

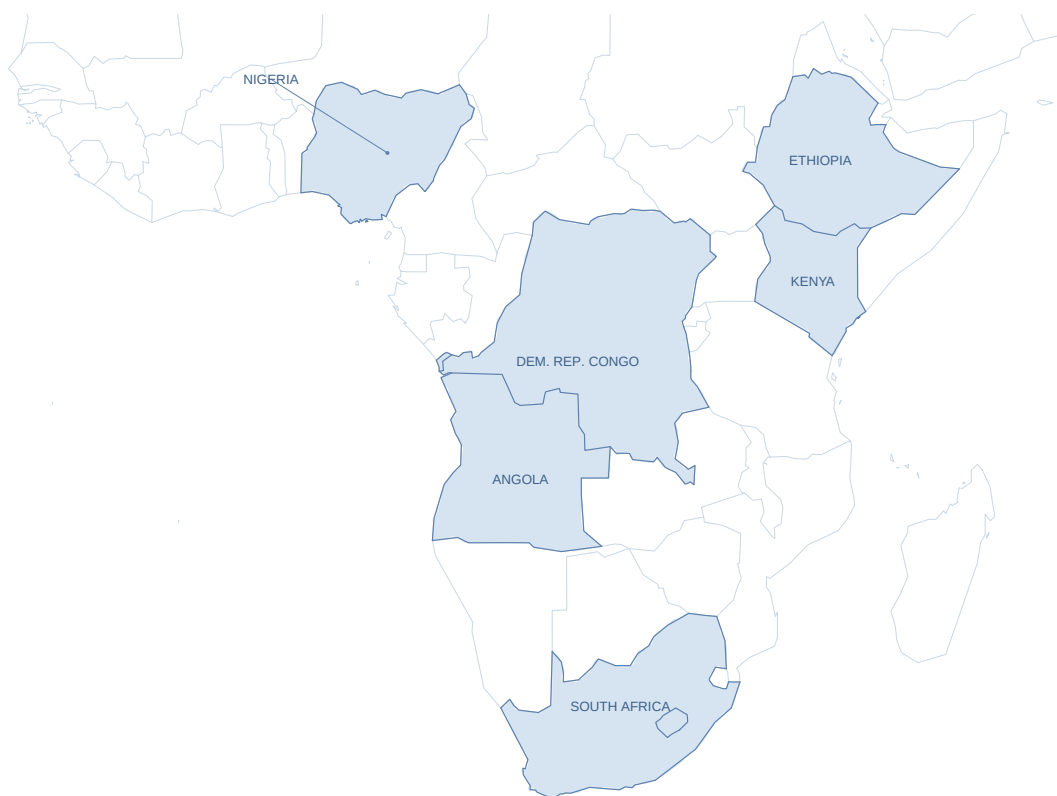
撒哈拉以南非洲近期法院案例

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/axdv2525

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。



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影填充。

範圍與資料來源

本篇探討撒哈拉以南非洲地區不動產權益的估值——法律所得出的數值，以及其計算方法。以下內容主要著重於強制徵收——即徵用（），亦即國家對私有財產的徵收，在美國則稱為「公權徵用」（或稱「徵收」）——因為這些司法管轄區所發布的資料多屬此類；至於私有產權轉讓、財產分割及房東與租客相關檔案，則大多無法在可檢索的紀錄中找到。若能查閱——肯亞的環境與土地法院及奈及利亞最高法院是現有的例外——相關資料便會變得可取得，而下文各節亦將開始援引這些資料；本篇內容的側重點仍反映已公開的資料，而非對何者重要的見解。

這是關於撒哈拉以南非洲地區的基礎篇。由於該大陸轄區眾多，此類調查難以全面涵蓋，因此本

部門選定了六個國家：南非、奈及利亞、肯亞、剛果民主共和國（DRC）、安哥拉及衣索比亞。本篇將針對這六個國家進行探討。

此選取是經過深思熟慮的，而非具代表性。南非與奈及利亞之所以被納入，是因為兩國均採用了有別於市場價值的補償標準；若一項關於估值法的調查僅針對堅持市場價值原則的司法管轄區進行研究，則其所解答的問題將比本研究主題所提出的更為簡單。肯亞與剛果民主共和國之所以被納入，是為了涵蓋區域層面，並展現普通法與大陸法框架之間的對比。

安哥拉和衣索比亞則完成了這份名單。安哥拉之所以被列入，是因為該國法律目前同時實施兩種估值制度——一種是以雷亞爾（Lei）為單位、採用「1/21」市場價值標準的制度，以及一種針對國家住房處分所採用的行政係數公式；而衣索比亞之所以被列入，則是因為關於法定補償公式表現的最佳 2025–26 年間關於法定補償公式運作成效的紀錄，主要基於實證而非司法判例。

來源。以英語以外語言閱讀的資料，將在使用處標註「來源註釋」，其中載明原始語言的出版物及其連結。本部門針對此類裁決所作之任何說明，均屬以英文撰寫之摘要，並非對法院原話之翻譯；而本期刊若以本文所列之語言出版，必須將這些段落呈現為編輯說明，並引導讀者點擊連結查閱法院原語版本，而非將此英文內容重新翻譯回該語言。

南非、奈及利亞和肯亞以英語提交報告；剛果民主共和國以法語提交；安哥拉則以葡萄牙語提交。本文所依據的埃塞俄比亞資料是以英語出版的。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

關於非洲的相關資料，主要圍繞一個問題——市場價值究竟是賠償的衡量標準，還是僅僅是其中的一項因素——而所調查的司法管轄區對此給出了不同的答案。各國研究報告均完整收錄於此標題之下。

南非——市值將成為多項考量因素之一

《2024 年第 13 號徵收法》。於 2024 年 12 月 20 日獲批准，並於 2025 年 1 月 24 日公布（政府公報第 51964 號）公布，簽署事宜已於前一日公告，但該法案尚未生效；其生效須依據第 31 條由總統頒布公告，截至發稿時該公告尚未發布，因此 1975 年《徵收法》仍繼續適用。一旦生效，2024 年該法案將取代 1975 年法案，並賦予《憲法》第 25(3) 條法定效力，該條規定補償必須公正且公平，反映公共利益與受影響者利益之間的公平平衡。第 12(1) 條規定，補償金額應在考量所有相關情況後釐定，包括以下非窮盡性清單所列事項：

- 該不動產的現行用途；
- 其取得與使用歷程；
- 該不動產的市場價值；
- 國家在該不動產取得及有益的資本改善方面所投入的直接投資與補貼規模；以及
- 徵收的目的。

