

最近の東アジアの裁判事例：日本、韓国、台湾

英語以外の情報源は機械翻訳で読解されており、すべての要約は当学科独自の英語によるものです

他の言語で読解された各項目にはその旨が明記され、使用箇所において原語の情報源へのリンクが張られています。

最近の裁判例 • *The Valuation Engineer*

ウィリアム・バート・クレイトー • 第 1 巻、第 2 号 • 2026 年秋号

DOI: 10.67330/2bt4nt29

読者への注意。これらの要約は、評価実務家のために本誌が独自に作成した、裁判例および法令の紹介である。法的助言ではない。ある判断または条項の理解が案件にとって決定的である場合、読者は公式の本文に当たり、当該法域の資格を有する弁護士の助言を得るべきである。出典の多くは英語以外の言語で書かれており、機械翻訳で読んだものであって、誤りを含みうる。該当する項目にはその旨を注記し、確認できるよう原語の出典へのリンクを付している。



本号で調査対象とした管轄区域は、輪郭線で囲まれ、塗りつぶされています。

範囲と出典

本稿は東アジア（日本、韓国、台湾）に関するベースライン記事です。南アジアおよび東南アジアについては、本号内でそれぞれ別の記事が掲載されています。本号のオセアニアに関する調査と同様、このベースライン記事は単一の四半期にとどまらず、2026 年第 3 四半期までの継続的な実務的意義を持つ動向を扱っています。今後の記事は四半期ごとの更新となります。

本稿で取り上げる文脈は、冒頭で明示されている。その内容は、税務上の評価（日本、韓国）、収用（）に対する補償、すなわち国家による私有不動産の収用（米国では「エミネント・ドメイン」または「コンデネーション」と呼ばれる）（韓国、台湾）——および、評価の結果によって決着がつく民事紛争（これら 3 カ国すべて）を扱っている。各国のセクションは、その国の文脈を明記

することから始まる。ある文脈の下でなされた記述が、別の文脈の下でも当てはまるとは限らない。

管轄区域別の主要情報源としては、韓国最高裁の包括的な法律情報サービス、台湾司法院の法令検索システムおよび同院のオープンデータサービス、ならびに日本の最高裁判決データベースと国税庁が公表している評価指針が挙げられる。

検索は、各管轄区域の言語および英語で行われました。これは、一見した以上に重要な意味を持ちます。特に台湾の場合、英語で検索しても実質的に何もヒットしないのに対し、繁体字中国語で検索すると、適用される査定規則と行政法院大法廷の判例の両方がヒットする。以下に示す日本の資料についても、日本語で検索して初めて見つけることができた。判決が二次文献でのみ参照されている場合は、その旨を明記している。

2つの日付表記の慣習は、不注意な者にとっては落とし穴となり得るものであり、当部署がすでにその両方に引っかかってしまったことから、ここで指摘しておく。台湾では中華民国暦が使用されており、この暦では「*minguo*115」は2026年、「113」は2024年となる。日本は元号を使用しており、この暦法では「令和7年」は2025年であり、2026年ではない。後述する東京高等裁判所の判決に関する自動生成された要約のうち、少なくとも1件は「令和7年」を2026年としていた。本調査における日付はグレゴリオ暦で表記されており、検証注記に別段の記載がない限り、原文と照合して確認済みである。

出典と機械翻訳。 本調査において、判決や文書が英語以外の言語で記載されていた場合、機械翻訳を用いて読み解かれており、その旨は、使用箇所において、原語の出版物を記載した「**出典**」注記とそのリンクによって開示されています。理由は2つある。第一は率直さである。司法判断の機械翻訳は、その判断そのものではない。ある主張を信頼すべきかどうかを判断する読者は、それがどのようにしてこのページに掲載されたのかを知るべきである。第二は運用上の理由である。本誌は翻訳版を発行しており、アラビア語版、日本語版、韓国語版、中国語版などが含まれる。当誌の英語版を、原文が書かれた言語に再翻訳した翻訳版は、1つの翻訳を元に戻すのではなく、2つの翻訳を重ね合わせることになります。リンクを残すことで、各版は唯一の権威あるバージョンである原文に基づいて機能するようになります。

原語版には競合するテキストが存在しない。 上記の慣行がもたらす結果の一つについて、明確に述べておく必要がある。なぜなら、それがこの号の翻訳版の制作方法に決定的な影響を及ぼすからである。

当部門が、他言語で記述された判決について述べる内容はすべて、英語で作成された独自の要約である。これは裁判所の言葉の翻訳ではなく、決して翻訳として提示してはならない。専門用語が引用符で囲まれている場合——「著しく高い」、「専門家の中の専門家」——その横に、元の用語が原語または転写で明記され、元の用語が優先される。英語は注釈であり、判決内容の翻訳ではない。

