

澳大利亚和新西兰近期法院案例

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷, 第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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。



本次调查涵盖的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

范围与来源

这是大洋洲的基线期。美国、欧洲和拉丁美洲的调查自第 1 卷第 1 期开始，并每季度更新；而澳大利亚和新西兰则从本期起加入本栏目。因此，本期基线报告的追溯范围超过一个季度：它涵盖了截至 2026 年第三季度作出的、具有持续实践意义的裁决，而非仅限于上一期报告以来的裁决。此后的大洋洲系列报告将采用季度更新形式。

本篇的主要背景是强制征用补偿——即国家征收私有房产，在美国的实践中称为“征用权”或“征用”。另有两个背景在出现时均已标注：地方房产税的法定估价，以及新西兰条目中的产权和披露争议。每个国家条目开头都会明确其特定背景；在某一背景下作出的陈述，不应被推定在另一背景下同样成立。

主要信息来源包括澳大利亚-新西兰法律信息研究所 (austlii.edu.au) 和新西兰法律信息研究所 (nzlii.org); 新南威尔士州土地与新南威尔士州土地与环境法院 (lec.nsw.gov.au)、昆士兰州土地法院及土地上诉法院 (queenslandjudgments.com.au), 以及维多利亚州民事与行政法庭; 就新西兰而言, 还包括由司法部 (justice.govt.nz) 发布的土地估价法庭裁决, 以及高等法院的判决数据库。澳大利亚和新西兰专业实务中的次要评论被用于识别相关裁决, 但并非作为其内容的权威依据。

本文中作为权威依据的每项裁决均以英语阅读, 因为这是所调查的两个司法管辖区法院的通用语言; 昆士兰州太阳能发电场一案——下文按其标识列出而非经核实——基于二手报告, 且未被阅读。本文未涉及机器翻译, 因此未附带任何翻译来源说明; 本期关于南亚、东南亚、东亚及中东 & 北非的专题文章对此说明了该机制并加以运用。下文若出现“来源”注释, 则链接至为该条目参考的英文评论。

本文中的判例引用, 在用于实务或进一步发表之前, 应参照法院的官方报告进行核对。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

澳大利亚和新西兰的案例合并报告。两国均实行普通法补偿制度, 并拥有完善的成文法体系, 该时期的判例根据各自所适用的法律目的进行分类。金额单位为美元, 除非标注为 NZ\$。

澳大利亚

本节中涉及澳大利亚的条目均与强制征地补偿有关。(另一项澳大利亚事宜——昆士兰州太阳能发电场法定估价问题——已记录在新西兰部分的末尾, 并在该处进行了标注。)

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22** (杜根法官)。经发回重审——即美国司法实践中所称的“发回重审”——来自新南威尔士上诉法院 ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 2024 年 12 月 9 日), 土地与环境法院就为 M12 高速公路征用的卢登汉姆路 (Luddenham Road) 土地重新裁定补偿金额, 裁定 \$38,353,979.78, 并计付利息; 而原裁定金额为约 \$9.75 百万。

该法律问题由上诉法院裁决, 该法院于 2024 年 12 月裁定, 根据《新南威尔士州土地收购法》(*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*), 其对价值产生的影响必须不予考虑的“公共目的”——即“计划排除规则”(在美国法律术语中称为“项目影响规则”或“项目范围规则”)——所指的“公共目的”, 其对价值的影响必须与征用机关的法定职能相关联——本案中具体指 M12 高速公路的建设、运营和维护, 而非整个西悉尼基础设施整体计划——并据此撤销了原裁定并将案件发回重审。在发回重审裁决 (2026 年 3 月 10 日) 中, 杜根法官适用了该裁决; 关于因果关系, 法院认定是西悉尼机场——而非 M12 项目——导致了根据“航空城”规划文件进行的重新分区, 因此该土地应按征用之日现行的“企业”分区进行估值, 而非按农村分区折算。

对估价师的启示。本案生动地说明了项目对价值的影响与更广泛的区域计划对价值的影响之间的区别。当估价师受指示忽略该计划时, “该计划”的范围是一个事实问题, 且对估值具有极其重大的影响——本案中估值差异约为四倍。估价师的报告应说明具体忽略了哪项公共目的以及依据何在, 而非将该忽略视为一项单一且未作区分的调整。

