

內政部公告  
中華民國 103 年 11 月 28 日  
內授中辦地字第 1031302469 號

主 旨：預告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」。

依 據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：不動產經紀業管理條例第 22 條第 3 項。
- 三、「不動產說明書應記載及不得記載事項」修正草案如附件。本案另載於本部地政司全球資訊網站（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起 10 日內以書面方式向內政部陳述意見或洽詢：
  - (一) 承辦單位：內政部地政司
  - (二) 地址：臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號
  - (三) 電話：04-22502157
  - (四) 傳真：04-22502372
  - (五) 電子郵件：gssu@land.moi.gov.tw

部 長 陳威仁

## 不動產說明書應記載及不得記載事項修正草案總說明

不動產說明書應記載及不得記載事項（以下簡稱本事項）係內政部依不動產經紀業管理條例第二十二條第三項規定，於八十九年五月十九日發布施行，並曾於八十九年七月十五日、九十一年三月十九日、一百零一年十月一日修正。基於不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由重要事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。惟邇來各界屢有反映本事項現行規定內容過於簡略，諸多重要項目付之闕如，難以讓交易相對人獲得充分之交易資訊，為期減少不動產交易糾紛，爰擬具本事項修正草案，其修正要點如下：

### 壹、應記載事項

一、修正就土地（素地）交易或成屋（土地上有建物）情形，分別規定：

（一）土地（素地）：（修正規定壹、第一點）

1. 標示及權利範圍，增列地籍圖及土地相關略圖。
2. 交易權利種類及其登記狀態，增列有無信託登記、基地權利有無設定負擔。
3. 目前管理與使用情況，增列有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記、有無供公眾通行之私有道路。
4. 使用管制內容，增列是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，及屬土地開發者，應敘明之事項。
5. 重要交易條件，增列有無解約、違約之處罰等。
6. 增列「其他重要事項」，包括週邊環境、是否地籍圖重測、是否有被越界建築、是否公告徵收、公共基礎設施之電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等是否完竣。

（二）成屋（土地上有建物）：（修正規定壹、第二點）

1. 建築改良物

- （1）建物權利種類及其登記狀態，增列有無信託登記、其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

(2) 建物目前管理與使用情況，增列是否為共有、目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區、有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形、有無積欠應繳費用、使用執照有無備註之注意事項、電梯設備有無張貼有效合格認證標章、有無消防設施、有無無障礙設施、水、電管線於產權持有期間是否更新、房屋有無施作夾層、所有權持有期間有無居住、集合住宅或區分所有建物(公寓大廈)應記載之相關事項。

(3) 建物瑕疵情形，增列樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕、房屋鋼筋有無裸露。

(4) 停車位記載情形，增列權利種類、停車位性質、停車位之型式及位置。

2. 增列「基地」，包括基地標示、基地所有權人或他項權利人、基地權利種類及其登記狀態、基地目前管理與使用情況、基地使用管制內容。

3. 重要交易條件，增列有無解約、違約之處罰等。

4. 增列「其他重要事項」，包括週邊環境、是否地籍圖重測、是否公告徵收、是否為政府列管之山坡地住宅社區、本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或意外致死等非自然死亡之情形。

## 二、預售屋：(修正規定壹、第三點)

### (一) 建物：

1. 出售面積及權利範圍，增列本戶建物總面積、主建物面積占本戶建物得登記總面積之比例、停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式、停車空間占共有部分總面積之比例。

2. 停車位產權型態及規格型式，增列是否辦理單獨區分所有建物登記、權利種類、停車位性質、停車位之型式及位置。

(二) 增列「基地」，包括基地標示、基地所有權人或他項權利人、基地權利種類及其登記狀態、基地管理與使用情況、基地使用管制內容。

(三) 重要交易條件，增列賣方是否有附加之設備、預售屋之飲用水、瓦

斯及排水狀況、履約保證機制方式、有無解約、違約之處罰及其他交易事項。

- (四) 增列「其他重要事項」，包括週邊環境、本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案、最近 5 年內有無淹水紀錄、是否已辦理地籍圖重測。

