂斯案判決見於最高憲法法院資料庫，塞浦路斯銀行案判決則見於上訴法院資料庫。第 110(I)/2025 號法律則參照 CyLaw 重新發布的公報 PDF 檔案查閱。希臘語條文及判決要旨的英文譯文均由本部門自行翻譯。未查獲 2024 至 2026 年間依據第 10 條裁定賠償金額之判決。

來源 — Greek, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《1962 年強制徵收法》(N. 15/1962)，彙編文本及所引判決，CyLaw (全塞浦路斯律師公會)，
http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

馬耳他——該條例已廢除，委員會仍予保留

首先進行一項更正。長期以來作為馬耳他強制徵收依據的《土地徵收（公共目的）條例》（第 88 章，自 1935 年起生效），已不再是適用的法律。官方入口網站記載其為「已廢除；惟請參閱 2017 年第 XVII 號法案第 84 條」，自 2017 年 4 月 25 日起生效。現行適用法為該法案：《政府土地法》（馬耳他法律第 573 章，即 2017 年第 XVII 號法案，經），該法規範為公共目的而徵收土地之事宜，延續土地仲裁委員會之運作，並將根據該條例所啟動之待決案件及尚未完成之徵收程序移交至該委員會。

憲法條文。《《憲法》》第 37 條第 (1) 款：任何形式的財產均不得被強制佔有，且對財產的任何權益或權利亦不得被強制取得，除非適用於該佔有或取得的法律另有規定——(a) 「為支付適當補償」；(b) 確保任何主張此類補償的人士「有權向依法設立的獨立且公正的法院或審判機構」提出申訴，以裁定其對該財產的權益、任何補償的金額，以及該補償的支付；以及 (c) 確保有權就該裁決向上訴法院提出上訴。一項但書條款允許國會，在涉及國家利益的特殊情況下，透過法律訂定用以決定補償金額的標準——即相關因素及其他情況。

根據第 573 章《 》規定的程序，徵收程序始於土地管理局理事會主席發表聲明，指明該土地係為公共目的所需（第 38 條），並於《政府公報》及兩份報章上刊登。該聲明必須明確載明土地管理局願意支付的補償金額，並須附上依據本法編製的估價報告及地塊平面圖（第 39(2) 條）。對補償金額有異議的業主應向土地仲裁委員會提出申請；該申請必須載明申請人認為應得的補償金額，否則申請將被視為無效，且必須在公告發布後五年內提出，否則業主僅能獲得已存入的款項及利息（第 55 條）。該委員會由一名主席組成，該主席須現任或曾任法官職務，或現任治安法官職務，並由馬耳他總統任命；其審理案件時將由一組「*periti*」——即根據《Periti 法》（第 390 章）持有執業證書且具備至少七年執業經驗的估價師——組成的小組協助，該小組成員同樣由總統任命（第 56 條）；其審理程序適用《組織法》及《民事訴訟法》的相關規定。（第 390 章）所規定的持證估價師 () —— 且具備至少七年執業經驗者組成，該小組同樣由總統任命（第 56 條）；其程序適用《組織與民事訴訟法典》的規則。任何當事人若對委員會依據本法作出的決定感到不滿，可於二十日內向上訴法院（高等司法管轄權）提出上訴（第 74 條），此規定符合《憲法》第 37(1)(c) 條之規定。

評估規則。第 61(1) 條，針對透過絕對購買方式進行的徵收，規定委員會應依照以下規則行事，以下引自彙編英文文本：(a) 「不得因徵收屬強制性質而給予任何補償」；(b) 「土地價值應——在符合下文規定之情況下——視為該土地若由自願賣方自願出售時所能獲得的金額」；及 (c) 「土地的價值即為該土地在《宣言》刊登期間內所具有的價值，該價值會根據《房屋（解除管制）條例》附表所公布的通脹指數，於各年度予以更新」（第 158 章），「且不考慮任何由主管當局進行的改善或工程」。若徵用僅涉及佔有及使用權，則徵用租金為該土地若由自願的業主在公開市場出租時，可預期的變現金額（第 61(2) 條）。委員會可自業主提交申請之日起，就最終補償金額加計年

利率八%的單利（第 61(3) 條），而任何超出押金的應付補償金，必須在確定後三個月內支付（第 62 條）。

部分徵用。該法案透過限制可被徵用的範圍，而非採用分割補償公式，來規範部分徵用。若所有權人願意且有能力出售整棟房屋或其他建築物，則不得要求其僅出售其中一部分（第 46 條）。若剩餘部分面積少於二百二十平方公尺，或委員會認為剩餘部分將不再適於建築，則不得要求業主僅出售建築用地的一部分；在此類情況下，主管機關必須徵收整塊用地，除非業主擁有毗鄰土地且委員會另有聲明者除外（第 47 條）。此外，若剩餘部分面積少於一千一百二十四平方公尺，且業主未持有毗鄰土地，則不得要求業主轉讓超過該土地四分之三的任何部分（第 48 條）。未發現《第 573 章》中有任何條文賦予針對土地分割或對保留土地造成不利影響的獨立補償項目，亦未發現有關增值抵銷的規定。

舊有聲明。針對依據該法案頒布前之聲明所徵收之土地，第 63 至 66 條規定了向同一委員會提出救濟之途徑：撤銷閒置逾十年的聲明，並就閒置期間支付物質及精神損害賠償；強制以該土地於《聲明》公告期間內的價值完成收購，並按第 158 章通脹指數進行調整，同時就過度延誤之情況，另行支付實質及精神損害賠償；以及，若根據舊條例發出「要約通知」且該通知遭異議，則由委員會根據經通脹指數調整後的聲明時點價值確定補償金額，其下限為「要約通知」所載金額，上限為業主所主張之金額（第 65(6) 條），並自《聲明》公布之日起按年利率百分之八計息（第 66 條）。

對估價師的啟示。馬耳他指引有三大特徵。其基礎是公開市場中自願賣方的金額，並明確排除強制因素，但其日期規範卻頗為特殊：價值以，並於付款時並非透過重新估價，而是依據指定的法定指數進行調整——因此，估價師的意見僅針對《聲明》日期，其後的一切皆為第 158 章附表所規定的算術計算。豁免範圍相當狹窄：僅限於由主管機關進行的改良或工程，範圍不比這更廣。且專家職能隸屬於審裁庭內部——委員會的專家（periti）直接協助裁決官——因此，私人估價報告僅作為當事人證據提交，而該機構本身已有其專屬的專家。

核實說明 — 《憲法》的文本取自司法部入口網站 legislation.mt 所發布的彙編 PDF 檔案（時間點為 2026 年 7 月 28 日，現行版本）；《政府土地法》的文本則取自彙編第 573 章的彙編 PDF 文件中查閱（時間點為 2023 年 9 月 19 日，現正生效，反映 2023 年第 212 號法律公告）；第 88 章的廢除條文則取自該章節在同一入口網站上的狀態紀錄。2017 年第 XVII 號法案的第 84 條（廢止條款）未出現在第 573 章的彙編 PDF 中，且未被單獨查閱。馬耳他法規以馬耳他語及英語發布；本次查閱全程均以英文文本為準。本次核實過程中，未從原始來源中查得土地仲裁委員會或上訴法院依據第 573 章作出的任何裁決，亦未查得 2024 至 2026 年間關於徵收補償的任何憲法判決；亦無相關報導。

來源 — 《馬爾他憲法》及《政府土地法》（第 573 章），英文彙編文本，馬爾他政府，<https://legislation.mt/eli/const/eng> 及 <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng>；第 88 章現狀：<https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>。

波蘭——交易價格，以及持牌估價師

《物業管理法》第 134 條。徵用補償應以該物業的估計 市值為依據（*ustawa o gospodarce nieruchomościami* 1997 年 8 月 21 日第 134(1) 條）。在確定該價值時，應特別考量該不動產的類型、位置、使用方式、規劃用途、狀況，以及當前不動產市場的價格。

第 134 條第 (3) 項至第 (4) 項增訂了一項對所有權人有利的「替代用途」規則：價值應依據該不動產的現行用途來決定，除非與徵收目的相符的都市計畫分區標示會使該不動產價值增加，在此情況下，則以較高之數額為準。

波蘭規則有兩項特點值得關注。市場價值是參照可比物業的 成交價格來確定的，且明確不以要價為依據。而當相關類型的物業完全未出現在市場上時，且僅在此情況下，才會根據（*wartość odtworzeniowa*）所載的「替代價值」來進行評估，方法是將土地與其組成部分——建築物、設施、植栽及農作物——分開估值。

該估值由持牌物業估價師克里斯托弗·普拉特 (*rzeczoznawca majątkowy*) 負責，並以《物業估價報告》(*operat szacunkowy*) 的形式提交，這是一份內容受法規規範的正式估值報告。

對估價師的啟示。排除要價是一項法規中明定的證據規則，且應與本期關於可比物件選定所彙整的資料一併視為法律問題（參見本期其他篇章關於印度與台灣的相關內容）：波蘭明確界定了哪些內容可被視為價格證據，從而將其他地區專業標準中交由估值師自行判斷的事項，從估值師的裁量權中剔除。

「重置價值」的次要地位同樣明確無誤。這並非三種方法中需要加以協調的一種，而是僅在市場未作規定時才可採用的備選方案——這正是針對協調問題所提出的立法解答，而 *Foundations* 部門則將此視為專業判斷的事項。

未經核實。波蘭的「*użytkowanie wieczyste*」——永久用益物權（用益物權係指民法中一項權利，即在不擁有財產所有權的情況下，使用他人財產並取得其收益；國有土地中的永久形式在功能上接近長期土地租賃，屬於以剩餘租期為估值基準的消耗性資產），這是一種國有土地上的定期權益，在結構上可與印尼的 *hak guna bangunan* 及剛果的 *concession perpétuelle* — 相類比，且已成為法定轉換為永久產權的對象。該部門尚未釐清當前立場，亦未就此提出報告。

來源 — Polish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：波蘭實務界對《財產管理法》第 134 條之評論，
<https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywaszczenie/>

NSA I OSK 18/22 — 一項提交給七名法官審理的問題。2025 年 10 月 29 日，波蘭最高法院（*Naczelny Sąd Administracyjny*）將一項問題提交予由七名法官組成的合議庭，該問題涉及依據《特別道路法》徵收之土地，若在 ZRID 日期時未獲地方規劃指定用途，應如何進行估價。迄今尚未發布答覆。之所以報導此項移交裁決，是因為該問題是波蘭強制徵收制度的核心：當規劃未作規定時，*operat szacunkowy* 便無分區依據來估價，而實務上對於應假定為道路用途、周邊用途，抑或不作假定，意見不一。

NSA I OSK 760/22 — 該案中 *operat* 已預設其答覆。依據 ZRID 程序徵用道路用地所支付的補償金遭撤銷，原因在於估價師僅憑平均單價便推斷道路劃定導致地價下跌 — 125.87 zł 每公頃的服務用地價格為每平方米 125.87 zł，而道路用地則為 43.18 — 卻從未同時依據這兩種用途對該地塊進行估價。可比案例雖按面積與價格列出，但未附任何描述，以致無法依據《物業管理法》第 4(16) 條驗證其相似性。法院重申，補償金額應以市價為準，既不就喪失的「投資潛力」給予任何補償，亦不就剩餘地權的減損給予任何補償。

NSA I OSK 358/23 — 該條款必須載於報告之中。2020 年 2 月的一份 *operat* 無法支持在十二個月後仍支付補償金，因為第 156 條第 4 款所要求的貨幣確認必須與支持該確認的分析一併載於報告之中。僅以「確認時效條款」為標題的獨立信函並不足夠。在波蘭，評估報告具有法定有效期，而延長有效期屬於估值行為，而非行政行為。

Source — NSA I OSK 18/22, 官方資料庫（波蘭文版本）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A>；NSA I OSK 760/22, CBOSA（官方，波蘭文）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F>；NSA I OSK 358/23, CBOSA（波蘭語）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>。

捷克——兩者中較高的價格

第 184/2006 號法律彙編 徵收事宜由第 184/2006 號法律 (Sb.) (Sb., 即《*Sbírka zákonů*》，捷克法律彙編)：徵收僅限於法定目的，且須支付補償金，目前補償金額定為 *cena obvyklá* — 即通常的、也就是市場價格。該定義並非載於徵收法本身，而是載於 § 第 151/1997 號法律第 2 條

(Sb.) 關於財產估價的規定，徵收法註腳 7 即援引此條文：該價格係指在估值日當天，於國內國內一般商業交易中可達成的價格，該價格須考量所有可能影響價格的因素，但 不包括非比尋常的市場狀況、當事人間的個人關係，以及特殊情感價值 (*zvláštní obliba* — 特殊情感價值，即所有權人的個人或情感依戀)。

這項獨特的規定涉及後續的處理方式。根據《§》第 10(4) 條，將得出兩個數值——「*cena obvyklá*」與「*cena zjištěná*」，即依據第 441/2013 號法令 計算出的行政定價——並以 兩者中較高者作為補償金額。根據 § 第 10(5) 條，財產應依據其於徵收申請當日的實際狀態進行估價，不考慮與徵收目的相關的增值或貶值。根據 § 20(1) 之規定，用於確定補償金額的專家報告，若業主於接獲程序啟動通知後三十日內向徵收機關提交其委託編製之報告，則以該報告為準；否則則以徵收方委託編製之報告為準。實務評論中提及一項主張，即在釐定通常價格時，可將因規劃文件變更而產生的預期增值納入考量；此主張尚未經任何判決驗證，且與 § 10(5) 規定存在矛盾。

對估價師的啟示。捷克共和國 透過推定而非酌情裁量，以有利於業主的方式解決價值上的不確定性：補償金額保證為市場價格與行政定價中的較高者。

擔保的方向正是其獨特之處：在此，行政數值的作用是作為補償的下限，而非應被取代的預設值。業主的處境不會比行政計算結果更差，若市場表現較佳，其處境甚至可能更好。

來源 — Czech, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 184/2006 號法律 (Sb.) 及第 151/1997 號法律 (Sb.)，彙編版 ([zakonyprolidi.cz](https://www.zakonyprolidi.cz))，
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

匈牙利——必須說明理由

2007 年第 CXXIII 號法案。 徵收須給予全額、即時且無條件的補償。補償金額依據事先取得之法醫專家意見書 確定，該專家由徵收機關指派。該意見書必須依照單獨法規所規定的結構及資料內容編製，並須載明 審議方法及所採納的考量標準。針對行政異議，*törvényszék* —— 即該不動產所在地之地區法院 —— 具有管轄權，並須於兩個月內就法律依據作出臨時判決；若需委任鑑識專家，則須於專家意見書提交後一個月內作出裁決。

對估價師的啟示。展示審議方法的義務實質上是將其他地區法院非正式堅持的原則予以成文規範 (參見本期其他篇章中關於摩洛哥、杜拜及約旦的相關內容)。匈牙利則透過規定報告的形式來達成相同目的。若結論未附上論證過程，不僅難以令人信服，更屬違反規定。

來源 — Hungarian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：2007 年關於徵收的第 CXXIII 號法案，彙編文本 (net.jogtar.hu)，
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv>

羅馬尼亞與摩爾多瓦

羅馬尼亞：第 255/2010 號法律。 徵收方的收購報價係依據一份參照公證估值表編製的估值報告而確定 (*grile notariale* —— 公證實務中採用的標準化不動產價值表) 所編製的估值報告 (第 255/2010 號法第 5(1) 條及第 11(8) 至 (9) 條)。根據第 33/1994 號法律第 26(2) 條，市場證據將於司法階段納入考量，而最高上訴法院 (ÎCCJ；在)，僅審查法律錯誤，不審查事實)，透過預先裁決 (HP) 第 78/2021 號決定 (M. Of. — *Monitorul Oficial*，羅馬尼亞官方公報 — 1185/15.12.2021)，要求法院須綜合考量兩者。憲法法院 (CCR) 依據第 482/2024 號決定 (2024 年 10 月 17 日；官方公報第 186 號/2025 年 3 月 4 日)，宣告第 11 條第 6 項¹、第 11 條第 6 項³ 以及第 11 條第 6 項⁸ – (6¹⁰) 違憲；該等條文已於 2025 年 4 月 18 日失效。根據第 22 條第 7 項規定，賠償金額不得低於徵收方的報價，亦不得高於索賠金額。估價師必須是 ANEVAR 的會員——法條中使用的是舊名稱；該機構現稱為「羅馬尼亞授權估價師全國協會」(*Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România*)，即全國授權估價師協會。不滿的業主可單獨就

金額向法院提出異議，並可因此免繳訴訟費用（第 23 條第 1 款）；該項豁免不適用於所有權爭議（第 23 條第 2 款）。

對估價師的啟示。該系統依循兩套不同的證據基礎依序運作：一套是依據公證評價表所制定的行政要約，另一套則是司法階段，其中必須將市場證據與行政要約一併權衡。第 22 條第 7 款所規定的範圍——不得低於要約金額，亦不得高於索賠金額——使所主張的金額本身即構成一項估價決定。而免收費用之規定，則消除了就金額進行檢證所面臨的財務阻礙。

