

貸款鑑價：比較附錄

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/vvg7ed61

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。

範圍與資料來源

本附錄採主題式編排，而之前的各篇則以地區為單位。那些摘要報告是針對各司法管轄區內的個別裁決，並依進行估值的目的分別彙整；本附錄則彙整了跨司法管轄區的單一目的，重點在於進行比較，且無需重複闡述任何單一案件的事實。其主題是為貸款人所製作的估價報告，以及該報告——與製作該報告的估價師——在法庭上的處置情形。貸款估價與徵收在法律上屬於不同的問題。問題不在於自願買家會向國家支付多少價款，而在於一份特定目的意見——通常為市場價值，有時為強制出售價值——是否以一名合理稱職的估價師所應具備的專業技能、獨立性及數據編製而成，以及貸款方或後續投資者是否有權依賴該報告。

已公布的 2025–26 年資料分為四個部分，附件亦據此編排：英國關於估價師過失的法律，其中現行判斷標準已在上訴中獲得重申；美國，其爭論焦點在於估價師是否應與貸款業務保持獨立，以及偏頗與高估索賠的訴訟資格；東非，爭論焦點在於市場價值與拍賣現場的強制出售價值之爭；以及制度層面——銀行要求的正式報告——在奈及利亞與拉丁美洲。各案例的目的不盡相同，可能的訴訟當事人也各異：在貸款發放階段，借款人會抱怨估值過低；而在後續投資階段，投資者則會指責估值過高；在資產變現階段，抵押人則會質疑強制出售價格、其過時性，或該價格的缺失。

有個結構性要點值得在開頭便加以說明，因為此議題會反覆出現。貸款方的估價並非買方的勘查報告。根據英國法律，普通自住屋主仍被視為有權依賴抵押貸款估價報告（*Smith v Eric S Bush*）；而買房出租的投資者則通常無此權利（*Scullion v Bank of Scotland*）。無論誰將《美國專業房產估價準則》（USPAP）中關於「預期用途」的表述與普通法上的義務進行比較，其實都是在比較兩套旨在解答同一問題的規範：這項標準究竟是為誰而設？

來源。以下所載之每項裁決，凡標示為「已裁定」者，均係以英文閱讀或摘自己標明出處之報告；凡標示為「據稱」之文件僅屬指控，別無其他，並已據此標示。監管及機構文件——房利美銷售指南、SHF 指數、巴拿馬的《第 468 號法律》——均非判決，且於使用處已明確標示此點。

英格蘭——先看對陣表，再看賽制

Bratt v Jones — 現行重述版本。上訴法院於 2025 年 5 月 2 日作出的裁決 [2025] EWCA Civ 562，是近期各處針對普通法院如何判定估值是否構成疏忽所作出的最清晰闡述。該估值對象為一處位於牛津郡、已獲准興建 82 棟住宅的土地，其目的在於確定選擇權價格而非貸款金額，但該判決所適用的標準，乃是規範貸款人針對其估價師提出索賠的一般標準。瓊斯（Jones）的估值為 £407.5 萬；布拉特（Bratt）主張約 £800 萬；審判法官認定「正確」價值約為 £475 萬，針對此

類獨特地塊設定了 15% 的估值區間，並認定瓊斯（Jones）的估值僅以微幅之差落在該區間內。上訴遭駁回，法院認定須受 *Merivale Moore* 之約束：

- 首先，該數字是否超出合理範圍 是否為正確數值——這是一個事實問題，通常有 10 percent 的容差範圍，而針對一次性交易或開發用地，容差範圍可達 15 百分比；且
- 僅當該數字超出合理範圍時，才可認定估價師的估價方法失當 *Bolam* —— 這種方法是任何具備合理專業能力的估價師都不會採用的。

舉證責任始終由主張人承擔；該區間範圍是責任成立的先決條件，而非舉證責任的倒轉。法院——在一份聯合判決中——於附帶意見中對以下邏輯提出質疑：若因數字僥倖落在區間內，便讓疏忽的作法得以逃脫責任；並指出該爭點僅能由最高法院解決：此為記錄在案的疑慮，而非正式裁決。