貳、不得記載事項

- 一、增列不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。(修正規定貳、第五點)
- 二、增列不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。(修正規定貳、第六點)

不動產說明書應記載及不得記載事項修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說 明
<p><b>壹、應記載事項</b></p> <p><b>一、土地（素地）</b></p> <p><b>(一)標示及權利範圍：</b></p> <p>1. 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。</p> <p>2. 面積。</p> <p>3. 權利範圍。</p> <p>4. 地籍圖及土地相關位置略圖等。</p>	<p><b>壹、應記載事項</b></p> <p><b>一、土地之應記載事項</b></p> <p><b>(一)土地標示及權利範圍：</b></p> <p>坐落、<u>基地</u>面積、權利範圍。</p>	<p>未修正。</p> <p>一、文字修正。</p> <p>二、為區分僅就土地(素地)交易或土地上有建物情形，爰分別訂定二者應記載事項。而其土地(素地)係指土地之地上無土地改良物(建築改良物或農作改良物)或地上有土地改良物，但買賣目的係為拆除或剷除土地改良物重建者。</p> <p>三、土地位置時與地籍圖不符，爰增列「4.地籍圖及土地相關位置略圖等」。</p>
<p><b>(二)土地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。</b></p>	<p><b>(三)所有權人及其住址。</b></p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、他項權利為可移轉之權利，爰增列「他項權利人」等文字。</p> <p>三、為使土地管理人更明確，爰參依土地登記簿所有權部增訂「登記簿有管理人時並應載明」。又因「住址」資料在解說過程尚非屬必要資訊且恐涉及個人資料事宜，爰予以刪除。</p>
<p><b>(三)交易權利種類及其登記狀態：（詳如登記謄本）：</b></p> <p>1. 所有權（單獨或持分共有）。</p> <p>2. 他項權利（包括：<u>地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權</u>）。</p> <p>3. 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。</p>	<p><b>(二)權利種類：</b></p> <p>1. 所有權。</p> <p>2. 他項權利。</p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、現行規定第六款移列合併規範於本款。</p> <p>三、不動產權利人辦理信託登記之情形，已甚為普遍，且受託人對於不動產有無處分權，將決定有無權利簽訂買賣契約，爰增訂第三目。</p> <p>四、配合民法及土地登記規則予以列示他項權利登記狀態，爰增訂第四目。</p>

<p>4. <u>基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</u></p> <p>(1) <u>有無他項權利之設定情形（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。</u></p> <p>(2) <u>有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。</u></p> <p>(3) <u>其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。</u></p>		
<p><b>(四)目前管理與使用情況：</b></p> <p>1. <u>是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</u></p> <p>2. <u>有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。</u></p> <p>3. <u>有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</u></p> <p>4. <u>有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。</u></p> <p>5. <u>有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。</u></p>	<p><b>(四)目前管理與使用情況：</b></p> <p>1. 是否有依慣例使用之現況：共有土地有無分管協議及其協議內容。</p> <p>2. 有無出租或占用情形？</p>	<p>一、為使共有土地、出租、出借及占用情形更為明確，第一目爰酌作文字修正，並增訂第三目。</p> <p>二、參依民法第八百二十六條之一及土地登記規則第一百五十五條之一至第一百五十五條之三規定，將現行第一目後段增列為第二目。</p> <p>三、交易標的之土地，如其範圍有涉及公眾通行之私有道路者，為影響土地利用之重要因素，爰增列第五目。又供公眾通行之私有道路，係指建築法第四十八條、建築技術規則建築設計施工編第一條第三十六款、第八條規定，係指現有巷道，其相關資訊均可向當地主管建築機關洽詢取得。</p>
<p><b>(五)使用管制內容：</b></p> <p>1. <u>使用分區或編定</u></p> <p>(1) <u>都市土地，以主管</u></p>	<p><b>(五)土地使用管制內容：</b></p> <p>1. 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區</p>	<p>一、依農業用地興建農舍辦法規定相關農舍興建之申請人及興建均須依相</p>

