

Affaires judiciaires récentes en Asie de l'Est : Japon, Corée du Sud, Taïwan

SOURCES NON ANGLOPHONES TRADUITES PAR TRADUCTION AUTOMATIQUE ; TOUS
LES RÉSUMÉS SONT RÉDIGÉS EN ANGLAIS PAR LE DÉPARTEMENT

Chaque élément rédigé dans une autre langue est signalé et renvoie vers sa source en langue originale à l'endroit où il est utilisé.

Décisions judiciaires récentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Numéro 2 • Automne 2026

DOI : 10.67330/2bt4nt29

Avis aux lecteurs. Ces résumés sont les descriptions propres à la Revue de décisions de justice et de textes juridiques, rédigées à l'intention des professionnels de l'évaluation. Ils ne constituent pas un conseil juridique. Lorsque la compréhension d'une décision ou d'une disposition est déterminante pour une affaire, le lecteur doit consulter le texte officiel et prendre l'avis d'un avocat habilité dans l'ordre juridique concerné. Beaucoup des sources sont rédigées dans une langue autre que l'anglais et ont été lues en traduction automatique, laquelle peut être erronée ; chaque élément de cette nature est signalé, et sa source en langue originale est liée afin de pouvoir être vérifiée.



Les juridictions étudiées dans ce numéro sont indiquées et ombrées.

Portée et sources

Il s'agit du *premier* volet consacré à l'Asie de l'Est, qui couvre le Japon, la Corée du Sud et Taïwan ; l'Asie du Sud et l'Asie du Sud-Est font l'objet de volets distincts dans ce numéro. À l'instar de l'étude sur l'Océanie publiée dans ce numéro, un volet de référence porte sur une période plus longue qu'un simple trimestre : il traite des évolutions présentant un intérêt pratique durable jusqu'au troisième trimestre 2026. Les volets suivants prendront la forme de mises à jour trimestrielles.

Les contextes abordés dans ce volet sont présentés d'emblée. Il traite de l'évaluation à des fins fiscales (Japon, Corée du Sud), de l'indemnisation en cas d'expropriation — —, de la confiscation de biens privés par l'État, ce que la pratique américaine appelle « eminent domain » ou « condemnation »

(Corée du Sud, Taïwan) — ainsi que les litiges civils dans lesquels une évaluation est déterminante pour l'issue du procès (les trois pays). Chaque section consacrée à un pays commence par préciser son contexte propre ; une affirmation faite dans un contexte donné ne doit pas être considérée comme valable dans un autre.

Les sources primaires, par juridiction, sont les suivantes : le service d'information juridique complet de la Cour suprême coréenne ; le système de recherche de lois et de règlements du Yuan judiciaire de Taïwan, ainsi que le service de données ouvertes du Yuan judiciaire ; et la base de données des arrêts de la Cour suprême du Japon, ainsi que les directives d'évaluation publiées par l'Agence nationale des impôts.

La recherche a été effectuée dans la langue de chaque juridiction ainsi qu' en anglais. Cela revêt une importance plus grande qu'il n'y paraît. Pour Taïwan en particulier, une recherche en anglais ne donne pratiquement aucun résultat, tandis qu'une recherche en chinois traditionnel permet de trouver à la fois la réglementation applicable en matière d'évaluation et la jurisprudence de la Grande Chambre de la Cour administrative suprême ; les documents japonais cités ci-dessous n'ont par ailleurs pu être consultés qu'en japonais. Lorsqu'une décision n'a été lue que dans une description secondaire, cela est précisé.

Deux conventions de datation constituent des pièges pour les imprudents et sont signalées ici car ce service s'est déjà fait piéger par les deux. Taïwan utilise le calendrier de la République de Chine, dans lequel l'année 115 de l'*minguo* correspond à 2026 et l'année 113 à 2024. Le Japon utilise les ères de règne, selon lesquelles l'année Reiwa 7 correspond à 2025, et non à 2026 ; au moins un résumé automatisé de la décision de la Cour d'appel de Tokyo évoquée ci-dessous a traduit l'année Reiwa 7 par 2026. Les dates figurant dans cette étude sont indiquées selon le calendrier grégorien et ont été vérifiées par rapport à l' original, sauf indication contraire dans une note de vérification.

Provenance et traduction automatique. Lorsqu'une décision ou un acte figurant dans cette étude a été consulté dans une langue autre que l'anglais, il a été lu via une traduction automatique, ce qui est indiqué au moment de l'utilisation par une note **de source** précisant la publication dans la langue d'origine et un lien vers celle-ci. Deux raisons. La première est la transparence : une traduction automatique d'une décision judiciaire n'est pas la décision elle-même, et un lecteur qui évalue s'il doit se fier à une proposition doit savoir comment celle-ci est parvenue sur cette page. La seconde est d'ordre opérationnel. Cette revue publie des éditions traduites, notamment une édition en arabe ainsi que des éditions en japonais, coréen et chinois. Une édition traduite qui retranscrirait notre anglais dans la langue dans laquelle le texte source a été rédigé reviendrait à cumuler deux traductions plutôt qu'à en inverser une. Le lien conservé permet à chaque édition de s'appuyer sur l'original, qui est la seule version faisant autorité.

Il n'existe aucun texte concurrent dans la langue d'origine. Il convient de souligner clairement l'une des conséquences de la pratique susmentionnée, car elle détermine la manière dont les éditions traduites de ce numéro doivent être réalisées.

Tout ce que ce service dit à propos d'une décision rédigée dans une autre langue constitue son *propre résumé, rédigé en anglais*. Il ne s'agit pas d'une traduction des termes utilisés par la juridiction et ne doit en aucun cas être présenté comme tel. Lorsqu'un terme technique apparaît entre guillemets — « nettement élevé », « l'expert parmi les experts » —, le terme original est indiqué à côté, dans sa graphie d'origine ou en translittération, et c'est le terme original qui fait foi ; la version anglaise est une note explicative, et non une traduction du dispositif.

