

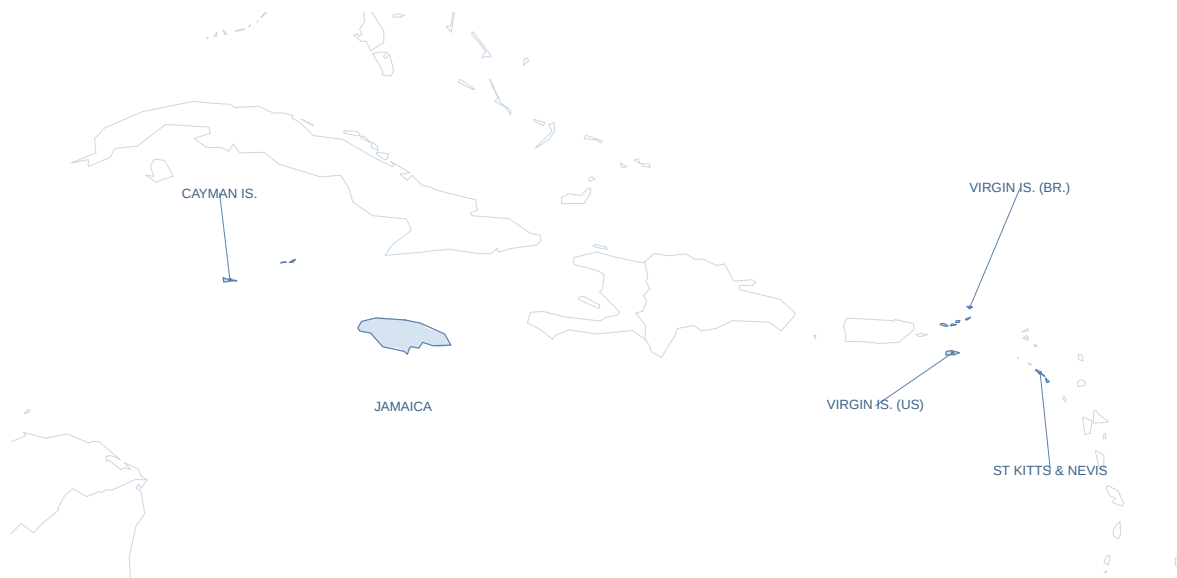
近期法院案例：加勒比地区

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: 10.67330/7est1f86

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。

开曼群岛 · 牙买加 · 圣基茨 & 尼维斯 · 英属维尔京群岛 · 美属维尔京群岛

安圭拉、巴哈马、巴巴多斯、伯利兹、古巴、波多黎各以及特立尼达和多巴哥仅出现在简短条目或注释中，因此未以阴影标出。

范围与来源

本期内容涵盖开曼群岛（包括开曼法院向枢密院提起的上诉）、牙买加、圣基茨和尼维斯（东加勒比最高法院的成员）以及美属维尔京群岛，另附有关于英属维尔京群岛印花税的说明，以及关于安圭拉、巴哈马、伯利兹、古巴、波多黎各和特立尼达和多巴哥的简要条目，并简要提及了一起巴巴多斯案件。

有两点背景信息贯穿了本期内容。首先，强制征用仅是其中较小的一部分：一份牙买加裁决 (*Hyde*)，该裁决见于媒体报道；随案提交的涉及宪法和《赫尔姆斯-伯顿法案》的内容；以及作为背景资料引用的 2022 年安圭拉枢密院的一项裁决。本文详细探讨的裁决则主要涉及被评估的权益——即登记产权及其例外情形、分层所有权制度（在美国称为“共管公寓”）、地役权、有担保债务的优先权以及法定赎回权——并且在适用时均明确指出了所涉及的任何补偿规则。这并非偏离本部门的估价对象，而是对其的公正体现：本期其他部分之所以以征用案件为主，是因为此类案件会被公开报道，而普通市场中的纠纷往往不会被报道。加勒比地区各司法管辖区报告的是普通市场情况，本期文章便借此机会进行了探讨。其次，本文涉及的若干司法管辖区隶属于枢密院司法委员会 (JCPC) 的