第 12(3) 條進一步列舉了在公共利益下徵用土地時，不給予補償 可能被視為公正且公平的具體情形。受影響當事人可透過調解或訴訟解決補償爭議。

對估價師的啟示。在《2024 年法案》的生效公告發布之前，1975 年法案的補償制度仍繼續適用，且報告應註明係依據哪項制度撰寫。一旦《2024 年法案》生效，第 12(1) 條將改變市場價值的地位：市場價值將成為眾多相關因素中的一項，且該法並未對所列舉的情形進行權重分配。

這對實務操作的影響在於，南非的徵用估值不能僅以市場估值為依據，因為市場估值僅能解答法規所提問題中的其中一項。估價師所提供的市場價值數據仍屬必要——若無此數據，其他若干列舉的情形將難以理解，因為若不知悉該物業的價值，便無法評估國家補貼在該物業價值中的佔比——但此數據已不再足夠，而任何若評估報告將市場估值視為最終答案，便等同於將輸入數據誤認為結論。

此外，有必要明確闡明「零補償」將涵蓋哪些情況，以及不涵蓋哪些情況。根據第 12(3) 條，當土地因公共利益而被徵用時，在列明的特定情況下（而非普遍適用），可適用零補償；而第 12(1) 條的規定仍具管轄效力。然而，該條文在法典中的存在，確認了補償被視為一項權衡評估的結果，而非單純的量化標準；這將在該法生效後，直接影響估價師（評估師）的角色。

來源——美國國會圖書館、《全球法律監測》(Global Legal Monitor) 及 Werksmans 律師事務所，關於《2024 年第 13 號徵收法》(官方摘要與評註；英文版)：

<https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>

<https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42** — 以市場價值為起點。最高上訴法院於 2026 年 4 月 1 日，就一宗依據 1975 年第 63 號《徵收法》(而非上文所述尚未生效的 2024 年法案) 於 2016 年進行的徵收案作出裁決，裁定根據該法第 12(1) 條規定的市場價值是該法第 12(1) 條所規定的推定起點，而《憲法》第 25(3) 條隨後要求對何謂公正與公平進行客觀評估——即 *Du Toit* 案所確立的兩階段方法。本案已發回重審。對估價師而言，其程序順序如下：首先確定市場價值（作為一個數值），然後將憲法調整適用於該數值，而非將其納入其中。註：內容摘錄自官方判例摘要；本部門無法取得判決書正文。

簡述土地索賠法院。在 *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52 號裁決中針對被剝奪租賃權所作出的一攬子賠償裁定，其依據的基準與該權利毫無關聯——包括顧問的估算數據、住房補貼金額等——因被認為不合情理而遭撤銷，並發回由法院自行裁定。在 *Shah* [2025] ZALCC 57 一案中，上訴許可僅限於精神損害賠償及經濟損失；土地估價本身則維持不變。至於針對《2024 年第 13 號徵用法》的訴訟，截至發稿時，僅就介入問題作出了一項中間裁決 ([2026] ZAWCHC 334)：迄今尚無法院對該法中的補償條款進行過解釋。

Source — NAD Property: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01>; Poti: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21>; Shah: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09>; Afriforum 中間裁決: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12>。所有 LawLibrary 案由摘要；判決書頁面均遭拒絕存取。土地索賠法院及西開普省的引用方式均遵循 LawLibrary 的編號。據報導，SAFLII 對相同判決的編號為 [2025] ZALCC 6 (標題為 *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*)、[2025] ZALCC 19 及 [2026] ZAWCHC 218；截至發稿時，SAFLII 拒絕提供存取權限，此差異在此未予釐清。本期中其餘南非引文亦採用 LawLibrary 之編號。

奈及利亞——土地價值不予補償

奈及利亞的背景具有獨特性，必須在其他任何論述之前先加以闡明，因為一般的徵收框架並不適用於該國。根據《1978 年土地使用法》，所有土地均歸國家所有；佔有者僅持有佔有權——該法所規定的土地權益，無論是法定或習俗性質：即佔有及使用土地的權利，而非對土地本身的擁有權。因此，撤銷使用權時的「補償」是針對土地改良的補償，而非土地本身的價格。

《1978 年土地用法》第 29 條。凡因公共目的而撤銷佔用權之情形——因違反授予條件而撤銷者，不得獲得補償——持有人及佔用人有權就其於撤銷當日尚未耗盡之改良物價值獲得補償——即那些實用價值尚未耗盡之建築物、工程及農作物，此即在土地本身價值未獲支付時，可獲補償之殘值。該詞語即涵蓋此意。對於土地本身的價值，以及因搬遷所造成的干擾（在美國稱為「搬遷補償金」），均無須支付補償。光地持有者至多可獲退還當年度的租金。

第 29(4) 條隨後規定了如何評估該項權利，而該條文值得仔細研讀：

- 針對土地——金額等同於佔用人於其佔用權被撤銷之年度內所支付的租金（如有）；
- 針對建築物、設施及改良工程——重置成本減去折舊，外加按銀行利率計算的延遲付款利息；以及
- 針對土地上的農作物——金額等同於由主管人員規定及釐定的價值。

對估價師的啟示。其中有兩項規定值得特別留意。

土地部分根本不是一種估值。佔用人支付的一年租金是源自該佔用人自身安排的會計數字；它與土地的價值並無確定關聯，而且兩塊完全相同的土地，其租金金額會因佔用人的實際支付金額不同而有所差異。無論該政策的優劣如何——而該法案將土地歸屬國家的規定自有其道理——根據第 29 條委任的估價師，並未被要求就土地部分提出價值意見。此處並無需估價之物；僅需提取一個數字。

「改良」項目規定必須採用成本法，並排除其他方法。以折舊後重置成本作為衡量基準，既無市場驗證機制，亦無餘地透過銷售比較法或收益法進行修正。本期《Foundations》專欄將這三種估價法視為針對不動產異質性所採取的不同方法論回應，應根據哪種方法能最可信地反映特定不動產的狀況來加以協調。第 29(4) 條則取消了此項協調機制，並預先為每項不動產選定一種估價法。當重置成本減去折舊後的金額與建築物對價值的貢獻存在差異時——對於功能上過時或專用的改良工程，這種情況屢見不鮮——該法規仍以成本為準。

奈及利亞的司法評論記載了朝向真實市場價值施加的壓力，而第 29 條與憲法對財產權的保障之間存在的張力，已成為眾多訴訟的焦點。本部門尚未查證到任何解決此爭議的判決，因此該爭點仍待釐清。

來源 — 《1978 年土地用法》，彙編文本（官方版本，請以英文閱讀）：<https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228>；第 29 條（頒布版本）：<https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/>。

