

近期中東 & 北非法院案例：阿爾及利亞、埃及、伊拉克、以色列、約旦、科威特、摩洛哥、阿曼、卡達、沙烏地阿拉伯、突尼西亞、Tü 土耳其、阿拉伯聯合大公國

由人工智慧將阿拉伯文、土耳其文、法文及希伯來文翻譯成英文

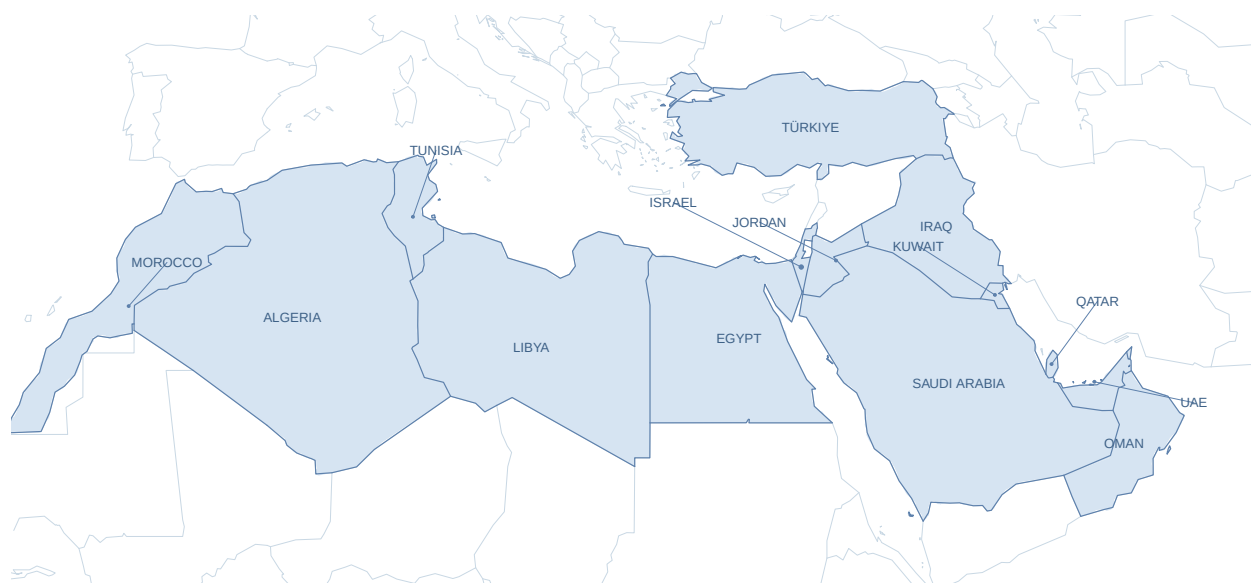
每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源。

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/jphmet43

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。



本次調查所涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇探討中東及北非地區不動產權益的估價問題：該地區對估價實務的規範、估價師報告在法院的法律效力、持有土地所須繳納的費用，以及——佔據以下大部分篇幅的內容——強制徵收、徵用、即國家對私有財產的徵用，在美國稱為「徵用權」（*eminent domain*，或稱「沒收」），以及相關補償的釐定方式。此權重分配反映該地區已出版的內容，而非對該地區重要議題的觀點。

這是關於中東與北非的基礎篇，涵蓋西亞及北非的阿拉伯國家，以及土耳其（*ürkiye*）和以色列。

以色列並非阿拉伯國家，也不屬於前一句所描述的那類群體。在此探討該國的原因在於，若採取另一種做法——即完全不將其歸入任何一類，或基於其法律淵源分類中——將其完全排除在外，

或基於其法律淵源而歸入歐洲類別——將是更糟的選擇，且由於其 2025–26 年關於應評估哪項產業的決策，直接涉及主導該地區相關章節的徵收問題。伊拉克作為一個阿拉伯國家，亦被納入探討範圍，無需另作說明。

關於該地區的邊界，本部門寧可明確說明其選擇，也不願讓讀者自行推斷。埃及橫跨兩大洲，而摩洛哥則全境位於非洲；若嚴格從地理角度解讀，兩者均不屬於「中東」範圍，且無論從何種角度解讀，摩洛哥極少被歸入該區域。之所以納入摩洛哥，是因為本篇的編排原則並非基於大陸邊界，而是法律與語言的界線：其法律以阿拉伯語闡述，而其徵收補償問題——本篇的主要探討議題——顯然正是該地區所面臨的典型問題。關於埃及的資料，是在為其他司法管轄區進行阿拉伯語檢索的過程中被發現的，並經刻意保留；埃及章節中的註釋已闡明此立場。將這些司法管轄區與海灣地區及黎凡特地區歸為一類，可得出若按大陸劃分則會被割裂的比較結果。在本次調查的阿拉伯國家中，各國民法典具有共同的淵源；土耳其（*ürkiye*）的民法典雖源自瑞士，卻顯得與眾不同。本期將於另一篇專文中探討撒哈拉以南非洲地區。本篇專文探討截至 2026 年第三季為止持續具有實務意義的發展；後續專文將以季度更新形式發布。

以色列。下文將針對以色列的徵用及課稅情況進行探討。編輯另提供兩項以色列裁決——一項依據 TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, 國家綱要計畫 38) 作出的專案取消裁決，涉及《銷售法》法所涉擔保的項目撤銷案，以及赫茲利亞市 *çade* 命令——在本期內容範圍仍僅限於阿拉伯國家及 *ürkiye* 期間已被撤銷。該等決策尚未經核實，故僅予轉載，未作分析。

該地區存在其他調查所沒有的資料來源問題。若干相關司法管轄區並未系統性地公布判決，即使有公布，也往往是選擇性的、未經索引，或僅以阿拉伯文提供且無官方引文編號。因此，本期報告相較於其他期別，更著重於已公開的法規發展，以及歐洲人權法院的超國家判例——該判例對土耳其具有約束力（*ürkiye*），且其內容已完整刊載。

主要資料來源為歐洲人權法院的 HUDOC 資料庫 (hudoc.echr.coe.int) 以及歐洲理事會判決執行部針對 Türkiye；沙烏地阿拉伯認可估價師管理局 (*Taqeem*, taqeem.gov.sa)；迪拜土地局及阿拉伯聯合酋長國房地產監管局 (RERA)；以及相關國家的官方公報——其中公報係頒布法規與法令之官方期刊，因此引用該公報即視為引用權威文本。若某事項僅依據次級資料來源描述，則會特別註明。

來源與機器翻譯。若本調查中的某項判決或法律文件是以英語以外的語言撰寫，則該文件係透過機器翻譯進行閱讀，且此情況會於使用處透過「來源註記」予以揭露，該註記會列出原文出版物及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在評估是否應依賴某項主張時，應當了解該主張是如何出現在本頁面的。其次是運作層面的考量。本期刊出版翻譯版本，包括阿拉伯文版、日文版、韓文版及中文版。若將我們的英文譯本再轉譯回原文所用的語言，將導致兩次翻譯疊加，而非僅將其中一次翻譯還原。保留連結可讓各版本皆以原文為依據，而原文才是唯一具有權威性的版本。

原文中沒有相互矛盾的文本。上述做法的一項後果必須明確說明，因為它決定了此議題的譯本應如何編纂。

本部門針對以其他語言撰寫之判決所作的一切說明，均為其自行以英文撰寫之摘要。此非對法院原文之翻譯，且絕不可作為翻譯呈現。當專業術語以引號標示時——例如「顯著偏高」、「專家中的專家」——應在其旁附上原始術語，以原文字體或音譯形式呈現，且以原始術語為準；英文僅為註解，並非對判決要旨的轉譯。

之所以堅持如此，是因為存在一項特定風險。本期刊的兩個版本是以本文所調查之司法管轄區所採用之判決語言出版的：阿拉伯語與土耳其語。倘若將本英文文本反向翻譯成其中一種語言以製

作該語言版本，結果將會產生第二份文本——以原判決書的語言撰寫，卻用非法院原話來描述該判決。讀者將無法分辨哪一文本具有法律效力，而本期刊便會因此造成混淆。

因此，本報告所調查之語言的譯本必須將這些段落視為編輯性說明，並以該形式呈現；若需參閱法院本身的措辭，則必須點擊「來源」連結以查閱原文。絕不可出現這種情況：在未經說明的情況下進行來回轉譯，從而產生與原判決所用語言版本相衝突的判決要旨版本。

切勿僅憑本調查報告中的英文說明即作為依據。在將案例引用或法規參照用於實務或進一步出版之前，應參照原始語言的官方報告或公報進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

中東與北非地區在資料彙整方面存在特殊問題：在這些國家中的若干國家，判決書根本不會公開，因此能夠核實的僅有法規；若法院的推理是透過二手資料記載的，則可核實的是推理本身，而非具體數字。本章節下的各國研究報告均完整保留，若某國缺乏判例，則會明確標註此缺失，而非一筆帶過。

Türkiye — 徵收與公約

de facto 徵收的結構性問題。歐洲人權法院曾裁定，土耳其的慣例 Türkiye 未經正式徵收程序即徵用土地的做法——即 *de facto* 徵收，美國實務所稱的「逆向徵用」（一種監管性或推定徵用）——構成了一項結構性問題，與《歐洲人權公約》第 1 號議定書第 1 條（該公約中保護財產權的條款）不相容。在 *Sarıca and Dilaver v Turkey* 案（案號 11765/05，2010 年 5 月 27 日），法院援引《公約》第 46 條指出，土耳其 Türkiye 應採取一般性措施，使徵收行為較不具不可預見性與任意性，並確保補償。判決執行部門負責監督該項義務的履行；根據部長委員會的紀錄 (HUDOC-EXEC)，截至 2026 年 9 月 1 日，該判決仍在標準監督下待執行。