上诉体系，该委员会总部位于伦敦，是许多英联邦加勒比地区及海外司法管辖区的终审上诉法院；向该委员会提起上诉的正式称谓为“陛下御前会议”。

本期内容整合了编辑提供的材料，并于 2026 年 9 月 2 日经核实，随后于 2026 年 9 月 19 日再次核查。判决书本身已查阅：*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*，以及一审判决和准许上诉判决见 *Social Security Board v First Caribbean International Bank*；*Wheatley v Ramlal* 已查阅委员会的摘要中查阅，而 *Braynen Turnquest* 是一起待决上诉案件，源自委员会的案件页面。以下内容基于媒体报道或从业者评论，且判决书未被宣读：*Hyde*（媒体报道）、*Controller of Supplies v Gas Tomza*（法官办公室备忘录）、*Havana Docks*（律师事务所备忘录）、*Exxon Mobil v Corporación Cimex*（案件追踪网站）、Resort Holdings 税务拍卖案（新闻报道）、波多黎各参议院法案、Clemente 商标案及 PREPA 相关事项（新闻报道）、*Sina Corporation*（一家律师事务所的网页），以及巴巴多斯案件（新闻报道）。上述每项内容均按其来源报告的原样呈现，不应作为本条目中的判例依据进行引用。所有来源均以英语阅读，因所涵盖所有司法管辖区的法院均使用该语言；因此未提供任何翻译机制。主要来源包括开曼群岛司法行政署的判决书库（judicial.ky）以及开曼群岛的 legislation.gov.ky；英国枢密院司法委员会的来源为 caselaw.nationalarchives.gov.uk；牙买加最高法院和牙买加上诉法院的来源为 supremecourt.gov.jm、courtofappeal.gov.jm；东加勒比最高法院（eccourts.org）；以及维尔京群岛最高法院已公布的意见书。基于单一或次要来源的事实，将在使用处予以标注。在将案例引文用于实务或进一步出版之前，应参照官方报告进行核实。简体中文（大陆）

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

一份未注明日期且未经宣誓的估价报告不具法律效力：*Hyde*。据媒体报道——该判决书并未宣读——牙买加最高法院维持了针对 2026 年 2000 号高速公路 2A 期强制征地案作出的 \$ 1200 万牙买加元赔偿裁决。业主提供的约 \$ 1648 万牙买加元，该估值未注明日期且未经宣誓，因此未能取代原裁决。此案的启示在于证据层面而非实体层面：由于无法接收该报告，因此从未就该数额达成一致。

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

背景，超出该时期范围——在法律规定不明确的情况下终止合同：*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 一案于 2022 年 5 月 10 日至 11 日开庭审理，并于 2022 年 8 月 15 日作出裁决。该判决并非本案所涉时期的裁决，仅作为该问题的区域性权威依据予以援引。2003 年，政府为扩建沃尔布莱克机场的跑道，征用了 110 英亩地块中的 26 英亩；最终实际仅需 10 英亩。评估委员会裁定赔偿金额为 \$ 126 万美元，上诉法院则改判为 \$ 1,950 万美元。司法委员会完全支持总检察长的上诉，并驳回了该地产的上诉。《土地征用法》第 18(2) 条规定，被征用的土地应作为独立地块按公开市场价值进行估价；保留土地的损失则作为“分割”及“不利影响”（在美国称为“分割损害赔偿”或“剩余地块损害赔偿”）单独补偿，双方一致认为第 18 条必须被解释为包含此项。评估委员会可采用“前后对比”法，但并无此义务。

Source — 判决书，<https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023> .

监管并不构成对商誉的间接征收：*Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd*。 *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ)，2025 年 11 月 20 日，该判决认定液化石油气进口规定不构成对商誉的间接征收。

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

经核实的损失作为损害赔偿基准：*Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*。 *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*，608 U.S. — (21 May 2026)，涉及《第三章》中关于被没收的哈瓦那码头的交易问题。外国索赔结算委员会核定的约 \$ 9.18 百万美元损失额是赔偿基准。

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>

被征收资产的豁免权被剥夺：*Exxon Mobil v. Corporación Cimec*。 *Exxon Mobil v. Corporación Cimec*，第 24-699 号，2026 年 6 月 23 日，裁定《赫尔姆斯-伯顿法》剥夺了古巴机构就被征收的埃索资产所享有的豁免权。

