

近期東南亞法院判例：印尼、馬來西亞、泰國

非英文來源經機器翻譯處理；所有摘要均由本部門自行撰寫英文版本

每項以其他語言撰寫的內容均會標示，並於使用處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/yxyphb27

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。



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影區分。

範圍與資料來源

這是東南亞地區的基線報告，涵蓋印尼、馬來西亞和泰國。與本期大洋洲調查相同，基線報告的回顧範圍不僅限於單一季度：其內容涵蓋截至 2026 年第三季為止，持續具有實務意義的發展動向。後續報告將以季度更新形式發布。

本篇所涉及的各種情境已在開頭列出。其中大部分內容涉及強制徵收的補償——即「徵用」，指國家徵收私人財產，美國實務上稱之為「徵用權」或「徵收」（馬來西亞、泰國）——以及土地持有

權與產權（主要為印尼，並涵蓋馬來西亞與泰國的產權相關條目）。隨後是關於估價師責任（馬來西亞、印尼）以及家庭與遺產財產（泰國）的簡短條目。每個國家章節開頭皆會說明其特定背景；在某一背景下的陳述，不應被視為在另一背景下一律適用。

各司法管轄區的資料來源如下。就印尼而言，並未查閱任何判決書全文：相關記述主要基於印尼語媒體報導及實務工作者評論，並輔以所援引之部長令的副本。關於馬來西亞，若相關報導系列可取得，則以該系列為依據；否則則依循英文媒體及實務界的報導，詳見引用處註明。關於泰國，則依據公報刊載的 2019 年徵收法及《憲法》條文、國家理事會辦公室的法令登記冊、泰國媒體報導，以及最高法院的非官方判決資料庫（deka.in.th）。若某項判決僅透過次級文獻查閱，則會特別註明。

搜尋時使用了印尼語、泰語及英語。有一項日期標示慣例需特別留意：泰國法律的日期採用佛曆（B.E., *Pho.So.*）來標示法律年份，需從中減去 543 才能得出格里高利曆年份，因此佛曆 2568 年即為 2025 年。泰國案件編號會標示佛曆年份。本調查中的其他日期則以格里高利曆標示。

來源與機器翻譯。若本調查中某項裁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處理，並於使用處透過「來源註釋」予以揭露，其中載明原始語言版本的出版資訊及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在權衡是否應依賴某項論點時，應知悉該論點如何出現在本頁。其次是實務考量。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語言，將導致兩次翻譯疊加，而非僅是將一次翻譯還原。保留的連結讓每個版本都能直接參照原文，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指出，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之任何說明，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，應在旁標註原文術語（以原文字體或音譯形式呈現），且以原文為準；英文僅為註釋，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。本期中的非英文資料係以印尼語及泰語閱讀（馬來西亞法院以馬來語或英文作出判決；此處的馬來西亞資料係根據英文報導核實，因此未涉及任何翻譯）。倘若印尼文或泰文版是透過將這篇英文文本反向翻譯回該語言而製成，結果將會產生另一份以原文語言撰寫的文本，用非其本語言的詞句來描述某項判決或法規。讀者將無法分辨哪一文本具有法律效力，而該期刊便會因此製造混淆。本期關於東亞內容的日文、韓文及中文版本，亦面臨同樣的風險。

因此，本報告所調查之語言的版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。絕對不可發生的是，在未經說明的情況下進行來回轉譯，從而產生一份以該判決原文語言撰寫的、與原判決相衝突的版本。

切勿僅憑本調查報告中的英文說明作為依據。在將案例引用或法規參照用於實務或進一步出版之前，應參照原文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.

印尼——即將屆滿的建築權及其實際持股比例

首先必須闡明印尼的土地持有制度背景，因為一般的永久產權框架並不適用於此。根據《基本農地法》，土地持有權是一種列舉權利的制度：完全所有權（*hak milik*）僅限於印尼公民，而較低級的權利——其中包括 *hak guna bangunan*（HGB，即在非自有土地上進行建設及使用的權利，以期限為限），*hak pakai*（使用權）以及 *hak pengelolaan*（管理權，通常由國家機關持有）——均屬有期限或衍生性權益，因此 HGB 持有人所持有的實質上是以剩餘期限而非土地本身為估值基準的消耗性資產。以下兩項內容皆以此結構為基礎。

蘇丹飯店：*hak guna bangunan* 因法律規定而失效（地方法院判決日期為 2025 年 11 月 28 日；執行日期為 2026 年 6 月 18 日）。關於格洛拉（Gelora）地塊的兩項建築使用權憑證——HGB 第 26/Gelora 號及 HGB 第 27/Gelora 號，據報將於 2023 年 3 月 3 日及 4 月 3 日屆滿——經裁定已依法失效。2025 年 11 月 28 日，中雅加達地方法院就兩起案件作出判決。在第 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 號案件中，PT Indobuildco 針對國家秘書處部長及其他當事人提起的訴訟中，法院裁定該土地隸屬於國家的 *hak pengelolaan*（管理權）第 1/Gelora 號，由國家秘書處持有；該產權已於 2023 年終止，且該公司必須騰空整個場地；據報導，2002 年權利的延長據報存在法律瑕疵，因該延長係在未經「*hak pengelolaan*」持有人同意的情況下核發。在第 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 號判決中，法院命令該公司就其於 2007 年至 2023 年間使用該地約 137,375 平方公尺之行為，支付 \$ 45,356,473 美元之使用費，該金額已包含利息及罰金。該判決被宣告為可暫行執行（*uitvoerbaar bij voorraad*），因此無需等待上訴或撤銷審理即可執行，並於 2026 年 6 月 18 日對這場持續逾二十年的糾紛，執行了將該公司從格洛拉·邦卡諾（Gelora Bung Karno）綜合體第 15 區驅離的程序。