損害賠償可能包含哪些項目。一旦確立過失成立，賠償金額仍受以下原則限制：*SAAMCO*：僅限於因資訊錯誤所導致的損失，而非貸款後整個市場的下跌。此外，*Scullion* 仍對起訴資格設有限制：依賴貸款機構報告的「買房出租」投資者，通常不被視為享有受保護的義務。

對估價師的啟示。兩階段測試是估價師的防護盾，應以此視之。第一個問題是算術問題，而非專業問題：只要估算數值與法院日後認定正確的數值相差在百分之十至十五之內，即可終結該項索賠。唯有當評估結果超出該區間時，其方法才會受到審查——這正是為何在最偏離常規的評估任務中，工作底稿至關重要，因為在這些情況下，區間最寬，但評估方法卻最為孤立。

來源 — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (官方版本，以英文閱讀)：<https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html>；判決書 PDF：<https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf>；評論：<https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/>；<https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations>；關於損害賠償，*SAAMCO* 及 *Scullion*：<https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/>。

美國——獨立，又有誰能對這個數字

提出抱怨呢？

機構規則手冊。《房利美銷售指南》，B4-1.3-12（《估價品質至關重要》，2025 年 9 月 3 日修訂版），雖非最終裁決，卻是多數美國貸款發放爭議所依據的文本。貸款機構不得為達到貸款金額而刻意尋求特定估值；估值的重新審議應交由原評估師處理，僅在相關疑慮無法解決時，方可進行替代評估；價格快速上漲時需加強盡職調查；《評估師獨立性要求》及《統一《統一估價資料集》（3.6）均適用。完全未經估價即核發的貸款——無論是基於自動化計算結果或豁免——均不屬本附件及本期刊之範疇：其產出並非估價報告。關於「該估價是否構成疏忽」的問題，僅適用於仍被認為需要人工專業意見的貸款。

低估 — *Cheroutes*. 在 *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group* (科羅拉多州地方法院，案號 24-cv-02915) 一案中，一名非裔屋主的丹佛雙拼屋於 2020 年 5 月被評估為 \$860,000 美元，而在 2021 年市場上漲期間進行再融資時，該房產的估價則降至 US\$640,000，而據稱——據指控——所採用的可比物件大多來自超出估價管理合約所規定的一英里半徑範圍之外、少數族裔比例較高的地區。於 2025 年 9 月 12 日，法院駁回了駁回針對 Rocket 之訴求的動議。此屬訴狀裁定：相關指控尚未經證實，此處僅作為指控陳述。在相反的法理方向上，美國住房與城市發展部（HUD）的《抵押權人通函》2025-08（2025 年 3 月 19

日) 撤銷了聯邦住房管理局 (FHA) 2021 年及 2024 年的反歧視估價函；而在法庭上遭駁回的歧視指控，其失敗原因在於方法與意圖——法院拒絕從人口普查殘差推斷歧視，亦禁止社會學專家就估價方法發表意見。

高估 — StanCorp。 在 *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (馬里蘭州地方法院，2026 年 1 月 23 日提起) 一案中，一名抵押貸款投資者針對 25 筆多戶住宅及商業貸款主張「貸方責任理論」：未經核實即採納借款人的租金明細表、將一間單間公寓大樓申報為一至三臥室單位，翻新數據與照片相矛盾，以及從同一借款人的投資組合中提取的可比案例——這些被歸類為疏忽、在查核與驗證方面違反《美國專業評估準則》(USPAP)，以及異常假設、不實陳述與合約瑕疵。已提交，但未獲證實：每一個字都是指控。