来源——兰德 (Lander) & 罗杰斯 (Rogers), 关于上诉法院对“公共目的”的解释; 以及科林·比格斯 (Colin Biggers) & 佩斯利 (Paisley), 关于发回重审后的裁决 (评论; 请阅读英文原文):
<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>

Clark v Sunshine Coast Regional Council [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3。 土地法院 (2025 年 12 月 17 日) 将该处已开发生活型地产的土地价值定为 \$5,800,000, 并 \$73,192.50 作为搬迁补偿金 (在美国, 即搬迁补偿金), 针对 \$11,250,000 的索赔基于汇总法和“反向特殊价值”论点; 被上诉方的估价师 (评估师) 曾给出 \$6,000,000 的估值, 且更倾向于采用直接比较法。土地上诉法院 (2026 年 4 月 22 日) 认定驳回总和法并无不当, 并裁定“宽泛估算”原则仅适用于两个同样合理的结果之间——并非在数值存在差异时, 就必然向业主倾斜。另一项判决 ([2026] QLC 2) 责令退还超出裁决金额的预付款 \$329,422.01, 并支付利息。

对估价师的启示。上诉法院在审查补偿裁定时, 除非一审法官的推理中存在明确错误, 否则不会代之以自己的估值; 因此, 估价师在一审阶段的工作正是决定案件胜负的关键所在。

土地与环境法院年度回顾。 2025—26 年度新南威尔士州的补偿裁决是本项调查中最丰富的普通法征收判例汇编, 其中几乎所有裁决都围绕一个问题: 若非出于公共目的, 该土地本应被划入何种用地类别?

以本案为基础的分区情况: **Wenkart, Tallawong Ridge, UPG 72。** 在 *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 一案中, 法院以司法估价人的身份, 驳回了“可开发/不可开发”的区分, 而是采用了基于分区的评估方法——12,594 m² 住宅用地, \$ 每平方米 480²; 以及 19,702.6 m² 保护用地, \$ 每平方米 150, 并一次性扣除 5%——得出 \$8,550,485.50, 并支付 \$8,644,370 作为补偿, 以抵消总估价师 \$5,136,696.97 的估值。在 *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 号案中, 各方就不同情景下的数额达成一致——若为农村用地则为 \$3,682,500, 若为住宅用地则为 \$12,717,000——且法院认定, 若不考虑公共用途因素, 该地块本应被划为住宅用地。在 *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 一案中, 裁决结果则恰恰相反: 公共用途为排水渠和青蛙栖息地, 该地块的基础分区被认定为保护区, 约 500 m² 为住宅用地, 裁定的 \$1,235,521.20 低于 \$2,494,984.44 的报价——尽管如此, 市议会仍承担了诉讼费用 ([2025] NSWLEC 77)。

双向因果关系: Telado, Nicolaou, Roberts Jones。 *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 号裁决就悉尼两处办公用地, 裁定 \$ 的报价为 54,315,085.65, \$ 的报价为 146,815,085.65, 而竞标方 \$ 的报价为 49.6 百万, \$ 的报价为 128.1 百万。裁决认定, 若无 Metro West 参与, 邻近地块永久产权收购本会在没有 Metro West 的情况下发生, 因此不应予以忽略。*Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 案采纳了双方商定的 \$ 每平方米 950² 以及 \$ 27,000,000 的市场价值, 但驳回了关于因重新划区导致残差价值减损的主张, 理由是减损并非由公共目的引起, 并拒绝将印花税和融资成本视为干扰性损失。*Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 案中, 针对总估价师对 \$ 作出的 74,670,732 的裁定, 法院在 \$ 第 265 页及 \$ 第 240.64 页进行了“前后对比分析”, 认定交通走廊的选址并非由公共目的所致。在每起案件中, 评估师的任务都是确定哪些市场变化属于该规划项目, 哪些不属于, 而法院则是根据具体案件逐一划定界限。