此事尚未定案。在並行的行政程序中，雅加達國家行政法院（PTUN）於第 221/G/2025/PTUN.JKT 號裁決，撤銷了國家秘書處要求該公司遷出並支付特許權使用費的通知；2026 年 2 月 26 日，雅加達國家行政高等法院推翻了該裁決（第 13/B/2026/PT.TUN.JKT 號），而該公司律師宣布將提出上訴。該地方法院的判決是以「可暫時執行的判決」形式執行，而非最終判決。

對估價師的啟示。HGB 屬於定期權益，而其期限屆滿時的情況如下：依法律規定自動消滅，並將土地連同其上的建築物一併歸還原主。該特許權使用費裁定並非「續留費用」：其定價依據是約十六年的佔用期間，此期間係基於一項因缺乏管理權持有人同意而被認定為無效的延期，這顯示延期的有效性可能與未屆滿期限長短同等重要。因此，對依據 HGB 持有的印尼不動產進行估值，實屬「耗損性資產」估值，而剩餘租期——連同其任何延長的合法性——是主要的價值驅動因素，而非僅需註記便可略過的產權細節。

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：Hukumonline，關於 2025 年 11 月 28 日的兩項判決（案號、特許權使用費金額、暫行執行力），
<https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/>

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：CNBC 印尼，2025 年 12 月 3 日（土地使用權（HGB）屆滿日期、2002 年延期、特許權使用費的範圍及期間），
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total>

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：CNBC 印尼版，2026 年 3 月 2 日（2025 年 12 月 3 日及 2026 年 2 月 26 日的行政決定），以及《印尼商業報》，2026 年 3 月 4 日（宣布的上訴裁決），
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan>

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：CNBC Indonesia，2026 年 6 月 18 日（執行），
<https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi>

核實說明。本文未參閱任何判決書內容；上述所有陳述均摘自所引用的新聞報導，而關於 2002 年延期之論述，亦僅以報導內容為依據。

名義人安排與實際持有的權益。印尼法律依據《基本農地法》第 21 條及第 26(2) 條（適用於最高法院的民事判例，例如判決編號 No. 3020 K/Pdt/2014) xml，將所謂「」之名義人安排——即外國國民透過當地產權持有人持有土地之安排——視為自始無效。最高法院民事判例法（例如第 3020-K/Pdt/2014 號判決）所適用之情況下，此類安排自始無效。評論者指出，迄今尚無任何判決支持外國人就此類安排主張實益所有權。峇里島現已更進一步：2026 年 2 月 24 日簽署的第 4/2026 號省規章，禁止協助設立名義人結構；該規章本身規定的制裁屬行政性質——警告、停業、撤銷許可證、拆除及罰款——而刑事責任則由國家法律規定。合法途徑仍包括 *hak pakai*（使用權），最長可達八十年；*hak sewa*（租賃權）；以及透過 PT PMA（*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing*，外資有限公司）依據《德國商法典》（HGB）持有產權。

對估價師的啟示。這是一個關於被估價權益的問題，而其答案令人感到不適。當外國買家為以代理契據持有的土地支付了相當於永久產權的價格時，其持有的權益並非當初所支付的對象；而若估值報告將該物業的永久產權價值列為其所有，所列出的數額便與其實際擁有的任何權益並不相符。估價師的義務是首先釐清法律上的權益並對其進行估價；在峇里島，這通常意味著估價的對象是「*hak pakai*」或租賃期，而非永久產權。鑒於該市場中外資佔比極高，這兩項數字之間的差距絕非技術性問題。

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：DNT 律師事務所，關於禁止代名持有及最高法院第 3020 K/Pdt/2014 號判決之評論，
<https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/>

來源 — Indonesian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《努沙巴厘報》，關於峇里省第 4/2026 號法規，
<https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung>

馬來西亞——七十年的回顧性評估與法定機制

馬來西亞高等法院的判決書以馬來語或英語撰寫。本節中的每項內容均根據英文報告進行核實；未涉及任何翻譯。此處的背景情況各異，並已逐項標註：包括在法定徵收方案之外進行的補償評估、法定徵收方案本身、針對疫情期間立法的憲法挑戰，以及在一行中提及的產權與分層所有權事宜。