この主張の背景には、ある特定の危険性がある。本調査の対象となった管轄区域では、日本語、韓国語、中国語で判決が下されており、本誌はこれら3つの言語すべてで翻訳版を刊行している。もし、これらの言語のいずれかによる版を、この英文テキストをその言語に逆翻訳して作成した場合、その結果として、元の判決の言語で書かれた、裁判所の言葉ではない表現でその判決を記述した、第二のテキスト群が生まれてしまうことになる。読者はどちらのテキストが法的効力を持つのか判別できず、本誌は混乱を招くことになってしまうだろう。

したがって、本調査の対象となっている言語の版では、これらの箇所を編集上の説明として扱い、その旨を明記するとともに、裁判所自身の表現を確認したい場合は、「**出典**」リンクから原

文を参照しなければならない。決してあってはならないのは、判決文が書かれた言語で、その判決内容の競合するバージョンを生み出すような、黙示的な往復作業である。

本調査の内容については、英語の説明文のみに基づいて依拠してはなりません。判例や法令の引用については、実務上またはさらなる出版に際して依拠する前に、原語の公式報告書または官報と照合して確認する必要があります。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

韓国——残余地、区画、および開発利益

残余部分は平均値ではありません：2024Du44754。 2025 年 5 月 29 日、最高裁判所は、取得された部分と残余部分が実際の用途または用途地域において異なる場合、残余部分のプロジェクト前の価値を、区画全体の価格をその面積で均等に割り振ることで算出することはできないとの判断を下した。部分評価法が求められる——すなわち、土地全体の価値から取得された部分の価値を差し引く方法、あるいは残余部分の直接評価——その評価基準日は、プロジェクトへの組み入れ前とする。約 940,295,580 ウォン（韓国ウォン）および利息について、原判決を破棄し、差し戻す。

区画は個別に評価されるが、一括評価が認められるのは、社会的、経済的、行政的な合理性に基づき、「使用上不可分」な関係にあると判断される場合に限られる。指定が異なり、異なる時期に取得された 2 つの区画のうち、小さい方の区画が実質的な損失なく単独で市場に出せる状態であった場合、その要件を満たさなかった。したがって、韓国の「より大きな区画」の基準は機能的なものであり、所有権や隣接性の問題ではなく、用途の問題である。

真の所有者は、旧番号「2024Du66167」を適用する。 1989 年に河川に編入された土地に対する補償金が、真の所有者ではなく登記上の所有者に支払われた場合——約 44,127,500 ウォン——真の所有者が後に請求を行う場合、その請求額は、法定の方法に基づき、その以前の評価日時点の価値として算定される。すなわち、編入時の用途、当時有効であった公法上の制限、および当時の状況に基づく。36 年後に名乗り出た請求者は、誤って支払われた補償金の評価日時点の価値を引き継ぐことになる。

現金決済には、予想される利益を含める必要があります：2022Da228230。 投機熱が高まっている地区内での再開発プロジェクトにおいて、現金で買収された非会員の買収者は、買収者が当該不動産を取得した日——本件では 2020 年 6 月 26 日——時点の価値に基づいて補償され、その金額には、再開発による予想利益が含まれなければならない。下級審は、2017 年 8 月の指定以前の比較事例を用いて、指定後に生じた価値上昇分を差し引いていたが、最高裁はこれを覆した。これは「スキーム・ディ regard ルール」の対極にある事例である。すなわち、法令が所有者に当該プロジェクトによる価値上昇分を認めている場合、評価者は比較事例の選定によってそれを奪ってはならない。

評価者にとっての示唆。韓国の判例からは、4 つの明確なルールと 1 つの注意点が導き出される。残余部分は評価の対象となり、平均化されない；用途によって結びついていない限り、各区画は個別に扱われる；誤って支払われた金銭は正当な所有者にとっての評価基準日となる；そして、再開発プロジェクトにおける買収には開発益が伴う。警告は最後の点にある。すなわち、

鑑定士が選択した比較事例が、評価時点の問題を暗黙のうちに決定してしまう可能性があり、裁判所は、その選択が実際にそうであったかどうかを検証するだろう。

Source — 大韓民国最高裁判所、国家法律情報サービスに掲載された公式文書（韓国語）：<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML>; <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML>.

