

近期東亞法院案例：日本、南韓、台灣

非英文來源經機器翻譯；所有摘要均由本系自行撰寫

每項以其他語言撰寫的內容均會標示，並於使用處連結至其原始語言來源。

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: 10.67330/2bt4nt29

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區分。

範圍與資料來源

這是東亞地區的基線報告，涵蓋日本、南韓及台灣；南亞與東南亞則在本期中另有專文探討。與本期的大洋洲調查相同，基線報告的範圍不僅限於單一季度：其涵蓋了截至 2026 年第三季仍具持續實務意義的發展動態。後續報告將以季度更新形式發布。

本篇所涉及的各種情境已在開頭列出。內容涵蓋稅務估價（日本、南韓）、強制徵收的補償——即徵用（），以及國家徵收私有財產（美國實務上稱為「徵用權」或「徵收」）（南韓、台灣）——以及估值結果將決定訴訟結果的民事糾紛（上述三地皆適用）。各國章節開頭均會明確標示其適用情境；在某種情境下所作的陳述，不應被視為在另一種情境下同樣成立。

按司法管轄區劃分，主要資料來源包括：韓國最高法院的綜合法律資訊服務；台灣司法院的法律與法規檢索系統，以及司法院的開放資料服務；以及日本最高法院的判決資料庫，連同國稅廳公布的估價指引。

檢索工作是以各司法管轄區的語言以及英文進行的。這一點的重要性遠超表面所見。以台灣為例，以英文進行檢索幾乎一無所獲，而以繁體中文檢索則能同時查得相關的評定法規及行政法院大法庭的判例；下文提及的日本資料同樣僅能透過日文檢索取得。若某項判決僅在次級文獻中被提及，則會特別註明。

有兩種日期標示慣例會讓疏於留意者陷入陷阱，特此說明，因為本部門先前已分別中了這兩種陷阱。台灣採用中華民國曆法，其中 *minguo*115 年對應 2026 年，而 113 年則對應 2024 年。日本採用年號制度，其中「令和」第 7 年為 2025 年，而非 2026 年；至少有一份關於下文所述東京高等法院判決的自動生成摘要，將「令和」第 7 年誤譯為 2026 年。本調查中的日期均以格里曆標示，並已與原始資料核對無誤，除非核實註記另有說明。

來源與機器翻譯。 若本調查中某項判決或法律文件是以英語以外的語言撰寫，則該文件係透過機器翻譯進行閱讀，且此情況會於使用處透過「來源註記」予以揭露，該註記會列出原始語言的出版物及其連結。原因有二。首先是坦誠：司法裁決的機器翻譯並非裁決本身，而讀者在斟酌是否依賴某項論點時，應知悉該論點如何出現在本頁。其次是運作上的考量。本期刊發行翻譯版本，包括阿拉伯文版、日文版、韓文版及中文版。若將我們的英文譯本再翻譯回原文的語言，將等同於疊加兩次翻譯，而非僅將其中一次翻譯還原。保留該連結可讓各版本皆以原文為依據，而原文才是唯一具有權威性的版本。

原文中沒有相互矛盾的文本。 上述做法的一項後果必須明確說明，因為它決定了此議題的譯本應如何製作。

本部門針對以其他語言撰寫之判決所作的一切說明，均為其自行以英文撰寫之摘要。此並非對法院原文之翻譯，且絕不可作為翻譯呈現。當專業術語以引號標示時——例如「顯著偏高」、「專家中的專家」——應在其旁標註原始術語，無論是以原文字體或音譯形式呈現，且以原始術語為準；英文僅為釋義，而非判決要旨的翻譯。

之所以堅持如此，是因為存在一項特定風險。本調查所涵蓋的司法管轄區以日語、韓語及中文作出判決，而本期刊則出版這三種語言的譯本。倘若某種語言的版本是透過將這份英文文本反向翻譯回該語言而製作，結果將會產生第二份文本——以原判決的語言撰寫，卻使用非法院原話來描述該判決。讀者將無法分辨哪一版本具有法律效力，而本期刊便會因此造成混淆。

