

近期法院判決——拉丁美洲

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/ywgzhg47

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。

範圍與資料來源

本綜述取材於可取得的公開一手資料——最主要包括美洲人權法院（Inter-American Court of Human Rights）判例庫（corteidh.or.cr）、巴西聯邦最高法院（STF）與高等法院（STJ）入口網站（portal.stf.jus.br、stj.jus.br）、墨西哥 *Semanario Judicial de la Federación*（聯邦司法週刊，sjfsemanal.scjn.gob.mx）、阿根廷 *Corte Suprema de Justicia de la Nación*（國家最高法院，csjn.gov.ar）、智利 *Poder Judicial*（司法機關）入口網站（poderjudicial.cl）與 *Diario Constitucional*，以及哥倫比亞 *Corte Constitucional*（憲法法院，corteconstitucional.gov.co）——並參考了專業與學術出版物中的二手評述。以西班牙語與葡萄牙語作出的裁判均已閱讀原文並以英文加以描述；案件名稱保留其原有拼寫與變音符號。

僅限訂閱的法律檢索資料庫（vLex、La Ley、Thomson Reuters Proview Latin America）未予使用。最高法院層級以下的國內法院裁判僅作選擇性收錄，優先選取具有明確先例價值或方法論意義者。本文所載案件引證，在用於實務依據或進一步出版之前，均應對照法院的官方裁判彙編予以核實。

本基線一輯將 Argentina（阿根廷）、Brazil（巴西）、Chile（智利）、Colombia（哥倫比亞）與 Mexico（墨西哥）作為主要國家轄區。Peru（秘魯）、Venezuela（委內瑞拉）、Ecuador（厄瓜多）、Bolivia（玻利維亞）、Paraguay（巴拉圭）、Uruguay（烏拉圭）以及中美洲與加勒比各轄區在本輯中未單獨綜述，但將視材料情況在其後的季度各輯中補入。委內瑞拉的財產返還業務與古巴制裁相關的估價業務，因其方法論上的獨特性及其與跨境實務的相關性，將在今後一輯中予以綜述。

區域背景

與歐盟綜述不同，本拉丁美洲綜述沒有與 EU AI Act（歐盟《人工智慧法》）和重訂版 Energy Performance of Buildings Directive（《建築能源效率指令》）所代表的超國家監管層相對應的直接類比。拉丁美洲的不動產估價監管絕大部分屬於國家層面；主要的超國家影響來自美洲人權法院依據 American Convention（《美洲人權公約》）第 21 條（財產權）所形成的基本權利判例法，以及本區域多數轄區為財務報導目的採用國際財務報導準則（特別是 IFRS 13《公允價值衡量》）。儘管如此，仍有兩條方法論主線貫穿本區域判例，值得在此提及：

原住民共有財產的估價。拉丁美洲估價實務中最具特色的方法論挑戰，是在返還、徵收與補償情形下對原住民與非洲裔族群共有財產的估價。美洲人權法院的判例法一貫認為，原住民共有財產與個人私有財產在憲法上受到同等保護；但此類財產的估價方法——通常並無可比的公平交易案例，財產由共同體共有且不可轉讓，且該領土的文化與精神意義構成其價值的內在組成部分——仍不成熟。截至 2025 年底，美洲人權法院作出的有利於原住民族的二十四項判決仍未執行或僅部分執行，其中若干涉及尚待解決的補償計算，而這些計算取決於懸而未決的估價方法。

徵收補償中的通貨膨脹、貨幣與指數化。本區域若干轄區，尤其是阿根廷，要求估價方法與賠償計算必須應對高通膨、以外幣計價的 *tasaciones*（估價）以及複雜的指數化制度。阿根廷最高法院認為，原以外幣表示的徵收賠償不得按人為的平價匯率折算為本國貨幣，並且估價必須反映不動產在賠償之時的真實經濟價值。類似關切亦見於委內瑞拉（與財產返還及制裁相關的估價有關），並在巴西通膨高漲時期不時出現。對於跨區域各轄區執業的估價師而言，這些通膨與貨幣方面的考量是估價方法的內在組成部分，其程度是歐洲與美國所沒有的。

