

近期法院判例——拉丁美洲

近期法院判例 • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/ywgzhg47

简体中文译本, 由人工智能辅助翻译并经编辑部审校; 英文版为权威版本。

范围与资料来源

本综述取材于可获取的公开一手资料——最主要包括美洲人权法院 (Inter-American Court of Human Rights) 判例库 (corteidh.or.cr)、巴西联邦最高法院 (STF) 与高等法院 (STJ) 门户网站 (portal.stf.jus.br、stj.jus.br)、墨西哥 *Semanario Judicial de la Federación* (联邦司法周刊, sjfsemanal.scjn.gob.mx)、阿根廷 *Corte Suprema de Justicia de la Nación* (国家最高法院, csjn.gov.ar)、智利 *Poder Judicial* (司法机关) 门户网站 (poderjudicial.cl) 与 *Diario Constitucional*, 以及哥伦比亚 *Corte Constitucional* (宪法法院, corteconstitucional.gov.co) ——并参考了专业与学术出版物中的二手评述。以西班牙语与葡萄牙语作出的裁判均已阅读原文并以英文加以描述; 案件名称保留其原有拼写与变音符号。

仅限订阅的法律检索数据库 (vLex、La Ley、Thomson Reuters Proview Latin America) 未予使用。最高法院层级以下的国内法院裁判仅作选择性收录, 优先选取具有明确先例价值或方法论意义者。本文所载案件引证, 在用于实务依据或进一步出版之前, 均应对照法院的官方裁判汇编予以核实。

本基线一辑将 Argentina (阿根廷)、Brazil (巴西)、Chile (智利)、Colombia (哥伦比亚) 与 Mexico (墨西哥) 作为主要国家辖区。Peru (秘鲁)、Venezuela (委内瑞拉)、Ecuador (厄瓜多尔)、Bolivia (玻利维亚)、Paraguay (巴拉圭)、Uruguay (乌拉圭) 以及中美洲与加勒比各辖区在本辑中未单独综述, 但将视材料情况在其后的季度各辑中补入。委内瑞拉的财产返还业务与古巴制裁相关的估价业务, 因其方法论上的独特性及其与跨境实务的相关性, 将在今后一辑中予以综述。

区域背景

与欧盟综述不同, 本拉丁美洲综述没有与 EU AI Act (欧盟《人工智能法》) 和重订版 Energy Performance of Buildings Directive (《建筑能效指令》) 所代表的超国家监管层相对应的直接类比。拉丁美洲的房地产估价监管绝大部分属于国家层面; 主要的超国家影响来自美洲人权法院依据 American Convention (《美洲人权公约》) 第 21 条 (财产权) 所形成的基本权利判例法, 以及本区域多数辖区为财务报告目的采纳国际财务报告准则 (特别是 IFRS 13《公允价值计量》)。尽管如此, 仍有两条方法论主线贯穿本区域判例, 值得在此提及:

原住民共有财产的估价。拉丁美洲估价实务中最具特色的方法论挑战, 是在返还、征收与补偿情形下对原住民与非洲裔族群共有财产的估价。美洲人权法院的判例法一贯认为, 原住民共有财产与个人私有财产在宪法上受到同等保护; 但此类财产的估价方法——通常并无可比的公平交易案例, 财产由共同体共有且不可转让, 且该领土的文化与精神意义构成其价值的内在组成部分——仍不成熟。截至 2025 年底, 美洲人权法院作出的有利于原住民族的二十四项判决仍未执行或仅部分执行, 其中若干涉及尚待解决的补偿计算, 而这些计算取决于悬而未决的估价方法。

征收补偿中的通胀、货币与指数化。 本区域若干辖区，尤其是阿根廷，要求估价方法与赔偿计算必须应对高通胀、以外币计价的 *tasaciones*（估价）以及复杂的指数化制度。阿根廷最高法院认为，原以外币表示的征收赔偿不得按人为的平价汇率折算为本币，并且估价必须反映房产在赔偿之时的真实经济价值。类似关切亦见于委内瑞拉（与财产返还及制裁相关的估价有关），并在巴西通胀高企时期不时出现。对于跨区域各辖区执业的估价师而言，这些通胀与货币方面的考量是估价方法的内在组成部分，其程度是欧洲与美国所没有的。

