

澳洲與紐西蘭近期法院案例

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: 10.67330/8bw7nf11

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標示並以陰影標出。

範圍與資料來源

這是大洋洲的基礎專題。美國、歐洲及拉丁美洲的調查雖自第 1 卷、第 1 期開始，並每季更新，但澳洲與紐西蘭則自本期起加入本專欄。因此，本期基線專題的涵蓋範圍超過一個季度：它涵蓋了截至 2026 年第三季所作出的、具有持續實務意義的裁決，而非僅限於自上一期專題以來的裁決。後續的大洋洲專題將以每季更新形式發布。

本篇的主要背景是強制徵收的補償——即國家徵用私有財產，美國的相關做法稱為「徵用權」(eminent domain) 或「徵收」(condemnation)。另有兩項情境會於出現時予以標示：地方財產稅的法定估價，以及紐西蘭條目間關於持有權與資訊揭露的爭議。每個國家條目開頭皆會說明其特定情境；在某種情境下所作的陳述，不應被視為同樣適用於另一種情境。

主要資料來源為澳大拉西亞法律資訊研究所 (austlii.edu.au) 及紐西蘭法律資訊研究所 (nzlii.org)；新南威爾斯州土地與新南威爾斯州土地與環境法院 (lec.nsw.gov.au)、昆士蘭州土地法院及土地上訴法院 (queenslandjudgments.com.au)，以及維多利亞州民事與行政審裁處；至於紐西蘭方面，則包含由司法部 (justice.govt.nz) 所發布的土地估價法庭裁決，以及高等法院的判決資料庫。雖參考澳洲與紐西蘭專業實務界的次級評論以識別相關裁決，但這些評論不被視為其內容的權威依據。

此處視為權威依據的每項裁決均以英文閱讀，而英文正是所調查之兩司法管轄區法院的官方語言；關於昆士蘭州太陽能電廠一案，下文僅依標示載錄而非經核實，該案依據的是二手報導且未經閱讀。本文未涉及機器翻譯，因此未附上翻譯來源說明；本期關於南亞、東南亞、東亞及中東 & 北非的專題中已對該說明進行闡釋並加以運用。下文若出現「來源」註記，則連結至為該條目所參考的英文評論。

本文所引用的判例，在作為實務依據或進一步刊載之前，應參照法院的官方報告予以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

澳洲與紐西蘭的資料合併呈報。兩國均採用普通法賠償制度，並擁有完善的成文法典，該時期的相關判決已依各自的適用目的進行歸類。金額單位若未標註「NZ」\$，則以澳元計。

澳洲

本節所列的澳洲相關條目，涉及因強制徵收土地而應支付的補償。（另一項澳洲相關事宜——昆士蘭州太陽能電廠的法定估價問題——已記錄於紐西蘭節末，並於該處標註。）

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22** (杜根法官)。經發回重審——即美國司法實務所稱的「發回重審」——來自新南威爾斯上訴法院 ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 2024 年 12 月 9 日)，土地與環境法院就為興建 M12 高速公路而徵收的 Luddenham Road 土地，重新裁定補償金額，裁定 \$38,353,979.78，並計息；而原先的裁定金額則為約 \$9.75 百萬。

此法律爭點應由上訴法院裁決，該法院於 2024 年 12 月裁定，根據《*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991* (新南威爾斯州)》，其對價值之影響必須不予考慮的「公共目的」——即「計畫忽略」，在美國術語中稱為「專案影響」或「專案範圍」規則——所指的「公共目的」，其對價值的影響必須與徵用機關的法定職能掛鉤——此處特指 M12 高速公路的興建、營運及維護，而非西悉尼基礎設施整體計畫——並據此撤銷原先的裁定，將案件發回重審。在發回重審裁決 (2026 年 3 月 10 日) 中，杜根法官 (Duggan J) 適用該裁決；關於因果關係，法院認定是西悉尼機場——而非 M12 項目——導致了根據「航空城」規劃文件進行的重新劃區，因此該土地應依據收購當日仍有效的「企業區」分區進行估值，而非按「鄉村區」分區折算。

對估價師的啟示。本案是一個實際案例，說明了專案對價值的影響與更廣泛的區域性計畫對價值的影響之間的區別。當估價師受指示忽略該計畫時，「該計畫」的範圍屬於事實認定問題，且對估值具有極大的影響——本案例中約為四倍之多。估價師的報告應明確說明哪一項公共目的被排除，以及依據為何，而非將此排除視為一項單一且未經區分的調整。

