

# 北美近期法院案例

由人工智慧將法語及西班牙語翻譯成英文

魁北克與墨西哥的資料均已標示，並在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/ra628555

---

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以輪廓線標示並以陰影填充。

## 範圍與資料來源

本篇內容涵蓋美國、加拿大以及墨西哥。本文開篇即列出三項立場聲明，並於開頭明確闡明，以便讀者能根據各自的語境理解後續內容：在徵用（compensation）程序中——此為美國對「徵用權」（eminent domain）行使的稱謂——估值證據的法律地位；國家徵用私有財產之行為，本期調查的大多數司法管轄區將其稱為徵收（expropriation）或強制徵收；加拿大在徵收及產權法方面的最新發展；以及墨西哥相關法規及其周邊的判例法。隨後依八大類別，彙整這三個國家 2025 至 2026 年間的判決。第 1 期曾探討四起美國案件：*Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*、格林巖（Green Rock）保育地役權訴訟、巴爾的摩市收購皮姆利科賽馬場案，以及 *Braxton v. Bank of America*（本期未重新核實該案名稱）。其中僅有首起案件被重新納入討論，收錄於「貸款」專題下，並刊載了該案關於訴狀的裁決。該期內容闡述了在徵收案件中關於專家估值證據的立場，讀者可參照本期其他部分的相關資料進行對照。

美國的訴訟程序以英語進行。魁北克的資料以法語宣讀，墨西哥的資料則以西班牙語宣讀，並分

別標示了相應的語言；安大略省的報告則以英語撰寫。

原始資料應在使用處註明出處。在援引案例前，應參照官方報告加以核實。

## Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

### 美國——徵收，以及估價證據的法律地位

美國的徵收實務將估價師置於程序的核心地位，這一點與本期調查中多數司法管轄區的做法不同。雙方均提出估價證據與證詞；事實裁決者——在許多司法管轄區為估價委員或陪審團，在其他司法管轄區則為不設陪審團的法院——會根據該等證據，裁定其認為公正的補償金額。

有兩項特徵值得記錄以供比較。「最高最佳用途」被視為證據問題而須經訴訟程序裁決，而非由成文法明文規定：a 位於已重新劃為商業區的走廊地帶內的住宅地塊，若業主的專家能證明其商業潛力，則可按商業價值獲得補償，而相互對立的「最高最佳用途」分析則構成裁決的證據基礎。此外，在許多司法管轄區，上訴審查主要聚焦於專家證詞的可採性；若因錯誤採納或排除估值證據、判決缺乏證據支持，或針對「公正補償」標準的指導原則有誤，裁決結果皆可能面臨挑戰。

對估價師的啟示。美國的立場是，專家意見若具可採性，將提交給事實認定者，由其決定是否採納該意見。當法院在可採納性階段審查評估方法時，這便相應地賦予可採納性更大的權重；然而在許多州，對評估師評估方法的異議，所涉及的是證據的證明力，而非其可採納性。

資料來源——跨機構土地徵收會議，*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*（「黃皮書」），由司法部出版（官方文件，請以英文閱讀）：<https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf>；最新版本：<https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook>；司法部環境與自然資源司，估價組：<https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit>。

### 加拿大——一個同時朝兩個方向發展的聯邦

加拿大實行大陸法體系的省份與實行普通法體系的省份，近期在賠償金額的計算方面，已朝著不同的方向發展。

魁北克：對業主而言，價值已不復存在。第 22 號法案（*Loi concernant l'expropriation*）於 2023 年 5 月 25 日提出，於 2023 年 11 月 29 日獲得批准，並於 2023 年 12 月 29 日生效，完全取代了自 1973 年起實施的《徵收法》。

核心的變革在於衡量標準。在舊制度下，補償基於「*valeur au propriétaire*」——即對所有權人而言的價值——該標準補償的是財產在所有權人手中時的價值，並考量其最佳且最有利可圖的用途，以及該財產對該所有權人所具有的任何特殊優勢。新法規定，針對被徵收權利的補償以「*valeur marchande*」——即市場價值——為依據，該價值係根據市場的即時狀況評估：特定時刻的供求狀況及市場條件；同時，針對徵收所直接造成的損害，另行規定了賠償條款。

對估價師的啟示。魁北克省已廢除一項實施長達五十年的、以業主為中心的衡量標準，並以市場價格取而代之。

行進的方向比目的地更為重要。對業主而言的價值與市場價值並非對同一數量的兩種估算——它們回答的是不同的問題，而當一處物業在業主手中比在市場上更具價值時，前者通常會系統性地更高。一位在魁北克執業的估價師發現，被問及的問題性質已發生變化，而根據舊有標準僅屬次要證據的可比物件，如今已成為評估標準本身。

來源 — French, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：戴維斯·沃德·菲利普斯 (Davies Ward Phillips) & 維恩伯格與朗格洛瓦律師事務所 (Vineberg and Langlois Avocats) 就第 22 號法案發表意見；魁北克省政府 (Gouvernement du Québec) 公告,  
<https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec>

來源 — 魁北克省 *Assemblée nationale* 法案草案 ° 22 號 (法文版) : <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>.

安大略省：依四項事由而非單一事由給予賠償。《安大略省徵收法》(*Expropriations Act*)，RSO 1990，c. E.26，規定補償應基於：土地之市場價值；因施工干擾所致之損害；因有害影響所致之損害（針對土地所有權人保留之土地價值下跌所給予之補償）；以及任何搬遷過程中的特殊困難。市場價值是指在徵用當時，自願買方在公開市場上願意向自願賣方支付的價格，根據第 14(4)(b) 條，不包括任何因導致徵用的計畫所致之價值增減——該計畫即為徵收背後的公共工程，且其未採納美國實務所稱的「計畫影響（計畫範圍）規則」。「損害性影響」賠償針對部分土地被徵收時，所保留土地價值的減損，且依據 *Antrim Truck Centre* 案所確立的判例法，即使完全未徵收任何土地，亦可適用此項賠償。相關爭議由安大略省土地審裁處裁決。