Cette exigence s'explique par un risque particulier. Les juridictions étudiées ici rendent leurs jugements en japonais, en coréen et en chinois, et cette revue publie des éditions traduites dans ces trois langues. Si une édition dans l'une de ces langues était produite en retraduisant ce texte anglais dans cette langue, il en résulterait un deuxième corps de texte, dans la langue du jugement original, décrivant ce jugement avec des mots qui ne sont pas ceux du tribunal. Le lecteur ne saurait pas quel texte fait autorité, et la revue aurait ainsi créé une confusion.

Les éditions rédigées dans l'une des langues étudiées ici doivent donc considérer ces passages comme *des descriptions rédactionnelles*, présentées comme telles, et doivent suivre le lien « **Source** » menant au texte original lorsque l'on souhaite consulter la formulation utilisée par la juridiction elle-même. Il faut à tout prix éviter un va-et-vient silencieux qui aboutirait à une version concurrente d'un arrêt dans la langue même dans laquelle cet arrêt a été rédigé.

Il ne faut pas se fier aux seules informations contenues dans cette étude, telles qu'elles sont présentées en anglais. Les citations de jurisprudence et les références législatives doivent être vérifiées à l'aide du rapport officiel ou du journal officiel dans la langue d'origine avant d'être utilisées dans le cadre d'une pratique professionnelle ou d'une publication ultérieure.

Expropriation

Y compris l'expropriation de fait. Indemnité juste, unité foncière, dépréciation du surplus, influence du projet, stigmatisme et usage futur raisonnablement probable.

Corée du Sud — le reste, la parcelle et la plus-value immobilière

Le reste n'est pas une moyenne : 2024Du44754. Le 29 mai 2025, la Cour suprême a estimé que lorsque la partie prélevée et le reste diffèrent en termes d'utilisation effective ou de zonage, la valeur du reste avant le projet ne peut être déterminée en répartissant le prix de l'ensemble de la parcelle de manière égale sur sa superficie. Une méthode d'évaluation partielle est requise — soit la valeur de l'ensemble de la parcelle moins la valeur de la partie prélevée, soit une évaluation directe du reste — la date d'évaluation devant être antérieure à l'intégration dans le projet. Décision infirmée et renvoyée en ce qui concerne la somme de 940 295 580 KRW (wons coréens) majorée des intérêts.

Les parcelles sont évaluées une par une : 2024Du44167. Les parcelles sont évaluées individuellement ; une évaluation en bloc n'est autorisée que lorsqu'elles présentent un lien « indissociable dans leur utilisation », jugé au regard du caractère raisonnable sur les plans social, économique et administratif. Deux parcelles ayant des affectations différentes, acquises à des moments différents, dont la plus petite était commercialisable indépendamment sans perte significative, ne remplissaient pas ces conditions. Le critère coréen de la « parcelle la plus grande » est donc fonctionnel : il s'agit d'une question d'usage, et non de propriété ou de contiguïté.

Le véritable propriétaire se réfère à l'ancien numéro : 2024Du66167. Lorsque l'indemnisation pour les terrains incorporés dans un cours d'eau a été versée en 1989 au propriétaire enregistré plutôt qu'au véritable propriétaire — environ 44 127 500 KRW — la demande ultérieure du véritable propriétaire est évaluée à la date de cette précédente expertise, selon la méthode légale : l'usage au moment de l'incorporation, les restrictions de droit public alors en vigueur, l'état des lieux à cette époque. Un demandeur qui se manifeste trente-six ans plus tard hérite de la date d'évaluation du paiement qui s'est égaré.

Le règlement en espèces doit inclure la plus-value attendue : 2022Da228230. Dans le cadre d'un projet de reconstruction situé dans un quartier en proie à une spéculation effrénée, un acquéreur non membre ayant racheté un bien en espèces est indemnisé à la date à laquelle il a acquis le bien — en l'occurrence le 26 juin 2020 — et le montant *doit* inclure la plus-value attendue liée au projet de reconstruction. La juridiction inférieure avait utilisé des biens comparables datant d'avant la désignation d'août 2017 afin d'exclure la plus-value qui s'en est suivie ; la Cour de cassation a infirmé cette décision. Cela reflète la règle de non-prise en compte du projet : lorsque la loi attribue au propriétaire la plus-value du projet, l'évaluateur ne peut la lui retirer par le choix des biens comparables.

Conséquences pour les experts immobiliers. L'affaire « Korean Year » énonce quatre règles claires et un avertissement. La valeur résiduelle est évaluée, et non calculée en moyenne ; les parcelles sont considérées séparément, sauf si leur utilisation les lie ; un paiement versé par erreur fixe la date pour le propriétaire légitime ; et un rachat dans le cadre d'un projet de reconstruction entraîne la prise en compte de la plus-value. L'avertissement se trouve dans ce dernier point : les biens comparables sélectionnés par un évaluateur peuvent discrètement trancher la question de la date d'évaluation, et un tribunal examinera cette sélection pour déterminer si tel a bien été le cas.

Source — Cour suprême de Corée, textes officiels disponibles sur le service national d'information juridique (à lire en coréen) : <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>.

Taïwan — la mesure corrective et le règlement d'évaluation

À Taïwan, le contexte de l'« » relève de l'expropriation : il s'agit d'abord du recours par lequel le montant de l'indemnisation est contesté, puis de la réglementation prescrivant la manière dont ce montant est calculé.

Cour administrative suprême, Grande Chambre, arrêt 109 *da* 1 sur 12 juin 2020. La Grande Chambre (行政大法庭) a tranché une question de longue date concernant la manière dont un propriétaire foncier mécontent du montant de l'indemnité d'expropriation peut la contester. Après avoir épuisé les voies de recours administratives, le propriétaire peut intenter une action en exécution forcée (課予義務訴訟) en vertu de l'article 5, paragraphe 2, de la loi sur le contentieux administratif. Lorsque l'autorité maintient son évaluation initiale après une réclamation écrite, ce refus constitue un rejet de la demande de différence, et le propriétaire peut intenter une action en justice pour obtenir soit une nouvelle décision d'indemnisation, soit une augmentation du montant.