Edu v Mobil — 未用盡之改良索賠必須在何處提出。2026 年 1 月 30 日，最高法院終結了一項已持續二十九年之久的索賠案，連同利息總額約為 14 億奈拉，並裁定聯邦高等法院對此案無管轄權。基於強制徵收及未耗盡改良物補償所提出的索賠，應由州高等法院管轄。該索賠案即以此為由被宣告無效，且補償金額從未被評估過。

對估價師的啟示。對於任何受委託處理第 29 條索賠案件的人而言，這是該時期最具影響力的奈及利亞判決，其教訓在於程序層面，而非方法論層面。針對在錯誤法院提起的索賠所編製的估值報告，不會被審查、更正或支付；該工作將隨訴訟終結而失效。本案中，長達二十九年的估值報告已隨此案失效。相應的法理曾於一審案件 *WinHomes Estate v Controller of Works*（聯邦高等法院，拉哥斯，阿盧科法官，2025 年 11 月 21 日）中適用，該案中一項針對沿海高速公路路線上奧昆-阿賈（Okun-Ajah）地區 18.838 公頃土地的索賠，即基於相同的管轄權理由被駁回。

Onigbanko — 一項徵收遭宣告無效，並判令支付一筆賠償金。在案號 ID/5709/2025 的訴訟中（於 2026 年 7 月報導），拉各斯州高等法院（伊凱賈分院，Lawal J 法官）撤銷了聯邦政府針對拉各斯—巴達格里快速公路沿線約 292 公頃土地的徵收，並就侵權行為判令賠償 NGN 300 百萬以

及 NGN 12 百萬的訴訟費用。此項裁決屬侵權救濟措施，而非第 29 條評估，不應被援引為後者；之所以予以記載，是因為這是該時期尼日利亞極為罕見的案例，其中徵收決定被撤銷，並就其後果裁定具體賠償金額。

Adebo — 簡短的通知並不能使撤銷失效。在 *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 一案中，最高法院裁定，「*fortissime contra preferentes*」原則並不能僅因通知細節簡略，而使依據第 28 條為公共目的而善意設立的佔有權的撤銷失效。本案未裁定賠償金額。此案被收錄於判例集，是因為撤銷的有效性在邏輯上先於賠償問題：一旦撤銷成立，根據第 29 條的措施——僅限於改良物——即為持有人所能獲得的補償。

標題（簡述）。最高法院在私法領域的三項判決，各以一行記載，因為每項判決皆決定了估價師應評估的權益為何。*Alawiye* (SC.733/2017, 2025 年 6 月 13 日)：當同一轉讓人進行兩次轉讓時，較早的轉讓具優先效力 — *prior tempore potior jure* — 而較後的分配則屬無效，只要首份產權未被撤銷。*Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163)：測量圖並非總是作為證明產權的必要條件，但當土地的識別存在爭議時則必須提供。*Gawa v Dandada* 以及 *Gonimi v Aisami* (2026)：所有權應基於主張人自身的論據來證明，而非基於被告的承認。

資料來源 — *Edu v Mobil* 報導（請閱讀英文版），*ThisDay*：<https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/>，以及分析：<https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd>；*Onigbanko*：<https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/>；*Adebo*，評論：<https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors>；*WinHomes*：<https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/>；*Alawiye* 評論：<https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/>；*Okoro v Udeh* 評論：<https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-n-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163>。金額均按報導所示以奈及利亞奈拉為單位。上述各項記載均基於法律彙編及法律報導，而非本部門閱讀的判決書正文。

核實說明。無法從任何可查閱的來源中檢索到 2025–26 年間尼日利亞針對《土地使用法》所作的任何賠償判決：免費資料庫的收錄範圍僅至 2018 年，而最高法院及上訴法院網站均未公開判決書全文，且商業判例彙編均設有付費牆。就實務而言，該時期的奈及利亞判例法僅透過訂閱方式發布，本文中未列出相關判決即反映此情況。

肯亞——依據土地價值指數計算的合理補償

《2019 年土地價值（修訂）法》。肯亞於 2019 年重新修訂了其強制徵收框架。此處有三個重要特點。

「合理補償」被定義為依據該法案所列標準進行評估及釐定的公平補償。「及時」亦有定義，且定義方式頗為特殊：須在合理時間內，且無論如何不得遲於委員會接管該土地後一年。至於自由持有權土地及社區土地的補償估值，應以土地價值指數為依據，該指數由內閣秘書長經與各縣政府協商後制定，並經國民議會及參議院批准（「制定與協商」的措辭依據註釋；確切的法定措辭尚未重新核實）。

國家土地委員會應國家或縣政府的要求進行強制徵收，並負責確保支付公正且充分的補償。目前，土地徵收審裁處負責審理針對該委員會決定提出的上訴。

對估價師的啟示。土地價值指數是一項經立法機關兩院批准、由行政機關制定的衡量標準。對肯亞估價師而言，實際問題在於：當指數已提供依據時，市場證據尚有何餘地？而這其實是關於指

數本身構建方式的問題，而非針對任何特定物業。

「及時性」的定義值得特別留意。肯亞未對估值日期作任何規定，並透過法律將允許的延遲期限上限設定為一年——這項策略無需估價師進行追溯性估值工作。

最後，關於社區土地，據報的困難在於執行層面，而非法定的排除規定：評論指出，迄今為止尚未針對社區牧場編製出綜合索引。此為報導內容，尚未經核實。

該審裁處及其實際裁定的賠償金額。土地徵收審裁處向官方《肯亞法律彙編》提交報告，且它是本次調查中唯一一個無需訂閱即可查閱其賠償裁決全文的審裁機構。2025–26 年度的裁決中有三項值得在此列舉。

Tudor Creek Ltd v National Land Commission，請願案 E063 of 2025，[2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，是本期中最具參考價值的裁決。仲裁庭裁定存在非法徵用 0.628 公頃臨海地帶之情事，並裁定賠償 80,751,792.50 肯亞先令——其中已包含百分之十五的干擾補償金——須於四十五天內支付，並自 2012 年 6 月起按中央銀行利率計息，另判處每年 2,000 萬肯亞先令的侵權損害賠償，以及 500 萬肯亞先令的加重損害賠償。業主主張應就整塊地支付賠償，理由是剩餘的 1.47 公頃已變得在經濟上不可行，但該主張未獲採納：該剩餘部分約佔該地塊的百分之七十，且業主「未能證明此剩餘部分如何在經濟上不可行」。隨後，仲裁庭就損害性影響裁定賠償肯亞先令 81,631,000——即損失 257.4 公尺的海濱地段，並將其估值定為剩餘土地價值的一半。仲裁庭認可了「基於市場可比案例或土地價值指數（如適用）所制定的、可查證且透明的評估方法」。損害賠償（在美國稱為「分割損害賠償」或「剩餘地塊損害賠償」）超過被徵收土地價值的情況實屬罕見，此數額正是需審視的重點。