來源——蘭德 (Lander) & 羅傑斯 (Rogers)，關於上訴法院對「公共目的」的解釋；以及柯林·比格斯 (Colin Biggers) & 佩斯利 (Paisley)，關於發回重審後的裁決 (評論；請以英文閱讀)：
<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>

Clark v Sunshine Coast Regional Council [2025] QLC 32 ; [2026] QLAC 3。土地法院 (2025 年 12 月 17 日) 將一處經改良的生活型物業的土地價值定為 \$5,800,000，並 \$73,192.50 顛擾補償金 (在美國即為搬遷補償金)，此裁決針對一項 \$11,250,000 的索賠，該索賠係基於，並採用總和法及「反向特殊價值」論點；被上訴人的估價師曾提出 \$6,000,000 的估值，且法院傾向採用直接比較法。土地上訴法院 (2026 年 4 月 22 日) 認定駁回總和法並無不當，並裁定「寬鬆估計」原則僅適用於兩種同等合理的結果之間——並非每當數字有差異時，便會偏袒業主而「偏袒一方」。另一項判決 ([2026] QLC 2) 命令退還超出裁定金額的預付款 \$329,422.01，並支付利息。

對估價師的啟示。上訴法院在審查補償裁決時，除非一審法官的推理中存在明確錯誤，否則不會以自身的估價結果取代原裁決；因此，估價師在一審階段的表現正是決定案件勝負的關鍵。

土地與環境法院的年度回顧。2025–26 年度新南威爾斯州的補償裁決是本項調查中，關於普通法徵用權最為豐富的單一案例彙編，其中幾乎所有裁決都圍繞一個問題：若非出於公共目的，該土地原本會被劃入何種分區？

本案所依據的土地分區規劃：**Wenkart, Tallawong Ridge, UPG 72**。在 *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 一案中，法院以司法估價師身分，駁回了「可開發 / 不可開發」的區分，並採用了基於分區規劃的評估方法——12,594 m² 住宅用地，每平方米價格為 \$480/m²；以及 19,702.6 m² 的保育用地，每平方米價格為 \$150，並一次性扣除百分之五——得出 \$8,550,485.50 及補償金額 \$8,644,370，對比總估價師 \$5,136,696.97。在 *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 一案中，當事人就不同情境下的數額達成共識——若屬農村用地則為 \$3,682,500，若屬住宅用地則為 \$12,717,000——而法院認定，若不考慮公共用途因素，該土地本應被劃為住宅用地。在 *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 一案中，裁決結果則恰恰相反：該公共用途為排水渠及青蛙棲息地，經裁定其基礎分區屬保育區，其中約 500 m² 屬住宅用地，而裁定的 \$1,235,521.20 低於 \$2,494,984.44 的報價——儘管如此，市議會仍須負擔訴訟費用 ([2025] NSWLEC 77)。

雙向因果關係：**Telado 、Nicolaou 、Roberts Jones**。 *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 裁定 \$ 54,315,085.65 及 \$ 146,815,085.65 作為兩處雪梨辦公用地之標價相較於 \$ 49.6 百萬及 \$ 128.1 百萬之競標價，裁定鄰近永久產權收購案，若無 Metro West 案本應發生，因此不應予以忽略。*Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 案採納了雙方協議的 \$ 950/m² 及市場價值 \$ 27,000,000，但駁回了關於因重新劃區導致剩餘土地價值減損的主張，理由是該減損並非由公共目的所引起，並拒絕將印花稅及融資成本列為干擾損失。*Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 一案，針對總估價師對 \$ 74,670,732 的裁定，在 \$ 265 及 \$ 240.64 每平方公尺處進行了規劃前後比較，並裁定運輸走廊的選址並非由公共目的所導致。在每宗個案中，估價師的任務在於辨別市場中的哪些變化歸因於該計劃，哪些則不然，而法院亦是根據個案情況劃定界線。

