

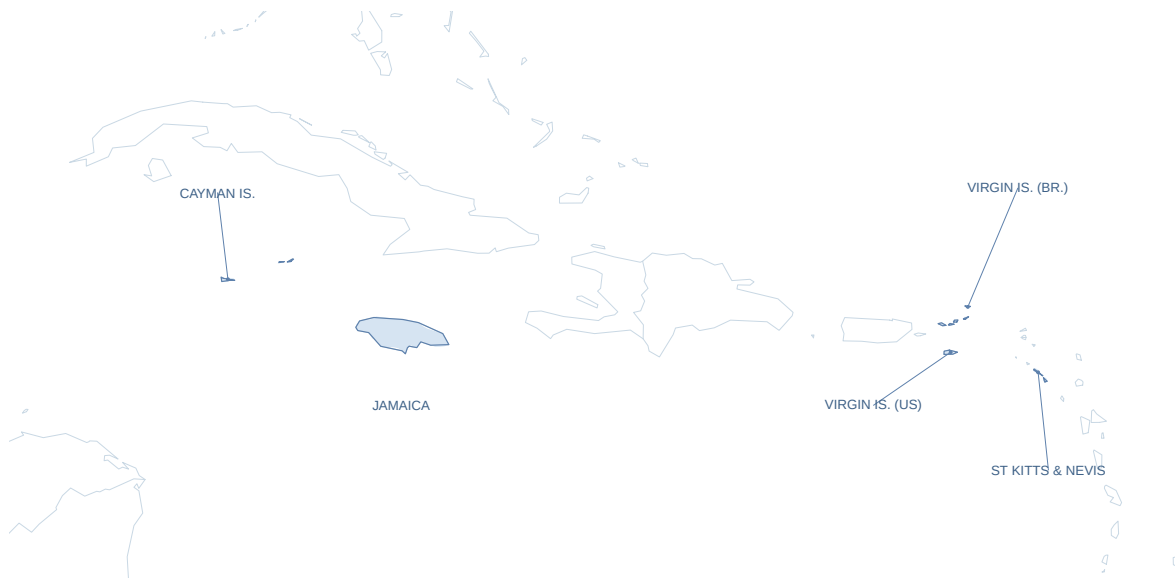
近期法院案例：加勒比地區

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: 10.67330/7est1f86

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。



本次調查所涵蓋的司法管轄區已標示並以陰影標出。

開曼群島 · 牙買加 · 聖基茨 & 尼維斯 · 英屬維爾京群島 · 美屬維爾京群島

安圭拉、巴哈馬、巴貝多、貝里斯、古巴、波多黎各以及千里達及托巴哥僅出現在簡短條目或註記中，因此未以陰影標示。

範圍與資料來源

本期內容涵蓋開曼群島（包括一宗由開曼法院向樞密院提出的上訴）、牙買加、聖基茨和尼維斯（東加勒比最高法院的成員國），以及美屬美屬維爾京群島，另附有一則關於英屬維爾京群島印花稅的註記，以及關於安圭拉、巴哈馬、貝里斯、古巴、波多黎各和千里達及托巴哥的簡短條目，並簡要提及一宗巴巴多斯案件。

有兩點背景資訊貫穿整篇專文。首先，強制徵收僅是其中較小的一部分：一篇來自媒體報導的牙買加裁決（*Hyde*）、隨案提交的憲法及《赫爾姆斯-伯頓法案》相關文件，以及 2022 年安圭拉樞密院的一項裁決，均作為背景資料一併收錄。本文詳盡探討的裁決則著重於被評估的權益——登記產權及其例外情形、分層所有權制度（在美國稱為共管公寓）、地役權、有擔保債務的優先權，以及法定贖回權——並在適用之處明確指出所涉及的任何補償規則。這並非偏離本部門的討論主題，而是對該主題的公正呈現：本期其他部分之所以以徵用議題為主，是因為相關案例已公開刊載，而一般市場的爭議則往往未被公開。加勒比海司法管轄區的報告聚焦於一般市場，本期亦藉此機會進行探討。其次，本文涵蓋的若干司法管轄區隸屬於樞密院司法委員會（JCPC）的上訴體系，