Msangha v National Land Commission，2025 年上訴案 E015 號，[2026] KELAT 3，2026 年 1 月 14 日，涉及 Nyali—Kilifi A107 雙向化工程。2025 年 8 月 7 日的裁決被撤銷，並根據 2025 年 10 月 30 日的修訂估值，改判賠償金為 4,000,000 肯亞先令——該委員會修訂後的單價為每英畝 1,500,000 肯亞先令——須於三十日內支付，並按法院規定的利率計息。

Mulu & 55 others v National Land Commission，請願案 E038 of 2024，[2025] KELAT 202，2025 年 12 月 2 日，裁定維持 2018 至 2022 年間已刊登憲報的徵收決定，並駁回請願且無須負擔訴訟費用，因關於延誤及低估價值的指控均未獲證實。

其上級的環境與土地法院。仲裁庭的裁決並非終局。在 *KeNHA v Igainya* 一案中，[2026] KEELC 2771 號判決，2026 年 5 月 12 日，馬查科斯環境與土地法院撤銷了 2024 年 6 月 6 日的審裁處判決——該判決曾下令退還 581,684,619 肯亞先令——即 2018 年裁決金額的百分之九十——撤銷了 2018 年及 2021 年的裁決，並指示針對地籍編號 L.R. 7815/8 的 2.222 公頃土地進行重新調查，同時將已支付的 64,631,624 肯亞先令將計入新調查所產生的任何結果之中。

據報導，該報告涵蓋了普通市場。環境與土地法院亦彙報了私人市場的狀況，而本調查中幾乎沒有其他司法管轄區如此做。在沃伊（Voi）的 2025 年 E007 號案件（2026 年 7 月 23 日）中，一名根據 1998 年 4 月 8 日協議的賣方未能轉讓有效的租賃權；已全額付款的買方被裁定有權取得地籍編號 L.R. 12263/2 的租賃權，而 2001 年 11 月 30 日核發的不動產所有權證因屬錯誤核發而被撤銷——救濟措施針對該權益本身，而非損害賠償。在 *Criticos v AIC Makutano* 案中（[2026] KEELC 3529，2026 年 6 月 11 日，Voi）一案中，法院針對約 410.6 公頃的土地，將這兩種救濟措施並列比較：3.2 億肯亞先令，或撤銷產權——這明確體現了權益與金額之間的等價關係。而在 *Cirtex v Leparakwo* 案（[2026] KEELC 2859，2026 年 5 月 14 日）中，針對一份「遺失」登記簿的行政重建程序，在審理期間被暫緩執行：登記機制，即以此方式處理。

對估價師的啟示。《Tudor Creek》一案提供了本議題中原本欠缺的「餘地」裁決。智利對「地帶」

進行定價，卻未對「餘地」進行理論上的估算；以色列的相關案例則聚焦於房地產而非剩餘土地；而在本案中，仲裁庭對「餘地」本身給出了具體數額——並非因為該主張「不可行」（此為，而是因為該地塊已喪失其臨海權——且該估值略高於被徵收部分的補償金額。因此，受託評估肯亞部分徵收案的估價師應將剩餘土地視為一個獨立問題進行評估——分別考量徵收前後狀況——並說明徵收對其造成的影響：根據此先例，一塊仍可使用的剩餘土地，其價值仍可能減半，而該損失應予補償。干擾補償金屬法定且涵蓋全面，應以獨立項目列示，而非併入土地單價之中。而 *Mulu* 一案提醒我們，關於估價過低的申訴需以證據為依據：該申訴之所以失敗，是因缺乏證據，而非因為仲裁庭認為該數字正確。

來源——肯亞法律官方彙編（英文版）：*Tudor Creek*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>；*Msangha*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>；*Mulu*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02>；馬查科斯環境與土地法院，<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf>；法庭索引，<https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025>；沃伊產權轉讓文件，<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf>；*Criticos*, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11>；*Cirtex*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14>。《自然正義》，*Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019*（評論）：<https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf>。

土地徵收審裁處的一年。肯亞的土地徵收審裁處在 2025 至 2026 年間公布的補償裁決數量，比非洲任何其他機構都多，且均以官方文本形式發布，並形成了一套連貫的法理體系。

日期即為通知，且增值部分不予追索：*Kigathi v KeNHA*。[2025] KELAT 193，2025 年 9 月 29 日。2021 年裁定之 38,997,000 肯亞先令賠償金遲延四年方予支付；關於要求重新估價以反映其間資產增值之請求遭駁回。補償金額以發布徵收意向通知時之價值為準。若因延遲而需補償，僅能透過利息彌補——而基於本案事實，利息索賠請求未獲支持。

該份未取代政府估價師的私人估價報告：*Mungai, Pentagon, Kiema*。 *Mungai v NLC* [2025] KELAT 188：上訴人提出的估價金額為約 2,200 萬肯亞先令——此為 2025 年的當前數值，既無可比物件，亦未計入法定百分之十五的折讓——遭駁回，而委員會依據可比物件與調整因素得出的 16,248,555 肯亞先令的估值（基於 2021 年政府公報公告）獲得維持。*Pentagon Communications* [2025] KELAT 181：2016 年 2016 年的 2,400 萬肯亞先令及 2024 年的 2,700 萬肯亞先令，未能履行推翻政府估價師結論的舉證責任。*Kiema* [2025] KELAT 169：聲請人若對改良工程價值提出異議，必須逐項列明並證明各項內容。此原則一貫適用——單純提出相異的數字並不能作為反駁官方估值的證據；唯有證明官方估值方法存在錯誤，方構成反駁依據。

非法取得之判決全文已收錄於：*Tudor Creek v NLC*。[2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，該判決全文已於上文刊載。

採納一項地價後，隨即應用於鄰近地塊：*Msangha* 及 *Lenjo*。[2026] KELAT 3（如上所述）採納了委員會修訂後的每英畝 1,500,000 肯亞先令；[2026] KELAT 7 案於一個月後，將相同費率適用於毗鄰地塊——土地價值約 560,422.80 肯亞先令，改良工程價值約 7,000 肯亞先令，15% 土地擾動，總計約 652,536 肯亞先令。某參考案例中的單價成為下一案例的比較基準，正是仲裁庭建立判例基調的方式；這也是錯誤蔓延的原因，而第二項裁決並未重新審視第一項裁決。

簡要註記。*Carlisle Development* [2025] KELAT 75：針對 7.596 公頃，另計自 2014 年收購起算之利息及每英畝約 1,000,000 肯亞先令的一般損害賠償。*KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 一案已於上文報導。*Salim v NLC* [2026] KECA 749：針對 Kshs 29,275,130 針對業主估值約 6,200