因此，本報告所調查語言的譯本必須將這些段落視為編輯說明，並明確標示其性質，且必須點擊「來源」連結查閱原文，以獲取法院自身所使用的措辭。絕對不可出現這種情況：在未經說明的情況下進行來回轉譯，從而產生一份與原判決書所用語言相矛盾的判決要旨版本。

切勿僅憑本調查報告中的英文說明便作為依據。在將案例引用及法規援引用於實務或進一步出版之前，應參照原始語言的官方報告或公報進行核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

南韓——剩餘部分、地塊與開發收益

剩餘部分並非平均值：2024Du44754。 2025 年 5 月 29 日，最高法院裁定，當被徵用部分與剩餘部分在實際用途或分區規劃上有所不同時，剩餘部分的專案前價值不得透過將整塊地皮的價格均勻分攤至其面積來推算。必須採用部分估價法——即地塊總價值減去被徵用部分的價值，或直接估算剩餘部分的價值——且估價日期應在納入該計畫之前。就 940,295,580 韓元 (KRW) 及其利息部分，撤銷原判並發回重審。

地塊須逐一估價：2024Du44167。 地塊應個別進行估價；僅當其在「使用上不可分割」的關係下，且經社會、經濟及行政合理性判斷後，方可進行整體估價。兩塊地塊若用途不同、取得時間各異，且其中較小的一塊可獨立出售而不致造成實質損失，則不符合此要件。因此，韓國的「較大地塊測試」實為功能性標準——關鍵在於使用性質，而非所有權或毗鄰關係。

真正所有權人採用舊編號：2024Du66167。 當 1989 年針對併入河流的土地所支付的補償金是支付給登記所有權人而非真正所有權人時——約 44,127,500 韓元——根據法定方法，真正所有權人日後提出的索賠，其估值應以該較早評估之日為基準：即併入時的土地用途、當時生效的公法限制，以及當時的實際狀況。三十六年後才現身的索賠人，將繼承那筆被誤付款項的估值日期。

現金結算必須包含預期收益：2022Da228230。 在一項位於投機過熱地區的重建項目中，以現金收購的非會員收購方所獲補償，應以收購方取得該物業之日（此處為 2020 年 6 月 26 日）為基準計算，且該金額必須包含預期之重建開發收益。下級法院曾採用 2017 年 8 月指定日期之前的可比案例來剔除此後產生的增值；最高法院推翻了該判決。這正體現了「方案無效原則」：當法規賦予業主該項目的增值時，估價師不得透過選擇可比案例而將其剝離。

對估價師的啟示。該韓國案例提供了四項明確規則與一項警示。剩餘部分應按價值評估，而非取平均值；地塊應視為獨立，除非其用途將其綁定在一起；錯誤支付的款項將為合法所有權人確定價值評估日；而在重建專案中的收購，將包含開發增值。這項警告體現在最後一點：估價師所選取的可比物，可能在無形中決定了估值日期的問題，而法院將審視其選取方式，以確認是否確實如此。

Source — 韓國最高法院，國家法律資訊服務平台上的官方文本（韓文版）：<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML>.

台灣——補救措施與評估規定

台灣《》所指的情形是強制徵收：首先是針對補償金額提出異議的救濟途徑，其次才是規範該金額計算方式的法規。

最高行政法院大法庭判決 109 *da* 1/12 2020 年 6 月。行政大法庭¹⁰就一項長期未決的爭議作出裁決，該爭議涉及對徵收補償金額不滿的土地所有權人應如何提出異議。在用盡行政救濟途徑後，所有權人可依據《行政訴訟法》第 5 條第 2 項提起「課予義務訴訟」（課予義務訴訟）。若主管機關在收到書面異議後仍維持原評估結果，該項拒絕即構成對差額索賠的駁回，土地所有權人得提起訴訟，要求當局作出新的補償決定或提高補償金額。

該判決確認，《土地徵收法》第 30 條第 1 項規定，應依徵收當時的市價（市價）給予補償。必須清楚了解該條文未涉及的内容：它僅規範了救濟措施，而未觸及估值方法。

對估價師的啟示。關鍵在於區分。台灣針對對補償金額提出異議，設有完整明確的途徑，且司法機關並未對該金額應如何計算作出任何闡釋——因此，關於估價方法的爭議完全取決於專家證據，並須與下文所述的法規相較量。