Cet arrêt confirme que l'article 30, paragraphe 1, de la loi sur l'expropriation foncière prévoit une indemnisation au prix du marché (市價) en vigueur au moment de l'expropriation. Il est important de préciser ce qu'il ne fait pas : il statue sur la *réparation* et ne se prononce pas sur la *méthodologie d'évaluation*.

Conséquences pour les experts. C'est cette distinction qui est essentielle. Taïwan dispose d'une procédure clairement définie pour contester le montant d'une indemnisation et aucune interprétation judiciaire ne précise comment ce montant aurait dû être calculé — de sorte que le débat sur la méthodologie repose entièrement sur les expertises, au regard de la réglementation décrite ci-après.

Source — Traditional Chinese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Yuan judiciaire, Hebdomadaire judiciaire,

Règlement régissant l'évaluation de la valeur marchande aux fins de l'indemnisation en cas d'expropriation foncière. Taïwan a codifié sa méthodologie d'ajustement dans un règlement plutôt que de la laisser à la discrétion des normes professionnelles. La valeur marchande d'une parcelle expropriée est évaluée par rapport à une parcelle de référence (比準地), puis ajustée en fonction de facteurs individuels regroupés en catégories : état de la parcelle, état des routes, conditions d'accessibilité, conditions de l'environnement immédiat et conditions administratives. Il est essentiel de noter que l'ajustement pour chaque facteur individuel est plafonné : il ne peut dépasser la fourchette maximale définie dans les tableaux d'évaluation des facteurs prescrits. Une disposition particulière est prévue pour les terrains à bâtir isolés situés dans des zones agricoles et de conservation désignés comme terres réservées aux équipements publics, dont la valeur marchande moyenne voisine est calculée à partir des trois secteurs de prix les plus proches présentant le même caractère d'affectation.

Conséquences pour les experts immobiliers. Il s'agit d'une grille réglementaire d'ajustement par comparaison des ventes, assortie de limites contraignantes quant à l'ampleur de chaque ajustement — l'équivalent réglementaire des exigences de fourchettes et de justification qui figurent ailleurs parmi les normes professionnelles. Il en découle deux conséquences. Un ajustement qui sortirait de la fourchette indiquée dans le tableau n'est pas seulement mal étayé, mais illégal ; le jugement de l'expert est donc limité avant même que les éléments de preuve ne soient évalués. Et comme la méthodologie est publique et fixe, un litige taïwanais en matière d'indemnisation porte sur le choix de la parcelle de référence et sur le placement de chaque ajustement dans sa fourchette autorisée, plutôt que sur la méthode d'évaluation à utiliser.

Source — Traditional Chinese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Base de données des lois & et des règlements, ministère de la Justice (Taïwan), <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117>

Fiscalité

Recours contre l'évaluation fiscale, usage actuel contre usage optimal, biens à usage spécial et biens des services publics, droits de succession et de donation, et évaluation des servitudes de conservation.

Japon — évaluation aux fins de l'impôt sur les successions et les donations

Le contexte ici concerne l'évaluation fiscale : au Japon, l'évaluation des biens immobiliers aux fins de l'impôt sur les successions et les donations s'effectue selon une formule administrative, fixée par une circulaire de l'Agence nationale des impôts plutôt que par la loi ou par une expertise, et les premiers points abordés concernent les cas où cette formule cède la place à la valeur de marché estimée. Les éléments relevant du droit civil japonais — la part que détient effectivement un acquéreur partiel, et l'évaluation des dommages-intérêts pour vices cachés — sont traités dans la rubrique « assurances ».

Les grandes lignes de la réforme fiscale de 2026 et la « règle des cinq ans ». Les grandes lignes de la réforme fiscale de 2026 de la coalition au pouvoir, publiées le 19 décembre 2025, proposent une modification structurelle du mode d'évaluation des biens immobiliers aux fins de l'impôt sur les successions et les donations. Ce changement doit être mis en œuvre non pas par

une loi, mais par une modification d'une circulaire de l'Agence nationale des impôts (通達, *tsūtatsu*, une directive administrative adressée aux services fiscaux) ; en juillet 2026, la circulaire modifiée n'avait pas encore été publiée, et les grandes lignes indiquent que la mesure devrait s'appliquer aux successions et donations survenant à compter du 1er janvier 2027. Selon ce projet, pour certains biens immobiliers locatifs acquis ou nouvellement construits moyennant une contrepartie au cours des cinq années précédant la succession ou la donation, l'évaluation serait fondée sur une valeur de marché équivalente calculée à partir du coût d'acquisition plutôt que sur la méthodologie standard du prix foncier et de la valeur des immobilisations (valeurs fixées administrativement ; l'équivalent le plus proche dans le vocabulaire américain est la « assessed value »). Pour les produits immobiliers locatifs fractionnés, la juste valeur marchande au moment de l'événement imposable s'appliquerait quelle que soit la date d'acquisition.

Cette proposition fait suite à l'arrêt rendu par la Cour suprême le 19 avril 2022, qui a validé le recours par l'Agence nationale des impôts à la disposition n° 6 de sa circulaire de base sur l'évaluation immobilière (財産評価基本通達6項, couramment citée en anglais sous le nom d'« Article 6 ») — une circulaire administrative, et non textes législatifs, dont la disposition n° 6 est une clause générale de dérogation souvent qualifiée d'« anti-évasion », autorisant de s'écarter de la méthode standard — dans une affaire où un bien immobilier, dont la valeur imposable avait été fixée à ¥333 millions, a été réévalué à la suite d'une expertise à ¥1,273 milliard. Cette décision a laissé à l'administration fiscale un pouvoir discrétionnaire de dérogation ; le projet de texte transformerait cette dérogation en une règle applicable à une catégorie bien définie de cas.

