

学校编码: 10384

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

学号: 13620111150173

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

硕士学位论文  
美国法上作为不动产征收公平补偿标准的  
公平市场价值

The Fair Market Value as the Just Compensation  
Standard of Real Estates Takings in American Law

林建兵

指导教师姓名: 刘连泰教授

专业名称: 宪法学与行政法学

论文提交日期: 2014年4月

论文答辩时间: 2014年 月

学位授予日期: 2014年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评阅人: \_\_\_\_\_

2014年 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为( )课题(组)的研究成果，获得( )课题(组)经费或实验室的资助，在( )实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 内容摘要

公平补偿作为平衡公共利益和私人利益的桥梁，在征收领域扮演着十分重要的角色，美国法上将公平补偿作为政府行使征收权的根本限制。但何为公平补偿？美国法院长期以来将公平市场价值标准作为公平补偿的一般标准。本文试图通过对美国法院相关判例的梳理，具体考察法院在实践中是如何认定和计算公平市场价值的，以期对中国的征收补偿有所启示。

第一章介绍了公平市场价值的基本含义，并阐明了联邦最高法院对公平市场价值的基本态度。联邦最高法院一直以来坚持主张公平补偿要以客观标准来衡量，公平市场价值作为公平补偿的一般标准，只有在特殊情况下才可能使用其他标准。

第二章介绍了认定公平市场价值的维度——财产的最高最佳使用、项目影响原则和估价日期。财产的最高最佳使用是最重要的维度，在认定最高最佳使用时，不仅要考虑财产的当前使用，但更重要的是要考虑潜在的将来使用。在考虑财产的潜在使用时，要注意财产合并使用的问题以及证明分区变更的合理可能性。项目影响原则和估价日期也会对被征收财产的市场价值产生重大的影响。

第三章介绍了公平市场价值的计算方法。法院最常用的三种方法是可比销售法、收益资本化法和复制成本法。一般而言，交易市场存在或者在市场上可以找到同等的交易对象，采取可比销售法；如果不存在交易市场或者被征收的财产在市场上找不到同等的交易对象，则根据具体情况采取收益资本化法或者复制成本法。本章结合具体的案例主要讨论了这三种方法的适用条件。

结语部分指出了我国征收补偿中存在的问题，并分析了美国法上的公平市场价值标准对中国的启示。

**关键词：**公平市场价值；认定维度；计算方法

## ABSTRACT

Just compensation as a balance between public and private interests of a bridge, it plays a very important role in takings area, just compensation is a fundamental restriction to government to exercise taking power in American law. But what is just compensation? Courts of the United States have long treated fair market value standard as the general standard of just compensation. This article attempts to sort out the United States Court of pertinent jurisprudence, specifically study the courts are how to identify and calculate the fair market value in practice, in order to get some inspiration to China of taking compensation.

Chapter 1 introduces the basic meaning of fair market value, and clarifies the basic attitude of the Supreme Court of United States to the fair market value. The Supreme Court of United States has long insisted that just compensation be based on objective criteria to measure, fair market value is the general standard of just compensation. It is only possible to use other criteria in exceptional circumstances.

Chapter 2 introduces the determination of the fair market value of the dimension, including the highest and best use of property, project influence doctrine and valuation date. The highest and best use is the most important dimension. When determining the highest and best use, the courts not only to consider the current use of the property, but more important to consider the potential for future use. When considering the potential use of the property, the courts should consider the assemblage of the property and prove the reasonable probability of zoning changes. The project influence doctrine and valuation date can also have a significant impact on the market value of the expropriated property.

Chapter 3 introduces the calculation methods of fair market value. The three most common methods are comparable sales approach, income capitalization approach and reproduction cost approach. Generally, when the market exists or you can find the same transaction object in the market, the comparable sales approach is applicable. If there is no market or the expropriated property can not find the same transaction object in the market, applying income capitalization approach or reproduction cost

approach should depend on the specific circumstances. This chapter combining with the specific case to discuss the applicable conditions of these three methods.

In the end, this article points out the problems of taking compensation in China, and analyzes the enlightenment to China of fair market value of American law.