後續各輯說明

繼本基線一輯之後的季度各輯將聚焦於變化：美洲人權法院的新裁判、此處所列待決事項的處理結果、哥倫比亞 *Jurisdicción Agraria y Rural*（農業與農村管轄法院系統）邁向 2027 年投入運作的實施進展，以及各國在 IFRS 13 公允價值衡量實務方面的動向。秘魯、委內瑞拉、厄瓜多與中美洲各轄區將視材料情況補入。將特別關注原住民共有財產估價的方法論發展——在該領域，美洲人權法院的實體裁判已超前於估價師與補償主管機關所能取得的實用估價方法。

按轄區分列的案例摘要

Inter-American Court of Human Rights（美洲人權法院）

Maya Q'eqchi' Agua Caliente vs. Guatemala 與 *Comunidad Garífuna de San Juan y sus Miembros vs. Honduras*。美洲人權法院 2024 年判決，區域判例評述持續至 2025 年。

在兩項同期判決中，美洲人權法院就瓜地馬拉與宏都拉斯在劃界、確權以及防止原住民與非洲裔族群祖傳領土被侵奪方面的義務作出裁判。*Maya Q'eqchi' Agua Caliente* 社區歷經四十五年的行政與司法行動，方才取得其領土的確定性所有權證書；宏都拉斯的 *San Juan* 加里富納（*Garífuna*）社區則面臨祖傳沿海土地持續被侵奪的局面。兩項判決均涉及國家依《美洲人權公約》第 21 條（財產權）承認、劃界並保護原住民共有財產的義務。區域評論者注意到，美洲人權法院在這些裁判中的返還框架，較之其早先判決略趨收緊，尤其體現在其對「善意第三人」（*terceros inocentes*）——即在不知悉原住民主張的情況下取得重疊權利者——的處理上。

對估價師的意義。這些裁判重申：原住民與非洲裔族群的共有財產在整個美洲人權體系內受到憲法保護；在返還或補償情形下對此類財產的估價，若不輔以方法論上的補充，便不能依賴常規的公平交易可比銷售（此類案例通常並不存在）。在原住民返還情形下受託的估價師應當預期，估價必須整合三個不同的組成部分：本區域內物理特徵可比的土地的基礎市場價值；可歸因於原住民使用的機會成本與改良；以及該領土的非經濟性文化與精神意義——美洲人權法院判例法將其視為財產權中可予補償的一個面向。第三部分的方法仍不成熟，是美洲人權法院說理中持續探討的主題。

Mapuche / Consejo de Todas las Tierras vs. Chile。美洲人權法院 2024 年判決（見 2025 年判例評述）。

美洲人權法院就智利國家針對馬普切（*Mapuche*）人 135 名成員的人權侵犯行為作出譴責，該案涉及 *Consejo de Todas las Tierras*（1989–1992 年）的領土索還行動，以及將反恐立法適用於原住民領土主張的做法。該判決擴展了 *Norín Catrimán and others vs. Chile*（2014 年）所確立的原則，並明確承認原住民在領土主張方面的自決權。

對估價師的意義。儘管本案的主要裁判要旨涉及刑事程序保障而非直接的估價方法，但對原住民在領土方面自決權的承認，形成了一層程序性疊加，影響智利原住民領土返還及相關情形下的估

價工作。在此類情形下受託的估價師應確保其方法納入適當的協商程序，並承認該共同體對其領土價值如何被表述所享有的自決權。

Argentina (阿根廷)

阿根廷關於 **Tribunal de Tasaciones de la Nación** (國家估價法庭) 的原則。 經 2025 年判例整合確立。

阿根廷國家最高法院 (CSJN) 與下級聯邦法庭持續發展關於 Tribunal de Tasaciones de la Nación (TTN, 國家估價法庭) 在徵收與 *expropiación inversa* (逆向徵收) 事項中所作估價的原則。既定的 CSJN 原則 (Fallos 313:82, 在 2024–2025 年間反覆適用) 認為，基於該法庭成員的技術能力、其估價所依據的證據基礎以及實務的統一性，TTN 的估價具有推定的分量；欲背離 TTN 的估價，須證明存在明顯錯誤或遺漏。2024–2025 年間適用該原則的聯邦法庭——包括 Juzgado Federal de Oberá (奧韋拉聯邦法院) 在 *Sosa v. Entidad Binacional Yacyretá* (2024 年 6 月，因 Yacyretá 水力發電廠水庫引發的 *expropiación inversa*) 一案中——繼續以 TTN 估價作為賠償的實際運作基準。