Article 6 après la décision de 2022 : Cour d'appel de Tokyo, 19 juin 2025. La dérogation reste en vigueur pour tout ce qui n'est pas couvert par la nouvelle règle, et les juridictions inférieures continuent d'en définir les limites. Le 17 janvier 2025, le tribunal de grande instance de Tokyo a donné raison au contribuable dans un litige portant sur l'évaluation d'actions non cotées au sein d'une structure destinée à éviter la qualification de société holding. Le 19 juin 2025, la Cour d'appel de Tokyo a infirmé cette décision, confirmant l'évaluation effectuée sur la base de l'instruction du directeur de l'Agence nationale des impôts en vertu de l'article 6. Elle s'est alignée sur l'affaire dite de la pharmacie de Sendai — Sendai étant le siège de la société contribuable ; les tribunaux qui ont statué sur cette affaire siégeaient à Tokyo — dans laquelle le tribunal de district de Tokyo (18 janvier 2024) et la cour d'appel de Tokyo (28 août 2024) avaient toutes deux donné raison au contribuable et que l'Agence nationale des impôts n'avait pas interjeté appel. À contre-courant de cette tendance récente, l'infirmité du 19 juin 2025 revêt d'autant plus d'importance.

Il s'agissait d'actions d'une société de gestion d'actifs, attribuées au défunt deux mois avant son décès. La Haute Cour a confirmé le recours de l'administration fiscale à la dérogation aux dispositions générales : la valeur nette d'inventaire estimée par l'administration à environ 3 443¥s par action, contre la méthode du contribuable, entraînait une réduction d'impôt d'environ ¥978,72 millions, soit 48 pour cent. La « valeur de marché » visée à l'article 22 correspond à la valeur d'échange objective et n'est pas plafonnée par la circulaire. *Remarque* : information tirée d'un commentaire d'expert ; le numéro de l'affaire n'a pas été publié dans les sources consultées.

Dans cette affaire, l'actif en cause était constitué d'actions non cotées et non de biens immobiliers, et c'est précisément pour cette raison qu'il est mentionné ici, et non malgré cela : les tribunaux appliquent un cadre unique fondé sur l'article 6 à toutes les catégories d'actifs, et l'approche fondée sur les faits concrets adoptée par la Haute Cour — qui s'est inspirée du mais en tranchant l'affaire au regard de ses propres faits — est ce à quoi un expert mandaté dans le cadre d'un litige d'évaluation au Japon doit s'attendre.

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Mori Hamada & Matsumoto, lettre d'information client,
<https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour d'appel de Tokyo, 19 juin 2025, commentaire,
<https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

Conséquences pour les experts immobiliers. Si elle était mise en œuvre telle que décrite, cette modification ferait passer une grande partie des évaluations japonaises d'un système fondé sur des barèmes à un système fondé sur la valeur de marché estimée, et ce sur la base d'un critère clair de cinq ans. Trois conséquences en découleraient pour la pratique. Premièrement, la demande d'expertises datées et défendables, fondées sur la valeur de marché, des biens immobiliers résidentiels générateurs de revenus augmenterait, et la date d'évaluation ferait l'objet de litiges, car la règle repose sur ce critère. Deuxièmement, l'écart entre la valeur imposable et la valeur de marché que la proposition vise à corriger est une grandeur mesurable sur laquelle les experts en évaluation travaillant sur ce marché devraient s'attendre à être amenés à se prononcer directement. Troisièmement, et à l'inverse, la jurisprudence relative à l'article 6 signifie qu'une évaluation selon une formule reste susceptible de faire l'objet d'une réévaluation fondée sur une expertise même en dehors du cadre de la règle des cinq ans proposée ; ce changement réduirait donc le risque pour l'expert sans toutefois l'éliminer.

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : EY Japon, alerte fiscale sur les grandes lignes de la réforme fiscale de 2026,
https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Cour de cassation, deuxième chambre, 17 février 2025 — amortissement d'un immeuble à structure mixte. Un immeuble de dix-huit étages situé à Osaka, dont les étages inférieurs sont en béton armé et en béton précontraint et les étages supérieurs en acier — soit environ 87 % de la surface au sol — a été déclaré aux fins de l'impôt sur les immobilisations à l'¥ de 2 470 112 000. Le contribuable a plaidé en faveur d'un taux d'amortissement pondéré en fonction de la surface au sol ; l'évaluateur a appliqué le taux prévu pour la structure des étages inférieurs. La Cour a estimé que la méthode fondée sur les étages inférieurs était « admissible au regard de la norme d'évaluation », car les charges de l'ensemble du bâtiment sont en fin de compte supportées par cette structure. Un taux d'amortissement s'applique à la structure qui supporte la charge, et non à celle qui occupe l'espace.

Source — Arrêt de la Cour suprême du 17 février 2025, PDF officiel (en japonais) : <https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

Corée du Sud — évaluation rétrospective et charge de la preuve de l'absence de mouvement

Cour de cassation, 30 avril 2026, 2024Du61780, et 2 avril 2026, 2025Du35499 — expertise rétroactive en matière de droits de succession et de donation. Deux arrêts rendus au printemps 2026 précisent les conditions dans lesquelles une expertise commandée après un décès ou une donation peut déterminer la valeur vénale du bien à la date du décès ou de la donation.