<p><u>機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</u></p> <p>(2)<u>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</u></p> <p>(3)<u>若未記載者，應敘明其管制情形。</u></p> <p>2. 法定建蔽率。</p> <p>3. 法定容積率。</p> <p>4. 開發方式限制 如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規之禁限建地區者，應一併敘明。</p> <p>5. <u>是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。</u></p> <p>6. <u>若屬土地開發者，應敘明下列事項：</u></p> <p>(1)<u>是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p> <p>(2)<u>是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p> <p>(3)<u>是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p> <p>(4)<u>是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p>	<p>或非都市土地之編定使用種類證明為準，若主管機關未明確記載則敘明之。</p> <p>2. 法定建蔽率。</p> <p>3. 法定容積率。</p> <p>4. 開發方式限制：如都市計畫敘明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發者，應一併敘明。</p>	<p>關法令規範辦理，然僅就地籍圖或謄本等並無法讓消費者確實瞭解該買賣標的是否可申請興建農舍，故增訂第五目，供消費者參考。其洽詢機關為直轄市、縣（市）政府及鄉鎮市（區）公所。</p> <p>二、土地委託承購人，若承購土地之目的係為申請土地開發者，為充分揭露土地（素地）開發使用之限制情形，經紀業應補充調查及製作第六目所列之使用管制事項；經紀人員並於執行業務過程中檢附相關法規解說其限制重點。</p> <p>三、是否位屬山坡地範圍，應就森林法、山坡地保育利用條例、山坡地建築管理辦法、山坡地水土保持法等法令，敘明限制重點，爰增訂第六目之一。</p> <p>四、為讓消費者充分了解土地狀況，增列特定水土保持區域、河川區域（依水利法第八十二條、第八十三條規定劃設）、排水設施範圍（依水利法第七十八之三條規定劃設），以利民眾資訊之掌握，爰增訂第六目之二至之四。</p> <p>五、參依國家公園法、自來水法及飲用水管理辦法、飲用水管理條例、土壤及地下水污染整治法等規定增訂第六目之五至之八。</p> <p>六、第六目之一、第六目之二洽詢機關：直轄市、縣（市）政府。</p> <p>七、第六目之三、第六目之</p>
--	---	---

<p>(5)是否屬<u>國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區</u>，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(6)是否屬<u>飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區</u>，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(7)是否屬<u>自來水法規定之水質水量保護區</u>，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(8)是否屬<u>政府公告之土壤或地下水污染場址</u>，若是，應敘明其限制重點。</p>		<p>四洽詢機關：經濟部水利署、經濟部水利署所屬各河川局及直轄市、縣(市)政府水利單位。</p> <p>八、第六目之五洽詢機關：內政部營建署，或「臺灣國家公園(<a href="http://np.cpami.gov.tw/">http://np.cpami.gov.tw/</a>)」網站查詢。</p> <p>九、第六目之六洽詢機關：直轄市、縣(市)政府環保主管機關。</p> <p>十、第六目之七洽詢機關：臺灣省自來水公司或各區管理處。</p> <p>十一、第六目之八洽詢機關：行政院環境保護署及直轄市、縣(市)政府環保主管機關，或至行政院環境保護署「土壤及地下水污染整治網(<a href="http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp">http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp</a>)」查詢污染場址。</p>
	<p>(六)土地權利登記狀態：</p> <p>1. 有無他項權利之設定情形？(如：設定抵押權、地上權、典權、地役權及永佃權，詳如附登記謄本。)</p> <p>2. 有無限制登記情形？(如：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。)</p>	<p>本款刪除，移列至第三款。</p>
<p>(六)重要交易條件：</p> <p>1. 交易種類：買賣(互易)。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：</p> <p>(1)稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨</p>	<p>(七)重要交易條件：</p> <p>1. 交易種類：買賣(互易)。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：<u>(稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書</u></p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四目內容爰分別於第四目之一至之四明定其項目及負擔方式。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為</p>