台湾——是正措置と査定規則

台湾の文脈では、強制収用が対象となります。まず、補償額の算定に異議を申し立てる救済措置があり、次に、その算定方法を規定する規制があります。

最高行政裁判所、大法廷の判決 109～da～1/12～2020 年 6 月。 大法庭（行政大法庭）は、収用補償額に不満を持つ土地所有者が、どのようにその決定に異議を申し立てることができるかという、長年にわたる問題について結論を下した。行政上の救済手段を尽くした後、所有者は、行政訴訟法第 5 条第 2 項に基づき、課予義務訴訟 () を提起することができる。当局が書面による異議申立ての後も当初の査定を維持する場合、その拒否は差額請求の却下を構成し、所有者は新たな補償決定または補償額の増額を求めて提訴することができる。

この判決は、「土地収用法」第 30 条第 1 項が、収用時の（市価）に基づく補償を義務付けていることを確認したものである。この判決が何を定めていないかを明確にしておくことが重要である。すなわち、この判決は 救済措置を定めているに過ぎず、評価方法については触れていない。

評価者への示唆。重要なのはこの区別である。台湾では、補償額の異議申し立てに関する手順が完全に規定されており、その額がどのように算定されるべきかについて司法上の解釈は存在しない。したがって、算定方法をめぐる争いは、次に説明する規制に照らして、専門家の証拠に基づいてのみ行われる。

出典 — Traditional Chinese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 司法院、『司法週刊』, <https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html>

「土地収用補償における市場価値の査定に関する規則」。台湾では、補正手法を専門的な基準に委ねるのではなく、規則として成文化している。収用対象区画の市場価値は、基準区画（比準地）を基準として算定され、区画の状態、道路状況、アクセス状況、周辺環境状況、および行政状況に分類される個々の要因に応じて補正される。重要な点として、各要因に対する補正には上限が設けられており、所定の要因評価表に定められた最大範囲を超えてはならない。農業地域および保全地域において、公共施設用地として指定された孤立した建築用地については、特別な規定が設けられており、その近隣の平均市場価値は、同じ用途特性を持つ最も近い 3 つの価格地区に基づいて算出される。

評価者にとっての示唆。これは、各補正額の範囲に拘束力のある上限が設けられた、法定の「販売事例比較法」に基づく較表であり、他の分野で専門的基準として規定されている「範囲設定」および「裏付け要件」に相当する規制上の規定である。これには 2 つの結果が伴う。表に示された範囲外となる補正は、単に根拠が不十分であるだけでなく違法となるため、証拠の評価が行われる前に、評価者の判断は制約を受けることになる。また、その方法論が公に定められているため、台湾における補償紛争は、どの評価手法を採用するかという点ではなく、ベンチマーク物件の選定や、各補正值を許容範囲内に位置づけることに焦点が当てられることになる。

出典 — Traditional Chinese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 法律 & 法務部 (台湾) 規則データベース,
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117>

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

日本 — 相続税・贈与税の評価

ここでの文脈は、税務上の評価に関するものです。まず、日本では、相続税および贈与税の目的となる不動産の評価は、法令や鑑定評価ではなく、国税庁が定めた行政上の算定式に基づいて行われ、通達によって定められた行政上の算定式に基づき評価されており、冒頭の項目は、その算定式がいつ市場価値に置き換わるかについて論じている。日本の民事上の項目——持分購入者が実際に保有する持分、および瑕疵による損害賠償の算定基準——は、保険の項目で報告されている。

2026 年の税制改革の骨子と「5 年ルール」。 2025 年 12 月 19 日に公表された与党連合の 2026 年税制改革の骨子 では、相続税および贈与税における不動産の評価方法について、構造的な変更が提案されている。この変更は、法律によるものではなく、国税庁の通達の改正によって実施される予定である（通達, *tsūtatsu*, 税務署に対する行政指針）による改正を通じて実施されることになっている。2026 年 7 月時点で、改正通達は公表されておらず、同概要では、2027 年 1 月 1 日以降に行われる相続および贈与に対して適用される予定であると述べられている。この概要によれば、相続または贈与の 5 年以内に有償で取得または新築された特定の賃貸不動産については、評価は、標準的な道路沿いの地価および固定資産価額に基づく方法ではなく、取得原価から算出された公正市場価値相当額に基づいて行われることとなる（行政的に定められた価値。米国用語で最も近いものは「assessed value」である）。分割された賃貸不動産商品については、取得日にかかわらず、課税事由発生時の公正市場価値が適用されることになる。

この提案は、2022 年 4 月 19 日の最高裁判決 を受けてのものであり、同判決は、国税庁による「財産評価基本通達」の 6 項（財産評価基本通達 6 項、一般に「第 6 条」と訳される）——これは行政通達であり、法律ではなく、その第 6 項は「租税回避防止」としばしば表現される包括的な優先規定であり、標準的な方法からの逸脱を許容する——という事例において、評価額 ¥3 億 3300 万と申告された不動産が、鑑定により ¥12 億 7300 万に再評価されたことについて、この決定により、税務当局には裁量的な特例適用権が認められたが、本案は、その特例適用を特定の種類の事案に対する規則へと転換するものである。