對估價師的啟示。安大略省的指示是一項損害賠償指示，其中估值為第一項內容，而非一項附帶其他內容的估值指示。若估價師在報告中僅列出市場價值，即視為已完成 (a) 項，但未處理 (b)、(c) 或 (d) 項中的任何一項；而在部分徵收的情況下，對剩餘地塊造成的損害影響可能超過被徵收部分的價值。

新南威爾斯州法定方案中「不予計入」條款的對應規定，其解釋見於 *Goldmate* 一案，該案已刊載於本期《大洋洲》專欄中。

來源 — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, 彙編本 (請以英文閱讀) : <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>。

在同一聯邦內。魁北克省現今以市場價值為基準，對被徵收的權利給予補償，並另行賠償徵收所直接造成的損害；安大略省則保留四項法定補償項目，其中市場價值是其中之一。魁北克的民法制度與安大略的普通法制度均屬法定制度；加拿大憲法並未保證徵用時須予補償。這兩省目前針對同一行為採取不同的補償方式。

## 加拿大——何謂絕對產權，以及其是否有效

在本次調查期間，加拿大司法界有兩條權威見解涉及一個問題，該問題早於本期其他地方所討論的任何措施：即業主自認為持有的權益，是否確實就是其擁有的權益。

對絕對所有權土地的原住民土地權。 *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, 經逾五百日審理後，於 2025 年 8 月 7 日宣判，宣告對位於里士滿市 (City of Richmond) 的申索區域內，存在原住民所有權，該區域包含由私人持有人以絕對所有權持有的土地。法院裁定加拿大及里士滿市對特定土地的絕對所有權權益存在瑕疵且無效，但未對非本案當事人的私人業主作出任何命令；法院裁定《土地產權法》中關於不可撤銷性的規定——所謂不可撤銷性乃托倫斯登記制度之原則，即登記本身即為產權之最終證明，因此已登記之所有權人通常不受未登記主張之影響——未能使爭議產權免於該項主張之影響，並將其關於加拿大及里士滿市絕對產權存在瑕疵且無效之宣告暫緩執行十八個月。卑詩省、加拿大及里士滿均屬提出上訴的當事方之一。

來源 — Mandell Pinder LLP, 案件摘要: *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (評論; 請閱讀英文原文) : <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>。

在「*J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*」案（，2025 NBCA 129）中，該案判決於 2025 年 12 月 11 日宣判，新布倫斯維克省上訴法院維持了駁回一項請求的裁決，該請求旨在就工業被告所持有之完全所有權土地，宣告原住民所有權的請求被駁回，該土地由工業被告以絕對所有權持有，理由是如此類宣告將賦予與絕對所有權相牴觸的權利。沃拉斯特基（Wolastoqey）原告仍可尋求對土地所有權的認定，作為向王室提出賠償請求的基礎。

來源——新布倫瑞克省上訴法院，2025 年 12 月 11 日判決，2025 NBCA 129（官方文本；本期未誦讀——請參閱下文註釋）：<https://www.courtsnb-courtsnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf>。

關於新布倫瑞克判決範圍的一項說明。該判決的適用範圍究竟有多廣——即其是否在原則上排除原住民土地權與絕對產權的並存，抑或僅限於本案程序中無法作出相關聲明——在相關評論中存在爭議。本部門尚未研讀該判決書，因此不應依賴上述摘要來釐清此區別。

對估價師的啟示。本期中的每項估價均假設存在已確定的權益。科威琴案（Cowichan）針對不列顛哥倫比亞省的一類土地，對該假設本身提出了質疑：若《土地產權法》（Land Title Act）中的不可撤銷性條款無法使已登記產權免受原住民土地權主張的影響，則登記並不能完全闡明所有權的歸屬。該判決屬一審判決，其宣告暫緩執行，且正處於上訴階段；目前尚未解決任何問題。

此一估價上的後果並非在於受影響的土地毫無價值，而是該權益必須先經定性，方能進行估價；且市場本身的反應——針對產權保險、貸款以及可交易性——會成為價值的證據，而這點在無負擔的絕對所有權中則不成立。估價師的義務是通用的：首先釐清法律權益的性質，並對其進行估價。若針對受影響土地的估價報告僅列出無負擔絕對所有權的價值，卻未說明其假設依據，則該報告所列的數值，實為針對某項可能並不存在的權益所作的估價。

此事尚在上訴中，尚未定案。這本身便是對估價師（鑑價師）而言的關鍵事實，因為關於產權性質的未決爭議，無論最終裁決是否對絕對產權持有人不利，皆構成可銷售性條件。

公共土地的不動產占有：*Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28。最高法院以五比四的票數裁定，安大略省《土地法》（*Real Property Limitations Act*）並未一概禁止透過敵對佔有（adverse possession）取得市有公園用地。該上訴人於 2017 年購入一處多倫多物業，該物業的鏈式圍欄，至少自 1971 年起便已設置（建於 1958 年至 1971 年間某個時間點），將一塊市有土地圍封其中；該土地曾於 1958 年被一項保育機構徵用，並於 1971 年移轉給市政府。審理該案的法官認定符合敵對佔有（adverse possession）的傳統標準，但根據源自上訴法院先前判例所發展出的「公共利益」法理，駁回了該申請；上訴法院維持原判。最高法院推翻了該判決：該法規第 16 條豁免了某些公共土地——王室荒地及閒置土地、道路預留地、公共公路——而市立公園用地並不在其中。法院不得增設立法機關未曾頒布的豁免條款。

對估價師的啟示。此項裁決與本調查中多數結論背道而馳。在其他情況下，國家從業主處取得財產，問題在於國家必須支付多少補償；而在本案中，業主從國家處取得財產，問題則在於他們是否可以這樣做。安大略省的答案是：除非法律另有規定，否則他們可以。

就實務而言，關鍵在於：一堵長期存在的圍籬屬於產權事實而非單純的實體事實；且一塊地塊的範圍可能與其登記描述的範圍在任一方向上有所差異。市政當局現今持有公園用地，須受限於一項正在進行的時效期間，這對公共土地持有的價值，以及對任何買受人所應盡的謹慎義務，均產生實質但較為朦朧的影響——尤其是當該買受人的地界係由佔有而非測量所確定時。

