

قضايا قضائية حديثة في شرق آسيا: اليابان، كوريا الجنوبية، تايوان

المصادر غير الإنجليزية تمت ترجمتها آلياً ؛ وجميع الملخصات باللغة الإنجليزية من إعداد القسم نفسه

كل مادة تمت قراءتها بلغة أخرى تم تمييزها وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان الاستخدام.

الأحكام القضائية الحديثة • *The Valuation Engineer*

ويليام بيرت كرايتور • المجلد 1، العدد 2 • خريف 2026

DOI: 10.67330/2bt4nt29

تنبيه إلى القراء. هذه الملخصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتبت لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نص حاسماً في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محام مؤهل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرى بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

هذه هي الحلقة الأساسية الخاصة بآسيا الشرقية، والتي تغطي اليابان، وكوريا الجنوبية وتايوان؛ أما جنوب آسيا وجنوب شرق آسيا فليديهما حلقات خاصة بهما في هذا العدد. وكما هو الحال مع دراسة أوقيانوسيا الواردة في هذا العدد، فإن الجزء الأساسي يغطي فترة تمتد إلى ما بعد الربع الأول: فهو يتناول التطورات التي تستمر في تحمل أهمية عملية حتى الربع الثالث من عام 2026. وستكون الأجزاء اللاحقة عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

يتم ذكر السياقات المختلطة في هذا الجزء منذ البداية. ويشمل التقييم لأغراض ضريبية (اليابان، كوريا الجنوبية)، والتعويض عن نزع الملكية --- الاستيلاء، واستيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«حق الامتلاك العام» أو «نزع الملكية» (كوريا الجنوبية، تايوان) --- والنزاعات المدنية التي يحدد التقييم فيها النتيجة (البلدان الثلاثة جميعها). يبدأ كل قسم خاص بكل بلد بذكر السياق الخاص به؛ ولا ينبغي الافتراض أن أي بيان صادر في سياق ما ينطبق في سياق آخر.

وتتمثل المصادر الأولية، حسب الولاية القضائية، في: خدمة المعلومات القانونية الشاملة التابعة للمحكمة العليا الكورية؛ ونظام استرجاع القوانين واللوائح التابع لـ«اليوان القضائي» في تايوان، إلى جانب خدمة البيانات المفتوحة التابعة لـ«اليوان القضائي»؛ وقاعدة بيانات الأحكام الصادرة عن المحكمة العليا اليابانية، إلى جانب إرشادات التقييم المنشورة من قبل الوكالة الوطنية للضرائب.

أجري البحث باللغة المستخدمة في كل ولاية قضائية وكذلك باللغة الإنجليزية. وهذا الأمر أكثر أهمية مما قد يبدو. بالنسبة لتايوان على وجه الخصوص، لا تسفر عمليات البحث باللغة الإنجليزية عن أي نتائج تذكر، بينما تسفر عمليات البحث باللغة الصينية التقليدية عن كل من لائحة التقييم السارية والاجتهادات القضائية للغرفة الكبرى بالمحكمة الإدارية العليا؛ كما أن المواد اليابانية الواردة أدناه لم يتم الوصول إليها إلا باللغة اليابانية. وفي الحالات التي تمت فيها قراءة قرار ما في وصف ثانوي فقط، يتم الإشارة إلى ذلك.

هناك طريقتان لتحديد التواريخ تشكلان فخاخاً لمن لا ينتبه، وقد تمت الإشارة إليهما لأن هذه الإدارة قد وقعت بالفعل في كلا الفخين. تستخدم تايوان تقويم جمهورية الصين، حيث يمثل العام 115 من عهد «minguo» عام 2026، بينما يمثل العام 113 منه عام 2024. تستخدم اليابان العصور الملكية، حيث يمثل «ريو 7» عام 2025، وليس 2026؛ وقد أورد ملخص آلي واحد على الأقل لقرار محكمة طوكيو العليا المذكور أدناه أن «ريو 7» يمثل عام 2026. التواريخ الواردة في هذا الاستطلاع مقدمة وفقاً للتقويم الغريغوري وتم التأكد من صحتها مقارنة بالنسخة الأصلية، إلا إذا ذكرت ملاحظة التحقق خلاف ذلك.

المصدر والترجمة الآلية. عندما يكون القرار أو الوثيقة الواردة في هذا الاستطلاع قد فُرت بلغة أخرى غير الإنجليزية، فإنها تكون قد فُرت من خلال ترجمة آلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة «المصدر» التي تشير إلى المنشور باللغة الأصلية وربطاً إليه. هناك سببان. الأول هو الصراحة: فالترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يقيم ما إذا كان سيعتمد على فرضية ما أن يعرف كيف وصلت إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة إصدارات مترجمة، بما في ذلك إصدار باللغة العربية وإصدارات باللغات اليابانية والكورية والصينية. إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتبت بها النص الأصلي ستؤدي إلى تجميع ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. ويتيح الرابط الذي تم الاحتفاظ به لكل نسخة العمل انطلاقاً من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تتمتع بالمصادقية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. هناك إحدى النتائج المترتبة على الممارسة المذكورة أعلاه التي يجب توضيحها بوضوح، لأنها تحدد كيفية إصدار النسخ المترجمة لهذا العدد.

كل ما يذكره هذا القسم بشأن قرار تمت قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص به، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لنص المحكمة ولا يجب أبداً تقديمه على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح متخصص بين علامتي اقتباس --- «مرتفع بشكل ملحوظ»، «خبير الخبراء» --- يُدرج المصطلح الأصلي بجانبه، بخطه الأصلي أو بالترجمة الصوتية، ويكون النص الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فالسلطات القضائية التي شملها هذا الاستطلاع تصدر أحكامها باللغات اليابانية والكورية والصينية، وتقوم هذه المجلة بنشر نسخ مترجمة بهذه اللغات الثلاث جميعها. وإذا تم إصدار نسخة بإحدى تلك اللغات عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فسيكون النتيجة نصاً ثانياً، بلغة الحكم الأصلي، يصف ذلك الحكم بعبارات ليست عبارات المحكمة. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في إثارة الارتباك.