特殊價值尚未經證實，且位於 \$ 的行人道價值 20,000。 *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103：一間分層業權商舖，索賠金額從 \$ 600 萬至 \$ 740 萬不等，其中包括因與業主其他物業共同使用而產生的最高達 \$ 4,501,000 的特殊價值；該證據「至多只能說是未決」，而補償金額為 \$ 1,102,000，相較於收購方以收入資本化法計算的 \$ 890,000。*Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99：一項已消滅的人行道通行權，其索賠金額為 \$ 11,550,000，係基於「前後資本化」方法計算，被裁定為不當將公共目的納入考量；市場價值僅為象徵性金額 \$ 20,000，總額 \$ 162,124.10 (含干擾賠償)。

昆士蘭州——定居點並非可比物件。在 *DZY B* [2026] QLC 10 一案中，一塊住宅地塊的估值為 \$520,000，其中包含 \$29,193.19 的「干擾費用」；申請人將建築主管機關自身的結算金額作為可比案例的做法遭駁回，因為該等數字已包含「干擾費用」，且並非市場銷售價格。*Robke* [2025] QLC 3 針對一項幾乎完全由「干擾項目」構成的索賠，逐項裁定其是否成立後，將 \$978,527.86 定為賠償金額——\$220,736 涉及一項索賠，以及 \$8,158.23 的律師費用被駁回，理由是這些費用是用於試圖阻止徵用，而非準備索賠。

對估價師的啟示。新南威爾斯州法院對「基礎分區」問題的闡述，比本調查中任何其他司法管轄區都更為明確，並透過其自身的估價來回答此問題。在該地出庭的估價師並非向法院提供供其採納或駁回的意見；法院將根據各項組成要素自行推算出估值，而這些組成要素正是證據必須提供的內容。*UPG 72* 一案，正是用來向認為補償索賠金額絕不會低於出價的客戶說明此原則的案例。該案的訴訟費用處理方式——儘管裁決金額低於市議會的提議，市議會仍須承擔訴訟費用——體現了以下原則：法定補償權不應因不利的訴訟費用命令而受到侵蝕，這點會影響風險評估，而索償人的估價師應向委託客戶說明此項評估。

Source — 均摘錄自新南威爾斯州判例法 (NSW Caselaw) 及昆士蘭州判決 (Queensland Judgments) 之官方文本 — Wenkart : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d> ; Tallawong Ridge : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016> ; UPG 72 : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679> ; Telado : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e> ; Nicolaou : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc> ; Roberts Jones : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf> ; Eddie Arnott : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277> ; SP 67754 : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98> ; Goldmate (發回重審案) : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a> ; Clark : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> 及 <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3> ; *DZY B* : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10> ; *Robke* : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3> 。

紐西蘭

收錄說明。在本部門首次核實過程中，紐西蘭判決資料庫、土地估價審裁處的裁決，以及各法院自身的搜尋頁面均無法存取；維多利亞州、西澳大利亞州、南澳大利亞州及聯邦法院的資料亦同；上述澳洲資料僅限於新南威爾斯州和昆士蘭州。此後，各法院的官方網站已提供 *Liow v Martelli* 一案的上訴法院判決書，本部門已查閱該判決；《公共工程法》的全文無法取得，下文的法規說明係根據本部門對該法的實務認知所撰寫。

紐西蘭的案例涵蓋多種情境，並已據此標示：《公共工程法》下的補償、交叉租賃權下對改建的同意、一項關於賣方披露不實陳述的欺詐索賠 (*Wang v Vanifatova*，於下文「私人合約損害賠償」項下列出)，以及徵收程序的改革。本節末尾亦記載了一項來自昆士蘭州（澳洲）的法定估價案件。

《公共工程法》補償——估價原則。 根據《公共工程法》(*Public Works Act 1981*) 徵收土地時，其指導原則為：土地價值即為該土地若由，並有兩項既定限制：根據第 65 條，對於無普遍需求或市場且用於特殊目的的土地，可依據相當於恢復原狀的合理成本進行評估（以「以相當於該財產的設施成本」作為補償設施的費用——即成本法之類比），且任何因公共工程前景所導致的價值增減均不予考慮。根據《1973 年土地估價法》(*Land Valuation Proceedings Act 1948*) 組成的土地估價審裁處，負責裁決針對《公共工程法》補償及物業稅評估所提出的異議（該評估價值用於聯邦制度中的地方物業稅——「rates」——而非信用評級）。

對估價師的啟示。根據新南威爾斯州相關條文在 *Goldmate* 案 () 中的解釋，不予考慮的工程範圍是一個直接影響估值的關鍵問題，因此報告應明確說明哪些部分未被納入考量，以及依據何在。