來源 — Romanian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 255/2010 號法律，彙編文本（legislatie.just.ro，官方入口網站；透過 Wayback 存檔的副本），
<http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliuDocument/124540>

摩爾多瓦。為公共利益而進行的徵收，受 1999 年第 488-XIV 號法律規範。本部門已查明該法條，但尚未進行審查，亦未提供進一步報告。

斯洛維尼亞——指定用途及實物補償

依據《ZUreP-3》規定的補償。適用法規為《ZUreP-3》，即《空間管理法》（Ur. l. RS —《斯洛維尼亞共和國公報》（斯洛維尼亞官方公報）— 199/2021）。根據該法第 216 條，所有權人有權獲得適當補償或等值的替代財產。補償包括被徵收財產的價值、損害賠償金以及與徵收相關的其他費用（第 216 條第 2 款）；第 216 條第 (3) 款所列的損害項目包括：附屬建築物、農業或林地中遭毀損或減產的作物、於該財產上經營之事業的收入減少，以及對已登記事業造成的其他損害。若提供替代財產——針對住宅，以及作為專業或農業活動基本資產之財產，除非所有權人要求以金錢補償——第 218 條第 2 項另增列附帶費用：搬遷費用、搬遷期間的利潤損失，以及剩餘財產價值的任何減損。「根據實際用途」的價值計算公式加上附帶費用，雖仍在評注中重複提及，但此為已廢止的 2002 年《ZUreP-1》（第 105(2) 條）所採用的計算方式；該公式未見於《ZUreP-3》。

在該日期，第 327 條——一項過渡性規定，有效期直至估值方法頒布為止——將估值數據錨定於徵收程序的啟動之日。該不動產應以該日之指定用途（*namenska raba*）為評估基準，且若徵收係基於國家空間實施法令，則應以該法令生效前之指定用途為準——該計畫本身之分區變更不予計入。該法並未規定任何將賠償金額與判決日期掛鉤的法定機制。另有另一種以兩個日期為基準的計算方式廣為流傳——估值以業主能夠確切確認所有權已喪失或將喪失之時為基準，通常為實際接管該物之日，隨後按通脹率調整（更新）至判決日——但此為判例法解釋，據執業人士所述；目前尚未經核實任何相關判決。估值工作由經認證的估價師（*pooblašчени ocenjevalci*）或法院宣誓的估價師（*sodni cenilci*）依據第 49 條規定，採用專業估值標準進行。

對估價師的啟示。法定基準點設定得較早——即程序啟動之日——而所列舉的損害項目，使斯洛維尼亞的指示成為一項損害賠償指示，其中財產的價值（以其指定用途為準，且不受該計畫自身規劃法案的限制）即為其中一項。若存在實物替代財產，則賠償標的可改為兩項財產之間的等值交換，而非一筆金錢。

來源 — Slovene, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《空間規劃法》（ZUreP-3），官方公報 RS 199/2021，依頒布版本；後續修正未經核對（uradni-list.si），
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

保加利亞

為國家及市政需求而進行的徵收。其憲法依據為《憲法》第 17 條第 5 項：財產僅得基於法律規定，且僅在國家或市政需求無法以其他任何方式滿足之情況下，並在事先給予等值補償的前提下，方可予以徵收。

來源 — Bulgarian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《保加利亞共和國憲法》，第 17 條第 5 款，彙編文本，
<https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

以下所述的法定細節係依據實務工作者的評論所載；由於在付印時無法取得相關法案，故尚未據此進行核實。行政機關——就市級徵收而言，即市長——會委託持牌房地產估價師進行市場估價，以確定相當的金錢補償。評估時將考量被徵收不動產在詳細開發計畫——即規定允許用途的地塊級規劃文件——生效前的用途劃定，以及位於被徵收不動產鄰近區域、且具有類似特徵之不動產的市場價格。當事人可提出全面司法審查，包括對補償金額提出異議，且若該金額與該物業的實際市場價值不符，法院得予以更正。

對估價師的啟示。保加利亞要求 在徵收前支付補償。而要求參照詳細開發計畫生效 前已獲核定的土地用途進行估價，這是一項法定「計畫忽略規則」——該方案即為徵用背後的公共項目，其對價值的影響在估價時不予考量，此即美國實務所稱的「項目影響」或「項目範圍」規則——此問題透過立法指示而非解讀公共目的為何來解決（參見本期其他文章中關於新南威爾斯州 *Goldmate* 的論述）。

斯洛伐克——一般價值，以及裁決的下限

第 282/2015 Z. z. 號法案 徵收事宜由 2015 年 9 月 22 日頒布的第 282/2015 Z. z. 號法案 (Z. z., *Zbierka zákonov*, 斯洛伐克法律彙編) 規範： *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov* ——關於徵收土地及建築物、強制限制其所有權，以及修訂特定法律之法案。所載文本為自 2025 年 4 月 1 日起生效之彙編版本，刊載於官方 Slov-Lex 入口網站，該網站將其彙編文件標示為具有法律約束力。徵收僅限於必要範圍內，且須基於公共利益、為法律所規定的目的，並給予適當補償 (*primeraná náhrada*)，且僅在該目的無法透過協議或其他方式達成時方可進行 (§ 2(1))。

該措施。 根據 § 4(1) 之規定，遭徵收之所有權人 (*vyvlastnený*) 有權獲得以金錢形式支付之適當補償；根據 § 4(2) 之規定，若情況允許且所有權人同意，以分配替代地塊或替代建築物 作為補償，其優先於金錢補償。其依據載於 § 4(3)：“Podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” —— 確定補償的依據是土地、建築物或地役權所對應之權利的一般價值 (*vš eobecná hodnota*)，該價值須依據不早於兩年的專家意見 (*znalecký posudok*) 確定；且補償金額不得低於如此確定的一般價值。補償金亦包含因徵收而合理產生的費用 (§ 4(6)–(7))：動產或農作物的遷移、住所、總部或營業場所的變更、技術基礎設施的遷移，以及法院、行政及公證費用。

由誰進行評估，以及爭議應提交至何處。 估值工作由 *znalec* 負責——該人士為經宣誓的專家，並已列入根據第 382/2004 Z. z. 號法案 所編製之專家、口譯員及翻譯員名冊登記之宣誓專家所負責的任務 —— 而關於一般價值的專家意見書必須隨同徵收申請一併提交 (§ 9(2)(f))。該徵收機關為斯洛伐克共和國 (Ú) 轄下，負責土地規劃與建設事務的區域辦公室 (*regionálny úrad*)，該辦公室隸屬於斯洛伐克共和國土地規劃與建設局 (*rad pre územné plánovanie a výstavbu* 斯洛伐克共和國 (Slovenskej republiky) 的空間規劃與建設局，該局本身擔任第二審審理機關 (§ 7(1)–(2))。根據徵收決定的裁決部分，當局在未能達成協議的情況下，將確定補償金額 “v sume zodpovedajúcej vš eobecnej hodnote” —— 金額應基於專家意見所確定的一般價值 —— 並將要求提高補償金的訴求移交法院處理，且不中斷程序 (§ 13(3)(a))。

方法論法令。 相關方法由司法部第 492/2004 Z. z. 號法令規定。 (*Vyhláška o stanovení vš eobecnej hodnoty majetku*，即關於財產總值釐定的法令)，依據第 382/2004 Z. z. 號法案第 § 33(d) 條頒

布；該法令自 2017 年 9 月 1 日生效，詳見 Slov-Lex。其附件 3 對「」一詞的定義如下：“Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej ú ť až e，在誠信交易的情況下，keď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosťou i opatrnosť ou a s predpokladom，ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou。” — 由此得出的不動產及建築物的客觀價值，即專家對其於估值日最可能價格的估算，該價格是在市場上，在自由競爭條件下，透過誠實交易所能達成的價格，買賣雙方均基於充分資訊並謹慎行事，且假設該價格未受不當動機影響。附件 3 隨後規定了四種方法——比較法、綜合法（適用於能產生租金收入的建築物）、收益法（適用於能產生收益的土地），以及地段差異法（*metóda polohovej diferenciácie*）—— 由專家進行選擇，並在報告中說明其依據。

日期、餘額，以及該法案未涵蓋之事項。 該法案並未明定任何估值日期：唯一的時間限制是專家意見不得早於兩年前（§ 4(3)，§ 9(2)(f)），而該法令的定義係指「截至估值之日」（*ku dňu ohodnotenia*）。關於部分徵收，§ 第 2(4) 條將徵收範圍擴及地塊或建築物的剩餘部分，若所有權人無法使用該剩餘部分，或僅能以不成比例的困難使用之，且須由所有權人最遲於口頭聽證會時提出此點作為異議；§ 2(5) 列舉了相關困難（通道受阻、喪失現有使用方式、喪失功能上相關的建築物、公用設施網絡受限），而剩餘部分的可用性則依據專家意見進行評估。該法未包含「方案忽略規則」，亦無「增值抵銷」條款：未發現任何條文規定應將歸因於徵收目的之價值排除於計算之外，或將保留土地所獲利益與補償金額相互抵銷。

對估價師的啟示。斯洛伐克方案的三大特點值得專業人士關注。專家意見書中的一般價值數額是法定下限——裁決金額不得低於此數額 ——因此向主管機關提出的爭議只能向上調整，而若要求更高金額，則須在徵收程序進行期間向法院提出。兩年的「最新估值」規則取代了估值日期，將生效日期交由專家報告決定。此外，專家所採用的定義是法令所規定的「客觀化最可能價格」，而評估方法的選擇——比較法、綜合法、收益法或區位差異法——明確地屬於專家有正當理由的選擇。

核實說明 — 上述法定聲明係參照 Slov-Lex 網站上兩份法律文書的彙編 PDF 檔案進行核對（該法案標示為具法律約束力；該法令的彙編文件在現行版本中亦附有具約束力之內容聲明）。未查獲斯洛伐克法院於 2024 至 2026 年間就徵用補償所作之任何判決：截至發稿時，判例法資料庫無法進行檢索，且本文亦未載有任何相關判決。

來源 — Slovak, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 282/2015 Z. z. 號法案 及第 492/2004 Z. z. 號法令 (slov-lex.sk),
<https://www.slov-lex.sk/>

克羅埃西亞 — 根據先前用途的市場價值

2014 年法案。 徵用事宜受《徵用及補償確定法》（*Zakon o izvlaštenju i odredivanju naknade*）— 即《徵用及補償確定法》（）— 所規範，該法刊載於《Narodne novine》(NN，官方公報) 第 74/2014 號，並經 NN 69/2017 及 NN 98/2019 修正；經查閱該公報之標題索引，未發現後續修正。以下條文均為經修正之版本。依據第 11 條（2017 年替換之版本）：「Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine。」— 針對被徵收的財產，所有權人有權獲得相當於該財產市場價值（*tržišna vrijednost*）的貨幣補償；特殊情況下，補償亦可改以同一市鎮內市場價值相當的其他合適不動產代替，且須能為原所有權人提供相同的生活與使用條件，惟此須以徵收受益人實際持有該不動產為前提（第 11 條第 2 款及第 46 條第 2 款）。

該措施及日期。 第 46(1) 條（於 2017 年經修訂）載有以下適用條款：“針對完全 š 移除的不動產，其補償金 đ 應以現金支付，金額為 trž 及 š 所涉不動產之現金價值，該不動產於 š 第一審判決 š 作出 ć 之時 š 關於該不動產用途變更 š 之判決或於依據本法訂立合約之時，應考量該不動產

於用途變更前之原有使用性質，此為 štenja 之依據。」——針對完全被徵收之不動產，其補償金額以現金支付，金額為該不動產於一審徵收決定或和解時該不動產的市場價值，並須考量該不動產在引發徵收之用途變更前所具有的使用特性 (*uporabno svojstvo*)。最後一項條款為法定方案的管控機制：不動產的估值應基於其先前用途，而引發徵收的用途變更則不納入估值基礎。同理，第 49 條排除對業主在接獲徵收提案通知後於該不動產所作投資的補償，惟其使用及維護所需之費用除外。

由誰進行評估。市場價值係指依據第 25 條第 2 款 (第 47 條) 所載之價值：在提交徵收提案之前，受益人必須透過主管機關，取得關於該不動產狀況及價值之證據保全，該價值應依據不動產估價報告，以貨幣形式表示 (*procjembeni elaborat*)，該報告須由不動產估價的常任法院專家 (*stalni sudski vještak*) 或常任法院估價師 (*stalni sudski procjenitelj*) 依據《不動產估價法》(*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015) 編製，並以報告製作當下的市場價值為準 (第 25 條第 1 款至第 2 款)。——作為報告製作當下的市場價值 (第 25(1) 至 (2) 條)。隨提案附上的報告不得超過兩年 (第 30 條)。受益人提名三名法院專家或估價師，而所有權人須同意其中一名，或自行提名最多三名；主管機關委任報告，且費用由受益人負擔 (第 26 至 27 條)。若任何一方在恢復的程序中對報告提出異議，主管機關應嘗試在評估師參與的口頭聽證會中解決該等異議；若未能解決，則指派一名評估師進行重新估價 (第 36.c(3) 條)。

相關機關及審查程序。該程序由縣級行政機關 (*upravno tijelo županije*) 或札格雷布市行政機關負責執行，其職權範圍內包含國家行政機關所授權的徵收任務 (第 16 條第 1 項，2019 年修正)；若政府已將該工程列為克羅埃西亞共和國的戰略項目，則由負責司法事務的部會親自進行該程序 (第 16 條第 2 款)。針對縣級機關的一審決定，可向該部提出上訴，而該部的決定可透過行政爭議程序提出異議 (*upravni spor*)；該部自身的一審決定雖不得上訴，但同樣可透過行政爭議程序提出異議 (第 17–18 條)。裁決所定之法定遲延利息，自一審裁決後第三十日起算，直至付款為止 (第 37 條第 2 項)。徵收事項被宣告為緊急事項 (第 12 條)。

部分徵收。根據第 10(1) 條，若在對物業部分進行完全徵收的過程中，經確認業主對使用剩餘部分並無經濟利益，則該部分亦應業主要求予以徵收；在裁決該請求時，須考量因建設或工程所產生且影響業主對該財產使用之經濟利益之情事，以及剩餘部分價值之減損 (第 10(2) 條)。該請求須於徵收決定確定前提出，且須於紀錄中告知所有權人此項權利 (第 10(3) 條)。未發現任何規定將保留土地所產生的利益與補償相抵銷。

對估價師的啟示。該估價指示具有雙重錨定性質：該數字雖在初審裁決或和解時發揮作用，但報告本身載明的是編製當下的市場價值，且有效期可達兩年；而「先前用途條款」則將該價值的基準錨定於徵用背後之重新劃定之前。委任機制——由受益人提名三人選、業主選擇或提出反建議，並由主管機關以受益人之費用委任——使經法院宣誓的專家在行政階段的中心位置，且在任何法庭受理案件之前即已介入。

核實說明 — 上述陳述係根據 2014 年法案及兩項修正法案的公報文本編纂而成，該等文本刊載於《Narodne novine》網站；本彙編由本部門自行編纂。該估值方法法規係依據其公報引用編號 (NN 78/2015) 標示，本文未對其進行檢視。未查獲 2024 年至 2026 年間克羅埃西亞法院關於徵收補償的任何判決：最高法院判例法入口網站在撰稿時無法連線，且本文未報導任何相關判決。

來源 — Croatian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《關於 štenju 及 određivanju naknade 的法律》，NN 74/14、69/17、98/19 (narodne-novine.nn.hr)，
<https://narodne-novine.nn.hr/>

愛爾蘭

一項與國債殖利率掛鉤的法定價格計算公式：*Crowley v Sheehan*。 *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6，鄧恩法官（Dunne J），2026 年 2 月 5 日，涉及《房東與租客（地租）（第 2 號）法》第 16(2)(f) 條。最高法院在第 94 段中裁定，高等法院對該條文的解釋並不正確——但下級法院的命令仍然有效：上訴被駁回，因為上訴人提出的論點超出了獲准範圍。

該部門關注的重點在於本案所依據的估價機制。根據《1978 年法案》第 17 條，地租贖回權的購買價格，須經仲裁確定——由郡登記官依據《1967 年法案》——並以《1984 年房東與租客（修訂）法》第 7 條所載的基準：指在考量 (a) 至 (j) 項因素（包括愛爾蘭政府債券的當前收益率）後，一位自願買方願意支付且一位自願賣方願意接受的金額。第 7(5) 條對典型住宅的價格設有上限：不得高於若將該金額投資於最新發行、期限為十五年或以上的政府債券，所能產生的年度總利息等於租金的金額——即按國債收益率（政府債券的收益率）將地租資本化後的金額。第 7(4) 條規定，若租約已屆滿或應進行租金檢討，價格應定為絕對所有權價值的八分之一，並於第 7(8) 條中設有滑動比例表。