特殊价值尚未得到证实, 以及位于 \$ 的步行道 20,000。 *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: 一处分层所有权商铺, 索赔金额从 \$ 的 600 万至 \$ 的 740 万不等, 其中包括因与业主其他物业共同使用而产生的最高达 \$ 4,501,000 的特殊价值; 该证据“至多只能说是无法得出明确结论”, 最终补偿金额为 \$ 1,102,000, 而收购方基于收益资本化法计算的估值为 \$ 890,000。*Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: 一项已消灭的人行道通行权, 其索赔金额为 \$ 11,550,000, 采用“前后”资本化法计算, 被认定为不当地将公共目的纳入考量; 市场价值仅为 \$ 20,000, 总计 \$ 162,124.10 (含干扰因素)。

昆士兰州——结算金额不能作为可比实例。在 *DZY B* [2026] QLC 10 一案中，一块住宅地块的估值为 \$520,000，其中包含 \$29,193.19 的场地干扰费；申请人将建设主管部门自身的结算数据作为可比实例的做法被驳回，因为这些数据中已包含场地干扰费，且并非市场销售数据。*Robke* [2025] QLC 3 针对 \$ 提出的索赔，将其金额定为 978,527.86，该索赔几乎完全由扰动项目构成，需逐项予以批准或驳回——\$220,736 的单项索赔，以及 \$8,158.23 的律师费被驳回，理由是这些费用是用于阻止土地收回，而非准备索赔。

对估价师的启示。新南威尔士州法院对“基础分区”这一问题的阐述比本调查中任何其他司法管辖区都更为明确，并通过自行确定的估值对此作出了回答。在该地出庭的估价师并非向法院提供供其采纳或驳回的意见；法院将根据各项组成部分自行确定数值，而这些组成部分正是证据必须提供的内容。*UPG 72* 一案，正是向认为补偿索赔金额绝不会低于报价的客户说明这一情况的典型案例。该案中关于诉讼费用的处理——尽管裁决金额低于市政委员会的报价，但市政委员会仍需承担诉讼费用——体现了这一原则：法定补偿权利不应因不利的诉讼费用命令而受到侵蚀，这一点会影响风险评估，而原告的评估师应当向委托客户解释这一风险评估。

Source — 均摘自新南威尔士州判例法和昆士兰州判决书的官方文本——Wenkart: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>; Tallawong Ridge: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016>; UPG 72: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>; Telado 案: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>; Nicolaou 案: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>; Roberts Jones 案: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf>; Eddie Arnott 案: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>; SP 67754 案: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>; Goldmate 案（发回重审）: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a>; Clark 案: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> 及 <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>; DZY B 案: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10>; Robke 案: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3>。

新西兰

覆盖范围说明。在本部门首次核查过程中，新西兰判决数据库、土地估价法庭的裁决以及各法院自身的检索页面均无法访问，维多利亚州、西澳大利亚州、南澳大利亚州及联邦法院的情况亦是如此；上文提及的澳大利亚资料仅限于新南威尔士州和昆士兰州。此后，各法院官网已提供 *Liow v Martelli* 一案的上诉法院判决书，本部门已查阅该判决书；《公共工程法》的文本无法获取，下文中的法律说明系基于本部门对此法的业务了解而撰写。

新西兰的案例涉及多种情形，并已相应标注：《公共工程法》下的补偿、交叉租赁权下对改建的许可、一项关于卖方信息披露欺诈的索赔（*Wang v Vanifatova*，下文归类于私人合同损害赔偿项下），以及征地程序的改革。本节末尾还记录了一起昆士兰州（澳大利亚）的法定估价案件。

《公共工程法》补偿——估价原则。根据《公共工程法》*Public Works Act 1981* 征收土地的基本原则是：土地价值是指该土地在，同时有两项既定限制：根据第 65 条，对于没有普遍需求或市场且用于特殊用途的土地，可依据等效恢复的合理成本进行评估（即以重建等效设施的成本作为补偿设施——即成本法对应的评估方式），且任何因公共工程前景而导致的价值增减均不予考虑。根据《1976 年土地估价法》（*Land Valuation Proceedings Act 1948*）设立的土地估价法庭，负责裁决针对《公共工程法》补偿及税率估价的异议（即用于联邦体系中地方财产税——“税率”（rates）——的评估值；非信用评级）。

对估价师的启示。根据新南威尔士州相关条款在 *Goldmate* 案（）中的解释，不予考虑的工作范围是一个直接影响估值的问题，因此报告应说明哪些内容未被纳入考虑以及依据何在。