來源——CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28（英文版）：<https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html>。

已確認但未經核實。加拿大針對該期間的報導亦指出：*Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27，關於水下河岸地帶作為《魁北克民法典》（C.C.Q.）第 1718 條所規定附屬物的裁決；安大略省上訴

法院於 2026 年 8 月作出裁決，駁回針對 2023 年將十五宗地塊歸還綠帶的法令所提出的憲法挑戰；若該裁決獲得確認，這將是北美地區最接近瑞士 *materielle Enteignung* 案的案例——*materielle Enteignung* 實質上構成徵用，即美國實務所稱的「反向徵用」（即法規性或推定性徵收）——相關報導見於本期歐洲專欄；*Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, 該案駁回特定履行請求，因商業不動產未能證明其獨特性——獨特性在成為救濟問題之前，首先是一項評估問題；以及 2225064 *Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850，關於一份長達四十年的擔保權益通知是否涉及產權根本問題。針對 *Wolastoqey* 一案，2026 年 5 月 28 日所報導的駁回上訴許可決定無法獲得確認，且本文不予援引。上述文件均未查閱原文。

## 2025–26 年度決議——美國、加拿大及墨西哥

以拍賣價格計算的稅務拍賣盈餘：*Pung v. Isabella County*。 *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. \_\_ (23 June 2026)，該判決認為，稅務拍賣中的合理補償應為拍賣價格，而非公平市場價值。衡量標準應為法拍所實際拍得之金額，而非該地塊的價值。

Source — <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/> ; <https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/>

同一用途下的非毗鄰地塊：*Pignetti v. PennDOT*。 *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) 將用於同一用途的非毗鄰地塊視為一體——關於較大地塊的爭議應依據用途而非物理上的毗鄰性來裁決。

Source — <https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/> ; <https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/>

部分徵用案，依據中層建築之最高最佳用途評估價值：*2090396 Ontario Ltd. v. York Region*。 *2090396 Ontario Ltd. v. York Region*，安大略省土地審裁處，2025 年 4 月 17 日，涉及沃恩市（Vaughan）的一宗部分徵用案。該審裁處認定中層建築為最高最佳用途，並裁定賠償金額約為 \$ 237 萬加元。

Source — <https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/>

魁北克新法案下的首波案例：*Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.*。 *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) 是魁北克新徵收法案下首批裁決之一，其關鍵在於開發項目的最高最佳用途。

Source — <https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec> ; <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation>

墨西哥：透過法令進行徵收，由 INDAABIN 進行估價。聯邦徵收法令 仍以由 INDAABIN — 其中包括 2026 年的特斯科科 (Texcoco) 與 INSUS 案件，以及坎佩切州 (Campeche) 的 Tren Maya 地塊等。該估值紀錄屬行政性質，而非裁決性質，這正是其與上述普通法檔案在結構上的差異。

Source — [http://www.diariooficial.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026](http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026); <https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

誰應支付管線費用：*Hoffmann / WBI Energy*。 *Hoffmann* 與 WBI Energy 之間的訴訟（第八巡迴上訴法院；案號 25-159，2026 年 6 月 29 日准予調卷）涉及《天然氣法》規定的費用以及規範該費用的州級補償規則：某輸氣管線公司依據《天然氣法》徵用土地，隨後土地所有權人被課徵 \$383,000 的費用。

Source — <https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/>

水流地役權：*Ablan v. United States*。 *Ablan v. United States*，案號 23-1363（聯邦巡迴法院，2025 年 12 月 22 日），涉及洪水及水流地役權的估值。

Source — <https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html>

一項由法官直接裁定的賠償金額獲得維持：*State v. Krismic Associates*。 *State v. Krismic Associates, Inc.*（新澤西州上訴法院分院，2025 年 11 月 7 日）維持了一項針對部分徵收所作出的 447,000 美元法官直接裁定賠償金額。\$

Source — <https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/>

十五平方英尺：*Morgan v. City of Norfolk*。 *Sharon Morgan v. City of Norfolk*（維吉尼亞州康乃狄克州上訴案，2026 年 1 月）將臨時性反向徵收的範圍限縮至十五平方英尺。

Source — <https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case>

鐵路改建步道：*Galt Automotive Warehouse v. United States*。 *Galt Automotive Warehouse v. United States*，第 1:24-cv-01679 號案件（聯邦級法院，2025 年 10 月 28 日），涉及依據「臨時步道使用通知」所衍生的鐵路改建步道責任問題。

Source — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/>

該方案被篩除：*1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*。 *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*（OLT 2025）涉及多倫多市中心。該方案被篩除於評估範圍之外，且未納入相關租賃權益考量；最終裁決金額為 C\$ 87.825 百萬。

Source — <https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/>

關於工業估值的相互矛盾數據：*S & R Sawmills*。 *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage*，2025 BCSC 2453，2025 年 12 月 10 日，將相互對比的市場估值定為約 C\$ 37.7 百萬與 C\$ 40.8 百萬。

Source — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm>

取得日期與費用：*Selenium Creative Ltd. v. Edmonton*。*Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)*，2025 ABCA 120 案，關鍵在於取得日期及徵收費用。

Source — <https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/>

私有土地的所有權：*Cowichan Tribes* 及 *Wolastoqey*。這兩項判決已於上文「加拿大——何謂絕對所有權，以及其效力為何」一節中載明。

Source — <https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands>

墨西哥：一項法令與支付的金額。為 INSUS 徵用特克斯科科 (Texcoco) 的聖地亞哥·夸烏特拉爾潘 (Santiago Cuautlalpan) 集體農地 (ejido)，詳見，該案於 2026 年 2 月 18 日刊載於《墨西哥官方公報》(*Diario Oficial*)，INDAABIN 支付的補償金額為 4,458,425.20 墨西哥比索。馬雅鐵路 (Tren Maya) 徵用坎佩切州埃斯克·爾塞加 (Escárcega) 的 NCPA 集體土地案，賠償金額為 41,310 墨西哥比索。