2022 年の判決後の第 6 条：東京高等裁判所、2025 年 6 月 19 日。 新しい規則の適用範囲外となる事項については、従来の規定が引き続き有効であり、下級裁判所では依然としてその適用範囲の限界について検討が進められている。2025 年 1 月 17 日、東京地方裁判所 は、持株会社としての分類を回避するために設計された構造における非上場株式の評価をめぐる紛争において、納税者に有利な判決を下した。2025 年 6 月 19 日、東京高等裁判所はこれを覆し、第 6 条に基づく第 6 条に基づく国税庁長官の指示に基づく課税を支持した。これは、いわゆる「仙台薬局事件」——仙台は納税者企業の所在地であるが、判決を下した裁判所は東京にあった——に続くもので、同事件では東京地方裁判所（2024 年 1 月 18 日）と東京高等裁判所（2024 年 8 月 28 日）はいずれも納税者の主張を認め、国税庁は控訴しなかった。こうした最近の傾向に逆行する形で、2025 年 6 月 19 日の破棄判決は、より重要な意味を持つ。

当該株式は、資産保有会社が発行したもので、被相続人の死亡の 2 ヶ月前に同人に交付されたものであった。高等裁判所は、税務署による一般規定の優先適用を支持した。税務署が算定した 1 株あたりの純資産価値は約 ¥3,443 であり、納税者の算定方法と比較して、約 ¥978.72 million、すなわち 48 パーセントの減税となる。第 22 条における「市場価値」とは客観的な交換価値を指し、通達によって上限が設けられているわけではない。注：専門家の解説に基づく報告。参照した情報源には、本件の事件番号は掲載されていない。

本件の資産は不動産ではなく非上場株式でしたが、それにもかかわらずではなく、むしろその理由から、ここに含めています。すなわち、裁判所は資産の種類を問わず、第 6 条に基づく単一の枠組みを適用しており、高等裁判所が採用した事実関係に即したアプローチ——2022 年の最高裁判所の枠組みを採用しつつ、事案の事実関係に基づいて判断を下した——という事案固有のアプローチこそが、日本の評価紛争において依頼を受けた評価者が期待すべきものである。

出典 — Japanese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 森・濱田 & 松本、クライアント向けニュースレター、
<https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

出典 — Japanese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 東京高等裁判所、2025 年 6 月 19 日、解説、
<https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

評価者にとっての意味。概説どおりに実施されれば、この変更により、日本の評価の大部分が定式に基づくものから市場価値に基づくものへと移行することになり、その判断は明確な基準である「5 年ルール」に基づいて行われることになる。実務上、これに伴い 3 つの結果が生じるだろう。第一に、収益を生み出す住宅不動産について、日付が明記され、根拠が明確な市場価値評価に対する需要が高まり、この規則は評価日を基準としているため、評価日をめぐり争いが生じるだろう。第二に、本提案が対象とする課税評価額と市場価値との乖離は、測定可能な数値であり、当該市場で活動する評価者は、これについて直接見解を求められることを想定すべきである。第三に、逆に言えば、第 6 条に関する判例の流れからすると、定式による評価は、提案されている 5 年ルール以外の場合でも、鑑定に基づく再評価の対象となり得るため、今回の変更は評価者のリスクを軽減するものの、完全に排除するものではない。

出典 — Japanese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: EY ジャパン、2026 年税制改革概要に関する税務アラート、
https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

最高裁判所、第 2 小法廷、2025 年 2 月 17 日——混合構造建築物の減価償却。 大阪にある 18 階建ての建物で、低層部は鉄筋コンクリート、上層部は鉄骨構造であり——延床面積の約 87 パーセントを占める——固定資産税の評価額が ¥2,470,112,000 と設定された。納税者は、床面積で重みを付けた減価償却率を主張したが、査定官は低層階の構造物に対する率を適用した。裁判所は、建物全体の荷重が最終的にはその構造体によって支えられているため、低層階の構造物を基準とする方法は「評価基準の下で許容される」との判断を下した。減価償却率は、空間を埋める構造物ではなく、実際に荷重を支える構造物に準じて適用されるものである。

Source — 2025 年 2 月 17 日の最高裁判決、公式 PDF（日本語）：<https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

韓国——事後評価、および「何も動かなかった」ことを立証する責任

最高裁判所、2026 年 4 月 30 日、2024Du61780、および 2026 年 4 月 2 日、2025Du35499——相続税および贈与税における遡及評価。 2026 年春の 2 件の判決により、死亡または贈与後

