

Doğu Asya'daki Son Dava Örnekleri: Japonya, Güney Kore, Tayvan

İNGİLİZCE OLMAYAN KAYNAKLAR MAKİNE ÇEVİRİSİYLE OKUNMUŞTUR; TÜM ÖZETLER
BÖLÜMÜN KENDİ İNGİLİZCE ÇEVİRİSİDİR

Başka bir dilde okunan her bir madde işaretlenmiş ve kullanım yerinde orijinal dildeki kaynağına bağlantı verilmiştir.

Son Mahkeme Kararları • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Cilt 1, Sayı 2 • Sonbahar 2026

DOI: 10.67330/2bt4nt29

Okuyuculara duyuru. Bu özetler, değerlendirme uzmanları için Dergi'nin mahkeme kararları ve hukuki metinler hakkında kendi hazırladığı tanıtımlardır. Hukuki görüş değildir. Bir kararın ya da bir hükmün anlaşılması bir mesele bakımından belirleyici olduğunda, okuyucu resmî metne başvurmalı ve ilgili yargı çevresinde yetkili bir avukattan görüş almalıdır. Kaynakların birçoğu İngilizce dışındaki dillerde yazılmış olup makine çevirisiyle okunmuştur; bu çeviri hatalı olabilir. Bu nitelikteki her madde işaretlenmiş ve denetlenebilmesi için özgün dilindeki kaynağına bağlantı verilmiştir.



Bu bölümde incelenen yargı bölgeleri ana hatlarıyla gösterilmiş ve gölgelendirilmiştir.

Kapsam ve Kaynaklar

Bu, Japonya, Güney Kore ve Tayvan'ı kapsayan Doğu Asya'ya ilişkin *temel* rapordur; Güney Asya ve Güneydoğu Asya'ya ait raporlar ise bu sayının ayrı bölümlerinde yer almaktadır. Bu sayıdaki Okyanusya araştırmasında olduğu gibi, bu temel rapor da tek bir çeyreği aşan bir dönemi kapsamaktadır: 2026 yılının üçüncü çeyreğine kadar pratik önemi devam eden gelişmeleri ele almaktadır. Sonraki bölümler ise üç aylık güncellemeler şeklinde yayınlanacaktır.

Bu bölümde ele alınan bağlamlar başlangıçta belirtilmiştir. Bu bölüm, vergi amaçlı değerlendirme (Japonya, Güney Kore), zorunlu kamulaştırma tazminatı — kamulaştırma ve devletin özel taşınmazları el koyması, yani ABD'deki uygulamada “*eminent domain*” veya “*condemnation*” olarak adlandırılır.

lan süreç (Güney Kore, Tayvan) — ve değerlemenin sonucu belirlediği hukuk uyumsuzlukları (üçü de) ele alınmaktadır. Her ülke bölümü, kendi bağlamını belirterek başlar; bir bağlamda yapılan bir açıklamanın başka bir bağlamda da geçerli olduğu varsayılmamalıdır.

Yargı yetkisi bazında birincil kaynaklar şunlardır: Kore Yüksek Mahkemesi’nin kapsamlı hukuk bilgilendirme hizmeti; Tayvan Yargı Yuani’nin yasa ve yönetmelik arama sistemi ile Yargı Yuani’nin açık veri hizmeti; ve Japonya Yüksek Mahkemesi’nin karar veri tabanı ile Ulusal Vergi İdaresi’nin yayınladığı değerlendirme kılavuzları.

Arama, her yargı bölgesinin kendi dilinde ve İngilizce olarak gerçekleştirildi. Bu, görüldüğünden daha önemlidir. Özellikle Tayvan için, İngilizce aramalarda fiilen hiçbir sonuç elde edilemezken, Geleneksel Çince aramalarda hem geçerli değerlendirme yönetmeliği hem de Yüksek İdare Mahkemesi Büyük Dairesi içtihatları ortaya çıkmaktadır; aşağıdaki Japonca materyallere de benzer şekilde sadece Japonca olarak ulaşılmıştır. Bir kararın yalnızca ikincil kaynaklarda okunduğu durumlarda, bu belirtilmiştir.

İki tarih kullanma geleneği, dikkatsizler için tuzak niteliğindedir ve bu konuya değinilmesinin nedeni, bu departmanın her ikisine de daha önce kapılmış olmasıdır. Tayvan, Çin Cumhuriyeti takvimini kullanmaktadır; bu takvime göre *minguo* 115 yılı 2026, 113 yılı ise 2024’tür. Japonya ise hükümdarlık dönemlerini kullanmaktadır; bu takvime göre Reiwa 7, 2026 değil, 2025’tir; aşağıda ele alınan Tokyo Yüksek Mahkemesi kararının en az bir otomatik özetinde Reiwa 7, 2026 olarak gösterilmiştir. Bu araştırmadaki tarihler Gregoryen takvimine göre verilmiştir ve bir doğrulama notunda aksi belirtilmedikçe orijinal kaynaklarla karşılaştırılarak doğrulanmıştır.

Kaynak ve makine çevirisi. Bu derlemedeki bir karar veya belge İngilizce dışındaki bir dilde yazılmışsa, makine çevirisi yoluyla okunmuştur; bu durum, kullanım noktasında orijinal dildeki yayını ve buna ilişkin bağlantıyı içeren bir “**Kaynak**” notu ile belirtilmiştir. Bunun iki nedeni vardır. Birincisi dürüstlük: bir yargı kararının makine çevirisi, kararın kendisi değildir ve bir önermeye güvenip güvenmemeyi değerlendiren okuyucu, bu önermenin bu sayfaya nasıl ulaştığını bilmelidir. İkincisi ise işlevsel bir neden. Bu dergi, Arapça baskısı ile Japonca, Korece ve Çince baskıları da dahil olmak üzere çeviri baskıları yayınlamaktadır. İngilizce metnimizi kaynağın yazıldığı dile geri çeviren bir çeviri sürümü, bir çeviriyi tersine çevirmek yerine iki çeviriyi birleştirmiş olur. Korunan bağlantı, her sürümün yetkiyi taşıyan tek versiyon olan orijinalden çalışmasını sağlar.

Orijinal dilde çıkan bir metin bulunmamaktadır. Yukarıdaki uygulamanın bir sonucu, bu konuyla ilgili çeviri baskılarının nasıl hazırlanması gerektiğini belirlediği için açıkça belirtilmelidir.