后续各辑说明

继本基线一辑之后的季度各辑将聚焦于变化：美洲人权法院的新裁判、此处所列待决事项的处理结果、哥伦比亚 Jurisdicción Agraria y Rural（农业与农村管辖法院系统）迈向 2027 年投入运作的实施进展，以及各国在 IFRS 13 公允价值计量实务方面的动向。秘鲁、委内瑞拉、厄瓜多尔与中美洲各辖区将视材料情况补入。将特别关注原住民共有财产估价的方法论发展——在该领域，美洲人权法院的实体裁判已超前于估价师与补偿主管机关所能获得的实用估价方法。

按辖区分列的案例摘要

Inter-American Court of Human Rights（美洲人权法院）

Maya Q'eqchi' Agua Caliente vs. Guatemala 与 *Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. Honduras*。 美洲人权法院 2024 年判决，区域判例评述持续至 2025 年。

在两项同期判决中，美洲人权法院就危地马拉与洪都拉斯在划界、确权以及防止原住民与非洲裔族群祖传领土被侵夺方面的义务作出裁判。*Maya Q'eqchi' Agua Caliente* 社区历经四十五年的行政与司法行动，方才取得其领土的确定性所有权证书；洪都拉斯的 *San Juan* 加里富纳（*Garífuna*）社区则面临祖传沿海土地持续被侵夺的局面。两项判决均涉及国家依《美洲人权公约》第 21 条（财产权）承认、划界并保护原住民共有财产的义务。区域评论者注意到，美洲人权法院在这些裁判中的返还框架，较之其早先判决略趋收紧，尤其体现在其对“善意第三人”（*terceros inocentes*）——即在不知悉原住民主张的情况下取得重叠权利者——的处理上。

对估价师的意义。这些裁判重申：原住民与非洲裔族群的共有财产在整个美洲人权体系内受到宪法保护；在返还或补偿情形下对此类财产的估价，若不辅以方法论上的补充，便不能依赖常规的公平交易可比销售（此类案例通常并不存在）。在原住民返还情形下受托的估价师应当预期，估价必须整合三个不同的组成部分：本区域内物理特征可比的土地的基础市场价值；可归因于原住民使用的机会成本与改良；以及该领土的非经济性文化与精神意义——美洲人权法院判例法将其视为财产权中可予补偿的一个维度。第三部分的方法仍不成熟，是美洲人权法院说理中持续探讨的主题。

Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Chile。 美洲人权法院 2024 年判决（见 2025 年判例评述）。

美洲人权法院就智利国家针对马普切（*Mapuche*）人 135 名成员的人权侵权行为作出谴责，该案涉及 *Consejo de Todas las Tierras*（1989–1992 年）的领土索还行动，以及将反恐立法适用于原住民领土主张的做法。该判决扩展了 *Norín Catrimán and others vs. Chile*（2014 年）所确立的原则，并明确承认原住民族在领土主张方面的自决权。

对估价师的意义。尽管本案的主要裁判要旨涉及刑事程序保障而非直接的估价方法，但对原住民在领土方面自决权的承认，形成了一层程序性叠加，影响智利原住民领土返还及相关情形下的估价工作。在此类情形下受托的估价师应确保其方法纳入适当的协商程序，并承认该共同体对其领土价值如何被表述所享有的自决权。

Argentina (阿根廷)

阿根廷关于 **Tribunal de Tasaciones de la Nación** (国家估价法庭) 的原则。 经 2025 年判例整合确立。

阿根廷国家最高法院 (CSJN) 与下级联邦法庭持续发展关于 **Tribunal de Tasaciones de la Nación** (TTN, 国家估价法庭) 在征收与 *expropiación inversa* (逆向征收) 事项中所作估价的原则。既定的 CSJN 原则 (Fallos 313:82, 在 2024–2025 年间反复适用) 认为, 基于该法庭成员的技术能力、其估价所依据的证据基础以及实务的统一性, TTN 的估价具有推定的分量; 欲背离 TTN 的估价, 须证明存在明显错误或遗漏。2024–2025 年间适用该原则的联邦法庭——包括 **Juzgado Federal de Oberá** (奥韦拉联邦法院) 在 *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá* (2024 年 6 月, 因 Yacyretá 水电站水库引发的 *expropiación inversa*) 一案中——继续以 TTN 估价作为赔偿的实际运作基准。