に依頼された鑑定が、死亡日または贈与日における不動産の市場価値を算定するための条件が定められた。

2024Du61780 号事件（）は、2026 年 4 月 30 日に判決が言い渡された相続税に関する事件であり、ソウル市西大門区にある土地が 2019 年 4 月 9 日の死亡により相続された本件において、最高裁は、死亡日と評価日との間に 価格変動の特別な事情が存在しないことを主張し立証する責任は税務当局にあるとの判断を示した。税務当局がその立証責任を果たさない場合、遡及的に算定された評価額は死亡日時点の市場価値として扱うことはできない。本件の事実関係において、税務当局は、遡及的に実施された 4 件の評価（— 当局が依頼した 2 件と相続人が依頼した 2 件 —）の平均値である約 11,549,988,450 ウォンを課税評価額としていたが、報告されていた金額は約 7,434,058,500 ウォンであった。この平均額は却下され、死亡日時点で確定された裁判所指定評価者の算定額が採用され、両上訴とも棄却された。

関連判決である 2026 年 4 月 2 日付の 2025Du35499 号——贈与税の賦課処分の取消を求める訴訟（贈与税賦課処分取消）は、『公報』2026 年上巻 1087 頁（『Gong』は韓国最高裁判所の判決を掲載する官報であり、これへの引用は正式な報告書への引用を意味する）——は、納税者側に不利な判決を下した。裁判所は上告を全面的に棄却し（上告をすべて棄却する）し、税務当局が委託した鑑定に基づく課税を支持した。裁判所は、鑑定に基づく課税の根拠となった「相続税・贈与税法施行令」第 49 条第 1 項のただし書きが、同法の権限の範囲を超えないとの判断を示した。

評価者にとっての示唆。これら 2 つの判例を併せて読むと、遡及的評価が常に直面する問題が鮮明に示されている。すなわち、事後に作成された鑑定書は、評価日時点における価値の証拠であり、その間の市場状況に関する追加的な仮定がなされた場合にのみ、それより以前の時点における価値の証拠となるのである。2024Du61780 号に基づき、韓国は、遡及的な数値を主張する税務当局にその仮定の立証責任を負わせている。一方、2025Du35499 号によれば、同令の要件を満たす鑑定に基づく査定は有効である。評価者の役割は、作成日が重要ではないかのように遡及的な数値を提示することではなく、その仮定を明示し、その間の期間における市場証拠をもって裏付けることにある。日本と韓国の両方で活動する評価者は、定式算定値に代わる算定を行う際の立証責任が、両制度において同じ主体にあると想定すべきではない。両国の裁判所が回答してきた問題点は異なるからである。

出典 — Korean, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 韓国最高裁判所、判例データベース (2025Du35499) ,
<https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

出典 — 韓国語、機械翻訳で読み取り; 翻訳版では原文を保持: 韓国税務報道 2024Du61780 (Intn; TaxTimes),
<https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003> .

そして、その証明が欠如していたために却下された査定: 2025Du30615。相続され、公式の個別価格である約 1,515,544,000 ウォンとして申告された土地は、その後行われた 2 件の売却（合計約 2,940,000,000 ウォンに上る 2 件の売却事例に基づき再査定された。2026 年 5 月 20 日、最高裁はこの査定を違法とする判決を下した。税務署は、2019 年 10 月 13 日から当該売却までの間に価格変動がなかったことを立証していなかったからである。2026 年の一連の判決も同様の要旨を示している——税務署は、評価日と拠り所とする証拠の日付との間に何の変化もなかったことを主張し、立証しなければならない——そして、前述の 2024Du61780 事件において、税務署は、平均して 4 件の遡及的評価を行ったにもかかわらず、これを果たせなかった。

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

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

韓国——転換価格は、建設費と鑑定評価額の半々。公営賃貸住宅の分譲化について、ソウル高等裁判所は、法定の算定式を適用した。すなわち、価格は建設原価と鑑定評価額の算術平均である——20pyeong の住戸の場合、約 34,834,953 ウォンと約 106,268,471 ウォンとなり、約 70,551,712 ウォンとなる——を適用し、鑑定が住戸タイプごとに実施されていたことを理由に、階層別の割引を却下した。コストと価値の平均を求めるような計算式は、何ものとしての評価とは言えず、裁判所がその計算式を精緻化することを拒んだのは、誠実な対応である。

検証に関する注記。2025 年から 26 年にかけて、オークションの最低落札価格またはオークション評価者に関する日本および韓国の判決は確認されなかった。最低落札価格（114～Kang～750）はデータベースのリストには掲載されているが、その本文は取得できず、公式の判決データベースはすべての検索リクエストを拒否した。

Source — ソウル高等裁判所 2023Na2060019（韓国語）：<https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML>.

Valuer and Appraiser Professional Liability

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

No decisions in this category this quarter.