Bu bölümün , başka bir dilde yazılmış bir karar hakkında söylediği her şey , *İngilizce olarak kaleme alınmış* kendi özetidir. Bu , mahkemenin sözlerinin bir çevirisi değildir ve asla öyle sunulmamalıdır. Tezahür eden bir teknik terim tırnak işaretleri içinde yer aldığı — “belirgin derecede yüksek”, “uzmanların uzmanı” — orijinal terim, yanında kendi yazım şekliyle veya harf çevirisiyle belirtilir ve orijinal terim geçerlidir; İngilizce metin, kararın bir yorumu olup, kararın kendisi değildir.

Bu konudaki ısrarın nedeni, belirli bir tehlikedir. Burada incelenen yargı bölgeleri kararlarını Japonca, Korece ve Çince dillerinde vermektedir ve bu dergi bu üç dilin hepsinde çeviri sürümlerini yayınlamaktadır. Eğer bu dillerden birinde bir baskı, bu İngilizce metnin o dile geri çevrilmesiyle üretilseydi, sonuçta ortaya, orijinal kararın dilinde yazılmış, ancak o kararı mahkemenin kendi sözleriyle değil, başka kelimelerle anlatan ikinci bir metin metni çıkardı. Okuyucu, hangi metnin hukuki geçerliliğe sahip olduğunu ayırt edemezdi ve dergi, bu kafa karışıklığını yaratmış olurdu.

Bu nedenle, burada incelenen dildeki basımlar bu bölümleri, bu şekilde sunulan *editorial açıklamalar* olarak ele almalı ve mahkemenin kendi dilini görmek istendiğinde orijinal metne yönlendiren “**Kaynak**” bağlantısını takip etmelidir. Asla olmaması gereken şey ise, kararın yazıldığı dilde kararın rakip bir versiyonunu ortaya çıkaran, gizli bir “gidiş-dönüş” işlemidir.

Bu derlemedeki hiçbir bilgiye, yalnızca İngilizce açıklamaya dayanarak güvenilmemelidir. Dava alıntıları ve kanun atıfları, uygulamada kullanılmadan veya başka bir yayında alıntılanmadan önce, orijinal dildeki resmi rapor veya resmi gazete ile karşılaştırılarak doğrulanmalıdır.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

Güney Kore — kalan kısım, parsel ve imar kazancı

Kalan kısım bir ortalama değildir: 2024Du44754. 29 Mayıs 2025 tarihinde Yüksek Mahkeme, alınan kısım ile kalan kısmın fiili kullanımı veya imar durumu bakımından farklılık gösterdiği durumlarda, kalan kısmın proje öncesi değerinin, parselin toplam fiyatının alanı üzerinden eşit olarak dağıtılmasıyla elde edilemeyeceğine hükmetmiştir. Kısmi değerlendirme yöntemi uygulanmalıdır — parselin toplam değerinden alınan kısmın değerinin çıkarılması veya kalan kısmın doğrudan değerlemesi — değerlendirme tarihi, projeye dahil edilmeden önceki tarih olmalıdır. Karar bozulmuş ve 940.295.580 KRW (Kore wonu) tutarındaki meblağ ile faizi için dava yeniden görülmek üzere geri gönderilmiştir.

Parseller tek tek değer biçilir: 2024Du44167. Parseller ayrı ayrı değer biçilir; toplu değer biçme, ancak sosyal, ekonomik ve idari makuliyet kriterlerine göre “kullanım açısından ayrılmaz” bir ilişki içinde oldukları durumlarda izin verilir. Farklı kullanım amaçlarına sahip, farklı zamanlarda edinilmiş ve küçük olan önemli bir kayıp olmaksızın bağımsız olarak satılabilir durumda olan iki parsel, bu şartları karşılamamıştır. Dolayısıyla Kore’deki “daha büyük parsel” testi işlevseldir — bu, mülkiyet veya bitişiklikle değil, kullanımla ilgili bir meseledir.

Gerçek malik, eski numarayı alır: 2024Du66167. 1989 yılında nehre dahil edilen arazi için tazminatın gerçek malik yerine kayıtlı malike ödenmiş olması durumunda — 44.127.500 KRW — gerçek sahibin daha sonraki talebinin değeri, yasal yonteme göre o önceki değerlendirme tarihine göre belirlenir: arazinin nehre dahil edildiği andaki kullanımı, o tarihte yürürlükte olan kamu hukuku kısıtlamaları ve o tarihteki durumu dikkate alınır. Otuz altı yıl sonra ortaya çıkan bir hak sahibi, yanlış yere ödenen tazminatın değerlendirme tarihini devralır.

Nakit ödeme, beklenen kazancı da içermelidir: 2022Da228230. Spekülasyonun aşırı ısındığı bir bölgedeki yeniden yapılandırma projesinde, nakit karşılığında satın alan üye olmayan bir alıcı, taşınmazı elde ettiği tarihte — bu durumda 26 Haziran 2020 — tazmin edilir ve bu tutar, yeniden yapılandırma projesinden beklenen kazancı da *içermelidir*. Alt mahkeme, karşılaştırılabilir emsalleri kullanarak bu tarihten sonra meydana gelen değer artışını dışarıda bırakmıştı; Yargıtay bu kararı bozdu. Bu durum, “plan göz ardı kuralı”nın bir yansımasıdır: kanun, mülk sahibine projenin değer artışını tanıdığı durumlarda, değerlendirme uzmanı karşılaştırılabilir emsallerin seçimiyle bu artışı ortadan kaldıramaz.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Kore yasası dört net kural ve bir uyarı sunmaktadır. Kalan kısım ortalama alınmaz, değer biçilir; parseller, kullanım amaçları onları birbirine bağlamadıkça ayrı

kabul edilir; yanlış yönlendirilmiş bir ödeme, hak sahibi için tarihi kesinleştirir; ve bir yeniden inşa projesindeki satın alma işlemi, imar kazancını da beraberinde getirir. Uyarı ise son maddede yer almaktadır: Bir değerlendirme uzmanının seçtiği emsaller, değerlendirme tarihi meselesini fark edilmeden belirleyebilir ve mahkeme, bunun olup olmadığını görmek için bu seçimi inceleyecektir.

Source — Kore Yüksek Mahkemesi, ulusal hukuk bilgi hizmetindeki resmi metinler (Korece olarak okunur): <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>.

Tayvan — tedavi ve değerlendirme yönetmeliği

Tayvan'ın bağlamında zorunlu kamulaştırma söz konusudur: önce tazminat tutarının tartışıldığı hukuk yolu, ardından bu tutarın nasıl belirleneceğini düzenleyen yönetmelik.