Source — [http://www.diariooficial.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026](http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026);  
<https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239>

墨西哥：一處被徵用為住宅建設的倒塌現場。2026 年 3 月 25 日，位於 Mérida 60, Roma Norte 的該地塊，依據 Secretaría de Administración y Finanzas 的評估結果，被徵用為社會住宅。

Source — <https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap>

墨西哥：條約仲裁中的賠償標準。三項裁決將賠償標準定於國內法院管轄範圍之外。*Vulcan Materials* (ICSID, 2026 年 7 月 28 日) 針對一項 15 百萬美元的索賠，裁定約 \$ 美元的賠償金，而該索賠金額為 15 十億美元。*Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 2025 年 11 月 21 日) 因對哈利斯科州土地及集體農地 (ejido) 移交缺乏管轄權，該案遭駁回。*ES Holdings and L1bre v. Mexico* 於 2026 年 3 月 26 日獲判賠償。

Source — <https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html> ; <https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contramexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/> ; <https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf>

## 墨西哥——成文法一成不變；判例法卻在演變

法定依據：《徵收法》第 10 條。聯邦徵收法將「*indemnización*」——即應支付之補償金——定為被徵收資產之「*valor comercial*」(商業價值)，該金額不得低於「*valor fiscal*」(地籍辦公室所登記之稅務價值)——此「地籍價值」係由州政府地籍登記處所記錄的財政價值——即，由國家地籍登記處以行政方式確定的地籍價值，其最接近的美國對應概念為「評估價值」。財政價值僅為下限，而非衡量標準。該估值由國家資產管理與評估研究所 (INDAABIN，即國家資產管理與評估研究所) 進行；或——依據 2012 年 1 月 16 日刊載於《Diario Oficial de la (DOF, 聯邦官方公報) 於 2012 年 1 月 16 日發布的改革中增訂的第 10 條第 2 款規定——由信貸機構、公共經紀人或持有研究生級別估值資格的專業人士進行。若金額存在爭議，第 11 條及第 12 條規定，應透過「*consignación*」(即將主管機關所定金額交由法官保管) 程序處理爭議，隨後由當事人指定之專家

進行司法裁定。臨時佔用之補償依據第 2-Bis 條規定，以「*valor de mercado*」計算，其市場價值則依「」為準。

該法規的最後一次修訂已於 2012 年 1 月 27 日刊載於《財政部公報》(DOF)，此後未曾再經修訂。這一點值得明確指出，因為這能釐清一個常見的誤解：並不存在針對《徵收法》的 2023–2025 年修訂案，亦不存在最高法院對該法的宣告無效。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：眾議院，《徵收法》彙編文本及修法登記冊，  
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm>

埃希多土地與十九世紀的產權鏈：安帕羅覆審案第 5934/2025 號。首先說明本文的撰寫背景。2024 年司法改革後，由九名成員組成的國民最高司法法院 (Suprema Corte de Justicia de la Nación) 自 2025 年 9 月起正式就任，其下轄的兩個分庭 (Salas) 已不復存在；自該日起所作出的裁決均屬全體法官會議 (Pleno) 之裁決，絕不應歸屬於任何分庭。

全體會議於 2026 年 5 月下旬，針對「Amparo en Revisión 5934/2025」——此案 *amparo* 係墨西哥憲法權利訴訟，現正進行第二次審查——以七票對兩票通過由胡戈·阿吉拉爾·奧爾蒂斯 (Hugo Aguilar Ortiz) 撰寫的 ponencia (判決草案)；雅斯敏·埃斯基韋爾 (Yasmín Esquivel) 與洛蕾塔·奧爾蒂斯 (Loretta Ortiz) 持異議，警告此舉將導致「*inseguridad jurídica*」(法律不確定性)。位於拉巴斯 (La Paz) 的聖維森特德洛斯普拉內斯 (San Vicente de los Planes)「埃希多」(根據墨西哥社會財產制度持有土地的農耕社區)，南下加利福尼亞州拉巴斯市的聖維森特德洛斯普拉內斯 (San Vicente de los Planes)「埃希多」(依據墨西哥社會財產制度持有土地的農業社區)，正與開發商博卡拉薩利納 (Boca de la Salina) 就 584 公頃土地展開爭議；「夢想半島」(Península de los Sueños) 開發案即位於該爭議土地之上。法院推翻了合議庭的判決，並命令高等農業法庭 (Tribunal Superior Agrario) 依據《憲法》第 27 條——其中各款規定廢除聯邦當局自 1876 年 12 月 1 日起至 1917 年《憲法》(第八款) 所規定，並允許對囤積土地的合約 (第十八款) 進行複審。最高法院並未自行宣告 1893 年的產權無效；其僅要求進行憲法無效性分析。

標記。此項資訊源自媒體報導——即 2026 年 5 月下旬來自 UnoTV、Milenio 及 Almomento 的一系列報導——且判決書尚未公布。在作為依據之前，應參照已公布的判決書重新核實。這些報導在兩項具體細節上存在分歧，且本部門尚未釐清這些分歧：該案件既被列為 *amparo en revisión*，也被列為 *amparo directo en revisión*，而土地面積則分別被記載為 584 公頃與 548 公頃。

對估價師的啟示。若產權鏈可追溯至十九世紀的農業前身，則該產權鏈可被納入憲法無效性分析的範疇。對於歷史上曾涉及埃希多 (ejido) 的開發用地而言，土地權屬訴訟的現狀首先是一項產權事實，而後才是其他考量；若評估報告假設該土地擁有可轉讓產權，則應明確載明此項假設。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：關於全體會議裁決的媒體報導 (UnoTV ; Milenio ; Almomento)，2026 年 5 月下旬；判決書尚未公布，  
<https://www.milenio.com/>