**Key Words:** Fair Market Value; Identified Dimension; Calculation Method

厦门大学博硕士论文摘要库

# 目 录

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| 引 言.....                          | 1         |
| <b>第一章 公平市场价值作为公平补偿的一般标准.....</b> | <b>5</b>  |
| 第一节 公平市场价值的含义.....                | 5         |
| 第二节 联邦最高法院对公平市场价值的基本态度.....       | 7         |
| <b>第二章 认定公平市场价值的维度.....</b>       | <b>10</b> |
| <b>第一节 财产的最高最佳使用.....</b>         | <b>10</b> |
| 一、基本含义.....                       | 10        |
| 二、最高最佳使用下的合并使用原则.....             | 12        |
| 三、证明分区变更的合理可能性.....               | 16        |
| <b>第二节 认定公平市场价值的其他维度.....</b>     | <b>21</b> |
| 一、项目影响原则.....                     | 21        |
| 二、估价日期困境.....                     | 23        |
| <b>第三章 公平市场价值的计算方法.....</b>       | <b>27</b> |
| <b>第一节 法院认可的计算方法.....</b>         | <b>27</b> |
| <b>第二节 可比销售法.....</b>             | <b>27</b> |
| <b>第三节 收益资本化法.....</b>            | <b>31</b> |
| <b>第四节 复制成本法.....</b>             | <b>32</b> |
| 一、基本含义.....                       | 32        |
| 二、联邦最高法院对复制成本法的讨论.....            | 33        |
| 三、州法院对复制成本法的讨论.....               | 37        |
| 四、凯洛案之后对复制成本法的立法回应.....           | 38        |
| <b>结语：公平市场价值对中国的启示.....</b>       | <b>41</b> |
| <b>参考文献.....</b>                  | <b>45</b> |

厦门大学博硕士论文摘要库



# CONTENTS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Introduction.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>Chapter 1 Fair Market Value as a General Standard of Just Compensation .....</b>    | <b>5</b>  |
| <b>Subchapter 1 The Meaning of Fair Market Value .....</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Subchapter 2 The Basic Attitude of the Supreme Court to Fair Market Value .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>Chapter 2 Identify the Dimension of Fair Market Value .....</b>                     | <b>10</b> |
| <b>Subchapter 1 The Highest and Best Use of Property .....</b>                         | <b>10</b> |
| Section 1 The Basic Meaning .....  | 10        |
| Section 2 The Doctrine of Assemblage Under the Highest and Best Use .....              | 12        |
| Section 3 Prove the Reasonable Probability of Zoning Changes .....                     | 16        |
| <b>Subchapter 2 Identify other Dimensions of Fair Market Value.....</b>                | <b>21</b> |
| Section 1 Project Influence Doctrine .....   | 21        |
| Section 2 Valuation Date Dilemma .....   | 23        |
| <b>Chapter 3 The Calculation Methods of Fair Market Value .....</b>                    | <b>27</b> |
| <b>Subchapter 1 Calculation Methods Approved by Courts .....</b>                       | <b>27</b> |
| <b>Subchapter 2 Comparable Sales Approach.....</b>                                     | <b>27</b> |
| <b>Subchapter 3 Income Capitalization Approach.....</b>                                | <b>31</b> |
| <b>Subchapter 4 Reproduction Cost Approach .....</b>                                   | <b>32</b> |
| Section 1 The Basic Meaning .....  | 32        |
| Section 2 The Supreme Court Discussed the Reproduction Cost Approach .....             | 33        |
| Section 3 The State Courts Discussed the Reproduction Cost Approach .....              | 37        |
| Section 4 The Legislative Response to the Reproduction Cost Approach After Kelo .....  | 38        |
| <b>Peroration: The Enlightenment to China of Fair Market Value ...</b>                 | <b>41</b> |

**Bibliography** .....45

**Postscript**..... 49

厦门大学博硕士论文摘要库

## 引 言

在讨论征收问题的时候，必须要关注三个主要问题：正当法律程序、公平补偿和公共使用。近年来，国内理论界和实务界主要集中于讨论公共利益的问题，但对于公共利益无法达成一个共识，也无法清晰地界定公共利益。而对于公平补偿的讨论甚少。公平补偿作为征收的一个不可或缺的要件，在征收中扮演着十分重要的角色。尤其是在公共利益问题悬而未决、征收过程中矛盾不断升级的今天，从公平补偿的角度切入，或许会带来意想不到的结果。