對估價師的啟示。這是一項與政府債券殖利率掛鉤的法定價格計算公式。1984 年法案所採用的資本化率源自政府債務市場；而英格蘭與威爾斯（隸屬英國）的 2024 年法案則將依據部長規定來確定其利率。在這兩種情況下，仲裁員或仲裁庭得出的數值皆源於法定基準，而地租實際交易市場的證據並非衡量標準。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html>; irishstatutebook.ie — 《1978 年房東與租客（地租）（第 2 號）法》第 17 條，以及《1984 年房東與租客（修訂）法》第 7 條，<https://www.irishstatutebook.ie/>。

資源有限不能作為免除規劃審查責任的理由：*Protect East Meath Ltd v Meath County Council*。 [2026] IESC 1，Woulfe J，2026 年 1 月 22 日。上訴獲准：資源有限不能作為規劃機關未審查地方區域計畫的藉口；唯有不可能或完全特殊情況方可構成免責事由。在第二份判決書 [2026] IESC 12（2026 年 2 月 19 日）中，法院仍以無效且不恰當為由，駁回了強制令（即命令履行公共職責的命令），因《規劃與發展法第 19 至 20 條已於 2025 年 12 月 31 日廢除。此處僅作簡要說明：本案涉及規劃背景下的價值評估——即用以衡量土地價值的規劃基準。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html>; [2026] IESC 12 未查閱——駁回強制令的裁決係引自一家律師事務所的備忘錄及一篇新聞報導：<https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations>; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>。

關於盧森堡公寓設計標準的參考資料：*McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*。 [2025] IEHC 728，漢弗萊斯法官（Humphreys J），2025 年 12 月 17 日。針對 2025 年 7 月頒布的《公寓設計標準》指引未進行戰略環境評估篩查一事提出異議；高等法院依據《歐盟運作條約》第 267 條向歐盟法院提出轉介，並要求優先審理；在此期間，該指引仍維持效力。案情摘要：該指引涉及可興建之建築物，進而影響土地剩餘價值，但本案尚無定論。

已查明，一行：*Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491（合約手續）。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>。

瑞士——將補償與改善合併為單一機制

在瑞士，國家有義務就規劃所導致的價值毀損進行補償，同時亦有權徵收規劃所創造的價值，這兩項規定載於同一條文——聯邦《空間規劃法》（*Raumplanungsgesetz*）第 5 條（RPG）——而後

者所徵收的收益可用於資助前者。

實質徵用：作為可獲補償之徵收的法規限制。《聯邦規劃法》(RPG)第5(2)條規定，當規劃限制實質上構成徵用時，應給予全額補償——*materielle Enteignung*，即事實上的徵用，美國實務上稱為「逆向徵用」(法規或推定徵用)——儘管所有權並未實際轉移。其門檻要求極高：唯有當限制構成特別嚴重的干預(*besonders schwerer Eingriff*)，或使單一所有權人承受特殊犧牲(*Sonderopfer*)，而處於類似處境的其他人卻得以免於此種犧牲時，該限制方屬應予補償。

聯邦最高法院的判例法，關鍵在於區分 *Auszonung* 與 *Nichteinzonung* 之間的差異。

所謂「*Auszonung*」(即「劃出」)，是指一塊地塊原本依據符合《區域規劃指南》(RPG)的土地使用計畫，已被劃入建築區，但在該計畫修訂時，被重新劃入非建築區的情況。此類情況原則上可獲得補償，但須符合以下條件：該地塊必須曾位於在各方面均符合《區域規劃指南》(RPG)的建築區內，且必須能在近期內無重大障礙地進行開發。

所謂「未劃入建築區」(*Nichteinzonung*)——即「未劃區」(*non-zoning*)——是指土地單純未被納入建築區的情況。此情形僅在極特殊的情況下才可獲得補償，即當業主所受影響類似於徵收時：通常是指原本應將該土地劃入建築區，且業主本可合理地據此有所期待的情況。

根據第5條第2款所規定的補償，應依據限制措施生效時的情況予以評估。相關判例包括《瑞士聯邦最高法院判決彙編》(*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*)，即聯邦最高法院官方判例彙編) 114 Ib 286、BGE 122 II 326、BGE 122 II 455、BGE 125 II 431、BGE 131 II 728 及 BGE 132 II 218；本部門並未研讀個別判決，僅依據報導內容闡述該法理。

對估價師的啟示。此區別在形式上屬法律層面，實質上則屬估價層面，因為其兩項適用條件皆屬估價師有能力釐清、而律師則無從釐清的事項。一塊地塊是否能在不久的將來在沒有重大障礙的情況下進行開發，這是一個涉及基礎設施、通行條件、地形、需求與市場吸收能力的問題。而業主是否合理地依賴該地塊被劃入建築區，則是一個關於市場普遍認知的問題，而實際支付的價格可能直接證明這一點。

損失的衡量標準，在於該地塊作為建築用地的價值與受限制狀態下的價值之間的差額——在瑞士，由於建築用地與農地之間的價值差距極大，這正是爭議的全部所在。受委託處理此類案件的估價師，並非被要求評估該土地的價值；而是被要求提供兩個數值，並說明該差異係歸因於《規劃法》而非其他任何因素。

增值稅：另一半。《聯邦土地法》(RPG)第5條第1bis款規定各州必須徵收至少百分之二十的增值額，該增值額源於土地被新甫且永久劃入建築區的情況——典型案例為將農地重新劃為建築區，此時地價大幅上漲並非業主所為。此強制性最低徵收標準僅適用於該種情況。其他規劃上的優勢——例如從商業用途改劃為住宅用途，或豁免許可——則歸屬於第5條第1款所規定的「適當平衡」(*angemessener Ausgleich*)之一般義務範疇，各州可依其自行裁量履行此義務；各州亦可超越聯邦規定的最低標準。

該徵費的金額是透過比較規劃變更前後的土地市值來計算的。該稅款所得將用於支付第5(2)條所規定的補償，或用於第3條所規定的其他空間規劃措施；自2026年7月1日起，根據新增的第5a條規定，該稅款主要將用於新的拆除補償金(*Abbruchprämie*)。

對估價師的啟示。有兩點。

該測量任務是預先規定的，且屬於「前後」比較——這與 *materielle Enteignung* 的主張完全相同，只是呈現方式恰好相反。一位從事此領域的瑞士估價師屢次被要求提供在同一日期下、基於兩種監管狀態的配對估值，這與對現狀物業進行估值是截然不同的專業能力。

而這兩部分在法規本身中便已相互關聯：對規劃收益的徵收，可用於資助規劃損失的補償。無論人們對這項政策持何種看法，它都明確指出，規劃體系不斷地創造與消滅價值，而這兩者實為同一現象，僅是從相反的兩端所觀之罷了。

來源 — German, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：EspaceSuisse 關於「實質徵收」與「增值補償」；聯邦空間發展局 (ARE) 關於各州「增值稅」，
<https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-ent-eignung>

聯邦法院的一年：先進行比較，以及前院的價值。2025 年 9 月的三項裁決釐清了瑞士的評估方法。1C_ 224/2025 (9 月 24 日) 裁定，在正式徵收案件中，市場價值主要透過比較法來確定；而收益法則被駁回，因其估算結果會隨資本化率及可能無法達成的租金波動，反之，兩項經調整的真實可比案例即已足夠。1C_ 469/2024 (9 月 19 日) 拒絕僅因未來重建可能使用該地，便以全額建築用地價格評估為道路徵收的前院地帶——此類土地「本身並無市場價值」——除非位於別墅區或特殊情況下，且若按建築用地價格補償，將使業主獲得超出全額補償的利益。1C_ 156/2025 (9 月 6 日) 要求採用「差異法」——即徵收前後的市場價值比較——來評估受保護樹木的移除，並撤銷了一項基於一張照片而認定未造成損失的州級決定。

公平交易價格作為最佳證據：1C_ 275/2025。2026 年 6 月 29 日，位於蘇黎世的米格羅斯 (Migros) 市場大廳，該建築受古蹟保護。不存在實質徵收：專業人士之間經公證的獨立交易，是市場價值的「極強有力指標」，此點已由買方在其下一份季度報告中略高於該價格的估值所證實，且業主更新的 2023 年估價報告亦未使該結論顯得武斷。該交易價格高於鑑價結果，這在兩者皆存在時本應如此。

輸電線路造成的負面影響，按組成部分計價：BVGer A-3959/2022。2026 年 7 月 23 日，位於尼德維爾 (Niederwil) 的 220 千伏 Swissgrid 輸電線路。該法院指定專家所建模的結果顯示，實際路線的折價率為 7.2 % (93,414 瑞士法郎)，而假設路線的折價率則為 4.3 % (55,900 瑞士法郎)——兩者相差 37,514 瑞士法郎，分攤於四大項目：一般污名、恐懼、噪音及景觀。一項一項德國調查雖建議採用百分之二十或更高的通用折價率，但被認定無法套用於瑞士市場。這是歐洲相關資料中最為細緻的貶值分析結果，而拒絕採用外國折價率的做法，正是值得借鑒之處。

簡要註記。1C_ 302/2023：因分區降級而獲得的補償，須以該建築區在相關日期時符合聯邦規劃法為前提。日內瓦 ATA/342/2026：因飛機噪音進行的分區變更——其中一塊地價上漲九百分比，故不構成實質徵收；另一塊則下跌四十百分比，賠償金額為 120,000 法郎，並自 2006 年起計息。關於增值稅，沃州 AC.2024.0236 案撤銷了 Fr. 264,323.80 及 Fr. 1,816,965.60，並予以撤銷：專家報告顯示這兩塊地塊的價值已增長 17.5 倍（從 630,000 法郎增至 11,036,447 法郎），此結果「顯然不正確」，因其未考量 2014 年總體土地利用計畫實施後產生的價值增長。在被上訴之裁決中，市場價值反映最大可建潛力的主張係當局所依據之理由，而非法院所依據之理由。弗里堡 604 2025 23：一筆原定為 Fr. 81,000 的徵費，經異議後已調降至 Fr. 54,108，其計算依據為每平方公尺的價值分別為 Fr. 286 及每平方公尺 453 法郎；法院認為 453 法郎過高，採納 388 法郎，並將徵費減至 33,048 法郎——即 1,620 平方公尺上 102 法郎的百分之二十。

Source — 所有內容均摘自決定搜尋網 (entscheidsuche.ch) 上的官方文本 — 1C_ 224/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html ; 1C_ 469/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html ; 1C_ 156/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html ; 1C_ 275/2025 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html ; A-3959/2022 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf ; 1C_ 302/2023 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html ; ATA/342/2026 : https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf ; AC.2024.0236 :

烏克蘭——按行政單位費率計算的補償

烏克蘭 正是正在即時建構一套用於評估戰時全國範圍內財產破壞程度的評估機制之處。

國內方案。 2023 年 2 月 23 日第 2923-IX 號法律（依據第 7198 號法案草案頒布；2023 年 5 月 22 日生效）規定針對因武裝侵略所導致之特定類別不動產受損及毀損提供補償，並設立一項國家登記簿，其官方簡稱羅馬化為「*Reyestr poshkodzhenoho ta* “受損及毀損財產登記冊”之國家登記冊。本部門關注的重點在於該措施。針對遭摧毀的財產，該法第 8(4) 條闡明原則：賠償金額應按總面積乘以每平方公尺的單價計算。具體計算公式由內閣（CMU）2023 年 5 月 30 日第 600 號決議所訂定：針對被毀住宅，以每平方公尺的基準價值乘以地區、房間數及建造年份係數，再乘以被毀面積計算，公寓面積上限為 150 平方公尺，並以住房證明書支付。與遭毀損不同，受損財產則適用烏克蘭部長會議 2023 年 4 月 21 日第 381 號決議，並透過 eVidnovlennia 電子服務進行管理。

除住房計畫外，2026 年 3 月 18 日頒布的 CMU 第 352 號決議，修訂了 2025 年 11 月 28 日頒布的第 1541 號決議，將企業實體（*sub'yekty hospodaryuvannya*）在商業財產及戰爭風險保險計畫下的賠償上限，從 1,000 萬烏克蘭格里夫納（UAH）提高至 3,000 萬烏克蘭格里夫納（UAH，烏克蘭格里夫納）。此項變更屬於商業保險計畫，而非住宅保險計畫。

來源 — Ukrainian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：第 2923-IX 號法律（官方入口網站上的完整名稱）及相關實施的內閣決議，

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

國際層面。 由侵略行為所造成損害的登記冊匯集了四十四個國家及歐洲聯盟共四十四個國家，並於 2026 年 4 月 30 日止已收到近 150,000 份索賠申請，其中超過 45,000 份已予登記。《設立烏克蘭國際索賠委員會公約》於 2025 年 12 月 16 日在海牙獲得通過，並於當日由三十四個國家及歐洲聯盟簽署；截至 2026 年 8 月，簽署方已增至三十九個國家加上歐盟，而加拿大則於 2026 年 5 月成為首個來自歐洲委員會以外的簽署方。該委員會負責評估提交至登記處的索賠並決定應支付的賠償金額。

來源 — 烏克蘭損害登記處（歐洲理事會），<https://rd4u.coe.int/>。

對估價師的啟示。有兩點觀察。由行政機關訂定的每平方公尺固定價值屬於公式化衡量標準，而公式化衡量標準並非市場價值。這種可執行的公式與價值證明之間的張力，亦見於本期刊其他篇章所報導的日本、巴基斯坦及印度案例；烏克蘭則在戰時證據條件下提出了此一問題。

第二點觀察涉及國際索賠委員會。當該委員會開始裁定賠償金額時，將有義務對整個國家領土範圍內遭毀壞及無法查核的財產進行估價。該委員會在方法論上的抉擇——包括關於衝突前價值的證據、位於被佔領土上無法查驗的財產，以及國內單價與其裁定的賠償金額之間的關係——其影響將遠超烏克蘭範疇，值得密切關注。本部門將持續追蹤相關動態。

收購價格必須包含利潤損失及業主的成本：KAS VS 852/2a-6/24。 2025 年 3 月 19 日。強制徵收遭駁回：談判過程流於形式，未提出實際的等值住房方案，且根據第 1559-VI 號法律第 5 條，補償金不僅須包含市場價值，還須包含利潤損失及業主因徵收所產生的費用——而對此並無任何證據。最高法院於 2025 年 9 月發布的實務審查報告中，將此規則列為要點：違反收購價格程序將導致徵收行為無效。若補償機制僅存在於紙面上且未發布估值：截至 2026 年 4 月，國際損害登記處已記錄超過 45,000 項索賠，並於 9 月前增設了更多類別；而設立索賠委員會的公約已於 2025

年 12 月通過；該登記處負責記錄索賠，但尚未確定任何賠償金額或估值。在國內方面，民事上訴法院於 945/1826/24 號案（2026 年 4 月 1 日）維持了駁回被毀財產實質損害賠償的裁決，理由是索賠人未能證明具體金額——未曾進行法醫建築估值，且首次於上訴時提交的估價證明書未被採納——惟 2,000,000 烏克蘭格里夫納的精神損害賠償裁決維持不變。在第 202/3809/22 號（2025 年 7 月 2 日）判決中，針對全面入侵之前發生的破壞行為，法院裁定已依據先前方案支付的 300,000 烏克蘭格里夫納（UAH）即為賠償金額。

Source — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; 實務評析：https://court.gov.ua/storage/portalsupreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; 損害登記冊：<https://rd4u.coe.int/en/news>.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

聯邦財政法院，2025 年 11 月 12 日判決（II-R-3/25、II-R-25/24、II-R-31/24）；2025 年 12 月 10 日新聞稿第 078/25 號；判決理由於 2026 年 1 月 22 日公布。德國房地產稅（Grundsteuer）——即德國的定期房地產稅——的改革，要求以單一估價日（即 2022 年 1 月 1 日，*Hauptfeststellungszeitpunkt*）為基準，對德國全境房地產存量進行重估，並採用基於資本化收益法的聯邦模式；新稅制自 2025 年 1 月 1 日起生效。聯邦財政法院（BFH）公布的 *Leitsätze*（官方司法要旨）宣告該項改革在形式上符合憲法（*formell verfassungsgemäß*），且《房地產估價法》（*Bewertungsgesetz*）第 252 至 257 條（BewG，即估價法）在實質上符合憲法（*materiell verfassungsgemäß*），理由在於立法機關有權在大規模程序中進行類型化與概括化。法院認為並無違憲之處，因此拒絕依據《基本法》第 100(1) 條將該法規移送聯邦憲法法院審理——該法院是唯一有權宣告其無效的法院。