來源 — Traditional Chinese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：司法院，《司法週刊》，
<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html>

《土地徵收補償市場價值評估管理條例》。台灣已將其調整方法明文規定於法規中，而非交由專業標準來決定。被徵收地塊的市場價值是參照基準地塊（比準地）進行評估，並依據分組為地塊狀況、道路狀況、通達性狀況、周邊環境狀況及行政狀況等各項因素進行調整。關鍵在於，每項因素的調整幅度均設有上限：不得超過規定之因素評估表所載之最大範圍。針對位於農業區及保育區內、被指定為公共設施預留地的孤立建築用地，另有特別規定，其鄰近平均市場價值應根據用途性質相同的三個最近價格區進行計算。

對估價師的啟示。這是一份法定銷售比較表格，對各項調整的幅度設有具約束力的上限——這相當於其他地方專業標準中所出現的區間範圍與佐證要求之監管對應。由此衍生出兩項後果。任何超出表格範圍的調整，不僅缺乏充分依據，更是違法，因此評估師的判斷在權衡證據之前便已受到限制。而且由於該方法論是公開且固定的，台灣的補償爭議關鍵在於基準地塊的選定，以及各項調整值是否落在其允許範圍內，而非應採用何種估價方法。

來源 — Traditional Chinese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：法律 & 法規資料庫，司法部（台灣），
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117>

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.

日本——遺產稅與贈與稅的估值

此處的背景是稅務估價 首先：日本針對遺產稅與贈與稅的房地產估價，係採用由國稅局稅務局通告所訂定的行政公式進行評估，而非依據成文法或專業鑑價，而開頭幾項內容則涉及該公式在何種情況下會讓位給經鑑價的市場價值。日本的民事項目——即分權買方實際持有的權益比例，以及瑕疵損害賠償的計算標準——則歸類於保險項目下。

2026 年稅制改革大綱與「五年規則」。 執政聯盟於 2025 年 12 月 19 日公布的 2026 年稅制改革大綱，提議對房地產在遺產稅及贈與稅中的估值方式進行結構性調整。此項變更將不透過法律，而是透過修訂國稅局公告來實施（通達，*tsūtatsu*，即針對稅務機關的行政指示）；截至 2026 年 7 月，修訂後的通達尚未公布，而該綱要指出，此變更有意適用於 2027 年 1 月 1 日或之後發生的繼承及贈與。根據該綱要，對於在繼承或贈與前五年內以對價取得或新建的特定出租不動產，其估值將基於從取得成本計算得出的公平市場價值等值，而非採用標準的路邊地價及固定資產價值方法（即行政定值；最接近的美國術語對應詞為「評估價值」）。至於分權持有的出租不動產產品，則不論取得日期為何，均適用課稅事件發生當時的公平市場價值。

該提案是針對最高法院於 2022 年 4 月 19 日所作裁決的後續措施，該裁決支持國家稅務局援引其《財產評估基本通達》第 6 項（財產評估基本通達第 6 項，通常在英文中常被稱為「第 6 條」）——這是一份行政通告，並非立法），其第 6 項為常被描述為「反避稅」的概括性覆定條款，允許偏離標準方法——在一宗案件中，原申報估價為 ¥3.33 億的財產，經重新估價後 ¥12.73 億。該裁決賦予稅務機關酌情覆決權；該綱要將把該覆決權轉化為針對某類特定案件的規則。

2022 年判決後的第 6 條：東京高等法院，2025 年 6 月 19 日。 對於新規定未涵蓋的所有事項，原有規定仍繼續適用，而下級法院仍在釐清其適用範圍的界限。2025 年 1 月 17 日，東京地方法院 在一宗針對非上市股份估值的爭議中，裁定納稅人勝訴，該爭議涉及一種旨在避免被歸類為持股公司的結構。2025 年 6 月 19 日，東京高等法院推翻原判，支持根據國家稅務局局長依據第 6 條所頒布的指示所作出的課稅裁定。該判決遵循了所謂的「仙台藥局案」——仙台為納稅人公司的所在地；而審理該案的法院位於東京——在此案中，東京地方法院（2024 年 1 月 18 日）與東京高等法院（2024 年 8 月 28 日）均裁定納稅人勝訴，且國稅局未提出上訴。相較於這股近期趨勢，2025 年 6 月 19 日的推翻原判裁決更顯重要。

