

东亚近期法院判例：日本、韩国、台湾

非英语来源经机器翻译处理；所有摘要均为本系自行撰写的英文版本

每篇以其他语言撰写的条目均在引用处标注并链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/2bt4nt29

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。



本文调查的司法管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

这是东亚地区的 基线报告，涵盖日本、韩国和台湾；南亚和东南亚地区在本期中各有独立的报告。与本期的大洋洲调查一样，基线报告的时间范围不止于单个季度：它涵盖了截至 2026 年第三季度具有持续实际意义的发展动态。后续报告将以季度为单位进行更新。

本篇中涉及的各种背景在开头已予以说明。本文涵盖了税务估值（日本、韩国）、强制征用——即征收，以及国家对私有房产的征收，美国法律中称之为“征用权”或“征用”（韩国、台湾）——以及估值结果决定最终裁决的民事纠纷（上述三个地区均涉及）。每个国家的章节开头都会明确说明其特定背景；在某一背景下作出的陈述不应被推定在另一背景下同样适用。

按司法管辖区划分，主要信息来源包括：韩国最高法院的综合法律信息服务；台湾司法院的法律法规检索系统，以及司法院的开放数据服务；日本最高法院的判决数据库，以及国税厅公布的估价指南。

检索工作既使用了各司法管辖区的本地语言，也使用了英语。这一点的重要性远超表面所见。就台湾而言，使用英语进行检索几乎一无所获，而使用繁体中文检索则既能查到现行评估条例，也能查到行政法院大法庭的判例；下文提及的日本资料同样只能通过日语检索获得。若某项裁决仅通过次级文献进行查阅，则会予以说明。

有两种日期标注方式容易让不慎者中招，特此提醒，因为本部门此前已先后在这两种方式上吃过亏。台湾地区使用中华民国纪年，其中 *minguo*115 年对应 2026 年，而 113 年对应 2024 年。日本采用年号纪年法，其中令和 7 年是 2025 年，而非 2026 年；下文讨论的东京高等法院判决中，至少有一份自动生成的摘要将令和 7 年误译为 2026 年。本调查中的日期均采用公历标注，并已根据原始资料进行核对，除非核对说明中另有说明。

来源与机器翻译。 本调查中，若某项裁决或法律文书的阅读语言非英语，则系通过机器翻译进行阅读，并在使用处通过“来源注”予以说明，其中列明原文出处及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，读者在权衡是否依赖某项论点时，应当了解该论点是如何出现在本页上的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版多种译本，包括阿拉伯语版、日语版、韩语版和中文版。如果将我们的英文译文再译回原文的语言，相当于将两次翻译叠加，而非将其中一次翻译还原。保留的链接使每个版本都能直接参考原文，而原文才是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。上述做法的一个后果需要明确说明，因为它决定了该期译本的制作方式。

本部门针对以其他语言撰写的裁决所作的任何说明，均系其自行撰写的摘要，以英语表述。这并非对法院原话的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语出现在引号中时——例如“显著偏高”、“专家中的专家”——应在旁边标注原始术语，采用其原文字体或音译形式，并以原始术语为准；英文表述仅为注释，而非对裁决要旨的译文。

之所以坚持这一点，是因为存在一项具体风险。本文调查的司法管辖区以日语、韩语和中文作出判决，而本期刊则出版这三种语言的译本。如果将本英文文本反向翻译成其中一种语言来制作译本，结果将形成第二份文本——该文本虽使用原判决书的语言，却用非法院原话的措辞描述该判决。读者将无法分辨哪一文本具有法律效力，而本期刊也将因此制造出混淆。

因此，本文所涉及语言的版本必须将这些段落视为编辑性说明，并以该形式呈现；若需查阅法院自身的措辞，则必须通过“来源”链接跳转至原文。绝不能出现这种情况：即在未作说明的情况下进行“往返转换”，从而在判决书原语言中产生一个与原判决相矛盾的版本。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步出版之前，应对照原文的官方报告或公报核实案例引用和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