這項百分之四十的門檻有其歷史淵源。當法定數值與之存在顯著偏差時，較低的普遍數值——*niedrigerer gemeiner Wert*——將取代該法定 *Grundsteuerwert*。法院在 2024 年 5 月 27 日（II B 78/23、II B 79/23）的臨時救濟命令中，針對這項新稅種闡明了其意義，並延續了其先前的判例法（II R 39/20，2022 年 11 月 16 日）延續其先前判例法（II R 39/20，2022 年 11 月 16 日）：*Grundsteuerwert* 必須高於經證實的市價至少百分之四十。隨後，立法機關透過 2024 年 12 月 2 日頒布的《2024 年年度稅法》⁰，將該門檻明文規定於《財產稅法》（BewG）第 220(2) 條中——「至少提高 40 個百分點」。《2024 年年度稅法》（2024 年 12 月 2 日）將該門檻明文規定於《貝爾格法》第 220(2) 條——「um mindestens 40 Prozent」，即至少百分之四十——而 2025 年 11 月的實體判決亦適用此項明文規定之規則。

該法規對於證據應採取的形式亦有明確規定。第 220 條第 (2) 款第 3 句適用第 198 條第 (1) 款第 2 句及第 198 條第 (2) 款《財產評估法》（BewG）的規定——即：公允價值可透過由主管 *Gutachterausschuss*（評估委員會）、經官方任命並宣誓的估價師，或依據 DIN EN ISO/IEC 17024 標準認證之估價師所出具的 *Gutachten*（正式專家估價報告）來證明；而第 4 句則允許在 *Hauptfeststellungszeitpunkt*（交易發生）後一年內，在一年內以公平交易原則商定的購買價格。根據本部門對持股狀況的解讀——*Leitsatz 6* 已採納 *Bodenrichtwerte*，且未進一步履行 *Sachaufklärung*（法院的事實調查義務）——僅以此為由質疑課稅評估的各項組成部分、較低的租金或較低的 *Bodenrichtwert*，尚不足以成立；納稅人必須證明該「共同價值」本身。

業主協會已宣布將提出憲法訴訟，因此最終裁決權可能仍將由聯邦憲法法院掌握。

對估價師的啟示。這個答案在兩個層面上都同時給出了精確的解答。

該論點完全承認行政案件的實情：大規模估價或許會呈現典型化，而與個別價值存在一定程度的偏差，正是一個必須對全國每處房產進行估價的系統所必須付出的代價。隨後，該論點將界線劃定在百分之四十，若超過此比例，則該公式必須讓位於實證。受德國納稅人委託的估價師如今有了明確的目標，而非僅僅是籠統的不滿——而且，在該門檻之下，還能得到一個明確的答案：這項工作不值得委託。

就實務而言，證據方面是更為重要的一環，而該法現已明定可採納的證明形式：符合資格的共同價值 *Gutachten*，或適時確定的獨立交易價格。根據本部門對判例的解讀，一份質疑投入要素的報告——無論其批評有多麼有理有據——並不適用該條文；唯有對共同價值本身的證明才適用。這項區別——即質疑行政計算的某個組成部分，與證明該計算旨在近似推算的價值本身——貫穿本篇報導的始終。

來源 — German, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：德勤稅務新聞與安永德國分公司，報導聯邦最高財政法院（BFH）關於「Grundsteuer」聯邦模式的裁決，
<https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 及 II R 27/24 —— 州級模式，亦獲維持。 2026 年 5 月 20 日，聯邦財政法院裁定巴登-符騰堡州 *ü* 的財產稅法符合憲法。德國的聯邦化 *Grundsteuer* 允許各州偏離聯邦模式，而巴登-符騰堡州 *ü* 的偏離方式最為激進：一種純粹的土地價值稅，其中建築物完全不被納入估值。法院既維持了聯邦模式，又認可了基於相反前提的州模式，這一點值得深思——憲法問題不在於哪種方法最能貼近價值，而在於所選擇的方法是否在其自身框架下具有合理性。

荷蘭——**WOZ** 即最高出價者願意支付的價格。 2025 年 10 月 8 日，海牙-赫爾托根博斯法院重新闡明了 WOZ 的標準，即最高出價者願意支付的價格。此表述值得與德國的做法一併留意：德國關注的是典型模型所產出的價值，並允許以較低的公認價值作為證明；而荷蘭法規則直接要求一個價格，因此評估的焦點在於出價本身，而非模型。

該走廊，以及委員會所列數據被視為已確認。 2025 年 11 月判決中另有兩點直接涉及實務。法院接受了按每平方公尺列明的標準淨冷租金（在同一市轄區內不作區分），並裁定財政法院可依據《財產評估法》（BewG）第 § 至第 247(2) 條，採用估價委員會的 *Bodenrichtwerte* 「grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung」——原則上無需進一步調查——僅在有實質依據證明調查不力時方可覆核。此外，在闡述該系統必須達成的目標時，其界定了評估區間，並指出評估偏差約為百分之二十，而區域容差則約為百分之三十。任何曾被問及在交叉訊問中報告包含多少誤差範圍的估價師，都會理解法院為此賦予具體數字的意義。

BFH II B 50/25 — 那塊林地地塊，價格為九十歐元。 一塊面積為 1,020 平方公尺的林地，其評估值為 € 每平方公尺 90，依據 *baureifes Land* 規定，其 *Grundsteuerwert* 為 €91,800，其中農林地係數為 €5.50。納稅人勝訴。根據《不動產價值條例》（ImmoWertV）第 *Entwicklungszustand* § 247(1) 條的調整，僅適用於該開發狀態下不存在有效 *Bodenrichtwert* 之情況，且根據 § 3(1) 條，土地僅憑其可用性即被視為農業或林業用地——無需實際用於農業用途。

BFH II R 6/23 — 二十項可比物件及其平均值。 關於住宅單位的遺產稅，法院裁定，*Vergleichswertverfahren* 可依據估值委員會根據 § 183(1) BewG 所規定的比較價格，無需進一步查證，且二十項可比物件的算術平均值——價格範圍從 €114,000 至 €254,000 —— €186,000 ——應可成立：法院認為並無理由認為個別價格的可靠性應有所不同。納稅人主張採用該區間內最低單一價格的論點未獲採納；法院指出，該做法「nicht sachgerecht」。依據《房地產估價法》（BewG）第 § 198 條證明較低價值的途徑仍然可行，但必須是對價值本身的證明，而非關於應優先採用哪些可比物件的論辯。

BFH IX R 26/24 —— 針對受保護建築物的收益法。法院將€840,468.84 的購置價格按土地與建築物比例分配以計算折舊，並採納 § 28 ImmoWertV 2021 所載的一般收入法，即使該建築物受古蹟，並採用剩餘使用年限為三十年，以及根據委員會數據得出的 *Liegenschaftszinssatz* 為 5.75 percent。最終分配比例為建築物佔 41.10 percent，土地佔 58.90 percent — €495,036 —。

簡要說明：稅率，以及必須相互一致的報告。FG München 4 K 978/22 (2025 年 4 月 2 日，待修訂，參見 BFH II R 24/25) 維持委員會針對所有住宅所採用的平均值 *Liegenschaftszinssatz* ——因在統計上無法進行更細緻的區分，並堅持該稅率應涵蓋估價日而非公布日；*Grundbesitzwert* 的數值為 €2,620,445。FG 柏林-勃蘭登堡 3 K 3093/24 號案 (2025 年 10 月 8 日) 此處係根據評論轉述，因尚未閱讀判決書正文：要證明較低的共同價值，必須提交方法上具一致性的報告——開發潛力必須體現在土地價值中，收益率的偏差必須有文件佐證，且建築缺陷不得重複計算。

法國——某房地產公司股票的折價。在針對 *société civile immobilière* 股份進行財產稅估值時，省級調解委員會已針對基礎資產的流動性不足准予百分之十的折讓，並針對股份本身的流動性不足再准予百分之十的折讓；這兩項折讓均未在商業庭的審理中成為爭議焦點。納稅人要求獲得更多折扣，而該分庭維持了拒絕就所謂「不可分割所有權」給予進一步折扣的決定，因為 SCI 的股東並非不可分割的共有權人。

對估價師的啟示。同一項資產上疊加了兩項折價，分屬兩個層級，其中兩項是在行政階段獲准的，而另一項則因法律定性而非市場行為的理由而被駁回。該裁決簡明扼要地闡述了實體層級折價所要求的紀律：每項折價都必須對應於一項明確的障礙，而若標籤未能描述持有人實際的地位，則無法獲得任何折價。

法國——應以課稅事由發生時的市場狀況為準，而非其後的市場狀況。針對在 2011 至 2014 年財富稅課稅年度內持有的土地，納稅人援引 2014 年 12 月左右的估價報告主張，稅務機關的數據忽略了實際市場狀況。法院駁回了該主張：上訴法院已正確認定，稅務機關所估算的價值，對應於納稅人若在該等年度將地塊掛牌出售時所能接觸的潛在市場，且納稅人未能證明其財產具備「*caractère singulier*」的特質。關於「*valeur vénale réelle*」的定義，即指在真實市場上可獲得的價格，在判決中僅作為納稅人自身的論點出現，而非法院的陳述。

義大利——OMI 表並非價值的證據。申報價值的更正不得僅基於稅務局 (Agenzia delle Entrate) 的 OMI 報價，因該報價僅提供價值的大致參考；主管機關必須提出 *gravi, precise e concordanti* 所指的推定依據——例如：鑑價報告、可比產權文件、抵押貸款金額。此外，市級財產稅估值不得作為登記稅評估的主要依據，僅能用以強化及補充其他證據：一宗申報金額約為 €16,000，而評估價值為 €580,000 之案件，因缺乏在轉讓日當日的可比案例或鑑價報告，該申報金額遭撤銷。

義大利——以及若有交易價格時之售價。若該土地確實已售出，其價格即為其 *valore venale*，而法定參數僅適用於無直接可歸屬價值之情況。針對特殊用途單位，地籍收入可透過直接估算得出——即普通總收入減去費用——或間接根據土地資本或重建成本減去折舊計算，且該局對資本化率並無裁量權，該比率由法規固定。

對估價師的啟示。義大利的稅務資料在該地區中是方法論上最為明確的。綜合來看，這些判例表明：已公布的表格僅為起點而非結論；實際交易優於任何模型；且當稅率已明文規定時，估價師不得以自身判斷取代該規定。第一個論點是具有普世適用性的。

波蘭——當市場價格不可得時，採用重置成本。對於其組成部分本身無市場的結構物——例如鋪面、圍籬、公用事業接駁管線——稅務機關可依據專家報告 *wartość odtworzeniowa*，採用成本

法計算重置價值，因為「wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi」——這兩者並非相互競爭的衡量標準。至於所得稅方面，國家安全局（NSA）認為，可能導致價格偏離市場價值的因素清單是開放的，因此一筆 400,000 z 的抵押貸款足以構成以 250,000 售出的正當理由，儘管其鑑價為 508,500 ——這屬於法律上的負擔而非實體上的負擔，在轉讓稅規定明確排除此類情況的場合，此理由在此處應予採納。

法國——這個已重建的標竿。針對 *taxe foncière* 一案，國家評估委員會（Conseil d'État）於 2025 年 3 月 14 日裁定，一處自列入評估紀錄以來已完全重建的參考物業「ne peut plus servir de terme de comparaison」——這處經重建的比較物業，已不再具備當初被選為比較對象的資格。此外，在 2025 年 4 月 2 日，該委員會裁定，一處擁有獨立出入口的停車場，根據《法蘭西大典》（CGI）第 1494 條，屬於「normalement destiné à une utilisation distincte」的獨立部分，應單獨估價且不適用減值係數。這兩項皆屬「比較單位」範疇，若出現在美國的評估上訴案件中，任何一項都不顯得格格不入。

葡萄牙——這是一項公式，無需多作辯解。北部中央行政法院維持了一項 *valor patrimonial tributário* €935,020 的裁決，理由是《CIMI》第 38 條^o 是一項基於客觀標準的公式。該地段係數 *çã* 之 0.70 係源自 *Portaria*，無需個別說明理由；若未提出依據第 76 條^o 之正式申請，則該公式即直接適用。品質與舒適係數 (*Cq*) 0.935 經裁定無誤。納稅人辯稱使用係數應採用未取得許可證建築物的 0.45，而非倉庫及工業活動的 0.60；法院駁回該主張，維持 0.60 之數值，並駁回上訴。

對估價師的啟示。葡萄牙與德國雖從相反方向出發，卻達到了相同的結論。兩國現均認為，經行政程序得出的數值——葡萄牙的「*coeficiente*」，以及德國的「*Bodenrichtwert*」——無需個別理由支撐，且納稅人的應對之道不在於質疑該數值本身，而在於證明實際價值。在上述任一國家受委託對稅務評估提出異議的估價師，其任務是提出一份完整的價值意見書，而非批評性論述。

簡述葡萄牙情況。TCA Sul 507/10.1BECTB 撤銷針對一處土地與建築物合併物業（*valor patrimonial*）所徵收的€458，該物業涉及的轉讓稅及印花稅針對一處土地與建築物合併物業所開立的 458,450 稅單予以撤銷，理由是 *da çã em pagamento* 僅轉讓了建築物：*acessão industrial imobiliária* 的權利尚未行使，因此土地與建築物仍屬兩項獨立產權，課稅基礎有誤。此外 STA 01868/22.5BEBRG 裁定，*tornas* 於離婚後分割所支付的款項，屬於「有償處分」（*çã onerosa*），其利得應按變現價值減去取得價值計算——€30,050 對照 €145,393.93（按半數份額計算）——而非依據 *tornas* 所列的 €134,415.05 這一數額本身。

荷蘭——誰必須證明什麼，以及必須提交哪些資料。兩項最高法院（Hoge Raad）判決界定了荷蘭的課稅爭議。證明 WOZ 估值並未過高的舉證責任，首先由評估官承擔，僅在納稅人自身已採用估值手冊中針對爭議項目的指引，卻又主張偏離該指引時，該責任才會轉移至納稅人；至於估值手冊的基準數值是否可適用「應視個案情況而定」。此外，當採用總租金資本化法時，標的物及可比物件的租金價值與資本化係數——包括相關租金及售價——均屬估值的基礎資料，必須予以揭露。租賃合約本身僅屬資料來源，無需提交正本。

對估價師的啟示。第二項裁決更具實用價值，且屬罕見。多數制度允許估價員依據彙總證據進行評估，而無需揭露其背後的交易。荷蘭的立場是，資本化法所使用的輸入數據屬於估值過程的一部分，因此應予披露；而作為這些輸入數據來源的文件則無需披露。這種「數據可披露，來源文件不可披露」的界線是可行的，值得在其他場合加以倡導。

荷蘭——以及 WOZ 估值無法涵蓋的範圍。關於遺產稅，將住宅價值與經空置率調整後的 WOZ 數值掛鉤的法定規則，並不適用於持有出租住宅之公司所發行股份或存託憑證的估值。

WOZ 數值至多可作為輔助依據，例如用於針對租賃狀態進行調整。針對某項資產制定的法定簡化規定，不會僅因底層建築相同，就延伸適用於另一項資產。

西班牙——*valor de referencia* 維持原判，並立即恢復受理。自 2022 年起，地籍價值 *valor de referencia* 即作為不動產轉讓及繼承稅的最低課稅基準。2026 年 2 月左右，憲法法院全體會議一致裁定支持此規定，駁回安達盧西亞高等法院 (TSJ de Andaluc ) 提出的疑義：該參考價值是符合《憲法》第 31.1 條的合法客觀量化標準，因為納稅人可證明存在不同價值，且「在行政及司法審查中， mite probatorio」——不受舉證限制——於行政及司法審查中。

對估價師的啟示。該制度的合憲性完全取決於納稅人能否取得估價報告。這一點鮮少被如此明確地闡述：估價師的報告不僅是該制度允許的一種救濟手段，更是該制度得以存續的根本原因。隨之而來的是兩個問題，最高法院已就其中一個問題作出裁決——參考價值究竟是具有終局性的，還是可反駁的推定；以及一般性估價是否足夠，抑或納稅人必須對地籍局自身的估價方法提出質疑。這項區分將決定其中有多少工作屬於估值，又有多少屬於對模型的司法批判。

註：未能取得憲法法院的原始文本及官方公報刊載內容——該法院網站拒絕存取——因此該判決內容係透過報導得知（其案號未被查獲），且判決要旨係根據評論摘要而來。最高法院的受理通知書同樣是透過二手報導得知。在以此作為依據之前，應將兩者與 CENDOJ 資料庫進行比對確認。