對估價師的啟示。Türkiye 徵收案件的兩項特徵，對估價實務具有普遍意義。首先，當徵收屬非正式性質，且徵收日期存在爭議時，估價日期（即估價報告所指的日期）將依循對該日期的裁定結果而定。其次，法院的賠償裁決將貨幣貶值以及徵收與支付之間的延遲視為獨立項目予以處理，這提醒我們，在高通膨環境下，以歷史日期為基準的名義市場價值並不能衡量實際遭受的損失。

不構成徵收的重新劃分。在 *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (裁決)，案號 13768/18 一案中，第二分庭委員會（歐洲人權法院由三名法官組成的合議庭，其地位低於分庭及大法庭）裁定該申請不予受理；該裁決於 2025 年 12 月 16 日通過，並於 2026 年 1 月 22 日送達。該申請涉及將該基金會的土地重新劃分為綠地一事。關於當局有權在支付補償的前提下於最長五年內徵收土地的論點，在該裁決中作為土耳其憲法法院推理中的「陳述理由」 (§14)，並非斯特拉斯堡法院自身的「判決理由」——即判決中具有裁決效力且具約束力的部分，有別於 *obiter* 中隨筆提及的備註。國內法律依據為《第 2942 號徵收法》的「附加條文第 1 條」(Ek Madde 1)，該條文由 2016 年《第 6745 號法律》增訂（未經 mevzuat.gov.tr 網站核實）。

對估價師的啟示。規劃重新分類若在未轉移產權的情況下壓低資產價值，這正是區分應予補償的徵收與無需補償的管制所面臨的經典難題。估價師的貢獻在於將重新分類對價值的影響，與預期徵收對價值的影響分別量化——這兩者是發生時間不同的不同數值，若將其混為一談，將導致索賠金額被高估。

來源 — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, 第 11765/05 號, 2010 年 5 月 27 日, HUDOC (官方文件, 請以英文閱讀): <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943>.

Türkiye — 國內法院

上述兩項斯特拉斯堡案件從外部角度闡述了土耳其最高法院 (Türkiye)。最高上訴法院 (*Yargıtay*) — 在採用法國模式的大陸法系中, 該法院僅審查法律錯誤, 不審查事實; 在阿拉伯聯合酋長國酋長國、埃及及科威特等下文所述地區中, 該稱謂亦具有相同涵義) — 提供了國內層面的解答, 且就其中兩項問題而言, 其判例對估價師的實務參考價值遠高於《公約》判例法中的任何內容。

未經徵收之佔用: 估值日期與比較法。 *Kamulaştırmasız el atma* — 公共機關在未經徵收程序的情況下佔用私人土地 — 此為 *Sarıca and Dilaver* 一案中所指出的結構性問題在國內法中的對應情形。第五民事庭裁定, 在此類訴訟中, 財產應以提起訴訟之日為基準進行估價, 而非當局實際佔有之日。在 2021 年 2 月 3 日之判決 (*Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.*; 依土耳其引用格式, HD 指 *Hukuk Dairesi*, 即民事庭, E. 指 *esas* (案號), 而 K. 指 *karar* (判決號)), 該庭裁定土地應依據《第 2942 號徵收法》第 11 條第 1 項第 (g) 款之規定, 以提起訴訟之日為準, 且所確定之金額應自提起訴訟之日起計付法定利息 (*faiz*)。至於適用於公共應收款項之最高利率——該利率源自土耳其, 該利率適用於經最終判決仍未支付之徵收補償金——是否延伸適用於此類裁決, 目前尚無定論。此外, 評論指出, 憲法法院針對個別申請案所作之裁決中, 將對客觀價值增長率 (*objektif değer artış oranı*) — 該比率用以將於較早估值日所確定的補償金額, 根據該期間內不動產的整體價值增長幅度進行調整 — 視為對財產權的侵害, 並構成撤銷裁決的理由; 該等裁決在本審查週期中未經核實。

對估價師的啟示。「估值日規則」正是針對斯特拉斯堡法院僅能指明卻未能解決之問題所提出的實質性補救措施。當某主管機關佔用土地多年卻未進行徵收時, 若以佔用當日為基準進行估值, 將使該主管機關從其間的通貨膨脹中獲益——在當前貨幣體系下, 這是一項嚴重的問題。以提出申請之日為基準進行估價, 並自該日起計息, 則可消除此項利益。客觀價值增長率必須經由論證而非單方面主張; 根據前述評論, 未經解釋或不當的增長率本身即構成申訴理由。

租金釐定 (*kira tespiti*): 已查明, 但尚未確認。在 *kira tespiti* 訴訟中, 法院會參照可比租金 (*emsal kira*) 來釐定續租合約的租金。根據執業律師的報告, 已查明兩項歸因於第三民事於 2026 年作出的兩項判決, 雖已從實務界報導中查得, 但尚未經官方報告確認, 故在此明確標註為未經核實: 其一, 物業出售時, 預付的租金將轉歸新業主所有; 其二, 續租合約的租金可參照市場租金進行審查。至於慣例上給予長期租戶的租金減免——即「*eski kiracı indirimi*」——並無固定上限; 根據相關評論 (未經確認), 該減免幅度通常約為百分之十至百分之二十, 具體數額由法院酌情決定。

核實說明。上述關於「*el atma*」的裁決係引自土耳其實務評論中轉述的分庭理由; 但在據此作為依據之前, 仍應對照官方報告核實該引用內容。關於「*kira tespiti*」的相關事項僅依據實務評論的報導而標示, 目前尚未獲得確認。

來源 — Turkish, 以機器翻譯閱讀; 為翻譯版保留原文: 關於「*kira tespiti*」及「*kamula*」的土耳其實務評論 *ştırmassız el atma* 判例法, <https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>

憲法法院關於實際價值保障的裁決。憲法法院 (*Anayasa Mahkemesi*) 於 2025 至 2026 年間作出的四項裁決, 直接涉及徵收價格, 這些裁決共同構成了本篇中最為重要的憲法估價法規範體系。

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. 在 *Hürmet Alpay and others* 案（申請案號 2020/27651，全體法官審理，2025 年 9 月 18 日，2026 年 4 月 16 日宣判）中，法院認定違反了第 13 條、第 35 條及第 46 條之規定，因該案中作為文化財產持有之地塊遭徵收，且第 2863 號法第 15 條第 1 項第 (d) 款禁止估價師將該財產之年代、稀有性及藝術價值（*eskilik, enderlik ve sanat değeri*）納入考量。該等專家曾針對商業用途及藝術價值，提出 150 百分比的客觀價值增幅，但法院未予採納。法院裁定，該項禁止規定剝奪了《憲法》第 46 條所保障的「gerçek karşılık」權利。一項將價值要素排除於評估之外的法律，並非僅僅是對其進行規範，而是違背了實質價值保障。

Registration before final payment. 根據 E.2025/190、K.2026/38 號決定（《官方公報》，2026 年 5 月 21 日，第 33260 期），法院撤銷了第 10 條 § 第 8 款中「登記裁決為最終裁決」之字句；在實質價值尚未經最終確定且上訴款項尚未繳納之前，即以行政機關名義登記該不動產，違反第 13 條、第 35 條及第 46 條之規定。此項撤銷將於九個月後生效。在另一宗個別申請案中，*Muammer Bulut*（2020/9066，全體會議，2024 年 11 月 21 日，2025 年 8 月 4 日公布），該案中，在最高上訴法院要求將位於未徵收餘地上的建築物納入計算範圍後，賠償金額其後調升至 526,358.40 TL。

Sitting on land without expropriating it. 根據 2025 年 1 月 16 日作出的第 E.2024/135 號裁決，法院撤銷了附加於第 2942 號法律第 1 條附加條款 §1，該條款原允許行政機關在土地所有權人承受限制的同時，將劃定為公共服務用途之土地不予徵收——此即 *Sarıca and Dilaver* 一案中所指出的事實上的徵收問題之立法形式。2025 年 10 月 8 日，法院亦宣告《民事訴訟法》第 362 條 § 第 1 款 (a) 項無效，因其禁止在徵收補償案件中就法律問題提出上訴。

對估價師的啟示。 *Hürmet Alpay* 一案的判決要旨應延續至 *Türkiye* 一案。當法規指示應忽略不動產的某項特徵——其年代、其稀有性、其藝術價值——所得出的數值並非合法的實際價值評估，而是不完整的評估；而在此指示下執業的估價師應明確說明已排除哪些項目，以及是基於誰的指示。此原則具有普適性：當補償法規排除市場所付價的屬性——如歷史遺產、稀有性、景觀——該排除即屬憲法層面的問題，而非單純的估值慣例。*Muammer Bulut* 並補充道：位於未被徵收土地上的建築物，被認定應納入補償範圍，這與 *Tudor Creek* 一案的論點相同，該案在撒哈拉以南非洲篇章中報導的一案，則從肯亞的另一角度得出相同結論。而地產登記相關案例則確立了程序順序——先確定價值並支付補償，再轉讓產權——這與被廢止條文所允許的順序恰恰相反。

核實說明。據悉，第 2942 號法律的臨時第 20 條——該法係於 2022 年法院宣告第 221 號法律無效後，於 2026 年頒布——將 1956 年 10 月 8 日之前所作之事實上的公共分配視同已於分配當日被徵收，且適用於懸而未決之案件；此乃一項頗具影響力的估值日期規則，本文僅據評論加以闡述。憲法法院的新聞稿是此類資料中可讀取的部分：編號的一審徵收檔案及最高上訴法院的全文存於 UYAP 系統背後，未能取得。

資料來源 — 憲法法院新聞稿（官方文件，提供英文及土耳其文版本）：*Hürmet Alpay*, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/>; *Muammer Bulut*, <https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/>; E.2024/135, <https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/>; 2025 年判例摘要, <https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/>; E.2025/190 評註（英文）：<https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law>; 第 20 條暫行條文評註：<https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law>。