韩国——剩余部分、地块及开发收益

剩余部分并非平均值：**2024Du44754**。2025 年 5 月 29 日，最高法院裁定：当被征用部分与剩余部分在实际用途或分区规划上存在差异时，剩余部分的项目前价值不得通过将整块地块的价格平

均分摊至其面积来计算。必须采用部分估价法——即地块总价值减去被征用部分的价值，或直接对剩余部分进行估价——且估值日期应为纳入项目之前。关于 940,295,580 韩元 (KRW) 及利息的部分，判决予以撤销并发回重审。

地块按逐个进行估价：2024Du44167。 地块应单独进行估价；仅当这些地块在“使用上不可分割”的情况下，且根据社会、经济及行政合理性进行判断，才允许进行整体估价。两块用途不同、购置时间不同的地块，其中较小的一块可独立出售且不会造成重大损失，因此不符合条件。因此，韩国的“较大地块”测试标准是功能性的——这涉及使用问题，而非所有权或毗邻关系。

真正所有权人采用旧编号：2024Du66167。 1989 年，被并入河道的土地补偿金支付给了登记所有权人而非真正所有权人——约 44,127,500 韩元——根据法定评估方法，真实所有权人日后的索赔价值应以该次早期评估之日为准：即并入时的土地用途、当时生效的公法限制以及当时的土地状况。三十六年后才现身的索赔人，其索赔价值将以那笔被误付的补偿金的评估日期为准。

现金结算必须包含预期收益：2022Da228230。 在一处投机过热区域内的重建项目中，以现金收购的非成员收购方，其补偿金额应以收购方取得该房产之日（此处为 2020 年 6 月 26 日）为准，且该金额必须包含预期重建开发收益。下级法院曾采用可比实例 2017 年 8 月指定日期之前的可比实例，以剔除此后产生的增值；最高法院推翻了这一裁决。这恰恰体现了“无视交易方案规则”的原理：当法律赋予业主该项目的增值收益时，评估师不得通过选择可比实例将其剥离。

对估价师的启示。韩国判例提供了四条明确规则和一条警示。剩余部分应按价值评估，而非取平均值；地块应分别评估，除非因用途而相互关联；误付的款项将确定合法所有人的权益归属日期；而在重建项目中，收购行为将带来开发收益。这一警示体现在最后一点：评估师选择的可比实例可能会在无形中决定估值日的问题，而法院将审查该选择过程，以确认是否确实如此。

Source — 韩国最高法院，国家法律信息服务中的官方文本（韩语版）：<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=606497&type=HTML>; <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=606497&type=HTML>。

台湾——补救措施与评估条例

台湾的所涉及的情形是强制征用：首先是针对补偿金额提出异议的救济途径，其次才是规定该金额如何确定的法规。

最高行政法院大法庭判决 109 da 第 1 页，共 12 页 2020 年 6 月。 大法庭（行政大法庭）就土地所有权人对征收补偿金额不满时如何提出异议这一长期存在的问题作出了裁决。在用尽行政救济途径后，土地所有权人可根据《《行政诉讼法》》第 5 条第 2 款提起强制履行诉讼（课予义务诉讼）。若行政机关在收到书面异议后仍维持原评估结果，该拒绝行为即构成对差额索赔的驳回，土地所有权人可提起诉讼，要求作出新的补偿决定或提高补偿金额。

该裁决确认，《土地征收法》第 30 条第 1 款规定，应按照征收时现行的市场价格（市价）给予补偿。需要明确的是，该条款并未涉及以下内容：它仅确定了救济措施，而未涉及估值方法。

对估价师的启示。关键在于区分。台湾已就对补偿金额提出异议制定了详尽的程序，且司法机关并未对该金额应如何得出作出任何解释——因此，关于评估方法的争议完全基于专家证据，并需符合下文所述的法规。