西班牙——估價師必須進入室內。一系列 2025 年的判決釐清了行政 *comprobaci n de valores* 的具體要求。2025 年 6 月 24 日第 813/2025 號最高法院判決 2025 年 6 月 24 日第 STS 813/2025 號判決裁定，由行政機關委任之專家進行室內查勘乃一般原則，若報告未提供明確且有理有據之說明，僅進行外部估價則屬不足。2025 年 9 月之四項判決進一步鞏固此原則：室內外查勘均屬「必要且不可避免」；稅務機關負有證明其曾尋求進入現場的舉證責任；基於照片所作的估價將被駁回；重複相同推理缺陷的第二次評估構成 *error contumaz*（不可抗力事由），不得進行第三次評估；且即使納稅人提供自身相互矛盾的估價報告，亦不減輕稅務機關說明理由的義務。

對估價師的啟示。當時沒有任何一家歐洲法院曾如此直白地闡明實地勘查的要求。僅是駕車經過一瞥，並不能視為對室內狀況的估價，而某個司法管轄區現已以對評估機關具約束力的形式明確指出這一點——這項標準很快就會被用來對抗私人估價師。

簡述西班牙情況。卡斯蒂利亞-萊昂高等法院 (STSJ Castilla y Le n) 第 568/2025 號判決裁定，一處遭破壞且無法居住的住宅不得如同處於完好狀態般課稅：當局適用「廢墟狀態修正係數」，並將 *valor de referencia* 所列的 609,891.93 金額，調降至低於實際支付的 300,000 價格。此外，在 2026 年 2 月，最高法院 (Tribunal Supremo) 認可，當無參考價值適用時，抵押貸款估價報告本身可作為行政機關依據《房地產稅法》(LGT) 第 57.1.g 條進行核實的依據——該數字係為貸款機構所製定，並作為課稅基準。

Source — BFH II R 26/24 及 II R 27/24, 《普華永道德國稅務與法律新聞》(英文版): <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/>; 海爾托亨博斯法院, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (荷蘭語版本): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768>; BFH II R 25/24、II R 3/25 及 II R 31/24, 官方文本 (德文): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/>; BFH II B 50/25, 官方 PDF (德文): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765>; BFH II R 6/23 (德文): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119>; BFH IX R 26/24 (德文): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/>; FG M nchen 4 K 978/22, Bayern.Recht (官方 PDF, 德文): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False>; 柏林-勃蘭登堡地區法院 3 K 3093/24 號, 僅含評註 (德文): <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/>; 最高法院 2026 年 2 月 13 日, ECLI:NL:HR:2026:234, 官方文本 (以荷蘭語閱讀): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:>

NL:HR:2026:234；最高法院 2026 年 8 月 7 日判決，ECLI:NL:HR:2026:1338（荷蘭文）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338>；最高法院 2025 年 4 月 4 日判決，ECLI:NL:HR:2025:507（荷蘭文）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507>；憲法法院之判決，依據其 2026 年 2 月 13 日發布之新聞稿編號^o 17/2026 所載（未能查得該判決編號），以及待決之自動案（西班牙文）：<https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072>；STS 813/2025，ECLI:ES:TS:2025:2874，資料庫條目（西班牙文）：<https://vlex.es/vid/1085688248>；2025 年 9 月專欄，評論（西班牙文）：<https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/>；卡斯蒂利亞-萊昂高等法院 STSJ 568/2025 號，ECLI:ES:TSJCL:2025:568，已刊載（西班牙文）：<https://www.liquidacionescomplementarias.es/>；北方行政法院 TCA Norte，案號 01427/11.8BEBRG，DGSJ（官方，葡萄牙文）：<https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument>；南部行政法院（TCA Sul），案號 507/10.1BECTB（葡萄牙文）：<https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument>；最高行政法院（STA），案號 01868/22.5BEBRG，資料庫條目（葡萄牙文）：<https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/>；商事法院，2025 年 7 月 9 日，案號^o 24-13.540，ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410，Légifrance（官方，法語）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819>；商事法庭，2026 年 5 月 6 日，案號^o 25-13.442，ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000>；CE，2025 年 3 月 14 日，編號^o 493692（法文）：<https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692>；CE，2025 年 4 月 2 日，編號^o 476249（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211>；NSA III FSK 560/24，CBOSA（官方，波蘭語）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122>；NSA II FSK 912/22，CBOSA（波蘭語）：<https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC>；最高上訴法院第五庭，裁定 編號 17841/2025 及編號 21014/2025，評註（義大利語）：<https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/>；最高法院 裁定 第 19815/2025 號（義大利文）：<https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellare-a-edificabile-legittima-laccertamento-imu/>；最高法院 裁定 第 22357/2025 號（義大利文）：<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>。

瑞士——日內瓦的指數化機制遭擱置，房貸金額除以 0.8

9C_ 606/2024 及 9C_ 210/2025。 2025 年 2 月 28 日，聯邦法院撤銷了日內瓦州將財政估算與設有上限的價格指數掛鉤的規定，認為其與聯邦關於市場價值的要求不相容：系統性低估並非可允許的方法。2025 年 10 月 24 日，該法院裁定，某州在重新評估完成前，將市場價值計算為抵押貸款金額除以 0.8 的做法，屬於實質性的估值選擇，而非可予更正的文書錯誤。此外，2025 年 12 月 22 日發布的 9C_ 271/2025 案，針對一筆以 750,000 法郎售予兒子的交易，與銀行統計的市場價值 1,000,000 法郎，以及官方價值 741,000 法郎，將此交易認定為混合贈與並可全額遞延資本利得稅——此處以銀行的數據（而非官方數據）作為比例失衡的基準。

Source — 9C_ 606/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html；9C_ 210/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html；9C_ 271/2025：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html。

烏克蘭——地籍數據，以及誰有權重新計算它

烏克蘭——規範性估價由市議會決定，而非由部級機關決定。 2025 至 2026 年間的三項上訴裁決，將土地的規範貨幣估值限定於當地核准之技術文件所載之數值範圍內：地籍登記不得以日後頒布的國家方法學係數（340/10747/23）取代，且若當地文件中若地方文件中未載明，則不得適用（160/19718/23，以每平方公尺 461.19 烏克蘭格里夫納為基準值），且稅務機關無權自行設定或調整該數值，亦無義務將其至 1 月 1 日以外的日期（260/3920/24，2026 年 4 月 7 日）——一項稅務機關勝訴的裁決：該機關已依法使用地籍登記機構自身謄本中的數據，且駁回納稅人申訴的裁決得以維持。

Source — KAS VS 340/10747/23：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678>；160/19718/23：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847>；260/3920/24：<https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

2025 至 2026 年間的歐洲判決中，沒有任何一項像 *Letterio* 案在加拿大那樣，將貸款人與估價師對立起來。相反地，該時期產生的是一系列關於同一問題的葡萄牙強制拍賣判決，而巴拿馬和智利的案例所提出的問題（見中美洲與南美洲篇，C6 及 C7）所探討的同一議題：究竟哪個數字構成底價，以及法院會允許拍賣價格低於該底價至何種程度。

TRL，2025 年 3 月 25 日——市場的一半並非價格。私下協商出售須受《民法典》（CPC）第 812 條 *valor base* 所規範，⁹，若出售價格低於該標準，則須經司法機關基於合理理由授權，並權衡債務人在 *ç o justo* 中的利益與債權人對效率的追求。當出價 €115,000 與市場價值 €230,000 存在差距、拍賣階段僅進行六個月，且執行官未採取應有之步驟時，該授權申請即遭駁回。

TRC——以及法院會將價格壓低至底價以下多少幅度。電子拍賣失敗後，私下協商可免於受第 816 條所規定之八十五%底價限制。⁹ 及第 821 條。⁹ 但仍需獲得授權。法院核准 €87,000，相較於 €138,000 的基準價——約百分之六十三——因該金額超出 *valor patrimonial tributário* 所載之 €85,253.58，且該執行案可追溯至 2004 年，許可問題阻礙了融資，且未提供任何針對特定不動產之增值證據。標記：DGSi 針對此判決所顯示的日期字串存在內部不一致，且尚未解決；該部門依顯示內容如實報告。

TRP，2025 年 4 月 10 日——此時完全無需進行估價。在抵押權執行案中，法院拒絕就附屬文件是否充分下令進行 *perícia* 審查，因該三處不動產的稅務估值分別為 €1,547,646.23、€1,575,200.75 及 €135,106.46，合計 €3,257,953.44 — 超過了 € 的債務 611,415.81 的五倍，此處將更新後的稅值視為接近市場價值，並指出自抵押貸款以來，市場價值可能已有所上漲。

對估價師的啟示。綜合來看，這三項描述了地籍數字所承擔的三項不同功能：一個需捍衛的下限、一個需在提出理由後可偏離的下限，以及一項足以完全取代估價程序的充分性測試。其中沒有一項將其視為價值意見，而最後一點尤需留意——當稅值遠高於債務時，根本不會委任任何估價師。

荷蘭——市場價值、強制出售價值，以及業主自行找來的買家。針對一項申請，希望批准以私人出售取代拍賣，評估報告將市場價值定為 €1,200,000，強制出售價值則定為 €675,000。業主自行找來的私人買家出價 €500,000 —— 甚至低於強制出售價值 —— 因而遭駁回；而銀行的買家出價 €1,026,100，因能帶來更高回報而獲批准。此外，阿姆斯特丹上訴法院（Hof Amsterdam）裁定，若抵押權人拒絕接受拍賣中的最高出價但被抵押權人拒絕接受的最高出價，並不能確定其「uit het goed kan verkrijgen」的金額，因此無法以該出價進行贖回：一名曾支付 €1,458,000 的申索人，事後不得主張 €344,000 的強制拍賣價值。

對估價師的啟示。荷蘭慣常列出兩個數值——市場價值與強制出售價值——的做法，為法院提供了可供參考的評估標準，而非僅有一個供爭論的單一數字；而被駁回的 €500,000 報價，則顯示了第二個數值確實發揮了實質作用。這比巴拿馬、智利和義大利所採用的單一保留價更為有效，而這種對比正是本篇中最鮮明的制度比較。

義大利——拍賣專家並非法院指定專家。依據《民事訴訟法典》第 568 條及第 569 條任命的拍賣專員（*esperto stimatore*），是具有「旨在使強制拍賣更為有效」之公法性質職務的必要輔助人員——這項公職旨在使強制拍賣更具成效。他並非「法院指定技術顧問」（*consulente tecnico d'ufficio*）：此程序不採對抗式，當事人無權獲知現場勘查通知，亦無由當事人指派反對專家之權利。異議僅得於報告提交後提出。

義大利——而低於估價八十六個百分點，這本身並非錯誤。根據第 586 條所指的「合理價格」是一個程序性概念——即依照規定進行的銷售中所形成的價格——而單純與估價或市場價值不成比例，並不足以構成暫停產權轉讓的理由，除非有後續事實或非法干預。針對€的 250,000 評估，€所裁定的 33,400 獲予維持：在拍賣失敗後連續降價實屬正常。

對估價師的啟示。強制執行估價報告中的數字既非保留價，亦非承諾。它僅是開啟一個價格逐步下降的過程，其結果並非估價師所能掌控；若客戶將該報告解讀為最低價格，則屬誤解。請在報告中明確說明此點。

SAP 塔拉戈納 248/2026 —— 抵押貸款金額不同於拍賣落槌價。關於前伴侶共同持有的不動產分割問題，塔拉戈納省級上訴法院裁定，2019 年一項 €260,405 的抵押貸款評估，該評估係「僅以 ú 為目的，旨在確定抵押貸款價值」，不得據此確定該物業的拍賣定價：必須由司法專家評估以確定執行階段的當前市場價值。該物業最終判歸其中一名共有人所有，條件是支付扣除抵押貸款後的半數價值，並每月支付 €268.30 作為獨家使用費。

對估價師的啟示。法院拒絕讓一項估價超出其原定目的的範圍——這正是本部門整體運作所依據的核心原則。抵押貸款估值是針對貸款方在特定日期所提出的問題，並基於貸款方的假設而作出的答覆；而被贖回份額的共有人，則有權獲得針對不同問題的答覆。

核實說明。在德國，未發現任何關於《*Beleihungswert*》或依據《*BelWertV*》所作的 2025–26 號決定。聯邦最高法院 (BGH) V ZB 63/26 重申，根據《§》第 74a ZVG 條所作之價值認定，其形式上的最終性並不阻卻基於實質新事實進行重新評估，但此為程序性問題，且未獲採納。

Source — TRL, 案號 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSi (官方文件, 以葡萄牙語閱讀): <https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=>; TRC, 案號 489/04.9TBSCD.C1 (葡萄牙語): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=>; TRP, 案號 835/24.9T8ADG-D.P1 (葡萄牙語): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=>; 塔拉戈納高等法院 248/2026 號, ECLI:ES:APT:2026:242, 資料庫條目 (西班牙語): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756>; 赫爾德蘭省地方法院, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 官方文本 (以荷蘭語閱讀): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093>; 阿姆斯特丹上訴法院, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (荷蘭語): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618>; 最高法院 第三庭, 裁定 編號 21444/2025, 全文轉載 (義大利文): <https://www.collegiogeometriella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf>; 最高法院 第三庭, 裁定 第 4815/2026 號及第 19046/2026 號, 評註 (義大利文): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/>.

瑞士——債務人針對執行署估算金額可採取的兩項救濟措施。針對一項約 6,750,000 瑞士法郎的強制執行估算金額，聯邦法院 (5A_ 607/2024, 2025 年 4 月 10 日) 確認債務人既可對估價提出異議，亦可要求專家在預付費用的情況下重新估價——這兩項權利具有累積性。但 5A_ 782/2025 (2026 年 5 月 4 日) 則裁定，在兩間合併之分層業權單位經無異議之聯合估價定為 510 萬法郎後，其後要求分別估價之請求因與債務人先前之行為相牴觸而不得受理；另 5A_ 955/2025 (2026 年 5 月 19 日) 則裁定，於十日期限屆滿後提出的重新估價請求純屬逾期——該期限自估價書被視為送達之日開始計算，即郵寄送達失敗後的第七日。

Source — 5A_ 607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_ 782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_ 955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

烏克蘭——銀行取得產權當日的價值。KCS VS 759/1579/24 (2026 年 1 月 12 日): 依據抵押法主張九成超額部分的請求人，必須證明銀行取得產權當日——2016 年 3 月——的價值——而其

後拍賣的起拍價 2,143,000 烏克蘭格里夫納並非該價值。KGS VS 916/302/16 (2025 年 6 月 19 日) 維持對一處整體物業綜合體之強制執行估價無效的裁決，原因在於估價師未進行內部查勘、未能確認物業且依賴不當數據。該報告的不可靠性源於一份 2023 年 12 月的法證專家意見；國家財產基金的審查曾認定該報告雖有輕微瑕疵但符合規範，而法院駁回了該項審查，因其未針對缺失的現場勘查一事作出說明。

Source — KCS VS 759/1579/24 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163> ; KGS VS 916/302/16 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690> 。

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

當時僅有一家歐洲法院判令估價師承擔損害賠償責任——即下文所述的阿納姆-萊瓦爾登高等法院。不過，有一項葡萄牙判決確實闡明了估價師工作的地位，而正因其樸實無華，這項判決的法律意義反而更為實用。

TRP，2025 年 2 月 25 日——經認證的報告仍不構成證據。 隨請願書一併提交的估價報告，雖由獲葡萄牙證券市場委員會 (CMVM) 認證的馬里奧·羅德里格斯·德·阿爾瓦雷斯 (*Perito Avaliador*) 編製，但並非 *prova pericial*，且僅具「純粹資訊性價值」——僅具資訊參考價值。法院經公平裁定，將租金價值定為每月 €500，駁回了該報告所列的 €1,186。

對估價師的啟示。兩者的區別在於程序層面，但其後果卻並非如此。由當事人委託並附於訴狀中的報告屬於主張；而依據法院自身專家程序所產生的報告則屬證據。若估價師得出的數字超過法院所定數值的兩倍，即使其估價正確，只要該報告以錯誤的性質被納入卷宗，仍將敗訴。當司法管轄區將兩者區分時，委託指示的重要性與分析結果同等重要。

Civ. 3^e，2025 年 4 月 30 日——單方委任的專家無權裁決本案。 關於由房地產投資公司 (SCI) 出售之建築物價值的爭議——該物業於 2005 年以 €120,000 購得，2017 年以 €75,000 售出，並遭一名債權人提出異議——最高上訴法院裁定：「法官不得僅以非司法鑑定報告為依據 *é*，該報告由 *é*，à，經一方當事人請求而取得。」法院可參閱當事人委託的鑑定報告；但不得僅據此作出裁決。

對估價師的啟示。法國與葡萄牙雖經由不同途徑，卻達到了相同的結論。兩國均未主張當事人提交的報告毫無價值；但兩國皆認為該報告本身不足以作為裁決依據。若與下文「合夥關係」部分所述的巴伐利亞州強制收購裁決相比較——該案中，法院在未經任何指定情況下即採納了當事人委任的專家報告——歐洲的立場並非單一規則，而是一個連續光譜；而某個司法管轄區在該光譜中處於何種位置，是估值師應在受託前而非受託後才提出的問題。