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

公平补偿名不副实：波多黎各参议院第 1212 号法案。参议院第 1212 号法案（2026 年）及根据第 114-2024 号法律的实施规定，允许以延迟存入补偿金并以税款和罚款抵消的方式进行“妨害性”征收，从而导致公告中的“公平补偿”最终净额可能为 \$ 0。

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>

补偿的联邦最低标准：住房与城市发展部（HUD）2025 年《统一搬迁法》（URA）豁免条款。针对 R3 类灾后征地的 2025 年《统一搬迁法》豁免条款将公平补偿标准设定为不低于公共住房与发展办公室（PRDOH）公允市场价值或法院裁定的数额。

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

付费研究属于“房产”——若未获补偿即予以披露，则应作从宽解释：*R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*。 [2026] CIGC (Civ) 22，案号 G 103/2024，大法院，阿西夫法官，2026 年 6 月 8 日。监察专员曾依据《信息自由法》（FOIA），下令披露某公用事业公司出资委托的两份机密研究报告——一份服务成本研究报告和一份影响研究报告。裁决：该等研究报告属于《开曼《开曼群岛权利法案》第 15 条所指的“财产”，该分析援引了 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12（2025 年 3 月 11 日）一案，该案系开曼群岛上诉案件，其中枢密院依据《欧洲人权公约》第一议定书第 1 条的相关判例，对第 15 条作出了阐释，即《公约》对财产权的保护。由于开曼法律未就强制披露所导致的财产剥夺提供任何补偿，因此《信息自由法》第 21 条被作狭义解释——作狭义解释，以确保其合宪有效，而非依据《2009 年开曼群岛宪法令》第 5 条予以废除，以符合第 15 条的规定，从而豁免在第三方财产权将受到不利影响的情况下披露记录。法官同样拒绝缩解第 26 条（即公共利益测试），但前提是监察专员将由此导致的违反第 15 条的行为视为对披露构成非常重大的不利因素（第 140 段）。监察专员的决定因程序不公而被撤销：研究报告的第三方所有者未被听取意见。

对估价师的启示。本案的核心缺陷在于“无偿剥夺财产权”——这也正是为何一桩涉及信息法的案件会出现在本部门审理范围之内。具有商业价值的委托研究属于财产权益，而任何在未支付补偿的情况下剥夺其保密性的法定机制，在本次裁决中被作狭义解释而非直接适用。估值实务中恰恰存在此类资产——付费委托的研究报告、模型及以保密方式授权使用的数据——而本裁决将这些信息的保密性视为开曼群岛法律下受宪法保护的财产权益。

Source — 判决书, <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.

一项税务拍卖遭到质疑，上诉仍在审理中：**Resort Holdings / LRA-OBB**。巴哈马最高法院于 2026 年 7 月 31 日，审理了一起针对 1,143 英亩土地以约 \$ 26 百万美元价格进行税务拍卖的质疑。业主的评估价为 \$ 1266 万，与国内税收署的估价存在差异；税务上诉委员会尚未作出裁决。

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

产权转让后解除禁令：**Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer**。在 *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer* 一案中，2025 年第 79 号 SCCivApp 案（巴哈马上诉法院，2026 年 1 月 28 日判决理由），一名最高法院法官以存在实质性未披露为由，撤销了一项单方面禁令，该禁令旨在限制根据《不动产税法》行使的出售权法》项下的出售权而颁布的单方面禁令予以撤销；在禁令颁布之前，该房产已被出售并完成产权转让。随后，她驳回了上诉许可及暂缓执行的申请。上诉法院驳回了针对上述驳回决定的上诉。

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

英属维尔京群岛——按价格与市场价值中的较高者征税

根据两个数值中较高的那个金额征收购置税。非该领土居民（非本地人）若要持有土地，须根据《非本地人土地持有条例法》（第 122 章）申请许可证。转让印花税对本地人征收 4% 非本地居民为 12%，而且——这里值得关注的是——该税额以交易对价 或 市场价值 中的较高者为基准计算。除销售以外的其他产权转让，若适用该法案，则需按市场价值的 5% 缴纳印花税。

对估价师的启示。这与巴拿马的 ITBI 以及智利的强制拍卖中采用的结构相同：官方评估值作为合同价格的下限，因此交易金额仅在超过评估值时才作为依据。当税款按两者中较高者征收时，市场价值评估结果不仅是价格的证据——它本身就是另一种应税基础，且无论交易是否最终以该价格成交，估价师给出的数值都在发挥着税收职能。