لذلك، يجب على الطباعات الصادرة باللغة موضوع الدراسة هنا أن تعامل هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب الرجوع إلى رابط «المصدر» للوصول إلى النص الأصلي عندما يكون المطلوب هو اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو «رحلة ذهاب وإياب» ضمنية تؤدي إلى إنتاج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتبت بها الحكم في الأصل.

لا ينبغي الاعتماد على أي شيء وارد في هذا الاستطلاع استناداً إلى الوصف باللغة الإنجليزية وحده. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية والإشارات القانونية مقارنةً بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية باللغة الأصلية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو لنشرها لاحقاً.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

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

كوريا الجنوبية --- الفائض، والقطعة، ومكاسب التطوير

الجزء المتبقي ليس متوسطاً: **2024Du44754** في 29 مايو 2025، قضت المحكمة العليا بأنه في حالة اختلاف الجزء المأخوذ والجزء المتبقي من حيث الاستخدام الفعلي أو تصنيف المنطقة، لا يجوز تحديد قيمة الجزء المتبقي قبل تنفيذ المشروع عن طريق توزيع سعر قطعة الأرض بأكملها بشكل متساوي على مساحتها. يلزم اتباع طريقة التقييم الجزئي --- أي قيمة قطعة الأرض بأكملها مطروحاً منها قيمة الجزء المأخوذ، أو التقييم المباشر للباقي --- مع أخذ تاريخ التقييم قبل دمجها في المشروع. تم نقض الحكم وإعادة القضية فيما يتعلق بمبلغ 940,295,580 وون كوري (KRW) مع الفائدة.

يتم تقييم قطع الأراضي واحدة تلو الأخرى: **2024Du44167** يتم تقييم قطع الأراضي بشكل فردي؛ ولا يُسمح بالتقييم الجماعي إلا عندما تكون هذه القطع «غير قابلة للفصل في الاستخدام»، وفقاً لما تقتضيه المعايير الاجتماعية والاقتصادية والإدارية المعقولة. فقط قطعاً أرض ذاتا تصنيفين مختلفين، تم شراؤهما في أوقات مختلفة، وكانت الأصغر منهما قابلة للتسويق بشكل مستقل دون خسارة جوهرية، لم تستوفيا الشروط. وبالتالي، فإن معيار «القطعة الأكبر» الكوري هو معيار وظيفي --- مسألة تتعلق بالاستخدام، وليس بالملكية أو الجوار.

يأخذ المالك الحقيقي الرقم القديم: **2024Du66167** حيث تم دفع التعويض عن الأرض التي أدمجت في مجرى نهر في عام 1989 إلى المالك المسجل بدلاً من المالك الحقيقي --- حوالي 44,127,500 وون كوري --- يُقِيم المطالبة اللاحقة للمالك الحقيقي اعتباراً من تاريخ ذلك التقييم السابق، وفقاً للطريقة القانونية: الاستخدام عند الضم، القيود القانونية العامة السارية آنذاك، والحالة السائدة في ذلك الوقت. المطالب الذي يظهر بعد ستة وثلاثين عاماً يرث تاريخ التقييم الذي استند إليه الدفع الذي ضاع.

يجب أن تشمل التسوية النقدية المكسب المتوقع: **2022Da228230** في مشروع إعادة إعمار داخل منطقة تشهد ارتفاعاً مفرطاً في المضاربة، يتم التعويض عن المشتري غير العضو الذي تم شراء عقاره نقداً اعتباراً من تاريخ حصول المشتري على العقار --- هنا 26 يونيو 2020 --- ويجب أن يشمل المبلغ الربح المتوقع من مشروع إعادة الإعمار. وكانت المحكمة الابتدائية قد استخدمت عقارات موضوع المقارنة تعود إلى ما قبل تحديد أغسطس 2017 لاستبعاد الارتفاع في القيمة الذي أعقب ذلك؛ لكن المحكمة العليا نقضت هذا الحكم. وهذا انعكاس لـ قاعدة تجاهل المخطط: حيثما يمنح القانون المالك الزيادة في قيمة المشروع، لا يجوز للمشتري أن يسلبها منه باختياره لعقارات موضوع المقارنة.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تقدم القضية الكورية أربع قواعد واضحة وتحذيراً واحداً. يتم تقييم الباقي، لا حساب متوسطه؛ وتُعتبر قطع الأراضي منفصلة ما لم يربط بينها الاستخدام؛ ويؤدي الدفع الموجه إلى الجهة الخطأ إلى تحديد تاريخ الاستحقاق لصالح المالك الشرعي؛ كما أن شراء الحصة في مشروع إعادة الإعمار ينقل مكاسب التطوير. ويكمن التحذير في النقطة الأخيرة: فالعناصر التي تقوم بالمقارنة بين العقارات التي يختارها المُقيم يمكن أن تحدد بصمت مسألة تاريخ التقييم، وستنظر المحكمة في الاختيار لترى ما إذا كان ذلك قد حدث أم لا.

Source --- المحكمة العليا الكورية، النصوص الرسمية في خدمة المعلومات القانونية الوطنية (تُقرأ باللغة الكورية): <https://www.law.go.kr/DRF/lawServi> <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=pre;ce.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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=609341&type=HTML> ;<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML>

تاويان --- العلاج ولوائح التقييم

في سياق قضية «» في تاويان، يتعلق الأمر بـ«المصادرة الإجبارية»: أولاً، الإجراء القانوني الذي يتم من خلاله الطعن في مبلغ التعويض، ثم اللائحة التي تنص على كيفية تحديد هذا المبلغ.

