

北美近期法院判例

由人工智能从法语和西班牙语翻译成英语

魁北克和墨西哥的相关内容在使用处已标注并链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/ra628555

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

范围与来源

本期内容涵盖美国、加拿大 和墨西哥。本文开篇列出了三项立场声明，这些声明置于篇首，以便读者能结合具体语境阅读后续内容：在征用程序中估值证据的法律地位——美国对行使“征用权”（*eminent domain*）的称谓；国家对私有房产的征收，本期调查的大多数司法管辖区将其称为“征收”（*expropriation*）或“强制收购”；加拿大在征收及产权法方面的最新发展；以及墨西哥的相关法规及其相关判例法。随后按八个类别列出了这三个国家 2025 至 2026 年的判决。第 1 期综述了四起美国案件：*Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*，格林岩（Green Rock）保护地役权诉讼，巴尔的摩市收购皮姆利科赛马场案，以及 *Braxton v. Bank of America*（本周期末重新核实该案名称）。其中仅第一起案件被重新提及，收录于“贷款”栏目下，并报告了其关于诉状的裁决。该期内容阐述了在征用案件中关于专家估值证据的立场，本期其他部分的相关材料可作为可比实例阅读。

美国的诉讼程序使用英语进行。魁北克的材料以法语宣读，墨西哥的材料以西班牙语宣读，并分别予以标注；安大略省的报告使用英语。

原始资料应在引用处注明出处。在依据案件判例之前，应参照官方报告对判例引用进行核对。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

美国——征用，以及估价证据的法律地位

美国的征地补偿实践将估价师置于程序的核心地位，而本期调查的大多数司法管辖区并非如此。双方均提出评估证据和证词；事实裁决者——在许多司法管辖区为专员或陪审团，在其他司法管辖区则为不设陪审团的法院——根据这些证据裁定其认为公平补偿金额。

有两点特点值得记录以便进行比较。最高最佳用途（）在诉讼中作为证据事项进行审理，而非由成文法规定：a 位于商业重新分区走廊内的住宅地块，若业主聘请的专家能证明其商业潜力，则可按商业价值获得补偿，而相互对立的“最高最佳用途”分析则构成裁决的证据基础。此外，在许多司法管辖区，上诉审查主要围绕专家证言的可采性展开，若因估值证据的错误采纳或排除、判决缺乏证据支持，或关于公平补偿标准的指导存在错误，则该裁决可能面临挑战。

对估价师的启示。美国的立场是，专家意见若被采纳，将提交给事实认定者，由其决定是否采纳该意见。当法院在可采纳性阶段对估价师评估方法进行审查时，这相应地使可采纳性具有更大的权重；但在许多州，对估价师评估方法的异议涉及的是证据的证明力，而非其可采纳性。

来源——机构间土地收购会议，*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*（即“黄皮书”），由司法部出版（官方版本，请阅读英文版）：<https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf>；最新版本：<https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook>；司法部环境与自然资源司评估处：<https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit>。

加拿大——一个同时朝着两个方向发展的联邦

加拿大实行大陆法制的省份与实行普通法制的省份最近在补偿标准的确定方面走向了不同的方向。

魁北克：对所有所有者而言，价值的消亡。第 22 号法案，即《*Loi concernant l'expropriation*》，于 2023 年 5 月 25 日提交，于 2023 年 11 月 29 日获得批准，并于 2023 年 12 月 29 日生效，完全取代了自 1973 年以来一直适用的《征收法》。

核心变化在于补偿标准。在旧制度下，补偿基于“所有者价值”（*valeur au propriétaire*）——即对所有所有者而言的价值——该标准补偿的是房产在所有者手中的价值，同时考虑了该房产的最佳和最有利可图的用途，以及它对该所有者所具有的任何特殊优势。新法规将被征收权所获的补偿基于 *valeur marchande*，即市场价值，该价值根据市场的即时实际情况进行评估：即特定时刻的供求关系和市场状况，同时另行规定了因征收直接造成的损害赔偿。

对估价师的启示。魁北克省废除了实施了五十年的以业主为中心的评估标准，取而代之的是市场估值。

行进的方向比目的地更重要。对业主而言的价值与市场价值并非对同一量值的两种估算——它们回答的是不同的问题，而且当房产在业主手中比在市场上更有价值时，前者通常会更大。一位在魁北克执业的估价师发现，他们被问及的问题发生了变化，而根据旧标准原本作为辅助证据的可比实例，如今却成为了评估标准本身。

来源 — French, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：戴维斯·沃德·菲利普斯 & 维恩伯格和朗格洛瓦律师事务所关于第 22 号法案；魁北克省政府 é 公告，
<https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec>

来源 — 魁北克省国民议会 é 法案 ° 22 号（法语原文）：<https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>。

安大略省：按四项而非一项进行补偿。《安大略省土地征用法》（*Expropriations Act*），RSO 1990, c. E.26，规定补偿应基于：土地的市场价值；因扰动造成的损害；因有害影响造成的损害（对业主保留土地价值下降的补偿）；以及搬迁过程中可能面临的任何特殊困难。市场价值是指在征收之时，自愿买方在公开市场上向自愿卖方支付的价格，根据第 14(4)(b) 条，不包括因导致征收的计划所导致的任何价值增减——该计划即为征用背后的公共项目，且其未采纳美国实务中所谓的“项目影响（项目范围）规则”。“损害性影响”补偿因部分土地被征收而导致保留土地价值的减损，并且根据 *Antrim Truck Centre* 这一系列判例，即使未征收任何土地，也可获得此类补偿。争议由安大略省土地仲裁处裁决。