萬肯亞先令所提之上訴，因程序問題遭駁回，上訴法院拒絕就估值是否妥當作出裁決。未發現任何 2025–26 年適用土地價值指數來確定數額之判決；該判決僅被援引，未被採用。

對估價師的啟示。肯亞仲裁庭在兩年內完成了拉丁美洲及歐洲法規雖有闡述卻鮮少付諸實踐之事：建立了一套關於舉證責任、評估日期及評估方法的實務判例體系。該法庭關於私人估價的規則是本調查中最嚴格的——若估價數字缺乏可比物件、未扣除法定折讓額且估價日期不當，該估價不僅會被視為不具證明力，甚至根本不被視為證據。

Source — 以上資料均摘自肯亞法律的官方文本 — 基加蒂：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29>；蒙蓋：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27>；五角大廈：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25>；基馬：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08>；圖多爾溪：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>；姆桑加：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>；倫喬：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02>；卡萊爾：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07>；伊加伊納：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12>；薩利姆：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10>。

剛果民主共和國——同樣的前提，卻得出截然相反的結論

1973 年 7 月 20 日第 73-021 號法律與土地所有權。經 1980 年 7 月 18 日第 80-008 號法律修正之財產、土地及不動產一般制度，其第 53 條規定，土地是國家的專屬、不可轉讓且不受時效限制的財產國家的專屬、不可轉讓且不受時效消滅的財產——所謂「不受時效消滅」意指不受（民法上的時效）約束，因此無論時間流逝或敵對佔有，均無法剝奪國家對其的所有權。私人僅享有土地的利用權，而非所有權。第 54 條將國家的土地財產劃分為公共領域與私人領域。主要的私有權利是 *concession perpétuelle*（），國家承認具有剛果國籍的自然人享有此權利，賦予其對該土地的無限期使用權，只要符合法定條件即持續有效。該項改革已不再是法案：第^o號法律 25/062 已於 2025 年 12 月 14 日由國民議會通過，並標示日期為 2025 年 12 月 30 日，因此本文所述之 1973 年框架應參照該法予以解讀。一項於 2026 年 4 月 20 日頒布的部長令（編號^o 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026）已將基亞莫納 / 馬魯古地區的 43,159 公頃土地宣告為公共用途，其補償程序將依照新法規定辦理——這是該法首次面臨實質考驗，且迄今尚未公布任何評估結果。

1977 年 2 月 22 日第 77-001 號法律，關於為公共事業之徵收。1977 年法律與 1973 年法律共同適用，以確定哪些不動產權利可予徵收。第 18 條同時規定了補償金額與計算基準：補償金「doit être fondée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure」——即在就程序合規性作出判決之日該不動產的價值。該款項必須在產權轉讓完成登記之前，且須於裁定補償金額之判決作出後四個月內支付；否則，被徵收人得提起訴訟，請求撤銷徵收。若當事人意見不一，被徵收人將被傳喚至法院，由法院核實行政程序是否合法並裁定補償金額；法院將聽取當事人陳述，並在適當情況下聽取專家意見，並依據第 17 條規定，於聽證會後一個月內裁定補償金額。（「公正且事先」一詞源自《憲法》，而非本法，且本法並未使用「實際價值」一詞。）評註指出，此項保障在實務上並非總是得到遵守。

對估價師的啟示。與奈及利亞的比較正是本文的核心要點，而這點之所以具有啟發性，正是因為這兩個司法管轄區雖以相同的前提出發，卻得出了截然相反的結論。

兩者均將土地本身歸屬國家，因此私人持有者僅擁有土地的使用權，而非所有權。尼日利亞據此得出結論，認為土地價值完全不應予以補償，並將補償範圍限於未耗盡的改良物，其價值按折舊後的重置成本評估。剛果的法律則得出相反的結論：補償金額應以財產價值為基準，這是一種估值標準而非計算公式，且必須在轉讓登記完成前支付。換言之，國家對土壤的所有權，並不意味

著持有人所享有的權益一文不值——這僅意味著應予評估的權益是特許權而非絕對所有權，這涉及的是確定評估標的的問題，而非剝奪該權益。

另有兩項特點值得注意。規定必須在註冊前四個月內完成付款，否則註冊將被撤銷，此舉旨在禁止「先取得再付款」的順序，而非事後彌補其後果。此外，針對仲裁庭作出裁決所設的一個月期限，是一項程序性限制，其目的在於規範裁決速度而非付款速度，且對專家而言具有顯而易見的實務影響——專家必須在既定時程內準備好證據並確保其內容清晰易懂，而該時程不允許從容地協調相互矛盾的報告。

核實說明。1977 年法律的第 17 條及第 18 條是在下文引用的法文文本中讀出的，該文本源自某法律資訊網站的轉錄，而非《官方公報》。至於 2025 年的改革則屬另一回事：該部官網僅確認國民議會已於 2025 年 12 月 14 日通過，而上文提及的法律編號、其生效日期 2025 年 12 月 30 日以及 2026 年 4 月 20 日的部長令，均按報導內容呈現，未註明來源。未查閱任何剛果法院的判決，而關於保障措施在實務中執行不一的評論，僅屬報導內容，未經查證。

來源——1977 年 2 月 22 日第 77-001 號法律 *février 1977*，關於基於公共利益 *é* 的徵收，全文（法文版）：<https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm>；FAOLEX 副本：<https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf>；2025 年改革法案的通過，土地事務部（法文版）：<https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere>。未查閱任何剛果關於評估補償的裁決。2025 至 2026 年間可於公開來源查閱的剛果土地相關事項——包括金沙薩-貢貝的 Ngatshie 遺產地塊、Lito Moboti 大樓，以及於 2026 年 8 月移交檢察機關的六十二份掠奪案件——均屬產權執行及刑事移送案件，其中無一為確定價值的理由詳盡判決。

核實備註。剛果最高上訴法院於 2025-26 年公布的判決——其中七則收錄於 Juricaf 彙編中——均載於刑事登記簿；國內法律資料庫的判例檔案截至 2020 年。該時期並無任何徵收決定獲刊載。

安哥拉——法定公式與市價標準無通報案例

第 1/21 號法令與補償標準。徵收補償受 2021 年 1 月 7 日頒布之第 1/21 號法令規範，該法令規定補償金額應為現行市場價值，此價值係依據於宣告公共用途時該不動產之實際或正常經濟用途而確定。估價時須綜合考量土地及其上建築物的成本、鄰近物業的成交價、過往購置價格以及稅務評估；此項工作由地籍登記冊上的估價師負責。如有爭議，應提交至 *Tribunal de Comarca* 或透過仲裁解決。