المحكمة الإدارية العليا، الدائرة الكبرى، الحكم 109 da 1 من 12 يونيو 2020. الدائرة الكبرى (□□□□□) حسمت مسألة طويلة الأمد تتعلق بكيفية طعن مالك الأرض غير الراض عن مبلغ التعويض عن نزاع الملكية. وبعد استنفاد سبل الانتصاف الإدارية، يجوز للمالك رفع دعوى إلزامية (□□□□□□□) بموجب المادة 5(2) من قانون الدعاوى الإدارية. وفي حالة إصرار السلطة على تقييمها الأصلي بعد تقديم اعتراض كتابي، فإن هذا الرفض يشكل رفضاً للمطالبة بالفرق، ويجوز للمالك رفع دعوى قضائية للحصول إما على قرار تعويض جديد أو على زيادة المبلغ.

يؤكد الحكم أن المادة 30(1) من قانون نزاع الملكية تنص على دفع التعويض بسعر السوق (□□□) السائد وقت نزاع الملكية. ومن المهم توضيح ما لا ينص عليه هذا الحكم: فهو يحدد التعويض دون أن يتطرق إلى منهجية التقييم.

المصدر --- Traditional Chinese, قُرى بترجمة آلية؛ اُحفظ بالأصل للطبعات المترجمة: اليوان القضائي، الأسبوعية القضائية،
[\textenglish} https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html](https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html)

المصدر --- Traditional Chinese، قُرئ بترجمة آلية؛ اُحفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قاعدة بيانات القوانين & اللوائح التنظيمية، وزارة العدل (تايوان)،
[\textenglish}https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117)

557

المادة 6 بعد قرار عام 2022: محكمة طوكيو العليا، 19 يونيو 2025. ولا يزال الاستثناء ساريًا على كل ما لا تشمله القاعدة الجديدة، ولا تزال المحاكم الدنيا تعمل على تحديد حدوده. في 17 يناير 2025، حكمت محكمة طوكيو الجزئية لصالح دافع الضرائب في نزاع حول تقييم الأسهم غير المدرجة في البورصة ضمن هيكل مصمم لتجنب التصنيف كشركة مساهمة. وفي 19 يونيو 2025، نقضت محكمة طوكيو العليا الحكم، وأيدت التقييم الذي تم إجراؤه بناءً على توجيهات مدير الوكالة الوطنية للضرائب بموجب المادة 6. وجاء ذلك في أعقاب ما يُعرف بقضية صيدلية سينداي --- حيث تقع سينداي في مقر شركة دافع الضرائب؛ بينما انعقدت المحاكم التي فصلت في القضية في طوكيو --- حيث حكمت كل من محكمة مقاطعة طوكيو (18 يناير 2024) ومحكمة طوكيو العليا (28 أغسطس 2024) حكمًا لصالح المكلّف بالضريبة ولم تستأنف الوكالة الوطنية للضرائب الحكم. وعلى عكس هذا الاتجاه الحديث، فإن قرار النقض الصادر في 19 يونيو 2025 يكتسب أهمية أكبر.

وكانت الأسهم تابعة لشركة قابضة، وقد تم إصدارها للمتوفى قبل وفاته بشهرين. وأيدت المحكمة العليا لجوء مصلحة الضرائب إلى استثناء الأحكام العامة: حيث قدرت المصلحة القيمة الصافية للأصول بنحو ¥3,443 للسهم الواحد مقابل طريقة دافع الضرائب، مما أدى إلى تخفيض ضريبي يبلغ تقريبًا ¥978.72 مليون، أو 48 في المائة. «القيمة السوقية» الواردة في المادة 22 هي القيمة التبادلية الموضوعية ولا يحدد التعميم سقفًا لها. ملاحظة: مأخوذة من تعليق متخصص؛ ولم يُنشر رقم القضية في المصادر التي تم الاطلاع عليها.

كان الأصل في هذه القضية عبارة عن أسهم غير مدرجة في البورصة وليس عقارات، و تم إدراجها هنا لهذا السبب بالذات وليس على الرغم منه: ف المحاكم تطبق إطارًا موحدًا بموجب المادة 6 على جميع فئات الأصول، والنهج القائم على وقائع القضية المحددة الذي اتبعته المحكمة العليا --- باعتبارها المحكمة العليا لعام 2022، مع البت في القضية بناءً على وقائعها الخاصة --- هو ما ينبغي أن يتوقعه المُقيّمين المكلفون بمهمة في نزاع تقييم ياباني.

المصدر --- Japanese، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: موري هامادا & ماتسوموتو، نشرة إخبارية للمعلاء،
{textenglish}https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816{

المصدر --- Japanese، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: محكمة طوكيو العليا، 19 يونيو 2025، تعليق،
{textenglish}https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html{

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إذا تم تنفيذ هذا التغيير وفقًا لما هو موضّح، فإن التغيير سيؤدي إلى تحويل فئة كبيرة من عمليات التقييم اليابانية من أساس القواعد المحددة مسبقًا إلى أساس القيمة السوقية المُقيّمة، وسيتم ذلك بناءً على معيار واضح مدته خمس سنوات. وسترتب على ذلك ثلاث نتائج عملية. أولاً، سيزداد الطلب على تقييمات القيمة السوقية المحددة التاريخ والقابلة للدفاع عنها للعقارات السكنية المدرة للدخل، وسيكون تاريخ التقييم موضوعًا للنزاع القضائي لأن القاعدة تعتمد عليه. ثانياً، إن التباين بين القيمة المقررة والقيمة السوقية الذي يستهدفه الاقتراح هو كمية قابلة للقياس، ومن المتوقع أن يُطلب من المُقيّمين العاملين في ذلك السوق إبداء رأيهم بشأنه بشكل مباشر. ثالثاً، و من الناحية الأخرى، فإن سلسلة القضايا المتعلقة بالمادة 6 تعني أن التقييم القائم على الصيغة يظل عرضة لإعادة التقييم القائم على التقدير حتى خارج نطاق قاعدة الخمس سنوات المقترحة، لذا فإن التغيير سيحد من مخاطر المُقيّمين دون القضاء عليها تمامًا.