范围说明。对 2025—26 年度商业庭的三起案件进行了审查，这些案件未被纳入：它们分别涉及不动产的管辖权、破产案件中外国判决的承认，以及欺诈诉讼中的管辖权异议。上述案件均未对财产价值作出裁定，且本部门的筛选机制排除了未涉及财产价值认定的产权纠纷和破产纠纷。

来源——维尔京群岛政府，*Your Guide to Stamp Duty Tax*（官方；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.

本期间未发现明确涉及贷款人与评估师之间纠纷的法律意见。未发现 2025—26 年度加勒比地区任何贷款人起诉评估师的判决。最接近的案例包括下文所述的禁令，以及在“税务”栏目下记录的巴哈马税务拍卖和抵押权拍卖相关案件。

上诉期间暂缓出售：*Carib Ocho Rios*。 *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13（理由第 3 点，2026 年 3 月）颁布了禁令，在上诉期间禁止出售或抵押；布朗 JA 已于 2025 年 12 月 23 日批准了暂缓执行。此前已委托进行出售估值。第 1148 卷第 93 页和第 1121 卷第 470 页的遗失产权证书已分别第 1606 卷第 160、161 和 355 页重新签发。

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

法定债务优先于已登记的抵押权——该问题将提交至枢密院：*The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*。东加勒比最高法院的诉讼流程分为三个步骤。一审：案号 SKBHCV2012/0371，帕里亚辛法官，2022 年 5 月 9 日。债务人公司的抵押财产已以 \$540,000 美元的价格售出，款项已缴入法院；社会保障委员会关于优先受偿权的诉求被驳回，因《所得税法》第 75 条中的“房产”被解释为不包括不动产。上诉案：SKBHCVAP2022/0007，2024 年 7 月 25 日判决——上诉获得支持：“财产”包括房产，且强制执行机制（《所得税法》第 75 条，通过《社会保障法》第 44 条适用）具有独立效力；法院裁定，委员会的 EC\$757,697.92（东加勒比元）在依据《登记产权法》第 81 条规定的分配方案中，优先于银行的抵押债务。第三步：2026 年 6 月 17 日（审理日期为 2024 年 11 月 12 日），埃利斯上诉法官（Ellis JA），在文托斯（Ventose）和亨利（Henry JJA）的赞同下，就银行申请许可向陛下枢密院提起上诉一事作出了裁决。裁定：无当然上诉权——该裁决属于中间裁决，且被认定不涉及“对财产的索赔或争议有关房产的索赔或争议”——但鉴于该事项具有重大的一般性或公共重要性，因此准予了向枢密院提起上诉的附条件许可。该优先权裁定因此正处于向枢密院上诉的程序中。

对估价师的启示。这是关于有担保贷款的材料：在法院命令的抵押品变卖所得款项分配中，一项法定分摊债务被裁定优先于已登记的抵押权。在圣基茨和尼维斯，对抵押权人的担保物或赎回权（抵押人的残差权益——即通过偿还债务收回房产的权利）进行估值时，法定债务相对于注册抵押权的优先顺序目前尚处于上诉阶段——且此类权益的报告应说明其依据的是哪种法律状态。

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).

向陛下及枢密院申请的有条件许可。上诉法院于 2024 年 7 月 25 日就该上诉作出了判决。根据《宪法》第 99 条向枢密院提出上诉的有条件许可，是同一上诉案件中的另一项单独裁决：该案于 2024 年 11 月 12 日开庭审理，并于 2026 年 6 月 17 日由埃利斯上诉法官（JA）与文托斯上诉法官（JA）及亨利上诉法官（JA）共同作出裁决。该许可判决书载明，所申请的许可是针对“于 2024 年 7 月 25 日作出的”判决。

来源——2026 年 6 月 17 日关于“conditional-leave”的判决（PDF，英文版）：<https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdf9bc.pdf>。尚未找到 2024 年 7 月 25 日

实体判决的公开 PDF 版本：东加勒比最高法院索引见 <https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis>。