該等股份屬於一家資產控股公司，於被繼承人去世前兩個月發行予其。高等法院支持稅務機關援引「一般規定優先原則」的做法：該機關所採用的每股淨資產價值約為 ¥3,443，相較於納稅人所採用的計算方法，稅額減少約 ¥978.72 百萬，即 48 %。第 22 條所指的「市價」係指客觀交換價值，且不受該通告所設上限限制。註：此資訊摘自專業評論；所查閱之資料來源中並未公布該案案號。

本案中的資產為未上市股份而非不動產，正因如此，本案才被納入此處，而非儘管如此仍被納入：法院正針對各類資產適用統一的第 6 條框架，而高等法院採取的針對具體事實的處理方式——即採用 2022 年最高法院框架，但根據本案具體事實作出裁決——正是日本估值糾紛中受委託的估價師所應預期的做法。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：森濱田 & 松本，客戶通訊，
<https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：東京高等法院，2025 年 6 月 19 日，評論，
<https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

對估價師的影響。若依所述方式實施，這項變更將使一大類日本不動產估價從公式計算基礎轉為市場價值估價基礎，且將依據明確的「五年測試」標準進行。這將對實務產生三項影響。首先，針對能產生收益之住宅物業，對具日期標示且經得起檢證之市場價值估價報告的需求將增加，而由於該規則取決於估價日期，因此估價日期將成為訴訟爭點。其次，該提案所針對的評估值與市場價值之間的差異，屬於可量化的數值，在該市場執業的估價師應預期會被要求直接就該差異發表意見。第三，從另一角度來看，《第 6 條》相關判例系列意味著，即使在擬議的五年規則之外，公式化估值仍容易面臨基於鑑價結果的重新評估，因此這項變更雖能降低鑑價師的風險，卻無法完全消除。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：安永日本，關於 2026 年稅制改革綱要的稅務快訊，
https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

最高法院第二小法庭，2025 年 2 月 17 日——關於混合結構建築物的折舊。 大阪一棟十八層樓高的建築物，低層為鋼筋與鋼骨混凝土結構，高層為鋼結構——約佔總樓地板面積的百分之八十七——其固定資產稅評定價值為 ¥2,470,112,000。納稅人主張應採用按樓面面積加權計算的折舊率；而評估員則適用低層結構的折舊率。法院裁定，低層結構法「符合估值標準」，因為整棟建築物的荷載最終由該結構承擔。折舊率應適用於實際承載荷載的結構，而非僅填補空間的結構。

Source — 最高法院 2025 年 2 月 17 日判決，官方 PDF（日文）：<https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

南韓——回顧性評估，以及「無任何動作」的舉證責任

最高法院，2026 年 4 月 30 日，2024Du61780 號，及 2026 年 4 月 2 日，2025Du35499 號——遺產稅與贈與稅中的追溯性估價。 2026 年春季的兩項判決，釐清了在被繼承人死亡或贈與發生後委託進行的資產評估，如何能據以提供該財產於死亡日或贈與日當天的市價。

在 2024Du61780 號案件（）中，這是一宗於 2026 年 4 月 30 日作出判決的遺產稅案件，涉及位於首爾市西大門區的土地，該土地係於 2019 年 4 月 9 日被繼承人死亡時繼承而來，最高法院裁定，主張並證明在被繼承人死亡之日與評估日之間 不存在價格變動之特殊情況的舉證責任，應由稅務機關承擔。若稅務機關未能履行該舉證責任，則追溯評估的金額不得視為死亡當日的市場價值。就本案事實而言，稅務機關係依據四份追溯評估報告的平均值進行課稅——其中兩份由稅務機關委託，另兩份由繼承人委託——得出的平均值約為 11,549,988,450 韓元，而申報金額則為約 7,434,058,500 韓元。該平均數值遭駁回；由法院指定之估價師所確定、以死亡當日為基準之數值則獲採納；兩項上訴均遭駁回。