Liow v Martelli [2026] NZCA 101 (2026 年 4 月 16 日)。 上诉法院废除了 *Smallfield v Brown* 案 (1991) 中确立的判断标准，该标准三十余年来一直适用于交叉租赁产权 的变更同意问题——这是一种新西兰的产权形式，其中业主共同持有底层土地的绝对所有权，而每处住宅均依据共同业主授予的租赁合同持有。根据 *Smallfield* 一案，只有当寻求变更的一方能获得实质性利益，且该变更对邻居造成的损害微乎其微时，拒绝同意才可被视为不合理。被上诉人曾就单层扩建、地下游泳池及连接露台寻求同意；上诉人作为同一交叉租赁产权下的邻居，予以拒绝。维持高等法院的判决并驳回上诉，上诉法院认定 *Smallfield* 案在法律上存在错误：改建契约的措辞中并不包含此类限制，且这些限制与其语境和目的并不相符。现行的判断标准是基于语境对合理性进行评估，权衡申请人的利益与反对者的实际损害。

对估价师的启示。据普遍报告，新西兰拥有数量庞大的交叉租赁产权，特别是在奥克兰，据普遍报告，该地区房产价值因难以获得改建或扩建的同意而受到压制。*Smallfield* 正是造成这一困难的主要原因之一：邻居只需证明存在超过微不足道的损害，即可拒绝同意，而这一门槛非常低。将其替换为“合理性平衡”原则将提高特定改建工程得以进行的概率，因此直接影响交叉租赁产权相对于同等绝对所有权所面临的折价幅度。那些针对交叉租赁权属采用固定百分比调整的估价师，应重新审视其推导依据：该调整是根据一项现已不复存在的法律标准校准而来的。

已查明但尚未核实的其他判决。 一份关于 2026 年新西兰房产诉讼的调查报告还指出 *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852，该案涉及依据《财产法》第 261 条和第 264 条，针对错过商业租赁续期截止日期的救济措施；其中租赁虽已续期，但租金调整追溯至原租赁期，致使承租人未能因逾期通知而获益；*Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92，涉及赔偿索赔及和解意愿；以及 *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79，涉及根据《王室森林资产法》收回王室森林土地及补偿事宜。每份判决均需待与官方报告核对无误后，方可在本部门作为权威依据使用。

《公共工程法》改革。 已公布一项改革方案，该方案将把环境法院从指定优先项目的征地流程中剔除，并为土地所有者提供激励性补偿金，以鼓励其尽早达成协议。该提案改变了协商平台和谈判立场，而非补偿标准的计算方式。

对估价师的启示。激励款项不属于市场价值范畴，应与市场价值分开报告。若估价师的评估结果被用作激励性结算的依据，该估价师应明确说明：该激励款项不属于市场价值的组成部分，且不能作为其他任何房产市场价值的依据。

已确认但未核实：太阳能发电设施所占用土地的法定性质。 2026 年 6 月法律报告报道称，昆士兰州上诉法院驳回了一项针对被描述为该国——即澳大利亚——最大太阳能发电场法定估值的质疑，并指出《昆士兰州土地估价法》(*Land Valuation Act 2010*) 应予修订，以澄清“城市用途”的含义。该问题至关重要，因为“城市”或“非城市”的界定决定了《昆士兰州土地估价法》(*Land Valuation Act 2010*) 所规定的法定估值依据——城市土地采用地价法 (site value)，非城市土地采用未改良价值法 (unimproved value) 非城市土地则采用未改良价值——且这两者之间的差异可能相当显著：未改良价值剔除了所有改良部分，包括土地开发，而地块价值则包含看不见的场地工程，因此地块价值通常更高。

本部门无法核实该裁决。澳大利亚-大洋洲法律信息研究所拒绝了自动访问请求，昆士兰州判决服务要求使用脚本客户端，而本部门并未运行此类客户端，且法律媒体的报告需订阅才能查看。因此，该案的案名、引文和日期仍无法确认，此事在此被记录为已确认的问题，而非判例依据。这是下一期工作的最高优先事项，最直接的途径是手动查阅上诉法院自行公布的判决书。