在根級獲得註冊保護：判例 1a./J. 177/2025 (11a.)。一項具約束力的判例——一份對下級法院具約束力的論述——數位註冊編號 2031077，於 2025 年 8 月 13 日由第一庭核准，就在該庭因司法改革而解散的前幾日。該判例為直接憲法救濟覆審案 2060/2021，於 2024 年 10 月 23 日由里奧斯·法爾哈特 (Ríos Farjat) 擔任報告法官，以四票對一票的表決結果作出裁決。其「判例摘要」(官方要旨) 載明：「原始所有人的私有財產權及法律確定權。當轉讓行為源於違反公共利益規範時，該等權利應優先於登記所賦予的第三方受讓人之保護。」倘若產權鏈源於違反公共秩序規範——例如未經真正所有權人同意之轉讓，或基於偽造文件之轉讓——則後續善意受讓人將無法享有公登記簿所提供之保護。該論點本身即載明一項例外情形：若原始所有權人從未將其所有權登記於登記簿，則登記保護仍持續有效。

對估價師的啟示。在墨西哥，對地籍登記的依賴 從根本上而言是有限制的，而這正是可銷售性 的事實。對於因上述理由而其產權鏈受到質疑的不動產，估價師慣常假設其產權良好且可銷售，這是一種 非比尋常的假設，應明確標示為此類假設。

來源 — Spanish, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《聯邦司法週刊》，數位登記編號 2031077,  
<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>

簡要說明。 2026 年 8 月下旬，最高法院（Suprema Corte）駁回了埃米利奧·洛索亞（Emilio Lozoya）針對洛馬斯·德·貝薩雷斯（Lomas de Bezares）住宅——該物業估值超過約 5100 萬墨西哥比索——所提出的最終異議，該異議涉及《民事資產沒收法》（*extinción de dominio*）；一個合議庭已於 2026 年 5 月確認了該項沒收。此案涉及根據沒收資產的登記價值進行估值。

第 520/2025 號複審保護令案（），由全體法官於 2026 年 6 月 10 日經洛蕾塔·奧爾蒂斯（Loretta Ortiz）提出報告後一致裁決，認定一名青少年具備訴訟資格，可對離婚財產分割程序中授權出售家庭住宅的司法命令提出異議，前提是該住宅構成法定贍養費（*alimentos*）中住房部分的來源。此案係以所有權分配之情境為背景而載入紀錄。

各一行。馬塔莫羅斯，第二民事法院，案號 157/2026（2026 年 8 月 26 日）：一份 *información testimonial* — 證人證詞係於自願管轄權下取得 — 確認該市對米格爾·伊達爾戈廣場擁有逾兩百年的占有權（7,196 m<sup>2</sup>）；此明確為自願管轄權下邁向產權登記的一步，而非有爭議的判決。埃爾多拉多（查帕拉湖）：已確認，但未經核實 — 相關訴訟屬真實存在（2017 年一項合議庭憲法保護裁決撤銷了 2011 年的集會決議），但報導中所稱的 2026 年 8 月裁決無法獲得證實，且本文不以此為依據。

租金管制獲維持，及其對收入法之影響。 在 Amparo en Revisión 546/2025 一案中，由全體法官會議於 2026 年 2 月 18 日審理，某住宅租賃公司對條文 2448 D ¶ 第 2 條及 2448 F ¶¶ 第 3 至 4 條——該法典於 2024 年 8 月 28 日公布。法院未准予 *amparo*：該等規定維持有效。

對估價師的啟示。對租金及其漲幅所設的法定上限，並非市場數據，而是對市場的法律限制，且此限制在收入法 最為敏感之處——即增長假設——對該方法構成約束。任何對墨西哥城物業的估值，若僅將合約租金或市場租金資本化，卻未說明相關法規如何影響其未來走勢，即等同於忽略了一項限制——而最高法院現已決定不予推翻該限制。

保護區內的用途限制並不會使該持有權消滅。 在兩份於 2026 年 9 月 3 日刊載的 *amparos* 判決中，針對金塔納羅奧州（Quintana Roo）的尤姆·巴拉姆（Yum Balam）案，法院同時維持了保護區法令及其《管理計畫》（Programa de Manejo），裁定該區域內地塊使用的限制並不會使所有權消滅 *propiedad ejidal*。該物業在限制下依然存在；改變的是在該物業上可合法進行的活動——這屬於估價師的職責範圍，而非產權律師的職責，且是智利分區法理（科皮亞波 ó，見本期南美洲專欄）以墨西哥形式呈現的體現。

簡述共有權。 兩項產權登記各佔一行。根據第 2031362 號判決（ADR 187/2025，2025 年 6 月 5 日），共有權人可針對第三方侵佔者提起 *reivindicatoria* 訴訟，無需事先解除共有關係。此外，墨西哥市司法機關於 2026 年 4 月 9 日重申，積極時效的成立須以 所有權人身份實際占有為前提：租賃人或借用人均無法透過長期占有取得所有權，無論經過多少年。

核實備註。關於上文所報案號 5934/2025（附帶案號 805/2026）一案，該案已於 2026 年 5 月 26 日作出裁決，全體會議撤銷了一項合議庭裁決，該裁決未針對南下加利福尼亞州聖維森特德洛斯普拉內斯（ejido San Vicente de los Planes）爭議土地上據稱不合規的所有權及特許權進行第 27 條分析，並下令進行全面的土地制度審查。本案未裁定任何賠償金額，本文亦未載明相關金額。

資料來源 — 最高司法法院 *ó n*，簽署日期 *engroses*（官方 PDF 檔，請以西班牙語閱讀）：上訴審憲法保護案 *ó n* 546/2025，[https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546\\_2025.pdf](https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf)；相關法案文本，[http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9\\_2026.pdf](http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf)。關於尤姆·巴拉姆（Yum Balam）及集體農地（ejido）覆核之內容，摘自西班牙語報導：<https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/> 及 <https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/>；論文編號 2031362：<https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362>；關於取得時效之重述：[https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO\\_30\\_2026.pdf](https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf)。