該委員會總部設於倫敦，是許多英聯邦加勒比地區及海外司法管轄區的終審上訴法院；向該委員會提出上訴的正式稱謂為「陛下樞密院」。

本篇內容包含由編輯提供並於 2026 年 9 月 2 日經核實的資料，並於 2026 年 9 月 19 日再次進行核對。判決書本身已參閱以下連結：*R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*、*Strata Plan No. 608*、*Cayman Shores*、*Changyou.com*、*Cunningham v Hall*、*Frongillo*、*Miller Enterprise*、*Carib Ocho Rios*、*Estate of Dame Bernice Lake QC*，以及一審與准許上訴判決書（見 *Social Security Board v First Caribbean International Bank*）；*Wheatley v Ramlal* 則參閱了司法委員會的摘要中已提及，而 *Braynen Turnquest* 則是一宗待決上訴案件，資料源自委員會的案件頁面。以下內容基於媒體報導或實務界評論，且判決書並未被宣讀：*Hyde*（媒體報導）、*Controller of Supplies v Gas Tomza*（法庭備忘錄）、*Havana Docks*（律師事務所備忘錄）、*Exxon Mobil v Corporación Cimex*（案件追蹤網站）、Resort Holdings 稅務拍賣案（新聞報導）、波多黎各參議院法案、克萊門特（Clemente）商標及 PREPA 相關事項（新聞報導）、*Sina Corporation*（律師事務所網頁），以及巴貝多案件（新聞報導）。上述各項均依其原始來源之報導內容呈現，不應被引用為本條目之判例要旨。所有來源均以英文閱讀，此為所涵蓋所有司法管轄區法院的官方語言；因此未附任何翻譯機制。主要來源包括開曼群島司法行政署的判決文資料庫（judicial.ky）及 legislation.gov.ky（開曼群島）；樊西爾委員會的 caselaw.nationalarchives.gov.uk；牙買加最高法院及牙買加上訴法院（supremecourt.gov.jm、courtsofappeal.gov.jm）；東加勒比最高法院（eccourts.org）；以及維京群島最高法院已公布的意見書。若事實依據僅來自單一或次要來源，將於使用處標示。任何案例引用在用於實務或進一步發表前，均應參照官方報告予以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

一份未註明日期且未經宣誓的估價報告不具任何效力：*Hyde*。據媒體報導——該判決書並未宣讀——牙買加最高法院維持了一項針對 2026 年 2000 號高速公路 2A 階段強制徵收案所作出的 J\$ 12 百萬賠償裁決。業主提供的約 \$ 1,648 萬牙買加元——因未註明日期且未經宣誓，因此未能取代該裁決。此案的教訓在於證據層面而非實體法層面：由於該報告無法被接納，故該金額從未被採納。

Source — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

背景，超出該期間範圍——在法律規定不明確的情況下終止僱傭關係：*Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla*。 *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 一案於 2022 年 5 月 10 日至 11 日進行審理，並於 2022 年 8 月 15 日作出裁決。該判決並非當期判決，僅作為該爭點的區域性權威案例而予以收錄。2003 年，政府為擴建沃爾布雷克機場（Wallblake Airport）跑道，徵用了一塊 110 英畝地塊中的 26 英畝；最終僅需 10 英畝。估價委員會裁定賠償金額為 \$ 1.26 million 美元，而上訴法院則改判 \$ 19.5 million 美元。司法委員會全盤准予總檢察長之上訴，並駁回該莊園之上訴。《土地徵收法》第 18(2) 條規定，被徵收之土地應按公開市場上獨立地塊之價值進行估價；保留土地所受之損失則另行補償，視為「分割」及「損害影響」（在美國稱為「分割損害賠償」或「剩餘地權損害賠償」），當事人同意第 18 條必須被解釋為包含此項內容。評估委員會可採用「前後對照」法，但並無此義務。

Source — 判決書，<https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023> .

法規並非間接徵用商譽：*Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd*。 *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ)，2025 年 11 月 20 日，裁定液化石油氣進口規定不構成間接徵用商譽。

Source — <https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate>

經核證的損失作為損害賠償基準：*Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*。 *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*，608 U.S. — (2026 年 5 月 21 日)，涉及《第三章》關於沒收的哈瓦那碼頭的交易。外國索賠解決委員會核實的約 \$ 9.18 百萬美元損失，即為損害賠償的基準。

Source — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; <https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks>

被徵收資產的豁免權遭剝奪：*Exxon Mobil v. Corporación Cimec*。 *Exxon Mobil v. Corporación Cimec*，第 24-699 號，2026 年 6 月 23 日，裁定《赫爾姆斯-伯頓法案》剝奪了古巴某機構針對被徵收的埃索資產所享有的豁免權。

Source — <https://www.supremecourtcase tracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimec-helms-burton-act>