相關判決，編號 2025Du35499，2026 年 4 月 2 日——一樁針對贈與稅課稅處分撤銷之訴訟（贈與稅課稅處分撤銷），載於《公報》2026-sang，第 1087 頁（《Gong》為韓國最高法院判決之官方公報；引用該公報即指引用正本報告）——判決結果對納稅人不利。法院駁回其上訴請求（上訴均予駁回），並維持基於稅務機關委託之鑑價所作出的課稅決定，裁定《遺產及贈與稅法》施行細則第 49 條第 1 項之但書——該條文即為基於鑑價進行課稅之依據——並未超越該法之權限。

對估價師的啟示。綜合兩項裁決可知，它們鮮明地指出了每項追溯性估價所面臨的問題：事後編製的估價報告僅能作為估價當日價值的證據，唯有在對其間市場狀況作出額外假設的情況下，才可作為較早日期價值的證據。根據 2024Du61780 號法令，韓國將該假設的舉證責任歸於主張追溯數值的稅務機關；根據 2025Du35499 號法令，凡符合該法令要求且基於鑑價所作的課稅決定即為有效。估價師的貢獻在於將該假設明確化，並以該期間的市場證據加以佐證，而非彷彿報告編製日期無關緊要般，直接提出追溯性數值。一位同時在日本與韓國執業的估價師，不應假設在兩國制度中，推翻公式估值的舉證責任歸屬相同；兩國法院所裁決的問題並不相同。

來源 — Korean, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：韓國最高法院，判例資料庫 (2025Du35499), <https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

來源 — 韓文，經機器翻譯後閱讀；譯本保留原始內容：韓國稅務新聞 2024Du61780 (國際；TaxTimes), <https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003> .

而因缺乏該項證明而遭駁回的評估案：**2025Du30615**。該筆繼承土地以官方個體價格約 1,515,544,000 韓元申報，其後因兩筆總計約 2,940,000,000 韓元。2026 年 5 月 20 日，最高法院裁定該評估違法：稅務機關未能證明在 2019 年 10 月 13 日與該等交易之間，價格並無變動。2026 年的一系列後續判決均採用相同的判決要旨——稅務機關必須主張並證明在估價日與其所依據之證據日期之間，價格並無變動——而在前文所述的 2024Du61780 案中，稅務機關甚至在參考了平均四份追溯性估價報告的情況下，仍未能做到這一點。

Source — 2025Du30615 (韓文) : <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML>; 2024Du61780: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML>; 2025Du35499: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

南韓——轉換價格由成本與評估價值各佔一半。關於將公共租屋轉為自住型住宅一事，首爾高等法院採用了法定公式：價格為建築成本與鑑價價值的算術平均值——以二十 *pyeong* 單位為例，建築成本約 34,834,953 韓元，鑑價價值約 106,268,471 韓元，得出約 70,551,712 韓元——並駁回

了按樓層級別給予折扣的請求，理由是該評估是按單位類型進行的。將成本與價值取平均值的公式並非對任何事物的估值，而法院拒絕對此進行細化處理，才是誠實的處理方式。

核實備註。未查獲 2025 至 26 年間任何關於拍賣底價或拍賣估價師的日本或韓國判決；台灣高等法院針對底價（114 Kang 750）雖出現在資料庫清單中，但其全文無法檢索，因官方判決資料庫拒絕了所有查詢請求。

Source — 首爾高等法院 2023Na2060019 (韓文) : <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML>.

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.

No decisions in this category this quarter.