对估价师的启示。安大略省的指导意见是一份关于损害赔偿的指导意见，其中估值是第一项内容，而非一份包含附加内容的估值指导意见。若估价师在报告中仅列明市场价值，则视为已完成 (a) 项内容，但未涉及 (b)、(c) 或 (d) 项中的任何内容；在部分征收的情况下，对剩余部分造成的损害可能超过被征收部分的价值。

新南威尔士州关于法定计划“不予考虑”条款的对应规定，在 *Goldmate* 一案中得到了报告，该案载于本期《大洋洲》专栏中。

来源 — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, 合并本（请阅读英文版）：<https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>。

在同一联邦内。魁北克省现将被征收权的补偿标准定为市场价值，并单独赔偿征收直接造成的损失；安大略省则保留了四项法定补偿项目，其中市场价值是其中之一。魁北克的民法制度和安大略的普通法制度均由成文法规定；加拿大宪法并未保证征收时的补偿。如今，这两个省对同一行为的补偿方式却有所不同。

加拿大——何为绝对所有权，以及其效力如何

调查期间的两条加拿大权威判例涉及一个问题，该问题早于本期其他部分讨论的任何措施：即所有权人自认为持有的权益是否就是其实际持有的权益。

对绝对所有权土地的原住民土地权。 *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, 该判决于 2025 年 8 月 7 日作出，此前经过了五百多天的庭审，裁定在里士满市内的部分索赔区域内存在土著所有权，该区域包括由私人持有的绝对所有权土地。法院裁定加拿大和里士满市对某些土地的绝对所有权存在瑕疵且无效，但未针对未作为本案当事方的私人业主作出任何裁决；法院认为《土地产权法》中关于不可撤销性的规定——所谓不可撤销性即托伦斯登记原则，即登记本身即为所有权的最终证明，因此已登记的所有人通常不受未登记主张的约束——未能保护争议产权免受该主张的影响，并暂停了其关于加拿大及里士满市绝对所有权存在缺陷且无效的裁定，暂停期为十八个月。不列颠哥伦比亚省、加拿大及里士满均属于提起上诉的当事人。

来源——曼德尔·平德尔律师事务所 (Mandell Pinder LLP), 案件摘要: *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (评论; 请阅读英文原文): <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>。

在 *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation* 诉一案（案号：2025 NBCA 129），该判决于 2025 年 12 月 11 日作出，新不伦瑞克省上诉法院维持了驳回一项要求就工业被告持有的绝对所有权土地作出原住民所有权的请求被驳回，理由是此类宣告将赋予与绝对所有权相冲突的权利。沃拉斯托基（Wolastoqey）原告仍可寻求对所有权的认定，以此作为向王室提出补偿请求的基础。

来源——新不伦瑞克省上诉法院，2025 年 12 月 11 日判决，2025 NBCA 129（官方文本；本期未宣读——参见下文注释）：<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>。

关于新不伦瑞克省判决适用范围的说明。该判决的适用范围——即其是否在原则上排除了原住民土地权与绝对所有权的并存，抑或仅排除了在本案程序中作出相关声明的可能性——在学界评论中存在争议。本部门尚未研读该判决书，因此不应仅依据上述摘要来区分二者。

对估价师的启示。本期中的每项估值均假定存在已确定的权益。科维琴案（Cowichan）对这一假定本身提出了质疑，涉及不列颠哥伦比亚省的一类土地：如果《土地产权法》（Land Title Act）中的不可撤销性条款无法保护已登记产权免受原住民土地权主张的影响，那么登记就不能完全说明所有权归属。该判决为一审判决，其裁定暂不生效，且正在上诉中；目前尚无定论。

估值上的后果并非受影响土地一文不值。而是该权益在进行估值前需要先加以界定，且市场自身的反应——对产权保险、贷款以及可交易性的反应——会成为价值的依据，而对于无负担的绝对所有权而言则并非如此。估价师的义务是通用的：首先确定法律权益的性质，然后对其进行估值。如果对受影响土地的评估报告仅列出了无负担绝对所有权的价值却未说明该假设，则该报告所列的数值可能对应于一种并不存在的权益。

该事项目前正在上诉中，尚未解决。这一点本身就是估价师需要考虑的关键事实，因为关于产权性质的未决问题无论最终裁决结果是否对绝对产权持有人不利，都构成了可销售性条件。

公共土地的不动产占有：*Kosicki v Toronto (City)* 案，2025 SCC 28。最高法院以 5 比 4 的票数裁定，认为安大略省的《安大略省土地法》（*Real Property Limitations Act*）并不绝对禁止通过敌对占有取得市政公园用地。上诉人于 2017 年购买了多伦多的一处房产，该房产的链环围栏至少自 1971 年起便已存在（建于 1958 年至 1971 年间的某个时间点），将一块市政所有的土地围了起来；该土地曾于 1958 年被一家自然保护区征收，并于 1971 年移交给市政府。审理该案的法官认定，敌对占有（adverse possession）的传统认定标准已满足，但依据从上诉法院先例中衍生出的、由司法实践发展而来的“公共利益”原则驳回了该申请；上诉法院维持原判。最高法院推翻了该裁决：该法规第 16 条对某些公共土地作了豁免规定——王室荒地和空置土地、道路预留地、公共公路——而市政公园用地并不属于其中。法院不得增设立法机关未曾颁布的豁免条款。