在征收过程中补偿数额的多少既会影响政府的行为，也会影响财产所有人的行为。政府在征收财产时要内化征收的成本，征收不仅要承担腐化成本，还需要承担机会成本，一旦政府征收财产，就不能用于替代私人使用。<sup>①</sup>政府在支付补偿的时候需要考虑成本和收益，如果成本高于收益，政府就没有动力进行征收行为；只有因征收带来的收益高于因征收而需要支付的补偿时，才会发生征收。如果政府不需要因征收支付补偿或者支付过低的补偿，政府官员会产生“财政错觉”(Fiscal Illusion)，政府所征收的资源没有机会成本，从而为政府寻租创造了条件。结果，他们会对财产进行过度征收，导致资源的错误配置。如果提供的补偿过高，由于财产所有人未考虑到征收的成本，很可能导致财产所有人的“财政错觉”，为了提高补偿数额而进行盲目地过度投资。这就要求政府在对征收提供补偿时要平衡政府和所有人的成本，既为政府考虑财产征收的成本提供了一种激励，也为避免财产所有人提高补偿数额的盲目投资和降低与征收有关的间接损失提供了激励。<sup>②</sup>因此，政府在征收的时候有必要提供公平补偿，既不能太多，也不能太少，从而迫使政府将行使权利的成本内部化，平衡所有权人和公众的利益，保证政府和财产所有人的理性行为，限制政府滥用权力，防止财政错觉和政府寻租。这在一定程度上有助于保证征收行为符合社会

<sup>①</sup> THOMAS,W. MERRILL.Incomplete Compensation for Takings[J].N.Y.U.Envtl. L.J,2002,(11):110.

<sup>②</sup> ABRAHAM,BELL.The Hidden Function of Takings Compensation[J].Va.L.Rev,2010,(96):1674.

利益。<sup>①</sup>

美国宪法第五修正案规定，“未经公平补偿，不得因公共使用而征收私人财产。”<sup>②</sup>征收补偿实际上需要解决的一个问题是，当一项意图重新分配经济资源的社会决策痛苦地增加了显著的机会成本时，这些成本如何最终在社会所有成员间分摊。<sup>③</sup>公平补偿是一种经过公平地利益衡量之结果，将利益视为同等级之价值因素来考虑之，既不偏颇当事人之利益，亦不私好公众而以私人利益为牺牲。<sup>④</sup>因此，美国宪法上的公平补偿条款一方面是为了限制政府权力，防止政府权力的过度扩张，另一方面是为私人财产权提供保护。

一般而言，美国法上将公平补偿解释为财产被征收时的公平市场价值（Fair Market Value）。公平市场价值不仅包括被征收时财产的使用价值，而且包括被征收财产的最佳使用价值，即财产因其开发潜力所具有的开发价值，这体现了对预期利益的一种保护。<sup>⑤</sup>依公平市场价值作出的补偿并非是完全补偿，它排除了所有人对财产所附加的主观损失等间接损失的补偿。也正因为如此，公平市场价值遭到部分学者的诟病。有些学者认为，目前使用公平市场价值标准来确定对房屋所有人的补偿，会涉及到在政府征收中大大低估了对房屋所有人的真正价值。对所有人给予补偿，除了要考虑财产的市场价值，还需要将与房主相关的个人的尊严和社会地位以及对房屋和周围的环境所附加的情感价值等无形价值纳入公平补偿的计算中，通过混合的财产规则和责任规则的使用，法院在作出判决的时候应该考虑财产价值的所有重要方面。<sup>⑥</sup>有些学者认为，公平市场价值不包含律师费、搬迁费、重新安置被征收财产的费用、难以量化的不可捉摸的主观损失、因财产征收引起的任何收益等，这可能会对财产所有人来说是不公平的，因而需要改革目前的补偿标准，在补偿的时候要补偿被征收者目前所被迫承

<sup>①</sup> 张千帆. 公正补偿与征收权的宪法限制[J]. 法学研究, 2005, (2): 25-37.

<sup>②</sup> The Fifth Amendment's language--"Nor Shall Private Property be Taken for Public Use, without Just Compensation".