Yüksek İdare Mahkemesi, Büyük Daire, karar 109 da 1/12 Haziran 2020. Büyük Daire (行政大法院), kamulaştırma tazminat tutarından memnun olmayan bir arazi sahibinin bunu nasıl itiraz edebileceğine dair uzun süredir devam eden bir sorunu çözdü. İdari hukuki yolları tüketmiş olan mal sahibi, uyarınca zorunlu ifa davası (課予義務訴訟) açabilir. Yetkili makam, yazılı itirazın ardından ilk değerlendirmesini sürdürdüğü takdirde, bu reddi, fark talebinin reddi anlamına gelir ve mal sahibi, ya yeni bir tazminat kararı ya da tazminat tutarının artırılması için dava açabilir.

Karar, Arazi Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinin (1) fıkrasının, kamulaştırma anında geçerli olan piyasa fiyatı (市價) üzerinden tazminat ödenmesini gerektirdiğini teyit etmektedir. Bu hükmün neyi yapmadığını netleştirmek önemlidir: hüküm, tazminat konusunu düzenlerken *değerleme yöntemi*ni olduğu gibi bırakmaktadır.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Önemli olan nokta, bu ayrımdır. Tayvan'da tazminat tutarına itiraz etmek için tam olarak belirlenmiş bir yol mevcuttur ve bu tutarın nasıl hesaplanması gerektiğine dair herhangi bir yargısal yorum bulunmamaktadır — dolayısıyla yöntem tartışması, tamamen uzman kanıtları temelinde, aşağıda açıklanan düzenlemeye karşı yürütülmektedir.

Kaynak — Traditional Chinese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Yargı Yuanı, Yargı Haftası, <https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html>

Arazi Kamulaştırma Tazminatı için Piyasa Değerinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmelik. Tayvan, düzeltme yöntemini mesleki standartlara bırakmak yerine bir yönetmelikle yasallaştırmıştır. Kamulaştırılan bir parselin piyasa değeri, referans parsel (比準地) temel alınarak belirlenir ve bu değer, arsa koşulları, yol koşulları, ulaşılabilirlik koşulları, çevre koşulları ve idari koşullar olarak gruplandırılan bireysel faktörlere göre ayarlanır. Önemli bir nokta olarak, her bir faktör için yapılan düzeltmenin bir üst sınırı vardır: bu düzeltme, öngörülen faktör değerlendirme tablolarında belirtilen maksimum aralığı aşamaz. Kamu tesisi yedek arazisi olarak belirlenmiş tarım ve koruma bölgelerindeki izole edilmiş imar arazileri için özel bir hüküm bulunmaktadır; bu arazilerin komşu ortalama piyasa değeri, aynı kullanım karakterine sahip en yakın üç fiyat bölgesinden hesaplanır.

Değerleme uzmanları için sonuçlar. Bu, her bir düzeltmenin boyutuna ilişkin bağlayıcı sınırlar içeren, yasal bir satış karşılaştırmalı tablosudur — başka yerlerde mesleki standartlar olarak ortaya çıkan aralık belirleme ve gerekçelendirme gerekliliklerinin yasal karşılığıdır. Bundan iki sonuç ortaya çıkar. Tabloda belirtilen aralığın dışına çıkan bir düzeltme, sadece yeterince desteklenmemiş olmakla

kalmaz, aynı zamanda hukuka aykırıdır; bu nedenle, kanıtlar değerlendirilmeden önce değerlendirme uzmanının karar verme yetkisi kısıtlanır. Ayrıca, metodoloji kamuya açık ve sabit olduğundan, Tayvan'daki tazminat anlaşmazlıkları, hangi değerlendirme yaklaşımının kullanılacağı konusunda ziyade, referans parselin seçimi ve her bir düzeltmenin izin verilen aralık içinde yerleştirilmesine odaklanır.

Kaynak — Traditional Chinese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: & Yasa ve Yönetmelik Veri Tabanı, Adalet Bakanlığı (Tayvan), <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.

Japonya — miras ve hediye vergisi için değerlendirme

Buradaki konu, vergi değerlemesidir. Öncelikle: Japonya'da gayrimenkullerin veraset ve hediye vergisi için değerlemesi, kanun ya da ekspertiz yerine Ulusal vergi dairesi genelgesiyle belirlenir; kanun veya değerlendirme yoluyla değil; ve ilk maddeler, bu formülün ne zaman piyasa değeri değerlemesine yer açacağına ilişkindir. Japon medeni hukuk maddeleri — kısmi alıcının fiilen sahip olduğu pay ve kusurdan kaynaklanan zararların ölçüsü — sigorta başlığı altında raporlanmaktadır.

2026 vergi reformu taslağı ve “beş yıl kuralı”. İktidar koalisyonunun 19 Aralık 2025 tarihinde yayınlanan 2026 vergi reformu taslağı, miras ve hediye vergisi kapsamında gayrimenkullerin değerlendirme yönteminde yapısal bir değişiklik önermektedir. Bu değişiklik, kanunla değil, Ulusal Vergi Dairesi genelgesinde yapılacak bir değişiklikle (通達, *tsūtatsu*, vergi dairelerine yönelik bir idari talimat) yoluyla uygulanacaktır; Temmuz 2026 itibarıyla değiştirilmiş genelge henüz yayınlanmamıştı ve taslakta, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında gerçekleşecek miras ve bağışlar için geçerli olması planlandığı belirtilmektedir. Özet belgesine göre, miras veya bağıştan önceki beş yıl içinde bedel karşılığında edinilen veya yeni inşa edilen belirli kiralık taşınmazlar için, değerlendirme, standart yol kenarı arsa fiyatı ve sabit varlık değeri metodolojisi yerine, edinim maliyetinden hesaplanan piyasa değerine eşdeğer bir değer üzerine yapılacaktır (idari olarak belirlenen değerler; ABD terminolojisindeki en yakın karşılık “assessed value”dır). Parçalı kiralık gayrimenkul ürünleri için ise, edinim tarihine bakılmaksızın vergilendirilebilir olayın gerçekleştiği andaki gerçek piyasa değeri geçerli olacaktır.

Bu öneri, Yüksek Mahkeme'nin 19 Nisan 2022 tarihli kararının devamı niteliğindedir; söz konusu karar, Ulusal Vergi İdaresi'nin taşınmaz değerlendirme temel genelgesinin 6. maddesini (財産評価基本通達6項 – genellikle İngilizce'de genellikle “Madde 6” olarak anılır) — bir idari genelgedir, ve 6. maddesi genellikle “vergi kaçakçılığının önlenmesi” olarak tanımlanan genel bir istisna hükmü olup standart yöntemden sapmaya izin veren bir idari genelge) — Yadresinde 333 milyon olarak bildirilen bir taşınmazın, Yadresinde 1,273 milyar olarak yeniden değerlemesi yapılan bir davada Bu karar, vergi dairesine takdir yetkisi temelinde bir istisna hakkı tanımıştı; taslak ise bu istisnayı, tanımlanmış belirli bir vaka sınıfı için bir kural haline getirecektir.