<p>物及勞務稅（奢侈稅）等。</p> <p>(2)規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。</p> <p>(3)其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。</p> <p>(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p> <p>6. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</p> <p>7. 其他交易事項：__。</p>	<p>為準)</p> <p>(1)應納稅額、規費項目：土地增值稅、地價稅、工程受益費、代書費、印花稅、登記規費、公證費。</p> <p>(2)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p>	<p>簽約費及所有權移轉代辦費等。</p> <p>三、為配合一百年六月一日施行「特種貨物及勞務稅條例」，第四目應納稅費項目增列「特種貨物及勞務稅（奢侈稅）」。</p> <p>四、鑑於解約及違約之處罰等條件為交易相對人考量之重要交易條件，爰予增訂第六目。</p> <p>五、增列第七目概括之其他交易事項，俾免遺漏。</p>
<p><b>(七)其他重要事項：</b></p> <p>1. 週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示週邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。</p> <p>2. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</p> <p>3. 是否有被越界建築，若有，應敘明。</p> <p>4. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</p> <p>5. 公共基礎設施之電</p>		<p>一、為促進不動產資訊透明化，減少消費爭議事件，爰增訂本款。</p> <p>二、交易標的物鄰近若有公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社等為影響交易決定之重要因素，爰予以增訂。其中骨灰（骸）存放設施係指依殯葬管理條例規定核准設置之殯葬設施。</p> <p>三、土地面積時因地籍圖重測而有所變動，爰明定第二目。</p> <p>四、實務發生消費糾紛案件中，有因早期建物或嗣後增建造成越界或界址糾紛情形，爰明定第三</p>

<p><u>力、自來水、天然瓦斯、排水設施等是否完竣，若否，應敘明。</u></p>		<p>目。 五、土地全部或部分被徵收，影響交易決定之重要因素，爰明定第四目。 六、公共基礎設施是否完成影響交易價格，爰明定第五目。</p>
<p><b>二、成屋</b></p>	<p><b>二、成屋之應記載事項</b></p>	<p>文字修正。</p>
<p><b>(一)建築改良物(以下簡稱建物)</b> <b>1. 建物標示、權利範圍及用途：</b> (1)已辦理建物所有權第一次登記：坐落、建號、門牌、樓層面積(主建物、附屬建物、<u>共有部分</u>)、<u>主要建材</u>、<u>建築完成日期</u>(以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載)、<u>權利範圍</u>。 (2)未辦理建物所有權第一次登記： <u>A. 合法建物</u> 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、<u>所有權人及權利範圍</u>、<u>建築完成日期</u>(依<u>建造執照</u>、<u>使用執照</u>或<u>稅籍證明資料</u>或<u>買賣契約</u>等相關文件記載)；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，</p>	<p><b>(一)建築改良物標示、權利範圍及用途：</b> <b>1. 建物標示、權利範圍</b> (1)已辦理建物所有權第一次登記：坐落、建號、門牌、樓層面積(主建物、附屬建物、<u>共同使用部分</u>)、<u>建築完成日期</u>(以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件)、<u>權利範圍</u>。 (2)未辦理建物所有權第一次登記：房屋稅籍證明所載之房屋坐落(若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件)。 <b>2. 建築改良物用途</b>(詳如<u>附建築改良物使用執照</u>)。</p>	<p>一、配合九十八年七月二十三日修正施行之民法第七百九十九條及土地登記規則規定，將「共同使用」修正為「共有」。又主要建材之優劣，涉及建築改良物之售價，爰增列「主要建材」。 二、為讓消費者瞭解測量成果圖與實際室內使用範圍不符。依建物所有權第一次登記法令補充規定第十點、第二十八點規定「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。」、「八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。一百年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。」且</p>