المصدر --- Japanese، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: EY اليابان، تنبيه ضريبي بشأن مخطط الإصلاح الضريبي لعام 2026،
{textenglish}https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24{

المحكمة العليا، الدائرة الثانية للطعون البسيطة، 17 فبراير 2025 --- استهلاك مبنى ذي هيكل مختلط. تم تسجيل مبنى في أوساكا مكون من ثمانية عشر طابقاً، مصنوع من الخرسانة المسلحة والخرسانة المسلحة بالفولاذ في الطوابق السفلية والفولاذ في الطوابق العليا --- حوالي سبعة وثمانين في المائة من مساحة الطوابق --- في ضريبة الأصول الثابتة بمبلغ ¥2,470,112,000. وطالب دافع الضرائب بمعدل استهلاك موزون حسب مساحة الطابق؛ وطبق المُقيّم المعدل الخاص بهيكل الطوابق السفلية. ورأت المحكمة أن طريقة الطوابق السفلية «مسموح بها بموجب معيار التقييم»، لأن أحمال المبنى بأكمله تتحملها في النهاية تلك البنية. ويُطبق معدل الاستهلاك على البنية التي تؤدي الوظيفة، وليس على البنية التي تشغل المساحة.

Source --- حكم المحكمة العليا الصادر في 17 فبراير 2025، ملف PDF الرسمي (باللغة اليابانية):
https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf

كوريا الجنوبية --- التقييم بأثر رجعي، وعبء إثبات عدم حدوث أي تغيير

المحكمة العليا، 30 أبريل 2026، 2024Du61780 و 2 أبريل 2026، 2025Du35499 --- التقييم بأثر رجعي في ضريبة الميراث والهيئة. يحدد قراران صدرتا في ربيع عام 2026 الشروط التي يمكن بموجبها للتقييم الذي يُطلب إجراؤه بعد الوفاة أو التبرع أن يوفر القيمة السوقية للعقارات في تاريخ الوفاة أو التبرع.

في القضية رقم 2024Du61780، وهي قضية تتعلق بضريبة الميراث صدرت فيها الحكم في 30 أبريل 2026 وتتعلق بقطعة أرض في سيودايمون-غو، سيول، تم توريثها عقب وفاة وقعت في 9 أبريل 2019، قضت المحكمة العليا بأن عبء الادعاء وإثبات عدم وجود ظروف خاصة تتعلق بتغير السعر بين تاريخ الوفاة وتاريخ التقييم يقع على عاتق السلطة الضريبية. وإذا لم تؤد السلطة هذا العبء، فلا يمكن اعتبار الرقم المُقيم بأثر رجعي القيمة السوقية في تاريخ الوفاة. وبناءً على الوقائع، كانت السلطة قد حدّدت السوقية بناءً على متوسط أربعة تقييمات بأثر رجعي --- اثنتين كلفت بهما هي واثنتين كلفت بهما الورثة --- بمبلغ يبلغ حوالي 11,549,988,450 وون كوري، مقابل مبلغ مُبلغ عنه يبلغ حوالي 7,434,058,500 وون كوري. وقد رُفض هذا المتوسط؛ و أُقر المبلغ الذي حدده المُقيّمين المعينون من قبل المحكمة، والمحدد بتاريخ الوفاة؛ وتم رفض الاستئنافين.

الحكم المرتبط، رقم 2025Du35499 الصادر في 2 أبريل 2026 --- دعوى لإلغاء قرارات تقدير ضريبة الهبات (إلغاء قرارات تقدير ضريبة الهبات)، المنشور في Gong 2026-sang، 1087، Gong هي الجريدة الرسمية لقرارات المحكمة العليا الكورية؛ والإشارة إليها هي إشارة إلى التقرير الأصلي) --- صدر الحكم ضد دافعي الضرائب. وقد رفضت المحكمة استئنافاتهم بالكامل (تم رفض جميع الطعون) وأيدت التقديرات الضريبية المستندة إلى التقييمات التي كلفت بها سلطة الضرائب، مؤكدة أن الشرط الوارد في المادة (1)49 من مرسوم تنفيذ قانون ضريبة الميراث والهبات، والذي تم بموجبه إجراء التقديرات الضريبية بناءً على التقييمات، لا يتجاوز حدود صلاحيات القانون.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. عند قراءتهما معًا، يوضح هذان الحُكمان بوضوح مشكلة تواجهها كل عملية تقييم بأثر رجعي: فالتقييم الذي يتم إعداده بعد وقوع الحدث يُعد دليلاً على القيمة في تاريخ التقييم، ولا يصبح دليلاً على القيمة في تاريخ سابق إلا بناءً على افتراض إضافي بشأن حالة السوق خلال الفترة الفاصلة. بموجب القرار 2024Du61780، تضع كوريا عبء هذا الافتراض على عاتق السلطة الضريبية التي تدعي الرقم الرجعي؛ وبموجب القرار 2025Du35499 فإن التقييم القائم على التقدير الذي يستوفي متطلبات المرسوم يظل ساريًا. وتتمثل مساهمة المُقيّمين في جعل الافتراض صريحًا ودعمه بأدلة سوقية خلال الفترة الفاصلة، بدلاً من تقديم رقم بأثر رجعي كما لو أن تاريخ الإعداد غير ذي أهمية. يجب على المُقيّمين الذين يعملون في كل من اليابان وكوريا ألا يفترضوا أن عبء استبدال القيمة المحددة وفقًا للصيغة يقع في المكان نفسه في النظامين؛ فالمسائل التي أجابت عنها محاكم كل منهما مختلفة.