对估价师的启示。该裁决与本调查中大多数情况恰恰相反。在其他情况下，国家从所有者那里征收财产，问题在于国家必须支付多少补偿；而在本案中，所有者从国家那里获得补偿，问题在于他们是否可以这样做。安大略省的答案是：除非法律另有规定，否则他们可以这样做。

就实践而言，关键在于：长期存在的围栏属于产权事实，而不仅仅是物理事实；且地块的实际范围可能与其登记描述的范围存在正负方向上的偏差。市政所有者目前所持有的公园用地受限于一项正在进行的时效期间，这虽然影响较为分散，但确实对公共土地持有的价值以及对任何买受人的尽职调查要求产生了实际影响，尤其是当该买受人的边界是通过占用而非测绘确定的情况下。

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

已确认但未经核实。加拿大在此期间的报告还指出：*Zardev Inc. v Dydzak* 《魁北克民法典》，2026 SCC 27，关于水下滨水地带作为《魁北克民法典》（C.C.Q.）第 1718 条规定的附属物的裁决；安大略省上诉法院 2026 年 8 月的一项裁决驳回了针对 2023 年将十五块地块归还绿带区的法

案提出的宪法挑战，若该裁决得到确认，这将是北美地区最接近瑞士 *materielle Enteignung* 案的类似案例——*materielle Enteignung* 该案实质上属于事实上的征收，即美国实务中所称的“逆向征收”（即监管性或推定性征用）——相关报道见本期欧洲专栏；*Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, 该案因未能证明商业地产具有独特性而驳回强制履行请求——独特性首先是评估问题，其次才是救济问题；以及 *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, 该案涉及一份已有四十年历史的担保权益通知是否构成产权根源的问题。关于 *Wolastoqey* 一案中 2026 年 5 月 28 日报告的上诉许可被驳回一事，无法得到证实，因此本文不予援引。上述文件均未查阅过原文。

2025—26 年度决议——美国、加拿大和墨西哥

—— (23 June 2026) , 该案认为税务拍卖中的公平补偿应为拍卖价格，而非公平市场价值。衡量标准是止赎拍卖的实际成交价，而非该地块的价值。

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/>

同一用途下的非毗连地块: *Pignetti v. PennDOT* 。 *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) 将用于同一用途的非毗连地块视为一个整体进行评估——关于较大地块的问题，应根据用途而非物理毗连性来决定。

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/>

部分征用案认定为中层建筑的最佳用途: *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* 。 *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , 安大略省土地法庭, 2025 年 4 月 17 日, 涉及沃恩市的一起部分征用案。该法庭认定其最佳用途为中层建筑, 并裁定赔偿金约为 \$ 237 万加元。

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批案件: *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* 。 *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) 是魁北克新征用法下首批裁决之一, 该案的核心在于开发项目的最高最佳用途。

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: 通过法令进行征收, 由 INDAABIN 评估。 联邦征收法令 仍以由估价师进行的评估为基础。INDAABIN 编制的商业评估报告——其中包括 2026 年的特斯科科和 INSUS 案件, 以及坎佩切州的“玛雅铁路”地块。该估价记录属于行政性质而非裁决性质, 这正是其与上述普通法案件在结构上的根本区别。

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

谁承担管道费用: *Hoffmann / WBI Energy*。 *Hoffmann* 与 WBI Energy 之间的诉讼 (第八巡回上诉法院; 案号 25-159, 2026 年 6 月 29 日准予调卷审查) 涉及《天然气法》规定的费用及其所依据的州补偿规则: 一家管道公司依据《天然气法》征用了土地, 随后土地所有者被征收了 \$383,000 的费用。

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/>

水流地役权: *Ablan v. United States*。 *Ablan v. United States* , 案号 23-1363 (联邦巡回上诉法院, 2025 年 12 月 22 日), 涉及洪水及水流地役权的估值。

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

法院判决予以维持: *State v. Krismic Associates*。 *State v. Krismic Associates, Inc.* (新泽西州上诉法院分院, 2025 年 11 月 7 日) 维持了针对部分征用所作的 \$ 447,000 法院判决。

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* (弗吉尼亚州康涅狄格州上诉, 2026 年 1 月) 将临时逆向征用范围限定为十五平方英尺。

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

铁路改建为步道: *Galt Automotive Warehouse v. United States*。 *Galt Automotive Warehouse v. United States* , 第 1:24-cv-01679 号案 (联邦地区法院, 2025 年 10 月 28 日), 涉及根据临时步道使用通知书所产生的铁路改建为步道责任问题。

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

该方案被排除在外: *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*。 *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) 涉及多伦多市中心。该方案被排除在评估及相关租赁权益的考量范围之外; 最终裁定的金额为 C\$ 87.825 百万。

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/>

关于工业市场价值的相互矛盾的数据: *S & R Sawmills*。 *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 2025 年 12 月 10 日, 给出的相互矛盾的市场价值分别为约 C\$ 37.7 百万和 C\$ 40.8 百万。

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

占有日期及费用: *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton*。 *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , 2025 ABCA 120, 涉及占有日期及征收费用。

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

私有土地的所有权：*Cowichan Tribes* 和 *Wolastoqey* 。 上述两项判决 已于上文“加拿大——何为完全所有权，以及其效力如何”一节中有所报告。