## 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.*

購價中的對等連線溢價：加州上訴法院。加州上訴法院於 2026 年 9 月 1 日作出的判決 本案涉及一棟位於洛杉磯的電信與資料中心大樓，並探討 \$ 所列的 4.38 億購置價格中，是否包含一項免稅的對等連線溢價——這項無形資產雖計入價格，卻不屬於課稅基礎。

Source — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverse-s-telecom-building-property-tax-valuation-ruling>

三個問題，而非一個：明尼蘇達州稅務法院。明尼蘇達州稅務法院於 2025 年作出的三項判決均圍繞不同的問題展開。Diamond Lake Road Industrial 一案（2025 年 4 月 22 日）的關鍵在於該物業近期交易價格的權重；梅西百貨案（2025 年 7 月 10 日）則聚焦於最高與最佳用途及成本法，最終由該縣勝訴；而唯獨沃爾瑪案 # 1864（2025 年 10 月 20 日）涉及將縣政府審查報告與納稅人的估價進行對比。此資訊摘自執業者的年度回顧報告，而非判決書。

Source — <https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review>

墨西哥：一項不動產稅被裁定為不符比例原則。 *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) 裁定墨西哥市 *predial* 所徵收的稅率違反比例原則。

Source — <https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/>

受保育地役權保護的濕地：南達科他州。在 *Pallansch v. Roberts County*, 2025 S.D. 52 (2025 年 9 月 18 日) 一案中，南達科他州最高法院 恢復了一項針對受聯邦濕地地役權規範之土地評估所提出的異議。巡迴法院先前曾要求土地所有權人提出經認證之估價師意見書。最高法院裁定，無論是州憲法還是證據規則，均未要求當事人反駁「評估結果正確」這一推定：「任何合格證人的可信證詞即已足夠」。該院撤銷原判並發回重審。

Source — 判決書（官方版本，英文閱讀）：<https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf>；報導：<https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived>

傾向採用收益法：*Loch View LLC v. Town of Windham*。 *Loch View LLC v. Town of Windham*（康乃狄克州 高等法院 分庭，2026 年 3 月 20 日）針對一處舊紡織廠，傾向採用收益法。

Source — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal>

並非單一特殊用途資產：俄勒岡州稅務法院。 俄勒岡州稅務法院治安法官分庭，2025 年 11 月 13 日，裁定某企業園區的建築物不構成單一特殊用途資產。

Source — <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments>

超出法定時限的可比案例：蒙大拿州。 一項針對蒙大拿州稅務局（）的集體訴訟，於 2026 年 2 月 2 日提起，指控該局使用來自法定銷售時限之外的可比案例。

Source — <https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/>

加拿大：此層級無相關案例。 2025–26 年度的加拿大評估上訴意見書，均未達到本次審查所涉美國稅務法院年度的層級。地方政府評估爭議持續存在；但在本次綜覽中，並無任何案例成為全國性的估值里程碑。

墨西哥：一項學校稅率，以及一項共管公寓稅基。 論文編號 2031687 2026 年 1 月 23 日發布的文件涉及紐沃 萊 ó 針對學校財產的特別稅率。 *reasunción* 7/2025 探討墨西哥市 *valor catastral integral* 根據第 127 條針對共管公寓的規定，以及 ADR 5829/2025 墨西哥市 ISSSTE *predial* 的相關事宜。

Source — <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687> ; [https://www2.scjn.gob.mx/juridica/en-groses/2/2025/42/3\\_345565\\_7247\\_firmado.pdf](https://www2.scjn.gob.mx/juridica/en-groses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf) ; <https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352>

墨西哥：單位價值與業主自行委任的專家。 哈利斯科州行政法院第 0439-2025 號判決 涉及 *catastro* 單位價值，以及業主可透過何種途徑提出 *perito* 自行委任的專家。

Source — [https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632\\_I\\_sentencia0439-2025.pdf](https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf)

## Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

以法拍作為補償措施：*Pung* 再次提及。 *Pung v. Isabella County* 此處亦有提及，並收錄於「徵收」條目下：稅務法拍本身即是補償措施，這正是使其既是放貸案件，同時也是徵收行為的原因。

再融資估價中的涉嫌偏見：*DOJ v. Rocket Mortgage*。 *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) 於 2025 年 9 月成功抵禦了一項駁回動議。該指控涉及一項存在種族偏見的再融資估價，以及貸款機構對此的回應。

Source — <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rockett-to-proceed/>

責任歸屬於預定使用者：*First National Financial Corp. v. Letterio*。 *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 2025 年 12 月 10 日) 認為，若貸款人並非預定使用者，則不得針對載有明確免責聲明的報告向估價師提起訴訟。

Source — <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

無義務向借款人出示銀行的估價報告：*Bank of Montreal v. Jain*。 *Bank of Montreal v. Jain* (安大略省高等法院，2026 年 3 月 12 日) 裁定，在抵押權人拍賣中，無義務向借款人披露銀行的估價報告。

Source — <https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/>

「起源」對「實現」：*Instafund*。在 *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 19 June 2025) 一案中，法院將基於開發潛力的「原值估價」(約 C\$ 3.9 百萬) 與「現值估價」(約 C\$ 2.6 至 C\$ 2.88 百萬) 進行對比。這項差距是前提，而非算術問題。

Source — <https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm>

墨西哥：未見有關「貸款人對估值師」的判決報告。未查到 2025–26 年的相關案例。現有規定主要源自法規與法典：Infonavit 要求自 2026 年起須提供一份電子版 *avalúo*，其發行日期不得早於六個月，且須符合技術品質標準 *dictamen*；聯邦抵押貸款公司 (Sociedad Hipotecaria Federal) 報告指出，2025 年平均抵押貸款金額 *avalúo* 約為 1,863,965 墨西哥披索；而《聯邦抵押貸款法》(*Código Civil Federal*) 第 2907 至 2909 條則規定了 *a juicio de peritos* 該價值，當抵押物價值不足時即適用。

Source — <https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html>; [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boletín\\_de\\_prensa\\_indice\\_SHF\\_2025\\_T4.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boletín_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf); <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