杜塔（Duta）社區：賠償金額以 1956 年徵用日期為基準。塞曼坦莊園（1952）有限公司（*Sendirian Berhad*，一家私人有限公司）聲稱擁有位於吉隆坡杜塔路（Jalan Duta）一帶的 263.272 英畝（106.54 公頃）土地——該地現為聯邦政府建築物所在地。於 2025 年 6 月 24 日，布城上訴法院作出裁決，書面理由書日期為 2025 年 7 月 21 日，並收錄於 [2025] 6 MLRA 189 號判例。該法庭——由聯邦法院（FCJ）法官李瑞生主審，並由上訴法院法官阿齊瑪·奧馬爾及萬·阿赫瑪德·法里德·萬·薩萊共同審理——一致撤銷了吉隆坡高等法院於 2024 年 8 月 7 日 2024 年 8 月 7 日所作、指令將該土地登記於塞曼丹名下的命令。取而代之，法院命令由高等法院在專家估價師協助下，依據政府接管該土地時的市場價值——1956 年 12 月 3 日——而非以現行市價為基準。理由載於第 [89] 段，說明如下：「若以當前日期為基準評估補償金，無異於獎勵塞曼坦地產的拖延行為，因為該公司直至 2003 年才向高等法院提起宣告之訴，並於 2009 年才獲得宣告令。」法庭指示雙方提交以 1956 年為基準日之專家估值報告，並將政府當時支付之款項——1956 年 12 月 21 日支付之 1,320,500.00 馬幣及 1959 年 2 月 3 日支付的 79,241.01 馬幣——應從評估後的補償金額中扣除（第 [94] 段）。1956 年與實際支付日之間的差距，透過兩項命令予以彌補。以 1956 年價值計算的補償金自 1956 年 12 月 3 日起至支付日止，按年利率 6% 計息；且法院裁定就非法佔用土地之期間，須支付的間接收益——即因非法佔用土地而產生的損害賠償，概指佔用期間的公平租金

價值——針對該非法佔用，根據 *Free Malaysia Today* 一案（引用聯邦法院法官李瑞生 [Lee Swee Seng] 之見解），該項賠償「應於核定補償金支付後停止支付」。

2025 年 11 月 13 日，聯邦法院——馬來亞首席法官哈斯娜·穆罕默德·哈希姆，與聯邦法院法官哈尼帕·法里庫拉及上訴法院法官莫哈末·魯齊瑪·加扎利（上訴法院法官）——一致駁回上訴許可申請：所提出的二十六項問題未能達到《法院管轄權法》第 96A 及 96B 條所訂的門檻，因其「以事實為核心」。

該項評估目前正在高等法院由羅斯蘭·馬特·諾爾法官主持下進行。2026 年 9 月 1 日，政府委任的估價師、估價及物業服務局（JPPH）助理總監，作證稱政府於 1956 年支付了 1,390,602.70 馬幣，此金額高於他本人對該地塊於當時所作的 875,000 馬幣估值。塞曼坦的估價師是傅基仁。關於中間收益，報導中所列的金額範圍如下：塞曼坦方面介於 50 億令吉至 120 億令吉之間；政府估價師方面則約為 2.9 億令吉（*The Edge*）。政府於 2026 年 8 月中旬提交了一項和解方案，而評估程序仍在進行中；聽證會將於 2026 年 10 月 16 日恢復舉行。

有一點需特別留意。這並非《1960 年土地徵收法》所規定的徵收。2009 年的裁決認定該徵收屬違法，而補償金額正透過高等法院的普通審判程序，依據雙方估價師提供的證據進行評估——而非透過下文所述該法所規定的、由評估員參與的法定土地參考程序。

對估價師的啟示。該命令所設立的程序是一項針對七十年前某一日期進行的追溯性估價，並在一般審判中依據當事人提供的專家證據進行。自提起訴訟至判決期間的延誤，透過估值日期的選擇予以分配，此安排對原告不利，並透過六%的利息及期間收益予以補償，而此兩項均由政府承擔——期間收益將於評估補償金支付時終止。因此，向雙方估價師提出的疑問，是該幅吉隆坡土地於 1956 年 12 月 3 日的市場價值。

來源。書面理由，[2025] 6 MLRA 189（英文），https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html；*New Straits Times*，2025 年 6 月 24 日（網路檔案館於 20250701031825 對 nst.com.my 文章 1235111 所做的快照）；*Free Malaysia Today*，2025 年 6 月 24 日（網路檔案館快照 20250624103243）；*Sinar Daily*，年表，<https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687>；*The Edge*，2025 年 11 月 13 日，<https://theedgemalaysia.com/node/779532>，以及 2026 年 9 月 1 日，<https://theedgemalaysia.com/node/816449>；*Malay Mail*，2026 年 8 月 14 日（和解提議）。

核實說明。上述內容已於 2026 年 9 月 2 日根據所引用的來源進行核實；若發佈者的網頁已存檔，則會提供存檔快照。

法定基準：《1960 年土地徵收法》（第 486 號法案）。對於依據該法進行的徵收，第一附表第 1(1) 段規定補償金額應以市場價值為基準。關鍵日期——即估價日——是指該聲明《政府公報》（政府官方刊物；於該刊物刊登可賦予法律文件正式效力）刊登根據第 8 條（表格 D）所作的聲明之日——或若徵收係基於根據第 4 條發出的通知，且第 8 條聲明於十二個月內隨後提出，則以第 4 條通知刊登之日為準。該附表的後續段落新增了分離損害（因被徵收部分與保留土地隔絕而對保留土地造成的損害）、有害影響（對土地所有權人保留土地價值下降的補償）以及合理的搬遷費用，並規定不得忽視應予忽略——此即「計畫排除原則」，在美國法律術語中稱為「計畫影響原則」或「計畫範圍原則」。就程序而言，土地管理官將舉行聆訊（第 12 條）並以 G 表格（第 14 條）作出裁決；異議須透過 N 表格提出，而根據第 38 條可將案件提交高等法院審理。在高等法院，法官就補償方面的異議進行審理時，將由兩名評估員陪同——其中一名為估值及物業服務署的官員，另一名則為註冊私人估價師（第 40A(2) 條）——且每位評估員的意見必須以書面形式提出並記錄在案（第 40C 條）。第 40D 條中規定法官須受評定員意見約束的條款，已於 *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* 案（聯邦法院，2017 年）中被宣告違憲，且根據相關評論，該條文至今仍未修訂。關於純粹賠償金額的上訴，因第 49 條的但書規定而不得提出；