獨立性作為一項經協商達成的服務——以及該理論的局限。 *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (第四巡迴上訴法院，案號 22-2289，2025 年 1 月 23 日) 一案涉及維吉尼亞州維吉尼亞州的一宗集體訴訟案，涉及 2,769 筆再融資交易，其中估價申請表將借款人自行估算的價值轉交給估價師；一審法院曾裁定該集體訴訟群體獲賠逾 \$1,060 萬美元。該主張並非基於《美國專業評估準則》(USPAP) 的方法，而是基於承諾本身：即借款人已付費但未獲得的獨立評估服務。經最高法院發回重審後，第四巡迴上訴法院以多數意見駁回了集體訴訟成員的該項主張。依據 *TransUnion* 一案，該院裁定集體訴訟成員未能證明因其估價資料被轉交而遭受具體損害，並撤銷了集體訴訟認證及其損害賠償裁決。代表原告的個別訴求維持法院先前裁決，且本案已發回重審。

超出抵押範圍的依賴。 在 *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* 一案中 (麻州地方法院，24-12767，2025 年 7 月 31 日) 某公司買方獲准就過失向標的公司的估價師提起訴訟；合約索賠因缺乏契約關係而駁回；且儘管報告中載有「預定用途免責聲明」，法院仍裁定其「信賴」是否可預見屬事實認定問題。

對估價師的啟示。 美國的相關資料顯示，重點在於委託關係，而非算術計算。關於「預期用途」與「預期使用者」的段落並非制式條款——*Aquidneck* 一案顯示，免責聲明在審判中被視為事實問題而得以維持，而非直接駁回索賠。*Alig* 標示了另一條途徑的極限：「獨立」或許是協議中的術語，但若集體訴訟當事人無法證明其自身評估受到影響，則無可訴之損害。評估於 2026 年 8 月 31 日發布的備忘錄，提供了關於同一要點的內部見解：垂直整合本身並不構成獨立性違規；但透過生產人員解決估值爭議則屬違規。而其配套發現——即在房利美 (Fannie Mae) 自身 2023–24 年度審查中，受讓步影響的 58 % 可比物件並未進行任何調整，而「一美元對一美元」的扣除方式亦屬錯誤——這提醒我們，該行業面臨的風險並不限於那些引人注目的事實。

資料來源 — 房利美 (Fannie Mae) 銷售指南 B4-1.3-12 (官方文件，請閱讀英文版)：<https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters>；*Cheroutes*，2025 年 9 月 12 日之指令 (官方)：<https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline>，以及申報：<https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/>；HUD ML 2025-08 背景：https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf；*StanCorp* 報導：<https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271>；*Alig v Rocket Mortgage*，第四巡迴上訴法院 案號 22-2289，2025 年 1 月 23 日意見書 (官方文件，請以英文閱讀)：<https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf>；*Aquidneck* 報導：<https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>；評估學會關於垂直整合與 AIR 的論述：<https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence>；未成立的偏見指控：<https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims>。

肯亞——市場價值與強制出售價值的對比，在拍賣會現場

這可說是非洲版「貸款與鑑價之爭」，而高等法院在十四個月內審理了三宗具有參考價值的案件。銀行會在設定抵押權前及拍賣前分別委託製作報告；借款人則會對強制出售價值、報告過時，或缺乏報告提出異議。

未進行估價，亦無強制出售價值。在 *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 2025 年 5 月 16 日)，銀行方的證人承認在嘗試拍賣前並未取得任何估值，亦未發布公告；法院無法根據證據認定強制拍賣價值，該訴訟遂遭駁回。法定的出售權力是以當前估值為依據，若無此估值，則無權力可行使。

以當時的強制出售價格出售。在 *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 2026 年 4 月 30 日) 一案中，2015 年 4 月的發起估值將該認沽權證的市場價值定為約 3,000 萬肯亞先令；該銀行其後於 2016 年 10 月及 2017 年 11 月的報告中，則將市場價值分別定為 2,000 萬及 1,650 萬肯亞先令，強制出售價值則分別定為 1,500 萬及 1,545 萬肯亞先令；拍賣成交價與 2017 年 11 月的強制出售估值完全一致。法院將此與同期專業估價相符的巧合視為對該售價的初步佐證，而借款人自身於 2018 年 1 月所提交的 3,400 萬肯亞先令報告，並未推翻此結論。