来源 — Traditional Chinese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：司法院，《司法周刊》，<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html>

《土地征收补偿市场价值评估条例》。台湾将调整方法明文规定在条例中，而非交由专业标准决定。被征收地块的市场价值是参照基准地块（比準地）进行评估，并根据地块状况、道路状况、通达性状况、周边环境状况及行政状况等分类因素进行调整。关键在于，每个单独因素的调整幅度均设有上限：不得超过规定因素评估表中设定的最大范围。针对位于农业区和保护区内、被指定为公共设施预留地的孤立建筑用地，设有特别规定，其邻近区域的平均市场价值应根据用途特征相同的三个最近价格区计算得出。

对估价师的启示。这是一个法定销售比较法 网格，对每次调整的幅度设定了具有约束力的限制——这相当于其他地方作为专业标准出现的区间限定和依据要求的监管等效形式。由此产生两个后果。任何超出表格所列范围的调整，不仅缺乏充分依据，而且属于违法行为，因此估价师的判断在权衡证据之前便已受到限制。而且，由於該方法論是公開且固定的，台灣的补偿争议关键在于基准地块的选定，以及各调整在允许范围内的定位，而非应采用何种估价方法。

来源 — Traditional Chinese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：法律 & 法规数据库，台湾司法部，
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll1.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——遗产税和赠与税的估值

此处的背景是税务估值 首先：日本对房地产的估值，用于遗产税和赠与税的计算，是依据税务局税务局通告而非依据法律法规或评估结果确定的行政公式进行估值，而开篇内容涉及该公式在何种情况下需让位于经评估的市场价值。日本的民事项目——分权购买者实际持有的权益，以及缺陷损害赔偿的计算标准——则归入保险类进行报告。

2026 年税制改革纲要与“五年规则”。 执政联盟于 2025 年 12 月 19 日发布的 2026 年税制改革纲要，提议对遗产税和赠与税中房地产估值方式进行结构性调整。该变更将不通过法律实施，而是通过修订国家税务局的一份通知来实现（通達, *tsūtatsu*, 即向税务机关下达的行政指令）；截至 2026 年 7 月，修订后的通达尚未发布，而该纲要明确指出，新规拟适用于 2027 年 1 月 1 日及之后的继承和赠与。根据该纲要，对于在继承或赠与前五年内以对价购入或新建的某些租赁房产，其估值将基于从购置成本计算得出的公允市场价值等值，而非采用标准的路边地价和固定资产价值方法（即行政确定的数值；最接近的美国术语是“评估值”）。对于分权式租赁房地产产品，无论取得日期如何，均适用应税事件发生时的公平市场价值。

该提案是最高法院 2022 年 4 月 19 日裁决的后续举措，该裁决认可了国家税务局援引其《财产评估基本通达》第 6 项（财产评估基本通达第 6 项，通常在英文中通常被称为“第 6 条”）——这是一份行政通告，而非立法，其第 6 项是一项常被描述为“反避税”的概括性优先条款，允许偏离标准方法——在一宗案件中，原申报评估值为 ¥3.33 亿的房产，经评估后被重新评估为 ¥12.73 亿。该裁决赋予税务机关酌情覆核的权力；该纲要将把这种覆核权转化为针对某类特定案件的规则。

2022 年裁决后的第 6 条：东京高等法院，2025 年 6 月 19 日。 对于新规则未涵盖的所有情形，原有规定仍继续适用，下级法院仍在厘清其适用边界。2025 年 1 月 17 日，东京地方法院 在一起关于非上市股份估值的争议中支持了纳税人，该争议涉及一种旨在规避被归类为持股公司的架构。2025 年 6 月 19 日，东京高等法院推翻了该判决，维持了根据根据第 6 条作出的评估。该判决遵循了所谓的“仙台药房案”——仙台是纳税人公司的所在地；而审理该案的法院位于东京——在此案中，东京地方法院（2024 年 1 月 18 日）和东京高等高等法院（2024 年 8 月 28 日）均裁定纳税