Liow v Martelli [2026] NZCA 101 (2026 年 4 月 16 日)。上訴法院廢除了 *Smallfield v Brown* 案 (1991 年) 中所確立的判斷標準，該標準在過去三十餘年間一直規範著對交叉租賃產權所作變更的同意事宜——這是一種紐西蘭的產權形式，其中業主共同持有底層土地的絕對產權，而每棟住宅則依據共同業主授予的租約持有。根據 *Smallfield* 一案，僅當尋求變更一方所能獲得的利益相當可觀，且該變更對鄰居造成的損害僅屬微不足道時，拒絕同意才可被視為不合理。被上訴人曾就單層擴建、地下游泳池及連接露台尋求同意；上訴人（與被上訴人同屬同一交叉租賃產權下的鄰居）予以拒絕。上訴法院維持高等法院的判決並駁回上訴，上訴法院認定 *Smallfield* 一案在法律上有所謬誤：「變更條款」的措辭並未包含上述限制，且該等限制亦不符合其上下文與目的。現行的判斷標準是基於上下文對合理性進行評估，權衡申請人所獲利益與反對者所受實際損害。

對估價師的啟示。據普遍報導，紐西蘭擁有數量龐大的交叉租賃產權，特別是在奧克蘭，據普遍報導，該地區的房產價值因難以取得改建或擴建的同意而受到壓低。*Smallfield* 正是造成此困難的主要因素之一：鄰居只需證明會造成超過微不足道的損害，即可拒絕同意，而此門檻極低。若以「合理性平衡」原則取代此標準，將提高特定改建工程得以進行的機率，因此直接影響交叉租賃產權相較於同等絕對所有權所應承擔的折價幅度。對於那些針對交叉租賃產權慣常套用固定百分比調整值的估價師而言，應重新檢視其推導依據：該調整值是依據一項已不復存在的法律標準所校準的。

已查明但尚未核實的其他判決。一項關於 2026 年紐西蘭不動產訴訟的調查亦指出 *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852，該案涉及依據《物業法》第 261 及 264 條，針對錯過商業租約續約截止日期所尋求的救濟；該案中，租約雖已續約，但租金調整追溯至原租約期滿之日，致使租戶未能因延遲通知而獲得任何利益；*Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92，關於賠償索賠及和解意願；以及 *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79，關於根據《王室森林資產法》收回王室森林土地及賠償事宜。每項判決均將留待核對官方報告後，方在本部門視為權威判例。

《公共工程法》改革。當局已宣布一項改革方案，該方案將把環境法院從指定優先項目的徵用程序中剔除，並針對土地所有者提早達成協議引入獎勵性付款。該提案改變的是協商平台與談判立場，而非補償金額的計算標準。

對估價師的啟示。獎勵金不屬於市場價值的範疇，應與市場價值分開申報。若估價師的估價結果被用作具獎勵性質的和解協議之依據，該估價師應明確說明：該獎勵金並非市場價值的組成部分，亦不構成對任何其他物業之市場價值的證明。

已確認但未經核實：太陽能發電設施所佔用土地的法定性質。2026 年 6 月法律報導記載，昆士蘭州上訴法院駁回了一項針對被描述為該國——即澳洲——最大太陽能發電場之法定估值的挑戰，並指出《昆士蘭州土地評估法》(*Land Valuation Act 2010* (Qld)) 應予修訂，以釐清「都市用途」的定義。此問題至關重要，因為「都市」或「非都市」的歸類將決定《昆士蘭州土地估價法》(*Land Valuation Act 2010*) 所規定的法定估值基礎——都市土地採「地價」()，非都市土地則採「未改良價值」() 非都市土地則採用「未改良價值」——而這兩者之間的差異可能相當顯著：未改良價值會剔除所有改良項目，包括土地開發；而地價則包含看不見的基地工程，因此地價通常較高。

本部門迄今未能核實該項裁決。澳大利西亞法律資訊研究所拒絕提供自動化存取服務；昆士蘭判決服務則要求使用本部門未運作的腳本式客戶端；而法律媒體的相關報導則需訂閱方能查閱。因此，該案名稱、引用方式及日期仍未獲確認，本案在此僅作為已標識的問題記錄，而非權威判例。此事項將列為下一期文章的最高優先事項，而最直接的途徑是手動查閱上訴法院自行公布的判決書。