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — 這兩種方法均已適用。第五庭於 2025–26 年的裁決顯示，法規所規定的估價方法劃分機制運作良好。針對農地（第 11(1)(f) 條），應採用收入法：在 E. 2025/1626 案中，三塊地塊的資本化率分別為 4 %、客觀價值增幅為 40%、零及 40 %；樹木按區農業局訂定的標準費率計算；建築物則按官方單價扣除折舊後計算。就建築用地（第 11 條第 1 款第 (g) 項）而言，應以比較法為準：在 E. 2025/17115 案中，審議會已將提出 12,550、11,710、11,700 及 10,000 土耳其里拉 (TL) 每平方米 —— 因該等評估報告未能令人信服，且不適宜作為判決依據，故被發回重審—— 同一評定小組於同一日期提出的四組數字，其數值範圍過大，正是導致裁決被推翻的原因。

而那筆吞噬了賠償金的費用：哈桑·杜爾穆 *ş*。2025 年 1 月 23 日。針對重新登記為國有林地的土地，補償金額定為 38,521.12 TL —— 即產權撤銷判決生效當日的價值，較最初專家估算的 120,976.52 TL 有所下調 —— 隨後地主被收取 11,383.43 TL 的律師費，相當於賠償金額的 29.55 %。憲法法院認定此舉構成違憲：佔賠償金近三分之一的費用，侵蝕了該不動產的實際價值。

Source — 哈桑·杜爾穆 (*Hasan Durmu*) *ş*，憲法法院新聞稿（土耳其語版本）：<https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-huk-medilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar>；Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 及 E. 2025/17115，全文刊載於商業鏡像網站（土耳其語）：<https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2> 及 <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437>。

阿拉伯聯合大公國——法院審查專家證據的義務

杜拜最高上訴法院，2026 年 5 月——酒店式公寓或住宅單位。一處位於杜拜蘭 (Dubailand) 的單位由一家杜拜開發商於 2013 年 10 月售出一處「杜拜蘭」物業，銷售條款中將其描述為酒店式公寓，售價約 313 萬阿聯酋迪拉姆 (AED)；連同服務費及維修費在內，買方共支付了約 469 萬阿聯酋迪拉姆。但在交屋時，該單位卻被歸類為住宅。買方提起訴訟，要求追回 155 萬阿聯酋迪拉姆——此數字為《海灣新聞》自行估算——但在上訴中敗訴。據報導，最高上訴法院推翻了該判決並將案件發回重審，裁定雖然法院有權依賴專家報告，但若對該報告的嚴重異議可能影響判決結果，則必須針對該異議進行審理；上訴法院未能就原始專家鑑定結果與補充報告之間的矛盾之處，審查買方的論點。開發商被命令支付訴訟費用，外加約 2,000 迪拉姆。該報告中並未公布案件編號。

對估價師的啟示。這是一項關於估價師自身報告地位的裁決。由此衍生出兩點。第一點是，專家報告並非具有自證效力：若法院在未針對經實證的質疑進行審酌的情況下便採納該報告，即構成錯誤，此錯誤將在上訴時予以糾正；因此，該報告必須能夠在表面上經得起質疑。第二點則涉及補充報告。當專家發布進一步報告時，任何與首份報告的差異都將成為訴訟中的爭點；而專家若在未說明修訂理由的情況下修改數值，便等於為對方提供了最有利的論據。協調兩份報告的差異是工作的一部分，而非事後才想到的補救措施。

這場根本性的爭議也提醒我們，一處物業的分類——無論是飯店、服務式公寓或住宅——首先是估值問題，其次才是法律問題；因為分類決定了允許的用途、營運結構及買家群體，進而影響其價值。

來源 — 《海灣新聞》，2026 年 5 月 25 日，“杜拜買家在 460 萬迪拉姆酒店式公寓糾紛案中獲准重新開庭審理” (Dh 代表迪拉姆，為該報對貨幣的標示方式)；英文版請見：<https://gulfnews.com>（文章網址於發稿時未記錄）。

阿曼——一項新的徵收法

第 71/2023 號皇家法令，《為公共利益而徵收財產法》。阿曼於 2023 年透過皇家法令取代了其原有的徵收框架。其基本原則為：除基於公共利益，並依照本法規定給予公平補償外，任何財產均不得被徵收，亦不得被暫時扣押；且當部長在緊急情況下下令進行暫時扣押時，該部必須就當事人被剝奪財產使用權的期間，向其支付補償。

對估價師的啟示。針對剝奪期間所設的獨立補償項目，即為「使用權」的補償。這需要計算特定期間內的使用價值——即租金或佔用價值——此價值有別於被剝奪使用權的資本價值，而這兩者屬於不同的評估指示，會產生不同的數值。受委託處理阿曼臨時扣押案件的估價師，應在開始評估前釐清委託方所要求的是哪一項。

編入此條目部分是為了糾正一項假設。該部門先前基於英文來源所形成的初步看法是，阿曼沒有值得調查的實質內容。上述法規是在一則阿拉伯語查詢中被發現的。問題出在搜尋上，而非該司法管轄區本身。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Qanoon.om，皇家法令 71/2023 (qanoon.om 聲明其並非官方來源，並建議讀者參閱《官方公報》)，
<https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

約旦——對評估結果提出異議，以及專家意見

業主的異議將連同專家意見一併提交法院。據 2026 年 8 月報導，針對某鉀肥公司及鐵路項目的徵收事宜，若土地所有權人對補償評估結果不滿，可向初審法院提出異議，該法院可指派不動產專家，對土地及其上的農作物、建築物及固定設施進行估價。同一份報告指出，補償金額應以土地的實際價值為準，而非行政定價；「法定四分之一」(*al-rub' al-qānūnī*) 不予扣除；且會提供以同地區可比農地進行置換作為替代方案。關於「法院指派的專家意見對法院不具約束力」的論點，以及「審判法官是『專家中的專家』」這一說法 (*qādī al-mawḍū' huwa khabīr al-khubarā'*)，雖常被視為該地區的慣例，但並未見於原文中，本文亦未引用其出處。

對估價師的啟示。針對異議而委任的專家應對四項資產——土地、農作物、建築物及固定設施——進行估價，且報告應將其分開列明，因為每項資產均可分別受到質疑。若評估報告僅列出數值，卻未闡明其推算依據，則法院將無從採納該報告。

核實說明。本條目僅基於一篇新聞報導。由於未查閱 2019 年第 13 號《不動產法》，因此未引用該法任何條文，亦未核實任何 2025 至 26 年間的約旦判決。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：約旦關於徵收土地補償的報導，
<https://nesan.net/?id=356650>

埃及——評估日期與延誤的代價

最高上訴法院：徵收賠償裁決的三項內容 以下報導的裁決顯示最高上訴法院依據三項獨立內容進行裁決，每項皆有其特定日期。賠償金額應等同於財產在被徵收當日的真實價值。使用權損失屬於一項獨立的賠償項目：在本案中，其計算期間自徵收日期（2009 年 5 月 29 日）起，至法院專家提交報告之日止。法定利息為百分之四，自最終判決日起算，直至全額支付為止。

2026 年 4 月 2 日轉交，2026 年 6 月裁決：該請求未經時效消滅。在 2026 年 4 月 2 日的庭審中，最高上訴法院將一宗關於「未經正當程序徵收財產之賠償請求」的定性問題，轉交其民事、商事及人身地位事務總會，就「未經正當程序徵收」之賠償請求權的性質認定，兩派判例之間存在衝突。其中一派主張該請求權已過時效——即依據民法時效規定而喪失請求權；此處的「prescribe」意指因時效屆滿而失效，而非指必須履行——依據《民法典》第 374 條，十五年後國家可透過時

效取得該財產（取得時效，即民法中與敵對占有相對應的概念）；另一種觀點則將其定性為源自所有權之「權利主張」（*da'wā istihqāq*，羅馬化：*da'wa istihqaq*），因此無論延誤多久，均不會因時效而消滅。檢方意見傾向於第二種觀點。根據 6 月 17 日 2026 年 6 月 17 日公布的裁決中，大會針對司法年度 95 號上訴案第 32277 號，裁定支持第二種見解：針對未經正當程序徵收而提出的賠償請求，屬於源於所有權的權利請求，不因時效而消滅。本案源於 2004 年第 2048 號法令及曼蘇拉—加馬薩公路工程；裁決金額為該物業賠償金 814,500 埃及鎊，以及自 2009 年 5 月 29 日 2009 年 5 月 29 日起至專家報告提交之日止的喪失使用權賠償，以及自最終判決起至付款日止按百分之四計算的法定利息。

對估價師的啟示。此項指示具有雙重性質。估價師被要求提供徵用當日的資本價值——此處指判決前十七年——並另行提供在法院所定期間內，業主被剝奪之使用價值。這兩者是截然不同的評估工作，分別是回溯性的資本價值評估，以及持續性的使用權或租金價值評估；若報告僅針對前者作出回應，則僅解答了問題的一半。判決後的延遲應以利息補償，而非透過重新評估來解決。

隨著該轉介案件已依檢方所請獲得解決，此舉對估值實務所產生的實際影響相當重大，因為一項永不消滅時效的索賠，即意味著即使涉及遙遠過去的徵用行為，仍可據此提出索賠。針對極長時期進行的追溯估值，儘管伴隨著證據方面的困難，已從例外情況轉變為常規做法。

註：埃及原本不在本期報導的範圍內。相關資料是在為其他司法管轄區進行阿拉伯語搜尋的過程中發現的，而本部門刻意將其保留下來，認為與其因範圍界定的技術性問題而隱去，不如將其納入報導更具實用價值。除此之外，並未試圖涵蓋埃及相關內容。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：埃及關於最高上訴法院徵收原則的法律報導，
<https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

永不消滅時效，且須預先支付。最高上訴法院全體會議在上述摘要所載的裁決中（司法年度 95 年第 32277 號上訴案，刊載於 17 日及 18 日 2026 年）中裁定，徵收補償請求權屬於所有權請求，絕不會因消滅時效而消滅；補償金額必須等同於財產於徵收當日的真實價值，且必須預先支付。93 年上訴案第 35856 號（2026 年 1 月 27 日判決）亦確立了同一日期原則——即以徵收當日判決——而 91 年 1226 號上訴案（2025 年 9 月 18 日判決），則由法院自行歸類於「徵收補償：補償評估：評估標準」下進行索引，並附有關於法律錯誤及利息起算日等進一步標題。註：最高上訴法院的完整判決書需訂閱方可查閱；針對第 1226 號上訴案，僅能於其官網查閱法院的索引標題，無法查閱判決主文，而兩則 2026 年的判決主文則取自《阿拉伯法律彙編》。