人胜诉，且国家税务局未提出上诉。与这一近期趋势相反，2025 年 6 月 19 日的撤销裁决显得尤为重要。

这些股份属于一家资产控股公司，是在被继承人去世前两个月发行给他的。高等法院支持税务部门援引“一般规定优先原则”的做法：税务部门按每股约 ¥3,443 计算的净资产值，与纳税人采用的方法相比，可减少税款约 ¥978.72 million，即 48 percent。第 22 条中的“市场价值”是指客观交换价值，且不受该通知规定的上限限制。注：报告自专业评论；所查阅的来源中未公布该案案号。

本案中的资产是非上市股票而非房地产，正因如此才将其纳入此处，而非尽管如此：法院正在对各类资产统一适用第 6 条框架，而高等法院采取的基于具体事实的处理方式——即采用 2022 年最高法院框架，但根据本案具体事实作出裁决——正是日本估值纠纷中受聘估价师所应预期的做法。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：森滨田 & 松本律师事务所，客户通讯，
<https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：东京高等法院，2025 年 6 月 19 日，评注，
<https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

对估价师的影响。如果按上述方案实施，这一变化将使一大类日本房产评估从公式计算法转变为基于市场价值的评估法，且将依据明确的五年限标准进行判定。这将对实务产生三项影响。首先，对收益型住宅房产进行附有评估日期且具有辩护性的市场价值评估的需求将增加，而由于该规则的关键在于评估日期，因此该日期将成为诉讼焦点。其次，该提案所针对的评估值与市场价值之间的差异是一个可量化的数值，在该市场工作的估价师应预期会被要求就此直接发表意见。第三，从另一个角度看，《第 6 条》相关判例表明，即使在拟议的五年规则之外，公式估值仍可能面临基于评估结果的重新评估，因此该变更虽会降低估价师的风险，但无法完全消除风险。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：安永日本，关于 2026 年税制改革纲要的税务快讯，
https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

最高法院第二初审庭，2025 年 2 月 17 日——关于混合结构建筑的折旧问题。 大阪一栋 18 层建筑，低层为钢筋混凝土结构，高层为钢结构——约占建筑面积的 87 %——其固定资产税申报额为 ¥2,470,112,000。纳税人主张采用按建筑面积赋予不同权重的折旧率；而评估员则适用低层结构的折旧率。法院裁定，低层结构法“符合估价标准”，因为整栋建筑的荷载最终由该结构承担。折旧率应依据承担主要结构功能的结构来确定，而非仅依据填充空间的部分。

Source — 最高法院 2025 年 2 月 17 日的判决书，官方 PDF（日语）：<https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

韩国——回顾性评估，以及“无动作”的举证责任

最高法院，2026 年 4 月 30 日，2024Du61780 号，以及 2026 年 4 月 2 日，2025Du35499 号——遗产税和赠与税中的追溯评估。 2026 年春季的两项判决明确了在被继承人去世或赠与发生后委托进行的评估，如何确定该房产在被继承人去世或赠与之日的市场价值。

在 2024Du61780 号案件中，这是一起于 2026 年 4 月 30 日作出的关于位于首尔西大门区的一处土地，该土地系于 2019 年 4 月 9 日被继承人去世后继承而来，最高法院裁定，主张并证明在被继承人死亡之日与评估日之间不存在价格变动特殊情况的举证责任由税务机关承担。若税务机关未能履行该举证责任，则追溯评估的数值不能被视为死亡之日的市场价值。根据本案事实，税务机关曾依据四份追溯评估报告的平均值进行课税——其中两份由税务机关委托，两份由继承人委托——得出的平均评估额约为 11,549,988,450 韩元，而报告中的市场价值约为 7,434,058,500 韩元。该平均值被驳回；法院指定的估价师所确定的、以死亡之日为基准的评估值得以维持；两起上诉均被驳回。