法定赎回期不得通过追溯性确认予以缩短：*Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, 维尔京群岛最高法院，霍奇首席大法官，意见书于 2026 年 3 月 9 日提交。在法警进行止赎拍卖后，债务人根据《维尔京群岛法典》第 28 编第 535 条享有六个月的法定赎回权。高等法院曾作出确认拍卖的裁定 *nunc pro tunc* —— 该裁定追溯至较早日期生效 —— 从而将赎回期缩短了 149 天。

裁决：撤销了追溯生效的处理。将这 149 天重新计入赎回期，自最高法院作出判决之日起计算。

对估价师的启示。再次引用《担保贷款资料》()：赎回权是债务人的财产权益，其存续期限由法律规定。在维尔京群岛的法警拍卖中，受制于完整的法定赎回期，且法院命令不得通过溯及既往的方式缩短该期限。在赎回期内对止赎买受人权益的任何估值，均取决于剩余期限的长短——本案中，最高法院对此问题给出了精确到日的答案。

Source — 维尔京群岛最高法院，已公布的判决书，2026 VI 3, S. Ct. Civ. 案号 2025-0034, 2026 年 3 月 9 日判决书（官方 PDF，英文版）：https://cdns5-hosted.civillive.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.

本期间未公布任何过失判决。在 *Bratt v Jones* 案例库中未查到 2025—26 年度的加勒比地区判决——一名评估师因过失被起诉。有两起相关案例值得记录。

法院认可的评估师名录：《开曼群岛 2025 年第 1 号实践指引》。2025 年第 1 号《实践指引》，2025 年 12 月 5 日，批准了 RICS 特许估值测量师从事法庭相关工作——其中包括 BCQS、Integra Realty Resources（加勒比）和 Charterland。专业能力通过名录列入而非诉讼程序予以确认。

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

在估值失败的情况下，估值师并未被起诉。在上述牙买加 *Hyde* 收购案中，业主方败诉是因为其估值报告不被采纳——既无日期也未经宣誓——而非因为有人起诉了估值师。

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.

十二个兄弟姐妹和 4.75 英亩土地：***Wheatley v Ramlal***。 *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 2026 年 2 月 23 日，是 2026 年关于继承土地的标志性判决：十二名兄弟姐妹，4.75 英亩土地，以及针对“山上的土地”的一起侵占索赔。

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.

Changyou.com *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (2025 年 3 月 11 日) 裁定，在简式合并中注销少数股东的股份构成对财产权的干预，因此，简式合并中的反对股东享有与长式合并中反对股东相同的第 238 条评估权。董事会得出这一结论是通过修改而非解释：根据《2009 年开曼群岛宪法令》第 5 条对《公司法》第 238 条进行解读，并作出必要的修改以符合《权利法案》第 15 条（第 107–108 段）。

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

现行公允价值裁定：开曼群岛第 238 条实践。截至 2026 年的第 238 条实践中，*Sina Corporation* (2021 年第 FSD 128 号) 仍被视为现行公允价值裁定。

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.

换个名字的分割：一项分层所有权计划因无人对估值证据提出异议而终结。此处收录该下级法院判决，是因为其中的估值符合本标题所涵盖的目的——即终止共有关系并给予补偿——而其他七种情况均不适用。该法规规定，可通过向业主支付其权益的市场价值来达成和解，而法院的审查重点在于其余业主是否遭受了价值损失。这属于英联邦分层所有权形式下的分割问题。

未建成的分层物业大楼被视为已毁坏——基于未受质疑的估值证据，法院采纳了“公正与公平”原则：***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, 案号 G 55/2026, 大法院, Ramsay-Hale 首席法官；审理日期 2026 年 5 月 12 日，判决于 2026 年 8 月 14 日作出。该分层规划图——即用于设立分层方案的注册规划图，分层产权作为联邦共管公寓形式，将个别单元产权与共享的公共财产相结合——注册于大开曼岛萨凡纳 28C 号地块 531 号上注册的分层图——即用于设立分层方案的注册图纸，分层产权是将个人单元产权与共有部分相结合的联邦共管公寓形式——显示了一个由