Source — 上訴案號 1226/91，最高上訴法院索引條目（阿拉伯文版本）：<https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/>；上訴案號 32277/95，阿拉伯文媒體報導：<https://nabd.com/s/174099499-318d65/>；上訴案號 35856/93：https://www.alhshar.com/2026/06/blog-post_215.html。

科威特——法定措施

1964 年第 33 號法令，關於為公共利益而進行徵收及臨時扣押。1964 年第 33 號法令（經修訂（包括經 2006 年第 2 號法律修訂）），規範為公共利益之徵收及臨時扣押。根據評註——該具體措施及其條文編號尚未與官方文本核對——補償必須公正且公平，應依據財產於徵收時的實際市場價值進行評估，並須考量該財產的所在地點、性質，以及其用途或所作之投資。實務評論指出，徵收補償索賠是科威特行政訴訟中最複雜的案件之一，既涉及行政法問題，又涉及損失評估，且法院通常會要求提交技術專家報告。

對估價師的啟示。據報導，科威特的措施是傳統的做法——以徵收當日的市場價值為準。估價師不能將某個司法管轄區的估值日期假設直接套用至另一個司法管轄區，而且估值日期的選擇，其重要性往往遠超過估值過程中所有其他問題的總和。

核實說明。本篇內容尚未核實任何科威特最高上訴法院的具體判決。上述陳述屬實務工作者之評論；該法定措施本身尚未依據官方文本進行核實。

來源 — 科威特市政府，公共福利徵用部，關於 1964 年第 33 號法律及其經 2006 年第 2 號法律修訂之歷史註釋（官方文件，請以英文閱讀）：<https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution>。該條文所載之度量單位尚未與官方阿拉伯文文本進行核對。

針對閒置土地徵收的費用。2025 年 11 月，憲法法院駁回了針對 2023 年第 126 號法律的異議，維持對面積超過 1,500 平方公尺且未開發的私人住宅用地徵收逐年遞增的年度費用，該規定自 2026 年起生效。在 2025 年 6 月，該法院維持了關於房地產經紀合約的 2023 年第 25 號法律效力；根據該法，若不可撤銷的經紀合約被用以規避登記，且未在法定一年內完成正規化程序，則該合約可被視為最終銷售。

對估價師的啟示。這兩項裁決均未明定補償金額，但空地稅直接影響未開發土地的持有成本，因此也影響科威特估價師在殘餘價值或開發價值評估中，所認定之合理持有期間。這項逐年遞增的稅費，反駁了「土地可在不產生任何成本的情況下無限期持有，同時等待其最佳用途」的假設。

產權契據，以及誰有權完成相關手續。科威特法院在 2025–26 年間所作出的裁決——從實務角度來看——主要涉及產權運作機制，本文簡要記載了四項判決，因為每項判決均釐定了估價師在進行估價時所針對的權益。上訴法院，2026 年 5 月：公共住房福利局土地的共同分配人，在丈夫拒絕簽名後，可自行領取產權證並完成登記。上訴法院，2026 年 8 月：婚姻期間以 50/50 比例於婚姻期間簽發的房屋產權證，即使在日後離婚及前妻國籍被撤銷後仍繼續有效——該產權證不會因身分變更而重新簽發。初審法院，2026 年 4 月：一項未登記的慣例（*urfi*）公寓銷售，可約束賣方進行登記。而在 2026 年 3 月，同一法院撤銷了一項公司從未轉讓產權的初步銷售協議，並裁定退還約 75,000 KD（KD，科威特第納爾）的售價，外加約 2,000 KD 的精神損害賠償金。

核實說明。科威特並未出版類似尼日利亞《法律彙編》的公開判決資料庫，且最高上訴法院的完整判決書均需透過訂閱服務才能查閱；上述四項判決係基於媒體報導，而非判決書正文。在公開來源中未發現該期間科威特關於徵用補償金額的資料，因此上述法定措施並無任何已裁定的具體數額作為依據。針對欺詐性山間小屋銷售所提起的刑事訴訟不屬本部門研究範圍，故不予收錄。

來源 — 2023 年第 126 號法律，憲法挑戰遭駁回（阿拉伯文版本）：<https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369>；2023 年第 25 號法律獲維持（英文版本），*Times Kuwait*：<https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/>；共同受讓人產權證：<https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/>；產權證於離婚後仍有效：<https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f>；*urfi* 銷售對賣方具約束力：<https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/>；退款並賠償精神損害：<https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>。

摩洛哥——專家調查結果與委員會的建議

馬拉喀什行政上訴法院（*Cour d'appel administrative de Marrakech*），第 61 號裁決，2009 年 2 月 11 日。在此項裁決中，法院探討了徵收補償金的釐定方式，以及法院指派之專家意見所具有的權重。司法鑑定至關重要：若法院確信所提補償方案之依據確鑿，即可採納專家之鑑定結果。然法院並無義務如此行事，且仍保有裁量權。更具實務意義的是，行政徵收委員會所提出的估價僅屬建議（*mujarrad iqtirahat*），除非被徵收方已明確接受該建議，否則該建議對法院不具約束力。

根據事實，行政機關的估算金額為 4,431 迪拉姆。法院支持採納專家提出的 94,950 迪拉姆之金額——每平方公尺 150 迪拉姆，適用於一塊 633 平方公尺的地塊——法院認為專家已妥善考量該土地

之特性（即用於農業及放牧之岩石地），並已依據提起訴訟之日（，2005 年 10 月 10 日）對其進行評估。

對估價師的啟示。有兩點，一點是地方性的，另一點是比較性的。就本案而言，委員會的估價僅屬「提案」而非「裁定」，這意味著被徵收土地所有人的專家證據並非針對既定數額提出反駁，而是與尚未被採納的估價數額進行競爭；相較之下，這實際上比表面看起來更具優勢。就比較而言，法院採納該專家估值數值的推理值得關注：法院之所以採納該數值，是因為其能看清並認可該數值所依據的基礎——即土地的性質及估價日期。若所提出的數值未闡明這些基礎，法院將無從確認其合理性。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：摩洛哥司法判決資料庫 (cnej.ma)，判決第 118 號，
<https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

「逐項出售，而非整體出售」：卡薩布蘭卡商事上訴案。 2025 年 12 月 23 日第 6760 號判決依據《物權法典》第 217 條裁定，當多處不動產為一筆債務——本案為 27,463,889.48 摩洛哥迪拉姆 (MAD) ——必須依序逐一變賣，且僅限於清償該債務所需的範圍內。一次性將所有不動產一併出售屬違法行為。此項保障措施與巴拿馬及智利的拍賣場規則（詳見中美洲及南美洲篇章之報導）所採取的做法相同，即透過設定保留價來達成，而該保留價則透過控制出售金額來實現。

專家不受先前專家意見的約束。 2025 年 12 月 9 日第 6421 號判決：法院指定專家的任務僅由指定其的命令所界定，且其不受先前專家報告結論的約束。一筆暫時性驅逐補償金 481,185.73 摩洛哥迪拉姆，經確認其明細客觀合理，且符合對質原則。

核實備註。未查到摩洛哥於 2025–26 年間任何關於徵收補償的判決：在國家判例資料庫中以主題搜尋，2024 年之後均無結果。上述資料涉及商事法院的驅逐及強制執行案件，而卡薩布蘭卡法院關於驅逐補償的判例，則於下文「保險、意外事故、環境減損及私人契約損害賠償」一節中進行彙報。

Source — Arrêt 6760/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/>; arrêt 6421/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/>. 兩者均被資料庫標記為「來源未公開 ée」。

卡達——2022 年法規

2022 年第 8 號法律，關於為公共利益徵收不動產及其臨時扣押。卡達透過 2022 年第 8 號法律重新闡定其徵收框架，該法於 2022 年 12 月 1 日生效，並廢除 1988 年第 13 號法律；已公布的文本可透過該國的 Al Meezan 法律入口網站查閱。第 2 條規定須以一次性付款 (*duf'a wahida*) 支付公正補償 (*ta'wid 'adil*)。根據第 27 條第一款，位於城市或村莊中心範圍內的財產，其補償金應全額支付，無論徵用面積大小，均不得扣除任何百分比。根據該條第二款規定，位於中心區外但仍在城鎮或村莊邊界範圍內，且作為單一交易徵收的財產，將按面積區段進行扣除：首個 3,000 平方公尺以內不扣減，其後按 20,000、200,000 及 1,000,000 平方公尺及以上各區段，分別扣除百分之十、百分之二十、百分之三十及百分之四十。第 28 條是針對多哈的例外規定：在市中心與第四環路之間給予全額補償，而在第四環路與該市劃定邊界之間則適用相同的扣除比例。第 29 條規定，無論適用何種扣除比例，對於在部長的公共利益決定於官方公報刊登之日時，位於該地產上的建築物、構築物及植被，業主均應獲得全額補償。估價工作由兩個法定估價委員會 (*lajната al-tathmin*，第 5 條) 依據官方定期價格表進行，且價值以徵收決定之日為基準 (第 11 條)。關於賠償金額的爭議將提交至由上訴法院法官擔任主席的申訴委員會 (*lajnat al-tazallumat*，第 15 至 17 條)，法律中並未出現「專家」(*khafir*) 一詞。

對估價師的啟示。卡達與阿曼的法律幾乎是同期頒布的——分別為 2022 年與 2023 年——且兩者皆取代了較早的法規框架。在海灣地區執業的估價師不應假設根據已被廢止的法律所確立的慣例在法規重訂後依然有效，而應仔細研讀現行法規，而非僅依賴對舊法的記憶。根據卡達法律，一塊地塊位於城市或村莊中心範圍內或範圍外，將決定其補償金是否需扣除，因此該邊界的具體位置本身即為一項事實，應載明於估價師的報告中。