2022 tarihli kararın ardından 6. madde: Tokyo Yüksek Mahkemesi, 19 Haziran 2025.

Yeni kuralın kapsamına girmeyen her şey için geçersiz kılma hükmü hâlâ yürürlüktedir ve alt mahkemeler hâlâ bu hükmün sınırlarını belirlemeye çalışmaktadır. 17 Ocak 2025 tarihinde Tokyo Bölge Mahkemesi, hisse senedi şirketi olarak sınıflandırılmayı önlemek amacıyla tasarlanmış bir yapıda bulunan halka açık olmayan hisselerin değerlemesi konusundaki bir anlaşmazlıkta vergi mükellefinin

lehine karar vermiştir. 19 Haziran 2025 tarihinde Tokyo Yüksek Mahkemesi, 6. madde uyarınca 6. Madde uyarınca Ulusal Vergi Dairesi Direktörü'nün talimatına dayanan değerlendirmeyi onadı. Bu karar, sözde Sendai eczane davası'yı takip etti — Sendai, vergi mükellefi şirketin merkeziydi; davaya bakan mahkemeler Tokyo'da bulunuyordu — bu davada Tokyo Bölge Mahkemesi (18 Ocak 2024) ve Tokyo Yüksek Mahkemesi (28 Ağustos 2024) vergi mükellefi lehine karar vermiş ve Ulusal Vergi İdaresi temyize gitmemiştir. Bu son gelişmelerin aksine, 19 Haziran 2025 tarihli bozma kararı daha da önemlidir.

Söz konusu hisseler, bir varlık yönetim şirketine ait olup, merhumun vefatından iki ay önce kendisine tahsis edilmişti. Yüksek Mahkeme, vergi dairesinin genel hükümler istisnasına başvurmasını onadı: vergi dairesinin hisse başına yaklaşık ¥3.443 olarak belirlediği net varlık değeri, vergi mükellefinin yöntemine göre yaklaşık ¥978,72 milyon, yani yüzde 48'lik bir vergi indirimi anlamına geliyordu. 22. maddedeki “piyasa değeri”, nesnel değişim değeridir ve genelge ile sınırlandırılmamıştır. *Not:* mesleki yorumlardan raporlanmıştır; okunan kaynaklarda dava numarası yayınlanmamıştır.

Bu davadaki varlık, gayrimenkul değil, borsada işlem görmeyen hisselerdi ve bu nedenle, buna rağmen değil, tam da bu nedenle buraya dahil edilmiştir: mahkemeler, varlık sınıfları genelinde tek bir 6. Madde çerçevesini uygulamaktadır; Yüksek Mahkeme'nin benimsediği, olaya özgü yaklaşım — 2022 Yargıtay çerçevesini benimsemekle birlikte davayı kendi olguları üzerinden çözmek — Japonya'daki bir değerlendirme uyumsuzluğunda görevlendirilen bir değerlendirme uzmanının beklemesi gereken yaklaşım budur.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Mori Hamada & Matsumoto, müşteri bülteni, <https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816>

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Tokyo Yüksek Mahkemesi, 19 Haziran 2025, yorum, <https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html>

Değerleme uzmanları açısından sonuçlar. Belirtildiği şekilde uygulanması halinde, bu değişiklik, Japonya'daki değerlemelerin büyük bir kısmını formül temelli bir yaklaşımdan piyasa değeri temelli bir yaklaşıma geçirecek ve bu geçiş, beş yıllık net bir kriter temelinde gerçekleştirilecektir. Bu durumun uygulamada üç sonucu olacaktır. Birincisi, gelir getiren konut taşınmazlarına ilişkin güncel ve savunulabilir piyasa değeri değerlemelerine olan talep artacak ve kural bu tarihe dayandığından değerlendirme tarihi konusunda davalar açılacaktır. İkincisi, önerinin hedef aldığı vergi değeri ile piyasa değeri arasındaki fark, o pazarda çalışan değerlendirme uzmanlarının doğrudan görüş belirtmeleri istenmesini beklemeleri gereken ölçülebilir bir miktardır. Üçüncüsü, diğer yönden bakıldığında, 6. Maddeye dayalı içtihatlar, formül temelli değerlemenin, önerilen beş yıllık kuralın dışında bile değerlendirme temelli yeniden değerlendirmeye maruz kalmaya devam edeceği anlamına gelir; dolayısıyla bu değişiklik, değerlendirme uzmanının maruz kaldığı riski ortadan kaldırmadan azaltacaktır.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: EY Japonya, 2026 vergi reformu taslağına ilişkin vergi uyarısı, https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Yargıtay, İkinci Küçük Dairesi, 17 Şubat 2025 — karma yapıli bir binanın amortismanı. Osaka'da bulunan, alt katlarında betonarme ve çelik takviyeli, üst katlarında ise çelikten oluşan on sekiz katlı bir bina — taban alanının yaklaşık yüzde seksen yedi kısmı — ¥2.470.112.000 tutarında sabit varlık vergisine tabi tutulmuştur. Vergi mükellefi, kat alanına göre ağırlıklandırılmış bir amortisman oranı uygulanmasını talep etmiştir; vergi değerlendirme memuru ise alt katların yapısı

için geçerli olan oranı uygulamıştır. Mahkeme, tüm binanın yüklerinin nihai olarak o yapı tarafından taşındığı için, alt kat yönteminin “değerleme standardı kapsamında kabul edilebilir” olduğuna hükmetti. Bir amortisman oranı, alanı dolduran yapıya değil, işi yapan yapıya göre belirlenir.

Source — Yüksek Mahkeme’nin 17 Şubat 2025 tarihli kararı, resmi PDF (Japonca): <https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf>.

Güney Kore — geriye dönük değerlendirme ve hiçbir şeyin değişmediğini ispatlama yükümlülüğü

Yargıtay, 30 Nisan 2026, 2024Du61780 ve 2 Nisan 2026, 2025Du35499 — miras ve hediye vergisinde geriye dönük değerlendirme. 2026 ilkbaharında verilen iki karar, bir ölüm veya bağışın ardından talep edilen bir değerlemenin, ölüm veya bağış tarihindeki taşınmazın piyasa değerini nasıl belirleyeceğine ilişkin şartları tespit etmektedir.