对估价师的意义。对阿根廷估价师而言, 实际后果是: 为对抗 TTN 估价而提交的私人估价报告面临沉重的举证负担。要推翻或变更 TTN 的估价, 私人报告必须证明 TTN 工作中存在方法上的错误或遗漏, 而不能仅仅提出另一套估价结论。编制此类报告的估价师, 应将方法论批评聚焦于 TTN 的可比实例选取、调整值推导以及对当地市场状况的处理, 而不应仅仅着眼于价值差额的大小。

以外币计价的 **tasaciones** 与赔偿平价。 CSJN 关于原以外币表示的征收赔偿不得按人为的一比一平价折算为阿根廷比索的原则, 至 2025 年仍然有效。该原则保护被征收人免受因通胀或货币政策而无法反映房产在赔偿之时真实经济价值的赔偿。这一原则在 2024–2025 年间已就长期进行的征收程序被多次重申。

对估价师的意义。阿根廷估价师在为跨越显著通胀或货币政策变动期间的征收事项编制估价时, 应明确记录估价所依据的货币基准, 并应考虑在估价基准日与预期支付日之间采用适当的指数化方法。未能处理通胀与货币风险的报告, 不大可能说服适用 CSJN 赔偿原则的法庭。

Brazil (巴西)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865, 一般影响力主题)。 巴西联邦最高法院 2024 年判决, 2025 年持续适用。

STF 裁定, *desapropriação* (征收) 程序中的赔偿与《联邦宪法》第 100 条所确立的联邦 *precatório* (司法债务令) 制度在宪法上相容。具体而言, 公共主管机关为 *imissão provisória na posse* (临时占有) 目的最初提存的金额, 与最终由司法鉴定确定的金额之间的差额, 必须通过 *precatório* 制度支付, 而非作为即时的补充提存。该裁判在《宪法》第 5 条第 24 项 *justa, prévia e em dinheiro* (公正、事先、以货币支付) 的补偿命令, 与 *precatório* 制度的有序支付要求之间取得平衡。

对估价师的意义。该裁判对受征收主管机关委托的估价师所编制的初始提存估价具有直接的实务后果。由于初始提存中的任何低估都将在其后通过 *precatório* 制度支付 (这可能涉及大幅延迟), 原告在结构上就有动机主张初始估价被低估。编制初始提存估价的估价师应格外审慎地记录其方法, 以便在其后的司法鉴定面前为该估价辩护, 并预见到初始提存与最终司法认定之间的差额, 将依 STF 判例法与 **Decreto-Lei 3.365/1941** (第 3.365/1941 号法令) 框架计收补偿性利息 (*juros compensatórios*)。

Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162 (重复性主题)。 巴西高等法院 2025 年 5 月判决。

STJ 就征收主管机关撤回 *desapropriação* 之诉时的律师费问题, 解决了一项重复性争议。法院确立: 撤诉案件中的费用应遵循 **Decreto-Lei 3.365/1941** 第 27 条第 1 款的框架, 而非 *Código de*

Processo Civil (《民事诉讼法典》) 的一般程序规则。该案源于 Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais, 米纳斯吉拉斯电力公司) 为一条配电线路寻求行政地役权而提起的诉讼。

对估价师的意义。该裁判属程序性而非方法论性质, 但对行政地役权与 *desapropriação* 事项中估价师受托关系的构造有所影响。在此类程序中被聘为专家证人 (*peritos judiciais*) 的估价师, 应确保其费用安排的记录援引适用的法令框架, 而非一般程序规则。

Superior Tribunal de Justiça 关于 *juros compensatórios* 的原则。 2025 年持续适用。

STJ 维持其原则: *desapropriação* 事项中的补偿性利息 (*juros compensatórios*) 仅自法院就被征收财产的权属作出裁判之后起算。该利息适用于初始提存与最终赔偿价值之间的差额, 按历史上确立的年利率百分之十二计算 (STF Súmula 618, 第 618 号判例要旨), 其作用是补偿被征收人在最终赔偿支付之前丧失占有的损失。