核實說明。本期尚未核實任何卡達司法裁決。最高司法委員會出版了一部卡達判決與司法原則百科全書，本部門已查明該書存在，但尚未進行查詢；這將是下一期文章的顯而易見的途徑。

來源 — Arabic, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Al Meezan, 卡達法律入口網站 — 2022 年第 8 號法律, <https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar>

2025 年第 28 號內閣決議——申訴委員會，以及百分之十五的上限。 頒布於 2025 年 8 月 20 日，成立由五名成員組成的委員會——兩名上訴法院法官及部會代表——其管轄權「特別在於裁決與補償金額相關之申訴」。提交該委員會之案卷必須包含估價委員會之決定、資產清單及評估地圖；手續費為 100 里亞爾；該決定為最終裁決。2022 年法律第 18 條規定了該委員會的運作範圍：委員會可將有爭議的裁定金額調高 不超過百分之十五，除非其認定該裁定金額低於法律規定的價值，在此情況下，則應裁定全額賠償。

對估價師的啟示。針對上訴時可作出的修正設法定上限，是一種不尋常且影響深遠的措施。一旦上限生效，估價師在委員會階段的工作實質上即為最終結果，因為後續任何審裁處均無法將該數額調整超過七分之一。唯一的出路——即裁定價值低於法律規定的價值——正是應著重建構的論點，而這屬於法律層面的論點，而非估價層面的論點。

核實說明。卡達最高上訴法院公布的判決止於 2016 年；目前尚無 2025 至 2026 年間適用 2022 年法律的判決。2025 年第 32 號及第 36 號內閣決議，以及 2025 年第 110 號市政部長決議，均規定須「依據 2022 年第 8 號法律」進行徵收，且未增訂任何估價規定。

Source — 內閣第 28/2025 號決議及第 8/2022 號法律，Al Meezan 官方法律入口網站（阿拉伯文版本）：<https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar> 以及 <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar>。

突尼西亞與阿爾及利亞——預先補償，以及實物補償

在調查期間內，這兩地均未作出經核實的判決。之所以將兩者均納入調查範圍，是因為其各自的法規中均包含一項與本期其他司法管轄區普遍趨勢相悖的條款；若調查僅報告具備判例法的司法管轄區，則會使這種對比無法顯現。

突尼西亞：第 2016-53 號法律與實物補償。 為公共利益而進行的徵收，受 2016 年 7 月 11 日頒布的第 2016-53 號法律規範，其實施細則已於 2017 年 2 月 28 日刊載於《*Journal Officiel*》（官方公報）2017 年 2 月 28 日刊載於《》（官方公報）。第 2 條規定，徵收屬例外措施，須給予公平補償，並享有法律所提供的保障。補償金額可透過協商或司法程序確定，且在暫定補償金存入或支付後，即可取得該財產的占有權。2022 年 10 月 19 日第 2022-65 號法令對 2016 年法律進行了修訂，其中包括規定在特定情況下可採取實物補償，並在此框架下設立了認定與調解委員會。

對估價師的啟示。實物補償會徹底改變評估的指示。當補償資產是另一處不動產而非一筆金錢時，估價師被要求的是在兩組性質迥異的資產組合之間建立等值關係，而非僅提供單一數值，而此項評估工作便轉變為相對估值，而非絕對估值。閱讀本期《*Foundations*》一文的讀者將能體會其中的難處：若未針對每項特徵設定隱含價格，則無法將在多項特徵上存在差異的兩處物業視為等價；而這項交換能否站得住腳，取決於現金估值中根本無需明示的價格。

阿爾及利亞：第 91-11 號法律與事前補償的要求。徵用事宜受 1991 年 4 月 27 日頒布的第 91-11 號法律規範，該法律刊載於 1991 年 5 月 8 日第 21 號《官方公報》*Journal Officiel* 1991 年 5 月 8 日第 21 號《官方公報》⁰ 刊載，並由 1993 年 7 月 27 日第 93-186 號行政法令規定其適用方式。該法令的基本原則（第 1 條）是補償必須「*préalable, juste et équitable*」——即事先、公正且公平。該轉讓法令（*acte administratif de cessibilité*，第 23 條）係基於國有資產管理部門所編製之補償報告而擬定，且利害關係人得向管轄法院對公共事業宣告提出異議。另有三項規定，經與《*Journal Officiel*》比對後確認：第 10 條將公共利益宣告的執行期限上限設定為四年，可續期一次；第 21 條要求補償金須涵蓋當事人所遭受的全部損害；第 25 條則允許以實物形式進行補償。

對估價師的啟示。若補償確實優先，則估價日與被剝奪財產權之日即為同一日，且關於延遲期間通脹的法理便無從適用。此項要求在實務上是否獲得遵守則是另一個問題，本篇亦無法就此作出解答。

利比亞。在利比亞律師公會公布的判決中，發現了一項關於為公共利益而徵收的行政上訴案，案號為第 44 司法年度第 55 號。該網站拒絕自動存取，因此尚未閱讀該判決。除此之外，利比亞尚未進行調查。

核實說明。上文關於突尼西亞及阿爾及利亞的部分所載之法律框架，均摘自官方及半官方來源。本文並未參照任何突尼西亞行政法庭或阿爾及利亞最高法院的判決，上述內容均不應被視為對這些規定如何適用的說明。

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《突尼西亞共和國官方公報》^é 和 FAOLEX（第 2016-53 號法律）；《突尼斯共和國官方公報》^é 《阿爾及利亞共和國官方公報》^é 1991 年 5 月 8 日第 21 號，*loradp.dz*（第 91-11 號法律），
<https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf>

以色列——被評估的遺產是指實際持有的那項

法定措施。《土地條例》第 12 條（為公共目的徵用）將補償金額定為徵用當日的公開市場價值即自願買方會向自願賣方支付的價格——同時既不考慮該土地對特定買方所具有的任何特殊價值，亦不考慮公共工程本身的用途。2026 年初的兩項判決顯示，關鍵並不在於該衡量標準本身，而在於其預設的先決問題：究竟是哪一項不動產產權正在被評估。

蓋德拉（Gedera）——指的是租約，而非後來的規劃。國家收回了 35 杜納姆的土地。以色列土地管理局出價 160 萬新謝克爾，並根據 1986 年租約中載明的農業用地用途對該地進行估價。業主則主張索賠 2,450 萬新謝克爾，其估值依據是後續規劃所賦予的「工商業用地」指定。正如 2026 年 2 月所報導，中央地區法院傾向採納國家的估價：待估價的不動產應以現有租賃狀態為準，且該租約第 15 條規定，補償金額應以歸還當日的農業用途為基準。若按後來的規劃用途支付，將使承租人獲得租約從未授予的規劃增值。業主亦被命令支付 39,000 新謝克爾的訴訟費用。

特拉維夫——一處以「替代房產」來衡量價值的住宅。在 2026 年 2 月報導的另一宗案件中，一對老年夫婦的房屋被無償徵收。特拉維夫地方法院（吉拉德·哈斯法官）裁定賠償金額約 6 百萬新謝克爾，其中包含替代住房評估價值 5.1 百萬新謝克爾、18 % 的費用（約 930,000 新謝克爾）、30,000 新謝克爾的鑑價師費用，以及 282,000 新謝克爾的訴訟費用，並附帶物價指數調整與利息。法院採用的審理標準是，原告實際居住於該處且擁有居住權。

分區升級溢價並不包含在租地權中。在一宗 2025 年 12 月左右的案件中，農業地塊的買家並未被告知：一旦土地重新劃分用途，該土地將歸還國家，且補償僅基於農業用途計算。法院將未披露該條款視為違反誠信原則：因後續規劃所產生的溢價，從一開始就從不屬於買方。

「改善」(Betterment) 是一項獨立的雙重估價程序。針對規劃所產生的增值 (*hetel hashbacha*) 所徵收的稅款，為規劃前後價值差額的 50%，該差額由地方規劃委員會依據規劃前後的估價結果確定。該稅款不包含在徵收補償金之中，而將兩者混為一談是常見的錯誤。

對估價師的啟示。以色列報告的第一句應明確指明不動產的性質——完全所有權、農業租賃、受保護租賃——因為日期與許可用途是由此衍生，而非由地塊資訊決定。此處涉及四個日期，且無法歸納為單一日期：即《條例》規定的徵收日期；租約復歸條款下的歸還日期；改善計畫實施前後的日期；以及在復原程序中，損害發生前的基準值。當標的物為被完整徵收的住宅時，特拉維夫的裁決顯示，法院實際採納的補償標準是替代住宅，而非土地殘值。

核實備註。最高法院於 2026 年 5 月 20 日就「先祖洞穴」288 平方公尺空域之有限徵收所作之裁決，係基於公共需求及徵收範圍而定，而非基於數量，茲此記載僅為區分之用。政府首席估價師針對「復原途徑」第 33 條所規定之參考住宅所發布之指引，係以 2026 年 9 月 1 日至 2 日之報告為依據，此處僅按報告內容記載，而非作為既定慣例。西爾萬驅離案屬產權爭議，而非估價問題，故不予納入。

來源 — *Globes* (希伯來文版本)：格德拉，<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527>；特拉維夫住宅，<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978>；農地與第 15 條，<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095>；第 33 條參考住宅，<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>。先祖洞：<https://www.israelnationalnews.com/news/427358>。第 12 條註解 (希伯來文)：<https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf>。以色列土地管理局公共土地估價指引 (希伯來文)：<https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf>。