名不副實的「合理補償」：波多黎各參議院第 1212 號法案。參議院第 1212 號法案（2026 年）及依據《第 114-2024 號法》的實務規定，允許以「妨害公共利益」為由進行徵收，並透過延遲支付補償金以及以稅款與罰款抵銷等方式，導致公告的「合理補償」最終淨額可能歸零。\$

Source — <https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/> ; <https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261>

補償的聯邦最低標準：住房與城市發展部（HUD）的 2025 年《統一搬遷法》（URA）豁免規定。針對 R3 類災後徵收案的 2025 年《統一搬遷法》豁免規定 將合理補償金額設定為不低於波多黎各房屋與發展局（PRDOH）的公平市場價值或法院裁定的金額。

Source — <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf>

受資助的研究屬於「財產」——若未獲補償即予以披露，應作狹義解釋：*R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*。 [2026] CIGC (Civ) 22，案號 G 103/2024，大法院，阿西夫法官，2026 年 6 月 8 日。申訴專員依據《資訊自由法》（FOIA），下令披露某公用事業公司所委託進行的兩份機密研究報告——一份服務成本研究報告及一份影響評估報告。裁決：該等研究報告屬於《開曼 所定義的「財產」，此分析援引 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (2025 年 3 月 11 日) 一案，該案為一宗開曼群島上訴案件，其中樞密院依據《歐洲人權公約》第一議定書第一條的判例法，對《開曼群島權利法案》第 15 條作出解釋，該議定書旨在保障財產權。由於開曼群島法律未針對強制披露所導致的剝奪提供任何補償，闡明《公約》對財產權的保障。由於開曼法律未就強制披露所導致的財產剝奪提供任何補償，因此《資訊自由法》第 21 條被限縮解釋——作狹義解釋，以確保其合憲有效，而非依據《2009 年開曼群島憲法令》第 5 條予以廢除，以符合第 15 條規定，從而豁免在第三方財產權將受到不利影響的情況下披露紀錄。法官亦拒絕對第 26 條（即公共利益測試）進行限制性解釋，但前提是申訴專員須將由此導致的違反第 15 條之情事，視為對披露構成極其重大的不利因素（第 140 段）。申訴專員的決定因程序不公而被撤銷：該研究報告的第三方所有者並未獲准陳述意見。

對估價師的啟示。本案的關鍵瑕疵在於「未予補償即剝奪財產權」——這正是為何一宗涉及資訊法的案件會出現在本部門審理之列。具有商業價值的委託研究屬於財產權益，而任何在未予補償的情況下即剝奪其保密性的法定機制，應被限縮解釋而非直接適用。估值實務中恰恰存在此類資產——經付費委託的研究、模型及以保密方式授權的數據——而本判決將其保密性視為受開曼群島法律憲法保護的財產權益。

Source — 判決，<https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf>。

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.

一宗稅務拍賣遭挑戰，上訴仍在審理中：**Resort Holdings / LRA-OBB**。巴哈馬最高法院，於 2026 年 7 月 31 日，審理了一宗針對一處 1,143 英畝土地、以約 \$ 2600 萬美元價格進行的稅務拍賣所提出的挑戰。業主的估價為 \$ 1,266 萬美元，與內陸稅務局所列數字相左；稅務上訴委員會尚未作出裁決。

Source — <https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/>

產權移轉後撤銷禁制令：**Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer**。在 *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer* 一案中，SCCivApp No. 79 of 2025（巴哈馬上訴法院，2026 年 1 月 28 日判決理由），一名最高法院法官基於重大未披露事實，撤銷了一項針對《不動產稅法》下出售權所頒布的單方面禁制令法所規定的出售權而頒布的單方面禁制令撤銷；該物業在禁制令頒發前已售出並完成產權轉讓。其後，該法官拒絕批准上訴許可及暫緩執行。上訴法院駁回了針對上述拒絕決定的上訴。

Source — <https://www.courtsofappeal.org.bs/download/049390800.pdf>

英屬維爾京群島 —— 按價格與市價兩者中較高者徵稅

根據兩者中較高之數額徵收購置稅。任何非該領土居民（非原居民）若欲持有土地，須根據《非原居民土地持有規例法》（第 122 章）申請許可證。轉讓印花稅對原居民為 4%，非本地居民則為 12%，且——這正是此處的重點——該稅額是根據交易對價或市價，兩者中較高者來計算。該法案適用於非出售性質的土地轉讓，其印花稅率為市價的 5%。