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：一项法令及支付的金额。 位于特斯卡科科 (Texcoco) 的圣地亚哥·夸乌特拉尔潘 (Santiago Cuautlalpan) 集体土地 (ejido) 为 INSUS 项目而被征收一事，该消息于 2026 年 2 月 18 日刊载于《墨西哥国家报》(*Diario Oficial*)，涉及 INDAABIN 支付的补偿金 4,458,425.20 墨西哥比索。玛雅铁路 (Tren Maya) 征用坎佩切州埃斯克·á·尔塞加的 ejido NCPA，赔偿金额为 41,310 墨西哥比索。

Source — 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：一处被征用为保障性住房的坍塌现场。 2026 年 3 月 25 日，位于 Mérida 60, Roma Norte 的地块，根据 Secretaría de Administración y Finanzas 的评估结果，被征用为保障性住房。

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

墨西哥：条约仲裁中的补偿标准。 三项裁决将补偿标准确定在国内法院管辖范围之外。*Vulcan Materials* (ICSID, 2026 年 7 月 28 日) 就一宗索赔金额为 \$ 15 million US 的案件，裁定补偿约 \$ 15 million US。*Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 2025 年 11 月 21 日) 因对哈利斯科州土地及集体土地 (ejido) 移交缺乏管辖权而驳回该案。*ES Holdings and L1bre v. Mexico* 于 2026 年 3 月 26 日获得裁决。

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-contra-mexico-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——成文法一成不变；判例法却在演变

法定依据：《征用法》第 10 条。 联邦征收法 将 *indemnización*（即应支付的补偿金）确定为被征收资产的 *valor comercial*（商业价值），该金额不得低于 *valor fiscal*（即地籍办公室登记的税务价值）——该地籍价值 是由国家土地登记册中行政确定的地籍价值，其最接近的美国等效概念是“评估值”。财政价值仅为下限，并非最终标准。估值由国家资产管理与评估研究所 (INDAABIN, 即联邦国家资产管理与评估研究所) 进行；或者——根据 2012 年 1 月 16 日刊载于《墨西哥官方公报》(*Diario Oficial de la* (DOF, 联邦官方公报) 于 2012 年 1 月 16 日公布的改革中增补的第 10 条第二款规定——由信贷机构、公共经纪人或持有研究生级评估资格的专业人士进行。若对金额存在争议，第 11 条和第 12 条规定将争议金额交由 *consignación*（即向法官提交主管机关确定的数额）处理，随后由当事人指定的专家进行司法裁定。临时占用应按 *valor de mercado*（市场价值），根据第 2 条之二的规定予以补偿。

该法的最近一次修订于 2012 年 1 月 27 日刊登在《联邦官方公报》上，此后未再进行过修订。这一点值得明确指出，因为这排除了一个常见的误解：不存在 2023 年至 2025 年间对《征用法》的任何修订，最高法院也未曾宣布该法无效。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：众议院，《征用法》合并文本及修订登记册，
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm>

埃希多土地与 19 世纪的产权链：安帕罗复审案第 5934/2025 号。首先说明一下背景。2024 年司法改革后，由九名成员组成的国民最高法院（Suprema Corte de Justicia de la Nación）自 2025 年 9 月起正式运作，其原有的两个分庭（Salas）已不复存在；自该日期起作出的裁决均为全体法官会议（Pleno）的裁决，绝不应具有任何分庭的属性。

全体会议于 2026 年 5 月下旬就“复审宪法保护申请第 5934/2025 号”——即 *amparo*（此案为墨西哥宪法权利诉讼，现处于第二次复审阶段）——以七票赞成、两票反对的结果作出裁决，裁决依据的是雨果·阿吉拉尔·奥尔蒂斯（Hugo Aguilar Ortiz）起草的判决书草案（ponencia）；亚斯敏·埃斯基维尔和洛雷塔·奥尔蒂斯投了反对票，并警告存在“*inseguridad jurídica*”（法律不确定性）。位于拉巴斯（La Paz）的圣维森特德洛斯普拉内斯（San Vicente de los Planes）的埃希多（根据墨西哥社会财产制度持有土地的农业社区），南下加利福尼亚州拉巴斯市的圣维森特德洛斯普拉内斯 ejido（一个依据墨西哥社会财产制度持有土地的农业社区），正与开发商博卡德拉萨利纳就 584 公顷土地存在争议；“梦想半岛”（Península de los Sueños）项目就位于这片有争议的土地上。法院推翻了合议庭的判决，并命令高等农业法庭（Tribunal Superior Agrario）依据《宪法》第 27 条——即废止联邦当局自 1876 年 12 月 1 日起至 1917 年《宪法》（第 VIII 款）所作出的、联邦当局对埃希多土地的特许权授予和出售予以撤销，并允许对囤积土地合同进行审查（第 XVIII 款）。最高法院本身并未撤销 1893 年的产权证书；它要求进行宪法无效性分析。

标记。该信息源自媒体报道——即 2026 年 5 月下旬 UnoTV、Milenio 和 Almomento 发布的一组报告——且判决书尚未公布。在参考该信息之前，应根据已公布的判决书对其进行重新核实。这些报告在两个具体细节上存在分歧，且本部门尚未予以澄清：该地块既被标注为 *amparo en revisión*，又被标注为 *amparo directo en revisión*；土地面积既被记载为 584 公顷，又被记载为 548 公顷。

对估价师的启示。若产权链可追溯至 19 世纪的农业前身，则可对其进行宪法无效性分析。对于历史上曾属于埃希多（ejido）的开发用地，土地农地诉讼的现状首先是一项产权事实，其次才是其他因素；若评估报告假定此类土地拥有可转让产权，则应明确说明该假设。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：关于全体会议裁决的媒体报道（UnoTV；《Milenio》；《Almomento》），2026 年 5 月下旬；判决书尚未公布，
<https://www.milenio.com/>

