

Kilbride Investments vs Cushman & Wakefield

- Fraud Case of River City Property

目錄

一、	案情概述.....	2
二、	DAUBERT MOTIONS (Daubert 證據法則).....	2
(一)	Applicable Law.....	2
三、	專家證人(估價師)Stephen Roach 之證詞	3
四、	法官對 Stephen Roach 證詞可信度(reliability)之檢視.....	4
(一)	Mr. Roach 是否因提供自己的價值意見而超出 USPAP 評估的範圍..	4
(二)	Mr. Roach 是否在 2006 年估價報告的評估中扭曲了資訊	5
(三)	Mr. Roach 是否對 2004 與 2006 的估價報告做出不恰當的比較	5
(四)	Mr. Roach 是否對 Cushman & Wakefield 估價師的動機發表了不 當的意見.....	6
(五)	結論.....	7

一、 案情概述

內文講述了一個詐騙案件，原告包括:Kilbride Investments Ltd.、Busystore Limited in Liquidation 和 Bergfeld Co. Ltd. (總稱“原告”)，他們聲稱受到被告 Cushman & Wakefield of Pennsylvania, Inc.(“C&W”)、Blank Rome LLP(“Blank Rome”)和 Cozen O’ Conner, P.C.(“Cozen”)欺騙，原告投資了至少 2700 萬美元在位於賓夕法尼亞州費城一個名為 River City Property 的房地產開發項目中(也稱為“River City”或“Property”)，被告欺詐性地誤導原告投入資金。原告的起訴書指控被告 C&W 一項欺詐性陳述罪。目前在法庭上審理的是 C&W 的三項動議：排除 Stephen D. Roach 的證詞、排除 Albert R. Hughes III 的證詞以及總結判決動議。

二、 DAUBERT MOTIONS (Daubert 證據法則)

(一) Applicable Law

聯邦證據法 702 條規定：

如果科學、技術或其他專門知識有助於裁決事實、了解證據或確定爭點事實，那麼一位通過知識、技能、經驗、培訓或教育合格的專家證人可以通過意見或其他形式作證，但前提是：

(1) 證詞基於充分的事實或數據(*the testimony is based upon sufficient facts or data*)；

(2) 證詞是可靠原則和方法的產物(*the testimony is the product of reliable principles and methods*)；

(3) 證人已經可靠地將原則和方法應用於案件的事實(*the witness has applied the principles and methods reliably to the facts of the case*)。

Daubert Motions 的門檻不僅適用於科學證詞，還適用於基於“技術”和“其他專門知識”的證詞。法院藉此確定專家是否在法庭上採用了與相關領域專家執業時相同的嚴謹程度。

根據過去判決，第 702 條規定具有“寬鬆的可接受性政策(a liberal policy of admissibility)”，因此“拒絕專家證詞是例外而不是規則”。第 702 條規定包含對專家證詞的三個明確限制：資格(qualifications)、可靠性(reliability)和適合性(fit)。在這個案例中，被告只挑戰原告專家的可靠性。Daubert 的可

靠性要求“意味著...專家必須有‘充分的理由’支持他或她的信念。”且，可靠性測試是“靈活的”，“法律授予地方法院在決定可靠性時享有與其最終可靠性決定相同的廣泛自由裁量權。”

在確定是否滿足可靠性要求時，法院會在適當情況下檢查以下要素：

- (1) 方法是否包含可測試的假設(whether a method consists of a testable hypothesis);
- (2) 方法是否經過同行審視(whether the method has been subject to peer review);
- (3) 有在已知或潛在的錯誤率(the known or potential rate of error);
- (4) 控制技術操作的準則的存在和維護(the existence and maintenance of standards controlling the technique's operation);
- (5) 方法是否被普遍接受(whether the method is generally accepted);
- (6) 技術與方法之間存在可靠的關係(the relationship of the technique to methods which have been established to be reliable);
- (7) 基於此方法論提出證詞的專家證人的資格(the qualifications of the expert witness testifying based on the methodology);
- (8) 該方法曾經應用的非司法用途(the non-judicial uses to which the method has been put)。

三、 專家證人(估價師)Stephen Roach 之證詞

Stephen Roach 是估價學會(Appraisal Institute)的認證成員，也是 Jones, Roach & Caringella, Inc. 估價師事務所的負責人。Roach 自 1979 年以來一直在估價領域工作，也曾在幾個法院擔任專家證人。