對估價師的啟示。這與巴拿馬的房地產轉讓稅（ITBI）及智利的法拍程序中所見的結構相同：即在合約價格下方設定一項官方衡量標準作為下限，因此交易金額僅在超過評估金額時才作為計稅基礎。當稅款以兩者中較高者為基準徵收時，市場價值評估結果不僅是價格的證據——它本身即是替代性的課稅基礎，而無論交易是否以該價格成交，估價師（評估師）所提供的數字皆在發揮稅務功能。

範圍說明。2025–26 年度商業庭的三項案件經審查後未予採納：這些案件分別涉及不動產的管轄權、破產案件中對外國判決的承認，以及詐欺訴訟中的管轄權異議。上述案件均未就資產價值作出裁決，而本部門的篩選機制會排除那些未就估值問題作出裁決的產權及破產爭議案件。

來源 — 維京群島政府，*Your Guide to Stamp Duty Tax*（官方網站；請閱讀英文版）：<http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax>；以及 *Non-Belongers Land Holding Licence*：<https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

本期間未發現任何明確涉及「貸方對估值師」的法律意見。未發現 2025 至 26 年間任何加勒比地區的判決，其中貸方曾起訴估值師。最接近的檔案是下文所述的禁令，以及在「課稅」類別下記錄的巴哈馬稅務拍賣及出售權相關案件。

上訴期間暫停出售：*Carib Ocho Rios*。 *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13（理由第 3 項～2026 年 3 月）核發禁制令，在上訴期間禁止出售或設定抵押權；布朗 JA 已於 2025 年 12 月 23 日核發暫緩執行令。已委託進行出售估值。原存於第 1148 卷第 93 頁及第 1121 卷第 470 頁之遺失產權證書，已於第 1606 卷第 160、161 及 355 頁重新核發。

Source — <https://www.courtsofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf>

法定債務優先於註冊抵押權——而此爭議將提交至樞密院：*The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*。該案件在東加勒比最高法院的審理程序分為三個階段。一審：案號 SKBHCV2012/0371，主審法官帕里亞辛（Pariagsingh），2022 年 5 月 9 日。債務人公司的抵押財產已以 \$540,000 美元售出，款項已繳存法院；社會保障委員會主張的優先權請求遭駁回，因《所得稅法》第 75 條所指的「財產」被解讀為不包括不動產。上訴案：SKBHCVAP2022/0007，2024 年 7 月 25 日判決——上訴獲准：「財產」包括不動產，且執行機制（《所得稅法》第 75 條，透過《社會保障法》第 44 條適用）具有獨立效力；法院宣告，委員會的 EC\$757,697.92（東加勒比元）在根據《登記法》第 81 條所訂的分配方案中，優先於銀行的抵押債務。第三步驟：2026 年 6 月 17 日（聽證日期為 2024 年 11 月 12 日），艾利斯上訴法官（Ellis JA），在文托斯（Ventose）及亨利（Henry）兩位上訴法官贊同下，就銀行申請許可向陛下樞密院提起上訴一事作出裁決。裁決：不享有當然上訴權——該裁決屬中間裁定，且被認定並不涉及「針對財產的索賠或爭議」——但鑒於本案具有極大的普遍性或公共重要性，仍准予有條件向樞密院提出上訴。因此，該項優先權裁決目前正由樞密院審理中。

對估價師的啟示。此為有擔保貸款相關資料：一項法定分攤債務被裁定在法院命令出售所得款項的分配中，其優先順位高於已登記的抵押權。若要評估聖基茨和尼維斯境內抵押權人的擔保權益，或贖回權（即抵押人的殘餘權益——透過償還債務以取回該物業的權利），目前法定債務相對於註冊擔保權益的優先順位正處於上訴階段——且此類權益的報告應說明其假定採納哪種法律狀態。

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

向陛下樞密院提出附帶條件的上訴許可。上訴法院於 2024 年 7 月 25 日就該上訴案作出判決。根據《憲法》第 99 條向樞密院提出上訴的有條件許可，是同一上訴案中的另一項獨立裁決：於 2024 年 11 月 12 日進行聽證，並由艾利斯上訴法官（JA）、文托斯上訴法官（JA）及亨利上訴法官（JA）於 2026 年 6 月 17 日作出裁決。該許可判決書載明，此次申請許可是針對「於 2024 年 7 月 25 日作出」的判決。

來源——2026 年 6 月 17 日附帶條件撤銷裁決（PDF，英文版）：<https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf>。尚未找到 2024 年 7 月 25 日實體判決的公開 PDF 檔；東加勒比最高法院索引請見 <https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis>。