核實備註。未在日本或韓國的官方資料庫中查獲編號 2025–26 關於估價師責任的裁決。一項一宗因高等法院駁回「遺產估價師高估價值導致損失」之主張而提出的台灣憲法申訴案（114 Shen-Cai 1305），僅出現在案號清單中；因無法存取該法院的資料庫，故該判決內容尚未經核實。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

南韓——除非市場走勢對某一方不利，否則日期以調解日為準：2025Seu595。離婚案件已於 2022 年 9 月 15 日透過調解結案，而財產分割則於其後提出請求。最高法院裁定，原則上以調解日為估值基準日，但若因共同形成的不動產發生外部、後續變動，且在確定某一方的損益時會違背財產分割之目的，則可將該變動反映在估值中。一處在調解時價值約 267,500,000 韓元的公寓，至 2024 年 11 月聽證會結束時已跌至約 190,000,000 韓元；下級法院採用後者數值的裁決獲得維持。

對估價師的啟示。這與歐洲篇中所報導的德國及荷蘭立場恰恰相反，在那些國家中，法定日期即使在後續出售的情況下仍維持有效。韓國則以當事人間的公平為由，允許該日期隨市場情況而調整——這意味著在德國僅需一次估價的情況下，韓國的委託可能需要進行兩次估價，且最終以第二次估價結果為準。

Source — 2025Seu595 (韓文) : <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML>.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

核實備註。韓國最高法院於 2025 年 3 月 24 日作出的 2024Seu866 號判決，雖已確定繼承開始時之具體繼承份額，但未載明不動產之估值。在日本及台灣均未發現相關案例。

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.

南韓——該公司土地重估，股價隨之波動。 首爾高等法院於 2026 年 1 月 23 日發布的判決摘要記載，依據對該公司不動產的評估結果重新計算未上市股份的價值，可得出贈與當日之合法市價。資料來源為資料庫判例摘要；判決書正文尚未送達。

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.

南韓——租約與火災

最高法院第一庭，2026 年 8 月下旬——租賃溢價追償與「顯著偏高」的租金。 一名藥劑師自 2001 年起租用該商業場所，並於 2018 年續約，當時支付的押金為約 1 億韓元，月租金約 600 萬韓元，此後續以默示方式續租。退休時，她與接手租戶簽訂合約，以約 22 億韓元的權利金（권리금, *gwonrigeum*）將業務轉讓予新租戶。本案爭議源於《商業建築物租賃保護法》（《商舖建築物租賃保護法》）第 10-4 條之規定，該條文禁止房東干預離場租戶收回權利金之權利。房東隨後向準租戶要求每月支付每月約 2,000 萬韓元，並繳納 5 億韓元押金，導致交易告吹。前兩級審法院均判決房東勝訴；最高法院由全大燁大法官主審，推翻了損害賠償判決，並將案件發回釜山地方法院重審。

法院指出，該租金要求約為現行租金的 333 %，若以轉換為押金的方式計算，則約為 357 %；而此等程度的差距，極可能屬於「顯著偏高」。其關於評估的陳述，正是本案的關鍵所在。在判定所要求的租金是否「顯著過高」時，法院不僅須考量稅賦及公共費用，以及法規所列 鄰近店鋪的租金與押金，還須考量現行租約條款與對新承租人所要求條款之間的差異，以及該建築物的市場價值及其相應的合理租金、交易慣例，以及當前的經濟狀況。

對估價師的啟示。法院列舉了「鄰近店鋪比較」以外的考量因素，強調應著重於對標的建築物進行合理論證的租金估值，而非僅僅與鄰近店鋪進行簡單比較。以本期 *Foundations* 專欄所使用的術語而言，鄰近店鋪比較法作為條件集，對於所探討的問題而言過於狹隘：它僅以地點為條件，卻忽略了使標的物區別於其他物件的特徵，因此得出的數值便估算了錯誤的量。此項裁決直接催生了在韓國商業租賃糾紛中對合理租金估值證據的需求，而在此類糾紛中，此等規模的租金溢價往往是常態性的爭議焦點。

來源 — Korean, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：京鄉新聞，
<https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

引用註：本判決的案號在付印時尚未確定，此處僅以法院、庭次、日期及案由列出。在援引本判決之前，應從官方報告中查閱該案號。

火災保險：實際價值為預設標準：2024Da301832。 2025 年 8 月 14 日，最高法院裁定，火災損失的計算基準為實際價值——即《——除非保單另有規定；且「重置成本附加條款」中要求須於 180 天內通知進行修繕之條款，構成沒收保險金之事由，因此屬於保險人必須說明之重要條款。判

決撤銷並發回重審。該機械設備雖非不動產，但關於保險人必須解釋附加條款中哪些條款的規則，同樣完全適用於建築物。

Source — 2024Da301832 (韓文) : <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML>.