検証メモ。日本および韓国の公式データベースにおいて、評価者の責任に関する 2025～26 号の決定は見つからなかった。台湾における憲法訴願（114～Shen-Cai～1305）は、遺産評価者の過大評価が損害をもたらしたとする請求を高等裁判所が却下したことを受けたものであるが、これはリスト上にも記載されている。同裁判所のデータベースにはアクセスできず、判決内容は確認されていない。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

韓国——市場が一方に不利な動きを見せない限り、調停日が基準日となる：2025Seu595。2022 年 9 月 15 日に調停により離婚が成立し、その後、不動産分与が請求された。最高裁は、評価基準日は原則として調停日であるとしたが、共同で形成された不動産について、外部の予見不能な変化が生じた場合、一方の当事者の損益を確定することが財産分与の趣旨に反することとなる場合には、その変化を反映させることができるとした。調停時点で約 2 億 6,750 万ウォンだったマンションの価格は、2024 年 11 月の審理終了時点までに約 1 億 9,000 万ウォンまで下落しており、下級審が後者の数値を採用した判断は支持された。

評価者にとっての示唆。これは、欧州編で報告されたドイツおよびオランダの立場とは正反対であり、そちらでは後日の売却があった場合でも法定日が適用されていた。韓国では、当事者間の公平性を理由に、市場の状況に応じてその日付を変動させることを認めている。つまり、ドイツ

では 1 回の評価で済むのに対し、韓国での依頼では 2 回の評価が必要となる可能性があり、そのうちの 2 回目の評価結果が最終的な決定となる。

Source — 2025Seu595 (韓国語): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?0C=test&target=prec&ID=608517&type=HTML>.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

検証に関する注記。韓国最高裁の 2025 年 3 月 24 日付判決 (2024Seu866) は、相続開始時点における具体的な相続分を定めているが、不動産の評価額については言及していない。日本および台湾においても、これに関する記載は見つからなかった。

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.

韓国——同社の土地評価額が再算定され、株価もそれに追随している。 2026 年 1 月 23 日付のソウル高等裁判所の判例要旨には、同社の不動産の評価に基づき非上場株式の価値を再算定した結果、贈与日時点における適法な市場価値が導き出されたと記録されている。データベースの判例要旨より報告されたものであり、判決文は送達されていない。

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.

韓国——賃貸契約と火災

最高裁判所第一部、2026 年 8 月下旬——リースプレミアム回収および「著しく高額な」賃料。 ある薬剤師が 2001 年から商業用物件を賃借しており、2018 年に保証金約 1 億ウォン、月額賃料約 600 万ウォンで更新し、その後は黙示による更新が続いていた。引退に際し、彼女は後任の賃借人に対し、権利金 (권리금, *gwonrigeum*) として約 22 億ウォンを支払うことを条件に、事業譲渡契約を締結した。本件の請求は、『商業建物賃貸借保護法』第 10 条の 4 (商家建物賃貸借保護法) に基づくものであり、同条項は、家主が退去する賃借人による権利金の回収を妨害することを禁じている。その後、家主は次期賃借人に対し、月額月額約 2,000 万ウォンの賃料と約 5 億ウォンの保証金を要求したため、取引は破談となった。第一審および第二審では家主の勝訴が認められたが、チョン・デヨプ裁判官が裁判長を務めた最高裁は、損害賠償の認定を破棄し、釜山地方裁判所に差し戻した。

裁判所は、その請求額が既存の賃料の約 333~パーセントに相当し、保証金換算ベースでは約 357~パーセントに達すること、また、その程度の差額は「著しく高い」とみなされる可能性が高いと指摘した。ここで重要なのは、その評価に関する裁判所の見解である。要求された賃料が

著しく高いかどうかを判断するにあたり、裁判所は、税金や公的公課、および法令で指定されている近隣店舗の賃料や敷金だけでなく、既存の賃貸借契約の条件と新規賃借人に要求される条件との差異、建物の市場価値およびそれに相応する賃料、取引慣行、ならびに当時の経済状況も考慮しなければならない。

評価者にとっての示唆。裁判所は、近隣店舗との比較以外の要素を列挙し、単に近隣店舗との比較にとどまるのではなく、評価対象建物の適切に論証された賃料評価に焦点を当てるよう指示した。本号の『Foundations』部門の用語で言えば、近隣店舗との比較は、問われている問題に対して条件設定が狭すぎる。それは立地を条件としつつ、評価対象物件を他と区別する特性を無視しており、その結果として導き出された数値は、誤った量を推定することになる。この判決により、韓国における商業用賃貸借紛争において、合理的な賃料評価の証拠に対する直接的な需要が生まれています。この分野では、これほどの規模のプレミアムがルーチンで争点となっているのです。

出典 — Korean, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 京郷新聞,
<https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

引用注記。本判決の事件番号は、本誌の印刷時点では確定していなかったため、ここでは裁判所、部、日付、および事案の内容のみで記載している。本判決を根拠とする前に、公式報告書から事件番号を確認する必要がある。