僅法律問題可上訴。

對估價師的啟示。在法定參考評估中，估值日期由政府公報刊載之日決定，而非實際佔有日；索賠項目均已列明；因該計劃所致之價值上浮不予計入；且註冊私人估價師將以評估員身分參與審裁處的審理，而非以當事方專家身分在審裁處外提供意見。上述 Duta Enclave 的評估並未遵循上述任何規定，因為該案並非《法案》所指的徵收。

來源（評註）。由 MahWengKwai & Associates 及 HHQ (<https://hhq.com.my>) 編寫的實務指南；上述關於法定框架的陳述係基於該評註，而非對刊登於憲報的條文之解讀，在據此作為依據之前，應參照第 486 號法案予以核實。

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor，聯邦法院，[2024] MLJU 416；[2024] CLJU 330 — 評估員的意見必須送達當事人。在一項針對 SUKE 高速公路的徵收案件中（民事上訴案號 01(f)-46-11/2022(B)），聯邦法院裁定，依據第 40C 條評估員的書面意見必須提供予當事人查閱，此項要求應與《聯邦憲法》第 13(2) 條一併解讀；未遵守此規定屬嚴重違規，該案已發回重審。

對估價師的啟示。根據第 40A 條擔任評估員的估價師所撰寫的意見書，是當事人有權獲取的文件。該意見書是為披露目的而撰寫的文件，而非供法官參考的內部備忘錄。

來源（評論）。HHQ 客戶通告，2024 年 4 月 16 日，<https://hhq.com.my>。

當事人從未見過的估價師意見：*Loyal Synergy*。 *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang*，上訴法院，[2026] 4 MLRA 74，將「Tegas Sejati」規則適用於土地參考案。土地管理員裁定賠償金額為 1,000,000 令吉（每平方公尺 2,212.39 令吉），高等法院則裁定為 1,200,000.400（每平方公尺 RM2,450），而業主則主張每平方公尺 RM4,377.62——且高等法院在作出最終裁決前，並未向當事人披露其估價師的書面意見。上訴法院一致裁定撤銷該判決，並將案件發回重審，同時指示須於聽取最終辯論前，於合理時間內向所有當事人提供評估員報告。

對估價師的啟示。馬來西亞會安排一名估價師坐在法官身旁擔任評估員，而這項裁決指出，評估員向法院陳述的內容屬於當事人可予以答辯的證據，而非法官可採納的建議。任何採用專家評估員的司法管轄區——而英格蘭、蘇格蘭及北愛爾蘭的土地審裁處均屬此類——都面臨同樣的問題。

來源（評論）。修行者評論，<https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/>。

核實說明。本報告本身並未被閱讀；引文、圖表及裁決內容均摘自所引用的評註。編輯所提供的資料將該裁決日期標示為 2026 年 2 月 25 日；該評註未標示日期，且該日期尚未獲得確認。

上訴法院，2026 年 5 月 15 日——因疫情而延長交屋期限並不構成徵用。十一宗上訴案件由法院合併審理，上訴人為購屋的屋主，被告為 Sime Darby Brunsfield Resort 有限公司及其他相關方，質疑部長依據《2020 年減輕 2019 冠狀病毒病（COVID-19）法》第 38C 條所作的第三次疫情期間延期——該條文由修正法案 A1641 增訂，自 2022 年 1 月 14 日起生效，並涵蓋 2021 年。上訴法院——由拉文特蘭·帕拉馬古魯（Ravinthran Paramaguru）主審，與上訴法院法官阿齊祖爾·阿茲米·阿德南（Azizul Azmi Adnan）及阿赫邁德·費魯茲·扎伊諾爾·阿比丁（Ahmad Fairuz Zainol Abidin）共同審理——維持該延期決定。確定性賠償金（LAD）是根據法定買賣協議針對延遲交付所訂定的合約救濟措施，而該裁決值得引述：「第 38C 條並未轉讓任何財產... 開發商並未取得上訴人的確定性賠償金權利。該等權利並非完全消滅，而是於特定期間內暫緩適用... 這屬於針對不可抗力事件所作的一般性立法修改，涉及法定契約權利，而非財產徵用。」據此，並未違反第

13(2) 條。被駁回的主張——即該立法已構成未予補償的徵收——屬於美國實務上所稱的「逆向徵收」()。

對估價師的啟示。法院的定性——即在特定期間內暫停《土地取得法》(LAD) 所賦予的權利，而非消滅或轉讓該權利——是任何將已累積的《土地取得法》權利視為買方應收款項或開發商負債之操作的依據，該操作適用於延長期限所涵蓋的期間。