相关判决，2025Du35499 号，2026 年 4 月 2 日——一起关于撤销赠与税课税决定的诉讼（赠与税课税决定撤销），报告于《公报》2026-sang，第 1087 页（《Gong》是韩国最高法院判决的官方公报；引用该公报即指引用权威报告）——判决结果对纳税人不利。法院驳回了其全部上诉（上诉均予以驳回），并维持了基于税务机关委托评估结果作出的课税决定，裁定《遗产税及赠与税法》实施细则第 49 条第 1 款的但书条款——该条款为基于评估结果的课税提供了依据——并未超出该法的授权范围。

对估价师的启示。综合来看，这两项裁决尖锐地指出了每项追溯性估值都面临的问题：事后编制的评估报告是评估日价值的证据，只有在对期间市场作出额外假设的情况下，才可作为更早日期价值的证据。根据 2024Du61780 号法令，韩国将该假设的责任归于主张追溯估值的税务机关；根据 2025Du35499 号法令，符合该法令要求的基于评估的税务评估仍然有效。估价师的职责在于将该假设明确化，并借助过渡期间的市场证据予以支持，而非像准备评估报告的日期无关紧要那样，直接提出追溯性数值。一位同时在日本和韩国开展业务的估价师不应假设，在两种制度下，推翻公式估值的举证责任归属相同；两国法院所解答的问题并不相同。

来源 — Korean, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：韩国最高法院判例数据库 (2025Du35499), <https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

来源 ——韩语，经机器翻译；译文保留原文：韩国税务新闻 2024Du61780 (国际; TaxTimes), <https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003> .

而因缺乏该证明而未获通过的评估：2025Du30615。 继承的土地按其官方单价约 1,515,544,000 韩元报告，随后根据两笔总计约 2,940,000,000 韩元。2026 年 5 月 20 日，最高法院裁定该评估违法：税务机关未能证明在 2019 年 10 月 13 日与上述交易之间价格未发生变动。2026 年的一系列后续判决均采纳了相同的判决要旨——税务机关必须主张并证明在评估日与其所依据的证据日期之间价格未发生变动——而在上文报告的 2024Du61780 案中，税务机关甚至在参考了平均四份追溯评估报告的情况下，仍未能做到这一点。

Source — 2025Du30615 (韩语): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>; 2024Du61780: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>; 2025Du35499: <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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.

韩国——转换价格由成本和评估值各占一半。 关于将公共租赁房转为自住房的问题，首尔高等法院采用了法定计算公式：价格为建筑成本与评估价值的算术平均值——以一套 20pyeong 的住房为例，建筑成本约为 34,834,953 韩元，评估价值约为 106,268,471 韩元，得出约 70,551,712 韩元——并驳回了楼层折扣请求，理由是评估是按单元类型进行的。将成本与价值取平均值的公式并非对任何事物的估值，而法院拒绝对其进行细化处理，才是诚实的做法。

核查说明。未找到 2025 至 26 年间日本或韩国关于拍卖底价或拍卖估价师的任何裁决；台湾高等法院关于底价 (114 Kang 750) 虽出现在数据库列表中，但其文本无法检索，官方判决数据库拒绝了所有请求。

Source — 首尔高等法院 2023Na2060019 (韩语): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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.

核查说明。在日本或韩国的官方数据库中，未发现关于估价师责任的第 2025–26 号裁决。一台湾一起宪法申诉案（114 Shen-Cai 1305），系因高等法院驳回了关于遗产估价师高估价值导致损失的索赔请求而提起，该案仅出现在案件清单中；法院的数据库无法访问，且该判决内容尚未得到核实。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