<p>請賣方提出權利證明文件。</p> <p><u>B. 違章建築</u>  <u>房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。</u></p> <p><u>C. 若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。</u></p> <p><u>(3) 建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。</u></p> <p><u>(4) 建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。</u></p>		<p>早期部分共有部分未辦理登記，爰於第一目之二 C 未辦理建物所有權第一次登記，增列「若含有未登記之增、加建部分，應一併敘明」等相關文字。</p> <p>三、第一目之二 C 有關未登記之增建、加建部分，係包括合法及違法之增建、加建部分。</p> <p>四、未辦理建物所有權第一次登記之建物，分為實施建築管理前之合法建物，及實施建築管理後已取得使用執照或未依法申請建築之建物，惟房屋稅籍資料，係供稅務稽徵之用，其相關資料尚屬明確，爰修正第一目之二 A 文字。</p>
<p><u>2. 建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。</u></p>	<p><u>(三) 所有權人及其住址。</u></p>	<p>一、由現行第三款移列。</p> <p>二、又因「住址」資料在解說過程尚非屬必要資訊</p>

		<p>且恐涉及個人資料事宜，爰予以刪除，並酌作文字修正。</p>
<p><b>3. 建物型態與現況格局</b>                  (1) 建物型態                  A. 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）                  B. 區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。                  C. 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。                  (2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。</p>	<p><b>(九) 標的資訊</b>                  1. 建物現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）                  2. 建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）、工廠、廠辦、農舍、倉庫或其他等型態）。</p>	<p>一、由現行第九款移列。                  二、建物型態與格局，係指建物現有之型態及使用狀態。</p>
<p><b>4. 建物權利種類及其登記狀態</b>                  (1) 所有權。                  (2) 有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。                  (3) 有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附</p>	<p><b>(二) 權利種類：</b>                  1. 所有權。                  2. 他項權利。  <b>(五) 建築改良物權利登記狀態：</b>                  1. 有無他項權利之設定情形？（如：設定抵押權及典權，詳如附登記謄本。）                  2. 有無限制登記情形？（如：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。）</p>	<p>一、由現行第二款及第五款移列，並酌作文字修正。                  二、不動產權利人辦理信託登記之情形，已甚為普遍，且受託人對於不動產有無處分權，將決定有無權利簽訂買賣契約，爰增訂第四目之四。                  三、為保護買方權益，及促進交易資訊透明化，爰增列第四目之五其他事項。</p>

<p>登記謄本。), 若有, 應敘明。</p> <p>(4) 有無信託登記? 若有, 應敘明信託契約之主要條款內容 (依登記謄本及信託專簿記載)。</p> <p>(5) 其他事項 (如: 依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。</p>		
<p><b>5. 建物目前管理與使用情況:</b></p> <p>(1) 是否為共有, 若是, 有無分管協議或使用、管理等登記, 若是, 應敘明其內容。</p> <p>(2) 建物有無出租情形, 若有, 應敘明租金、租期, 租約是否有公證等事項。</p> <p>(3) 建物有無出借情形, 若有, 應敘明出借內容。</p> <p>(4) 建物有無占用他人土地情形 (依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載), 若有, 應敘明占用情形。</p> <p>(5) 建物有無被他人占用情形, 若有, 應敘明被占用情形。</p> <p>(6) 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區, 若是, 應敘明其合法性。</p>	<p><b>(四) 目前管理與使用情況:</b></p> <p>1. 公寓大廈應記載住戶規約內容, 無法記載者, 應敘明原因。住戶規約內容如下:</p> <p>(1) 專有部分之範圍。</p> <p>(2) 共用部分之範圍。</p> <p>(3) 有無約定專用、共用部分 (如有, 請註明其標示範圍及使用方式)。</p> <p>(4) 管理費或使用費及其數額。</p> <p>(5) 公共基金之數額及其運用方式。</p> <p>(6) 是否有管理組織及其管理方式。</p> <p>(7) 有無使用手冊? 如有, 應檢附。</p> <p>2. 是否有依慣例使用之現況: 共用部分有無分管協議及其協議內容。</p> <p>3. 水、電及瓦斯供應情形:</p> <p>(1) 水: 自來水、地下水。</p> <p>(2) 電力: 有無獨立電表。</p> <p>(3) 瓦斯: 天然或桶裝瓦斯。</p> <p>4. 有無出租或占用情形?</p>	<p>一、由現行第四款移列。</p> <p>二、為避免日後發生交易爭議, 建物是否有共有, 應予以揭示, 爰增訂第五目之一。</p> <p>三、第五目之二至之五、第五目之八、第五目之十七由現行第四款相關規定移列, 並酌作文字修正。</p> <p>四、為使交易標的資訊透明, 增列第五目之六、第五目之七、第五目之十。</p> <p>五、為避免因積欠管理費等產生糾紛, 爰增訂第五目之九。</p> <p>六、參依本部函頒之「民眾看屋注意事項」修正及增訂第五目之十一至之十五相關條款。</p> <p>七、所有權持有期間有無居住, 應提供買方購買之參考, 爰增訂第五目之十六。</p>