在根级获得注册保护：判例 1a./J. 177/2025 (11a.)。一项具有约束力的判例 — 一份对下级法院具有约束力的判决书 — 数字登记号为 2031077，于 2025 年 8 月 13 日由第一分庭批准，就在该分庭因司法改革而停止存在的前几天。该判例为直接宪法救济复审案 2060/2021，由里奥斯·法尔哈特（Ríos Farjat）担任主审法官，于 2024 年 10 月 23 日以四票赞成、一票反对的表决结果作出裁决。其官方判例摘要如下：“原始所有人的私有财产权和法律确定权。当产权转移行为源于违反公共利益规范时，这些权利应优先于登记保护具有优先效力。”当产权链源于违反公共秩序规范的行为——例如未经真实所有者同意的转让，或基于伪造文件进行的转让——则后续善意受让人将不再享有公共登记簿的保护。该论点本身即指出了这一例外情形：若原始所有权人从未将其所有权登记在案，则登记保护仍然有效。

对估价师的启示。在墨西哥，对产权登记的依赖从根本上讲是有条件的，这是市场性的事实。对于产权链因上述理由而受到质疑的房产，估价师惯常假定的“良好且可转让的产权”是一种非同寻常的假设，应明确说明这一点。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《联邦司法周报》，数字登记号 2031077，
<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077>

简要说明。2026 年 8 月下旬，最高法院驳回了埃米利奥·洛索亚（Emilio Lozoya）针对洛马斯·德·贝萨雷斯（Lomas de Bezares）住宅（估值超过 5100 万墨西哥比索）的民事资产没收案

extinción de dominio——提出的最终上诉；此前，一个合议庭已于 2026 年 5 月确认了该没收裁决。此案涉及依据被没收资产的登记价值进行估价的问题。

复核宪法保护申请第 520/2025 号（），由全体法官会议于 2026 年 6 月 10 日一致裁决（主审法官：洛雷塔·奥尔蒂斯），裁定一名青少年具有诉讼资格，可对离婚财产分割中授权出售家庭住宅的司法命令提出异议，前提是该住宅构成法定赡养费（*alimentos*）中的住房部分。此案作为所有权分配的案例予以记录。

各占一行。马塔莫罗斯，第二民事法庭，案卷号 157/2026（2026 年 8 月 26 日）：一份 *información testimonial*——证人在自愿管辖权下采集的证词——承认该市对米格尔·伊达尔戈广场已有超过两百年的占有权（7,196 米²）；明确属于自愿管辖权框架下迈向产权登记的步骤，而非有争议的判决。埃尔多拉多（查帕拉湖）：已确认，但未经核实——相关诉讼确有其事（2017 年一项合议庭宪法保护裁决撤销了 2011 年的集会决议），但报告中提及的 2026 年 8 月裁决无法得到证实，因此本文不予采信。

租金管制得以维持，及其对收入法的影响。 在第 546/2025 号复审保护令案 6 中，该案由全体会议于 2026 年 2 月 18 日审理，一家住房租赁公司对以下条款提出异议 2448 D ¶ 第 2 条及 2448 F ¶¶ 第 3—4 条——该法典于 2024 年 8 月 28 日公布。法院未准予 *amparo*：相关条款依然有效。

对估价师的启示。对租金及其涨幅设定的监管上限并非市场数据，而是对市场的法律约束，它限制了收入法（）在该方法最敏感的环节——即增长假设——上的应用。在墨西哥城的一项估值中，若将合同租金或市场租金资本化，却未说明监管条款对其未来走势有何影响，则等同于忽略了一项限制——而最高法院现已明确表示不予推翻该限制。

保护区内的使用限制并不导致所有权消灭。 在 2026 年 9 月 3 日发布的两份 *amparos* 裁决报告中，涉及金塔纳罗奥州的尤姆·巴拉姆地区，法院同时维持了保护区法令及其《管理计划》（*Programa de Manejo*），裁定该区域内对地块使用的限制并不导致所有权灭失 *propiedad ejidal*。该房产在限制下依然有效；变化之处在于该房产上可合法进行的活动——这属于估价师而非产权律师的职责范围，也是智利土地分区原则（科皮亚波案 6，见本期南美专栏）在墨西哥语境下的体现。

简述共有权。 两项产权登记分别记录在各自的一行中。根据第 2031362 号判决（ADR 187/2025，2025 年 6 月 5 日），共有权人可针对第三方侵占者提起 *reivindicatoria* 诉讼，而无需事先解除共有关系。此外，墨西哥城司法机关于 2026 年 4 月 9 日重申，积极时效以所有权人的占有为前提：承租人或借用人无论经过多少年，均无法通过占有取得所有权。

核实说明。关于上文报告的编号为 5934/2025（附带案件编号 805/2026）的案件，该案于 2026 年 5 月 26 日作出裁决，全体会议撤销了一项合议庭裁决，该裁决未对南下加利福尼亚州圣维森特-德洛斯-普拉内斯（ejido San Vicente de los Planes）争议土地上据称存在违规的产权及特许权进行第 27 条分析，并下令进行全面的土地制度审查。本案未裁定任何赔偿金额，此处亦未列明。

来源——最高法院（Suprema Corte de Justicia de la Nación），签署日期 *engroses*（官方 PDF 文件，请阅读西班牙语版本）：复审宪法保护案（Amparo en Revisión）第 546/2025 号，https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf；相关法案文本，http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf。关于尤姆·巴拉姆（Yum Balam）及集体农地（ejido）复审的内容摘自西班牙语报告：<https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-protger-el-yum-balam/>和 <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/>；学位论文 2031362：<https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362>；关于时效取得（*usucapion*）的重新阐述：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.