日本——陽光、瑕疵與被迫購買

仙台地方法院，2025 年 9 月 26 日。一家位於住宅區內、但不在遮蔭管制範圍內的銀行分行，其建築物高 8.23 公尺，阻擋了冬至日超過五小時的日照。法院裁定，儘管該建築完全符合法規，但此種干擾已超出容忍限度，構成侵權行為，並判令 ¥ 賠償 670,000，並判給 ¥550,000 — ¥ 總計 1.22 百萬 — 作為賠償，而原告方提出的索賠金額分別約為 ¥4.59 百萬及 ¥1.65 百萬。該消息來源並未將索賠額或裁定賠償額細分為各項，因此未說明是否認可了土地價值的減損。標記：根據從業人員評論及技術類媒體報導整理。

Source — 仙台地方法院，令和 6 年 (Wa) 第 115 號 (日文) : <https://ezaki-law.com/archives/3771>.

最高法院第二小法庭，2026 年 8 月 28 日——共有權份額不受建築物購買請求的約束。當建築物座落於租賃土地上時，該建築物的買受人若未獲得土地所有權人對租賃權轉讓的同意，便無法自由使用該建築物；而《土地與建築物租賃法》第 14 條為解決此難題，允許買受人在未獲同意的情況下被拒絕時，可要求土地所有權人按市場價值（時價）收購該建築物。一家東京房地產公司曾向已故業主的繼承人購得位於東京足立區某棟建築物的不可分割份額——據報導為四分之三份額，此點尚未經確認。土地所有者東武鐵道拒絕同意，該公司遂根據報導，要求其以約 ¥2,700 萬日圓（未經證實）的價格收購該份額。

由小島法官主審的第二輕罪法庭首度裁定，第 14 條不適用於零頭份額。若認可該項主張，將迫使土地所有權人支付其未曾尋求的現金，同時使其被迫與其餘份額持有人維持共有關係，且無法自由處分該建築物。買方欲追回其投資的途徑，是提起分割共有財產之訴訟。

對估價師的啟示。這項裁決之所以重要，是因為它消除了估值的下限。該裁決所針對的作法——僅收購因繼承分割而脫離老舊租賃物業之分權——近年來日趨盛行；而能援引第 14 條的買方，實質上對土地所有權人持有近乎市場價值的賣權。若無此條款，該分權必須按其現狀進行估值：即在租賃土地上所建之共有建築物中，一項缺乏流動性的少數權益，且土地所有權人已拒絕轉讓該租賃權，僅能透過分割方能變現。基於缺乏控制權及缺乏市場流通性的折價，並非針對上述事實可選擇性的細微調整；它正是估值的實質核心。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：北日本新聞 (webun.jp), <https://webun.jp/articles/-/1082875>

東京地方法院，2026 年 6 月 17 日——關於瑕疵損害賠償額度的相稱性。一處由四棟建築、共 705 戶組成的公寓大廈，於 2007 年在都筑區竣工，其地基樁未達承重層：2014 年發現其中一棟大樓出現傾斜，2015 年則揭露打樁數據遭竄改。整個社區已拆除並重建。開發商三井不動產住宅公司向承包商——三井住友建設、日立高新科技及旭化成建材公司——提起訴訟，索賠金額約為 ¥505 億。法院認定該瑕疵損害了建築物的基本安全性，並承認各方負有共同侵權責任，但僅判令賠償約 ¥50.5 億日圓（約 13 億日圓），據報導，理由是全面重建超出了該瑕疵所要求的範圍。原告開發商已表示將提出上訴。

對估價師的啟示。該賠償金額約佔索賠總額的百分之三，且根據媒體報導的說法，爭議點在於賠償額度的衡量而非責任歸屬：責任已獲認定，而據報導，法院拒絕接受的正是損失的衡量標準。本案是近期最清晰的例證，說明「認定瑕疵」並不同於「最徹底的補救措施即為應予賠償的措