八栋建筑组成的方案。第一期（B、C、E 和 F 栋）已建成并售出其单元；第二期（A、D、G 和 H 栋）从未建成。第二期地块占该计划 4,640 个单位权益中的 2,500 个（地块的单位权益指其在该计划中投票权和分摊费用的份额）。开发商詹姆斯·布鲁斯·汉福德去世后，根据第 18(3) 条提出的规划修订——该修订要求获得业主的一致同意，包括未来每个开发地块的业主——未能通过（第 6 至 7 段）。其遗嘱执行人于 2026 年 3 月 9 日根据第 23 条提出请愿；沃克律师事务所（布雷特·巴斯迪奥和大卫·李）代表请愿人出庭。

裁定：(a) 已故人系第二期未来开发地块的“所有权人”，尽管尚未为该等地块开设单独的登记簿，且该权益已转移至其遗产，从而赋予遗嘱执行人依据第 23(4) 条享有的诉讼资格（第 24 至 30 段）；(b) “建筑物”根据第 2 条的定义是指“分层所有权图中所示的一栋或多栋建筑物”，且第 23(2)(b) 条中的推定权力不限于物理毁损——图中所示但从未建造的地块可被宣告视为已毁损（第 33 至 39 段）；且 (c) 作出该声明是公正且公平的。关于第三点，请愿人提供的估值证据占据上风：DDL Studio 出具的估值报告认为，拆除第二期土地将对已建成开发项目及各分层地块的价值产生“微乎其微的影响”——“该证据未遭质疑”，且没有任何第一期业主提出补偿要求或指明任何其他经济损失（第 46 段）。法院确信“该估值证据并未表明存在任何实质性的价值减损”（第 47 段）。既未寻求补偿，亦未依据第 23(3) 条下令补偿（第 50 段）。裁决如下：A、D、G 和 H 栋被视为已毁；第二期土地从规划中剔除，作为新地块 A1 和 A2 归属该地产；第一期保持原状；设立地役权以确保业主可继续通行拉尔瓦路（Larva Drive）并维持其公用事业服务。

该条款的一项法定特征值得注意，尽管本案中并未涉及：关于获得相同救济的另一种途径——即由业主通过决议而非提交请愿书——第 23(2A)(a) 条规定，可通过向业主支付其权益的市场价值来达成和解，即所指的法定市场价值收购。

对估价师的启示。这一陷入僵局的方案得以突破的切入点，正是估值问题。该法规规定，“视同”命令应基于“公正与公平”原则由法院酌情作出，而法院基于该原则作出的裁定，依据的是未受质疑的评估证据——即分割未开发部分不会导致已开发部分的价值发生实质性减损。受委托处理此类事项的估价师并非对拟划出土地进行估值；其任务是评估划出行为对剩余部分产生的影响——并且，如果采取解决途径，则第 23(2A)(a) 条所确定的基准是业主权益的市场价值。

Source — 判决书, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf>; 《分层产权登记法》(2013 年修订版), legislation.gov.uk.

若产权成立，将产生期间收益：*Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*。
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation，JCPC/2025/0050 案涉及一块 660 英亩的地块和一个水箱，若产权成立，将产生期间收益以及后续的基础设施损害赔偿。

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

一项无形资产被征收：克莱门特商标。 克莱门特商标征收案（第一巡回上诉法院 2026，已申请调卷复审）将无形财产与公平补偿问题置于核心争议之中。

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

30 亿对 100 亿：PREPA 的和解方案。 2026 年 PREPA 和解方案约 \$30 亿，而电力公司的债务则约为 \$100 亿。

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

本期间未见有关估价条款的判决。 未发现 2025—26 年度加勒比地区有关火灾或飓风保险估价条款的任何判决可与北美判例摘要中记载的美国案件 *Koffler*、*One Church* 及 *Portofino* 相提并论。

产权及权益——先于估值

本节中的这两项裁决未归入上述八个目的之下的任何一项，原因并非它们难以归类。这八个标题是根据进行估值的目的对案件进行分类的。而这两项裁决所解决的是更早的问题：究竟存在何种权益需要进行估值。其中一项裁决认定，针对某前度假胜地的已登记休闲权利在所有权变更后仍然有效——这对占优地块而言是一项价值要素，对从属地块则构成负担。另一案则因欺诈而直接撤销了已登记的所有权，托伦斯原则在此让位于其自身的例外，长期占有使名义所有人的救济权归于消灭。这两起案件均未回答该房产的价值几何；二者都改变了该房产的性质。按类别编排的判例摘要需要为这类情况留出位置，此处正是其所在。