<sup>③</sup> FRANK, I. MICHELMAN. Property, Utility, and Fairness: Comments on the Ethical Foundations of "Just Compensation" Law [J]. Harv. L. Rev., 1967, (80): 1165.

<sup>④</sup> 陈新民. 德国公法学基础理论(下卷)[M]. 北京: 法律出版社, 2010. 18.

<sup>⑤</sup> 刘东生. 行政征用制度初探[J]. 行政法学研究, 2000, (2): 28-33.

<sup>⑥</sup> LUCAS, J. ASPER. The Fair Market Value Method of Property Valuation in Eminent Domain: Just Compensation or Just barely Compensation? [J]. S.C.L. Rev., 2007, (58): 489.

受的损失、分享由征收引起的价值升值、对主观价值给予一定的补偿等。<sup>①</sup>

尽管如此，美国联邦最高法院在绝大部分的判决中将公平市场价值标准作为公平补偿的一般标准，大部分学者仍然坚持主张公平市场价值的补偿标准。<sup>②</sup>这是由于公平市场价值标准在美国发展比较成熟，采取公平市场价值标准的主要因素是有效性与合理性。市场价值是最容易、最客观，也是运用起来成本最低的标准，衡量主观价值没有客观标准，因而非常困难，且容易导致欺诈和新的不公平。采用“全面补偿”会产生严重的道德风险。如果对私人价值、搬迁成本、律师费、机会成本等都进行补偿，财产所有者就有动机对财产进行过度投资，以及滥用上述各种成本，由此造成资源配置和激励机制的严重扭曲。<sup>③</sup>

反观我国现状，我国宪法第 10 条第 3 款规定：“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿。”第 13 条第 3 款规定了，“国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对公民的私有财产实行征收或者征用并给予补偿。”我国宪法对征收补偿所做的规定显然是某种意义上的公平补偿。<sup>④</sup>

对于我国征收补偿标准的具体规定，我国的一些单行法律、行政法规中对补偿标准也作出了相应的规定。归纳起来主要有：适当补偿、相应补偿、公平补偿、合理补偿、一定的补偿。<sup>⑤</sup>

<sup>①</sup> KATRINA,WYMAN.The Measure of Just Compensation[J].University of California,Davis,2007,(41):241.

<sup>②</sup> 主要的判例有:Monongaleha Navigation Co. v. United States,148U.S.312,326 (1893);Seaboard Airline Ry. v. United States,201U.S.299,304 (1923);Olson v. United States,292U.S.246 (1934);United States v. Miller,317 U.S.369 (1943);Almota Farmers Elevator& Warehouse Co. v. United States. 409 U.S.470 (1973);Kimball Laundry Co. v. United States,338 U. S. 1, 5 (1949);Armstrong v. United States ,364 U.S.40 (1960);United States v. 564.54 Acres of Land, 441 U.S.506 (1979);United States v. 50 Acres of Land,469 U.S. 24 (1984);Kirby Forest Industries Inc. v. United States, 467 U.S.1 (1984).

主要的文章和著作有:GLYNN,S. LUNNEY.Compensation for Takings.How Much is Just ?[J].Cath. U.L. Rev,1993,(11): 721; THOMAS,W. MERRILL.Incomplete Compensation for Takings [J].N.Y.U. Envtl. L.J,2002,(11): 110; JACK,R. SPERBER,Just Compensation and the Valuation Concepts You Need to Know to Measure it [J].SP007 ALI-ABA ,2009; MARK,S. DENNISON.Probable Zoning Change As Bearing on Proof of Market Value in Eminent Domain Proceeding [J].AMJUR POF 3d,2013,(40): 395; THOMAS,J.MICELI.The Economic Theory of Eminent Domain——Private Property,Public Use [M] Cambridge University Press,2011.

<sup>③</sup> 刘向民.中美征收制度重要问题之比较[J].中国法学,2007,(6):33-48.