法定贖回期不得透過追溯性確認予以縮短：*Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, 最高法院 民事案 案號 2025-0034，維京群島最高法院，霍奇首席大法官，意見書於 2026 年 3 月 9 日提交。在法警進行法拍後，債務人依據《維爾京群島法典》第 28 編第 535 條，享有六個月的法定贖回權。高等法院已頒布確認拍賣的命令 *nunc pro tunc* — 該命令追溯至較早日期生效 — 致使贖回期縮短了 149 天。

裁決：追溯生效之決定予以撤銷。該 149 天已恢復計入贖回期間，自最高法院判決之日起算。

對估價師的啟示。再次參閱《有擔保貸款資料》()：贖回權是債務人的財產權益，其存續期間由法律規定。在維京群島的法警拍賣中，買受人的產權須受完整的法定贖回期限所約束，且法院命令不得透過溯及既往的方式縮短該期限。在贖回期間內，對止贖買受人地位的任何估值皆取決於贖回期限尚餘多少時間——此處，最高法院已對此問題給出了精確至日的解答。

Source — 維京群島最高法院，已公布判決書，2026 VI 3, S. Ct. Civ. 案號 2025-0034，2026 年 3 月 9 日判決書（官方 PDF 檔，英文版本）：https://cdns5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf.

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.

本期間未有已公布的過失判決。在 *Bratt v Jones* 案例庫中，未發現 2025–26 年度的加勒比海地區判決——該案中，一名估價師因過失遭起訴。有兩項相關進展值得記錄。

法院核准估價師名單：《開曼群島實務指引～2025 年第 1 號》。2025 年第 1 號實務指引，2025 年 12 月 5 日，核准皇家特許測量師學會（RICS）特許估價測量師擔任法院工作——其中包括 BCQS、Integra Realty Resources（加勒比海）及 Charterland 等機構。專業能力現正透過名單列名而非訴訟程序予以確認。

Source — <https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88>

在估值失敗的情況下，估值師並未遭到起訴。在上述牙買加 *Hyde* 收購案中，業主之所以敗訴，是因為他們的估值報告不具可採納性——既無日期亦未經宣誓——而非因為有人起訴了估值師。

Source — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

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.

Estate, Trust, and Probate

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

十二名手足與 4.75 英畝：*Wheatley v Ramlal*。 *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6，2026 年 2 月 23 日，是 2026 年關於繼承土地的關鍵判決：十二名兄弟姊妹、4.75 英畝土地，以及針對「山上的土地」所提出的侵權主張。

Source — <https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054>

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.

撤銷行為構成對財產權的干預：*Changyou.com*。 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (2025 年 3 月 11 日) 裁定，在簡式合併中註銷少數股東的股份構成對財產的干預，因此反對簡式合併的股東享有與反對正式合併的股東相同的第 238 條評估權。董事會得出此結論是基於修改而非解釋：《公司法》第 238 條係依據《2009 年開曼群島憲法令》第 5 條進行解讀，並作出必要變更以符合《權利法案》第 15 條之規定（第 107 至 108 段）。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12>

有效公允價值裁定：開曼群島第 238 條實務。截至 2026 年的第 238 條實務，*Sina Corporation* (2021 年 FSD 第 128 號) 仍被視為有效公允價值裁定。

Source — <https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/>

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.

換個名稱的分割案：一項分層所有權計劃因無人對估值證據提出異議而終結。此處收錄下級法院的判決，是因為該判決中的估值符合本標題所涵蓋之目的——即在給予補償的情況下終結共有關係——而符合其餘七項目的者皆無。該法規規定可透過向業主支付其權益之市場價值來達成和解，而法院的審理重點在於其餘業主是否遭受價值損失。這屬於英聯邦分層所有權形式下的產權分割問題。

未曾興建的分層大廈被視為已毀損——基於未受質疑的估值證據，法院採納了「公正與衡平」原則：*In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)*。 *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)* [2026] CIGC (Civ) 26，案號 G 55/2026，大法院，Ramsay-Hale 首席法官；審理日期 2026 年 5 月 12 日，判決於 2026 年 8 月 14 日作出。該分層圖——即用以設立分層計劃的註冊圖則，分層業權乃聯邦共管公寓形式，將個別單位業權與共享的公共財產結合——註冊於大開曼島薩凡納 (Savannah) 第 28C 座第 531 地段上註冊的分層圖——該圖是建立分層計劃的註冊圖則，而分層業權則是將個別單位業權與共享公共財產結合的聯邦共管公寓形式——顯示了一個由八棟建築物組成的計劃。第一期 (B、C、E 及 F 座) 已建成並售出其單位；第二期 (A、D、G 及 H 座) 則從未興建。該第二期地塊佔該計畫 4,640 個單位權益中的 2,500 個 (地塊的單位權益即為其在該計畫中投票權及分攤費用的份額)。開發商詹姆斯·布魯斯·漢福德