购买价格中的对等连接溢价：加利福尼亚州上诉法院。 加利福尼亚州上诉法院 2026 年 9 月 1 日的判决 该案涉及洛杉矶一处电信及数据中心大楼，并探讨 \$ 公司 4.38 亿美元的收购价格中是否包含了一项免税的对等连接溢价——即价格中包含但不在应税基数范围内的无形资产。

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

三个问题，而非一个：明尼苏达州税务法院。 明尼苏达州税务法院 2025 年的三项裁决 所涉及的问题各不相同。Diamond Lake Road Industrial 案（2025 年 4 月 22 日）的争议焦点在于该房产近期交易价格的权重；梅西百货案（2025 年 7 月 10 日）则围绕最高和最佳用途及成本法展开，最终县政府胜诉；而沃尔玛 # 1864 案（2025 年 10 月 20 日）仅涉及县政府审查报告与纳税人评估结果的对比。该信息报告自一位从业者的年度回顾，而非判决书。

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

墨西哥：一项不动产税被认定为不符合比例原则。 *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) 裁定墨西哥城 *predial* 的税率违反了比例原则。

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

受保护地役权约束的湿地：南达科他州。 在 *Pallansch v. Roberts County* 案（, 2025 S.D. 52 (2025 年 9 月 18 日)）中，南达科他州最高法院 恢复审理了一项针对联邦湿地地役权下土地评估的异议。巡回法院曾要求业主提供经认证的估价师意见书。最高法院裁定，无论是州宪法还是证据规则，均未要求当事人反驳“评估结果正确”这一推定：“任何合格证人的可信证词即已足够”。法院撤销原判并发回重审。

Source — 判决书 (官方版本, 英文阅读): <https://uj.s.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf>; 报告: <https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived>

首选收益法: *Loch View LLC v. Town of Windham* 。 *Loch View LLC v. Town of Windham* (康涅狄格州 高等法院 , 2026 年 3 月 20 日) 在一处旧工厂的评估中首选了收益法。

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

并非单一特殊用途资产：俄勒冈州税务法院。 俄勒冈州税务法院治安法官分庭 , 2025 年 11 月 13 日, 裁定某企业园区的建筑物不构成单一特殊用途资产。

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

超出法定时间范围的可比实例：蒙大拿州。 一项针对蒙大拿州税务局的集体诉讼，于 2026 年 2 月 2 日提起，指控该机构使用了超出法定销售时间范围的可比实例。

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

加拿大：此层面无相关案例。 2025–26 年度的加拿大评估上诉意见均未达到本次审查所涉美国税务法院年度的水平。市政评估纠纷仍在持续；但在本次梳理中，尚无任何案例成为全国性的估值里程碑。

墨西哥：学校税费及公寓税基。 论文编号 2031687 2026 年 1 月 23 日发布的文件涉及 Nuevo León 针对学校房产的特别税费。*reasunción* 7/2025 涉及墨西哥城 *valor catastral integral* 根据第 127 条对公寓实施的特别税率，以及 ADR 5829/2025 涉及墨西哥城的 *ISSSTE predial*。

Source — <https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687> ; https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf ; <https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352>

墨西哥：单元价值及业主自行聘请的专家。 哈利斯科州行政法院第 0439-2025 号判决 涉及 *catastro* 单元价值问题，以及业主可通过何种途径提出 *perito* 自行聘请的专家意见。

Source — 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.

以止赎作为补偿措施：*Pung* 再次提及。 *Pung v. Isabella County* 该内容既出现在此处，也出现在“征收”条目下：税收止赎本身就是补偿措施，这正是它既属于贷款案例，也属于征收行为的原因。

再融资评估中涉嫌存在偏见：*DOJ v. Rocket Mortgage*。 *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) 于 2025 年 9 月成功驳回了一项驳回诉讼的动议。该指控涉及存在种族偏见的再融资评估以及贷款机构对此作出的回应。

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

责任归属于预期使用者：*First National Financial Corp. v. Letterio*。 *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 2025 年 12 月 10 日) 认为，若贷款人并非预期使用者，则无权就附有明确免责声明的估价报告对估价师提起诉讼。

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

银行无义务向借款人出示银行的评估报告：*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，在抵押权人拍卖中，银行无义务向借款人披露银行的评估报告。

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

“起源”与“实现”之辩：*Instafund*。在 *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 2025 年 6 月 19 日) 一案中，法院将基于开发潜力的初始评估值（约 C\$ 3.9 百万）与现值评估值（约 C\$ 2.6 至 C\$ 2.88 百万）进行了对比。这一差距是前提，而非单纯的算术问题。

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

墨西哥：未见有关贷款方诉评估方的判决报告。未发现 2025—2026 年的相关案例。现行规定主要基于监管要求和法典：Infonavit 要求自 2026 年起提供一份电子评估报告 *avalúo*，该报告不得超过六个月，且须符合技术质量标准 *dictamen*；联邦抵押贷款公司（Sociedad Hipotecaria Federal）报告称，2025 年抵押贷款 *avalúo* 平均金额约为 1,863,965 墨西哥比索；而《联邦抵押贷款法》（*Código Civil Federal*）第 2907 至 2909 条规定了 *a juicio de peritos* 具体数值，即抵押房产价值不足时的认定标准。