<sup>④</sup> 张千帆教授认为,宪法修正案明确规定的补偿要求显然是某种公正补偿,否则由于几乎所有的征收行为都会给予一定的补偿——尽管可能远远低于市场价值,修宪就完全失去了意义。刘连泰教授认为,补偿本身就包含着公平的理念,不公平的补偿不是补偿,而是没收或者罚款,因而我国宪法第 13 条第 3 款规定的补偿实质上已经包含了公平。详细参见:张千帆.公正补偿与征收权的宪法限制[J].法学研究,2005,(2).以及刘连泰.计算征收不动产价值的时间标准——美国法上的情形及其对解决潘蓉案的启示[J].现代法学,2010,(9).

<sup>⑤</sup> 例如我国《国防法》第 48 条规定了适当补偿,“国家根据动员需要,可以依法征收、征用组织和个人的设备设施、交通工具和其他物资。县级以上人民政府对被征收、征用者因征用所造成的直接经济损失,按照国家有关规定给予适当补偿。”《外资企业法》第 5 条规定了相应补偿,“国家对外资企业不实行国有化和征收;在特殊情况下,根据社会公共利益的需要,对外资企业可以依照法律程序实行征收,并给予相应的补偿。”

2011年施行的《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定了公平补偿并规定了市场价格标准，第2条规定“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”第19条第1款规定了，“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定。”对于该条例的相关规定，我们是否可以推演出我国为了实现征收的公平补偿已经开始采取公平市场价值标准呢？

尽管我国的宪法、法律、法规对征收补偿问题作出了相应的规定，但是实践中因征收补偿的问题引发了重重矛盾。近年来，随着我国城市化进程的加快，城市房屋拆迁和农村土地征收十分普遍。一些地方政府在征收过程中滥用权力，严重损害了被征收者的权利，所引发的暴力拆迁惨剧令人触目惊心。当人们在叹息“宜黄拆迁自焚”等事件中补偿数额过低的同时，“一个女人的燃烧瓶和政府铲车的拆迁大战”中所引发的潘蓉是否存在过分要价的讨论也牵动着人们的神经。<sup>①</sup>“重庆最牛钉子户”、“深圳最牛钉子户”等现象也促使人们反思：在征收过程中该如何衡量公益和私益才能实现双方共赢？转型时期，我们的社会一方面存在着损害农民、居民利益的强拆现象，另一方面又存在着一些钉子户对政府漫天要价，要求过分补偿的行为，其实质上对公共利益也是一种损害。<sup>②</sup>

因政府征收而不断升级的社会矛盾，归根结底是由于补偿不公平所导致的。公平补偿的关键在于：补偿多少才是公平的？因此我们有必要通过研究公平补偿在美国具体是如何操作的，以期对中国的征收补偿有所裨益。

---

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条规定了公平补偿，“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”《防沙治沙法》第25条规定了合理补偿，“因保护生态的特殊要求，将治理后的土地批准划为自然保护区或者沙化土地封禁保护区的，批准机关应当给予治理者合理的经济补偿。”《民族区域自治法》第65条规定了一定的补偿，“国家在民族自治地方开发资源、进行建设的时候，应当照顾民族自治地方的利益，作出有利于民族自治地方经济建设的安排，照顾当地少数民族的生产和生活。国家采取措施，对输出自然资源的民族自治地方给予一定的利益补偿。”

<sup>①</sup> 刘连泰.潘蓉案的美国式判决[J].政法论丛,2010,(2):74-79.

<sup>②</sup> 薛刚凌,主编.行政补偿理论与实践研究[M].北京:中国法制出版社,2011.1.

## 第一章 公平市场价值作为公平补偿的一般标准

### 第一节 公平市场价值的含义

公平市场价值一般被定义为，在正常的交易中，一个自愿的买主愿意支付给一个自愿的卖主的金钱数额，双方都被充分地告知要考虑财产所有有利的和不利的因素，并且都不能在强迫下进行买卖。<sup>①</sup>换言之，在确定市场价值的时候，通常需要考虑影响市场价值的因素，通过市场定价的方式，来实现公平的补偿。公平市场价值强调的是：有一个公平公开的市场条件；买卖双方消息灵通，知晓财产所有可能的用途；买卖双方自愿、非强迫的交易并且可以自由地讨价还价。