第二意見並非禁制令。在 2026 年 6 月報導的 *Njuca* 案件中——一筆約 13.7 億肯亞先令的貸款，銀行將擔保品估值定為約 10 億肯亞先令，以抵銷約 20 億肯亞先令的債務設定近 10 億肯亞先令的擔保，而借款人則將投資組合估值定為超過 50 億肯亞先令——實務準則明確指出：若存在相互競爭的估值報告，且無欺詐或串通行為，則不會阻止拍賣進行。此外，*Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 2026 年 6 月 26 日) 一案顯示了抵押權人的實務操作方式——在發出第 90 條及第 96 條通知後，且緊接在贖回通知與公告發布之前，取得一份新的估值報告。

對估價師的啟示。肯亞的變現實務為「強制出售價值」界定了職能。該價值必須存在；必須與其所支撐的銷售交易同時發生；且當拍賣槌敲下並確定該專業估值時，借款人須承擔以超越單純「異議意見」的證據來推翻該估值的舉證責任。受委託進行變現估值的估價師並非在解決當事人之間關於價值的分歧——法院亦不會如此——而是確定該筆交易將以此為基準進行驗證的數額。

資料來源 — 肯亞法律官方彙編(英文版)：Wahome, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16>；Nakuru Machinery, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf>；Mutai, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26>；Njuca 報導：<https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702>。

奈及利亞——抵押權人的義務，以及經核可的報告

Ohahuna v Onyemere — 可信的估值，抑或惡意 在 HOW/97/2007 號案件中（2025 年 6 月 24 日作出裁決），高等法院（Njaka J）援引 *Cuckmere Brick* 一案重申，抵押權人行使出售權時，必須依據可信的估值尋求公平價格，且估值報告之間的差異——或任何脫離估值方法的出售行為——均構成惡意的證據。辯方估價師自身的評估結果亦有記錄：截至 2006 年 6 月 28 日，公開市場價值為 1,230 萬奈拉，而抵押或強制出售的估值則為 800 萬奈拉。

該報告作為法定依據。奈及利亞貸款機構及聯邦抵押銀行不會依據自動化模型或房源資料抓取結果提供貸款；它們要求須提供由 NIESV 持牌估價師出具的報告，且 2026 的消費者指引措辭異常直白，明確指出線上估價絕不能作為抵押貸款、國家住房基金、同意書、遺囑認證或法院程序之替代依據。2026 年第二季，一份正式的拉哥斯住宅估值報告費用約為 150,000 至 500,000 奈拉。

法拍資訊本身雖易於查得，但通常對估價並無任何說明——例如 *Citygate v Eze*（伊凱賈，2026 年 5 月 14 日），該案針對一筆約 1.5 億奈拉的合法抵押貸款核准法拍，便是常見卻未受關注的例子。

對估價師的啟示。《*Ohahuna*》將估價從證據轉化為行為：一份可信的報告是抵押權人展現善意的證明，而缺乏此報告——或銷售價格未經報告說明——則是抵押人證明相反事實的方式。肯亞與奈及利亞的判例雖在詳盡程度上有別，實則屬同一法理，兩者皆使清算估價師的檔案自撰寫之日起即成為訴訟文件。

來源 — *Ohahuna v Onyemere*, 判決書（英文版）：<https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-a-nor-by-hon-justice-i-m-njaka/>；NIESV 實務指引：<https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria>；*Citygate v Eze* 相關報導：<https://thenationonline.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/>。

拉丁美洲——制度層面，以及缺失的判例法

墨西哥——銀行所採用的數據集。聯邦抵押貸款公司（Sociedad Hipotecaria Federal）發布的是貸款估價指數，而非法院意見：以 2025 年為例，平均房貸 *avalúo* 為約 1,863,965 墨西哥披索，中位數為 1,209,189 墨西哥披索，較去年同期增長 8.7%，估價次數較 2024 年減少 1.1%，且現有存量佔總數的 63.1 %。這是系統實際記錄的數據——一項不附帶「疏忽原則」的機構級貸款價值普查。