المصدر --- Korean، فُرى بترجمة آلية؛ احتفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة العليا الكورية، قاعدة بيانات السوابق القضائية (2025Du35499) \textenglish} https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467}

المصدر --- الكورية، تمت قراءتها بترجمة آلية؛ تم الاحتفاظ بالنص الأصلي للنسخ المترجمة: الصحافة الضريبية الكورية في 2024Du61780 (دولي)، TaxTimes، https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872 . https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

والتقييم الذي رُفض لعدم توفر ذلك الدليل: 2025Du30615 تمت إعادة تقييم الأرض الموروثة والمُبلغ عنها بسعرها الرسمي الفردي البالغ حوالي 1,515,544,000 وون كوري، بناءً على عمليتي بيع لاحقتين بلغ مجموعهما حوالي 2,940,000,000 وون كوري. وفي 20 مايو 2026، قضت المحكمة العليا بأن التقييم غير قانوني: لم تثبت مصلحة الضرائب عدم حدوث تغيير في السعر بين 13 أكتوبر 2019 وتواريخ عمليات البيع. وتتضمن سلسلة من الأحكام الصادرة في عام 2026 نفس الملاحظة الرئيسية --- يجب على المصلحة أن تدفع و تثبت أنه لم يطرأ أي تغيير بين تاريخ التقييم وتاريخ الأدلة التي تستند إليها --- وفي القضية رقم 2024Du61780 المذكورة أعلاه، فشل في القيام بذلك حتى في متوسط أربعة تقييمات بأثر رجعي.

Source --- 2025Du30615 (الكورية): 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

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

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

كوريا الجنوبية --- سعر التحويل الذي يتكون نصفه من التكلفة ونصفه الآخر من القيمة التقديرية. فيما يتعلق بتحويل المساكن الإيجارية العامة إلى مساكن مملوكة لأصحابها، قامت طبقت محكمة سيول العليا الصيغة القانونية: السعر هو المتوسط الحسابي لتكلفة البناء والقيمة التقديرية --- بالنسبة لوحدة تبلغ مساحتها 20pyeong، يبلغ التكلفة 34,834,953 وون كوري و 106,268,471 وون كوري، مما يعطي حوالي 70,551,712 وون كوري --- ورفضت الخصومات على مستوى الطابق لأن التقييم تم حسب نوع الوحدة. فالصيغة التي تحسب متوسط التكلفة والقيمة لا تمثل تقييمًا لأي شيء، ورفض المحكمة تحسينها هو المعالجة الصادقة.

ملاحظة تحقيقية. لم يتم العثور على أي قرار ياباني أو كوري صادر في الفترة 2025--2026 بشأن السعر الأدنى للمزاد أو المُقيمين الخاصين بالمزاد؛ كما لم يتم العثور على استئناف تنفيذي أمام المحكمة العليا التايوانية بشأن السعر الأدنى (750 Kang 114) في قائمة قاعدة بيانات المشروع، لكن لم يتسن الوصول إلى نصه، حيث رفضت قاعدة بيانات المشروع الرسمية كل طلبات الاستعلام.

Source --- محكمة سيول العليا 2023Na2060019 (الكورية): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=62232> .7&type=HTML

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي قرار برقم 2025--26 بشأن مسؤولية المُقيمين في قواعد البيانات الرسمية اليابانية أو الكورية. وقد شكوى دستورية تايوانية (Shen-Cai 1305 114) عقب رفض المحكمة العليا لدعوى تفيد بأن المبالغة في تقييم أحد المُقيمين تسببت في خسارة، تظهر في القوائم فقط؛ حيث تعذر الوصول إلى قاعدة بيانات المشروع ولم يتم التحقق من الحكم.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

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

كوريا الجنوبية --- التاريخ هو تاريخ الوساطة، ما لم يتحرك السوق ضد أحد الطرفين: 2025Seu595 تمت إجراءات الطلاق عن طريق الوساطة في 15 سبتمبر 2022، و تم المطالبة بتقسيم العقارات لاحقاً. ورأت المحكمة العليا أن تاريخ التقييم هو من حيث المبدأ تاريخ الوساطة، ولكن التغيرات الخارجية الطارئة في العقارات المملوكة بشكل مشترك قد تُؤخذ في الاعتبار عندما يؤدي تحديد الربح أو الخسارة لأحد الطرفين إلى إحباط الغرض من التقسيم. وكانت قيمة شقة بلغت 267,500,000 وون كوري عند الوساطة قد انخفضت إلى 190,000,000 وون كوري بحلول نهاية الجلسة في نوفمبر 2024؛ وقد تم تأييد استخدام المحكمة الابتدائية للرقم الأحدث.

الآثار المترتبة على المُقيمين. وهذا عكس الموقفين الألماني والهولندي اللذين ورد ذكرهما في الجزء الخاص بأوروبا، حيث كان التاريخ القانوني ساريًا حتى في حالة البيع في وقت لاحق. أما كوريا، فتسمح بتغيير التاريخ تبعاً لتغيرات السوق، باسم الإنصاف بين الأطراف --- مما يعني أن التكاليف الكوري قد يتطلب تقييمين في حين أن التكاليف الألماني لا يتطلب سوى تقييم واحد، ويكون التقييم الثاني هو الفاصل.