為何即使未經核實，仍值得記錄。一個相關問題——土地的法定性質應依據其規劃指定用途，還是

其實際用途 — 在 *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* 一案中出現 ()，本期《南亞》專欄已對此進行報導。

資料來源 — 《1981 年公共工程法》第 62 條 (*Assessment of compensation*) 及第 65 條 (無一般需求之土地)，官方彙編文本 (第 62 條於初審階段以英文詮釋；付印時無法取得)：<https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html>；土地估價審裁處裁決：<https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/>。關於根據該法作出的裁決，*Edwards v Minister for Land Information* (2024 年 11 月 29 日) 裁定就徵用土地及對剩餘土地造成的損害 (在美國稱為「分離損害」或「剩餘地塊損害」) 給予總計 \$ 296,960 紐西蘭元的補償。

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.

對每項可比交易給予同等權重並不構成法律錯誤：*Valuer General v Esperia Court*。 [2026] NSWCA 30，2026 年 3 月 17 日。上訴法院駁回了總估價師針對八項斯特拉斯菲爾德土地價值重新裁定所提出的上訴 ([2025] NSWLEC 104)：對所有經調整的可比成交案例給予同等權重，並採用介於經調整數值中位數與平均數之間的比率，屬於估值判斷問題，而非法律問題。重新裁定的價值範圍為 \$ 1,460,580 至 \$ 15,934,000。

最高最佳用途即為現有用途：*Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*。 [2026] NSWLEC 32，2026 年 3 月 27 日。土地價值 \$52,000,000，2023 年 7 月 1 日，基於該地塊的最高及最佳用途即為其現有用途——鋁冶煉廠；納稅人主張該地塊作為工業開發用地價值為 \$32,830,000 的論點未獲採納。若一處專項用途不動產的最佳用途即為其現行用途，則其估值應以此為準，而假設性替代用途所產生的較低估值，並不能取代此估值。

昆士蘭州——估價師作為代理人的角色，以及對方報告中的錯誤。在 *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 一案 (後經 [2026] QLAC 4 案維持原判) 中，上訴人的估價師曾以代理人及辯護人的身分行事，並違反了專家證據規則；其證詞未獲採信，上訴因此被駁回。在 *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 一案中，納稅人透過證明總估價師的估價師錯誤地排除了一宗可比交易，從而履行了針對已開出的 \$1,350,000 的舉證責任；其自身委任的估價師在另一宗成交案例中亦有謬誤，總估價師的反上訴遂被駁回。而在 *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 一案中，黃金海岸的兩處地價均遭下調——80 Marine Parade 下調至 \$52,820,000 (原核定值 \$54,500,000)，以及 66 Marine Parade 下調至 \$47,040,500 (原核定值 \$47,500,000) — 總估價師轄下的估價師曾主張的金額高於已公布的數字，\$55,500,000 及 \$49,500,000。

簡要註記。 *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810：\$ 每平方公尺總樓面面積以 1,805 為佳，已核發的 \$ 63,843,435 未顯示過高。*Boensch* [2025] NSWLEC 1458，經 [2026] NSWLEC 12 確認：\$ 每平方公尺 2.100²，並因洪水風險折讓百分之五；可比物件的選取與調整屬事實判斷，而非法律規定。*Jensen* [2025] QCA 102：未改良價值為 \$ 600,000 與已核發的 \$ 640,000 相抵。*Walker Road* [2025] QLC 19：適用農業優惠後，價值下調至 \$ 1,200,000。

對估價師的啟示。其中有兩點是關於估價師本身而非估值本身，而這些正是必須牢記的。*Cost* 一案駁回了一位估價師的證詞，因其曾以客戶代理人及辯護人的身份行事，故其證詞未獲採納。*Calardu* 一案則表明，業主無需證明確切數值即可贏得第一階段：只要證明是基於錯誤——本案中是錯誤地遺漏了可比物件——便已足夠，即使業主聘請的估價師在其他方面亦有疏失。

Source — 埃斯佩里亞苑 (*Esperia Court*)：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> 及 <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda>；托馬戈 (*Tomago*)：