《民法》1^{re}，2025 年 3 月 19 日——以及專家自身的責任。 法院指定的專家「須承擔責任 *é à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun*」。該報告屬假設性且不精確，而損失乃以四成機會損失來衡量。該專家並非估價師，但該規則的表述屬一般性規定，其中並無任何內容僅限於建築業。

標記。實務文章中引用了數個 2025 年的案例，涉及公證人低估價值的責任。其中至少有一個案例編號在官方資料庫中並不存在，其餘案例則無法得到確認。本文均未收錄這些案例。

霍夫阿納姆-萊瓦爾登，2026 年 3 月 24 日——€500,000，以 €375 為費用。 這是該時期歐洲相關資料中，最明確顯示估價師疏失的案例。一份預先約定的保險估值，以重置成本為基準，

由業主協會委託進行，將該數字定為 €5,350,000，基於約 9,500 立方公尺的體積計算——卻遺漏了約 3,500 立方公尺的側翼部分。法院另裁定，在重置估值中因建築狀況不佳而進行下調修正，屬「apert onjuist」（明顯錯誤），因為建築狀況本不應納入衡量重建成本的計算中。正確估值應為 €7,568,961.40。法院認定此為嚴重專業過失，裁定該估價師須與其公司共同承擔侵權責任，並考量其年齡、經濟能力，以及其收取的 €375 費用與賠償金額之間的不成比例性，將損害賠償額調降至 €500,000。

對估價師的啟示。此處有三點值得留意。測量誤差與概念性誤差被視為同一項缺失，而概念性誤差——即低估重置成本——正是那些雖擅長市場價值評估，卻未曾思考不同估值基準所需考量的估價師所犯的錯誤。該項負債穿透了公司。而考量到費用所作的適度調整，是本案中唯一一項司法認可，體現了估值成本與估值結果之間的差距。

法官，澤蘭-西布拉班特，2025 年 7 月 16 日 — 上下浮動百分之十。估值僅在超出二十個百分點——即正負各十個百分點——的波動範圍，且該範圍以現有估值的加權平均值為基準時，才被視為「不正確」。因此，5.54 個百分點的偏差並不構成疏忽，而 €8,750 的索賠請求亦遭駁回。

對估價師的啟示。法院所訂定的誤差範圍，以數字形式表示。這正是德國《Grundsteuer》判決所闡明的問題——該判決以百分之二十的估價偏差與百分之三十的區域容差作為解答，也是普通法管轄區內「區間案」所圍繞的核心問題。三個法律體系、三種途徑，卻得出了驚人相似的答案。

荷蘭——以及一個審閱這些報告的紀律審裁庭。NRVT 紀律審裁庭在 2025 至 2026 年間持續發布裁決，其內容頗具參考價值。一名估價師在客戶表示市場價值過高後，將其下調了 €35,000，因違反獨立性規則而被判處兩個月有條件停職。將行銷價格建議、估價及銷售指示合併於單一委託案中，則招致譴責。一份規劃損失報告被認定為專業估值服務，並須遵守相應的標準。三份住宅估值報告中存在的結構性缺陷——資料來源、可追溯性、合理性——導致當事人遭處以三個月有條件停權及罰款。某次重估案例中，估值師在同一估值日期內，僅透過扣除維修成本，便將估值金額從 €2,525,000 下調至 €2,160,000，且未就因果關係提供透明的論證，因此受到警告處分。此外，在一項離婚資產評估案件中，該學院裁定，估價師必須確認並記錄客戶的真實身分。

對估價師的啟示。若參照下文所述的波蘭行政法院案例，會發現兩個法律傳統迥異的司法管轄區中，其模式如出一轍：制裁的重點在於獨立性與可追溯性，幾乎從不針對數額本身。若估價師的檔案中詳載了數值的推算過程，即使該數值受到質疑，其立場仍可站得住腳；反之，若檔案中未載明推算過程，即使數值正確，估價師仍將處於被質疑的境地。

Cass. 第 III 節，編號 22597/2026 — 拍賣標的估值過高案。在上述荷蘭判決之後，這是該時期內最接近於對估價師課以責任的歐洲判決，值得仔細研讀。「esperto」公司高估了一處經由強制拍賣出售的物業，而買方的論點是，若報告內容正確，成交價本應更低。該裁定僅見於一位從業者的評論中，以下內容為該評論的敘述，並非法院的原文：即重大估價錯誤可構成訴訟依據；中標者的損失屬於「可歸責損失」（*perdita di chance*）——一種獨立的法律資產——因此無需證明任何特定的替代結果，且損害賠償額並非自動等同於高估金額的總額；且買方自行查驗物業並不能免除該責任，因為親眼查看物業無法取代專家的技術鑑定結果。該評論者（而非法院）將估價稱為司法市場的「資訊基礎設施」。衡平法的量化必須有理有據，而非僅以任意的百分比來決定。

對估價師的啟示。此處有三項論點其影響範圍超越義大利國界。此項義務延伸至未委託報告之人，且該人於報告撰寫時可能尚未存在——即最終的競標者。讀者自行查驗並不能作為抗辯理由，這駁斥了「買方既然查看過該物業，即已接受其現狀」的論點。此外，損失被界定為「機會損失」，而非兩種價值之間的差額，這大幅降低了索賠人必須舉證的門檻。若與前述義大利判決——即拍賣專家無須對任何人進行對抗性程序——相較，此立場尤為引人注目：該地區的程序義務最少，且對責任的闡述最為明確。

波蘭——一項法定紀律制度，由法院進行審查。波蘭的規定比上述任何情況都更為嚴格，兩者之間的差異相當顯著。該國的估價師須遵守《物業管理法》所規定的專業責任程序，該法已由 2025 年 8 月 28 日頒布、自 9 月 1 日起生效的規章所重新制定；行政法院負責審查相關制裁，而在 2025 至 2026 年間，其審查的案件數量極為龐大。這些案件所懲處的並非估價錯誤，而是未能提供估價工作過程的證明。

制裁的實際目的為何。法院維持了為期六個月的停權處分，理由是可比物件的選取存在缺陷；法院裁定，不當的可比物件選取「pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynności」——將動搖後續所有行為的可靠性。最高行政法院（Naczelny Sąd Administracyjny）恢復了該項譴責，理由在於市場分析缺失、可比物件來自不同地區，且屬性權重——地點佔百分之四十——從未得到說明；該指控——法院謹慎指出——並非在於樣本過小，而在於其選取方式「nie został w sposób przekonujący i jasny przedstawiony w operacji」。當道路與非道路可比標的混雜、市場特徵的現況未被描述，且三十與二十百分比的權重缺乏依據時，便出現了一項警告：“該鑑價師，który sporządza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowości musi liczyć się z zarzutami”。此外，針對一份由私人委託的徵收報告，其將「國家狀態」的日期定為 ZRID 決議的前一天、忽略 ZRID 決議本身、採用殘餘法假設住宅及商業開發，並計算出「喪失的投資潛力」——而該計算方式徵收法所不承認的「損失投資潛力」——該報告「mógł wprowadzać zleceniodawcę w błąd」，甚至可能誤導了委託該報告的客戶本身。

對估價師的啟示。上述每一項皆屬文件記錄上的疏漏，任何經驗豐富的估價師在檢視自身檔案時都能察覺：權重僅是單方面聲稱而非推導得出、選取可比物件時未說明相似性的依據、雖列出市場特徵卻未加以描述。在歐洲多數地區，此類報告將導致案件敗訴。在波蘭，此類報告將導致執照被吊銷六個月。本篇中其他司法管轄區均未提供關於報告必須包含哪些內容的類似權威規範，正因如此，即使從未在波蘭執業的估價師，也值得閱讀這篇報告。

核實說明。在德國，未查獲任何關於 2025–26 年間評估師責任的判決：該時期所報導的《§》及《德國民法典》（BGB）第 839a 條相關判決涉及其他類型的專家。智利的 *Puchuncaví* 案及烏拉圭的 *Erosur* 案（詳見拉丁美洲篇），均推翻了該評估報告，且未對評估人作出任何不利裁決；歐洲的立場亦同。

Source — TRP, 案號 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (官方文件, 以葡萄牙語閱讀): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument>; 最高法院 3^o 民事案, 2025 年 4 月 30 日, 編號^o 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (官方, 法文): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098>; 最高法院 1^{re} 民事案, 2025 年 3 月 19 日, 編號^o 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (法文): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882>; 2025 年 8 月 28 日頒布的《a》關於估價師專業責任的法規, 2025 年《》第 1198 項 (官方公報, 波蘭語): <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198>; 華沙行政法院 (WSA) VI SA/Wa 3134/24 號案, CBOSA (官方文件, 波蘭語): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6>; 華沙行政法院 (WSA) VI SA/Wa 3684/24 號案: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D>; 國家行政法院 (NSA) II GSK 349/25 號案: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104>; 華沙行政上訴法院第六分院 (WSA Warszawa VI) SA/Wa 117/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936>; 國家檔案館第二分館 (NSA II) GSK 1811/22: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B>; NSA II GSK 715/23: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6>; 阿納姆-萊瓦爾登法院, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 官方文本 (荷蘭語版本): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789>; 地區法院澤蘭-西布拉班特, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (荷蘭文): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805>; NRVt 紀律處分決定 N25016、N25005、N25004、N26007、25118 及 26014, NRVt 紀律司法基金會 (官方索引, 荷蘭語): <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege>; 最高法院 第三庭, 命令 編號 22597/2026, 評論 (義大利語): <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>。

烏克蘭——該報告係由估價師出具，而非遺囑執行人：KCS VS 148/2868/25。 2026 年 4 月 14 日。在強制執行程序中產生的估價報告是估價師的專業產出，而非執行官的行為；根據《估價法》第 32 條，其責任由估價師承擔，而對報告提出異議的債務人須承擔舉證責任。參閱前述第 916/302/16 號裁決——該報告因缺乏查核、鑑別及可靠數據（此為國家標準所規定的義務）而被宣告無效——烏克蘭即使在戰時，仍具備一套可行的估價師問責框架。

Source — KCS VS 148/2868/25 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

葡萄牙 — **Acórdão de Uniformização 9/2025**。該時期最具影響力的歐洲家庭財產評估法律文書已於 2025 年 9 月 10 日刊載於《官方公報》（*Diário da República*），並具有法律約束力。最高法院（Supremo Tribunal de Justiça）於全體會議中，裁定由兩位 *comunhão de adquiridos* 結婚的配偶，以共同財產，在其中一方擁有的土地上所建造的家庭住宅，屬於 *coisa nova* ——一項新概念——且為土地所有權人配偶的，據此產生一項有利於共同財產的補償抵銷額。該判決命令提出專家證據，以「tendo em vista a avaliação o das duas componentes do imóvel vel」：即土地與建築物，並分別進行估值。

對估價師的啟示。這是一項要求估價師去做某件事的指示，而這通常是估價師所拒絕的——即將一處已開發不動產拆分為兩個估值，其總和必須達到一個市場上從未出現過的價格。紀錄中相互矛盾的數字顯示了以下情況：一位估價師將建築物估值為 €338,915，土地估值為 €68,210；另一位則將建築物估值為 €164,072.64，土地估值為 €112,500。這兩項總額彼此之間的差距尚在合理範圍內；但各組成部分之間的分配比例卻並非如此，而分配比例正是決定本案的關鍵。當司法管轄區是針對「貢獻」進行補償，而非分割資產時，估價師的真正任務在於進行分割，而該分割並無市場證據作為依據。

立即適用。 2025 年 9 月 18 日，最高法院在一項臨時扣押案中適用了統一判例：位於其中一方配偶土地上的房屋屬於該配偶的自有財產，另一方僅持有補償抵免權，因此無法提出共同所有權的簡易證明。

德國——當天的日期，以及之後發生的事情。在計算應計收益的平衡分配時，勃蘭登堡高等地區法院將被上訴人的財產估值定為 €123,000（此數值由專家於 2019 年評估得出）——儘管該財產於 2024 年 12 月以 €155,000 售出——因為「der Stichtag für die Bewertung...lag bereits im Jahr 2019」，即估值基準日已於 2019 年，且該價值至 2024 年有所上升「liegt nicht fern」，並非牽強附會。申請人名下的房產，因設有居住權而受限制，並於 2018 年轉讓予其子，經專家評估€為 232,000，並作為不忠實減損重新計入其最終資產中。財產均等化款項總計為 €94,417.22。

對估價師的啟示。事後以公平交易原則進行的銷售，是最有力的價值證明——除非法律規定了較早的日期，在這種情況下，該交易則證明了不同的價值。法院並未質疑€的 155,000；而是拒絕讓該價格取代€的 123,000。追溯估值並非交易的次佳替代方案，而試圖援引該售價的估價師，其實是在回答錯誤的問題。

Source — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 2025 年 9 月 10 日（官方 PDF，葡萄牙語版本）：<https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf>；STJ，案號 53/24.6T8STS-A.P1.S1，DGSJ（葡萄牙語）：<https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument>；勃蘭登堡高等法院 13 UF 34/25，官方文本（德語）：<https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817>。

荷蘭——須受雙方同意之估價結果約束。當事人若「以離婚為目的」共同委託進行估價，則須受該估價結果約束。一年後，該估價金額為 415,000，儘管時間已過，但依賴該估價仍屬合理；而在一宗較後的案件中，丈夫被裁定須以第一間房屋的估值為準——該估值是他事先同意的；至於第二間房屋，因已租予雙方母親，則須以「帶租約狀態」下的實際售價進行估值，而非採用所得稅估算法。較早的判決指出，起算點應為財產分割當日的價值，除非當事人另行約定其他日期。

對估價師的啟示。共同委託的估價報告比任何一方預期的更難迴避，且其有效期也更長。受託製作此類報告的估價師應假定該報告將作為一年後或更晚時進行資產分割的依據，並應據此註明日期並附加相應的保留條款。

義大利——改善者僅獲補償，而非獎勵。關於前配偶之間共有權的解除，份額的劃分受客觀標準所規範——即不動產的結構與功能特徵及其可分割性——而當事人間的糾紛及現行使用狀況僅影響於哪一份額應歸屬誰。此外，對該不動產進行改良的共有權人，原則上僅能追索其所支出的費用，而非該改良所產生的價值增值。

對估價師的啟示。第二條規則與業界的直覺相悖。若詢問估價師某項翻新工程帶來了多少價值，他們通常會以價值增幅作答；但此處所需的答案應是實際支出金額。當兩者出現差異時——而在市場上漲期間進行的優質翻新工程中，兩者往往存在極大差距——若估價師提供了錯誤的答案，其工作成果將無法被法院採納。

波蘭——抵押貸款通常不予扣除，除非另有規定。當在分割婚姻財產時，抵押不動產被判歸一方配偶所有，法院「ustala jej wartość z pominięciem wartości obciążenia hipotecznego」——即在計算其價值時不予考慮該抵押貸款——除非有重要理由支持相反的決定；該平衡款項為 251,560.38 zł。在 2025 年 12 月，最高法院闡明了一項例外情形：當擔保權益與價值之比率影響市場流通性時，法院得扣除名義上的抵押貸款，或適用「inne rynkowe kryteria urealniania wartości」，即其他市場標準，以使價值趨於合理。

對估價師的啟示。預設值是扣除債務後的價值，因為債務是當事人間的事，而非該物業的屬性。該例外規定承認了每位估價師皆知曉的事實——當達到某個比例時，產權負擔便不再是私人協議，而是開始影響任何買家願意支付的價格。波蘭並未說明該比例究竟為何，而被要求就此發表意見的估價師，所被要求提供的證據，是任何可比成交案例都無法提供的。

法國——*profit substantant*，以及其計量之日期。第一民事庭的兩項判決以異常清晰的方式闡述了法國的計量標準。當由共同財產資助的個人財產在清算前出售且未進行再投資時，*profit substantant*（即「剩餘增益」）的估值以出售當日為準，而由此產生的 *récompense*（即「剩餘債務」）所產生的利息亦自該日起算；該筆賠償金額為 €81,076。而在財產分離原則下，若一方配偶為共同購置財產中另一方的份額提供資金，其索償權應以 *profit substantant*（剩餘收益）為基準，而非所墊付的名義金額；下級法院錯誤地維持了 €873,302.64；針對改良工程的補償金同樣應為「déterminée au regard du profit substantant, au jour du partage」而非依據工程成本計算，該處 €21,578.44。

對估價師的啟示。這是一項按比例分攤的衡量標準，且要求提供市場估價所無法提供的資訊：並非該不動產的價值，而是該出資額佔其現值的比例。估價師提供兩個日期對應的兩組數字，由法律負責進行算術運算——而決定案件結果的數字，恰恰是估價師最不常被要求提供的：即出資日當天的價值。