來源： *The Edge*，2026 年 5 月 20 日，<https://theedgemalaysia.com/node/804284>。

已在一行中註明。 以下馬來西亞項目已確認存在；本期未對其中任何一項作進一步探討。

- **EkoCheras** (上訴法院，於或約 2026 年 7 月 15 日左右刊載)：簽署 LAD 結算協議的買家不得再索賠延遲交屋補償 (依據 *Free Malaysia Today* 及 *EdgeProp* 頭條新聞)。
- 賽伯再也湖畔別墅 (上訴法院，2026 年 4 月 10 日)：維持禁止商業改建的禁制令。
- 吉彭第一住宅 (高等法院，安南德·龐努杜賴法官，2026 年 7 月 27 日報導)：經認證的分層地契圖上所示的一間雜物間及 115 個附屬停車位均非共有財產；針對該註冊產權，未能依據《國家土地法典》第 340(2) 條 確立任何法律依據。
- 蒙特諾·索沃套房 (高等法院，2026 年 4 月 24 日判決)：吉隆坡市政廳 (DBKL) 與已被清盤的開發商，就鄰近房屋的結構損壞，被裁定須共同承擔逾 130 萬令吉的賠償責任。
- 森美蘭高等法院，2026 年 8 月 24 日：州政府無權針對 Undang 家族的住宅提起簡易收回訴訟；《國家土地法典》第 16 條 規定須由州土地與礦產局局長提出。
- 聯邦法院，2026 年 6 月 16 日：七名來自村民針對 Agrobrest (M) Sdn Bhd 提起訴訟——就祖墳遭玷污一事具備起訴資格；140,000 令吉的賠償金判決得以恢復；慣習權利不會因土地所有權狀的頒發而消滅。編輯標註的資料將此案稱為「波斯辛波」；波斯辛波是另一宗仍在進行中的吉蘭丹爭議。
- 拉旺 (上訴法院，2026 年 8 月 18 日)：位於採礦租約土地上的一棟百年老屋，其所有權不成立。
- 沙巴：2026 年《土地(附屬產權)法令》，於 2026 年 4 月 30 日通過，取代 1972 年的法律，並與配套的 2026 年《建築物管理法令》

一併實施。

泰國——法令頒布當日的市場價格，且抵銷金額上限為半數

本節的主要背景是根據泰國 2019 年法令所進行的強制徵收——包括徵收措施、日期，以及以增值部分 (即因該計畫導致業主保留土地價值的上升) 抵銷補償金。以下是兩項產權條款，分別涉及專供徵用目的使用的土地，以及不可轉讓的莊園共有地。

沒有超國家層級的機制。 泰國並非歐盟成員國，且沒有任何具約束力的區域人權法院對其擁有管轄權：東協僅設有宣言及政府間委員會，而非法院，且泰國並未接受任何區域法庭，使遭徵收的業主無法向該法庭提出賠償申訴。因此，與本期中關於歐洲及拉丁美洲的相關篇章不同，此處並無需特別提及的超國家財產法律文書；憲法保障與成文法即構成完整的法律體系。

該法規。適用之法律為 *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — 《徵收及《不動產徵用及收購法》，佛曆 2562 年 (2019 年；佛曆，*Pho.So.*，即佛教紀元——若要換算為公曆，需減去 543) — 刊載於《皇家公報》(*Ratchak-itchanubeksa*，即頒布泰國法律的官方公報)，第 136 卷，第 71-Kor 期，第 1 頁，2019 年 5 月 29 日 (佛曆 2562 年)，並於次日生效 (第 2 條)。在國家理事會辦公室的翻譯登記冊中未查到官方英文譯本，且實務界使用的英文譯名不一 (「不動產徵收與收購法」較為常見)；本文所採用的譯名以泰文標題為依據。第 3 條廢除了佛曆 2530 年 (1987 年)《不動產徵收法》，以及佛曆 2534 年 (1991 年) 2 月 28 日國家維和委員會第 44 號公告 (該公告曾對前法進行修正)。第 7 條載明徵收目的 — 公共事業、國防、開採自然資源，或其他公共利益，明確包含城鎮規劃、環境保護、農業發展、土地改革、土地整併、古蹟及歷史遺址的保存、工業，以及特殊經濟特區。該程序分階段進行：依據第 8 條頒布的皇家敕令 (*phra ratchakritsadika*) 劃定應徵收之土地範圍，有效期最長為五年 (第 9 條)；隨後由委員會確定初步價格，當局將嘗試以此價格進行協商收購 (第 19 至 25 條)；對於不同意的業主，則依據《徵收法》(*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) 第 28 至 30 條的規定進行處理，且所有權將於該法生效之日轉歸徵收機關 (在美國即為徵收方)，惟唯有在補償金已支付或存入後，方可取得占有權 (第 31 條)。

憲法保障。《佛曆 2560 年 (2017 年) 憲法》第 37 條 (《皇家公報》第 134 卷，第 40 部分 Kor，2017 年 4 月 6 日) 保障財產權與繼承權，僅允許基於為第 7 條所列目的而頒布之法律進行徵收，並規定 “*kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*” — 在合理時間內給予公平補償——須支付予業主及因徵用而蒙受損失的所有權利持有人，「並須顧及公共利益、對其財產遭徵用者所造成之影響，包括該人可能因徵用而獲得之任何利益」(「*ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*」)。該結語條款是下文所述法定增值抵銷的憲法依據。該條文同時規定，每項徵收法均須載明其目的及土地使用期限，並指示未依此用途使用的土地應歸還原所有權人或其繼承人。