Source — <https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estados-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html>; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment_data/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.

buyer’s foreseeable reliance: *Aquidneck Trucking*。 *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking*（马萨诸塞州地方法院，2025 年 7 月 31 日）裁定，基于可预见信赖，买方针对公司估价师提出的过失索赔可部分成立。

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

括号内容并非测试标准：*Bratt v Jones* 以及 *Letterio*。 *Letterio*（上文）根据预期用户对职责进行了限制。关于该标准本身当时北美地区没有判决重申该测试标准；英国的判决，*Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 —— 若未出现 *Bolam* 所指的缺陷，仅超出范围这一事实尚不足以构成依据 —— 该判决载于本期附录中。

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：未公布相关判例法原则。墨西哥未公布 2025–26 年普通法过失原则。关于法定义务的问题主要见于 INDAABIN 及 *perito* 注册，以及合同法领域。

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

加拿大：本期的关税案例。 *Letterio* 以上是 2025 年的关税裁决，其中援引了 *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.

後期的评估报告被采纳: *In re Marriage of Fiechtner* 。 *In re Marriage of Fiechtner* , 华盛顿州 法院 上诉案 第三分庭, 2026 年 3 月 31 日, 在实质性证据审查中, 采纳了後期的 \$ 340,000 评估报告而非先前的 \$ 410,000 评估报告。

Source — https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf

无需作出特别认定: *Allen v. Allen* 。 *Allen v. Allen* , 2026 WY 28 允许在无需依据《规则》第 52 条作出特别认定的情况下, 采用 2025 年较晚且数额更高的房屋评估值 (\$ 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>

先进行估价, 随后安排定向出售: *F.H. v. J.H.* 。 *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), 对斯塔滕岛的一处住宅进行了估价, 金额为 \$ 140 万, 并随后安排以 \$ 150 万的价格出售。

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

估值日期相关规定: *Ledingham* 。 *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, 其中规定: 估值日期相关规定: 申请日期之后添加的结构将被排除在外, 且已撤销一项销售订单, 转而采用评估值。

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

驳回了逾期提交的评估报告: *Iredale v. Dougall* 。 *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, 拒绝采纳审判后逾期提交的农场住宅评估报告, 维持了财产均等化裁决。

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

Zillow 上的一组数据, 已替换为约定数值: *Handschu v. Handschu*。 在 *Handschu v. Handschu* 案 (, 案号 25A-DN-1949 (印第安纳州 法院 上诉庭, 2026 年 3 月 6 日; 备忘录裁决, 不具约束力先例), 初审法院将婚房估值定为 \$215,000, 该数字在交叉询问中被指出系源自 Zillow。上诉法院推翻了原判并将案件发回重审, 要求根据 \$200,000 的估值作出裁决, 该数额即为双方均曾援引的经纪人函件中所载的估值。

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.

收入索赔的和解并不降低价值: *Estate of Kalikow v. Commissioner* 。 *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 第二巡回上诉法院, 2025 年 3 月 4 日, 其中包括按约定价值计算的 QTIP 合伙权益; 和解收入索赔并未降低公允市场价值。

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

专员拍卖后的分配：*Robinson*。*Robinson*（马萨诸塞州土地法院 2026）涉及由十一名兄弟姐妹共同持有的继承土地。专员已进行拍卖；争议焦点在于 \$ 853,911 拍卖所得款项的分配。

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

墨西哥：洛索亚（Lozoya）家族位于洛马斯·德·贝萨雷斯（Lomas de Bezares）的房产价值详见 *extinción de dominio*。*extinción de dominio* 上述报告称，该房产正面临征收。这是目前最受关注的关于遗产资产价值的案例，尽管它并非美国意义上的遗产税案件。

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：无可比实例。2025 至 2026 年间，加拿大没有任何遗产税或以死亡之日为基准的房地产评估案例能与 *Kalikow* 中的案例相提并论。上述关于家庭纠纷和征收案件的案例是已公布的估值争议中最为接近的案例。

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.

交易价格高于专家估值：*ES NPA Holding LLC v. Commissioner*。*ES NPA Holding LLC v. Commissioner* 这仍被视为 2025—26 年度的实践案例：一笔按市场价格达成的 \$ 3000 万交易价格在“利润与资本权益”问题上，超过了该机构 \$ 5250 万的专家估值。

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

实体所有者并非自然人：*Flouret v. Sagland, LLC*。*Flouret v. Sagland, LLC*（纽约州上诉法院 分庭 第二上诉庭，2026 年 8 月 19 日）裁定，信托和有限责任公司（LLC）的所有者不属于“自然人”，因此《统一继承人财产分割法》不适用。

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

加拿大：本期无公允价值方面的标志性案例。本次梳理中未发现 2025—2026 年度任何涉及加拿大房地产的公允价值或压迫性裁决。金额较大的相关权益估值案例主要集中在基础设施和征收案件中——见上文 *Metrolinx* 及下文 *Remington*。

墨西哥：无可比判例。2025 至 2026 年间，墨西哥尚未公布任何企业公允价值或房地产收购的裁决，可与开曼群岛第 238 条的实践或美国税务法院在 *ES NPA* 案中的裁决相比较。