(James Bruce Handford) 去世後，依據第 18(3) 條提出的規劃修訂案——該修訂案須獲得所有業主的全體一致同意，包括每塊未來開發地塊的業主——未能通過（第 6 至 7 段）。其遺囑執行人於 2026 年 3 月 9 日根據第 23 條提出請願；沃克律師事務所（布雷特·巴斯迪奧與大衛·李）代表請願人出庭。

裁決：(a) 已故人係第二期未來開發地塊的「業主」，縱然尚未為該等地塊開設獨立登記冊，且該權益已轉歸其遺產，使遺囑執行人依據第 23(4) 條取得訴訟資格（第 24 至 30 段）；(b) 「建築物」根據第 2 條定義為「分層業權圖則中所示的建築物或多幢建築物圖所顯示的一棟或多棟建築物」，而第 23(2)(b) 條的推定權力並不限於實體毀損——圖中顯示但從未建造的建築物，亦可被宣告視為已毀損（第 33 至 39 段）；以及 (c) 作出該項聲明是公正且公平的。關於此第三點，請願人提出的估值證據佔了上風：DDL Studio 的估值報告指出，移除第二期土地將對已落成發展項目及個別分層地段的價值產生「微乎其微的影響」——「該證據未遭質疑」，且無任何第一期業主提出賠償索賠或指明任何其他財務損失（第 46 段）。法院確信「該估值證據並未顯示價值有任何實質減損」（第 47 段）。既無人尋求補償，亦未根據第 23(3) 條下令給予補償（第 50 段）。裁決如下：A、D、G 及 H 座大樓視為已毀壞；第二期土地從規劃中剔除，並作為新地段 A1 及 A2 歸屬該地產；第一期開發維持原狀；設立地役權以保障業主通往拉瓦道（Larva Drive）的通道及其公用事業服務。

該條文有一項法定特徵值得注意，儘管本案中並未涉及：關於獲得相同救濟的另一種途徑——即由業主通過決議而非提出請願——第 23(2A)(a) 條規定，可透過向業主支付其權益的市場價值來達成和解，此即所謂的法定市場價值收購。

對估價師的啟示。這個陷入僵局的方案得以解圍的關鍵，在於一個估值問題。該法規規定，基於「公正與公平」原則，視同裁定屬裁量性決定，而法院據此作出的裁定，係基於未受質疑的估價證據，即分割未開發部分不會對已開發部分的價值造成實質減損。受託處理此類案件的估價師，並非對將被釋出的土地進行估價；其任務在於評估釋出行為對剩餘部分的影響——而若採取解決途徑，則第 23(2A)(a) 條所規定的基準，即為業主權益的市場價值。

Source — 判決書，<https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf>；《分層產權登記法》（2013 年修訂版），legislation.gov.ky。

若產權成立，則須支付中間收益：*Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*。*Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*，JCPC/2025/0050 案涉及一塊 660 英畝的地塊及一座水塔，若產權成立，將隨後支付中間收益及基礎設施損害賠償。

Source — <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050>

一項無形資產遭侵占：克萊門特商標。克萊門特商標侵占案（第一巡迴上訴法院 2026，已申請調卷複審）將無形財產與公正補償問題置於核心爭議之中。

Source — <https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/primer/>

30 億對 100 億：PREPA 的和解方案。2026 年 PREPA 的和解方案約 \$30 億美元，對比電力公司約 \$100 億美元的債務。

Source — <https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html>

本期間未有關於估價條款的判決。未發現任何 2025–26 年度加勒比海地區火災或颶風保險估價條款判決，可與北美摘要中記載的美國案件 *Koffler*、*One Church* 及 *Portofino* 相類比。

產權及權益——先於估值

本節中的兩項判決並未歸類於八項目的之任何一項，原因並非它們難以歸類。這八個標題是根據進行估值的目的來對案件進行分類。而這兩項判決所裁定的，是先於估值目的之事：究竟存在何種權益需要進行估值。其中一項裁決認定，針對某前度假村之已登記的休閒權，在所有權人變更後仍然存續——這既是佔有地單位的價值要素，亦是從屬土地的負擔。另一項則因詐欺而直接撤銷已登記的所有權，托倫斯原則在此讓位於其自身的例外情形，長期占有使名義所有人的救濟途徑歸於消滅。這兩項判決均未回答該不動產的價值為何；兩者皆改變了該不動產的本質。按類別編排的摘要需要為此留出位置，而此處正是其所在。