在這個訴訟中，Roach 準備了一份估價報告，這份報告審視了 C & W 的 2006 年最終估價報告。估價(appraisal)和估價審視(appraisal reviews)受到《專業估價執行準則》(Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, “USPAP”)的規範，該準則為執行估價工作建立了強制性的準則和方法。

USPAP 將估價定義為“產生價值意見的行為或過程(the act or process of developing an opinion of value)”。USPAP 的準則 1 建立了產生價值意見的要求；準則 3 規範估價審視的要求。USPAP 的準則 3 的目的是“提出對於另一位估價

師所從事之估價或估價審視業務品質的具有可信度的意見(develop a credible opinion of the quality of another appraiser's work that was performed as part of an appraisal or appraisal review assignment)”。Roach 準備了一份準則 3 估價審視報告，這份報告審視了 C&W 的 2006 年最終估價報告。

Roach 在他的報告中提出結論：C&W 的估價分析“依賴在無證據支持和不合邏輯的假設(relied upon unsupported and illogical assumptions)”，這導致了不可信和具有誤導性的估價報告。Roach 進一步認為：C&W 的估價是“魯莽地進行的，充滿了錯誤和遺漏，以致於基本上不可能得出 Cushman & Wakefield 報告簽署者(估價師)實際上相信這個結論”的結論。

C&W 則以 Roach 的報告未能遵守 USPAP 要求的專業準則為由，主張排除 Roach 的證詞，因為其不具可靠性。原告在回應中主張，在 Daubert 法則下，審視報告並不一定要遵守 USPAP，而僅與 Roach 證詞的重要性(weight)有關。

四、 法官對 Stephen Roach 證詞可信度(reliability)之檢視

原告主張，以證詞可接受性而言，是否遵守 USPAP 是無關緊要的，而僅與專家證詞的重要性有關。法院不同意這種觀點。

如果偏離專業準則等同於未能展示方法論並且無法承受同行檢視，則專家證詞是不可接受的。因此，雖然不遵守 USPAP 不是決定性因素，但這是法院在確定 Roach 的證詞是否可靠時會考慮的一個因素。

(一) Mr. Roach 是否因提供自己的價值意見而超出 USPAP 評估的範圍

C&W 主張必須排除 Roach 的證詞，因為他的報告超出了準則 3 評估的範圍，提供了“影響不動產價值”的意見，而提供價值意見時審視人員必須遵守 USPAP 準則 1。法院不同意這種觀點；即 Roach 的結論是基於對原始評估中感知到的錯誤或不一致性，這符合 USPAP 準則 3 的要求。

C&W 提供了 Roach 報告中幾個陳述的例子，他們認為這些陳述構成了價值觀點，並且未達到準則 1 所要求的證據支持。“市場上沒有足夠的需求來支持該開發計畫”這句話構成了一個缺乏證據支持的價值觀點，也就是 Roach 的報告未能遵守 USPAP 所概述的專業準則。Roach 回顧了 2006 年最終評估報告前四年內標的不動產附近的公寓銷售量，並得出結論：該開發計

畫將供給比費城市中心前四年銷售的單位數多 26 倍的單位數，且該不動產必須以高於前一年新公寓銷售平均價格 43% 的價格出售公寓，此開發案才可行。

法院拒絕審視 C&W 聲稱隱含價值意見之 Roach 的陳述，C&W 對這些陳述的論點無法形成排除 Roach 證詞的基礎。相反地，Roach 並沒有提出價值意見，而是遵守 USPAP 準則 3 的要求，即評估審視人員“對正在審視的報告的分析的完整性，準確性，充分性，相關性和合理性發表意見……”。因此，法院得出結論：**雖然 Roach 沒有對不動產開發案件進行準則 1 的評估，但這並不成為排除專家證詞的基礎。**

(二) Mr. Roach 是否在 2006 年估價報告的評估中扭曲了資訊

C&W 還聲稱 Roach 的報告選擇性地引用 2006 年評估中的信息來支持自己的結論，從而扭曲了 2006 年評估中的資訊，因此他的證詞必須被排除。**法院拒絕了這個理由做為排除 Roach 證詞基礎的論點。**

Roach 引用了 2006 年估價報告中關於辦公室市場的說法，聲稱辦公室市場“已經偏離均衡”，但省略了 2006 年估價報告中商業辦公室市場“仍然反映出過去一年的改善”的說法。

“專家被允許基於有爭議的事實來發表意見，該意見所應給予的重要性由陪審團決定。”