Dans l'affaire 2024Du61780 « », une affaire relative aux droits de succession jugée le 30 avril 2026 et concernant un terrain situé dans le Seodaemun-gu, à Séoul, hérité à la suite d'un décès survenu le 9 avril 2019, la Cour de cassation a estimé que la charge de faire valoir et de prouver l' *absence de circonstances particulières de variation de prix* entre la date du décès et la date de l'évaluation

incombe à l'administration fiscale. Lorsque l'administration ne s'acquitte pas de cette charge, un montant évalué rétrospectivement ne peut être considéré comme la valeur vénale à la date du décès. En l'espèce, l'administration avait fixé le montant sur la base de la moyenne de quatre évaluations rétrospectives — deux qu'elle avait commandées et deux que l'héritier avait commanditées — d'un montant d'environ 11 549 988 450 KRW, contre un montant déclaré d'environ 7 434 058 500 KRW. Cette moyenne a été rejetée ; le montant fixé par l'expert désigné par le tribunal, établi à la date du décès, a été retenu ; et les deux pourvois ont été rejetés.

La décision connexe, 2025Du35499 du 2 avril 2026 — une action en annulation d'avis d'imposition relatifs à l'impôt sur les donations (증여세부과처분취소), publiée dans Gong 2026-sang, 1087 (*Gong* est le journal officiel des décisions de la Cour suprême coréenne ; toute référence à ce journal renvoie au compte rendu authentique) — a donné tort aux contribuables. La Cour a rejeté l'intégralité de leurs pourvois (« 상고를 모두 기각한다 ») et a confirmé les avis d'imposition fondés sur les expertises commandées par l'administration fiscale, estimant que la disposition restrictive de l'article 49, paragraphe 1, du décret d'application de la loi relative aux droits de succession et aux droits de donation, en vertu de laquelle les avis d'imposition fondés sur des expertises avaient été établis, n'outrepasse pas les limites de la loi.

Conséquences pour les experts. Lues conjointement, ces deux décisions mettent clairement en évidence un problème auquel se heurte toute évaluation rétrospective : une expertise établie a posteriori constitue une preuve de la valeur à la date de l'expertise, et ne devient une preuve de la valeur à une date antérieure que sur la base d'une hypothèse supplémentaire concernant l'évolution du marché entre-temps. En vertu de la décision 2024Du61780, la Corée fait peser la charge de cette hypothèse sur l'administration fiscale qui invoque le chiffre rétrospectif ; en vertu de la décision 2025Du35499, une évaluation fondée sur une expertise qui satisfait aux exigences du décret est valable. Le rôle de l'expert consiste à rendre cette hypothèse explicite et à l'étayer par des données de marché relatives à la période intermédiaire, plutôt que de présenter un chiffre rétrospectif comme si la date d'établissement n'avait aucune importance. Un expert travaillant à la fois au Japon et en Corée ne doit pas partir du principe que la charge de la remise en cause d'une valeur forfaitaire incombe de la même manière dans les deux systèmes ; les questions auxquelles leurs juridictions ont répondu sont différentes.

Source — Korean, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Cour suprême de Corée, base de données de jurisprudence (2025Du35499),
<https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

Source — Coréen, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : presse fiscale coréenne sur 2024Du61780 (Intn ; TaxTimes),
<https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003> .

Et l'évaluation qui a été rejetée faute de cette preuve : 2025Du30615. Un terrain hérité et déclaré à son prix officiel unitaire de environ 1 515 544 000 KRW a fait l'objet d'une réévaluation sur la base de deux ventes ultérieures totalisant environ 2 940 000 000 KRW. Le 20 mai 2026, la Cour de cassation a jugé cette évaluation illégale : l'administration fiscale n'avait pas prouvé l'absence de variation de prix entre le 13 octobre 2019 et les ventes. Une série d'autres décisions rendues en 2026 reprennent le même principe : l'administration fiscale doit alléguer et prouver qu'aucun changement n'est intervenu entre la date d'évaluation et la date des éléments de preuve sur lesquels elle s'appuie. Or, dans l'affaire 2024Du61780, mentionnée ci-dessus, l'administration fiscale n'y est pas parvenu, même en se fondant sur une moyenne de quatre expertises rétrospectives.

Source — 2025Du30615 (coréen) : <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>.

Crédit, saisie immobilière et réglementation hypothécaire

Expertises à l'octroi et au refinancement, règles d'indépendance GSE, FHA et FIRREA, actions en recouvrement du solde, et le préjudice que l'expertise a réellement causé.

Corée du Sud — un prix de conversion correspondant à la moitié du coût et à la moitié de la valeur d'expertise. Concernant la conversion des logements sociaux en logements en propriété, la Cour d'appel de Séoul a appliqué la formule légale : le prix correspond à la moyenne arithmétique du coût de construction et de la valeur d'expertise — pour un logement de 20*pyeong* , soit environ 34 834 953 KRW et environ 106 268 471 KRW, ce qui donne environ 70 551 712 KRW — et a rejeté les remises par étage car l'expertise avait été réalisée par type de logement. Une formule qui fait la moyenne entre un coût et une valeur ne constitue pas une évaluation en soi, et le refus de la cour de l'affiner constitue une approche honnête.

Note de vérification. Aucune décision japonaise ou coréenne datant de 2025-2026 concernant le prix de réserve de la vente aux enchères ou l'expert chargé de l'évaluation n'a pu être retrouvée ; un recours en exécution de jugement formé devant la Haute Cour de Taïwan concernant le prix de réserve (114 Kang 750) figure bien dans une base de données, mais son texte n'a pas pu être consulté, la base de données officielle des jugements ayant rejeté toutes les demandes.

Source — Cour d'appel de Séoul 2023Na2060019 (coréen) : <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML>.

Responsabilité professionnelle des évaluateurs et des experts

Négligence, inexécution contractuelle et, rarement, fraude reprochée à l'expert ; fourchette et marge d'erreur, usage prévu et conformité aux USPAP.

No decisions in this category this quarter.

Note de vérification. Aucune décision n° 2025–26 relative à la responsabilité d'un expert n'a été trouvée dans les bases de données officielles japonaises ou coréennes. Un recours constitutionnel taïwanais (114 Shen-Cai 1305), introduit à la suite du rejet par la Haute Cour d'une plainte alléguant qu'une surévaluation commise par un expert immobilier avait causé un préjudice, n'apparaît que dans les listes ; la base de données du tribunal étant inaccessible, la décision n'a pas pu être vérifiée.