總統令第 147/25 號——這是一項公式，而非判決。關於處分透過 2008 年，2025 年 7 月 30 日頒布的總統令第 147/25 號規定了銷售價格的計算方式：

$$V_a = V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— 基礎價值乘以建築面積，再乘以地段、房齡與狀況及其他因素的係數。這是一種行政定價，而非市場價值的評估意見，且是該等處分案的適用估值工具。

對估價師的啟示。安哥拉並行實施這兩種制度，兩者之間的區別在於實務層面。《第 1/21 號法律》採用市場價值標準，並附有傳統的證據清單——可比成交案例、過往價格、改良成本。《第 147/25 號法令》則完全以係數公式取代了該項判斷。當估價師被要求評估受影響的安哥拉不動產「價值」時，必須首先確定該交易適用於上述兩項制度中的哪一項，因為兩者得出的數值將不盡相同，且僅有其中一項制度才允許採用可比證據。

本古埃拉——一項因未使用而仍存續的地表權，以及一項因缺乏證據而被駁回的賠償請求。在 2025 年 11 月 27 日的一份 *acórdão* 中，本古埃拉上訴法院 *çã*（案號 21/2025）裁定，一項針對鄉村 13.95 公頃的土地特許權，該權利於 2017 年授予並於 2018 年登記，並未因持有人未能將該土地投入實際使用而消滅。因未使用而導致權利消滅並非自動發生：必須由授予機關依據《土地法

規》第 190 條予以宣告，而迄今並未作出此類宣告，因此該權利「se manteve na esfera jurídica」仍屬持有人所有。兩項上訴均遭駁回，一審判決維持原判——該電信營運商自 2007 年起便於該土地上設置的天線，必須予以撤除。持有人就多年被剝奪使用權所主張的 1,000 萬 tenge 賠償請求，則因另一理由未獲支持：該損害及其因果關係從未被具體說明或證明（《民法典》第 563 條）。

對估價師的啟示。這是該條文原本所欠缺的、關於安哥拉情況的明確結論，且此結論釐清了兩項要點：一、源自特許權的權利在未被使用期間仍持續有效，直至行政機關正式宣告其失效為止；因此，仍存在應予補償的權益供估價之用；二、安哥拉的估價仍應以該權利之狀態——即是否已授予、登記、使用，以及是否已宣告失效——為起點，而後才針對土地本身進行估價。此外，若無法證明損失，關於使用權遭剝奪的索賠將不成立：剝奪期間本身並無任何價值，除非有人對該期間內所損失的部分進行了估值。

核實說明。未發現任何關於 2025 至 2026 年間安哥拉針對徵收案所作之司法裁決；本古埃拉案的判決是駁回賠償請求，而非裁定賠償金額。該憲法法院於 2025 年 2 月 12 日作出的第 963/2025 號裁決（Acórdão 963/2025）亦持類似觀點，裁定在國家私有領域內的土地上建造房屋，其本身並不會產生受憲法保護的私有財產權——此論點對任何基於未耗盡改良價值所提出的索賠顯然具有重大影響，儘管該案中同樣未裁定具體金額。另外兩項憲法法院裁決著重於權益而非具體數額，此處僅簡要提及：Acórdão 999/2025（2025 年 6 月 4 日）將房屋視為 união 視為事實上的共同占有與共同所有，駁回了主張專屬所有權的索賠；而 Acórdão 1081/2026 則將一棟水平物業大廈的露台及走廊歸還予其登記業主（<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025>；<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-1081-2026/>）。正在審理中的 ICSID 索賠案 *Machado v Angola*，其中索賠人的專家將四台渦輪機的公平市場價值定為 \$128.4 百萬美元，該估值基於所聲稱的徵收日期時為 128.4 百萬美元，而截至 2025 年 7 月 31 日則為 \$157.7 百萬美元，此屬投資索賠中的設備估值（而非土地），僅為呈現此對比而記錄於此。

資料來源 — 《第 1/21 號法令》（葡萄牙文版）：<https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/>；《第 147/25 號總統令》（葡萄牙文版）：<https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/>；*Machado v Angola*，訴狀（英文版）：<https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025>；本戈拉上訴法院 ção de Benguela, acórdão of 2025 年 11 月 27 日，官方 PDF（葡萄牙語版）：<https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFP3S26EWNTK.pdf>；憲法法院，第 963/2025 號裁決 órdão 963/2025（葡萄牙語）：<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/>。

核對說明。2025–26 年間憲法法院的所有 177 項裁決均已掃描。其中四項涉及財產——Acórdãos 973/2025、1017/2025、1107/2026 及 1116/2026，關於沒收登記，以及瓦姆博一項旨在追回財產的訴訟（*reivindicação*），賠償金額為 \$27,500 美元，涉及移民的不動產及一項據稱不存在的徵收法案——且均未就價值或方法作出裁定。最高法院未列出該時期任何關於徵收的民事判決，且官方公報亦無法查閱。

衣索比亞——公式、租賃基準，以及禁令的價值

第 472/2020 號法規及補償計算公式。埃塞俄比亞的估價師在評估被徵收資產的補償金額時，均依據第 472/2020 號規例所訂定的公式進行計算。2025–26 年度公布的紀錄並非針對該等公式的上訴理由，而是關於其結果的實證資料。

哈瓦薩——經量測的補償缺口。一項發表於《*Survey Review*》期刊、2026 年刊載的研究（田野調查截至 2026 年 1 月），記載哈瓦薩市 85.5 % 的被徵收家庭表示補償金額未能彌補其損失，且補償的充分性與距離服務設施的遠近、付款延遲、教育程度，以及營業中斷等因素呈正相關。這是一項調查，而非判決，且亦以此立場呈現。

亞的斯亞貝巴——一項被倒推適用的基準。在 2026 年 1 月至 3 月期間，該市要求針對已生效的合約制定新的租賃條款，租金約為每平方公尺 4,541 埃塞俄比亞比爾，並以拍賣或沒收作為威脅。業界人士提出的異議在於，依據《第 721/2011 號公告》進行的基準調整僅適用於新供應，不應溯及 2010 年的租約。這是一場關於價值確定日期以及不溯及既往原則的爭議，截至發稿時尚未有定論：該報告記載了學者的異議，並呼籲聯邦當局予以釐清，而非訴諸訴訟。

Akgün —— 一項被視為沉沒成本的禁令。在 2026 年 3 月報導的一項裁決中，海牙仲裁庭未認定工業區土地構成徵用，並接受了以水庫保護為由的限制理由，但認定存在違反公平與公正待遇的行為。該裁決釐定賠償金額約為 \$ 14 百萬美元——包含自 2015 年起按 6 % 計息的沉沒成本，以及訴訟費用——而原索賠金額約為 \$ 5 億 美元。