火災保険：実価がデフォルトである：2024Da301832。 2025 年 8 月 14 日、最高裁判所は、火災による損害の算定基準は実価、すなわち『商法』第 676 条第 1 項に基づく——保険契約に別段の定めがない限り——であり、また、「再取得価額特約」の条項のうち、180 日以内に修理の通知を行うことを要求する部分は、権利喪失事由であり、したがって、保険会社が説明しなければならない重要な条項であるとの判断を示した。原判決を破棄し、差し戻した。当該機械は不動産ではなかったが、保険会社が付保条件のうちの条項について説明義務を負うかというルールは、建物にもそのまま適用される。

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

日本——日光、欠陥、そして強制購入

仙台地方裁判所、2025 年 9 月 26 日。 住宅地域内にあるが日照規制区域外にある、幅 8.23 メートルの銀行支店が、冬至の日の光を 5 時間以上遮っていた。裁判所は、建築基準法を完全に遵守していたにもかかわらず、この妨害が許容限度を超える不法行為であると判断し、¥ に 670,000 および ¥ に 550,000 — ¥ 計 1.22 million — を約 ¥4.59 million および ¥1.65 million の請求額に対して命じた。この情報源では、請求額や認定額の内訳が明示されていないため、土地価値の減価が認められたかどうかは不明である。注：実務家の解説および専門誌からの報告に基づく。

Source — 仙台地方裁判所、令和～6 年（和）第～115 号（日本語）：<https://ezaki-law.com/archives/3771>.

最高裁判所第 2 小法廷、2026 年 8 月 28 日——共有持分は、建物の買取請求の評価対象とはならない。 建物が賃借地に建っている場合、その建物の購入者は、賃借権の譲渡について土地所有者の同意がなければ、それを自由に利用することはできない。土地・建物賃貸借法第 14 条は、同意が拒否された場合、購入者が土地所有者に対し、その建物を市場価値（市場価値）で買い取るよう請求することを認めることで、この問題を解決している。ある東京の不動産会社が、故人となった所有者の相続人から、東京都足立区にある建物の共有持分——報道によれば 4 分の

3 の持分とされるが、未確認——を購入した。土地所有者である東武鉄道は同意を拒否したため、同社は、報道によれば約 ¥2700 万（未確認）で当該持分を買い取るよう要求した。

小島判事が裁判長を務める第 2 小法廷は、第 14 条は持分の端数には適用されないとの判断を初めて示した。当該請求を認めることは、土地所有者に、自ら求めている現金の支払いを強いることになり、かつ、残りの持分所有者との共有関係に縛られたまま、不動産を自由に処分できなくなることになる。購入者が投資額を回収するための手段は、共有不動産の分割を求める訴訟である。

評価者にとっての意義。この判決が重要である理由は、評価の下限が撤廃されたためである。この判決が対象とする慣行——分割相続の結果として生じた、老朽化した借地権付き建物の持分のみを取得する——は増加傾向にあり、第 14 条を援用できる購入者は、土地所有者に対して市場価値に近いプット・オプションを保有しているような状態だった。同条項がなければ、持分は、その現状のまま評価されなければならない。すなわち、地主が譲渡を拒否している借地権に基づく土地上の共有建物における、流動性の低い少数持分であり、分割によってのみ換金可能なものである。支配権の欠如および市場性の欠如による割引は、これらの事実に対する任意の微調整ではなく、評価の本質そのものである。

出典 — Japanese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 北日本新聞 (webun.jp), <https://webun.jp/articles/-/1082875>

東京地方裁判所、2026 年 6 月 17 日——瑕疵損害賠償額の相当性について。 2007 年に都筑区で竣工した、4 棟・705 戸の分譲マンション複合施設、2007 年に完成した 4 棟、705 戸の分譲マンション複合施設において、杭が支持層まで到達していないことが判明した。2014 年に 1 棟の傾斜が発見され、2015 年には杭打ちデータの改ざんが明らかになった。複合施設全体が解体され、再建された。開発業者の三井不動産レジデンシャルは、施工業者である三井住友建設、日立ハイテク、旭化成建材に対し、約 ¥505 億の損害賠償を求めて提訴した。裁判所は、当該欠陥が建物の基本的な安全性を損なうものであると認定し、不法行為に基づく連帯責任を認めたものの、完全な再建は欠陥の是正に必要な範囲を超えているとの判断に基づき、約 ¥50.5 billion (約 13 億円) の賠償金を命じた。原告である開発業者は、控訴する意向を示している。