2024Du61780 sayılı davasında, 30 Nisan 2026 tarihinde karara bağlanan ve Seodaemun-gu, Seul’de bulunan ve 9 Nisan 2019 tarihinde bir kişinin vefatı üzerine miras yoluyla devredilen bir arsaya ilişkin olan bu davada, Yargıtay, vefat tarihi ile değerlendirme tarihi arasında *fiyat değişikliğine yol açan özel koşulların bulunmadığının* iddia edilmesi ve ispatı yükümlülüğünün vergi idaresine ait olduğuna hükmetmiştir. Vergi dairesi bu yükümlülüğü yerine getirmediği takdirde, geriye dönük olarak belirlenen değer, ölüm tarihindeki piyasa değeri olarak kabul edilemez. Davanın olaylarına göre, vergi dairesi, dört geriye dönük değerlendirme raporunun ortalamasını esas almıştı — iki tanesi kendisinin, iki tanesi de mirasçının yaptırdığı — yaklaşık 11.549.988.450 KRW olarak belirlemiş, oysa rapor edilen tutar yaklaşık 7.434.058.500 KRW idi. Bu ortalama reddedildi; mahkeme tarafından atanan değerlendirme uzmanının, vefat tarihi itibarıyla belirlediği rakam geçerli sayıldı; ve her iki temyiz de reddedildi.

2 Nisan 2026 tarihli 2025Du35499 sayılı ilgili karar — hediye vergisi tahakkuk kararlarının iptali (증여세부과처분취소) davası, Gong 2026-sang, 1087 (*Gong*, Kore Yargıtay kararlarının resmi gazetesidir; buraya yapılan atıf, resmi rapora yapılan atıftır) — vergi mükellefleri aleyhine sonuçlandı. Mahkeme temyiz başvurularını tamamen reddetti (상고를 모두 기각한다) ve vergi idaresinin yaptırdığı değerlendirme raporlarına dayalı vergi tespitlerini onadı; değerlemeye dayalı vergi tespitlerinin yapıldığı “Miras ve Hediye Vergisi Kanunu’nun Uygulama Yönetmeliği”nin 49. maddesinin (1) fıkrasındaki istisna hükmünün, Kanun’un yetki sınırlarını aşmadığını belirtti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Birlikte değerlendirildiğinde, bu iki karar geriye dönük her değerlemenin karşı karşıya kaldığı bir sorunu net bir şekilde ortaya koymaktadır: olaydan sonra hazırlanan bir değerlendirme raporu, değerlendirme tarihindeki değeri kanıtlar ve ancak aradaki piyasa koşullarına ilişkin ek bir varsayımla daha önceki bir tarihteki değeri kanıtlar. 2024Du61780 sayılı karara göre, Kore, bu varsayımın yükümlülüğünü geriye dönük rakamı iddia eden vergi dairesine yüklemektedir; 2025Du35499 sayılı karara göre ise, kararnamenin gerekliliklerini karşılayan değerlendirme temelli bir değerlendirme geçerlidir. Değerleme uzmanının katkısı, hazırlık tarihinin önemsizmiş gibi geriye dönük bir rakam sunmak yerine, varsayımı açıkça belirtmek ve aradaki döneme ait piyasa kanıtlarıyla desteklemektir. Hem Japonya’da hem de Kore’de çalışan bir değerlendirme uzmanı, formül değerinin yerinden edilmesinin yükümlülüğünün her iki sistemde de aynı yere ait olduğunu varsaymamalıdır; her iki ülkenin mahkemelerinin yanıtladığı sorular farklıdır.

Kaynak — Korean, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kore Yüksek Mahkemesi, içtihat veri tabanı (2025Du35499), <https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467>

Kaynak — Korece, makine çevirisiyle okunmuştur; çevrilmiş sürümlerde orijinal metin korunmuştur: Kore vergi basını, 2024Du61780 (Intn; TaxTimes),
<https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872>
<https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003> .

Ve bu kanıtın eksikliği nedeniyle reddedilen vergi tahakkuku: 2025Du30615. Miras yoluyla alınan ve resmi birim fiyatı 1.515.544.000 KRW olarak rapor edilen arsa, daha sonra gerçekleşen ve toplam tutarı KRW 2.940.000.000 tutarındaki iki satış üzerinden yeniden değerlendirildi. 20 Mayıs 2026 tarihinde Yargıtay, değerlendirmenin hukuka aykırı olduğuna hükmetti: vergi dairesi, 13 Ekim 2019 ile satışlar arasında fiyat değişikliği olmadığını kanıtlayamamıştı. 2026 yılında verilen bir dizi diğer kararda da aynı başlık yer almaktadır — vergi dairesi, değerlendirme tarihi ile dayandığı delilin tarihi arasında hiçbir değişiklik olmadığını iddia etmeli ve kanıtlamalıdır — ve yukarıda rapor edilen 2024Du61780 sayılı davada, vergi dairesi dört geriye dönük değerlendirme ortalamasına dayanarak bile bunu başaramamıştır.

Source — 2025Du30615 (Korece): <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.

Güney Kore — maliyetin yarısı ve değerlemenin yarısı olarak belirlenen dönüştürme fiyatı. Kamu kiralık konutlarının mülkiyetli konutlara dönüştürülmesi konusunda, Seul Yüksek Mahkemesi yasal formülü uyguladı: fiyat, inşaat maliyeti ile değerlendirme tutarının aritmetik ortalamasıdır — yirmipyeong 'lık bir birim için, 34.834.953 KRW ve 106.268.471 KRW, 70.551.712 KRW tutarındadır — ve değerlendirme birim türü bazında yapıldığı için kat düzeyinde indirimleri reddetti. Bir maliyet ile bir değerlerin ortalamasını alan bir formül, hiçbir şeyin değerlemesi değildir ve mahkemenin bunu düzeltmeyi reddetmesi dürüst bir yaklaşımdır.

Doğrulama notu. 2025–26 yıllarına ait, açık artırma taban fiyatı veya açık artırma değerlendirme uzmanı ile ilgili Japonya ya da Kore’de alınmış herhangi bir karar bulunamadı; taban fiyat (114 Kang 750) veri tabanı listesinde yer almaktadır ancak metnine ulaşamamıştır, çünkü resmi karar veri tabanı tüm talepleri reddetmiştir.

Source — Seul Yüksek Mahkemesi 2023Na2060019 (Korece): <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.