为何即使未经核实也值得记录。一个相关问题——即土地的法定性质应依据其规划用途还是实际用途——在 *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* 一案中被提出，本期《南亚》专栏对此进行

了报告。

来源——《1981 年公共工程法》第 62 条 (*Assessment of compensation*) 和第 65 条 (不存在一般性需求的土地), 官方合并文本 (第 62 条在初审阶段按英文原文解读; 截稿时无法查阅): <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html>; 土地估价法庭裁决: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/>。关于根据该法案作出的裁决, *Edwards v Minister for Land Information* (2024 年 11 月 29 日) 裁定, 就征用土地及对剩余土地造成的损害 (在美国称为 “分割损害” 或 “剩余地损害”), 应支付总计 \$ 296,960 新西兰元的补偿金。

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.

对每项可比实例给予同等权重并不构成法律错误: *Valuer General v Esperia Court*。 [2026] NSWCA 30, 2026 年 3 月 17 日。上诉法院驳回了总估价师针对八项斯特拉斯菲尔德土地价值重新裁定的上诉 ([2025] NSWLEC 104): 对所有经调整的可比实例给予同等权重, 并采用介于经调整数据中位数与均值之间的比率, 属于估值判断问题, 而非法律问题。重新确定的价值范围为 \$ 1,460,580 至 \$ 15,934,000。

最高最佳用途即为现有用途: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*。 [2026] NSWLEC 32, 2026 年 3 月 27 日。经确认, 截至 2023 年 7 月 1 日, 该地块的土地价值为 \$52,000,000, 2023 年 7 月 1 日, 基于该地块的最高最佳用途即其作为铝冶炼厂的现有用途这一前提, 该土地价值 52,000,000 的认定获得确认; 纳税人关于该地块作为工业开发用地价值为 \$32,830,000 的主张未获支持。对于最佳用途即为当前用途的特殊用途房产, 其估值应基于该用途, 而假设性替代用途的较低估值并不能取代该估值。

昆士兰州——作为代理人的评估师, 以及对方报告中的错误。 在 *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 一案中 (该判决被 [2026] QLAC 4 案维持), 上诉人的评估师曾以代理人及辩护人的身份行事, 违反了专家证言规则; 其证词未获采信, 上诉因此被驳回。在 *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 一案中, 纳税人通过证明总估价师的估价师错误地排除了某可比实例, 从而履行了针对已签发的 \$1,350,000 的举证责任; 其自身评估师在另一宗交易中也存在失误, 总评估师的交叉上诉被驳回。而在 *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 一案中, 黄金海岸的两处地块估值均被下调——80 号 Marine Parade 从已公布的 \$54,500,000 下调至 \$52,820,000; 另一处 66 Marine Parade 则从 \$47,500,000 下调至 \$47,040,500 — 总估价师麾下的估价师曾主张的估值高于已公布的数值, 即 \$ 的 55,500,000 及 \$ 的 49,500,000。

简要说明。 *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: \$ 建议每平方米建筑总面积 1,805, 已签发的 \$ 63,843,435 未显示为过高。 *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, 经 [2026] NSWLEC 12 案确认: \$ 每平方米 2.100², 因洪水风险折减 5%; 可比实例的筛选与调整属于事实认定, 而非法律规定。 *Jensen* [2025] QCA 102: 未改良价值为 \$ 600,000 与已签发的 \$ 640,000 相抵。 *Walker Road* [2025] QLC 19: 适用农业优惠政策, 价值下调至 \$ 1,200,000。

对估价师的启示。其中有两点涉及的是估价师本身而非评估值, 这些才是需要牢记的。 *Cost* 一案驳回了一位估价师的证词, 因为他曾作为客户的代理人 and 辩护人行事, 其证词因此未被赋予权重。 *Calardu* 一案表明, 业主无需证明确切数额即可赢得第一阶段诉讼: 只需证明所依据的估值存在错误——本案中是错误地遗漏了可比实例——就已足够, 即使业主自己的估价师在其他方面存在失误。

Source — 埃斯佩里亚苑 (Esperia Court): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> 及 <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda>; 托马戈 (Tomago): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>; 科斯特 (Cost): <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> 及 <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>; 卡拉杜 (Calardu): <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>; 海洋广场 (Ocean Plaza): <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>; 卡林布拉 (Karimbla): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>; 博恩施 (Boensch): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>; 詹森 (Jensen): <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>; 沃克路 (Walker Road): <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>。均为官方文本。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