<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>；科斯特 (Cost) : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> 及 <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>；卡拉杜 (Calardu) : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>；海洋廣場 (Ocean Plaza) : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>；卡林布拉 (Karimbla) : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>；博恩施 (Boensch) : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>；詹森 (Jensen) : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>；沃克路 (Walker Road) : <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>。以上均為官方文本。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

估價師的保險公司撤出：*Aquamore Finance v Castles Valuers*。 [2026] NSWSC 248，2026 年 3 月 20 日。某貸款人持有一項針對估價師的同意判決，金額為 \$ 400,000，理由是其就「視同完工」估值——\$ 480 萬的假設性分割地塊價值，扣除 \$ 60 萬的費用，並以 \$ 420 萬的「現狀」估值形式呈現。估值師的專業責任保險承保人被裁定有權援引保單免責條款，無須承擔賠償責任，而貸款人的動議亦遭駁回。估值師須承擔責任；保單不予理賠；貸款人雖取得判決，但保單不會提供理賠資金。

簡要註記。 *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920：針對抵押權人拍賣一案 (\$ 2.65 million，估值為 \$ 3.625 million) 所提出的禁制令申請遭駁回，因為即使以 \$ 500,000 至 \$ 600,000 也無法彌補再融資的資金缺口。

Source — Aquamore : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>；Hungry Joe : <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>。官方文本。

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.

兩項裁決，均關乎角色而非數量。 *Aquamore v Castles Valuers* 一案（已於上文「貸款」部分載述），是本期間唯一一項關於估值疏忽的裁決——將「假設完工」的數字以「現狀」形式呈現——其教訓在於，報告中載明的估值依據即為本案的全部依據。此外，在「稅務」類別下的 *Cost v Valuer-General* 一案，裁定一名估值師既擔任客戶的代理人與辯護人，隨後又以專家身分為其作證：其證詞不具證明力，上訴亦遭駁回。在可查閱的資料庫中，未發現其他 2025–26 年度關於估價師責任的判決；聯邦法院以及維多利亞州和紐西蘭的資料庫則無法查閱。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

核實說明。澳洲聯邦巡迴及家事法院雖透過資料庫發布其判決，但本部門進行核實時無法存取該等資料庫；且沒有任何州級法院對離婚的財務後果具有管轄權。因此，本處未收錄澳洲家事法判決，係因無法取得相關資料所致，而非對該判例法之認定。

Estate, Trust, and Probate

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

遺囑執行人被命令進行真實估價：*Wagner v Wagner*。 [2026] QSC 139，2026 年 6 月 18 日。關於家庭贍養請求，遺囑執行人未履行其向法院提交土地及股權充分估值的義務，並被命令就昆士蘭州兩處物業（包括任何採礦租約）取得完整的正式估值。遺囑執行人自行估算的數額不構成價值證明，法院亦不會據此裁定遺留款項是否充足。

簡要註記。 *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149：估價師對 \$ 657,000 的終身使用權所作的估價，不能降低遺產轉讓的應課稅價值，因為根據其真實解釋，該遺囑並未創設任何終身使用權。該估價雖屬有效；但其所估價的權益並不存在。

Source — 瓦格納：<https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>；摩根：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>。官方文本。

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.

土地以遠低於其價值的價格轉出：*Re Gerringong Storage*。 [2025] NSWSC 302，2025 年 4 月 2 日。該土地以 \$877,500 的價格從公司轉讓出去，而其估值範圍為 \$2,200,000 至 \$4,500,000；競爭性 \$/m² 證據根據面積對地區銷售價格進行了折算。隨後以「公正與公平」為由進行清盤，並獲得金錢救濟。轉讓價格與最低估值之間的差距即構成壓迫。

在遭受壓迫後不適用少數股東折價，且日期即為裁決日期：*Re Lanmar (No 2)*。 [2026] NSWSC 800，2026 年 7 月 10 日。以已知價值進行全數收購被證實不可行，因為估值證據未能確立股份價值，遂委任接管人負責出售；法院重申，在受壓迫情形下，少數股東折價一般並不適宜，且估值日期通常為裁決日期。

簡要註記。 *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52：一間由雙方各持 50% 股權的合資企業，持有 \$ 所約定價值 4,740,000 的開發用地，該贖回價格係參照原告的公開要約，並在此金額基礎上加計 18.67 百分點的溢價而定。*Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064：股東協議中一項規定須再折讓百分之十的條款，因構成罰則而被裁定無效；專家一致認為，就少數股權而言，控制權缺失折讓及流通性折讓在其他情況下是適當的——該案涉及的是營運中的企業，而非房地產，但罰則條款適用於任何贖回公式。