对一处前度假村的休闲使用权自设立之初即被认定有效：*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, 枢密院司法委员会，2025 年 4 月 30 日至 5 月 1 日开庭审理，2025 年 6 月 23 日作出判决；布里格斯勋爵作出的单独判决，合议庭成员包括霍奇勋爵、塞尔斯勋爵、汉布伦勋爵和理查兹勋爵。该纠纷涉及大开曼岛七英里海滩上的前不列颠尼亚度假村：约 193 套住宅单元享有度假村设施——高尔夫球场、泳池、海滩俱乐部——的休闲使用权，该权利作为“限制性协议”登记在度假村土地上。达特房地产（开曼）有限公司（Dart Realty (Cayman) Ltd）的子公司开曼海岸公司（Cayman Shores）于 2016 年收购了该度假村土地，并对此项权利提出异议。

裁决：此类休闲权可作为地役权存在（），依据 *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* 案（[2018] UKSC 57）；《登记土地法》第 92 条规定的登记要求已得到满足，且偏离规定格式的行为已根据第 105(1) 条获得批准，因此，该登记自始有效——一项经适当登记的地役权和一项经适当登记的限制性协议，其法律效果实质上与从属地权上的负担相同。用委员会的话说，这些登记条目“至少是不太得体”——地役权被误标为限制性协议——委员会邀请土地登记官考虑依据第 139(1)(a) 条行使权力，对登记簿及相关文书进行更正，该权力适用于不影响任何业主权益的错误。上诉法院关于将相关权利从登记簿中撤销的命令被撤销。

程序与结果同样重要。下级两级法院均认定相关权利未按规定登记：在一审中，塞加尔法官通过下令更正登记记录挽救了这些权利；上诉法院则拒绝更正，并下令撤销相关登记。委员会依据不同的（判决中作出裁决并具有约束力的部分）得出了与一审相同的结论——该登记自一开始即为有效，因此无需更正即可予以维持。沃克律师事务所代表地块所有者出庭；阿普尔比律师事务所代表达特方的被上诉人出庭。

对估价师的启示。这 193 个单位的休闲使用权属于附属于主物的财产权益，已登记在案，并对由继承人持有的度假区土地具有可强制执行效力。对于占优单元而言，这些权利是估值对象的组成部分；对于从属的度假村土地而言，这些权利则构成了一项负担，该负担在所有权变更及长达十年的诉讼中依然存续。登记条目的错误标注并未使这些权利失效——但委员会向登记官发出的邀请提醒我们，登记簿中所称的“权益”与该权益的实质可能存在差异，而评估师应解读法律文书本身，而不仅仅是其标签。

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

因针对长期占有权的欺诈行为而撤销登记产权：*Cunningham v Hall*。 *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSc Civ 104, 案号 SU2019CV00533, 牙买加法院，安德森法官，2025 年 9 月 26 日。该争议涉及在产权登记簿第 1471 卷第 698 页登记的 972 平方米土地。本案依据《诉讼时效法》第 3 条和第 30 条，以及《产权登记法》第 68 条、第 70 条、第 71 条、第 158 条、第 161 条和第 163 条审理，并适用 *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* 关于敌对占有的规定，包括通过代理人行使的事实占有。

判决：原告已实际占有该土地超过十二年 — 本案中，针对私人业主的十二年诉讼时效 已得到司法确认；第一被告的登记产权系通过欺诈手段取得；随后以赠与方式进行的产权转让属无效；该产权证书依据《产权登记法》第 158 条被撤销，并下令向原告颁发关于争议土地的新产权证书；相关文件已移交首席检察官处理。

对估价师的启示。这是关于产权有效性的关键信息——应在评估之前予以确认，因为它直接关系到究竟存在何种权益需要进行评估。作为牙买加评估通常基石的注册产权证书被直接撤销：欺诈是不可推翻性原则的例外——托伦斯产权登记原则规定，登记簿本身即对产权具有终局效力，因此注册所有权人通常不受未登记索赔的约束——根据《产权登记法》的规定，且长期敌对占有已消灭了名义所有人的救济权。在类似此类事实情况下，若评估报告将该证书视为具有终局效力，则其所描述的权益将不会得到法院的支持。