Droit de la famille, divorce et partage des biens

Litiges sur la date de valeur, décotes, et caractère raisonnablement probable d'un lotissement ou d'un aménagement envisagé.

Corée du Sud — la date retenue est celle de la médiation, sauf si le marché évolue à l'encontre de l'une des parties : 2025Seu595. Le divorce a été prononcé par voie de médiation le 15 septembre 2022 et le partage des biens a été demandé ultérieurement. La Cour suprême a

estimé que la date de référence est en principe celle de la médiation, mais que des changements externes et survenus postérieurement concernant les biens immobiliers acquis en commun peuvent être pris en compte lorsque la détermination du gain ou de la perte pour l'une des parties irait à l'encontre de l'objectif du partage. Un appartement évalué à environ 267 500 000 KRW lors de la médiation avait vu sa valeur chuter à environ 190 000 000 KRW à la clôture de l'audience en novembre 2024 ; le recours par le tribunal de première instance à ce dernier chiffre a été confirmé.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cela va à l'encontre des positions allemandes et néerlandaises évoquées dans la partie consacrée à l'Europe, où la date légale prévalait même en cas de vente ultérieure. La Corée laisse cette date évoluer en fonction du marché, au nom de l'équité entre les parties — ce qui signifie qu'une mission coréenne peut nécessiter deux évaluations là où une mission allemande n'en nécessite qu'une, et que c'est la seconde qui fait foi.

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

Successions, trusts et homologation

Valeur à la date du décès, décotes de minorité et d'illiquidité, et participations mixtes immobilières et d'entreprise.

No decisions in this category this quarter.

Note de vérification. L'arrêt de la Cour suprême coréenne du 24 mars 2025 (affaire 2024Seu866) fixe la part successorale spécifique à la date d'ouverture de la succession, mais ne contient aucune évaluation des biens immobiliers. Aucun élément n'a été trouvé au Japon ni à Taïwan.

Litiges entre associés, entre actionnaires et de rachat de parts

« Fair value » contre valeur vénale, et pertinence d'une approche patrimoniale ou par les coûts lorsque l'immeuble est un actif d'exploitation.

Corée du Sud — les terrains de la société ont été réévalués, et les actions suivent. Un sommaire de la Cour d'appel de Séoul, daté du 23 janvier 2026, indique que le recalcul de la valeur des actions non cotées sur la base d'une expertise des biens immobiliers de la société aboutit à une valeur de marché légale à la date de la donation. Extrait de la base de données des arrêts ; le texte de l'arrêt n'a pas été communiqué.

Assurance, sinistre, dépréciation environnementale et dommages contractuels

Valeur avant et après, coût de remise en état contre stigmat, incendies de forêt et contamination, clauses d'expertise en assurance, options et partage.

Corée du Sud — le bail et l'incendie

Cour suprême, première chambre, fin août 2026 — recouvrement de la prime de bail et loyer « nettement élevé ». Une pharmacienne occupait des locaux commerciaux depuis 2001 ; elle avait renouvelé son bail en 2018 moyennant un dépôt de environ 100 millions de KRW et d'un

loyer de 6 millions de KRW par mois, puis renouvelé tacitement par la suite. À son départ à la retraite, elle a conclu un contrat visant à céder l'activité à un nouveau locataire moyennant une prime (권리금, *gwonrigeum*) de 2,2 milliards de KRW. La demande a été introduite en vertu de l'article 10-4 de la loi sur la protection des baux commerciaux (상가건물 임대차보호법), qui interdit à un bailleur d'entraver le recouvrement de la prime par un locataire sortant. Le bailleur a alors exigé du locataire potentiel un loyer de environ 20 millions de KRW par mois et une caution de 500 millions de KRW, ce qui a entraîné l'échec de la transaction. Les deux premières instances ont donné gain de cause au bailleur ; la Cour de cassation, présidée par le juge Cheon Dae-yeop, a infirmé la décision relative aux dommages-intérêts et a renvoyé l'affaire devant le tribunal de grande instance de Busan.

La Cour a observé que la demande représentait environ 333 % du loyer en vigueur et, sur la base d'un dépôt converti, environ 357 %, et qu'une différence de cet ordre pouvait très bien être « nettement élevée ». C'est son exposé des motifs de l'appréciation qui importe en l'espèce. Pour déterminer si un loyer exigé est nettement élevé, un tribunal doit prendre en considération non seulement les taxes et les charges publiques et les loyers et cautions des *commerces voisins* que la loi mentionne, mais également la différence entre les conditions du bail en vigueur et celles exigées du nouveau locataire, ainsi que la valeur marchande de l'immeuble et le loyer approprié qui lui correspond, les pratiques commerciales et la conjoncture économique du moment.

Conséquences pour les experts immobiliers. La Cour a énuméré des facteurs allant au-delà de la comparaison avec les commerces voisins, en mettant l'accent sur une d'évaluation locative dûment motivée du bien à évaluer plutôt que sur une simple comparaison avec les commerces voisins. Dans la terminologie de la rubrique « *Foundations* » de ce numéro, la comparaison avec les commerces voisins constitue un ensemble de conditions trop restreint pour la question posée : elle se limite à l'emplacement tout en ignorant les caractéristiques qui distinguent les locaux à évaluer, et le chiffre qui en résulte estime donc une quantité erronée. Cette décision crée une demande directe de preuves raisonnées en matière d'évaluation locative dans les litiges relatifs aux baux commerciaux coréens, un domaine dans lequel des primes de cette ampleur sont régulièrement en jeu.