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

Probate and Trust, Estate,

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

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة التحقق. يحدد قرار المحكمة العليا الكورية الصادر في 24 مارس 2025 في القضية رقم 2024Seu866 حصة الميراث المحددة اعتبارًا من تاريخ بدء الخلافة، لكنه لا يتضمن أي تقييم للعقارات. ولم يتم العثور على أي شيء في اليابان أو تايوان.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

كوريا الجنوبية --- تمت إعادة تقييم أراضي الشركة، وتبع ذلك ارتفاع أسعار الأسهم. تشير مذكرة محكمة سيول العليا، المؤرخة 23 يناير 2026، إلى أن إعادة حساب قيمة الأسهم غير المدرجة في البورصة استنادًا إلى تقييم العقارات المملوكة للشركة تسفر عن قيمة سوقية قانونية في تاريخ الهبة. مستمد من المذكرة التفسيرية في قاعدة بيانات المشروع؛ ولم يتم تقديم نص الحكم.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

كوريا الجنوبية --- عقد الإيجار والحريق

المحكمة العليا، الدائرة الأولى، أواخر أغسطس 2026 --- استرداد علاوة الإيجار والإيجار «المرتفع بشكل ملحوظ». كان صيدليًا يشغل محلًا تجاريًا منذ عام 2001، وقد جدد العقد في عام 2018 بوديعة قدرها حوالي 100 مليون وون كوري وإيجار قدره حوالي 6 ملايين وون كوري شهريًا، ثم تم تجديد العقد ضمناً بعد ذلك. وعند تقاعدها، تعاقدت على نقل النشاط التجاري إلى مستأجر جديد مقابل علاوة (gwonrigeum , قدرها حوالي 2.2 مليار وون كوري. نشأت الدعوى بموجب المادة 4-10 من قانون حماية إيجار المباني التجارية) قانون حماية إيجار المباني التجارية)، الذي يحظر على المالك التدخل في استرداد المستأجر المغادر للمكافأة. ثم طالب المالك من المستأجر المحتمل بإيجار قدره 20 مليون وون كوري شهريًا ووديعة قدرها 500 مليون وون كوري، مما أدى إلى فشل الصفقة. وحكمت المحكمتان الابتدائيتان لصالح المالك؛ إلا أن المحكمة العليا، برئاسة القاضي تشون داي-يوب، نقضت الحكم المتعلق بالتعويضات وأحالت القضية إلى محكمة بوسان المحلية.

ولاحظت المحكمة أن المبلغ المطلوب يبلغ حوالي 333 في المائة من الإيجار الحالي، وعلى أساس تحويل مبلغ التأمين، حوالي 357 في المائة، وأن فرقاً بهذا الحجم قد يُعتبر «مرتفعاً بشكل ملحوظ». وبيانها بشأن التقييم هو الجزء المهم هنا. عند البت في ما إذا كان الإيجار المطلوب مرتفعاً بشكل ملحوظ، يجب على المحكمة ألا تراعي فقط الضرائب والرسوم العامة والرسوم العامة والإيجارات والودائع الخاصة بالمحلات المجاورة التي يحددها القانون، بل يجب عليها أيضاً أن تراعي الفرق بين شروط عقد الإيجار الحالي وتلك المطلوبة من المستأجر الجديد، و القيمة السوقية للمبنى إلى جانب الإيجار المناسب له، وممارسات المعاملات، والظروف الاقتصادية السائدة.

الآثار المترتبة على المقيمين. فقد أوردت المحكمة عوامل تتجاوز مقارنة المتاجر المجاورة، موجهة الانتباه إلى تقييم إيجاري مبني على أساس منطقي سليم للمبنى الموضوع بدلاً من مجرد مقارنة مع المتاجر المجاورة. وفقاً لمصطلحات قسم «Foundations» في هذا العدد، فإن مقارنة المحلات المجاورة هي مجموعة شروط ضيقة جداً بالنسبة للسؤال المطروح: فهي تقتصر على الموقع بينما تتجاهل الخصائص التي تميز العقار موضوع التقييم، وبالتالي فإن الرقم الناتج يقدّر الكمية الخاطئة. يخلق هذا القرار طلباً مباشراً على أدلة تقييم الإيجار المنطقية في النزاعات الكورية المتعلقة بإيجارات العقارات التجارية، وهو مجال ولد فيه علاوات بهذا الحجم على المحك بشكل روتيني.

المصدر --- Korean, قرأ بترجمة آلية؛ احفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Kyunghyang Shinmun, <https://www.khan.co.kr/article/202608301445001> {textenglish}

ملاحظة بشأن الاقتباس. لم يكن رقم القضية الخاص بهذا القرار قد تم تحديده حتى وقت طباع هذا النص، ويُشار إليه هنا بالاسم المحكمة، الدائرة، التاريخ، وموضوع القضية فقط. وينبغي الحصول على الرقم من التقرير الرسمي قبل الاعتماد على هذا القرار.

التأمين ضد الحريق: القيمة الفعلية هي المعيار الافتراضي: 2024Da301832. في 14 أغسطس 2025، قضت المحكمة العليا بأن مقياس الخسارة الناجمة عن الحريق هو القيمة الفعلية --- أي القيمة المستهلكة بموجب المادة (1)676 من القانون التجاري --- ما لم تنص وثيقة التأمين على خلاف ذلك، وأن بند ملحق «تكلفة الاستبدال» الذي يشترط الإخطار بالإصلاح في غضون 180 يوماً يُعد سبباً لفقدان الحق، وبالتالي فهو شرط جوهري يجب على شركة التأمين توضيحه. تم نقض الحكم وإعادة القضية إلى المحكمة الأدنى. لم تكن الآلات عقاراً، لكن القاعدة المتعلقة بشروط الملحق التي يجب على شركة التأمين توضيحها تنطبق تماماً على المباني.

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

اليابان --- ضوء الشمس، عيب، وشراء قسري

محكمة مقاطعة سينداي، 26 سبتمبر 2025. فرع بنك يبلغ ارتفاعه 23.8 مترًا، يقع في منطقة سكنية ولكن خارج منطقة تنظيم التظليل، حجب أشعة شمس الانقلاب الشتوي لأكثر من خمس ساعات. ورأت المحكمة أن هذا التدخل يعد فعلاً غير مشروع يتجاوز حدود التسامح

على الرغم من الامتثال الكامل للقانون، وحكمت لـ ¥670,000 و ¥550,000 --- ¥122 مليون إجمالاً --- مقابل مطالبات تبلغ حوالي ¥59.4 مليون و ¥65.1 مليون. لا يقسم المصدر المطالبات أو التعويضات إلى بنود، لذا فهو لا يذكر ما إذا كان قد تم السماح بأي انخفاض في قيمة الأرض. ملاحظة: مستمد من تعليقات الممارسين والصحافة المتخصصة.