<p>(7)有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形(依使用執照記載),若有,應敘明。</p> <p>(8)水、電及瓦斯供應情形:  A. 使用自來水或地下水。若使用自來水,是否正當,若否,應敘明。  B. 有無獨立電表,若無,應敘明。  C. 使用天然或桶裝瓦斯。</p> <p>(9)有無積欠應繳費用(包括:水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用)情形,若有,應敘明金額。</p> <p>(10)使用執照有無備註之注意事項,若有,應敘明。</p> <p>(11)電梯設備有無張貼有效合格認證標章,若無,應敘明。</p> <p>(12)有無消防設施,若有,應敘明項目。</p> <p>(13)有無無障礙設施?</p> <p>(14)水、電管線於產權持有期間是否更新?</p> <p>(15)房屋有無施作夾層,若有,該夾層面積及合法性?</p> <p>(16)所有權持有期間有無居住?</p> <p>(17)集合住宅或區分</p>		
---	--	--

<p><u>所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項</u></p> <p>A. <u>住戶規約內容：</u></p> <p>(A) <u>有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。</u></p> <p>(B) <u>管理費或使用費之數額及其繳交方式。</u></p> <p>(C) <u>公共基金之數額、提撥及其運用方式。</u></p> <p>(D) <u>是否有管理組織及其管理方式。</u></p> <p>(E) <u>有無使用手冊？若有，應檢附。</u></p> <p>B. <u>有無規約以外特殊使用及其限制</u></p> <p>(A) <u>共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。</u></p> <p>(B) <u>使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。</u></p> <p>(C) <u>有無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議？</u></p>		
---	--	--

<p>若有，應敘明其內容。 (D)有無管理維護公司？ 若有，應敘明。</p>		
<p><b>6. 建物瑕疵情形：</b> (1)有無<u>混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測</u>？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。） (2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。 (3)有無<u>違建或禁建</u>情事？若有，應敘明<u>位置、約略面積、及建管機關列管情形</u>。 (4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。 (5)目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。 (6)樑、柱部分是否有<u>顯見間隙裂痕</u>？若有，應敘明<u>位置及裂痕長度、間隙寬度</u>。 (7)房屋鋼筋有無<u>裸露</u>，若有，應敘明位置。</p>	<p><b>(六)建築改良物瑕疵情形：</b> 1.有無<u>檢測海砂含氯量及輻射鋼筋</u>？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。） 2.是否有滲漏水情形及其位置。 3.是否有<u>損鄰狀況</u>？ 4.有無<u>違建或禁建</u>情事？ 5.是否曾經發生火災及其他天然災害，造成建築物損害及其修繕情形。 6.是否被建管單位列為危險建築？</p>	<p>一、由現行第六款移列。 二、第六目之一至之五由現行第六款第一目、第二目、第四目至第六目移列，並酌作文字修正。 三、由於「損鄰」實務執行上認定有困難，恐生爭議，爰刪除現行第六款第三目規定。 四、發生九二一地震後房屋時有裂縫、鋼筋裸露或危樓等情形，爰增訂第六目之六、第六目之七。</p>
<p><b>7. 停車位記載情形（如無停車位，則免填）：</b> (1)有否辦理單獨區分所有建物登記？ (2)使用約定。 (3)權利種類：（如專</p>	<p><b>(八)停車位記載情形（如無，則免填）：</b> 1.有否辦理單獨區分所有建物登記？ 2.使用約定。 3.平面式、機械式停車位。</p>	<p>一、由現行第八款移列。 二、為避免停車位資訊爭議，爰增訂第七目之三至之五。 三、為配合實價登錄有關車位之分類方式，爰明定於第七目之五。</p>