## 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.*

買方可預見的依賴：*Aquidneck Trucking*。 *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (麻州地方法院，2025 年 7 月 31 日) 裁定，基於可預見的依賴，買方針對公司評估師提出的過失索賠可部分成立。

Source — <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>

括號並非測試標準：*Bratt v Jones*，以及 *Letterio*。 *Letterio*（上文）根據預期使用者來限制職責。關於標準本身該時期的北美判決中，沒有任何一項重申此項測試標準；而英國的判決，*Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562——若未同時存在 *Bolam* 之違背情形，僅因數值超出範圍尚不足以構成違背——已收錄於本期附錄中。

Source — *Letterio* : <https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care>

墨西哥：未公布相關判例法。墨西哥並未公布 2025–26 年普通法過失責任的相關判例法。有關義務的問題，則見於 INDAABIN 及 *perito* 註冊，以及契約法領域。

Source — <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/>

加拿大：本期間的關稅案件。 *Letterio* 上述為 2025 年關稅裁決，適用 *Kokanee Mortgage*、*Capital Direct* 以及 *Nussbaum v. Hall*。

## Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

後期的估價報告被採納：*In re Marriage of Fiechtner*。 *In re Marriage of Fiechtner*，華盛頓州法院上訴庭第 III 分庭，2026 年 3 月 31 日，在實質證據審查下，採納了後期的 \$ 340,000 估價報告，而非較早的 \$ 410,000 估價報告。

Source — [https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695\\_unp.pdf](https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf)

無需特別裁定：*Allen v. Allen*。 *Allen v. Allen*，2026 WY 28 允許在無需依據《規則》第 52 條作出特別裁定的情況下，採用較晚且數額較高的 2025 年房屋估價（\$ 1.541 million）。

Source — <https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-finding-s:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view>

先進行估價，隨後安排指定售價交易：*F.H. v. J.H.*。 *F.H. v. J.H.*，2026 N.Y. Slip Op. 50935(U)，對一處位於史泰登島的住宅進行估價，定價為 \$ 140 萬，並於後續交易中指定售價為 \$ 150 萬。

Source — <https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html>

估值日相關規定：*Ledingham*。 *Ledingham v. Ledingham*，2026 SKCA 4，其中載明估值日相關規定：申請日之後增建的結構物將不予計入，且一項銷售訂單已被撤銷，改採鑑價價值作為依據。

Source — <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-set-s-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571>

遲交的估價報告遭駁回：*Iredale v. Dougall*。 *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266，法院拒絕採納一項審判後遲交的農場住宅估價報告，維持原有的補償金額不變。

Source — <https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html>

Zillow 提供的數據(已替換為約定數值)：*Handschu v. Handschu*。 在 *Handschu v. Handschu* 一案中(案號：25A-DN-1949，印第安納州法院上訴庭，2026年3月6日；備忘錄判決，不具約束力先例)，一審法院將婚姻居所估值為 \$215,000，該數字在交叉訊問中被指出源自 Zillow。上訴法院推翻原判並發回重審，要求依據 \$200,000 的估值作出裁定，此為雙方配偶皆曾援引之經紀人函件所載價值。

Source — <https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf>

## Estate, Trust, and Probate

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

收入索賠的和解並不降低價值：*Estate of Kalikow v. Commissioner*。 *Estate of Kalikow v. Commissioner*，第二巡迴上訴法院，2025年3月4日，其中包含按約定價值計算的 QTIP 合夥權益；和解收入索賠並未降低公平市場價值。

Source — <https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/>

受託人拍賣後的分配：*Robinson*。 *Robinson* (麻州 Land Ct. 2026) 一案涉及由十一名手足共同持有的繼承土地。受託人已進行拍賣；爭議焦點在於 \$ 853,911 拍賣所得款項的分配。

Source — <https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf>

墨西哥：洛索亞 (Lozoya) 家族位於洛馬斯·德·貝薩雷斯 (Lomas de Bezares) 的宅邸價值詳見 *extinción de dominio*。 *extinción de dominio* 上述報導指出，該宅邸正處於徵收程序中。這是目前最受矚目的關於不動產資產價值的案例，儘管這並非美國意義上的遺產稅案件。

Source — <https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/>

加拿大：無可比擬的評估意見。 2025–26 年間，加拿大沒有任何遺產稅或「死亡當日」房地產評估意見能達到 *Kalikow* 的水準。上述的家族與徵收案件是已公開的估值爭議中與此最為接近的案例。

## 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.*

交易價格高於專家評估價值：*ES NPA Holding LLC v. Commissioner*。 *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* 這仍被視為 2025–26 年度的實務案例：一筆按公平交易原則進行的 \$ 3,000 萬交易價格在「利潤與資本權益」的爭議上，超越了稅務局 \$ 5,250 萬的專家評估價值。

Source — <https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny>

實體所有者並非自然人：*Flouret v. Sagland, LLC*。 *Flouret v. Sagland, LLC*（紐約州上訴法院 分庭 第二上訴庭，2026 年 8 月 19 日）裁定，信託及有限責任公司（LLC）的所有者並非「自然人」，因此《統一繼承財產分割法》不適用。

Source — <https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf>

加拿大：本期間未有公允價值方面的里程碑案件。 本次檢視中，未發現任何關於 2025–26 年度加拿大房地產的公允價值或壓迫性裁決。涉及高額相關權益估值的案件主要為基礎設施及徵收案件——參見上方的 *Metrolinx* 及下方的 *Remington*。

墨西哥：無可比案例。 2025 至 2026 年間，墨西哥尚未公布任何企業公允價值或不動產收購裁決，可與開曼群島第 238 條的實務，或美國稅務法院 *ES NPA* 一案相提並論。