Source --- محكمة مقاطعة سينداي، ريو 6 (وا) رقم 115 (بالغة اليابانية): <https://ezaki-law.com/archives/3771>.

المحكمة العليا، الدائرة الثانية للطعون البسيطة، 28 أغسطس 2026 --- حصة الملكية المشتركة لا تكون موضوعاً لطلب شراء المبنى. عندما يقع مبنى على أرض مستأجرة، لا يمكن لمشتري ذلك المبنى استخدامه بحرية دون موافقة مالك الأرض على التنازل عن حق الانتفاع، وتستجيب المادة 14 من قانون إيجارات الأراضي والمباني لهذه الصعوبة بالسماح للمشتري، في حالة، أن يطالب مالك الأرض بشراء المبنى بقيمته السوقية (□□). وكانت شركة عقارية في طوكيو قد اشترت حصة غير مقسمة --- وفقاً للتقرير، حصة تبلغ ثلاثة أرباع الحصة، وهو أمر غير مؤكد --- من مبنى في حي أداتشي بطوكيو، من ورثة المالك المتوفى. ورفض مالك الأرض، شركة «توبو للسكك الحديدية»، الموافقة، وطالبت الشركة بشراء الحصة، وفقاً للتقرير، مقابل ما يقارب ¥27 مليون (غير مؤكد).

وقد قضت الدائرة الثانية للمحاكم الصغيرة، برئاسة القاضي أوجيما، لأول مرة بأن المادة 14 لا تشمل الحصص الكسرية. وإقرار المطالبة سيُجبر مالك الأرض على دفع مبلغ نقدي لم يطلبه، في حين سيبقي مقيداً بالملكية المشتركة مع المساهمين الباقين و غير قادر على التصرف في المبنى بحرية. والطريق المتاح للمشتري لاسترداد استثماره هو رفع دعوى لتقسيم العقار المشترك.

الآثار المترتبة على المُقيمين. ويُعد هذا القرار مهماً لأنه يلغي الحد الأدنى للتقييم. والممارسة التي يتناولها القرار --- وهي اقتناء الحصص الجزئية فقط في المباني القديمة المؤجرة التي تخرج عن نطاق الميراث المقسم --- أخذة في الانتشار، وكان المشتري الذي يمكنه الاستناد إلى المادة 14 يمتلك ما يشبه خيار بيع بالسوقية ضد مالك الأرض. وبدون ذلك، يجب تقييم الحصة الجزئية على أساس ما هي عليه الآن: حصة أقلية غير سائلة في مبنى مملوك ملكية مشتركة على أرض محتفظ بها بموجب عقد إيجار رفض مالك الأرض التنازل عنه، ولا يمكن تحويلها إلا من خلال التقسيم. والخصم بسبب انعدام السيطرة وانعدام القابلية للتداول ليس مجرد تعديل اختياري على تلك الحقائق؛ بل هو جوهر التقييم.

المصدر --- Japanese، فُرى بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Kitanippon Shimbun (webun.jp) <https://webun.jp/articles/-/1082875> {textenglish}

محكمة طوكيو المحلية، 17 يونيو 2026 --- مبدأ التناسب في تحديد تعويضات العيوب. مجمع سكني مكون من أربعة مبانٍ يضم 705 وحدة تم الانتهاء من بنائه في عام 2007 في حي تسوزوكي، يوكوهاما، حيث تبين أن أعمدة الأساسات لم تصل إلى الطبقة الحاملة: وقد اكتُشف ميل في أحد المباني في عام 2014، وتكشفت تزوير بيانات دق الأعمدة في عام 2015. تم هدم المجمع بأكمله وإعادة بنائه. ورفعت شركة التطوير العقاري «ميتسوي فودوسان ريزيدنشال» دعوى قضائية ضد المقاولين --- شركة «سوميتومو ميتسوي للإنشاءات»، وشركة «هيتاشي هاي-تك»، وشركة «أساهي كاسي لمواد البناء» --- بمبلغ يقارب ¥50.5 billion. ورأت المحكمة أن العيب أضر بالسلامة الأساسية للمبنى وأقرت بالمسؤولية المشتركة عن الضرر، لكنها حكمت بتعويض قدره حوالي 3.1 billion ¥ (□□13□) على أساس أن إعادة البناء الكاملة تجاوزت ما كان يتطلبه العيب. وأشارت الشركة المطورة المدعية إلى أنها ستستأنف الحكم.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تبلغ قيمة التعويض حوالي ثلاثة في المائة من المبلغ المطالب به، وكما تصفها التقارير الصحفية، فإن الفجوة تتعلق بمقدار التعويض وليس بالمسؤولية: فقد ثبتت المسؤولية، و ما ورد أن المحكمة رفضت قبوله هو مقدار الخسارة. وتعد هذه القضية أوضح مثال حديث على أن إثبات وجود عيب لا يعني بالضرورة أن العلاج الأكثر شمولاً هو العلاج الذي يستحق التعويض، وأن مدى معقولية العلاج المختار مقابل الضرر الذي تم تكبده فعلياً هو مسألة تحدد أدلة التقييم الخبيرة نتيجتها. وينبغي للمُقيمين المكلفين بتقييم أضرار العيوب أن يتوقعوا أن يُسألوا ليس عن تكلفة الإصلاح، بل عما إذا كان الإصلاح متناسباً مع الضرر --- وقد صاغت التعليقات على هذا الحكم المسألة على وجه الدقة على أنها ما إذا كان إعادة بناء كل مبنى ضرورياً على الإطلاق.

المصدر --- Japanese، فُرى بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: صحيفة نيهون كيزاي شيمبون؛ وإشعار المطور المدعي نفسه المؤرخ في 17 يونيو 2026، ميتسوي فودوسان ريزيدنشال.