Doğrulama notu. Japonya veya Kore’deki resmi veri tabanlarında, bir değerlendirme uzmanının sorumluluğuna ilişkin 2025–26 sayılı bir karar bulunamadı. Yüksek Mahkeme’nin, bir emlak değerlendirme

uzmanının aşırı değer biçiminin zarara yol açtığı iddiasını reddetmesinin ardından açılan bir Yüksek Mahkeme’nin, bir emlak değerleme uzmanının aşırı değerleme işleminin zarara yol açtığı iddiasını reddetmesinin ardından açılan bir Tayvan anayasa şikayeti (114 Shen-Cai 1305) yalnızca listelerde yer almaktadır; mahkemenin veri tabanına erişim sağlanamadığından karar doğrulanamamıştır.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Güney Kore — piyasa bir tarafın aleyhine hareket etmediği sürece tarih arabuluculuk tarihidir: 2025Seu595. Boşanma, 15 Eylül 2022 tarihinde arabuluculuk yoluyla sonuçlandırılmış ve taşınmaz paylaşımı daha sonra talep edilmiştir. Yargıtay, değerleme tarihinin ilke olarak arabuluculuk tarihi olduğunu, ancak ortaklaşa edinilen gayrimenkullerdeki dışsal, sonradan meydana gelen değişikliklerin, bir tarafın kazancının veya zararının belirlenmesinin bölüşümün amacına aykırı olacağı durumlarda dikkate alınabileceğine hükmetti. Arabuluculuk sırasında değeri 267.500.000 KRW olan bir daire, Kasım 2024’teki duruşmanın kapanışına kadar 190.000.000 KRW’ye düşmüştü; alt mahkemenin daha sonraki rakamı kullanması onandı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu, Avrupa bölümünde rapor edilen Alman ve Hollanda tutumlarının tam tersidir; o tutumlarda, yasal tarih, daha sonraki bir satışa karşı bile geçerliliğini koruyordu. Kore ise taraflar arasındaki adalet adına, piyasa hareketlerine göre bu tarihin değişmesine izin vermektedir — bu da, Alman talimatında tek bir değerleme yeterliyken, Kore talimatında iki değerleme gerekebileceği ve ikinci değerlemenin belirleyici olacağı anlamına gelir.

Source — 2025Seu595 (Korece): <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.

Doğrulama notu. Kore Yüksek Mahkemesi’nin 24 Mart 2025 tarihli ve 2024Seu866 sayılı kararı, belirli miras payını mirasın açıldığı tarihteki durumuna göre belirlemektedir; ancak kararda taşınmazların değerlemesine ilişkin herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Japonya ve Tayvan’da bu konuda herhangi bir bulguya rastlanmamıştır.

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.

Güney Kore — şirketin arazisi yeniden değerlendirildi ve hisseler de buna ayak uydurdu. Seul Yüksek Mahkemesi’nin 23 Ocak 2026 tarihli karar özetinde, şirketin gayrimenkul değerlemesi temelinde halka açık olmayan hisselerin değerinin yeniden hesaplanmasının, bağış tarihindeki yasal piyasa değerini ortaya koyduğu belirtilmektedir. Veri tabanındaki karar özetinden raporlanmıştır; karar metni tebliğ edilmemiştir.

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.

Güney Kore — kira sözleşmesi ve yangın

Yargıtay, Birinci Daire, 2026 Ağustos sonu — kira primi tahsili ve “belirgin derecede yüksek” kira bedeli. Bir eczacı, 2001 yılından beri bir ticari mülkü işgal etmekteydi ve 2018 yılında 100 milyon KRW depozito ve aylık 6 milyon KRW kira bedeli karşılığında yenilemiş, daha sonra da zımni olarak yenilenmiştir. Emekli olduktan sonra, işletmeyi yeni kiracıya 2,2 milyar KRW tutarında bir prim (권리금, *gwonrigeum*) karşılığında devretmek üzere sözleşme yapmıştır. Talep, Ticari Bina Kira Koruma Kanunu’nun (상가건물 임대차보호법) 10-4. maddesine dayanmaktadır; bu madde, mal sahibinin ayrılan kiracının primini geri almasına engel olmasını yasaklamaktadır. Mal sahibi daha sonra potansiyel kiracıdan aylık aylık 20 milyon KRW kira ve 500 milyon KRW depozito talep etti ve işlem sonuçsuz kaldı. İlk iki derece mahkemesi ev sahibinin lehine karar verdi; Yargıç Cheon Dae-yeop başkanlığındaki Yargıtay, tazminat kararını bozdu ve davayı Busan Bölge Mahkemesine geri gönderdi.

Mahkeme, talep edilen tutarın mevcut kiranın yaklaşık yüzde 333 ’sine ve depozito eşdeğeri bazında yaklaşık yüzde 357 ’sine tekabül ettiğini ve bu büyüklükteki bir farkın “belirgin derecede yüksek” olabileceğini belirtmiştir. Değerlendirmeye ilgili bu açıklaması, burada önem arz eden kısımdır. Talep edilen kiranın “belirgin derecede yüksek” olup olmadığına karar verirken, mahkeme sadece vergileri ve kamu harçları ile kanunda belirtilen *komşu dükkanların* kiralalarını ve depozitolarını göz önünde bulundurmakla kalmamalı, aynı zamanda mevcut kira sözleşmesinin şartları ile yeni kiracıdan talep edilen şartlar arasındaki farkı, binanın piyasa değerini ve buna uygun kira bedelini, işlem uygulamalarını ve geçerli ekonomik koşulları da dikkate almalıdır.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Mahkeme, komşu dükkanlarla karşılaştırmanın ötesinde faktörleri sıralayarak, dikkatleri, komşu dükkanlarla yapılan yalın bir karşılaştırma yerine, konu binasının uygun şekilde gerekçelendirilmiş kira değerlemesine yöneltmiştir. Bu sayının “*Foundations*” bölümünde kullanılan terminolojiye göre, komşu dükkanlarla karşılaştırma, sorulan soru için çok dar bir koşul seti oluşturmaktadır: konumu koşul olarak alırken, konu mülkünün niteliklerini göz ardı eder ve sonuçta ortaya çıkan rakam bu nedenle yanlış bir miktarı tahmin eder. Bu karar, Kore’deki ticari kira anlaşmazlıklarında mantıklı kira değerlendirme kanıtlarına yönelik doğrudan bir talep yaratmaktadır; bu alanda, bu büyüklükteki primler rutin olarak söz konusudur.

Kaynak — Korean, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kyunghyang Shinmun, <https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/>

Kaynak notu. Bu kararın dava numarası, baskıya girildiği sırada henüz belirlenmemiştir; bu nedenle burada yalnızca mahkeme, daire, tarih ve konu başlığı belirtilmiştir. Karara dayanılmadan önce resmi rapordan bu numara alınmalıdır.