西班牙——兩項判決，以及它們並非什麼。兩項 2026 年的最高法院判決在實務界資料中被視為家庭財產估值的權威依據。經查證後，兩者皆非。STS 667/2026（第一庭。^a，2026 年 5 月 4 日，案號 2599/2024）裁定：婚姻關係解除後由一方配偶支付的市鎮財產稅及社區管理費，屬於 *propter rem* 所有權義務，應列入 *gananciales* 財產清單的負債項目，並作為支付配偶的應收款項

入帳，不論該財產由誰實際使用——€核准 14,912.48，€429.25 作為浴室工程費用遭駁回——並將婚姻解除日期定於分居判決日而非所稱的事實分居日。STS 646/2026 根本不是一項民事家事判決：該案屬於第三庭（Sala 3）^a，涉及所得稅案件，裁定在離婚時離開家庭住所的一方配偶，若另一方配偶仍居住於該處，則該方仍可保留 *vivienda habitual* 的身份，以享有再投資免稅待遇。

對估價師的啟示。這兩項均未決定估值日期或估值方法，這點值得特別指出，因為若某項引文被當作估值依據而廣為流傳，卻實際上並非如此，最終仍會被未曾閱讀該引文的人所依賴。第 667/2026 號裁決所確定的，是估值所依據之資產清單的組成——這改變了分割的計算方式，卻未觸及其中任何一項估值。

西班牙——使用權無法轉化為金錢價值。2025 年 7 月，最高法院在 *gananciales* 一宗清算案件中，駁回了因被剝奪家庭住宅使用權而提出的賠償請求；該請求於 € 提出，金額為 247,886.10，相當於自 2007 年以來市場租金的一半。使用權的歸屬旨在滿足家庭需求，且無法貨幣化。這與拉丁美洲專題中報導的阿根廷內烏肯案^e 的判決形成鮮明對比，且極具啟發性：該案中，剝奪使用權的損失是以業主的損失為衡量標準；而在本案中，涉及前配偶之間，則完全不予衡量。標記：摘自評論；尚未閱讀判決書正文。

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, 資料庫條目（西班牙文版）：<https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576>；STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339（西班牙文）：<https://vlex.es/vid/1121123408>；STS 1157/2025, 評註（西班牙文）：<https://codigo-civil.es/>；最高法院 1^{re} 民事案，2025 年 6 月 12 日，編號^o 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance（官方，法語）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436>；最高法院 1^{re} 民事庭，2026 年 1 月 14 日，編號^o 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801>；SN I CSK 1690/24 及 I CSK 645/25, Sąd Najwyż 判決資料庫（官方，波蘭語）：<https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>；Rb. 海爾德蘭省，ECLI:NL:RBGEL:2025:977 及 ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 官方文本（荷蘭語）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977>；最高法院 第二庭，命令 編號 28890/2025 及判決 編號 25244/2025, 評註（義大利文）：<https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione>。

瑞士——最新專家報告，以及分享收益的貢獻。5A_304/2024（2025 年 2 月 6 日）：2010 年之鑑定價值約 1,172,000 瑞士法郎，當事人雙方於 2012 年自行提出的約 140 萬瑞士法郎，以及法院最新鑑定價值約 965,000 瑞士法郎——其中最新之鑑定結果具可採性且為決定性依據。5A_680/2024（2025 年 3 月 19 日）：依據《瑞士民法典》（ZGB）第 206 條第 1 款，配偶若無對價地對另一方的資產作出貢獻（*Gegenleistung*）的配偶，有權追回其貢獻及相應比例的收益，且無須承擔任何損失；根據本案事實，州級法院認定不存在收益，僅判給原始投資金額，上訴亦遭駁回。5A_54/2024（2026 年 1 月 28 日，日內瓦）：司法鑑價報告將該住宅估值為 3,343,000 瑞士法郎至 3,630,000 瑞士法郎，市場波動範圍可能在正負百分之二十之間；法院駁回將該房產判歸妻子所有之請求，理由在於她未能證明擁有贖回丈夫股份的資金，而非基於該估值範圍；且拍賣命令被撤銷並發回重審。

Source — 5A_304/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html；5A_680/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html；5A_54/2024：https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html。

烏克蘭——保加利亞半套公寓，網址：€，價格 30,550。2026 年 7 月 15 日。根據估值報告（網址：€）所載，半份產權的補償金額定為 30,550（1,568,146.77 烏克蘭格里夫納）：處於審判時點的已處分共同財產之市場價值，或當資產本身無法估值時，則以類似財產之價值為準，且一份未被反駁之專家證明書即屬充分。大法庭於 2025 年 12 月補充指出，若被告為支付五分之三份額的 1,321,605 UAH 賠償金而必須喪失其唯一住所，則不得下令支付該筆賠償金。

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

德國——於兩日均進行估值。關於補充法定繼承份的請求，慕尼黑高等地區法院 München 裁定——基於「最低價值原則」(*Niederstwertprinzip*)——原告可要求對受贈財產在兩個相關日期(即贈與完成之日及被贈與人死亡之日)進行估值：此處 2020 年 4 月 23 日及 2022 年 10 月 8 日。該法院亦裁定，針對受贈公司股份所保留的百分之九十五用益物權，可阻止《德國民法典》(BGB) 第 2325(3) 條所規定 § 的十年遞減期間開始計算。

對估價師的啟示。針對同一項資產進行的兩次追溯估值，相隔兩年半，且以較低的估值為準：此項指示雖屬罕見，但其背後邏輯卻並非如此。當一項法規旨在防止資產價值因時機選擇而從遺產中移出時，便不能允許選擇時機的一方同時也選擇估值日期。

荷蘭——過時的估值與平均估值。依據 2005 年經雙方同意並具約束力的估值來分配資產，在十八年後的今天，被認定不符合合理性與公平性的標準：應以分割當時的價值為準。此外，若贈與是透過一連串交易完成，則估值日應為最後一筆交易的日期——而將四項估值取平均值並非「geen deugdelijke manier」(並非一種妥當的方法)，無法據此得出最終數值。

對估價師的啟示。第二點值得特別強調，因為當各方與法院手頭有多份報告卻無從抉擇時，往往會採取取平均數的做法。荷蘭法院指出，必須做出抉擇。四份意見的平均值並非第五份意見；這等同於承認其中任何一份都未經實證驗證。

義大利——無價值即無分配。第二節中的三項論點。「財產的分配不能不以事先確定其市價為前提」——若無估價，則根本無法計算補償款項。關於 *collazione per imputazione*，非受贈人繼承人從遺產總額中提取的資產，其估值應以繼承開始時為準，而非以遺產分割時為準。而當法定繼承份以金錢形式補足時，該義務屬於 *debito di valore*：遺產的名義重建於被繼承人死亡時進行，但補償款的估值則以判決日期為準。

對估價師的啟示。同一個檔案中包含兩個日期和兩個目的。遺產的組成是在某個日期確定的，而付款金額則是在另一個日期計算出來的；若估價師受託對「遺產中的財產」進行估價，卻未被告知應以哪一個日期為準，則其受託範圍即屬指示不足。請務必確認。

波蘭——贈與時的指定用途，即為出售時的價格。2025 年 3 月的兩項判決釐定了波蘭關於強制繼承份的計算標準。受贈農地地塊的估值應以其贈與當日的規劃用途為準，實際農業用途並不決定估值方法「jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie」——若規劃規定允許其他用途；應以捐贈當時的狀態及判決時的價格為準，其後規劃變更或後續徵收均與本案無關。但若繼承人已出售該物業，或該物業已被徵收，則該金額應為實際獲得的價格或補償，而非於判決時重新評估的金額，雙方均無須承擔兩者之間價格波動的風險。

對估價師的啟示。這對概念將兩項容易被混為一談的事物區分開來：即在交易時點「凍結」的物業狀況，以及在判斷時點所採用的價格水準。而且，當存在實際交易時，該交易將完全取代估價結果——這項規則會使估價師從案件中排除，在接案前值得了解這一點。

法國——*jouissance divise* 所載之日期。關於財產分割，“les biens sont estimés à leur valeur à la date de la jouissance divise”，即應盡可能接近分割當日進行估價。2009 年對 €382,000 的估價，在十三年後已無法採用。若不動產因實際佔有該不動產的共有人而遭損壞，其救濟途徑應是依據第 815-13 條第二段提出索賠——而非將估價日期追溯至損害發生之前。這項區別正是估價師所需要的：該損耗是真實存在的，它存在於估值日當天的不動產上，且其損失已在其他地方獲得補償。

法國——贈與即為處分。根據第 860 條，「une donation est une aliénation au sens de ce texte」：若受贈人於 2004 年將該財產轉贈他人，應計入遺產的金額應為該財產於該次轉讓時的價值，而非於遺產分割時的價值。下級法院原將該數額定為 €266,463.42；根據上訴人所提數據，2004 年贈與時的價值為 €91,500，而分割時的價值則為 €201,200。基於該點，原判決被撤銷，案件發回奧爾良法院（Orléans）重審；法院本身並未確定具體數額。有三項數值，而法規規定應採用處分時的價值——本案中即為其中最低者。

葡萄牙——何時可重新評估資產價值，何時不可。上訴法院的三項裁決已闡明了葡萄牙針對重新評估資產價值的立場。不動產所列之稅值 — €20,746.00 及 €27,181.70（里斯本案）— 得於 *conferência de interessados* 進行變更，且得於投標開始前申請重新估價，先前未繳費之估價報告不構成阻礙。但第 1114 條^o 並未賦予重複採用未受質疑之專家報告的權利；唯有當估值日期與會議日期之間，該價值已過時，且該財產當時價值為 €830,590.86 時，方得進行重新估價。此外，根據一般專家規則，在資產清查程序中，*segunda perícia*（專家報告）是可採納的；曾有案例因一項估值為 €90,000 的財產，據稱價值達其三倍，而將案件發回重審。

葡萄牙——一半即為整體。《Relatório de Évora》修正了財產分割方案：*comunhão geral* 中，存活配偶應取得遺產總價值的一半，而非每項資產的一半。關於 €價值 232,000 及 €價值 247,000，總計 €479,450 的不動產，其 *meação* 為 €239,725，每位繼承人各得 €79,908.33。對估價師而言，其結果是每項資產都必須依照同一標準，並以同一日期為基準進行估價，因為在進行任何分配之前，這些資產會先被合計起來——即使每項估價單獨來看都站得住腳，但若整套估價存在內部不一致，仍會扭曲各方的份額。

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht（官方，德文）：<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true>；TRL，案號 480/22.3T8RGR-B.L1-2，DGSi（葡萄牙文）：<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument>；TRL，案號 2428/21.3T8VFX-A.L1-2，資料庫條目（葡萄牙語）：<https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/>；TRG，案號 2781/22.1T8VCT.G1（葡萄牙語）：<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument>；TRE，訴訟案號 4114/21.5T8STB.E1，資料庫條目（葡萄牙語）：<https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/>；最高法院第 1 號^{re} 民事案，2025 年 10 月 1 日，案號^o 23-16.501，ECLI:FR:CCASS:2025:C100621，Légifrance（官方，法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991>；最高法院 1^{re} 民事庭，2026 年 1 月 14 日，案號^o 23-22.130，ECLI:FR:CCASS:2026:C100024（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796>；SN II CSKP 2054/22 及 II CSKP 2142/22，Sąd Najwyższy 資料庫（官方，波蘭語）：<https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>；海爾托亨博斯法院，ECLI:NL:GHSHE:2025:1481，官方文本（荷蘭語）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481>；阿納姆-萊瓦爾登上訴法院，ECLI:NL:GHARL:2026:5491（荷蘭語）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491>；最高法院第二庭，裁定第 10757/2025 號，評註（義大利語）：<https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/>；最高法院第二庭，判決編號 12258/2025（義大利文）：<https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/>；最高法院第二庭，裁定編號 32056/2025（義大利文）：<https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/>。

瑞士——該地產公司透過其建築物進行估值：9C_554/2024。2025 年 5 月 14 日，日內瓦。為編製遺產清冊，某房地產公司透過其建築物的市價進行估值——約 7,180,000 法郎，其中重置成本為約 2,924,700 法郎，加上土地價值約 4,256,665 法郎——減去約 3,094,000 法郎的抵押貸款，

約 4,086,000 法郎，相較於保留的 4,260,000 法郎；此計算並非任意。5A_ 523/2024（2025 年 9 月 17 日）重申，在財產分割中，若無協議，分配價值將由官方專家確定，其方法依據聯邦法律，而數額屬既定事實——且針對農業法所規定之雙倍收入價值之主張，必須及時提出。

Source — 9C_554/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html ; 5A_523/2024 : https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html。

烏克蘭——依據法醫鑑價進行的財產分割。 2026 年 1 月 22 日：一處財產依據法醫鑑價進行分割——一棟房屋估值為 1,032,645 烏克蘭格里夫納，另一棟為 998,809，土地估值為 50,540 — 駁回重做鑑定之裁決獲得維持。

Source — KCS VS 351/1781/20 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>。

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

BayObLG 101 W 116/24 — 強制收購案中的辦公大樓。 在強制收購後的評估程序中，巴伐利亞最高州法院（Bayerisches Oberstes Landesgericht）批准了對一處位於慕尼黑的辦公及商業大樓中共有人份的處理方式，該份額作為非營運性不動產，其獨立估值為 €24.767 百萬。該份額先前已由當事人委任的經公開認證專家依據 2010 年《不動產估值條例》（ImmoWertV）的收入法進行估值：參考日當日的土地價值、合約租金以 2021 年第一季市場行情為基準進行驗證、空置率採用區間上限，且未因疫情不確定性而扣減，理由是該不確定性發生於估值日期之後。法院未委任專屬專家，亦未就該零股部分准予少數股東折價。

對估價師的啟示。其中兩項發現與常見做法背道而馳。一份由當事人委託的報告，在未經法院指派的情況下仍獲採納，其依據在於專家的公開認證以及方法的透明度——這正是關於報告可信度關鍵所在的論述。此外，拒絕給予「部分權益折價」——此舉明確有利於少數股東——這與美國在遺產及合夥事務中的慣常做法背道而馳；在該領域中，通常理所當然地假定不可分割的份額會因缺乏控制權及缺乏市場流通性而適用折價。這兩種立場均無明顯優劣之分；值得參考的是，法院已裁定該折價並非自動適用。

義大利——持續經營，抑或清算。 若合夥人依據第 2289 條所享有的清算權益在合夥關係本身解散前尚未結清，則該權益將併入公司的清算程序之中——隨著程序的變更，其評估前提亦隨之改變，由持續經營估值轉為適用於清算狀態的保守估算。關於有限責任公司（S.r.l.）——此屬公司，而非合夥企業——的成員退出，據報導，米蘭地方法院（Tribunale di Milano，2025 年 10 月 30 日）在編輯案頭註中裁定：若清算價值存在爭議，法院將委任專家，其裁定僅能在顯然不公或有誤的情況下方能被挑戰；該判決書本身並未被宣讀。

對估價師的啟示。價值的前提並非委任指示中的細節；它是由法律立場所決定的，而該立場在案件審理期間可能會發生變化。作為營運資產持有的不動產，對持續經營的企業而言與對清算人而言，其價值截然不同，而這項差異並非估價師可酌情套用的折價。

《商事法》，2025 年 5 月 7 日——專家可提供多於一個答案。 關於股東除名一事，商事庭裁定：根據《民法典》第 1843-4 條指派的專家，其釐定的價值「à l'exclusion du juge」，必須適用法定或合約中的估值規則，且——此為關鍵之處——可提出多份估值報告，每份均對應當事人對該

等規則所作之不同詮釋。隨後由法官釐清當事人之實際意圖，並採用相應數值。下級法院因暫停專家職務並預先確定會計期間，已逾越其職權範圍。

對估價師的啟示。受託在存在爭議的假設下進行估值的專家，通常會陷入兩難境地：要麼試圖揣測哪一項假設應予採納，要麼拒絕該委託。法國則提供了第三種方案：分別根據每種假設進行估值，並由法院決定。這比「二選一」的困境更為理想，且只要爭議點在於前提而非市場本身，此方案便適用。

核實備註。未發現任何 2025 至 2026 年間德國關於以不動產作為營運資產之公司收購估值的裁決，亦未發現任何葡萄牙關於公司股份或公司不動產價值的裁決。

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (官方 PDF, 德文版) : <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False>; Com., 2025 年 5 月 7 日, 編號° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (官方, 法文) : <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119>; 最高法院 (Cass.) 第一庭 (Sez. I), 命令 編號 20552/2026, 評註 (義大利文) : <https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/>; 米蘭地方法院 (Tribunale di Milano), 2025 年 10 月 30 日, RVG 7033/2025, 編輯要點 (義大利文) : <https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>。