對估價師的意義。對阿根廷估價師而言，實際後果是：為對抗 TTN 估價而提交的私人估價報告面臨沉重的舉證責任。要推翻或變更 TTN 的估價，私人報告必須證明 TTN 工作中存在方法上的錯誤或遺漏，而不能僅僅提出另一套估價結論。編製此類報告的估價師，應將方法論批評聚焦於 TTN 的可比案例選取、調整值推導以及對當地市場狀況的處理，而不應僅僅著眼於價值差額的大小。

以外幣計價的 **tasaciones** 與賠償平價。 CSJN 關於原以外幣表示的徵收賠償不得按人為的一比一平價折算為阿根廷披索的原則，至 2025 年仍然有效。該原則保護被徵收人免受因通膨或貨幣政策而無法反映不動產在賠償之時真實經濟價值的賠償。這一原則在 2024–2025 年間已就長期進行的徵收程序被多次重申。

對估價師的意義。阿根廷估價師在為跨越顯著通膨或貨幣政策變動期間的徵收事項編製估價時，應明確記錄估價所依據的貨幣基準，並應考慮在估價基準日與預期支付日之間採用適當的指數化方法。未能處理通膨與貨幣風險的報告，不大可能說服適用 CSJN 賠償原則的法庭。

Brazil (巴西)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865, 一般影響力主題)。 巴西聯邦最高法院 2024 年判決，2025 年持續適用。

STF 裁定，*desapropriação* (徵收) 程序中的賠償與《聯邦憲法》第 100 條所確立的聯邦 *precatório* (司法債務令) 制度在憲法上相容。具體而言，公共主管機關為 *imissão provisória na posse* (臨時占有) 目的最初提存的金額，與最終由司法鑑定確定的金額之間的差額，必須透過 *precatório* 制度支付，而非作為即時的補充提存。該裁判在《憲法》第 5 條第 24 項 *justa, prévia e em dinheiro* (公正、事先、以貨幣支付) 的補償命令，與 *precatório* 制度的有序支付要求之間取得平衡。

對估價師的意義。該裁判對受徵收主管機關委託的估價師所編製的初始提存估價具有直接的實務後果。由於初始提存中的任何低估都將在其後透過 *precatório* 制度支付 (這可能涉及大幅延遲)，原告在結構上就有動機主張初始估價被低估。編製初始提存估價的估價師應格外審慎地記錄其方法，以便在其後的司法鑑定面前為該估價辯護，並預見到初始提存與最終司法認定之間的差額，將依 STF 判例法與 Decreto-Lei 3.365/1941 (第 3.365/1941 號法令) 框架計收補償性利息 (*juros compensatórios*)。

Superior Tribunal de Justiça, REsp 2.129.162 (重複性主題)。 巴西高等法院 2025 年 5 月判決。

STJ 就徵收主管機關撤回 *desapropriação* 之訴時的律師費問題，解決了一項重複性爭議。法院確立：撤回起訴案件中的費用應遵循 Decreto-Lei 3.365/1941 第 27 條第 1 款的框架，而非 *Código de Processo Civil* (《民事訴訟法典》) 的一般程序規則。該案源於 Cemig (Companhia Energética de Minas Gerais, 米納斯吉拉斯電力公司) 為一條配電線路尋求行政地役權而提起的訴訟。

對估價師的意義。該裁判屬程序性而非方法論性質，但對行政地役權與 *desapropriação* 事項中估價師受託關係的構造有所影響。在此類程序中被聘為專家證人 (*peritos judiciais*) 的估價師，應確保其費用安排的記錄援引適用的法令框架，而非一般程序規則。