巴拿馬——擔保(*aval*) *ú* 在改革後依然有效。2025 年 4 月 24 日頒布的第 468 號法律(Ley 468)，其主要改革條款自 2026 年 1 月起生效，取代了 1985 年的優惠利率住房貸款制度。銀行在核准前仍須進行正式的 *avalúo* 及 Registro Público 查詢；該法令所補貼的是利率，而非房產價值。

核實備註。在公開索引中，未發現任何 2025–26 號墨西哥或巴拿馬最高法院的判決意見以「*avalúo hipotecario*」的過失為關鍵依據，且文中亦未引用任何此類判決。更廣泛而言，英屬維京群島、巴貝多、科威特、剛果民主共和國、亞美尼亞及安哥拉的情況亦然：目前在這些司法體系中，幾乎找不到任何由銀行起訴其估價師所作出的免費且具理由的一審判決。本附件如實報告此一缺失，而非加以掩飾。

資料來源 — SHF 指數公報 2025-T4（官方文件，請閱讀西班牙文版本）：https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf；第 468 號法律指引（英文）：<https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026>。

這份附件與徵收測量圖的對照情況

徵收分期付款案探討國家是否支付了實際價值 — Türkiye 第 46 條的司法判例、肯亞仲裁庭的裁決、安哥拉地表權補償案。貸款案件提出了五個不同的問題，而附件所列司法管轄區的答覆均以顯而易見的共通方式予以回應：

- 預期用途與預期使用者 — *Aquidneck, Scullion*：該報告所指明的受眾是經由訴訟程序確定的，而非假設的。
- 與貸款業務的獨立性 — 《估價師獨立性要求》，*Cheroutes, Aliq*，以及關於垂直整合的註解。
- 先確定範圍，再確定方法 — *Bratt*：該數字在論證之前已接受檢驗。

- 市場原則對抗強制出售、當代性、善意 — 肯亞《土地法》的實務與奈及利亞 *Cuckmere* 的判例。
- 誰可據此主張 — 原始放貸人；後續投資者 (*StanCorp*，如所指控)；公司的買方 (*Aquidneck*)；並非每位後續所有權人。

價值的定義會因目的而異，而這正是與本議題其餘部分最深層的關聯：徵收估價調查旨在探討當國家必須支付補償時，「真實價值」的涵義為何；而本附件則探討當貸款人已支付款項，且法院被要求裁定應由誰承擔估價錯誤所產生的後果時，「市場價值」的涵義為何。

涵蓋範圍與完成狀況

- 英格蘭。 *Bratt v Jones* 全文已載明；*SAAMCO* 及 *Scullion* 所載之論點，係基於現行實務界對既定權威之陳述。
- 美國。 *Cheroutes* 及 *StanCorp* 分別為訴狀裁定與起訴狀；兩者均未認定任何事實，且均被視為指控。 *Aquidneck* 一案的裁決載於專業判例彙編；第四巡迴上訴法院在 *Alig* 一案中的意見書，該意見書因當事人資格不足而撤銷了集體訴訟認證及損害賠償裁決，係從法院公布的文本中查閱。
- 肯亞。這三項高等法院判決均載於官方判例彙編。 *Njuca* 案的依據來自商業報告。
- 奈及利亞。 *Ohahuna* 案的依據來自法官本人已公布的裁決；費用範圍與執照核發實務則依據消費者指引。
- 其他地區。本部門曾搜尋但未在英屬維爾京群島、巴貝多、科威特、剛果民主共和國、亞美尼亞及安哥拉，找到具理由的貸款評估判決。下一期的優先探討議題：*Alig* 一案的發回重審；任何源自政府贊助企業（GSE）價值重新審議機制所引發的州級估價委員會紀律處分；以及首宗肯亞案件——該案將審查估價師自身的法律責任，而非銀行對估價報告的依賴。