如果 C&W 因為 Roach 未包含其認為相關的 2006 年估價部分而對他的結論存在異議，法官認為這些異議可以在交叉詢問中得到適當解決。

(三) Mr. Roach 是否對 2004 與 2006 的估價報告做出不恰當的比較

C&W 進一步反對 Roach 的證詞，理由是他在未進行 2004 年估價報告的準則 3 審視的情況下，不當地將 C&W 的 2006 年估價與其 2004 年估價報告進行了比較。C&W 認為，Roach 在這樣做時，不當地假定了 2004 年估價報告的有效性，並未能認知到 2004 年和 2006 年估價之間的重大區別。然而，法院不同意 C&W 的觀點，認為 Roach 未進行完整的準則 3 審視，並不會使他的報告變得不可靠以至於不能做為證據。

USPAP 要求評估審視人員“對所審視的估價報告的分析的完整性、準確

性、適當性、相關性和合理性發表意見。” Roach 檢視了 2004 年的估價報告，以評論 C&W 估價師使用的方法和 2006 年最終評估報告是否具可靠性。Roach 的結論同時有其他資料的支持，包括但不限於多個評估草案、與費城市規劃師和房地產顧問的訪談以及報告中提供的市場數據。因此，法院認為 Roach 未對 2004 年評估報告依照準則 3 進行評估，並不會使 Roach 的證言無效。

在 2004 年的估價報告中，C&W 得出結論：同一個地役權將對該開發案的效用和價值造成“非常大的負擔”，因為在運行中的 SEPTA 鐵路線上的地役權太具有投機性。僅兩年後，C&W 的估價師得出結論：SEPTA 的地役權透過高架天橋的設立，提高了土地的整體利用效率，增加了該不動產的價值。Roach 依靠他對兩份評估報告的比較、與城市設計規劃師的訪談以及 McNeil 的證詞，認為 C&W 在確定通過高架鐵路連接不動產的可行性時完全依賴 Rappoport，且 2006 年的該份估價報告就鐵路地役權而言“並沒有足夠的理論基礎支持此一估價前提下之重大變化”。

法院得出結論，Roach 未進行 2004 年估價報告的準則 3 評估審視，並不會使 Roach 的證詞變得不可接受。（法院“只有在專家調查過程中的缺陷足夠大，以致於專家缺乏支持其結論的‘良好理由’時才應排除證據。”）。

C&W 還聲稱，比較 2004 年和 2006 年的估價是不適當的，因為檢視報告“假定兩份估價報告具有不存在的平等性”。法院得出結論，2004 年和 2006 年估價之間的差異並不形成排除 Roach 證詞的基礎。Stephen 的檢視報告指出，在 2004 年的評估價值意見中，只考慮了開發案中五個地塊中的三個。

法院拒絕了 C&W 對 Roach 證詞的挑戰，該挑戰基於 Roach 對 2004 年和 2006 年估價的比較。法院認為 Roach 的方法“‘可以在審判中探討’，‘事實審判者可以適當地考慮[任何這樣的]缺陷，以確定應給予其最終結論的重要性。’”

(四) Mr. Roach 是否對 Cushman & Wakefield 估價師的動機發表了不當的意見

最後，C&W 認為 Roach 不當地對估價師的動機發表了看法，違反了

USPAP。Roach 在報告中指出：“評估是魯莽進行的，充滿錯誤和遺漏，才會得出 Cushman & Wakefield 的投資者所看到並據此決定投資的意見。” 報告還指出：“一個專業的估價師會在沒有任何支持的情況下將超過 30 億美元的銷售收入納入剩餘估值模型(residual valuation model)中，這讓人難以置信。”

Roach 可以證明 2006 年的估價是否可信。 USPAP 將估價審視定義為“產生和傳達對於另一位估價師工作品質的意見或過程……”。USPAP 允許評估審視人員對另一位估價師的工作品質發表意見，包括說明估價不可信(在評估審視中適當的語言包括“我因發現的錯誤和/或不一致而拒絕價值結論，因此缺乏可信度”)。

(五) 結論

法院最後的結論，認為原告已經通過具說服力的證據展現 Roach 的意見是可靠的。因此，除了對於對方估價師心態和可信度的看法外，被告排除 Roach 證詞的動議被法官拒絕。Roach 的報告符合準則 3 評估審視的要求，他也檢查了 2006 年和 2004 年的估價並說明他與 C & W 估價師意見不同的原因。Roach 的專業資格(在估價領域擁有 39 年的經驗)進一步保證了他的意見是可靠的。