瑞士——除非納稅人能證明另有其數，否則通告所載之價值即為有效。日內瓦行政法庭 (ATA/233/2026, 2026 年 3 月 3 日) 駁回一名股東的上訴，該股東曾以面值 50,000 瑞士法郎的價格，購得某建築公司剩餘的一半股權——即該公司 100 股中的 50 股。稅務機關將此項交易視為混合贈與，並最初將贈與價值評估為 552,630 法郎；納稅人則主張公司在扣除百分之三十少數股東扣除額前的價值為 397,410 法郎，因此贈與金額應為 78,594 法郎。下級法院將贈與額定為 Fr. 349,315：僅以該公司的實質價值計算，每股淨值為 Fr. 7,986.30，此乃依據聯邦通告允許對持股比例百分之五十或以下之持股適用百分之三十的固定扣除額後，再乘以 50 股，再減去實際支付價格。合議庭維持了該數額。該公司從出售一棟大樓的子公司所獲得的股利，不得因屬非經常性收入而予以剔除，因為出售大樓正是該子公司的主營業務；且依據通告（第 28 號通告）所進行的估值，推定為市場價值，因此若納稅人對此有異議，必須提出自己的證據。

Source — ATA/233/2026 (法文) : https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf。

烏克蘭——通知發布前一日：KGS VS 915/373/20。2026 年 6 月 25 日。退社成員的股份價值為所有股份——淨資產——於退社通知發布前一日的市價，此處 2018 年 11 月 18 日。一審法院曾認定一份日期為 2020 年 3 月的公司建築物估值報告，並非證明該價值的適當證據；上訴法院裁定賠償 2,039,875 烏克蘭格里夫納；最高法院撤銷了該裁決並將案件發回上訴法院重審，因該法院未審查該日期的報告能否證明較早日期的淨資產價值。日期規則明確無誤，而證據問題亦由此衍生：必須證明在其他日期進行的估值能反映法定日期時的價值。

Source — KGS VS 915/373/20 : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>。

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

葡萄牙——一項從未被闡明的實際價值。 *Subseguro* ——保險金額不足——發生於申報金額低於實際價值之情況，此時將依據比例原則按該比例相應減少賠償金額。波爾圖上訴法院（Relação do Porto）（2025 年 3 月 6 日）拒絕將保險公司提出的€436,422.80 金額納入事實認定，因為其背後所依據的標準與計算方法從未得到說明；該判決並未提及舉證責任，但保險公司主張保險額不足，卻是未能證明實際價值的一方。相較於 €199,316.91 的保險額及€195,986.35 的課稅價值，€59,458.20 的火災損失賠償已全數支付。

葡萄牙——當保險公司提供的數據已過時，會發生什麼事？ 保險金額為 €245,974，而重建價值則為 €355,289.88，此差額源於銀行職員採用了過時的 €每平方公尺 800 標準，而非現行公布的建築指數。儘管「比例原則」具有法定效力，但因違反告知義務而被排除適用，並全數支付了 €18,970.60 的損害賠償金。

對估價師的啟示。這兩項是歐洲相關資料中最具直接實用價值的保險決策，且兩者指向相同的結論。比例原則的效力僅取決於保險人所能證明之實際價值；若保險金額是由某人採用過時的單一費率設定，則該原則將完全失效。「重建成本」的數值並非投保手續中的形式要件——它是決定理賠金額多少的關鍵因素，而因計算錯誤所產生的法律責任，如今已兩度歸咎於提出該數值的當事方。

葡萄牙——修復成本，而非實際成交價。 以較低價格出售受損不動產，*dano emergente* 反映的是價值減損，而非利潤損失；但若可進行實物修復，則賠償金額應為修復費用，而若判令支付未受損市場價值與實際售價之間的差額，將違反《民法典》第 566 條。⁹，n.⁹ 《民法典》第 1 條。關於一棟以 €240,000 售出的房屋所存在的隱藏瑕疵——該房產最初要價為 €300,000，其後降至 €270,000，價格下調僅歸因於可見瑕疵——科英布拉地區法院（Relação）裁定賠償維修費用 €24,350 外加稅金，其工程估算範圍介於 €32,700 至 €43,600 之間。

德國——八年無瑕疵，且對價格毫無疑慮。 兩項針對 €的索賠，各為 39,048.03 歐元，涉及 *merkantiler Minderwert* ——修繕後建築物所殘留的市場疑慮——均遭駁回。一棟因水患受損的木結構度假屋經完全拆除並重建後，自 2017 年起已連續八年無瑕疵且持續出租，法院認定並無任何事實情事，可作為買方不信任的依據——此判斷係依據《德國民事訴訟法典》（§）第 287 條之規定——並完全拒絕下令製作估價報告。

對估價師的啟示。瑕疵並非修繕後必然產生的固定扣減項目；它是一項須經證實的事實，且會隨時間消退。若估價師在合規修繕完成數年後仍主張殘餘貶值，即等同於主張某項內容——而德國法院現已裁定，此類主張需提供超出歷史紀錄本身的證據；且連委託報告的請求皆遭拒絕，這正是該判決中更為嚴厲的一面。

德國，簡述。 兩則皆引自評論，因尚未閱讀判決書正文。勃蘭登堡高等地區法院 11 U 46/25：保險公司若在估值試算表中出現自身計算，則不得以保險額不足為由抗辯，並須支付全額重置價值，包括因其自身拒絕理賠所導致的價格上漲部分——€23,421.44 需立即支付，以及 €155,375.57 加上 €7,795（若於十八個月內重建）。薩爾布呂肯高等法院 ücken 5 U 57/24：實際價值應立即支付，而「以新換舊」的差額僅在證明重建後方可支付；因重大過失，賠償金額減半；法院重新開啟了重建期限，此前因保險公司完全拒絕理賠而導致該期限無法達成。

Source — TRP，案號 743/22.3T8AVR.P1，DGSi（官方文件，以葡萄牙語閱讀）：<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360>；TRP，案號 799/24.9T8VCD.P1（葡萄牙語）：<https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=>；TRL，案號 6949/22.2T8SNT.L1，法院自行編號 2025 *sumários*（葡萄牙語）：<https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf>；TRC，案號 235/22.5T8TND.C1（葡萄牙語）：<https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=>；勃蘭登堡高等區域法院 10 U 86/24 案，官方文本（德

文) : <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435> ; 勃蘭登堡高等法院 11 U 46/25, 僅附評論 (德文) : <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; 薩爾布呂肯高等法院 5 U 57/24, 僅附評論 (德文) : <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/> .

荷蘭——格羅寧根，以及因地震造成的財產價值損失。根據針對格羅寧根周邊地區因天然氣開採所引發地震造成的財產價值損失之補償方案（其固定基準日為 2019 年 1 月 1 日），國家行政法院就一項關鍵問題作出裁決：誰有權提出索賠。一項金額為 €7,199.25（相當於價值減損的一半）的賠償裁決，針對一名共同所有人獲得維持；該名共同所有人根據離婚協議，獲分配位於 € 的房屋，價值 210,000，但該協議並未有效轉讓前伴侶所持的一半權益——該條款不夠明確。該判決並未提及該方案的計算方法或受影響區域的邊界；該方案是透過統計模型針對整個區域計算損失——即大規模估價法——而本判決並未對此進行審查。

對估價師的啟示。由共同所有權人提出的減損索賠以份額形式持有，且在日後進行財產分割時，除非以足夠明確的條款進行讓與，否則某位所有權人的份額不會隨該財產轉移給另一位所有權人。在補償區域內負責物業分割評估的估價師，應詢問該索償是否已獲處理。

義大利——€951,252，涉及高速公路噪音。當高速公路噪音超過《民法典》第 844 條所規定的容許限度時，由此導致的 *deprezzamento*（財產價值減損）無需進行徵收即可獲得補償，且裁定 €951,252.03 的賠償金額獲得維持。在另一項相關裁決中，法院要求法官核實補救工程是否已實際消除該滋擾，並據此評估剩餘的「可能產生的房產貶值 ... 以及商業吸引力降低 à」。

義大利——保險理賠金屬於價值債務，而合約評估並非仲裁。保險理賠金的支付屬於 *debito di valore*，其價值會從損失發生日重新計算至支付日，並附帶補償性利息——因此保險公司的延遲支付並不會侵蝕該筆款項的實際價值。此外，聯合分庭於 2026 年 4 月裁定，*perizia contrattuale* 屬於非典型契約機制，而非非正式仲裁：當契約遭違反時，當事人仍可向法院尋求救濟，且啟動及進行該程序將持續中斷訴訟時效。

對估價師的啟示。「聯合條款」判決是下文所述西班牙針對《民法典》第 38 條所作裁決的義大利對應案例，兩者共同勾勒出歐洲兩大大陸法系保險市場中關於估價條款的適用範疇。西班牙將其限於賠償金額；義大利則否認其具有仲裁的終局性。在兩國中，該條款皆非如保單條款所暗示的那種「封閉式程序」。

義大利——購屋價格的百分之三十五。關於導致「適居證明」遭撤銷的瑕疵及未完成基礎設施工程，依據第 1494 條所裁定的損害賠償，被認定應包含該不動產的折舊及其使用權的喪失：法院鑑定人將折舊額定為 €184,250 購屋價的百分之三十五——約 €64,500——此金額包含於一審判決並獲維持的總賠償金 €86,000 之中。將折舊以價格百分比形式表達，而非以兩個數值之間的差額計算，此種做法雖不常見，但作為義大利法院所採納的一種形式，仍值得留意。

波蘭——機場噪音區與價值減損計算公式。當前歐洲最豐富的價值減損權威資料來源來自波蘭，其依據源自機場周邊的限制使用區 (*obszar ograniczonego użytkowania*)。最高法院將該計算方式表述為一個方程式：損失「jest równa różnicy między hipotetyczną wartością ... w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie」——即假設該土地未被納入限制使用區時的假設價值，與其實際位於該區內的價值之間的差額。該期間的賠償金額約介於 74,000 至 156,000 zł 之間¹。有兩項細微之處值得注意。即使該區域未施加任何具體限制，仍應支付補償，因為該指定本身已向買方傳達未來可能有更多航班合法飛越的訊號；此外，若同時裁定需支付隔音工程費用，則價值減損必須以已完成隔音工程的建築物為基準進行衡量，以避免針對同一損害支付雙重賠償。

對估價師的啟示。這是一項「前後」比較分析，其中「前」的狀況完全是假設性的——這與各地關於污染及污名化問題的研究面臨的困難相同——而法院不僅闡明了計算公式，更指出了「前後」比較所導致的重複計算問題。關鍵在於「隔離」這一點：「糾正」與「糾正後的殘餘貶值」是兩個不同的數值，而將未經糾正的貶值加計至糾正成本之中，正是該領域中最常見的錯誤。

民事案件 2^e，2025 年 3 月 20 日 — 使用價值，且不進行重建。針對兩棟建築物的建築物保險理賠案件——€359,306.65 以及 €202,231.50——下級法院依職權且未經辯論，適用了保單條款中「lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis en état, l'indemnité correspond à sa valeur d'usage」：重置成本減去折舊，並以經濟價值為上限。撤銷原判之理由在於缺乏辯論，而非該條款本身。該條款的作用在於解決每項全損估值所引發的爭議——即賠償標準應為重置成本，抑或所有者實際損失——並將其取決於所有者事後的實際處置方式。

Civ. 3^e，2025 年 3 月 27 日及 2026 年 1 月 8 日 — 可就哪些減損獲得賠償。視野與採光損失 — 一座山牆將間距從 7.58 縮減至 4 公尺——導致折舊賠償金額分別為€16,100、€17,270、€19,480 及 €17,710，惟須由法院審查密集的都市環境是否使此類干擾屬常態。但在 2026 年 1 月，一項針對「轉售時未能獲得增值的機會損失 à」而裁定的 €100,000 賠償金被撤銷：「唯有當某項 é 可能性 é 已確實且確定地消失時，才構成與 é 相似的機會損失。」

對估價師的啟示。這對法官劃定了估價師在被要求量化鄰近地區損害時最需要的界線。當前的價值減損是可獲賠償且可量化的；而日後錯失在更佳市場出售的機會，則既不可獲賠償亦無法量化——除非該機會本身真實存在且確實已不復存在。第二點在於，價值減損索賠通常被誇大，而法國法院現已就此作出裁決，並附上具體數額。

《民法》3^e，2025 年 6 月 26 日 — 兩份報告，且無從屬關係。當保險公司主導的對立鑑定與法院命令的專家鑑定發生衝突時，事實審法官將依據佐證其中一方的事實，以「主權性」方式在兩者之間作出選擇。並不存在優先順序的規則。法院指派的專家並非僅因指派身分而勝出，而保險公司的評估報告亦非僅因出處而落敗——這一點值得與上文「責任」部分所述的葡萄牙及法國判決相比較，在那些判決中，當事方的報告無法單憑其內容即構成認定依據。

STS 161/2025 —— 估價條款僅涉及賠償金額。《保險契約法》(Ley de Contrato de Seguro) 第 38 條規定了西班牙與美國保險單中常見的估價條款相當的條款：雙方各自指定一名評估人 (*perito*)，若發生爭議則引入第三方進行裁決。2025 年 1 月 30 日 (第一庭^a，案號 646/2020)，最高法院裁定，該程序僅在保險人已接受理賠申請，且唯一爭議點為承保損失金額時，方具強制性及約束力。該程序不涉及損失是否存在、承保範圍或因果關係之認定。因此，某保險公司因倉庫屋頂遭受風暴損害而拒絕承保，故其未指派估價師之行為不構成約束——且索賠人專家所估之 €14,000 賠償金額，最終被裁定為 €2,800。

對估價員的啟示。這是歐洲保險資料中最具直接參考價值的觀點，因為在每一項估價條款下都會出現同樣的問題：當保險人聲稱損失不在承保範圍內，而非僅僅是損失價值較低時，該如何處理。西班牙的解答是：該條款僅為一項賠償金額計算機制，別無其他；而根據該條款委任的估價師若就因果關係進行推論，即已超出其委任範圍。

簡述西班牙案例。STS 493/2025 裁定，當保單持有人與可保利益不同時，《海事法》(LCS) 第 32 條所規定的比例分擔原則不適用於保險人之間。針對一宗造成 €804,331.73 損害的倉庫火災，業主的保險人須承擔其保額範圍內的全額損失——另加 €315,359.62 及法定利息——縱使承租人另有獨立保單亦然。

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (官方文本，西班牙語版本)：<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213>；以及資料庫條

目：<https://vlex.es/vid/1070024103>；STS 493/2025，ECLI:ES:TS:2025:1227，資料庫條目（西班牙文）：<https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828>；最高法院 第 2 卷^o 民事，2025 年 3 月 20 日，^o 21-23.812，ECLI:FR:CCASS:2025:C200415，Légifrance（官方，法語）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775>；最高法院 3^e civ.，2025 年 3 月 27 日，n^o 23-21.076（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642>；最高法院 3^e 民事，2026 年 1 月 8 日，n^o 23-21.076（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200>；最高法院 3^e 民事，2025 年 6 月 26 日，n^o 23-20.274（法文）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941>；波蘭最高法院（OOU）系列 — SN II CSKP 373/23、268/23、1055/24、2410/22、767/24、120/24 及 194/25 — Sąd Najwyż 資料庫（官方，波蘭語）：<https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>；ABRvS，ECLI:NL:RVS:2025:516，官方文本（荷蘭語版）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516>；最高法院 第三庭，裁定 案號 631/2025，全文轉載（義大利語）：<https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/>；最高法院 合議庭，判決 第 11959/2026 號，官方版本（義大利文）：https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152；最高法院 第二庭，命令 第 12966/2026 號，評註（義大利文）：<https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/>。

瑞士 — *moins-value mercantile*，經修訂。 瓦萊州 C1 24 21（2025 年 11 月 18 日）：教堂縱火案；修復費用可獲賠償至損失前價值為限，重申「商業折舊原則」，判給 139,140 瑞士法郎。C1 15 61（2026 年 3 月 9 日）重申了「實際價值」與「新價值」之區別，並闡明當修復費用加上殘餘污名化損失超過實際價值時，即構成經濟上的全損。關於本期間內唯一一項實際對不動產進行污名化損失 評估的裁決，請參閱上文「徵收」部分中的 Swissgrid 案例。

Source — C1 24 21：https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf；C1 15 61：https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf。

涵蓋範圍與完成狀況

- 分組。本期將本刊調查的歐洲聯盟成員國彙整於此，這些國家先前曾分列於兩期以地理區域劃分的專題中。各國的涵蓋範圍維持不變；僅分組方式有所調整。
- 愛爾蘭與摩爾多瓦。愛爾蘭（成員國）於本篇中獨立處理，未與英國併列；摩爾多瓦（非成員國）則與羅馬尼亞一併論述。挪威（歐洲經濟區成員，非歐盟成員國）則於本篇的北歐比較中進行探討。瑞士與烏克蘭（均非成員國）亦於本篇中探討。
- 歐盟層面。歐盟成員國身分對徵收與估價的影響——及其與《歐洲人權公約》的關聯——將於開篇綜述中闡述。