评估师的保险公司撤出: *Aquamore Finance v Castles Valuers*。 [2026] NSWSC 248, 2026 年 3 月 20 日。某贷款机构持有一份针对评估师的 400,000 澳元同意判决 (\$), 理由是在其“视同完工”评估——\$ 480 万 (假设分拆地块价值) 减去 \$ 60 万费用, 却以 \$ 420 万“现状”价格呈现。法院裁定, 评估师的职业责任保险承保人有权援引保单中的免责条款, 无须承担赔偿责任, 因此贷款方的动议未获支持。评估师需承担责任; 保单不予赔付; 贷款方虽获得判决, 但该保单将不予支付赔偿金。

简要说明。 *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: 针对抵押权人以 \$ 2.65 million (估值为 \$ 3.625 million) 价格出售房产的禁令申请被驳回, 因为即使以 \$ 500,000 至 \$ 600,000, 也无法弥补再融资缺口。

Source — Aquamore: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>; Hungry Joe: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>。官方文本。

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.

两项裁决, 均涉及角色而非数量问题。 *Aquamore v Castles Valuers* 一案 (已在上述“贷款”部分提及) 是本期唯一一例认定存在估值疏忽的案件——将“假定完工”的数值作为“现状”呈现——其教训在于, 报告中陈述的价值依据即构成案件的全部依据。此外, 在“税务”栏目下提到的 *Cost v Valuer-General* 一案, 涉及一名评估师以客户代理人 and 辩护人的身份行事, 随后又作为他们的专家出庭作证: 其证词权重较低, 上诉亦被驳回。在可访问的数据库中, 未发现其他关于估价师责任的 2025–26 年度判决; 联邦法院以及维多利亚州和新西兰的数据库均无法访问。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

核查说明。澳大利亚联邦巡回及家事法院通过数据库发布其判决书，但在本部门进行核查期间，这些数据库无法访问；且没有任何州法院对离婚的财产后果拥有管辖权。因此，此处未收录澳大利亚家事法判决，是由于无法访问所致，而非对相关判例法的认定。

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

遗嘱执行人被责令进行真实估值：***Wagner v Wagner***。 [2026] QSC 139, 2026 年 6 月 18 日。关于家庭赡养请求，遗嘱执行人未履行其向法院提交土地及股权充分估值的义务，被责令对昆士兰州的两处房产（包括任何采矿租赁权）进行全面的正式估值。遗嘱执行人自行估算的数额不构成价值证据，法院不会据此裁定遗产分配是否充分。

简要记录。 *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149：评估师对 \$ 657,000 的终身使用权所作的评估，无法降低遗产转让的应税价值，因为根据遗嘱的真实解释，该遗嘱并未设立终身使用权。该评估有效；但其所评估的权益并不存在。

Source — 瓦格纳：<https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>；摩根：<https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>。官方文本。

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.

土地以远低于其价值的价格转让：***Re Gerringong Storage***。 [2025] NSWSC 302, 2025 年 4 月 2 日。土地以 \$877,500 的价格从公司转让出去，而其估值范围为 \$2,200,000 至 \$4,500,000；根据 \$/m² 的证据，该地区同类土地的销售价格因面积差异而被折算。随后以“公正与公平”为由进行清算，并获得了金钱救济。转让价格与最低估值之间的差距即构成压迫。

压迫行为发生后不适用少数股东折价，且日期即为裁决日期：***Re Lanmar (No 2)***。 [2026] NSWSC 800, 2026 年 7 月 10 日。以已知价值进行赎回被认定不可行，因为估值证据未能确定股份价值，因此任命了一名接管人负责出售；法院重申，在压迫性交易后，通常不应适用少数股东折价，且估值日期通常为裁决日期。

简要说明。 *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52：一家 50/50 的合资企业持有某开发地块，该地块在 \$ 上商定的价格为 4,740,000，买断价系参照原告的公开要约，在该金额基础上加价 18.67 百分点确定。*Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064：股东协议中规定额外 10% 折价的条款因构成惩罚性条款而被判定无效，专家们一致认为，就少数股权而言，控制权缺失折价和流动性折价在其他情况下是恰当的——该业务属于贸易业务，而非房地产，但惩罚性条款适用于任何买断公式。