韩国——除非市场走势对某一方不利，否则以调解日期为准：**2025Seu595**。离婚案件已于 2022 年 9 月 15 日通过调解结案，财产分割事宜随后提出主张。最高法院裁定，估值日期原则上为调解日，但若确定某一方的收益或损失会违背财产分割的目的，则可将共同形成的房地产所发生的外部、后发变化予以反映。一套在调解时价值约 267,500,000 韩元的公寓，到 2024 年 11 月庭审结束时已跌至约 190,000,000 韩元；下级法院采用后者作为估值依据的裁决被维持。

对估价师的启示。这与欧洲篇中报告的德国和荷兰的立场恰恰相反，在后者那里，法定日期即使在后续出售的情况下仍然有效。韩国则以当事人之间公平为名，允许该日期随市场变化而调整——这意味着在德国只需进行一次评估的情况下，韩国的评估委托可能需要进行两次评估，且最终以第二次评估结果为准。

Source — 2025Seu595 (韩语): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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.

核查说明。韩国最高法院于 2025 年 3 月 24 日作出的 2024Seu866 号判决，确定了截至继承开始时的具体继承份额，但未对房产进行估价。在日本和台湾均未发现相关案例。

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.

韩国——该公司土地重估，股价随之上涨。首尔高等法院 2026 年 1 月 23 日的一份判决摘要记载：根据对该公司房地产的评估结果重新计算非上市股份的价值，可得出赠与之日的合法市场价值。数据库判例摘要；判决书正文未获送达。

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.

韩国——租赁合同与火灾

最高法院第一庭，2026 年 8 月下旬——租赁溢价追偿及“明显过高”的租金。一名药剂师自 2001 年起租用该商业场所，并于 2018 年续租，押金为约 1 亿韩元，月租金约 600 万韩元，此后通过默示方式续租。退休时，她与新承租人签订合同，以 22 亿韩元（권리금, *gwonrigyeum*）的权利金将业务转让给新承租人。该索赔依据《商业建筑租赁保护法》第 10-4 条（《商铺建筑租赁保护法》）提出，该条款禁止房东干涉离任租户收回权利金。随后，房东向潜在租户要求每月支付每月约 2000 万韩元，并缴纳 5 亿韩元押金，导致交易告吹。前两级法院均判决房东胜诉；最高法院由千大燁大法官主审，推翻了损害赔偿判决，并将案件发回釜山地方法院重审。

法院指出，该租金要求约相当于现有租金的 333 %，若按转换后的押金计算，则约为 357 %，而如此幅度的差异极有可能属于“明显过高”。其关于评估的陈述是本案的关键所在。在判定所要求的租金是否“明显过高”时，法院不仅必须考虑税费及公共费用，以及法规中列明的邻近商铺的租金和押金，还必须考虑现有租赁合同条款与向新租户提出的条款之间的差异，以及该建筑物的市场价值及其相应的合理租金、交易惯例和当前的经济状况。

对估价师的启示。法院列举了除“邻近商铺比较法”之外的其他因素，强调应关注对估价对象所作的、经过合理论证的租金估值（），而非仅与邻近商铺进行简单比较。用本期 *Foundations* 专栏的术语来说，邻近商铺比较作为条件集，其范围对于所探讨的问题而言过于狭窄：它仅以地理位置为条件，却忽略了使估价对象与众不同的特征，因此得出的数值实际上估算了错误的量。该裁决直接催生了在韩国商业租赁纠纷中对合理租金评估证据的需求，而在这一领域，此类规模的租金溢价通常都是例程中的争议焦点。

来源 — Korean, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《京乡新闻》，
<https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

引用说明。截至发稿时，本裁决的案号尚未确定，此处仅按法院、审判庭、日期和案由进行标注。在援引本裁决之前，应从官方报告中查阅案号。

火灾保险：实际价值为默认标准：2024Da301832。2025 年 8 月 14 日，最高法院裁定，火灾损失的计算标准为实际价值——即《——除非保单另有规定；并裁定，“重置成本附加条款”中关于须在 180 天内通知维修的条款构成保单失效事由，因此属于保险公司必须予以说明的重要条款。判决撤销并发回重审。该机械设备虽非房产，但关于保险人必须解释哪些附加条款的规则同样适用于建筑物。

Source — 2024Da301832 (韩语): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>.