該法案及日期。第 20 條規定，徵收土地的初步價格應「綜合考量」五項事項而定 (*prakop kan*)：

- (1) 「*rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika*」——即在第 8 條皇家法令生效之日，該土地在市場上通常的買賣價格；
- (2) 政府為徵收土地及建築物稅而對該土地所核定的評估價格；
- (3) 根據《土地法》徵收權利及法律行為登記費所採用的評估資本價值；
- (4) 該土地的狀況及位置；以及
- (5) 法典規定，用於徵收權利及法律行為註冊費的評定資本價值；[(4)] 土地的狀況與位置；以及 [(5)] 徵收的原因與目的。

市場要素有其獨立的基準日期：估值應以劃界法令生效當日的市場狀況為準，即在該項目尚未對周邊價格造成波動之前。相關標準與方法由部長級法規進一步闡明。第 21 條規定，委員會自任命之日起有一百八十天時間確定初步價格 (可延長最多九十天)，若部長認為該價格過低或過高以致不公時，內閣可釐定新價格，該價格隨即視為委員會的決定。第 38 條將第 20 條的標準，在作必要調整後，適用於徵收階段所釐定的補償金——即使相關法令在此期間已失效——並補充規定必須顧及早期出售或讓渡產權之業主，與依據該特定法案遭徵收之業主之間的公平性與對等性。同意按初步價格出售的業主，將獲得該價格百分之二的法定獎金 (第 26 條)。

抵銷與剩餘部分。第 22 條第一段規定了抵銷原則：若因徵收所涉及的工程導致同一地塊內剩餘土地的價格上漲，則「*hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*」——該

增值部分應從補償金中扣除——“但無論如何，扣除額不得超過補償金的百分之五十”（*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*）。若土地所有權人須就同一地塊，依據相關法律就國家交通基礎設施發展所衍生的利益繳納稅款，則不適用此項抵銷——該法規不會對同一地塊的增值進行雙重徵收。第三段則規定了相反的情況：若該工程導致地塊內剩餘土地價值下降，則應就該貶值部分確定補償金額。抵銷機制本身是舊法：《不動產徵收法》（佛曆 2497 年，1954 年），第 14 條，以及《佛曆 2530 年法案》（1987 年）第 14 條，兩者均規定須扣除剩餘土地價值的增幅，惟受限於一項規則：該扣除額不得超過補償金額，以免導致土地所有權人需向國家支付款項；而百分之五十的上限則是 2019 年法案新增的規定。在部分徵收的情況下，若被徵收土地上尚有建築物或構造物的一部分，業主可要求當局一併徵收該構造物之餘部（第 33 條）；若土地地塊的剩餘部分小於二十五平方瓦（一百平方公尺），或其任何一邊長度短於五瓦（十公尺），且無法安全居住或使用時，所有權人得於接獲通知後一百二十日內，要求主管機關收購剩餘部分——除非該剩餘部分毗鄰同一所有權人的其他土地，並與之構成可使用的整體（第 34 條）。第 35 條規定，若徵收後使所有權人剩餘土地不足以供居住或謀生，經所有權人同意，得以替代土地作為補償。

由誰來確定該數字，以及相關挑戰。當法令生效時，徵收機關將根據第 19 條任命委員會（*khana kammakan*）：成員包括該機關本身、財政部（*Krom Thanarak*）及土地部（*Krom Thidin*）的代表、地區主管（*nai amphoe*）或地區主任，以及相關地方行政官員；該委員會將同時確定初步價格與補償金額。應支付的補償不僅限於土地所有權人，還包括建築物及構築物所有權人、常綠樹木所有權人、承租人及轉租人、因喪失《民法與商法典》第 1349 條及 1352 條所規定的法定通行權或管道權之權利人，以及因被迫遷離而受損的合法佔用人及營業經營者（第 40 條）；其內容包含土地價值、拆除及移除費用、興建替代建築物的費用，以及因所有權人被迫遷離土地而產生的其他損害（第 37 條）。若受領人對賠償金額不滿，得於收到或存入款項後九十日內向部長提出上訴（第 49 條）；部長必須將上訴轉交由不少於五名具備法律資格且精通不動產估價之專家組成的委員會（*phu mi khwamru khwam chiao chan nai kan ti rakha asangharimmasap*），該委員會須於一百八十天內提交報告，部長則須於收到報告後三十天內作出裁決。若仍不滿意，業主可在一年內提起訴訟（第 50 條）；無論部長或法院裁定增加之金額為何，均應自原始付款或存入之日起，按政府儲蓄銀行（*Thanakhan Omsin*）定期存款之最高利率計息。

哪些情況可能不會提高該數額。第 23 條是一項針對總帳中業主一方（而非專案一方）的反操縱性排除規定：若被徵收土地的價格因建築物之興建或擴建、植栽、改良，或於法令頒布前為獲取補償而透過欺詐性手段（*ubai chochon*）所訂立之租約，或於法令頒布後未經主管機關許可而訂立之租約，致使土地價格提高，則不得就該增加部分釐定初步價格或補償。第 24 條增訂了一項反投機規定：若土地所有權人在裁決前五年內取得該土地，且並未真正居住、耕作或使用該土地，委員會得將價格定於第 20 條所定數額之下，惟不得低於所有權人取得該土地時的價格。