最高法院針對租金損失所制定的統一框架。2025 年底的兩項判決，*CA 3554/21* (2025 年 11 月 10 日) 及 *CA 4288/20* (2025 年 12 月 11 日)，適用針對「遺失租賃費」(*dmei chakhira avudim*)——即自取得占有權至實際支付期間之補償——所制定的合併訴訟規則。根據委任統治時期的規劃，劃為住宅用途的土地回報率為 5%，農業用地則為 3.25%。在 *CA 3554/21* 案中，法院重申了其在同一訴訟中先前的論點，即「5% 5 百分比，但 6 百分比亦無」(*ein kdusha*)，而政府經修正後的計算結果顯示，業主尚欠政府 60,242 新謝克爾。在 *CA 4288/20* 案中，由於國家以延誤為由進行抗辯，經修正計算後，國家需支付 14,095,552 新謝克爾。

潛在價值必須是確定的，或至少是可預期的：*CA 935/24*。2025 年 7 月 14 日。根據 1943 年條例第 12(b) 條所指的價值，是指在確定日期（此處為 1952 年 4 月 11 日）依據當時生效的分區規定（即農業用地）進行的一項假設性自願交易中的價格。未來的規劃潛力僅在其已確定，或至少可預期於可預見的未來得以實現時 (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*)，方會納入估值考量。法院以多數意見裁定，州政府日後在該土地上興建公共住宅一事，並未使 1952 年的假設買家產生此類預期。

在減損索賠中消除潛在價值：*BRM 1790/24*。2025 年 2 月 5 日，關於《規劃與建築法》第 197 條。評估師必須抵銷內嵌於土地價值中的一般規劃潛力，只要該潛力尚未至少透過一份已備案的規劃圖得以體現——即使該預期僅基於土地的地理位置，此原則依然適用。此為 *CA 935/24* 案的對應觀點：未實現的潛力在減損索賠的「減損前」價值中應予排除，正如其在徵收案的補償價值中亦應排除一般。

農業損失，資本化處理：*CA 3290/23*。2025 年 7 月 30 日。過去損失為每年每杜納姆約 3,387 新謝克爾，此數值取自會計師計算的平均農業利潤；未來損失以 7% 的利率資本化計算二十年，得約 733,234 新謝克爾；移除樹木約 343,930 新謝克爾；過往損害賠償約 861,299 新謝克爾。判決書正文中已明確載明計算期間及折現率。

Source — CA 935/24、3554/21、4288/20 及 3290/23，以及 BRM 1790/24，希伯來文版本參見 <https://bagats.org.il/>，該私人資料庫將每份最高法院判決按案號歸檔，並在轉載文本上方附有機器生成的摘要。此非法院官方網站。上述數字與詞句均取自轉載的判決書正文，而非摘要；supremedecisions.court.gov.il 上的官方副本無法連結且未被查閱，因此本文內容並未與法院官方檔案進行比對。

伊拉克——與可比標的之官方估值比較

安巴爾省——一場拍賣因價差問題而中止。本期最明確的伊拉克當期的估值爭議，並非一項賠償裁決，而是一宗因官方估值無法與市場行情相符而中止的拍賣。據 2026 年 9 月 3 日報導，聯邦廉政委員會介入了位於，並介入其中。官方估價為約 31.29 億伊拉克第納爾，相當於每杜南約 2,300 萬伊拉克第納爾；而周邊類似土地的估價則為每杜南 3 億伊拉克第納爾，整塊土地的市場價值為 IQD 37.422 十億。據報導，價差達 IQD 34.292 十億，換算約為 US\$26 百萬。一名法官凍結了拍賣程序，並下令進行外部審計，同時要求國家財產管理局及安巴爾省土地登記處提交聲明。

核對備註。該短缺金額與報告自身的總額相符：約 374.22 億伊拉克第納爾減去約 31.29 億伊拉克第納爾，即約 342.92 億伊拉克第納爾。市場總額不等於每杜納姆數值相乘的結果——136 杜納姆乘以 3 億伊拉克第納爾應為約 40.8 十億伊拉克第納爾——因此該 300 百萬伊拉克第納爾僅為經四捨五入的可比數值，並非總額的計算基礎。此事僅基於一篇新聞報導；並未宣讀任何法院命令。

最高上訴法院第 6123 號判決——關於部分剝奪租賃權益之專家量定賠償額。聯邦最高上訴法院不動產上訴分庭於 2025 年 12 月 29 日裁定，房東若切除部分租賃區域，必須向租戶賠償所遭受的損失及喪失的利潤。五名由法院指派的專家量化了使用損失。關於圍籬費用的索賠未獲支持，因根據合約條款，該改善工程已歸還予房東。

對估價師的啟示。安巴爾案是地籍價值與市場價值之爭在已公開案例中最鮮明的體現：官方估價數字比當時期可比物件低了約一個數量級，而法院寧可因該差異而阻止交易，也不願將官方數字視為最終定論。上訴案第 6123 號則是一項較為常見但更具普遍適用性的判決——對租賃權使用價值的部分徵用，應依據專家證據所證明的使用損失及利潤損失來衡量，且根據契約約定的改良設施歸還條款，將使針對該等改良設施成本的獨立索賠不成立。

報導說明：由繼承人就巴格達法國大使館大樓向巴黎法院提起的行政訴訟，涉及租金拖欠及被扣押財產所造成的非財產損害賠償，並非關於伊拉克財產估值的判決，且本案未獲報導。

消息來源 — Shafaq News、廉正委員會因估值差距叫停安巴爾省土地出售案（英文版）：<https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap>. 最高司法委員會第 6123 號決議（阿拉伯文版）：<https://www.sjc.iq/qview.3760/>.

核實備註（伊拉克、約旦、科威特、突尼西亞、阿爾及利亞）。在上述這五國中，均未能核實任何 2025–26 年間關於徵用補償的判決。上述已記錄所查閱之資料：伊拉克聯邦最高上訴法院第 6123 號裁決——一則租賃權案件，該裁決以阿拉伯文刊載於最高司法委員會網站；以及四項據媒體報導所知之 2026 年科威特產權裁決。除此之外，約旦 2025 年的上訴法院裁決僅按編號列出，且其憲法法院未公佈任何關於財產估價的資料；伊拉克的司法入口網站拒絕了大部分請求，儘管清單顯示被徵收財產的價值仍由根據《徵收法》第 13 條成立的委員會決定；科威特並無線上判決資料庫，其司法部僅公布拍賣公告及登記價格統計數據；突尼西亞的最高上訴法院判決並未系統性公布；而阿爾及利亞最高法院網站上最新資料僅止於 2023 年。在這些司法管轄區中，未見財產估價法相關報導，此現象係源於資訊公布層面，而非訴訟程序本身。

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.

Tü rkiye — 購物中心可能構成獨立的估價區。 於 2025 年 2 月 26 日裁定，並於 2025 年 6 月 12 日刊載於《官方公報》。評估委員會可將單一街區、地塊、地產或購物中心視為「價值不同的區塊」，並為其訂定獨立的最低土地單位價值。因此，土耳其（Tü rkiye）的大規模評估 可細化至單一建築物——這是一項重要的讓步，因為區域性的評估數字有時無法準確反映該物業的實際價值。

Tü rkiye — 以及那個未說明評估方法的委員會。 2025 年 4 月 10 日。一項針對不動產銷售所核定之所得稅評估，因該委員會所列之估值既未說明評估方法，亦未列出可比物件，且買方申報之 952,000 TL 價格未附任何收據佐證，故遭撤銷：調查不完備。首項裁決所承認之權限，於第二項裁決中受到約束。

以色列——所謂「先前狀態」包含該計畫已允許之內容。 關於改善稅，*BRM 1975/24*（2025 年 10 月 16 日）裁定所謂「先前狀態」是指 包含任何內容的市場價值 TAMA 38（即已生效的國家綱要計畫）所帶來的任何貢獻：無從將該貢獻從市場價值中扣除，因該稅款為新狀態與先前狀態之間差額的一半。*BRM 4507/24* 號案（2026 年 2 月 11 日）涉及一項 592,500,000 新謝克爾的徵費要求，該要求原已被上訴委員會撤銷，理由是地方委員會未附上其估價師所依據的經濟專家意見書；法院恢復該案並將其發回重審，指示上訴委員會允許提交該意見書。而在 *BRM 7560/22*（2025 年 2 月 12 日）一案中，基布茲成員向以色列土地管理局支付了為期四十九年的資本化租賃費，而基布茲本身並未因此獲利，法院援引其先前的原則：「無獲利則無徵稅」（*be-ein hit'ashrut ein hetel*）。

沙烏地阿拉伯——主管機關可代為採用其自行估算的數值。 《房地產交易稅實施細則》第 6 條允許稅務機關核實價值，並在合約價格「顯然低於市價」時自行估算價值。課稅基礎為市場價值，且稅務機關得以其自身估算值取而代之；該條例既未規定具體方法，亦未界定沙烏地阿拉伯歷經十年才完成執照核發的「認可估價師」所應扮演的角色。

阿曼——以及稅法中明文規定的持牌估價師。 根據第 56/2025 號皇家法令頒布的《個人所得稅法》（2025 年 6 月 22 日頒布，2028 年生效）規定，處分不動產的收益應以處分時的實際價值減去取得時的實際價值計算，其中「實際價值」係指繳納登記費時所依據的金額——若無法確定，則「其市場價值應由經其中一家不動產估價事務所核可之報告所確定」。因此，估價機構的報告已被納入稅法條文之中——這是在《不動產監管法》（下文「責任」部分所述）闡明簽署該報告之估價師的執照制度之前三個月發佈的。

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6，官方公報（以土耳其語閱讀）：<https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf>；Danıştay 3. Daire E. 2023/7804：<https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626>；以色列裁決 *BRM 1975/24*、*4507/24* 及 *7560/22*，以希伯來文閱讀，轉載自 <https://bagats.org.il/>，此為私人資料庫而非法院網站（參見上文以色列部分之註釋；官方副本無法取得）；沙烏地阿拉伯《RETT 實施細則》（阿拉伯文，官方 PDF）：<https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf>；阿曼 RD 56/2025（阿拉伯文；qanoon.om 聲明此非官方來源，並指引讀者參閱《政府公報》）：<https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

摩洛哥——抵押權人在售價方面優先於國庫。 2025 年 11 月 12 日第 5750 號判決：關於強制拍賣所得款項的分配，第一順位抵押權人的優先權高於國庫特權，根據《追索法典》第 106 條，該特權適用於收益及收入，而非出售價款。此外，2025 年 10 月 2 日第 4686 號判決認定，若拍賣銷

售條件規定須尊重現行租約，則早於扣押前訂立之租約對拍賣買受人具有對抗效力——因此買受人所購得者該物業時須受租賃關係約束，且保留價應反映此情況。

核實備註。未發現這十三個司法管轄區中任何一處在 2025 至 2026 年間就抵押物業的估值或拍賣底價的設定作出任何裁決。土耳其第十二庭存有針對價值裁定提出異議的案卷（E. 2025/3846），但其內容需付費才能查閱。科威特司法部發布的拍賣公告未載明理由。

Source — Arrêt 5750/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tre-sor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/>; arrêt 4686/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisi-e-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-e-n-cours-ca-com-casablanca-2025/>.