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

巴巴多斯——已记录

从巴巴多斯的一起案件中注意到一件事，该案明确不属于上述所讨论的法院体系：在巴巴多斯高等法院，H. Patrick 韦尔斯法官在 *Leisure Properties (BVI) Ltd* 一案中，针对“海棚”（Sea Shed）的经营者，认定其对穆林斯（Mullins）海滩土地的侵占行为及非法侵入——据称该侵占行为始于约 2018 年——包括一个用餐露台、楼梯、一个固定在树上的 DJ 台，以及供出租的椅子——此外，在报告于 2026 年 5 月 28 日作出的判决中，裁定 \$ 获得 308,000 的损害赔偿金，并判处 \$50,000 的惩罚性赔偿金（货币单位按报告所示），自送达起至判决日按 3 % 计息，此后按 6 % 计息，同时下令在九十天内拆除该等建筑物并恢复真实边界。

核实说明。损害赔偿项目的分类及交付日期均摘自 2026 年 6 月 4 日发布的一篇报告；该判决书未被宣读，且未找到中立引文。本案即以此为依据进行处理，如无判决书正文，不得引用本条目中的赔偿金额。

来源 — *Nation News*（巴巴多斯），“酒吧因侵占土地需支付数十万赔偿金”，2026 年 6 月 4 日（英文原文）：<https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/>。该文章于 2026 年 9 月 19 日检索并阅读。

已记录但未处理的裁决

已确认：开曼群岛的判决已记录但未处理。 已根据判决书核实以下各项是否存在；每项均占一行。Aqua Bay 规划司法审查两案：[2026] CIGC (Civ) 11（2026 年 3 月 5 日，撤销许可的申请被驳回）以及 [2026] CIGC (Civ) 21（2026 年 6 月 3 日，规划上诉法庭主席的驳回决定因理由不充分而在一份 58 页的裁决中被撤销，案件被发回重审）；中央规划管理局的许可函日期为 2024 年 11 月 19 日，且规划申请的实质问题尚未裁定。*Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24（2026 年 6 月 25 日）：驳回了单方面财产禁令的申请。

已确认：已记录但未处理的牙买加判决。 已根据判决核对了以下各项的存在；每项均记录在一行中。*Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6（P·威廉姆斯·JA；2026 年 2 月 19 日命令，2026 年 3 月 2 日理由陈述）：在布朗·贝克福德法官于 2025 年 11 月 27 日作出关于占有权的简易判决后，驳回了暂缓执行的申请，申请人主张对波特罗亚尔五块未登记的王室地块享有租赁权下的敌对占有。（*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 已在上述“借贷”部分中予以讨论。）*Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMCA Civ 33（斯塔普尔法官，2026 年 3 月 12 日）：共同共有与推定信托。

来源：— 牙买加上诉法院, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (官方 PDF 文件, 英文版): <https://www.courtsofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf>.

已确认：美属维尔京群岛的判决已录入但未进行处理。 已根据判决书核实以下各项的存在；每项均以一行记录。*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)：强制进入及驱逐诉讼不得同时判令支付租金。

覆盖范围和完成情况

- 来源。本期内容包含由编辑提供的线索，并已于 2026 年 9 月 2 日根据一手资料进行了核实。已宣判的案件，以及基于媒体报道或评论的案件，均按名称列于“范围与来源”部分。
- 已确定但未涉及的司法管辖区。巴巴多斯（除已注明的单一案例外）以及除圣基茨和尼维斯以外的东加勒比国家组织成员国。特立尼达和多巴哥、巴哈马、安圭拉、伯利兹、古巴和波多黎各仅在上文以简短条目形式出现。未来篇章的候选内容。
- 待决上诉。*Social Security Board v First Caribbean International Bank* 一案中的优先权声明，已于 2026 年 6 月 17 日获得有条件许可，目前正由枢密院审理。在 *Aqua Bay* 案中，规划实质问题在发回重审后仍未裁决。
- 来源缺失。2026 年 6 月 17 日圣基茨和尼维斯的许可裁决在核实时未被东加勒比最高法院媒体库收录，经第三方镜像站点核实；巴巴多斯案件仅基于一份报告，未找到中立引文。这两处均已在使用时标注了提示。