被徵收土地的指定用途。2019 年法案規定，該土地必須用於徵收時的指定用途。徵收機關必須在五年內開始執行徵收的指定用途（第 51 條）；未用於該用途，或因該用途而剩餘的土地，經請求後必須歸還予原所有權人或其繼承人，惟須於三年內提出申請，並償還補償金及七點五百分比的利息，且利息上限不得超過該土地於提出請求當日的市場價格（第 53 條及 54 條）。《憲法》第 37 條在更高層級規定了相同的規範。簡言之，被徵收的土地已專款專用：它並非徵收機關可自由調配的資產。

阿什頓·阿索克案。該「專用原則」催生了該時期最引人注目的判決。最高法院（*San Pokkhong Sungsut*）於佛曆 2566 年 7 月 27 日宣讀的判決（2023 年）宣讀的判決中，確認撤銷阿什頓阿索克（Ashton Asoke）公寓的建築許可證通知。該大樓為一棟約五十層高的塔樓，已於曼谷素坤逸地鐵站上方竣工，並售出超過五百戶單位。該專案唯一符合資格的道路出入口，橫跨泰

國大眾快速運輸局（MRTA）為藍線地鐵徵收的土地；開發商雖持有 MRTA 准許其通行該地的許可。法院裁定，為鐵路工程而徵收的土地不得作為私人項目的合法臨街面：該通道地帶專門用於其被徵收時的公共目的，且不得作為公共道路所需的支撐點——據報導，該寬度為十二公尺，依據《建築管制法》（B.E. 2522 [1979]）頒布的部長級法規，該法規規範大型建築物，且在此情境下適用範圍優先於徵收法——該公寓所需之寬度。法院撤銷了許可文件，但未下令拆除，而是讓開發商自行補正通達權缺陷；相關補正措施（收購毗鄰土地、修訂法規、重新申請許可）以及對開發商信譽造成的影響，直至 2024 年仍在持續發酵，且據報導，該案的執法程序將持續至 2025 至 2026 年——儘管本部門尚未獨立核實後續步驟。就估值原則而言，關鍵在於徵收法中的規定：依據強制權力徵收的土地與其用途綁定，且該土地上的權利——包括徵收機關自身授予的許可——不能被視為足以滿足另一地塊的法規要求。若評估報告將此類通道權納入價值計算，無異於築屋於沙上。

「Prime Nature Villa」案。最高法院（*San Dika*）於 2026 年 8 月公布的判決——本部門迄今未能透過任何可查閱的一手或鏡像來源進行核實，僅憑該報導——據稱裁定，位於沙沒普拉堪府邦普利（Bang Phli）的「Prime Nature Villa」住宅區內的公共及公用事業用地，不得轉讓給村莊法人以外的對象（*nitibukkhon muban chatsan*）的管轄範圍外：向外部買方的出售行為屬無效，該土地已重新登記至該法人名下，且買方所建造的建築物均被拆除，縱使買方屬已付價款且善意的買受人亦不例外。與該判決不同，相關法規框架已獲核實。依據《土地分配法》佛曆 2543 年（2000），第 43 條規定，分配者所提供的公共設施——道路、花園、遊樂場——屬於為受分配土地利益而設的地役權（*phara chamyom*），必須予以維護；且一旦核發分配許可證後，第 33 條即禁止任何法律行為對構成公共設施或用於公共服務的土地設立負擔的法律行為。根據《民法與（「若某項行為之標的明確受法律禁止、不可能達成，或違反公共秩序或良好道德，則該行為無效」）》，且無效行為不產生任何轉讓效力——善意與付款均無法補正其無效性。此觀點與本期其他篇章中關於產權的論述相通：若底層轉讓行為本身無效，則登記並非最終定論；而將劃分地產中的共有土地視為可開發資產進行估值，實則是在對賣方無法轉讓之物進行估值。

已確認但不在範圍內。為求完整性，已列出該期間的四項事項，但不予處理；其中前兩項僅按報導內容予以核實：最高法院第 4655/B.E. 2566 號判決（2023），據報導該判決因違反《民商法典》第 540 條規定的三十年上限（指租期，非估值），而宣告先前約定的「30+30+30」租約續約無效；最高法院判決 1781/B.E. 2567（2024），一宗婚姻財產及損害賠償案件；Aetas 曼谷 / Soi Ruamrudee 大樓高度訴訟及其拆除執行（建築管制，非徵收）；以及土地局通告 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 號通告（佛曆 2569 年（2026 年）5 月 15 日），以及相關的帕岸島（Koh Pha-ngan）執法行動——針對名義持有人土地持有之行政管控，此屬估值範圍之外，與本期其他關於名義持有人的註記相同。

對估價師的啟示。泰國的相關規定採用由委員會管理的綜合評估方式，並以市場錨定價為基準：該土地在市場上通常易手時的價格（以劃界法令生效之日為基準），在五項評估因素中居於首位，其餘因素還包括兩項官方評估價值、土地的狀況與位置，以及徵收目的。日期規範至關重要——在專案可能影響價格之前，市場因素即被凍結——而「目的」因素賦予委員會明確授權，得以考量徵收的具體用途。在部分徵收的情況下，估價師必須對剩餘地塊進行雙重估價：任何因專案導致的剩餘地塊價值上漲，將從補償金額中扣除，但扣除額不得超過補償金額的一半，且若業主已繳納交通改善稅，則不予扣除；任何因計畫導致的價值下跌本身均應予以補償，且若剩餘土地面積與形狀低於法定門檻，則轉化為要求主管機關收購剩餘部分的權利。對毗鄰被徵收土地之任何物產進行估價時，應將該土地視為已專用於公共目的：Ashton Asoke 案（）闡明了將該土地上的通行權資本化並計入私人專案價值所產生的後果。