日本——阳光、一个缺陷和一次被迫购买

仙台地方法院，2025 年 9 月 26 日。一家长 8.23 米、位于住宅区但不在遮挡管制范围内的银行分行，阻挡了冬至日超过五小时的日照。法院认定，尽管该建筑完全符合法规，但这种干扰已超出容忍限度，构成侵权，并判令 ¥ 赔偿 670,000，¥550,000 — ¥1.22 million in all — against claims of about ¥4.59 million and ¥1.65 million. 该来源未将索赔额或裁决额按项目分类，因此未说明是否认可了土地价值的减损。标注：报告来自从业者评论及技术类媒体。

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

最高法院第二初审庭，2026 年 8 月 28 日——共有份额不受建筑物购买请求的约束。 当建筑物建于租赁土地上时，该建筑物的购买者若未获得土地所有者对租赁权转让的同意，则无法自由使用该建筑物；《土地与建筑租赁法》第 14 条针对这一难题作出规定，允许购买者在未获同意的情况下，可要求土地所有者按市场价值（场价）购买该建筑物。一家东京房地产公司从已故业主的继承人手中购得了一栋位于东京都足立区的建筑物的不可分割份额——报告称该份额为四分之三（未经证实）。土地所有者东武铁道拒绝同意，报告显示，该公司要求其购买该份额，价格约为 ¥2700 万（未经证实）。

由小岛法官主持的第二轻罪法庭首次裁定，第 14 条不适用于份额。若认可该主张，将迫使土地所有人支付其未曾寻求的现金，同时使其被迫继续与其余份额持有人维持共有关系，且无法自由处置该建筑物。买受人追回投资的途径是提起分割共有房产的诉讼。

对估价师的启示。该裁决之所以重要，是因为它消除了估值下限。该裁决所针对的实践——仅收购因遗产分割而产生的、位于老旧租赁权建筑中的部分产权——近年来日益普遍；而能够援引第 14 条的买受人，实际上掌握着一种接近市场价值的看跌期权，可向土地所有者行使该权利。如果没有该条款，该部分产权必须按其现状进行估值：即在租赁土地上共有的建筑物中，一项缺乏流动性的少数股权，且土地所有者已拒绝转让该租赁权，只能通过分割才能变现。因缺乏控制权和市场流通性而产生的折价，并非基于上述事实的可选调整；而是估值的实质所在。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《北日本新闻》（webun.jp），
<https://webun.jp/articles/-/1082875>

东京地方法院，2026 年 6 月 17 日——关于瑕疵损害赔偿额的相称性。 该住宅小区由四栋楼组成，共计 705 套公寓，于 2007 年在都筑区竣工，被发现其桩基未打入承重土层：2014 年发现其中一栋楼出现倾斜，2015 年又曝出打桩数据造假。整个小区被拆除并重建。开发商三井不动产住宅公司起诉了承建商——三井住友建设、日立高新技术及旭化成建材公司——索赔约 ¥505 亿。法院认定该缺陷损害了建筑的基本安全性，并确认了共同侵权责任，但仅判令赔偿约 ¥50.5 亿日元（约 13 亿日元），据报告，理由是全面重建超出了该缺陷所必需的范围。原告开发商已表示将提起上诉。

对估价师的启示。该裁决金额约为索赔总额的 3%，而且正如媒体报告所指出的，争议点在于损失的量化而非责任认定：责任已得到确认，而据报告，法院未予采纳的是对损失数额的量化标准。本案是近期最清晰的例证，表明认定缺陷并不意味着最彻底的补救措施就是应予补偿的，而且所选补救措施相对于实际遭受的损害是否合理，是一个由专家估值证据决定结果的问题。受委托评估缺陷损害赔偿的估价师应预见到，其被问及的并非修复成本是多少，而是修复措施是否与损害程度相称——而针对该判决的评论也恰恰将这一问题界定为是否确实有必要重建每个街区。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《日本经济新闻》；以及原告开发商于 2026 年 6 月 17 日发布的通知，三井不动产住宅，
<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GNOW6A610C2000000/>