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——当损害赔偿不足时：强制履行之路

“独特性”是一种估值结论。十四个月内三项上诉判决的关键在于金钱能否替代土地，而这一问题——即损害赔偿是否充分——实质上是“可替代性”披上了救济外衣。在 *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265) 一案中，不列颠哥伦比亚省上诉法院下令强制履行一项关于基洛纳开发地块的期权，其认定该地块的独特性在于针对该地块的具体规划和重新分区地位，而非住宅土地的任何情感价值。在 *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.* (2026 ONCA 21) 一案中，安大略省上诉法院拒绝就 45.7 英亩的卡莱顿空置土地（该地块不具独特性）履行特定履行，并裁定一审中遗漏的损害赔偿请求不得在后续程序中追加；在到期日应支付的分级抵押贷款利率依据《利息法》第 8 条进行了审查。而在 *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168) 一案中，\$ 一笔 110 万定金，涉及一笔失败的 \$1100 万土地皮购买交易（货币单位按报告所示），被认定可支持买方的留置权，并可作为“诉讼待决证书”的依据。*1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, 至今仍是现行判例) 明确了界限：行使购买选择权的承租人若扣留部分价款，将丧失该选择权。

对估价师的启示。独特性审查是一个由法官裁决的评估问题：即在该损害赔偿金额下是否存在可比实例。*Culos* 一案认定，开发评估所定价的对象——即开发权——具有独特性，而 *Rabinowitz* 一案则恰恰因为市场中存在替代物，而否认了未开发土地的独特性。估价师为确定价值而进行的替代分析，与救济法院为确定救济措施而进行的分析如出一辙。

来源——*Culos* 评论（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-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz>; *RStyle*: <https://www.canadianlawyer.org/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>。这些条目基于已确认的报道和评论，而非本部门阅读的判决书文本。

一项评估裁决获得维持：*Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.*, 239 A.D.3d 840 (第二分庭，2025 年 6 月 18 日)，维持了一项火灾评估裁决：不存在欺诈、偏见或恶意。

Source — https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm

隐性损害不构成明显错误：*One Church v. Brotherhood Mutual*。 *One Church v. Brotherhood Mutual*, 2026-Ohio-2764，该案规定仅在存在欺诈或明显错误的情况下，方可撤销具有约束力的保险评估；事后发现的损害不足以构成撤销依据。

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

由仲裁员决定该财产的性质：*Cantina Enterprises II*。 *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) 规定，一旦承认火灾保险责任成立，应由仲裁员和估价师决定哪些属于商业动产。

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

\$ 公司 1.87 亿的赔偿裁决被撤销：*Westchester Surplus v. Portofino Master HOA*。 *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (佛罗里达北区联邦地区法院，2025 年 9 月 22 日) 撤销了 \$ 公司关于飓风萨莉的 1.87 亿赔偿裁决，并下令组建新的裁决小组。

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

灰烬和残骸不属于直接物理损失：*Gharibian v. Wawanesa*。 *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), 该案裁定, 清理附近野火产生的灰烬和残骸不属于“直接物理损失”。与此相关的补偿计划估值争议体现在伊顿大火 (Eaton Fire) 价值减损模型中 (RAND, 2025 年)。

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

输电线路导致的项目开发延误：*Remington Development v. ENMAX*。 *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 2025 年 9 月 15 日) 裁定 C\$ 因输电线路导致的项目开发延误获得 11.08 百万赔偿。

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

相关墨西哥资料的来源。墨西哥在前两类案件——征收令和 *predial* 判例——中案例较多, 而在其余六类已公布的上诉估值意见中案例较少。此类争议更多见于 *amparo*、*extinción de dominio*, 或 ICSID 裁决 (Vulcan; Access Business Group), 而非家庭法院或保险评估案件中。

在保险范围存在争议期间, 不得强制进行估值：*FutureCare Health v. Affiliated FM*。 *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (马里兰州地方法院 2026), 在保险范围仍存争议时, 拒绝强制进行估值——关键在于操作顺序, 而非数字本身。

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

加拿大：对已不复存在的房屋进行估价。一份 2025 年的实务综述探讨了被毁住宅的重置成本赔偿问题——当建筑物无法修复时, 哪些损失可以获得赔偿。

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

墨西哥：该赔偿标准见于再保险裁决中。未发现 2025 至 2026 年间墨西哥关于火灾或飓风损失评估条款的已公布裁决——涉及高额损失赔偿的裁决是记录在征收类别下的再保险裁决——*Vulcan* 和 *Libre*。

覆盖范围和完成情况

本期报告仅陈述调查结果, 并未涵盖所有已作出的决定。待定事项:

- 美国。所报告的判决是通过法院自身网站及法律报道获取的, 每条来源注释均注明了具体来源。由于未对征用权或财产税判例报告的系统性检索, 因此各州评估上诉案件——按案件数量计, 这是美国估值诉讼中规模最大的类别——仅由少数几项案例代表。本期中查找到的一起分割买断案 (洛杉矶高等法院, 2026) 已被撤回, 因其登记来源实为另一案件。
- 加拿大。魁北克省和安大略省的案例依据其法规列出; 报告了一项依据魁北克省 2023 年法案作出的判决及一项安大略省土地法庭的判决, 而不列颠哥伦比亚省、阿尔伯塔省和萨斯喀彻温省的判决则归入其他类别。新不伦瑞克省上诉法院关于原住民土地权的判决书未被查阅,

且若干加拿大条目虽已标注来源但未经验证，文本中已作说明。联邦最高法院 (*Expropriation Act*) 未被调查。

- 墨西哥。相关法规依据其原文列出。最高法院的网站始终拒绝自动访问，因此墨西哥的判决依据该法院的每周公报（如其他地方所转载）以及新闻报告；2026 年 5 月的埃希多 (ejido) 安帕罗案源自新闻报告且未公开发布。