Source — Korean, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Kyunghyang Shinmun,
<https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

Note de référence. Le numéro de dossier de cette décision n'avait pas encore été fixé au moment de la mise sous presse ; il est donc indiqué ici uniquement par le nom de la juridiction, la chambre, la date et l'objet de l'affaire. Il convient de le vérifier dans le recueil officiel avant de se fonder sur cette décision.

Assurance incendie : la valeur réelle est la valeur par défaut : 2024Da301832. Le 14 août 2025, la Cour suprême a statué que la mesure d'un sinistre d'incendie correspond à la valeur réelle — c'est-à-dire la valeur amortie au sens de l'article 676, paragraphe 1, de la Code de commerce — sauf disposition contraire de la police, et qu'une clause d'avenant de « coût de remplacement » exigeant la notification des réparations dans un délai de 180 jours constitue un motif de déchéance et, par conséquent, une condition essentielle que l'assureur doit expliquer. Décision infirmée et renvoyée. Les machines n'étaient pas des biens immobiliers, mais la règle selon laquelle l'assureur doit expliquer les clauses d'un avenant s'applique exactement aux bâtiments.

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

Japon — la lumière du soleil, un défaut et un achat forcé

Tribunal de grande instance de Sendai, 26 septembre 2025. Une agence bancaire de 8,23 mètres, située dans une zone résidentielle mais en dehors de la zone soumise à la réglementation en matière d'ombrage, a bloqué pendant plus de cinq heures le soleil du solstice d'hiver. Le tribunal a jugé que cette nuisance dépassait les limites de tolérance, malgré le respect total de la réglementation, et a accordé ¥670 000 et ¥550 000 — ¥1,22 million au total — face à des demandes de dommages-intérêts s'élevant à environ ¥4,59 million et ¥1,65 million. La source ne ventile pas les demandes ni les indemnités par poste ; elle ne précise donc pas si une dépréciation de la valeur foncière a été prise en compte. *Remarque* : informations tirées de commentaires de professionnels et de la presse spécialisée.

Source — Tribunal de grande instance de Sendai, Reiwa 6 (Wa) n° 115 (en japonais) : <https://ezaki-law.com/archives/3771>.

Cour de cassation, deuxième chambre, 28 août 2026 — une part de copropriété n'est pas bien à évaluer pour la demande d'achat de l'immeuble. Lorsqu'un immeuble est situé sur un terrain loué, l'acquéreur de cet immeuble ne peut en disposer librement sans le consentement du propriétaire foncier à la cession du bail, et l'article 14 de la loi sur les baux fonciers et immobiliers résout cette difficulté en autorisant l'acquéreur, si le consentement est refusé, d'exiger que le propriétaire foncier rachète l'immeuble à sa valeur de marché (時価). Une société immobilière de Tokyo avait acheté une part indivise — selon l'article, une part des trois quarts, chiffre non confirmé — d'un immeuble situé dans l'arrondissement d'Adachi, à Tokyo, auprès des héritiers du propriétaire décédé. Le propriétaire du terrain, la société ferroviaire Tobu Railway, a refusé de donner son accord, et la société a exigé qu'elle rachète cette part, selon le rapport, pour environ ¥27 millions (chiffre non confirmé).

La deuxième chambre des affaires mineures, présidée par le juge Ojima, a statué pour la première fois que l'article 14 ne s'applique pas à une part fractionnaire. Accorder cette demande obligerait le propriétaire foncier à déboursier une somme qu'il n'avait pas sollicitée, tout en le laissant lié par la copropriété avec les autres copropriétaires et dans l'impossibilité de disposer librement de l'immeuble. Le moyen dont dispose l'acquéreur pour récupérer son investissement consiste à intenter une action en partage du bien en copropriété.

Conséquences pour les experts immobiliers. Cette décision revêt une importance particulière car elle supprime un seuil minimal d'évaluation. La pratique en cause — l'acquisition exclusive de parts fractionnaires dans des immeubles en bail viager anciens issus d'héritages partagés — est en pleine expansion, et un acquéreur pouvant invoquer l'article 14 disposait d'une option de vente proche de la valeur de marché à l'encontre du propriétaire foncier. Sans cela, l' de participation fractionnaire doit être évaluée pour ce qu'elle est désormais : une participation minoritaire illiquide dans un immeuble en copropriété situé sur un terrain détenu en bail dont le propriétaire foncier a refusé la cession, et qui ne peut être réalisée que par voie de partage. Une décote pour manque de contrôle et manque de négociabilité n'est pas une précision facultative par rapport à ces faits ; c'est l'essence même de l'évaluation.

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Kitanippon Shimbun (webun.jp), <https://webun.jp/articles/-/1082875>

Tribunal de grande instance de Tokyo, 17 juin 2026 — proportionnalité dans l' évaluation des dommages-intérêts pour vices de construction. Un complexe immobilier composé de quatre bâtiments et comptant 705 appartements , achevé en 2007 dans l'arrondissement de Tsuzuki, à Yokohama, s'est avéré comporter des pieux n'atteignant pas la couche portante : une inclinaison dans l'un des bâtiments a été découverte en 2014, et la falsification des données relatives au battage des pieux a été révélée en 2015. L'ensemble du complexe a été démoli puis reconstruit. Le promoteur, Mitsui Fudosan Residential, a poursuivi les entrepreneurs — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech et Asahi Kasei Construction Materials — pour un montant d'environ 50,5 milliards de ¥. Le tribunal a estimé que le défaut portait atteinte à la sécurité fondamentale du bâtiment et a reconnu la responsabilité civile solidaire, mais a accordé environ 1,3 milliard de ¥(約13億円), au motif que, selon les informations disponibles, une reconstruction complète allait au-delà de ce que le défaut exigeait. Le promoteur plaignant a indiqué qu'il ferait appel.