施」，且所選補救措施相對於實際遭受的損害是否合理，這正是由專家估值證據決定結果的關鍵問題。受委託評估瑕疵損害的估價師應預期被問及的並非修復成本為何，而是修復措施是否與損害成比例——而針對此判決的評論，亦精確地將此爭點界定為是否確實有必要重建每棟建築。

來源 — Japanese, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《日本經濟新聞》；以及原告開發商於 2026 年 6 月 17 日發出的通知，三井不動產住宅，
<https://www.nikkei.com/article/DGXZQ0UD163GN0W6A610C2000000/>

台灣——這個背負污名、房價高得離譜的地方

2026 年關於 *xiongzhai* 的三項判決。台灣法院持續針對發生過死亡事件的住宅所附帶的污名，進行金額評估。在 2026 年 8 月 20 日的一項屏東判決中，法院委任的估價師透過比較法及收益法評估，認定損失金額為新台幣 \$ 1,460,462，低於原告所主張的新台幣 \$ 150 萬，並裁定租客及遺產中的繼承人須承擔責任。在同月報導的第二起案件中，估價師將價值定為新台幣 \$ 10,563,314（事前）與新台幣 \$ 8,296,427（事後）——虧損額為 21.46%，新台幣 \$ 2,266,887 — 並裁定承租人須支付該筆款項，以及依據租約應付之新台幣 \$ 100,000 作為費用。台南一項判決（114 Su 158）裁定繼承人與租賃仲介須就約 \$ 211 萬新台幣承擔連帶責任。註：上述三則均引自媒體報導；官方判決資料庫拒絕所有查詢請求，且未查閱任何判決書全文。

對估價師的啟示。在本項調查中，沒有任何司法管轄區像台灣這樣常規性地將心理污名納入價格評估，而這個 21% 的數字，正是其他地方的估價師常被要求提供卻無法佐證的數據。在此，該數字獲得了由法院指派之估價師針對該特定住宅所進行的「前後對比」評估支持，而這正是目前全球各地針對此議題經得起交叉質詢的唯一方法。

Source — 屏東判決，Yahoo 台灣新聞（中文）：<https://tw.news.yahoo.com/>；第二項判決，*China Times*（中文）：<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402>；台南 114 蘇 158，實務註解（中文）：<https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/>。

涵蓋範圍與完成狀況

這篇基础性文章尚不完整，本部門寧可如實說明，也不願充數。關於日本、台灣及南韓的內容已經核實。值得詳細說明的是，這些結論是如何得出的。

以該司法管轄區的語言進行檢索——而非使用英語——對台灣和日本而言至關重要，這正是這些專欄存在的理由。台灣與南韓的判決檢索系統均為表單驅動的查詢介面，其結果頁面未被搜尋引擎收錄，因此近期判決最初是透過媒體及法律從業人員的報導來確認；隨後，韓國的判決是在 law.go.kr 網站上查閱官方文本，來源註釋中亦已註明此點；至於日本最高法院的判決則取自 courts.go.jp。若某項資料仍僅基於媒體或實務界報導，則會在該處明確標示。

台灣是較為容易處理的案例，也是該部門的下一項優先事項。司法院營運一項判決開放資料服務，可回應程式化查詢，但須先註冊，且每日服務時段有限制。預計將於下一期透過該服務檢索 *minguo* 第 115 號（2026 年）的徵收補償裁決。

- 南韓——補償制度本身。本篇首先介紹四項關於《公共工程用地徵收及補償法》的最高法院判決，隨後探討稅務及商業租賃相關判決。本文未探討該制度本身的運作機制——即由估價師依據公開公布的土地價格，並根據地段、形狀、環境及用途進行調整後所確定的金額——這部分值得另行探討。

以下項目係從編輯的資料中辨識出來，並予以轉載，未經核實；每項僅以一行標註。

- 南韓：憲法法院裁決維持不動產經紀人「單一掛牌價格」規則。

- 南韓：2026 年 7 月最高法院就不動產經紀人對貸款方在核實 *jeonse*（一次性押金租約）安排方面的責任所作之裁決。
- 南韓：2026 年 8 月最高法院一項判決將贍養用不動產排除於法定繼承範圍之外。