## 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.*

### 加拿大——當損害賠償不足時：「特定履行」的界線

獨特性屬於估值認定。 十四個月內的三項上訴判決，關鍵在於金錢能否替代土地，而這個問題——即損害賠償是否充分——實質上是「可替代性」披上了救濟外衣。在 *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265) 一案中，卑詩省上訴法院裁定就基洛納一處開發用地之選擇權進行特定履行，並將該地塊的獨特性歸因於其特定場地的規劃及重新分區狀況，而非住宅土地的任何情感價值。在 *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21) 一案中，安大略省上訴法院拒絕就 45.7 英畝位於卡利登 (Caledon) 的空地——該地並不具獨特性——下達特定履行命令，並裁定一審中未提出的損害賠償請求不得事後追加；應於欠款到期日支付的分級抵押貸款利率，係依據《利息法》第 8 條進行審查。而在 *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168) 一案中，\$ 一筆 110 萬的訂金，涉及一宗未完成的 \$1,100 萬、十塊地皮的購地交易（貨幣單位如報導所示），被裁定足以支持買方的留置權，並可作為「訴訟待決證明書」的依據。*1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775，至今仍是具約束力的判例) 闡明其界線：承租人若行使購買選擇權卻拖欠部分價款，則喪失該選擇權。

對估價師的啟示。獨特性審查是一項由法官裁決的估價問題：即在損害賠償金額範圍內是否存在可比替代物。*Culos* 一案認定，開發估價所評估的對象——即開發權——具有獨特性；而 *Rabinowitz* 一案則正因市場上存在替代物，而否定了未開發土地的獨特性。估價師為確定價值而進行的替代分析，與救濟法院為裁定救濟措施所進行的分析實質上並無二致。

來源 — *Culos* 評論 (英文版)： <https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation>；*Rabinowitz*： <https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litig>

ation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz ; *RStyle* : <https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043> ; 1785192 *Ontario* : <https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf>。這些條目基於已確認的報導與評論，而非本部門所閱讀的判決書。

一項評估裁決獲維持：*Koffler v. Cincinnati Ins. Co.*。 *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (第二分部，2025 年 6 月 18 日)，維持了一項火災評估裁決：不存在詐欺、偏見或惡意。

Source — [https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025\\_03711.htm](https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm)

隱藏損害不構成明顯錯誤：*One Church v. Brotherhood Mutual*。 *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764 案僅在存在詐欺或明顯錯誤的情況下，才會撤銷具約束力的保險估價；事後發現的損害並不足以構成撤銷依據。

Source — <https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals>

由仲裁員決定該財產的性質：*Cantina Enterprises II*。 *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) 規定，一旦承認火災保險的承保範圍，則由仲裁員及鑑價決定何者構成營業用動產。

Source — <https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/>

一項涉及「\$」的 1.87 億賠償裁決被撤銷：*Westchester Surplus v. Portofino Master HOA*。 *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (佛羅里達北區聯邦地方法院，2025 年 9 月 22 日) 撤銷了 \$ 涉及颶風莎莉 (Hurricane Sally) 的 1.87 億賠償裁決，並下令成立新的仲裁小組。

Source — <https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367>

灰燼與殘骸不屬於直接物理損失：*Gharibian v. Wawanesa*。 *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025)，裁定鄰近野火所產生的灰燼與殘骸清理工作不屬於「直接物理損失」。與此並行的賠償計畫估值爭議，則見於伊頓野火 (Eaton Fire) 的資產價值減損模型 (RAND, 2025)。

Source — <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments> ; [https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research\\_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND\\_RRA4357-1.pdf](https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf)

因輸電線路導致的開發延誤：*Remington Development v. ENMAX*。 *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 2025 年 9 月 15 日) 裁定 C\$ 因輸電線路造成的開發延誤，賠償 1,108 萬。

Source — <https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999>

墨西哥相關資料的來源。墨西哥在前兩類案件——徵用法令及 *predial* 判例——中案例數量龐大，而在其餘六類已公布的上訴估值意見中則相對稀少。這類爭議多半見於 *amparo*、*extinción de dominio*，或 ICSID 裁決 (Vulcan ; Access Business Group) 中，而非家庭法院或保險估價案件名單上。

在保險範圍存在爭議期間，不得強制進行估價：*FutureCare Health v. Affiliated FM*。*FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.*，2026 WL 1947844 (D. Md. 2026)，在保險範圍仍存爭議時，拒絕強制進行估價——重點在於操作順序，而非數字。

Source — <https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/>

加拿大：對已不復存在的房屋進行估價。一份 2025 年的實務綜述探討了遭毀壞住宅的重置成本損害賠償問題——當建築物無法修復時，哪些部分可獲得賠償。

Source — <https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation>

墨西哥：該賠償額載於條約裁決中。未發現任何 2025–26 年間墨西哥針對火災或颶風評估條款的已公布裁決——。涉及高額損失賠償的裁決，是記錄於徵用類別下的條約裁決——*Vulcan* 及 *Libre*。

## 涵蓋範圍與完成狀況

本期報告僅載明所發現的事項，而非所有已做出的決定。尚待處理事項：

- 美國。本篇所載之判決係透過各法院官網及法律彙編蒐集而得，各來源註釋均註明具體來源。由於並未針對徵用權或財產稅判例彙編進行系統性檢索，因此各州評估上訴案件——以案件數量計佔美國估值訴訟最大比重——僅由寥寥數則案例代表。本期所列的一項分割贖買案（洛杉磯高等法院，2026）已遭撤回，因其登記來源實際指向另一宗案件。
- 加拿大。魁北克省與安大略省的資料源自其法規；本篇收錄一項依據魁北克省 2023 年法案作出的判決，以及一項來自安大略省土地審裁處的判決，而卑詩省、亞伯達省及薩斯喀徹溫省的判決則歸類於其他類別。新布倫斯維克省上訴法院關於原住民土地權的判決未被查閱，且若干加拿大項目雖已標示來源但未經核實，文中亦已註明。聯邦最高法院（*Expropriation Act*）的資料未經查證。
- 墨西哥。相關法規內容取自其原文。最高法院（Suprema Corte）的網站全程拒絕自動化存取，因此墨西哥的判決依據取自該法院的週刊刊物（如其他處所轉載者）以及新聞報導；而 2026 年 5 月的 ejido 憲法保護令（amparo）則源自新聞報導且未經正式出版。