對估價師的啟示。澳洲與英格蘭的見解已趨於一致：經歷壓迫後，不應適用少數群體折扣，且應以裁定日當日的價值為準。*Azzurri* 一案提出了一項英格蘭判例中未曾提及的觀點——即合約中的折扣條款可能因被視為罰則而遭撤銷，因此當事人自行擬定的計算公式亦無法免於法院的審查。

Source — 格林貢：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>；蘭馬：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>；蘭洛克：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>；阿祖里：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>。官方文本。

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.

缺乏證據的污名化毫無意義：*Owners SP 16460 v Hunter Water*。 [2025] NSWSC 1029，2025 年 9 月 10 日，經 [2026] NSWCA 184 維持原判。一條爆裂的主水管導致聯排別墅開發區淹水；\$1,161,841.92 被裁定為物損賠償。關於因淹水造成的「污名」而每戶聯排別墅索賠 \$20,000 之價值減損主張，被直接駁回——無證據將保險費率上漲與淹水事件聯繫起來，且「該污名主張中已無任何依據可作為損害賠償之基礎」。上訴法院並未被要求推翻該裁決。

對估價師的啟示。請參閱歐洲篇中關於德國度假屋的案例，該案中，因缺乏可供依據的事實，法院駁回了在專業修繕後認定房產存在污名化的請求。兩個法院、兩個大陸、同一項原則：殘值減損是關於買方行為的事實認定，而每單位的整數金額並非事實認定。

簡要記載。*Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27：飯店外牆上的可燃外牆板被更換；拆除及更換的損害賠償金按各專案比例分攤，其中一項損害項目經評估為 \$ 285,662，並按百分之七十五的比例獲得賠償。未能查得該時期任何關於「按彌償價值進行復原」、「保險額不足」或「紐西蘭地震及防風雨保障計劃」的判決；且無法存取紐西蘭的資料庫。

Source — 亨特水務局：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> 以及 <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>；《星報》：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>。官方文本。

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 — 賣方代理人的欺詐行為。一棟位於單位業權開發案（單位業權為紐西蘭的共管公寓形式：單位擁有個別業權，且設有共用部分）中的兩層聯排別墅，該開發案於 2002 年竣工，外牆採用直接固定於木質骨架上的整體式建材，且二樓露台被確認為滲水來源；該物業的防水記錄可追溯至 2014 年，並於 2015 年進行過修繕工程。在買方為期三個工作日的盡職調查期間，賣方家屬（以賣方代理人身分行事）僅披露 2014 年的目視檢查報告，並隱瞞了由先前一位潛在買家取得的 2020 年 6 月建築檢查報告。柯林斯、曼德與貝克羅夫特法官裁定代理人個人構成欺詐，並命令他們與賣方共同支付 \$ 495,190 紐西蘭元的修復費用，NZ 495,190 作為補救費用、NZ\$ 26,580.45 作為連帶損失，以及 NZ\$ 30,000 作為一般損害賠償（合議庭組成及確切金額係根據次級報導，未經判決書核實）。

對估價師的啟示。損害賠償的計算基準是關鍵所在。賠償金額是基於修復成本，而非已付價格與該物業在真實狀態下價值之間的差額，而這兩者並非同一數值。當估價師受託處理未盡揭露義務之索賠案時，該索賠所依據的計算基準將決定索賠內容為何，而此區別應在委託指示中明確釐清，而非預設。該判決亦確認，即使披露義務在於業主，但處於賣方地位之人仍須承擔個人責任——這提醒我們，交易中的專業風險並不限於那些承擔正式義務的人。

涵蓋範圍與完成狀況

本期基線報告尚未完成。以下內容已確定將納入下一期報告，且本次未予探討：維多利亞州及西澳州的強制徵收裁決；新南威爾斯州及昆士蘭州以外之澳洲各州所進行的評稅及土地稅估值上訴；2026 年紐西蘭土地 2026 年裁決，此需直接檢索司法部裁決資料庫；以及兩大司法管轄區在估值證據中對受污染土地與自然災害資訊披露的處理方式，此議題發展迅速，預計將值得另行探討。