對估價師的啟示。Akgün 所採用的衡量標準是值得參考的要點。當土地使用禁令未被視為徵用時，審裁處並未假設被禁止的使用方式仍可進行，而據此對土地進行殘餘價值評估；而是針對實際已發生的支出進行估值。美國 \$1,400 萬美元的裁決金額與美國 \$5 億美元的索賠金額之間的差距，幾乎完全源於對同一受限地塊採用「沉沒成本法」與「殘餘價值法」評估所產生的差異。

核實說明。2025 至 26 年間的埃塞俄比亞上訴評估意見書幾乎均未以英文出版。本條目所依據的資料包括一項法規、一份經同行評審的調查報告、一則關於行政糾紛的當代報導，以及一份仲裁裁決。未載明任何國內已裁定的賠償金額。

資料來源 —— 哈瓦薩補償研究，*Survey Review* (英文) : <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114>；亞的斯亞貝巴租約重新定價，*Capital Ethiopia* (英文) : <https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/>；*Akgün v Ethiopia*，最終裁決 (英文) : <https://jsumundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025>；報導，*Addis Fortune* : <https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill>。

核實備註。未能檢索到聯邦最高法院於 2025–26 年間針對第 1161/2019 號公告（為公共目的徵用土地、補償及安置）所作之撤銷判決：該法院網站陷入循環載入狀態，而唯一的鏡像網站所載之阿姆哈拉語彙編，且未載有該時期可核實的條目。

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.

南非——一份估價名冊被裁定無效：*Property Park v Lesedi*。豪登省高等法院，2026 年 2 月 24 日。該市議會 2024–2029 年一般估價名冊因實質性違反《市政物業稅法》中關於公眾通告及異議的規定；該裁定暫緩執行六個月，並撤銷對申請人徵收的 2024/25 年度物業稅，以供重新計算。本部門從估價師理事會提供的掃描副本中，全文閱讀了該期間內唯一一份南非判決書。

南非——未考量專家意見的上訴委員會：*Liberty Group v Valuation Appeal Board*。[2025] ZAGPJHC 2023，2025 年 7 月 8 日。上訴委員會不加批判地採納市級估價師的意見、使用未登記租約的資料，以及未能評估持不同意見的專家，導致其估價缺乏合理性且應予覆核。一個上訴機關若採納單方的數字，卻未說明另一方的數字為何有誤，便等同於未作出任何裁決。

肯亞——約 174 億肯亞先令的地稅無須繳納：*Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*。[2025] KECA 1721，2025 年 10 月 24 日。一項金額為 17,448,485,646 肯亞先令的土地稅款追繳要求因該稅款未依照《地稅法》及《地稅估價法》規定而定，故無法強制執行。在 *Kilindini*

Warehouse v Mombasa County [2026] KEELC 4324 一案中，由 743,400 肯亞先令至 1,858,500 肯亞先令的單方面調升，即基於相同理由被撤銷，並裁定退還稅款。肯亞法院將監管估價名冊視為徵稅的先決條件，而這正是稅額評估上訴最具影響力、卻最不常被提出的環節。

Source — Property Park，由 SACPVP 提供的判決書 PDF：<https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf>；Liberty（判決要旨）：<https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08>；Tata Chemicals：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24>；Kilindini：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

南非——保留價的設定與重設。《規則》第 46A 條規定，法院在房屋因強制執行而出售前，必須考量保留價，而 2025 至 2026 年的判決顯示該規則在兩種情況下均適用。當地稅欠款已耗盡房屋淨值時，保留價便會被調降（*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111）；或拍賣流標後（*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240），亦有案例因未設保留價而撤銷拍賣。但在 *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 一案中，由於估值報告根據《物業估價師專業法》存在瑕疵，故駁回強制執行申請；而在 *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 一案中，因缺乏新的經宣誓之估值報告，十三項申請遭駁回，相關從業人員亦被轉介至其監管機構；而 *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 一案則裁定，經宣誓之估值雖屬可取，但並非絕對必要。以上均摘自判例摘要。

肯亞——出售當日的價值：*Housing Finance v Kimeriah*。[2025] KECA 1215，2025 年 7 月 4 日。針對一宗不當抵押權人拍賣案所裁定的 1.5 億肯亞先令賠償金遭撤銷：損失應以拍賣當日的價值為基準計算，而非以審理當日之價值為準並將其後之情勢變化納入考量。*Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 案撤銷了一項基於無日期估價報告進行的拍賣（市值約 2.95 億肯亞先令，強制出售價值約 2.2125 億肯亞先令）所進行的拍賣宣告無效，並要求「進行適當的估價，以反映出當時合理可獲得的最佳價格」；對估價提出異議的一方須依據公認的估價原則承擔舉證責任。

Source — 南非判例摘要（LawLibrary）：<https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31>；<https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29>；<https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09>；<https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20>；Kimeriah：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04>；Feast Foods：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23>。

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.

一項未獲支持的索償：*Equity Bank v Metrocosmo*。[2025] KEHC 9183，2025 年 6 月 27 日。某銀行針對估值師提出的疏忽索賠遭駁回：無證據顯示該估值未達專業標準或導致損失，且未傳喚後續提出相矛盾估值的估值師，而貸款人須對其自身的信貸評估承擔責任。

對估價師的啟示。《*Metrocosmo*》一案闡明了「估價師過失法」中屬於抗辯方的內容，並以估價師可實際運用的形式呈現。該標準為「專業容許範圍」，且必須透過其他估價師的評估結果作為證據

來證明，而非僅憑貸款方所遭受的損失來主張。此外，若貸款方並未自行進行評估，則估價師的報告不得被視為承擔決策的全部責任。

核實備註。南非估價師理事會並未公布任何紀律處分決定，且未發現針對南非估價師的 2025–26 年判決；最接近的案例是因估價報告存在瑕疵而遭駁回的強制執行申請，相關內容已於上文「貸款」部分中提及。肯亞估價師註冊委員會本身曾面臨訴訟（*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881，一項撤銷註冊的暫緩執行裁決）。奈及利亞監管機構的網站則無法存取。

Source — Metrocosmo : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27> ; Kihoro : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06>。官方文本。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

南非——以離婚日為基準的資產估值，以及無需扣除的稅款：*S L M v H A C*。 [2025] ZAGPJHC 1998，2025 年 6 月 19 日。以離婚日為基準的法證估值適用於資產累積價值的均等化，且針對尚未出售資產所產生的推測性未來稅款，無需自該估值中扣除。僅載摘要。在 *N S v R S* [2025] ZAKZDHC 99 一案中，共同所有權係透過以下方式終止：以 500 萬蘭特為保留價進行出售，或以 300 萬蘭特贖回半數股份。