Superior Tribunal de Justiça 關於 *juros compensatórios* 的原則。 2025 年持續適用。

STJ 維持其原則：*desapropriação* 事項中的補償性利息 (*juros compensatórios*) 僅自法院就被徵收財產的權屬作出裁判之後起算。該利息適用於初始提存與最終賠償價值之間的差額，按歷史上確立的年利率百分之十二計算 (STF Súmula 618, 第 618 號判例要旨)，其作用是補償被徵收人在最終賠償支付之前喪失占有的損失。

對估價師的意義。巴西估價師應當預期，他們在司法鑑定中所認定的估價差額——即公共主管機關的初始提存與評估市場價值之間的差額——將成為補償性利息計算的基數。因此，該差額的經濟意義大於其名目差額所顯示的程度，在長期程序中尤其如此。

Chile (智利)

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

智利最高法院駁回了一家不動產開發商 (*inmobiliaria*) 針對國庫 (*Fisco de Chile*) 提起的撤銷之訴 (*casación*) 上訴；該案屬依 Decree-Law N° 2.186 (第 2.186 號法令) 第 12 條進行的特別徵收程序。原告曾主張，專家委員會 (*Comisión de Peritos*) 所定的估價未能反映該不動產的最高最佳使用 (*mayor y mejor uso*) 以及既有建築物與配套工程的價值，並另以既有租賃契約本可產生未來租金收入為由，請求就可得利益損失 (*lucro cesante*) 取得賠償。法院認為，原告的主張實質上是對下級法院證據權衡的不同意見，而非對規範估價的法律規範的真正違反；而下級法院的說理——其依據專家委員會的證據並結合書證與證人證言——已有充分根據。

對估價師的意義。該裁判說明了智利最高法院原則對徵收程序中專家委員會估價所給予的高度尊重，以及僅以方法論分歧為由對估價結論進行撤銷審查的有限空間。在智利徵收事項中編製對立估價的估價師，應著眼於證明委員會工作中可以指明的方法錯誤，而非提出另一套估價說理；同時應意識到，基於既有租賃安排的 *lucro cesante* 主張面臨沉重的舉證要求。

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

智利最高法院維持了上訴法院提高 Coquimbo (科金博) 徵收案賠償額的裁判：賠償額由國家主張的 UF 2,349.07 (依據 *Conservador de Bienes Raíces*, 不動產登記處的登記成交案例) 提高至 UF 2,969.75 (依據一名私人估價師的報告)。法院強調，上訴法院援用該私人估價師的報告，並結合證人證言以及另一份關於鄰近不動產的估價報告一併考量，屬於 *sana crítica* (合理心證) 的容許行使，而撤銷審查並不延及對此種證據權衡的再行評斷。

對估價師的意義。Coquimbo 一案是 Rol N° 31.423-2025 的對照：既然委員會的估價在受開發商質疑時能夠勝出，那麼私人估價師較高的估價在有充分的方法論說理與佐證證據支撐時，同樣可以勝出。對智利估價師而言，實務上的教訓是：私人估價的方法與文件支撐具有決定意義；僅憑登記成交案例的證據，不足以推翻一份運用了額外可比案例與情境證據、論證充分的私人估價。

Tribunal Constitucional，2025 年 10 月。《稅法典》項下的 *bienes raíces*（不動產）估價。

智利憲法法院駁回了針對 *Código Tributario*（《稅法典》）中規範不動產（*bienes raíces*）為 *impuesto territorial*（土地稅）目的進行估價的條款的合憲性挑戰。持不同意見的大法官認為，被質疑的規範未為受規範者提供充分的機制以對估價提出異議，損害了憲法上關於理性且公正程序的保障。

對估價師的意義。該裁判保留了智利不動產稅現行的行政估價框架，但不同意見的說理指出了現行框架中的一處脆弱之處，今後的憲法或行政法挑戰可能會重新提出。在與不動產稅爭議有關的情形下編製估價的智利估價師，應關注裁判之後的政策環境，因為為改進納稅人異議機制而進行行政改革看來是可能的。

Colombia（哥倫比亞）

Corte Constitucional，對 **Jurisdicción Agraria y Rural** 的核准。哥倫比亞憲法法院 2025 年裁判。

哥倫比亞憲法法院對創設新的 **Jurisdicción Agraria y Rural**（農業與農村管轄法院系統）的立法通過了合憲性審查。該院核准了界定改革對象、其納入司法機關的方式、專門法庭與法院的設立以及預算方面的關鍵條文。該新管轄體系定於 2027 年開始運作，旨在解決土地返還爭議、農業財產爭議，以及因執行 2016 年和平協議而產生的事項。截至核准之日，涉及六萬一千餘公頃的農業爭議仍待現行行政與司法系統處理。