Yangın sigortası: varsayılan değer, gerçek değerdir: 2024Da301832. 14 Ağustos 2025 tarihinde Yargıtay, bir yangın zararının ölçüsünün gerçek değer olduğunu — Ticari Kanun’un 676(1) maddesi uyarınca — poliçede aksi belirtilmedikçe — ve 180 gün içinde onarım bildirimini yapılmasını gerektiren yenileme maliyeti ek maddesinin bir hak kaybı nedeni olduğu ve bu nedenle sigortacının açıklaması gereken önemli bir şart olduğu Karar bozuldu ve dava yeniden yargılanmak üzere geri

gönderildi. Makine taşınmaz niteliğinde değildi; ancak sigortacının ek sözleşmenin hangi koşullarını açıklaması gerektiğine ilişkin kural, binalar için de aynen geçerlidir.

Source — 2024Da301832 (Korece): <https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?0C=test&target=prec&ID=615639&type=HTML>.

Japonya — güneş ışığı, bir kusur ve zorla yapılan bir satın alma

Sendai Bölge Mahkemesi, 26 Eylül 2025. Konut bölgesinde ancak gölge düzenleme alanı dışında bulunan 8,23 metre uzunluğundaki bir banka şubesi, kış gündönümünde güneş ışığını beş saatten fazla engelledi. Mahkeme, tüm yönetmeliklere tam olarak uyulmasına rağmen bu engellemenin tolerans sınırını aşan bir haksız fiil olduğunu karara bağladı ve ¥670.000 ve ¥'a 550.000 — ¥'a toplam 1,22 milyon — tazminat ödenmesine karar vermiştir; davacılar ise yaklaşık ¥4,59 milyon ve ¥1,65 milyon tutarında tazminat talep etmişti. Kaynak, talep tutarlarını veya verilen tazminatları kalemlere ayırmadığından, arazi değerinde herhangi bir düşüşün kabul edilip edilmediğini belirtmemektedir. *Rapor*: mesleki yorumlardan ve teknik basından aktarılmıştır.

Source — Sendai Bölge Mahkemesi, Reiwa 6 (Wa) No. 115 (Japonca): <https://ezaki-law.com/archives/3771>.

Yargıtay, İkinci Küçük Daire, 28 Ağustos 2026 — bir ortak mülkiyet payı, bina satın alma talebine tabi değildir. Bir binanın kiraya verilmiş bir arsa üzerinde bulunduğu durumlarda, o binanın alıcısı, arsa sahibinin kira hakkının devrine rızası olmadan binayı serbestçe kullanamaz; Arazi ve Bina Kiralamaları Hakkında Kanun'un 14. maddesi, rıza verilmemesi durumunda reddedilmesi durumunda, arazi sahibinden binayı piyasa değeri (時価) üzerinden satın almasını talep etme imkânı tanıyarak bu sorunu çözmektedir. Bir Tokyo emlak şirketi, merhum malikin mirasçılarından Tokyo'nun Adachi semtinde bulunan bir binanın bölünmemiş bir hissesini — rapora göre dörtte üç hisse, teyit edilmemiştir — satın almıştı. Arsa sahibi Tobu Demiryolları, buna izin vermedi ve şirket, rapora göre ¥'dan yaklaşık 27 milyon (doğrulanmamış) karşılığında bu hisseyi satın almasını talep etti.

Ojima'nın başkanlık ettiği İkinci Asliye Mahkemesi, ilk kez 14. Maddenin kesirli hisselerle uygulanmayacağına hükmetti. Bu talebin kabul edilmesi, arazi sahibini talep etmediği bir nakit ödeme yapmaya zorlarken, aynı zamanda onu kalan hissedarlarla ortak mülkiyet bağından kurtaramayacak ve binayı serbestçe elden çıkaramayacak duruma getirecektir. Alıcının yatırımını geri alabilmesinin yolu, ortak mülkiyet altındaki taşınmazın bölünmesi için dava açmaktır.

Değerleme uzmanları için önemi. Bu karar önemlidir çünkü değerlendirme alt sınırını ortadan kaldırmaktadır. Kararın ele aldığı uygulama — yani, bölünmüş miraslardan kalan, eski kiralık binalardaki kesirli hisselerin satın alınması — giderek yaygınlaşmaktadır ve 14. Madde'ye başvurabilen bir alıcı, arazi sahibi karşısında piyasa değerine yakın bir satın opsiyonuna sahip olmaktaydı. Bu madde olmadan, adresindeki kısmi mülkiyet hakkı, şu anki haliyle değerlendirilmelidir: kira sözleşmesi kapsamında tutulan bir arazide bulunan, ortak mülkiyete ait bir binadaki likit olmayan azınlık payı; arazi sahibi devri reddetmiştir ve bu pay yalnızca bölünme yoluyla nakde çevrilebilir. Kontrol eksikliği ve pazarlanabilirlik eksikliği nedeniyle uygulanan indirim, bu gerçekler karşısında isteğe bağlı bir ayrıntı değildir; bu, değerlemenin özüdür.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Kitanippon Shimbun (webun.jp), <https://webun.jp/articles/-/1082875>

Tokyo Bölge Mahkemesi, 17 Haziran 2026 — kusurdan kaynaklanan zararların hesaplanmasında orantılılık ilkesi. 2007 yılında Tsuzuki İlçesinde tamamlanan, dört binadan oluşan ve 705 daireden oluşan bir konut kompleksi, Yokohama’da tamamlanan dört binadan oluşan, 705 dairelik bir apartman kompleksinde, kazıkların taşıyıcı tabakaya ulaşmadığı tespit edildi: 2014 yılında bir binada eğrilik ortaya çıktı ve 2015 yılında kazık çakma verilerinin tahrif edildiği ortaya çıktı. Kompleksin tamamı yıkılarak yeniden inşa edildi. Proje geliştiricisi Mitsui Fudosan Residential, müteahhitler olan — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech ve Asahi Kasei Construction Materials — aleyhine yaklaşık ¥50,5 milyar tutarında dava açtı. Mahkeme, kusurun binanın temel güvenliğini tehlikeye attığına hükmetti ve haksız fiilden kaynaklanan müşterek sorumluluğu kabul etti, ancak kusurun gerektirdiğinin ötesinde bir yeniden inşa yapıldığı gerekçesiyle yaklaşık ¥1,3 milyar (約13億円) tazminat ödenmesine karar verdi. Davacı inşaat firması temyize gideceğini belirtti.