但在征收背景下，市场本质上只是一种虚构，因为政府的征收几乎只发生在不发达的市场，在这里只有一个买主，对公共项目所需要的一些资源拥有垄断权。在这种情形下需要通过各种估价技术来最终确定财产的价值。<sup>②</sup>当然在评估公平市场价值的时候要充分考虑到所有者的利益，不仅要考虑被征收财产现有价值，而且要考虑被征收财产可预期的未来价值。也就是说，在确定市场价值的时候，“一般需要考虑一个合理的买主愿意出价的任何因素。”<sup>③</sup>当然，影响市场价值的因素很多，概括起来主要有：损失和利益、财产的最高最佳使用(the Highest and Best Use)、利益补偿和平均利益互惠(Average Reciprocity of Advantage)、估价时间、费用和开支、对被征收财产的定性、净损失以及估价方法。<sup>④</sup>其中相关性最大的是财产的最高最佳使用。因此，公平市场价值是根据估价者在虚构的市场条件下，充分考虑财产的最高最佳使用，适用恰当的估价方法计算出财产被征收之日的评估价值。

公平市场价值是一种客观化的标准，依公平市场价值标准作出的补偿

<sup>①</sup> JACK,R.SPENBER.Just Compensation and the Valuation Concepts You Need to Know to Measure It[J].SP007 ALI-ABA ,2009,1.

<sup>②</sup> THOMAS,W. MERRILL.Incomplete Compensation for Takings[J].N.Y.U.Env'tl. L.J,2002,(11): 110.

<sup>③</sup> Almota Farmers Elevator& Warehouse Co. v. United States. 409 U.S. 470 (1973).

<sup>④</sup> CHRISTOPHER,SERKIN.The Meaning of Value:Assessing Just Compensation for Regulatory Takings [J].Nw. U.L.Rev,2005,(99): 677.

是一种不完全补偿。在确定补偿的时候，一般是根据被征收财产所有人的损失来给予补偿，但并不包括主观损失、律师费、搬迁费、商业信誉等间接损失。波斯纳曾指出，由于市场价值并非是每一个财产所有人对其财产所附加的价值，而仅仅是边际的所有人对财产所附加的价值。很多所有人是非边际性的，意味着由于搬迁成本、情感依恋或者因他们的特殊需要而使财产具有特殊适应性，他们对于他们财产的估价高于市场价值。当政府征收他们的财产并仅仅给予他们市场价值作为回报时，这些所有人就受到了损害。征收实际上剥夺了他们从财产中所获得的额外价值。<sup>①</sup>在福利国家的背景下，波斯纳的这种担忧并不妥当。一方面，由于间接损失特别是主观损失难以具体地量化，征收者和被征收者有不同的衡量标准，如果对此类损失给予完全补偿，财产所有人可能会产生道德风险，对财产进行过度投资以求获得高额补偿，这在一定程度上造成了资源浪费。另一方面，现代社会不再强调财产权的绝对保护，日益强调财产权的社会方面及财产权的社会责任。<sup>②</sup>依公平市场价值标准作出的不完全补偿，主要是为公共利益提供补贴。如果政府必须补偿各种难以确定的间接损失，那势必将对公共财政增添沉重的负担，并使政府丧失通过征收促进公共利益的动机。<sup>③</sup>政府按公平市场价值标准支付补偿，实际上是考虑到了财产所有人对公共利益所理应负担的那部分社会义务。

总而言之，公平市场价值既非确定的一种财产的真实的市场价值，也不是一种财产价值损失的完全补偿方式，从某种程度上讲，它是一种以同等财产的市场价值为参照系，通过市场调节手段，在征收双方自愿基础上达成的一种财产损失的弹性补偿交易。征收方提出要约，被征收方提出反要约，在无法达成一致的情况下，法庭可以组成陪审团，在双方各自独立资产评估的基础上来决定公平补偿的数额。<sup>④</sup>

<sup>①</sup> Coniston Corp. v. Village of Hoffman Estates, 844 F. 2d 461 (1988).

<sup>②</sup> 王铁雄.征收补偿与财产权保护研究[M].北京:中国法制出版社,2011.145.

<sup>③</sup> 张千帆.公正补偿与征收权的宪法限制[J].法学研究,2005,(2):25-37.

<sup>④</sup> 楼利明.关于行政征收三个争点问题的研究——以美国为例[J].浙江社会科学,2007,(9):207-212.



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库