核實說明 — 該佛曆 2562 年（2019 年）法案的全文已刊載於官方《皇家公報》公報正文中（第 136 卷，第 71 期 ~ Kor，2019 年 5 月 29 日，共二十六頁）已完整宣讀，此為官方 ratchakitcha.soc.go.th PDF 檔案之存檔副本；如上所述，第 2、3、7-9、19-26、28-31、33-35、37-40、49-51 及 53-54 條，均如上所述摘錄自該文本，所有轉寫詞句皆為逐

字引用。《憲法》第 37 條亦以相同方式詮釋（第 134 卷，第 40 部分～韓文版，2017 年 4 月 6 日）。抵銷法源（1954 年法案第 14 條；1987 年法案第 21 條）以及《土地分配法》佛曆 2543 年（2000 年）第 33 條及第 43 條，已於國務委員會全文字法登記處（ocs.go.th）中核實，該處亦列明 1987 年法案已廢止，且未顯示有針對 2019 年法案的修正法案；撰寫本文時，《皇家公報》的即時網站及 Krisdika 網路入口網站均無法連線（遭 WAF 封鎖），且未找到 2019 年法案亦未被查獲，因此上文的英文標題乃該部門自行譯定。對照《民商法典》第 150 條時，僅參照了一份鏡像翻譯版本。阿什頓·阿索克案的判決日期（2023 年 7 月 27 日，最高行政法院）及《MRTA》的取用依據，已透過當代泰國媒體報導（《The Standard》2023 年 8 月 3 日，兩篇報導）獲得確認；但判決書正文無法取得。「Prime Nature Villa」案的判決完全無法核實，並已據此標註；四項超出範圍的內容係根據該部門的簡報識別而出，除特別註明外，未經獨立核實。

來源 — Thai, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：普拉·拉差巴尼亞特·瓦·杜艾·坎·溫坤·萊·坎·戴瑪·蘇恩·阿桑哈里馬薩普尊者。So. 2562，拉差基查努貝克薩第 136 卷第 71 科，2019 年 5 月 29 日（歸檔官方 PDF），https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

來源 — Thai, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《泰國王國憲法》佛曆 2560 年，《拉差基查努貝克薩》第 134 卷第 40 期科，2017 年 4 月 6 日（存檔官方 PDF），<https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF>

來源 — Thai, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《標準報》（The Standard）報導最高行政法院 2023 年 7 月 27 日的判決（阿什頓阿索克案），<https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/>

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.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

No decisions in this category this quarter.

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.

馬來西亞——針對指定估價師的 130 萬令吉索賠案：*RHB Bank v Azmi & Co*。吉隆坡高等法院，2025 年 2 月 7 日。指定估價師將一項擔保品估值為 220 萬令吉，以抵償 187 萬令吉的貸款；其真實價值約為 90 萬令吉。他們未能按照《馬來西亞估值準則》的要求，採用適當的可比標的及過往成交紀錄。裁定構成疏忽；賠償金額為 130 萬令吉——即差額，而非貸款金額。

印尼——因在停權期間簽署報告而撤銷執照。2025 年 1 月 29 日頒布的第 48/KM.1/2025 號部長決定，撤銷了一名公認估價師在停權期間簽署估價報告的執照。

對估價師的啟示。兩個司法管轄區、兩種不同的法律手段——過失判決與執照吊銷——但其實質內容與本期「歐洲專欄」所報導的波蘭與荷蘭案例相同：該項制裁針對的是方法與行為，而非數字上的錯誤。

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, 執業人員備註：<https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/>；印尼第 48/KM.1/2025 號決定，法令副本：<https://id.scribd.com/document/829234889/>。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

泰國——以離婚協議為準，且「出售」包含拍賣。一處於婚姻期間以約 3,150,000 泰銖購置的房屋；離婚協議規定，出售時應先將約 2,800,000 泰銖退還給丈夫，餘額則歸妻子所有。強制拍賣的成交價為約 2,590,000 泰銖，而妻子未獲得任何款項——登記協議是一份具約束力的財產分割協議，且「出售」包含法院拍賣。

Source — 泰國 1319/2568：<https://deka.in.th/deka/2568-1319>.

Estate, Trust, and Probate

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

泰國——那位以低於繼承人設定底價出售資產的管理人。繼承人決議將遺產土地以不低於約 3,200,000 泰銖的價格掛牌出售，期限為六個月，期滿後重新定價，並就收購要約透過電話進行商議。管理人在獲得多數繼承人透過電話同意後，以約 2,200,000 泰銖售出該土地。判決：不構成疏忽，遺產未蒙受損失，且「出售並分配」是一種有效的分割方式。相較於《非洲》專刊所報導的肯亞判決——該案中一名未經授權即出售財產的遺產管理人被要求承擔該財產的現值——這兩起案例標誌著遺產管理人法律責任的上下限。

Source — 泰國 9091/2568：<https://deka.in.th/deka/2568-9091>.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.