一處前度假村的休閒使用權自設立之初即被認定為有效：*Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79*。 *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27，樞密院司法委員會，於 2025 年 4 月 30 日至 5 月 1 日審理，2025 年 6 月 23 日作出判決；由布里格斯勳爵（Lord Briggs）獨任判決，合議庭成員包括霍奇勳爵（Lord Hodge）、塞爾斯勳爵（Lord Sales）、漢布倫勳爵（Lord Hamblen）及理查茲勳爵（Lord Richards）。本案爭議涉及位於大開曼島七英里海灘的前「不列顛尼亞」度假村：約 193 個住宅單位享有對度假村設施（包括高爾夫球場、泳池、海灘俱樂部）的休閒使用權，該等權利已作為「限制性協議」登記於度假村土地名下。達特地產（開曼）有限公司（Dart Realty (Cayman) Ltd）的子公司「開曼海岸」（Cayman Shores）於 2016 年收購該度假村土地，並對上述權利提出異議。

裁決：此類休閒權利可作為地役權而存在（），依據 *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* 案（[2018] UKSC 57）；《登記土地法》第 92 條所規定的登記要件已獲滿足，且偏離規定格式的行為已根據第 105(1) 條獲得批准，因此該登記自始即屬有效——一項經適當登記的地役權與一項經適當登記的限制性協議，其法律效果本質上與對從地產權所設的負擔相同。用委員會的話來說，這些登記項目「至少是欠妥的」——地役權被錯誤標示為限制性協議——而委員會邀請土地註冊處處長考慮依據第 139(1)(a) 條所賦予的權力，以更正登記冊及相關文書，此項權力適用於不影響任何業主權益的錯誤。上訴法院關於將該等權利從登記冊中刪除的命令被撤銷。

程序與結果同樣重要。下級兩院均裁定該等權利未經適當登記：在一審中，塞加爾法官透過下令更正登記簿，使該等權利得以保全；上訴法院則拒絕更正登記，並下令刪除相關登記項目。委員會雖得出與一審相同的結果，但其「」（判決中作出裁決並具約束力的部分）所依據的理由卻不同——該登記自起始即屬有效，因此無需透過更正登記來維持其效力。沃克律師事務所代表地塊業主出庭；阿普爾比律師事務所則代表達特方被上訴人出庭。

對估價師的啟示。這 193 戶的休閒權屬於附屬財產權益，已登記在案，且對由繼受人持有的度假村土地具有可強制執行力。就佔有權單位而言，該等權利是估值標的之一；就從屬的度假村土地而言，該等權利則是一項即使歷經所有權變更及長達十年的訴訟仍得以存續的負擔。登記項目的標示錯誤並未使該等權利失效——但委員會向登記官發出的邀請，提醒我們：登記簿所稱的「權益」與該權益的實質內容可能有所不同，而估價師應解讀法律文件本身，而不僅僅是其標籤。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27>.

因針對長期占有之詐欺行為，註冊產權遭撤銷：*Cunningham v Hall*。 *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSc Civ 104，案件編號 SU2019CV00533，牙買加最高法院，安德森法官，2025 年 9 月 26 日。該爭議涉及在《產權登記簿》第 1471 卷第 698 頁登記的 972 平方公尺土地。本案依據《訴訟時效法》第 3 條及第 30 條，以及《產權登記法》第 68、70、71、158、161 及 163 條進行審理，並援引 *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* 關於敵對占有之規定，包括透過代理人行使之事實占有。

判決：原告已實際占有該土地逾十二年——本案中，針對私人業主之十二年時效期間已經獲得司法確認；第一被告之登記產權係透過詐欺手段取得；其後透過贈與方式進行的轉讓屬無效；該產權證書已根據《產權登記法》第 158 條予以撤銷，並下令向申索人簽發針對爭議土地的新產權證書；且相關文件已移交檢控專員。

對估價師的啟示。這是關於產權有效性的關鍵資料——應在估值之前處理，因為它直接關乎應被估值的權益為何。登記產權證書——通常是牙買加估價的基石——竟被直接撤銷：詐欺是「不可推翻性」原則的例外——即托倫斯登記制度的原則，該原則規定登記簿本身即為產權的最終證明，因此登記所有權人通常不受未登記主張的干擾——根據《產權登記法》（）之規定，且長期敵對占有已使名義所有權人之救濟途徑消滅。若一項估價將該證書視為具有終局效力，則在類似本案之事實情況下，其所描述之權益將不被法院所認可。