對估價師的意義。該新管轄體系將成為哥倫比亞土地返還程序與農村財產事項所生估價爭議的主要審理場所。在返還情形下執業的哥倫比亞估價師（包括為 **Unidad de Restitución de Tierras**（土地返還局）與 **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**（阿古斯丁·科達西地理研究所）工作者）應當預期，新法庭將發展出自身的估價判例，而方法論標準可能自現行以行政為主導的框架演進。從業者應關注 2027 年的運作啟動，以及這些法庭初期案件量的發展。

現行以 **IGAC** 為基礎的土地返還估價框架。2025 年持續適用。

哥倫比亞的土地返還實務繼續以 **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**（**IGAC**）編製的 *avalúo comercial*（商業估價）作為返還與置換情形下補償的主要依據，並在需要時以 **Lonjas de Propiedad Raíz**（不動產同業公會）編製的 *avalúos* 作為補充。該框架體現於憲法法院 2018 年第 SU-034 號裁判（關於履行的程序要求）以及其後的裁判，包括 2024 年第 T-120 號裁判（關於在以實物補償情形下 **IGAC** 估價與個別受益人偏好之間的關係）。

對估價師的意義。對於從事哥倫比亞土地返還業務的估價師而言，該制度框架把 **IGAC** 估價置於補償計算的實際運作核心，而 **Lonja de Propiedad Raíz** 的 *avalúos* 則充當補充性或爭議解決機制。即將設立的 **Jurisdicción Agraria y Rural** 可能改變這一制度架構，而 **IGAC** 估價與 **Lonja** 估價之間的相對分量，正是新法庭可能著手發展的問題之一。

Mexico（墨西哥）

Suprema Corte de Justicia de la Nación，關於 *avalúo* 與成交價差額的 **ISR** 納稅義務。墨西哥最高法院，2026 年初公布的裁判。

墨西哥最高法院（**SCJN**）全院宣告 **Ley del Impuesto sobre la Renta**（**ISR**，《所得稅法》）第 125 條、第 130 條第 4 項與第 132 條合憲。這些條款規定：當不動產取得的 *avalúo*（估價）超出契約買賣價格百分之十以上時，其差額被視為買方的應累計所得，因而須繳納 **ISR**。法院認為，該規則並不違反稅收的比例原則與公平原則，理由是以實質低於市場價值的價格取得財產，構成買方財產的客觀增加，因而恰當地構成應稅的經濟利益。

對估價師的意義。該裁判對墨西哥不動產交易以及為其提供支援的估價實務具有重大的實務後果。由 *corredores públicos*（公共經紀人）或其他獲授權專業人士出具的 *avalúos*，在其超出契約價格百分之十以上時，如今對買方產生直接的財稅後果。估價師應當預期，交易類 *avalúos* 的方法將受到更嚴格的審視，且對以特別嚴謹方式記錄可比銷售依據的 *avalúos* 的需求將會上升。該裁判還隱含地提高了在各種估價方法之間作出方法論選擇的分量，因為這一選擇如今可能影響買方的納稅義務。

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 日判決。

墨西哥最高法院第二庭審結了一家礦業公司提出的合憲性挑戰，其針對的是一項影響採礦區塊及相關附屬權利（臨時占用、地役權、用水特許優先權與租約續期條款）徵收法律框架的法令。法院認為，該法令並不違反不溯及既往原則，因為受影響的條款所涉及的只是對未來權利的期待，而非既得權利。

對估價師的意義。該裁判對墨西哥礦業權與礦業不動產估價具有重要意義。法院將採礦區塊延期權及相關條款定性為「單純期待」而非既得權利，影響採礦特許權的估價以及對其估價中監管風險的評估。在墨西哥編製礦業不動產或相關權利估價的估價師，應在估價中明確處理監管風險這一面向，並應避免把或有的、依賴於延期的價值當作已完全既得的價值來對待。