台湾——饱受污名化的居所，房价高得离谱

2026 年关于 *xiongzhai* 的三项判决。 台湾法院继续对发生过死亡事件的住宅所附带的污名进行量化。在 2026 年 8 月 20 日屏东的一项判决中，法院委任的估价师通过比较法和收益法，认定损失金额为新台币 \$ 1,460,462，而租户主张的损失金额为新台币 \$ 150 万，法院判定租户及遗产中的继承人需承担赔偿责任。在同月报告的第二起案件中，估价师将价值定为 NT\$ 10,563,314（此前）和 NT\$ 8,296,427（此后）——损失为 21.46%，即新台币 \$ 2,266,887——法院判令承租人支付该笔款项，并按租赁合同支付新台币 \$ 100,000 的费用。台南地区法院的一项判决（114 Su 158）裁

定继承人与租赁代理商对约 \$ 新台币 211 万承担连带责任。注：上述三起案件均来自媒体报道；官方判决数据库拒绝了所有查询请求，且未查阅任何判决书原文。

对估价师的启示。在本调查中，没有哪个司法管辖区像台湾那样例程地将心理污名纳入定价考量，而 21% 这一数字，正是其他地方的估价师常被要求提供却无法佐证的数值。在此，这一数字得到了法院指定估价师针对该特定住宅所做的“前后对比”评估的支持，而这也是在任何地方针对此问题经得起交叉质询的唯一方法。

Source — 屏東裁决，雅虎台湾新闻（中文）：<https://tw.news.yahoo.com/>；第二项裁决，*China Times*（中文）：<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402>；台南 114 苏 158 案，实务备忘录（中文）：<https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/>。

覆盖范围和完成情况

本期基础报告尚不完整，该部门宁愿如实说明，也不愿充数。关于日本、台湾和韩国的数据已经过核实。有必要准确说明这些数据是如何得出的。

使用管辖地本国语言（而非英语）进行检索——这对台湾和日本而言至关重要，也是这些部分存在的理由。台湾和韩国的判决检索系统是表单驱动的查询界面，其结果页面未被搜索引擎收录，因此近期判决最初是通过媒体和法律从业者的报告发现的；随后在 law.go.kr 网站上查阅了韩国的官方判决文本（来源注释中已注明该来源），而日本最高法院的判决则查阅了 courts.go.jp。目前仍仅基于媒体或实务界报告的条目，会在相应位置注明此情况。

台湾是相对容易处理的案例，也是该部门接下来的优先事项。司法院运营着一项判决开放数据服务，该服务支持程序化查询，但需注册，且每日服务时段有限。计划在下一期中，通过该服务检索 *minguo* 第 115 号（2026 年）的征收补偿裁决。

- 韩国——补偿制度本身。本期首先介绍四项关于《公共工程用地征用及补偿法》下补偿问题的最高法院判决，随后是税务和商业租赁方面的判决。本文未涉及该制度本身的运作机制——即由估价师根据公开公布的土地价格，并结合地段、形状、环境及用途等因素进行调整后确定的金额——该机制值得单独探讨。

以下内容摘自编辑提供的资料，仅作转录，未经核实；每项内容仅占一行。

- 韩国：宪法法院的一项裁决，维持了房地产经纪人“单一挂牌价”规则。
- 韩国：2026 年 7 月最高法院就房地产经纪人因未核实 *jeonse*（一次性押金租赁）安排而对贷款人承担的责任作出的裁决。
- 韩国：2026 年 8 月最高法院的一项裁决将赡养房产排除在法定继承范围之外。