对估价师的意义。巴西估价师应当预期, 他们在司法鉴定中所认定的估价差额——即公共主管机关的初始提存与评估市场价值之间的差额——将成为补偿性利息计算的基数。因此, 该差额的经济意义大于其名义差额所显示的程度, 在长期程序中尤其如此。

Chile (智利)

Corte Suprema, Rol N° 31.423-2025。 智利最高法院 2025 年 9 月判决。

智利最高法院驳回了一家房地产开发商 (*inmobiliaria*) 针对国库 (*Fisco de Chile*) 提起的撤销之诉上诉; 该案属依 Decree-Law N° 2.186 (第 2.186 号法令) 第 12 条进行的特别征收程序。原告曾主张, 专家委员会 (*Comisión de Peritos*) 所定的估价未能反映该房产的最高最佳使用 (*mayor y mejor uso*) 以及既有建筑物与配套工程的价值, 并另以既有租赁合同本可产生未来租金收入为由, 请求就可得利益损失 (*lucro cesante*) 获得赔偿。法院认为, 原告的主张实质上是对下级法院证据权衡的不同意见, 而非对规范估价的法律规范的真正违反; 而下级法院的说理——其依据专家委员会的证据并结合书证与证人证言——已有充分根据。

对估价师的意义。该裁判说明了智利最高法院原则对征收程序中专家委员会估价所给予的高度尊重, 以及仅以方法论分歧为由对估价结论进行撤销审查的有限空间。在智利征收事项中编制对立估价的估价师, 应着眼于证明委员会工作中可以指明的方法错误, 而非提出另一套估价说理; 同时应意识到, 基于既有租赁安排的 *lucro cesante* 主张面临沉重的举证要求。

Corte Suprema (Coquimbo 征收案)。 智利最高法院 2025 年 7 月 17 日判决。

智利最高法院维持了上诉法院提高 Coquimbo (科金博) 征收案赔偿额的裁判: 赔偿额由国家主张的 UF 2,349.07 (依据 *Conservador de Bienes Raíces*, 不动产登记处的登记成交案例) 提高至 UF 2,969.75 (依据一名私人估价师的报告)。法院强调, 上诉法院援用该私人估价师的报告, 并结合证人证言以及另一份关于邻近房产的估价报告一并考量, 属于 *sana crítica* (合理心证) 的容许行使, 而撤销审查并不延及对此种证据权衡的再行评判。

对估价师的意义。Coquimbo 一案是 Rol N° 31.423-2025 的对照: 既然委员会的估价在受开发商质疑时能够胜出, 那么私人估价师较高的估价在有充分的方法论说理与佐证证据支撑时, 同样可以胜出。对智利估价师而言, 实务上的教训是: 私人估价的方法与文档支撑具有决定意义; 仅凭登记成交案例的证据, 不足以推翻一份运用了额外可比实例与情境证据、论证充分的私人估价。

Tribunal Constitucional, 2025 年 10 月。 《税法典》项下的 *bienes raíces* (不动产) 估价。

智利宪法法院驳回了针对 *Código Tributario* (《税法典》) 中规范不动产 (*bienes raíces*) 为 *impuesto territorial* (土地税) 目的进行估价的条款的合宪性挑战。持异议的大法官认为, 被质疑的规范未为被执行方提供充分的机制以对估价提出异议, 损害了宪法上关于理性且公正程序的保障。

对估价师的意义。该裁判保留了智利房地产税现行的行政估价框架, 但异议意见的说理指出了现行框架中的一处脆弱之处, 今后的宪法或行政法挑战可能会重新提出。在与房地产税争议有关的情形下编制估价的智利估价师, 应关注裁判之后的政策环境, 因为为改进纳税人异议机制而进行行政改革看来是可能的。

Colombia (哥伦比亚)

Corte Constitucional, 对 Jurisdicción Agraria y Rural 的核准。 哥伦比亚宪法法院 2025 年裁判。

哥伦比亚宪法法院对创设新的 Jurisdicción Agraria y Rural (农业与农村管辖法院系统) 的立法通过了合宪性审查。该院核准了界定改革对象、其纳入司法机关的方式、专门法庭与法院的设立以及预算方面的关键条文。该新管辖体系定于 2027 年开始运作, 旨在解决土地返还争议、农业财产争议, 以及因执行 2016 年和平协议而产生的事项。截至核准之日, 涉及六万一千余公顷的农业争议仍待现行行政与司法系统处理。