肯亞——先進行估價，隨後由一方贖回或出售。2025 年的五項判決中，肯亞的處理模式均一致：夫妻財產均分，由共同委任或政府指派的估價師進行估價，並由一方配偶在規定期限內按該金額向另一方贖回；若未能在期限內贖回，則予以出售。在 *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 一案中，根據政府土地估價師的評估，該金額為約 26,000,000 肯亞先令；而在 *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 號案中，法院核准的約 103,500,000 肯亞先令估值獲得維持；在 *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 號案中，估值應以「現狀」為準，並包含改良工程。當估值師由政府指派時，當事人之間關於價值的爭議便大多不復存在——這正是制度的設計初衷。

Source — S L M : <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19> (引言) ; Trompell : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30> ; Opondo : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08> ; TOL : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17>。

Estate, Trust, and Probate

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

肯亞——管理人的責任以現值為準。在 *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 一案中，一名未經授權便出售遺產財產的管理人被裁定須承擔個人責任，其賠償金額以單一聯合估價師所確定的兩處內羅畢物業當前公開市場價值為準——而非該未經授權出售所獲得的價格。在 *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 一案中，土地部的估價（土地約 1,000,000 肯亞先令，建物約 540,000 肯亞先令）被採納，而非縣政府的估價（土地約 1,800,000 肯亞先令，建物約 400,000 肯亞先令），並裁定應向受益人支付約 1,200,000 肯亞先令。另有兩處遺產則被命令進行獨立註冊估價，以現行市價為準。在南非，關於遺產不動產估價方面並無相關案例。

Source — 吉楚魯 : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31> ; 瓦伊里馬 : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12>。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.

南非——制裁下的公允價值，以及閉鎖式公司的收購案。在 *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 一案中，最高上訴法院裁定一家飯店控股公司須按公允價值回購少數股東的股份；該等股份因受制裁而遭凍結，且回購須經部長批准——此案中，儘管不存在市場價格，仍適用公允價值原則。在 *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 一案中，一名成員的權益經綜合考量賦權與出資因素後，估值為 1,075,000 蘭特。在 *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 一案中，法院命令某信託以獨立市場價值收購另一共同持有信託的半數股份，而非強制出售。以上均為判例摘要。

肯亞——共同業主及自 1997 年以來的租金。[2026] KEELC 4093，2026 年 7 月 2 日。法院根據一名獨立估價師所評估的當前市場價值，並考量自 1997 年以來的租金收入，裁定由另一名共同業主進行贖回。未發現該期間內有關「壓迫性贖回」的估值報告。

Source — Swanvest : <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21> ; Gray : <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26> ; Van Wyk : <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03> ; Tonui : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02> 。

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.

肯亞——賠償金額應以損失發生時的價值為準，而非投保時點的價值：*APA Insurance v Britind* 。[2025] KECA 1602，2025 年 10 月 3 日。上訴法院依據受保物品在損失發生時的價值來計算賠償金額，而非兩個月前訂立合約時的估值，並將特別損害賠償額減至 58,608,224 肯亞先令——建築物損壞肯尼亞先令 35,130,575。在 *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 一案中，一座倒塌的混合料筒倉根據機械保險單以重置成本為基礎獲得保障，保額為肯亞先令 30 億：其中筒倉損失為肯亞先令 664,767,843，利潤損失為肯亞先令 982,434,033，總計肯亞先令 1,647,201,876。

肯亞——價值減損或恢復，二者不可兼得。能源與石油仲裁庭在 *Gatonye v KPLC* 一案中 [2025] KEET 20 案中，該法庭裁定通行權補償應反映受影響部分的價值減損，並須以專業估價為依據，針對持續侵佔行為則應支付約 1,500,000 肯亞先令。在環境與土地法院的相關判例中，侵佔行為的賠償標準被重申為「土地價值減損的金額或復原成本，二者不可兼得」——*Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 一案中，將復原索賠視為與 12,000,000 肯亞先令的一般損害賠償重疊。

核實備註。未發現南非在 2025 至 2026 年間針對「以賠償為條件的恢復原狀」、「保險額不足」或「採礦沉降」所作出的任何判決；*Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 僅認定，就污染問題提出基於侵權行為之索賠，在訴狀階段是適格的。奈及利亞、剛果民主共和國、安哥拉或衣索比亞均無相關案例。

Source — APA : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03> ; 蒙巴薩水泥公司 : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12> ; 加托尼耶 : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15> ; 恩朱古納 : <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11> 。官方文本。

涵蓋範圍與完成狀況

本篇將按各司法管轄區分別說明其涵蓋內容，以及哪些內容將延續至下篇：

- 奈及利亞——憲法問題。《土地使用法》第 29 條與憲法對財產權的保障之間存在的矛盾，已成為廣泛訴訟的焦點，且在此仍未解決。2025–26 年度的四項判決收錄於奈及利亞專題中，但其中均未就賠償問題作出裁定：*Edu v Mobil* 僅裁定此類索賠應歸屬何處，*WinHomes* 案裁定該事項應由一審法院處理，*Adebo* 案裁定撤銷通知若通知不充分時其效力為何，而 *Onigbanko* 案則在宣告徵收無效後，裁定採取侵權救濟措施。一項依據第 29 條實際量化未耗盡改良價值的奈及利亞判決，仍是本部門的首要優先參考案例。
- 肯亞——該指數。土地徵收審判庭的裁決情況如下：其 2025–26 年度的 20 項裁決中有約十項，以及一項由環境與土地法院推翻審判庭判決的裁決，均已收錄於上文，詳見官方判例彙編。尚未探討的是土地價值指數本身——其編制方式為何，以及當指數作為依據時，市場證據尚有何餘地。這是一個關於指數而非任何特定物業的問題，也是本部門在肯亞的下一個研究目標。
- 剛果民主共和國——相關判例法與 2025 年改革。目前尚未參考任何剛果判決，且國民議會於 2025 年 12 月 14 日通過的改革法案一旦文本公布，須參照 1973 年框架進行對照。
- 南非——判例法。尚無判決適用尚未生效的《2024 年法案》第 12(1) 條；前述 *NAD Property*、*Poti* 及 *Shah* 等案係依據舊法裁決，且僅有判決摘要可供參閱。法院將如何權衡《2024 年法案》所列各項情事之間的輕重，才是關鍵所在。
- 安哥拉——該判例法 *ço*。上述條文載明《第 1/21 號法律》及《第 147/25 號法令》所規定的計算公式。在公開資料中未發現任何安哥拉上訴判決確定賠償金額，且法院是否將該法令公式視為取代受影響處分之法定市場價值標準，此處尚無定論。
- 衣索比亞 — 上訴案卷。上文所述部分係基於一項法規、一項調查及一項仲裁裁決。埃塞俄比亞適用第 472/2020 號法規之上訴判決並未以英文公布，且亞的斯亞貝巴租賃重新定價爭議於發稿時尚未有定論。