Conséquences pour les experts. Le montant de l'indemnisation représente environ 3 % de la somme réclamée et, selon la manière dont les médias présentent l'affaire, le différend porte davantage sur l' *évaluation* que sur la responsabilité : la responsabilité a été établie, et ce que le tribunal aurait refusé d'accepter, c'est l'évaluation du préjudice. Cette affaire est l'illustration récente la plus claire du fait que la constatation d'un vice ne signifie pas que la solution la plus complète soit celle donnant droit à une indemnisation, et que le caractère raisonnable de la solution choisie au regard du préjudice effectivement subi est une question sur laquelle l'expertise d'évaluation est déterminante. Un expert désigné pour évaluer les dommages-intérêts liés à un vice doit s'attendre à ce qu'on lui demande non pas combien a coûté la réparation, mais si celle-ci était proportionnée au préjudice — et les commentaires sur cet arrêt ont précisément formulé la question comme suivant : était-il vraiment nécessaire de reconstruire chaque bloc ?

Source — Japanese, lu en traduction automatique ; original conservé pour les éditions traduites : Nihon Keizai Shimbun ; et la notification du promoteur immobilier plaignant datée du 17 juin 2026, Mitsui Fudosan Residential, <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GNOW6A610C2000000/>

Taïwan — un lieu de vie stigmatisé, aux prix exorbitants

Trois décisions de 2026 sur *xiongzhai* . Les tribunaux taïwanais continuent de chiffrer la stigmatisation liée à un logement dans lequel un décès s'est produit. Dans une décision rendue à Pingtung le 20 août 2026, un expert désigné par le tribunal, sur la base d'une approche comparative et d'une approche par les revenus, a évalué la perte à \$ 1 460 462 NT contre les\$ 1,5 million NT réclamés, la responsabilité incombant au locataire et aux héritiers de la succession. Dans une deuxième affaire rapportée le même mois, l'expert a évalué la valeur à \$ 10 563 314 NT avant et à\$ 8 296 427 NT après — soit une perte de 21,46 %, soit NT\$ 2 266 887 — et le locataire a été condamné à payer cette somme ainsi que NT\$ 100 000 au titre des frais prévus par le bail. Une décision rendue à Tainan (114 Su 158) a déclaré les héritiers et l'agent immobilier conjointement responsables d'un montant d'environ \$ 2,11 millions de NT. *Remarque* : ces trois affaires sont tirées de la presse ; la base de données officielle des jugements a rejeté toutes les demandes et aucun texte n'a pu être consulté.

Conséquences pour les experts immobiliers. Aucune juridiction de cette enquête ne chiffrant la stigmatisation psychologique de manière aussi routinière que Taïwan, et ce chiffre de vingt-et-un pour cent est le genre de chiffre qu'un expert immobilier d'ailleurs se verrait demander sans pouvoir le justifier. Ici, ce chiffre est étayé par une expertise avant-après réalisée par un expert désigné par le tribunal sur le logement en question, ce qui constitue la seule méthode capable de résister à un contre-interrogatoire sur cette question, où que ce soit.

Source — Décision de Pingtung, actualités Yahoo Taïwan (en chinois) : <https://tw.news.yahoo.com/> ; deuxième décision, *China Times* (en chinois) : <https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402> ; Tainan 114 Su 158, note pratique (en chinois) : <https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/>.

Couverture et état d'avancement

Cette première partie est incomplète, et le service préfère le signaler plutôt que de la gonfler. Les données ont été vérifiées pour le Japon, Taïwan et la Corée du Sud. Il convient de préciser comment ces résultats ont été obtenus.

La recherche dans la langue de la juridiction — plutôt qu'en anglais — a été déterminante pour Taïwan et le Japon, et c'est la raison pour laquelle ces sections existent. Les systèmes de recherche de jugements de Taïwan et de la Corée du Sud sont des interfaces de recherche basées sur des formulaires dont les pages de résultats ne sont pas indexées par les moteurs de recherche ; les décisions récentes ont donc d'abord été identifiées grâce à la presse et aux rapports des praticiens ; les décisions coréennes ont ensuite été consultées dans les textes officiels sur law.go.kr, que les notes de source citent, et les décisions de la Cour suprême japonaise sur le site courts.go.jp. Les éléments qui reposent encore uniquement sur des articles de presse ou des comptes rendus de praticiens sont signalés comme tels à l'endroit où ils apparaissent.

Taïwan constitue le cas le plus facile à traiter et représente la prochaine priorité du département. Le Yuan judiciaire gère un service de données ouvertes sur les jugements qui répond aux requêtes programmatiques, sous réserve d'inscription et dans le cadre d'une plage horaire quotidienne limitée. La récupération des décisions d'indemnisation en matière d'expropriation au titre de l'*minguoe* 115 (2026) via ce service est prévue pour le prochain épisode.

- **Corée du Sud — le régime d'indemnisation lui-même.** Quatre arrêts de la Cour suprême relatifs à l'indemnisation en vertu de la loi sur l'expropriation et l'indemnisation des terrains pour les projets de travaux publics ouvrent cette série d'articles, suivis des décisions en matière fiscale et de baux commerciaux. Ce qui n'est pas abordé ici, c'est le mécanisme propre au régime — le montant fixé par des experts qui se basent sur le prix foncier officiellement annoncé et procèdent à des ajustements en fonction de l'emplacement, de la forme, de l'environnement et de l'usage —, ce qui mérite un traitement à part entière.

Les éléments suivants ont été relevés dans les documents de la rédaction et sont repris tels quels, sans avoir été vérifiés ; chacun d'entre eux n'occupe qu'une seule ligne.

- **Corée du Sud** : décision de la Cour constitutionnelle confirmant la règle du « prix unique de mise en vente » applicable aux agents immobiliers.
- **Corée du Sud** : décision de la Cour suprême de juillet 2026 concernant la responsabilité d'un agent immobilier vis-à-vis d'un prêteur quant à la vérification d'un contrat de location avec dépôt forfaitaire (« *jeonse* »).
- **Corée du Sud** : décision de la Cour suprême d'août 2026 excluant les biens destinés à l'entretien des parents de la part réservataire.