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.

沙烏地阿拉伯——受監管的估值專業

Taqeem 與認證制度。 沙烏地阿拉伯認證估價師管理局 (Saudi Authority for Accredited Valuers) 成立於 2012 年，簡稱 Taqeem，負責依據《認證估價師法》(Accredited)。其職能包括制定估值標準、審核及核發估價師執照，並監督其執業表現。根據沙烏地阿拉伯中央銀行 (SAMA)《規則手冊》第 §7.6 條，以及 SAMA 於 1437H 年 5 月 28 日發布之第 371000061185 號通告——其中「H」代表伊斯蘭陰曆（希吉拉曆），其年份與公曆存在時間偏差；1437H 約相當於 2016 年——（經通告編號第 65768/99 號通告，約為 2018 年）修訂後，受沙特阿拉伯貨幣管理局 (SAMA) 監管的貸款機構有義務向具備資格且經 Taqeem 認證的估價師取得估值；該義務由貸款機構承擔，而非估價公司 (rulebook.sama.gov.sa)。

對估價師的啟示。沙烏地阿拉伯實施一套極為正式的認證制度，而該制度——即由 Taqeem 進行的專業認證，加上貸款方有義務使用經 Taqeem 認證的估價師——正是外國估價師或估價公司若欲在當地承接業務時，必須據此規劃的結構性特點。

外國人產權：2026 年法律及其實施細則。 《非沙特公民不動產所有權與投資法》已於 2026 年 1 月 21 日生效，並於 2026 年 6 月 23 日，部長會議批准了該法的實施細則，連同《地理區域文件》，該文件指定了非沙特人可擁有產權的區域。在這些區域內允許持有產權，相關評論預期這些區域將以利雅得、吉達及其他高成長地區為核心，而非涵蓋上述城市整體；此外，外籍居民可在上述區域外持有一處供個人使用的住宅物業。麥加與麥地那的產權仍受限制，主要限於穆斯林個人及符合特定條件的沙烏地實體。交易須透過沙烏地房地產平台進行數位登記，過戶費最高為百分之五。

對估價師的啟示。指定區域是一條界線，跨越此界線後，符合資格的買家群體會發生不連續的變化，而此類界線是首要的價值驅動因素。位於分區線兩側、原本可比的兩塊地塊，在銷售比較法所要求的意義上，已不再具有可比性，因為它們所面對的市場並不相同。在英國執業的估價師應預期，《地理分區文件》將成為選擇可比物件時的常規參考依據，並應預期必須謹慎地將證據日期鎖定在 2026 年 1 月及 6 月左右——即合資格買家群體發生變化的時點。

資料來源 — 沙烏地阿拉伯中央銀行，§7.6 *Specific Requirements for Valuers*, SAMA 規則手冊（官方版本，英文版）：<https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers>；沙烏地阿拉伯認證估價師管理局，

Accredited Valuers Law : https://taqeeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false。

阿曼——房地產估價成為須持照執業的職業，違者將面臨刑事處罰。根據第 79/2025 號皇家法令（2025 年 9 月 10 日）頒布的《房地產監管法》，阿曼房地產估價業已建立在法定執照制度的基礎上。第 8 章，第 57 至 62 條：僅在取得住房部核發之執照後方可從事估價業務，估價師須登記於名冊中，必須簽訂書面委託契約，費用由執行法規規定，須遵守行為準則，經紀業務與估價業務不得以任何形式兼營（第 61 條），且估價師就費用提出的索償時效以五年為限。第 64 條規定，未經許可從事估價者，處十日至六個月有期徒刑及 1,000 至 10,000 里亞爾罰金；第 65 條另規定可撤銷執照。

杜拜——估值指南，以及報告的有效期限。杜拜土地局首份估值指南於 2025 年 12 月發布，使該酋長國符合 2025 年國際標準，並明文規定了多數監管機構通常交由慣例處理的事項：估價師必須持有執照、披露利益衝突，以及——值得注意的一項規定——除非客戶同意或監管機構另有指示，否則估價報告自發布之日起有效期為三至六個月，有效期限須註明於封面及執行摘要中。違反規定將面臨執照暫停或永久吊銷。該指南中關於自動化估值模型的規定超出本期刊的討論範圍，故不予報導。

對估價師的啟示。在報告正文中註明有效期限，是任何普通法管轄區均未強制規定的做法，這解答了本調查中反覆出現的一個問題——波蘭的十二個月有效期條款、荷蘭的聯合估值在一年後仍具約束力，這兩者均載於「歐洲篇」中；以及「撒哈拉以南非洲篇」所報導的因報告過期而遭駁回的案例，均收錄於「撒哈拉以南非洲」篇章中。杜拜則僅是在封面上標註了日期。

核實說明。沙烏地阿拉伯的估價主管機關雖會公布紀律處分決定，但在本部門進行核實期間，其入口網站始終無法存取；因此未據此報告任何內容。在該地區任何地方，均未發現 2025 至 2026 年間有關估價師責任的法院判決。

Source — 阿曼第 79/2025 號法令（阿拉伯文；qanoon.om 聲明此非官方來源，並請讀者參閱《官方公報》）：<https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/>；《杜拜估價指南》，2025 年第一版（官方 PDF 檔，阿拉伯文）：https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Türkiye — 清算日期即為判決日期，且應指哪項判決。2026 年 4 月 22 日。關於在婚姻財產制度解除時所主張的參與權應收款，“清算日期即為判決日期；若清算由地區上訴法院進行，則判決日期即為該法院作出裁決之日”。地區法院於 2025 年 3 月 25 日作出判決時，採用了截至 2023 年 12 月 15 日的現值；該判決被撤銷。

對估價師的啟示。若上訴法院重新進行清算，將根據其自身判斷重新設定估值日期。在通膨率高的司法管轄區，這絕非技術性問題——這兩個日期之間的十五個月，將使任何土耳其資產的估值產生實質變動——這意味著受上訴委託的估價師必須重新進行估值，而非僅更新估值。

核實備註。在以色列、埃及、約旦或伊拉克均未發現任何與婚房估值相關的資料；海灣地區的家事法院並未公開相關資料。根據《摩洛哥家事法典》進行的檢索，亦未發現該時期的任何估值裁決。

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955（土耳其語，鏡像網站）：<https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508>。

Estate, Trust, and Probate

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

Türkiye — 價格與價值之間的差距並不能證明存在虛假交易。 2025 年 5 月 26 日。在一宗關於「*muris muvazaas*」ι——即遺囑人透過申通轉讓以剝奪其繼承人權益之情事——的訴訟中，據報導，地區法院依據登記簿所載價格與實地查驗所定價值之間的差異作出判決，而則以該數值差異本身不足以證明虛假交易為由，推翻了原判決。標記：此條目未註明來源。該判決未見於任何公開資料庫，且無法連線至最高上訴法院自身的檢索服務；文中未載有任何數字或引文，在引用前應核實該引用來源。

對估價師的啟示。估價結果僅能確立價差；卻無法確立當事人的意圖。若要求估價師證明某項交易屬虛假轉讓，其僅能證明其中一半的事實，並應在報告中明確說明此點，而非讓該數字承載其無法支撐的推論。

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.

Türkiye — 股份已售出，款項卻從未支付。全體會議，2025 年 12 月 16 日，於 2026 年 5 月 22 日公告。申請人的前任持有人，其持有安卡拉一塊 4,000 平方公尺土地的 207/4000 份權益，於 1985 年去世；在 1998 年啟動的產權分割程序中，相關通知仍以他尚在世為由寄送給他，且該不動產於 2000 年 6 月 19 日經拍賣出售，其繼承人並未被列為當事人。最高上訴法院其後認定該程序存在瑕疵，但一審法院隨即裁定，由於該物業已售出，故無需作出判決。一名專家曾將繼承人的份額估定為 310,500 TL。憲法法院認定此舉侵犯了財產權及獲得有效救濟的權利，並就該筆款項隨時間流逝所造成的價值損失，判給 1,213,273 TL 淨額。估值工作已完成；但本應據此得出結果的程序卻未完成。

簡要記載。İ 伊茲密爾地區法院第 11 民事庭，2025 年 7 月 11 日。針對一項要求解散家族企業，或若無法達成此目的則將原告從該企業中除名的請求，商事法院已裁定將其除名，並將每份百分之十股份的真实價值（德語：ç，希臘語：ğ）定為 3,300,317.57 TL——此為 33,003,175.65 TL 實際淨資產的十分之一，該數值取自 2023 年 3 月 31 日的資產負債表，其依據為公司應以最接近判決日期的時點進行估值。地區法院在未進行估值的情況下撤銷了該判決，原因是退股款項的按比例計算之法院費用尚未繳清。官方資料庫中未能查找到兩份由伊斯坦堡第十二庭（İ）處理的離職補償金案件檔案，因此其相關數據未予列載。

Source — 艾努爾·塞伊蘭等人，申請案號 2020/36883，請參閱法律新聞網站轉載之法院公告（以土耳其語呈現；因法院自身判決資料庫無法載入）：<https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi>；İ 伊茲密爾上訴法院第 11. HD E. 2023/1944，司法部判例資料庫（官方，以土耳其文查閱）：<https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>。

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.