对估价师的意义。该新管辖体系将成为哥伦比亚土地返还程序与农村财产事项所生估价争议的主要审理场所。在返还情形下执业的哥伦比亚估价师 (包括为 Unidad de Restitución de Tierras (土地返还局) 与 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (阿古斯丁·科达西地理研究所) 工作者) 应当预期, 新法庭将发展出自身的估价判例, 而方法论标准可能自现行以行政为主导的框架演进。从业者应关注 2027 年的运作启动, 以及这些法庭初期案件量的发展。

现行以 IGAC 为基础的土地返还估价框架。 2025 年持续适用。

哥伦比亚的土地返还实务继续以 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) 编制的 *avalúo comercial* (商业估价) 作为返还与置换情形下补偿的主要依据, 并在需要时以 Lonjas de Propiedad Raíz (不动产同业公会) 编制的 *avalúos* 作为补充。该框架体现于宪法法院 2018 年第 SU-034 号裁判 (关于履行的程序要求) 以及其后的裁判, 包括 2024 年第 T-120 号裁判 (关于在以实物补偿情形下 IGAC 估价与个别受益人偏好之间的关系)。

对估价师的意义。对于从事哥伦比亚土地返还业务的估价师而言, 该制度框架把 IGAC 估价置于补偿计算的 actual 运作核心, 而 Lonja de Propiedad Raíz 的 *avalúos* 则充当补充性或争议解决机制。即将设立的 Jurisdicción Agraria y Rural 可能改变这一制度架构, 而 IGAC 估价与 Lonja 估价之间的相对分量, 正是新法庭可能着手发展的问题之一。

Mexico (墨西哥)

Suprema Corte de Justicia de la Nación, 关于 *avalúo* 与成交价差额的 ISR 纳税义务。 墨西哥最高法院, 2026 年初公布的裁判。

墨西哥最高法院 (SCJN) 全席宣告 Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR, 《所得税法》) 第 125 条、第 130 条第 4 项与第 132 条合宪。这些条款规定: 当房地产取得的 *avalúo* (估价) 超出合同购买价格百分之十以上时, 其差额被视为购买方的应累计所得, 因而须缴纳 ISR。法院认为, 该规则并不违反税收的比例原则与公平原则, 理由是以实质低于市场价值的价格取得财产, 构成购买方财产的客观增加, 因而恰当地构成应税的经济利益。

对估价师的意义。该裁判对墨西哥房地产交易以及为其提供支持的估价实务具有重大的实务后果。由 *corredores públicos* (公共经纪人) 或其他获授权专业人士出具的 *avalúos*, 在其超出合同价格百

分之十以上时，如今对购买方产生直接的财税后果。估价师应当预期，交易类 *avalúos* 的方法将受到更严格的审视，且对以特别严谨方式记录可比销售依据的 *avalúos* 的需求将会上升。该裁判还隐含地提高了在各种估价方法之间作出方法论选择的分量，因为这一选择如今可能影响购买方的纳税义务。

Suprema Corte de Justicia de la Nación, Amparo en revisión 391/2024。 墨西哥最高法院第二庭 2025 年 6 月 25 日判决。

墨西哥最高法院第二庭审结了一家矿业公司提出的合宪性挑战，其针对的是一项影响采矿区块及相关附属权利（临时占用、地役权、用水特许优先权与租约续期条款）征收法律框架的法令。法院认为，该法令并不违反不溯及既往原则，因为受影响的条款所涉及的只是对未来权利的期待，而非既得权利。

对估价师的意义。该裁判对墨西哥矿业权与矿业地产估价具有重要意义。法院将采矿区块延期权及相关条款定性为“单纯期待”而非既得权利，影响采矿特许权的估价以及对其估价中监管风险的评估。在墨西哥编制矿业地产或相关权利估价的估价师，应在估价中明确处理监管风险这一维度，并应避免把或有的、依赖于延期的价值当作已完全既得的价值来对待。