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

巴貝多 — 註：

從巴巴多斯一案中注意到一項事項，該案明確不屬於上文所述的司法體系範圍：在巴巴多斯高等法院，H. Patrick 威爾斯法官在 *Leisure Properties (BVI) Ltd* 一案中，針對「海棚」（Sea Shed）的經營者，裁定其自約 2018 年起對穆林斯（Mullins）海灘土地構成侵佔及非法侵入——包括一個用餐露台、樓梯、一個固定在樹上的 DJ 台，以及供租用的椅子——且，根據報導於 2026 年 5 月 28 日宣判的判決書，裁定 \$308,000 的損害賠償，以及 \$50,000 的懲罰性賠償（貨幣單位依報導所載），並自送達起至判決日止按 3 百分比計息，其後按 6 百分比計息，同時下令須於九十天內拆除該等構造物並恢復真實邊界。

核實說明。損害賠償項目及交付日期均取自 2026 年 6 月 4 日發表的一則新聞報導；該判決書並未被宣讀，且尚未找到中立引用來源。本案即以此為依據處理，若無判決書正本，不應援引本條目所載之賠償金額。

來源 — *Nation News*（巴巴多斯），“酒吧因侵佔土地須支付數十萬賠償金”，2026 年 6 月 4 日（英文版）：<https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/>。本文於 2026 年 9 月 19 日檢索並閱讀。

已記錄但未處理的裁決

已確認：開曼群島的判決雖已記錄，但未予處理。經比對判決書後，已核實下列各項均存在；每項均以單行記錄。Aqua Bay 規劃司法覆核兩案：[2026] CIGC (Civ) 11（2026 年 3 月 5 日，撤銷許可的申請遭駁回）以及 [2026] CIGC (Civ) 21（2026 年 6 月 3 日，規劃上訴審裁處主席的駁回決定因理由不充分而在一份 58 頁的裁決中被撤銷，並將案件發回重審）；中央規劃局之許可函日期為 2024 年 11 月 19 日，而規劃實體問題仍未定論。*Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24（2026 年 6 月 25 日）：駁回單方面財產禁制令之申請。

已確認：已記錄但未處理的牙買加判決。已根據該判決核實下列各項是否存在；每項均以一行記錄。*Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6（P·威廉斯·上訴法官；2026 年 2 月 19 日命令，2026 年 3 月 2 日理由書）：在布朗·貝克福德法官於 2025 年 11 月 27 日就占有權作出簡易判決後，駁回暫緩執行申請，申請人主張對波特皇家（Port Royal）五塊未登記的王室地塊享有租賃權的敵對占有。（*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 已於上文「借貸」部分進行論述。）*Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMCA Civ 33（斯塔普爾法官，2026 年 3 月 12 日）：共同持有權與推定信託。

來源 — 牙買加上訴法院，*Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (官方 PDF 檔，英文版本)：
<https://www.courtsofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf>.

已確認：美屬維爾京群島的判決已記錄但未經處理。已根據判決書核實下列各項是否存在；每項均以單行記錄。*In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (2025 年 12 月 15 日)。*Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (2025 年 3 月 4 日)。*Keating-Smith v Mustafa*, 2024 年 6 月 12 日 (2024 年 3 月 6 日)：強制進入及驅逐訴訟不得同時判令支付租金。

涵蓋範圍與完成狀況

- 來源。本篇內容包含由編輯提供並於 2026 年 9 月 2 日依據原始資料核實的線索。已宣讀判決的案件，以及基於新聞報導或評論的案件，均按名稱列於「範圍與來源」一節之下。
- 已確認但未處理的司法管轄區。巴貝多（除前述單一案例外）以及東加勒比國家組織中除聖基茨與尼維斯以外的成員國。千里達及托巴哥、巴哈馬、安圭拉、貝里斯、古巴與波多黎各僅於上文以簡短條目呈現。未來篇章的候選案例。
- 待決上訴。在 *Social Security Board v First Caribbean International Bank* 一案中，優先權聲明已於 2026 年 6 月 17 日獲准有條件上訴，目前正由樞密院審理。在 *Aqua Bay* 案中，規劃實體問題經發回重審後仍未裁決。
- 來源缺漏。2026 年 6 月 17 日聖基茨和尼維斯的許可裁決在核實時未收錄於東加勒比最高法院媒體資料庫中，故已透過第三方鏡像網站進行核實；巴貝多案則僅基於新聞報導，未找到中立引用來源。兩者均已於使用時標示相關問題。