Tü rkiye — 一場山崩，以及事發前後的資本化率。 2025 年 4 月 21 日。道路工程的爆破作業引發了山崩。該專家採用農業收入法，以 4.2 % 的資本化率對土地進行估價——419,676.47 TL，其中樹木 15,456.08，合計 435,132.55 TL——隨後於受損後以 6.2 % 的利率重新估價，得出 284,280.94 TL。減損金額為 135,395.53 TL。一審行政法院裁定全額賠償 435,132.55 TL，認定該土地已無法使用；區域行政法院將賠償金額削減至 135,395.53 TL 的減損額；國務委員會則推翻了該項裁決。

對估價師的啟示。這是一個「前後對比」的案例，其中全部損失皆透過資本化率來體現——收益維持不變，而風險卻已上升。這清楚地證明了估價師常言卻鮮少展示的一點：即土地受損程度可完全透過資本化率來衡量，而該比率每變動兩個百分點，便會導致價值損失三分之一。

Tü rkiye — 保險額不足，且損失價值係以錯誤日期為基準評估。 安塔利亞地區法院第 11 民事庭，2025 年 12 月 11 日。繼 2017 年 2 月 9 日發生工作場所火災後，保險公司於上訴中主張，保單所載之建築物保險金額為 315,000 TL，而建築物價值為 963,700 TL 相比，經查證存在 59.68 % 的保險不足——該百分比係保險公司所陳述之數值，並非由上述兩組數字推算得出——而保單僅豁免百分之十或以下的保險不足額。法院並未就該百分比作出裁決。其撤銷原判決之理由在於專家未將各受損項目分配至相應的保單項目及承保限額之下——投保額為 50,000 TL 的機械設備，其估值為 876,807 TL——且因其是依據提起訴訟之日而非損失發生之日計算損失金額。

摩洛哥——驅逐補償金的各項組成部分。 卡薩布蘭卡商業上訴法院於 2025 年 12 月 31 日就一系列驅逐補償金作出裁決，這些裁決是該地區最明確的各項組成部分估值。在 *ê* 第 7139 號案件中，法院重新評估了該地塊本身，計算 *droit au bail*（租金損失）時，採用「市場租金價值減去實際支付租金」的公式，乘以佔用期限係數，並加上客戶流失及搬遷費用，同時排除已攤銷的改良工程——最終將賠償金額提高至高於一審裁決。在 *ê* 案（案號 7145）中，法院裁定租戶過去四年的稅務申報僅是業務價值的其中一項要素，須與營運資歷、地點及業務性質一併權衡。在 *ê t* 7083 案中，法院維持了一審法官針對「*droit au bail*」所裁定的六十個月租金金額，並駁回了重新委託專家報告的請求；在 *ê t* 7157 案中，因搬遷費用與一名手工製鞋匠的營業規模不成比例，故予以削減。

阿曼——當兩名理賠估損員意見不一致時，以平均值為準。 金融服務管理局於 2026 年 8 月 16 日頒布的規例授權保險損失勘查員及理賠估損員執業。第 25 條規定理算師須進行查勘、調查事故原因、評估承保範圍，並估算保單應支付的賠償金額。第 25 條是需特別注意的規定：若被保險人拒絕保險人的估算，他可自行委任持牌理算師；若雙方仍意見相左，則兩份估算的平均數即為具約束力的最終金額。不設第三位估價師，亦無仲裁人——根據法規，僅以算術平均數為準。

對估價師的啟示。將此與西班牙第 38 條程序，以及《歐洲特刊》中所報導的義大利 *perizia contrattuale* 案例相比較。西班牙將估價條款的適用範圍限於金額；義大利則不賦予其仲裁的終局性；阿曼則完全省略第三位估價師，並採取折中方式。阿曼的規則會獎勵率先提出索賠且與事實差距最大的當事方，而任何在當地工作的理賠員都會據此進行定價。

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649（土耳其語，商業鏡像；該判決編號及日期已於國務委員會官方檢索服務 [karararama.danistay.gov.tr](https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff) 確認）：<https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff>；安塔利亞上訴法院第 11 民事庭 E. 2022/1836 號，司法部判例資料庫（官方，以土耳其語閱讀）：<https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800>；卡薩布蘭卡地方法院 *ê* 號，2025 年 12 月 31 日第 7139 號及第 7145 號裁決（法語）：<https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnité-deviction-la-cour-d'appel-procède-a-une-nouvelle-évaluation-des-composantes-de-l'indemnité-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-première-instance-ca-com-casablanca-2025/> 及 <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-l'indemnité-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-qu'un-element-d'appréciation-parmi-d'autres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/>；阿曼最高法院裁決 Kh/12/2026（阿拉伯語；qanoon.om，根據其自身聲明並非官方來源）：<https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>。

涵蓋範圍與完成狀況

本系列的首篇基線報告尚不完整。針對土耳其（Türkiye），已透過《公約》判例、憲法法院及官方判例資料庫查得經核實的資料；針對沙烏地阿拉伯的監管制度、阿拉伯聯合酋長國，以及——在以阿拉伯語而非英語進行調查後——阿曼、埃及、摩洛哥、卡塔爾和伊拉克；約旦與科威特的部分則基於新聞報導及評論；突尼西亞與阿爾及利亞的法令係以法語進行調查；至於以色列最高法院的判決，則透過私人資料庫以希伯來語查閱，因該法院的官方網站無法連線。

該部門指出，其先前對該地區的評估過於悲觀，而原因在於其採用的方法。以阿拉伯語進行檢索後，立即查獲了一項阿曼的徵收法規以及約旦關於異議程序的報告。海灣國家公共紀錄的限制確實存在，但其範圍比僅以英語進行的調查所顯示的要窄，且任何此類調查都不應被視為其範圍的證據。以下內容將予以延續：

- **Türkiye** — 官方報告。現已收錄 2025 至 2026 年間四項憲法法院裁決，資料來源為法院自身發布的新聞稿，其中包括廢除關於在徵收價格計算中排除年齡、稀有性及藝術價值的法定規定。目前仍無法取得的是更深層的資料：編號的一審徵收檔案及最高上訴法院的完整判決書均存於 UYAP 系統背後，因此這些案件中的單位費率及估價師的論證尚未被查閱。「kira tespiti」項目僅能透過實務工作者報告來辨識。憲法法院針對客觀價值增長率所作的個別申請裁決，雖於評論中有所記載，但仍未經核實。
- **Türkiye** — 後續裁決。第六民事庭一項裁決指出，較早簽訂非正式合約的買方優先於較晚登記的買方，以及一宗安卡拉文化遺產除名案件；資料來源為編輯提供的資料；已轉載，未經核實。
- 阿拉伯聯合大公國 — 除上述內容外。阿布達比對估值證據的司法處理、RERA 估值框架，以及杜拜國際金融中心（DIFC）法院日益增加的房地產案件。
- 阿拉伯聯合大公國 — 拉斯海馬。一項為期一天的法院判決，金額約為 9 億迪拉姆；資料來源：編輯提供的資料；轉載，未經核實。
- 伊拉克。透過阿拉伯語搜尋，發現聯邦上訴法院關於更正地籍圖以及撤銷與重新登記不動產登記項目的資料，包括 2024 年 12 月 30 日的一項常設合議庭裁決。編輯的資料另引用了一項最高上訴法院於 2025 年 12 月 28 日作出的裁決（編號 12330/12331），內容涉及依據第 32 條對地籍圖進行更正。這兩項參考資料尚未相互核對；兩者均被記錄為已識別但未經確認，且該不一致之處僅被明確註記，並未予以解決。在調查期間內，尚無任何具明確估價意義之事項經核實。
- 利比亞。雖於利比亞律師公會公布的裁決中發現一宗徵收上訴案件，但該網站拒絕自動存取。未納入調查範圍。
- 突尼西亞與阿爾及利亞——判例法。僅有成文法。尚未諮詢突尼西亞行政法庭及阿爾及利亞最高法院，但應一併諮詢，因上述條文在比較法研究中具有實質意義。
- 巴林。與卡達及摩洛哥一併以阿拉伯語進行檢索，但未檢索到任何具實質價值的內容。根據本篇的調查結果，這更可能反映檢索範圍的限制，而非缺乏相關資料，因此此項發現應視為暫定結論。
- 卡達 — 司法百科全書。最高司法委員會編纂的判決與司法原則百科全書雖已確認其存在，但尚未進行查詢。
- 卡達 — 預售屋退款。上訴法院於 2026 年 3 月作出之判決，命令開發商因未交付預售房產，須退還約 961,600 卡塔爾里亞爾（QAR）；資料來源為編輯提供之資料；轉載，未經核實。

- 摩洛哥——當局的貨幣單位。上述所依據的徵收決定為 2009 年所作。此後相關立場是否有所變動尚無定論。
- 埃及與科威特——官方報告。上述兩節內容主要基於阿拉伯語的次級報導及評論。關於埃及最高上訴法院自身的報告，僅在該法院網站上查閱到一宗上訴案件（91 年 1226 號）的索引標題；其全文，以及科威特最高上訴法院的報告，均未查閱。
- 沙烏地阿拉伯，紀律處分裁定。「Taqeem」是否會公布紀律處分案件的理由裁決，以及若公布的話刊載於何處，這是一個懸而未決的問題，且直接關乎該地區能否與其他地區以相同基準進行調查。
- 沙烏地阿拉伯 — 機構。一個新的房地產仲裁中心，以及 2026 年 4 月頒布的新《執行法》；源自編輯提供的資料；已列入後續追蹤，尚未經核實。
- 科威特 — 進一步裁決。行政法院一宗住房驅逐案件（東泰瑪）；資料來源為編輯提供的資料；已轉載，未經核實。

該部門的看法是，針對該地區的調查應明確說明公共紀錄的範圍，而非將不完整的資料呈現為全面性的。