評価者への示唆。この賠償額は請求額の約 3 パーセントに相当し、報道が伝えているように、その隔たりは責任の有無ではなく、損害額の算定に関するものである。すなわち、責任は認められたが、裁判所が認めなかったと報じられているのは、損害額の算定方法であった。本件は、欠陥が認められたからといって、最も徹底的な救済措置が賠償対象となるわけではないこと、また、実際に被った損害に対する選択された救済措置の合理性は、専門家による評価証拠によって結果が決まる問題であることを、近年の事例の中で最も明確に示している。欠陥による損害賠償について評価を依頼された評価者は、修復費用がいくらだったかではなく、その修復が損害に見合ったものだったかどうかを問われることを予想すべきである——そして、この判決に関する論評は、すべての区画を再建することがそもそも必要だったかどうかという点を、まさにその問題として捉えている。

出典 — Japanese, 機械翻訳で読まれたもの。翻訳版のために原文を保持: 日本経済新聞；および原告である開発業者自身による 2026 年 6 月 17 日付の通知、三井不動産レジデンシャル, <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/>

台湾——偏見にさらされた居住地、価格

2026 年の *xiongzhai* に関する 3 件の判決。 台湾の裁判所は、死亡事故が発生した住居に付随する社会的偏見の程度を数値化することを続けている。2026 年 8 月 20 日の屏東における判

決において、裁判所が委嘱した評価者は、比較法および収益法に基づき、NT\$ 1,460,462 の価値減損を認定した。これは、NT\$ 150 万という請求額を下回るものであり、賃借人に賠償責任があり、相続人が遺産の範囲内で責任を負うものとされた。同月に報告された別の事例では、評価者は価値を NT\$ 10,563,314（事前の評価額）と NT\$ 8,296,427（事後の評価額）と算定し、その差額は 21.46 パーセント、NT\$ 2,266,887 の減額となり、賃借人に対し、当該金額に加え、賃貸借契約に基づく手数料 NT\$ 100,000 の支払いが命じられた。台南の判決（114～Su～158）では、相続人と賃貸仲介業者が連帯して約 \$ 211 万台湾ドルの支払いを命じられた。注：これら 3 件はいずれも報道による情報であり、公式の判決データベースへのすべての照会が拒否されたため、判決文は確認できていない。

評価者にとっての示唆。本調査の対象となった管轄区域のうち、台湾ほどルーチンで心理的ステイグマを価格に反映させている地域はなく、この 21 パーセントという数値は、他の地域の評価者が求められても裏付けできないような数値である。ここでは、裁判所が選任した評価者が当該住宅について行った「改修前・改修後」の評価によって裏付けられており、この点に関して、どこであっても反対尋問に耐えうる唯一の方法である。

Source — 屏東の判決、Yahoo 台湾ニュース（中国語）：<https://tw.news.yahoo.com/>; 第 2 の判決、*China Times*（中国語）：<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402>; 台南 114～Su～158、実務者向けメモ（中国語）：<https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/>.

対象範囲および完了状況

この基礎となる記事は不完全であり、当部門としては、内容を水増しするよりも、その旨を明記することを望んでいます。日本、台湾、韓国に関する情報は確認済みです。その結論がどのように導き出されたかについて、正確に述べておく価値があります。

英語ではなく、管轄地域の言語で検索すること——が台湾と日本にとっては決定的な要素であり、それがこれらのセクションが存在する理由である。台湾および韓国の判決検索システムはフォームベースの検索インターフェースであり、その検索結果ページは検索エンジンによってインデックス化されていないため、直近の判決はまず報道や実務家による報告を通じて特定された。その後、韓国の判決については、出典注記で引用されている law.go.kr の公式テキストで精読し、日本の最高裁裁判所の判決は courts.go.jp で確認した。依然として報道や実務家の報告のみに基づいている項目については、その旨を記載している。

台湾は対応が容易な事例であり、同局の次の優先事項となっている。司法院は、登録が必要で、1 日あたりの利用可能時間が制限されているものの、プログラムによるクエリに対応する判決オープンデータサービスを提供している。次回記事では、同サービスを通じて *minguo115* 号（2026 年）の収用補償決定を検索する予定である。

- **韓国——補償制度そのもの。** 本稿の冒頭では、「公共事業用地の収用および補償に関する法律」に基づく補償に関する最高裁判所の判決 4 件を取り上げ、その後に税務および商業賃貸借に関する判決を扱う。本稿では、この制度そのものの仕組み——公に公表された地価を基に、立地、形状、環境、用途などを考慮して補正を行い、評価者によって算定される金額——については扱っていませんが、これについては別途取り上げる価値があります。

以下の項目は編集者の資料から特定されたものであり、検証は行われていないものの、そのまま転記されています。各項目は 1 行のみ記載されています。

- **韓国：**不動産仲介業者による「単一価格提示」ルールを支持した憲法裁判所の判決。

- 韓国：2026 年 7 月の最高裁判決。「*jeonse*（一括保証金賃貸借）」契約の検証に関する、不動産仲介業者の貸し手に対する責任について。
- 韓国：2026 年 8 月の最高裁判決により、親の扶養不動産が法定相続の対象から除外された。