

近期法院判決——美國

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 第 1 卷，第 1 期 • 2026 年夏季

DOI: 10.67330/fz34f711

繁體中文譯本，由人工智慧輔助翻譯並經編輯部審校；英文版為權威版本。

按轄區分列的案例摘要

California (加利福尼亞州)

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (加利福尼亞州上訴法院)，2026 年 4 月判決。

上訴法院處理的問題是：對於 COVID-19 疫情期間政府命令所施加的通行限制，能否依據 California Revenue and Taxation Code section 170 (《加利福尼亞州稅收與稅務法典》第 170 條) 取得財產稅估價減免。作為原告的購物中心主張，疫情期間通行受限構成該第 170 條意義上的對財產的「損害」(damage)，因而有權取得估價減免。

對估價師的意義。該判決意見對第 170 條中「損害」一詞的解釋，將影響今後基於外因造成的財產效用減損而提出的減免主張，無論其起因是公共衛生命令、基礎建設工程，還是其他影響通行的政府行為。凡受託就通行限制對商用不動產價值的影響發表意見的估價師，都應研讀法院關於「效用受限」——區別於實體損傷——是否構成可取得估價減免之損害的說理。

Colorado (科羅拉多州)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (美國科羅拉多地區聯邦地區法院)；審理中，2026 年有進展更新。

該案起訴狀主張，2021 年對 Denver (丹佛) 一處雙併住宅所作的估價存在違反 Fair Housing Act (《公平住房法》) 的估價歧視：該不動產被估值約 \$640,000，比上一年度的估價值低出逾 \$220,000。此前一名聯邦法官已駁回被告請求駁回起訴的聲請 (motion to dismiss)，裁定 Rocket Mortgage 與估價管理公司 Solidifi 必須就相關主張進行答辯，而不能以貸款機構和估價管理公司 (AMC) 無須為獨立計費估價師的行為承擔責任為由推卸責任。該案在 2026 年處於證據開示 (discovery) 階段。

對估價師的意義。該案是目前檢驗估價管理公司與貸款機構是否須依據《公平住房法》就計費估價師行為承擔責任的主要活躍載體。若法院最終就實體問題判定該估價管理公司與貸款機構承擔責任，將大幅擴大因估價而面臨公平住房主張的主體範圍，並很可能傳導至估價管理公司與估價師之間的委任契約之中。

Florida (佛羅里達州)

針對向住宅借款人收取的 AMC 費用的佛羅里達州集體訴訟 (class action)。2026 年 1 月 2 日提起。

該起訴狀對估價管理公司向住宅抵押貸款借款人收取的費用提出質疑，主張支付給計費估價師的費用與在交割時向借款人收取的費用之間的加價，超出了聯邦法律確立的限額，且揭露不充分。

該案處於 Dodd-Frank (《陶德—法蘭克法》)「慣常且合理」費用要求 (12 U.S.C. § 1639e) 與 Truth in Lending Act (《貸款真實性法》)、Real Estate Settlement Procedures Act (《不動產交割程序法》) 項下消費者揭露制度的交叉地帶。

對估價師的意義。該訴訟檢驗的是估價管理公司報酬結構；若獲准作為集體訴訟並就實體問題作出裁判，可能重塑全行業的揭露實務。其結果可能透過將「估價管理公司支付額」與「向借款人收取額」之間的價差置於司法審視之下，間接影響經由估價管理公司承接業務的計費估價師的費用形成環境。

Georgia (喬治亞州)

Green Rock 保育地役權 (conservation easement) 系列案。 United States Tax Court (美國聯邦稅務法院)，判決意見見 *Tax Notes* 2026 年 3 月 2 日的評述。

稅務法院在評估喬治亞州 Piedmont (皮埃蒙特) 地區相鄰地塊 (Green Rock Property 與 Green Rock South) 上設定的保育地役權時，逐一檢視了最高最佳使用 (highest and best use) 檢驗的各項要件。申請人一方的專家斷言，在設定地役權之前，該等不動產的最高最佳使用是經營花崗岩採石場，並採用現金流量折現分析估算出設定地役權前的公平市場價值約為 \$13.75 million，而設定地役權後的價值為 \$180,000。

法院對該檢驗的每一項要件都表示保留。在法律許可性方面，法院不認為將土地改劃為允許採石作業的分區在合理機率上可以實現，並特別指出：Green Rock Property 的分區類別變更是在委託新的保育地役權估價後不久取得的——這一先後順序令法院難以採信。在實體可能性方面，法院認為申請人的地質證據不足以證明在 Harman Road 地塊上可以開發出可行的採石場，儘管 Piedmont 地區總體上已知存在可開採的花崗岩。法院進一步認為，即便假定法律許可性與實體可能性均已成立，在未滿足該分析其餘要件的情況下，這也不具有決定意義。

對估價師的意義。該判決意見是有序、逐項適用四要件最高最佳使用檢驗的一個範例。它強化了 *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025) 與 *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53 所確立的立場：即便擬議用途在周邊區域的總體可行性有據可查，稅務法院也不會接受帶有投機性質的最高最佳使用主張。編製地役權估價的估價師應針對每一項要件建立針對具體地塊的證據，而不應依賴區域性的或類推支持的可行性論證；對於時間上的先後模式——例如與委託估價同期取得的分區變更——尤應格外審慎，因為這類情容易招致司法上的懷疑。

Maryland (馬里蘭州)

Baltimore (巴爾的摩市) 徵收 Pimlico Race Course (皮姆利科賽馬場)。 土地徵收程序，2025–2026 年進行中。

巴爾的摩市依據徵收權取得 Pimlico Race Course，由此引出關於專用型設施的繼續經營價值與不動產價值之間關係的公正補償問題。由於 Pimlico 的營運業務與其實體設施在功能上不可分割，常規的不動產可比銷售分析用處有限，而收益法估價則高度依賴於賽馬營運將持續進行這一假設。

對估價師的意義。凡受託評估營運業務與不動產在功能上不可分割的單一用途設施——例如賽馬場、影視製片廠、主題樂園、碼頭，以及某些醫療或旅館類資產——的估價師，都值得關注該程序的進展。訴訟程序中形成的方法論，很可能影響今後徵收案件中公正補償計算如何處理繼續經營增值部分。

針對估價師的聯邦《公平住房法》主張

Braxton v. Bank of America. 2026 年 4 月提起。

一名屋主起訴 Bank of America（美國銀行）及一名 Virginia（維吉尼亞州）執業的估價師，主張其行為構成違反 Fair Housing Act（《公平住房法》）的種族歧視。原告聲稱，估價現場有她本人及其承租人在場，且該估價師的舉止表現出種族敵意。該案延續了此前估價歧視訴訟所形成的模式，包括 Maryland 聯邦地區法院的 *Connolly/Mott v. loanDepot* 案，以及加利福尼亞州 Marin County（馬林郡）的 *Austin v. Miller* 案，即由個人原告針對估價師、估價管理公司與貸款機構提起《公平住房法》主張。

對估價師的意義。針對個體估價師的估價歧視案件持續以一定速度提起，加之聯邦層面在差別性影響執法上的收縮，顯示責任暴露的格局已經改變：私人原告與州一級的公平住房執法機構，如今已取代聯邦機構成為估價歧視責任的主要來源。估價師應檢視其文件記錄做法，確保可比案例選取、調整值推導與最終價值調和在事後審視下均能獨立成立；同時應意識到，現場勘查本身的言辭或舉止，往往正是原告主張所依據的事實基礎。