Değerleme uzmanları için çıkarımlar. Karar, talep edilen tutarın yaklaşık yüzde üçü kadar olup, basın raporlarında da belirtildiği üzere, buradaki fark sorumluluktan ziyade zararın ölçülmesiyle ilgilidir: sorumluluk tespit edilmiştir ve mahkemenin kabul etmeyi reddettiği husus, zararın ölçüsüdür. Bu dava, son zamanlarda, bir kusurun tespit edilmesinin, en kapsamlı telafi yolunun tazmin edilebilir olan olduğu anlamına gelmediğini ve fiilen uğranılan zarara karşı seçilen telafi yolunun makul olup olmadığının, uzman değerlendirme delillerinin sonucunu belirlediği bir konu olduğunu en net şekilde gösteren örnektir. Bir kusur hasarları konusunda görevlendirilmiş bir değerlendirme uzmanı, onarımın ne kadara mal olduğu değil, onarımın zarara orantılı olup olmadığı sorusuyla karşılaşmayı beklemelidir — ve bu karara ilişkin yorumlar, meseleyi tam olarak her blogun yeniden inşasının gerçekten gerekli olup olmadığı şeklinde çerçevelemiştir.

Kaynak — Japanese, makine çevirisiyle okundu; çevrilmiş baskılar için özgün metin saklandı: Nihon Keizai Shimbun; ve davacı müteahhidin 17 Haziran 2026 tarihli bildirimi, Mitsui Fudosan Residential, <https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/>

Tayvan — damgalanmış bir yerleşim yeri, fiyatlar

xiongzhai adresinde yer alan 2026 tarihli üç karar. Tayvan mahkemeleri, içinde bir ölüm vakasının meydana geldiği konuta yapışan damgaya ilişkin rakamlar vermeye devam ediyor. 20 Ağustos 2026 tarihli Pingtung kararında, mahkeme tarafından görevlendirilen bir değerlendirme uzmanı, karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemlerini kullanarak, talep edilen NT\$ 1,5 milyon tutarındaki zarara karşılık NT\$ 1.460.462 tutarında bir değer kaybı tespit etti; kiracı ve mirasçılarının sorumlu olduğu hükmü verildi. Aynı ay raporlanan ikinci bir davada ise değerlendirme uzmanı, değeri NT\$ 10.563.314 olarak belirlemiş, NT\$ 8.296.427 olarak hesaplamıştır — bu da 21,46 yüzde, NT\$ 2.266.887 — ve kiracıya, kira sözleşmesi kapsamında bu tutarın yanı sıra NT\$ 100.000 tutarındaki ücretleri ödemesi emredildi. Tainan’da verilen bir kararda (114 Su 158) kararında, mirasçılar ve kiralama acentesi yaklaşık NT\$ 2,11 milyon tutarındaki meblağdan müteselsilen sorumlu tutuldu. *Not:* Üç karar da basında raporlandı; resmi veri tabanı tüm talepleri reddetti ve karar metinleri okunamadı.

Değerleme uzmanları için çıkarım. Bu araştırmada yer alan hiçbir yargı bölgesinde psikolojik damgalama, Tayvan’da olduğu kadar rutin bir şekilde fiyatlandırılmamaktadır; ve yüzde yirmi bir rakamı, başka yerlerdeki bir değerlendirme uzmanından talep edilen, ancak destekleyemediği türden bir rakamdır. Burada bu rakam, mahkeme tarafından atanan bir değerlendirme uzmanının söz konusu konutla ilgili “öncesi-sonrası” karşılaştırmasıyla desteklenmektedir; bu, bu konuyla ilgili çapraz sorgulamadan her yerde geçebilen tek yöntemdir.

Source — Pingtung kararı, Yahoo Tayvan haberleri (Çince): <https://tw.news.yahoo.com/>; ikinci karar, *China*

Kapsam ve tamamlanma durumu

Bu ilk bölüm henüz tam değildir ve bölüm, içeriği şişirmek yerine bunu açıkça belirtmeyi tercih etmektedir. Japonya, Tayvan ve Güney Kore ile ilgili bilgiler doğrulanmıştır. Bu sonuçlara nasıl ulaşıldığı konusunda net olmakta fayda vardır.

İngilizce yerine yargı bölgesinin kendi dilinde arama yapmak — Tayvan ve Japonya için belirleyici bir faktör oldu ve bu bölümlerin var olmasının nedeni budur. Tayvan ve Güney Kore’nin karar arama sistemleri, sonuç sayfaları arama motorları tarafından indekslenmeyen form tabanlı sorgu arayüzleridir; bu nedenle güncel dönemdeki kararlar ilk olarak basın ve hukukçuların raporları aracılığıyla tespit edildi; ardından Kore kararları, kaynak notlarında atıfta bulunulan law.go.kr adresindeki resmi metinlerden okundu ve Japonya Yargıtay Mahkemesi kararları ise courts.go.jp adresinde incelenmiştir. Hâlâ yalnızca basın veya hukukçuların raporlarına dayanan maddeler, yer aldıkları yerde bu şekilde belirtilmiştir.

Tayvan, ele alınması kolay bir örnek teşkil etmekte olup bakanlığın bir sonraki önceliğidir. Yargı Yuanı, kayıt şartına ve sınırlı bir günlük hizmet saat aralığına tabi olmak kaydıyla, programlı sorgulara yanıt veren bir karar açık veri hizmeti sunmaktadır. *minguo*’ın 115 (2026) sayılı kamulaştırma tazminat kararlarının bu hizmet aracılığıyla elde edilmesi, bir sonraki bölümde ele alınacaktır.

- **Güney Kore — tazminat rejiminin kendisi.** Kamu İşleri Projeleri için Arazi Kamulaştırılması ve Tazminatı Hakkında Kanun kapsamında verilen dört Yargıtay kararı bu bölümü başlatıyor; bunları vergi ve ticari kira kararları izliyor. Ele alınmayan konu ise, sistemin işleyiş mekanizmasıdır — yani, kamuya açıklanan arazi fiyatını temel alan ve konum, şekil, çevre ve kullanım durumuna göre düzeltmeler yapan değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen rakam — ki bu konu ayrı bir incelemeyi hak etmektedir.

Aşağıdaki maddeler editörün kaynaklarından tespit edilmiş olup, doğrulanmadan aynen aktarılmıştır; her biri yalnızca tek bir satırda belirtilmiştir.

- **Güney Kore:** Anayasa Mahkemesi’nin, emlakçılara ilişkin tek liste fiyatı kuralını onaylayan kararı.
- **Güney Kore:** Temmuz 2026 tarihli Yargıtay kararı; bir emlakçının, “*jeonse*” (toplu depozitolu kira) anlaşmasının doğrulanması konusunda kredi verene karşı sorumluluğu hakkında.
- **Güney Kore:** Ağustos 2026 tarihli bir Yargıtay kararı, ebeveyn bakımı amaçlı taşınmazları zorunlu miras payı kapsamı dışında tutmaktadır.