对估价师的启示。澳大利亚和英格兰的法律观点已趋于一致：在遭受压迫的情况下，不应适用少数股东折价，且估值应以裁决日为准。*Azzurri* 补充了一点，这是英格兰判例中此前无需论证的——即合同中的折价条款可能因被认定为惩罚而无效，因此当事方自行拟定的计算公式也无法免于法院的审查。

Source — 格林贡: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>; 兰马尔: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>; 兰罗克: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>; 阿祖里: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>。官方文本。

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.

没有证据的污名化一文不值: *Owners SP 16460 v Hunter Water*。 [2025] NSWSC 1029, 2025 年 9 月 10 日, 该判决被 [2026] NSWCA 184 案维持。一条爆裂的主水管导致某联排别墅小区被淹; \$, 法院就财产损失判赔 1,161,841.92。关于因洪水造成的“污名”而提出的每套联排别墅 \$20,000 的价值减损索赔被彻底驳回——没有证据将保险费的增加与洪水联系起来, 且“污名索赔中已无任何依据可支持任何损害赔偿”。上诉法院未被要求推翻该裁决。

对估价师的启示。请结合欧洲篇中的德国度假屋案例来阅读此文——该案中, 由于缺乏可依据的事实, 法院驳回了在合格维修后认定房产存在污名化的请求。两个法院, 两大洲, 同一条规则: 残差减损是关于买方行为的事实认定, 而按单位计算的整数金额并非事实认定。

简要说明。 *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: 酒店外墙上更换了易燃外墙板; 拆除和更换的损害赔偿金在多个项目间分摊, 其中一项损害项目经评估为 \$ 285,662, 并按百分之七十五的比例获得赔偿。未能查找到该时期关于以赔偿限额为基准的恢复原状、保险不足, 或新西兰地震及防风雨计划的相关判决; 新西兰数据库无法访问。

Source — 亨特水务局: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> 及 <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>; 《星报》: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>。官方文本。

Wang v Vanifatova 一栋位于单元产权 开发项目 (单元产权是新西兰的公寓产权形式: 单元享有单独产权, 但共有公共区域) 中的两层联排别墅, 该项目于 2002 年竣工, 外墙采用直接固定在木结构框架上的整体式材料, 二楼露台被认定为渗水源, 其防水记录可追溯至 2014 年, 并于 2015 年进行了修缮。在买方为期三个工作日的尽职调查期间, 卖方家属作为其代理人, 仅披露了 2014 年的一次目视检查报告, 并隐瞒了此前一位潜在买方于 2020 年 6 月获取的建筑检查报告。科林斯、曼德和贝克罗夫特 JJ 法官维持了针对代理人个人欺诈的认定, 责令他们与卖方共同支付 \$ 495,190 新西兰元的修复费用, NZ\$ 495,190 的补救费用、NZ\$ 26,580.45 的间接损失以及 NZ\$ 30,000 的一般损害赔偿 (合议庭的组成及确切赔偿金额依据二次报告, 未与判决书核对)。

对估价师的启示。损害赔偿额的计算标准 是关键所在。赔偿金额是基于整改成本而非已付价格与房产在真实状况下的价值之间的差额, 而这两者并非同一数值。当评估师受托处理未履行披露义务的索赔案件时, 索赔所依据的计算标准将决定索赔的具体内容, 因此应在委托指示中明确这一区别, 而非予以默认。该判决还确认, 即使披露义务在于业主, 但处于卖方地位的人仍可能承担个人责任——这提醒我们, 交易中的专业风险并不局限于那些承担正式义务的人。

覆盖范围和完成情况

本期基线报告尚未完成。以下内容已确定将纳入下一期报告, 且未在本报告中涉及: 维多利亚州和西澳大利亚州的强制征用裁决; 除新南威尔士州和昆士兰州以外的澳大利亚各州关于房产税和土地

税估值的上诉；新西兰土地 2026 年的裁决，这需要直接检索司法部的裁决数据库；以及两个司法管辖区在估值证据中对受污染土地和自然灾害披露的处理方式，该领域发展迅速，很可能需要单独探讨。