{textenglish} <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/>

تاويان --- المكان الموصوم، بسعر

ثلاثة أحكام صادرة عام 2026 على الموقع xiongzhai. تواصل المحاكم التايوانية تحديد الأرقام المتعلقة بالوصمة المرتبطة بالمسكن الذي وقعت فيه حالة وفاة. في قرار صادر عن محكمة بينغتونغ بتاريخ 20 أغسطس 2026، توصل مُقيّم عيّنته المحكمة، بناءً على مقارنة ونهج الدخل، إلى خسارة قدرها \$1,460,462 دولار تايواني مقابل \$5.1 مليون دولار تايواني المطالب بها، وأقر بمسؤولية المستاجر

وورثته ضمن التركة. وفي قضية ثانية تم الإبلاغ عنها في الشهر نفسه، قدر المُقيّمين القيمة بمبلغ \$ 10,563,314 دولار تايواني قبل ذلك و\$ 8,296,427 دولار تايواني بعد ذلك --- بفارق 46.21 في المائة، \$ 2,266,887 دولار تايواني --- وأمر المستأجر بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى \$ 100,000 دولار تايواني كرسوم بموجب عقد الإيجار. وقضت محكمة تايوان (158 Su 114) بأن الورثة ووكيل التأجير مسؤولون بشكل مشترك عن مبلغ يبلغ حوالي \$ 11.2 مليون دولار تايواني. ملاحظة: جميع القضايا الثلاث مأخوذة من الصحافة؛ وقد رفضت قاعدة بيانات المشروع كل طلبات الاطلاع ولم يتم الاطلاع على أي نص.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا توجد ولاية قضائية في هذا الاستطلاع تُقيّم الوصمة النفسية بشكل روتيني مثل تايوان، ونسبة الـ 21 في المائة هي النوع من الأرقام التي يُطلب من المُقيّم في أي مكان آخر تقديمها ولا يستطيع إثباتها. وهو مدعوم هنا بتقييم المُقيّمين المعيّنين من قبل المحكمة للمسكن المحدد قبل الترميم وبعده، وهي الطريقة الوحيدة التي تصمد أمام الاستجواب في هذا الشأن في أي مكان.

Source --- قرار بينغونغ، أخبار ياهو تايوان (بالصينية): <https://tw.news.yahoo.com/>؛ القرار الثاني، *China Times* (بالصينية): <https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402>؛ تاينان 114 Su 158، مذكرة للممارسين (بالصينية): <https://www.cdlaw.com.tw/mod.ules/news/>

حالة التغطية والإكمال

هذه الدفعة الأولية من البيانات غير مكتملة، وتفضل الإدارة الإشارة إلى ذلك بدلاً من تضخيمها. وقد تم التحقق من صحة البيانات المتعلقة باليابان، وتايوان، وكوريا الجنوبية. ومن الجدير بالذكر توضيح الكيفية التي تم التوصل بها إلى هذه النتائج.

كان البحث بلغة الولاية القضائية --- بدلاً من اللغة الإنجليزية --- عاملاً حاسماً بالنسبة لتايوان واليابان، وهو السبب وراء وجود تلك الأقسام. أنظمة البحث عن الأحكام في تايوان وكوريا الجنوبية هي واجهات استعلام تعتمد على النماذج، ولا يتم فهرسة صفحات نتائجها بواسطة محركات البحث، لذا تم تحديد الأحكام الصادرة في الفترة الحالية أولاً من خلال تقارير الصحافة والممارسين القانونيين؛ ثم تمت قراءة الأحكام الكورية في النصوص الرسمية على موقع law.go.kr، الذي تشير إليه ملاحظات المصادر، أما قرارات المحكمة العليا اليابانية على موقع courts.go.jp، أما البنود التي لا تزال تستند إلى تقارير الصحافة أو الممارسين القانونيين وحدها، فقد تم الإشارة إلى ذلك في مكان ظهورها.

تعد تايوان الحالة التي يمكن التعامل معها بسهولة، وهي الأولوية التالية للوزارة. ويقوم «اليوان القضائي» بتشغيل خدمة البيانات المفتوحة للأحكام القضائية التي تستجيب للاستفسارات البرمجية، شريطة التسجيل وضمن فترة خدمة يومية محدودة. ومن المقرر في الجزء التالي استرجاع قرارات التعويض عن نزاع الملكية الصادرة بموجب المادة 115 من قانون *minguo* (2026) من خلال تلك الخدمة.

• **كوريا الجنوبية --- نظام التعويضات بحد ذاته.** أربعة أحكام صادرة عن المحكمة العليا بشأن التعويضات بموجب «قانون الاستحواذ على الأراضي والتعويض عنها من أجل مشاريع الأشغال العامة» تفتتح هذه الحلقة، تليها الأحكام المتعلقة بالضرائب والإيجارات التجارية. ما لم يتم تناوله هو آلية النظام ذاتها --- الرقم الذي يتم تحديده من خلال المُقيّمين الذين يعملون انطلاقاً من سعر الأرض المعلن عامّة مع تعديله وفقاً للموقع والشكل والبيئة والاستخدام --- وهو ما يستحق معالجة منفصلة.

تم تحديد العناصر التالية من مواد المحرر و تم تضمينها دون التحقق منها؛ ويُذكر كل عنصر في سطر واحد فقط.

- **كوريا الجنوبية:** قرار صادر عن المحكمة الدستورية يؤيد قاعدة «السعر الوحيد للعرض» التي تطبقها شركات الوساطة العقارية.
- **كوريا الجنوبية:** قرار صادر عن المحكمة العليا في يوليو 2026 بشأن مسؤولية شركة الوساطة العقارية تجاه المقرض فيما يتعلق بالتحقق من ترتيب «jeonse» (عقد إيجار بمبلغ إيداع مقطوع).
- **كوريا الجنوبية:** قرار صادر عن المحكمة العليا في أغسطس 2026 يستثني العقارات المخصصة لرعاية الوالدين من حق الوارث الإلزامي.