<p>有或共有)</p> <p>(4)停車位性質：(包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。)</p> <p>(5)停車位之型式及位置(坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？)</p> <p>(6)車位編號(已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準)。</p>	<p>4.車位編號(已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準)。</p>	
<p><b>(二)基地</b></p> <p><b>1.基地標示</b></p> <p>(1)坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p> <p>(2)面積。</p> <p>(3)權利範圍、種類(所有權、地上權、典權、使用權)。</p> <p>(4)地籍圖等。</p>		<p>一、成屋區分為建物及其基地，分別定其應記載事項，爰增訂第二款。</p> <p>二、部分業者誤以為仲介成屋交易只製作房屋部分即可，無須製作土地部分，爰參依土地應記載事項，增訂土地相關資料。</p> <p>三、參酌壹第一點第一款規定標示及權利範圍，明定本目。</p>
<p><b>2.基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。</b></p>		<p>參酌壹第一點第二款土地所有權人或他項權利人，明定本目。</p>
<p><b>3.基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：</b></p> <p>(1)所有權(單獨或持</p>		<p>參酌第一點第三款交易權利種類及其登記狀態，明定本目。</p>

<p>分共有)。</p> <p>(2)他項權利(包括：<u>地上權、典權</u>)。</p> <p>(3)有無信託登記？ 若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。</p> <p>(4)基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</p> <p>A.有無他項權利之設定情形(包括：<u>地上權、不動產役權、抵押權、典權</u>)。</p> <p>B.有無限制登記情形？(包括：<u>預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記</u>)。</p> <p>C.其他事項(包括：<u>依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等</u>)。</p>		
<p><b>4.基地目前管理與使用情況：</b></p> <p>(1)有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。</p> <p>(2)有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</p> <p>(3)有無供公眾通行之私有道路，若</p>		<p>一、參酌壹第一點第四款目前管理與使用情況，明定本目。</p> <p>二、供公眾通行之私有道路，係指建築法第四十八條、建築技術規則建築設計施工編第一條第三十六款、第八條規定，指現有巷道，其相關資訊均可向當地主管建築機關洽詢取得。</p>

<p>有，應敘明其位置。</p> <p>(4)有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。</p> <p>(5)基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</p>		
<p><b>5. 基地使用管制內容：</b></p> <p>(1)使用分區或編定</p> <p>A. 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</p> <p>B. 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</p> <p>C. 若未記載者，應敘明其管制情形。</p> <p>(2)法定建蔽率。</p> <p>(3)法定容積率。</p> <p>(4)開發方式限制</p> <p>如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。</p>		<p>參酌壹第一點第五款使用管制內容部分事項，明定本目。</p>
<p><b>(三)重要交易條件：</b></p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：</p> <p>(1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。</p> <p>(2)規費項目：登記規</p>	<p><b>(七)重要交易條件：</b></p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：（稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準）</p> <p>(1)應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登</p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四目內容，爰分別訂其項目。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。</p> <p>三、為配合一百年六月一日施行「特種貨物及勞務</p>

<p>費、公證費。</p> <p>(3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。</p> <p>(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>(5)賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。</p> <p>(6)他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p> <p>(7)有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</p> <p>(8)其他交易事項： _____。</p>	<p>記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。</p> <p>(2)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 賣方是否有附贈買方之設備？如有，請敘明設備內容。</p> <p>6. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p>	<p>稅條例」，第四款應納稅費項目增列「特種貨物及勞務稅（奢侈稅）」。</p> <p>四、鑑於解約及違約之處罰等條件為交易相對人考量之重要交易條件，爰增訂第四目之七。</p> <p>五、增列第四目之八概括之其他交易事項，俾免遺漏。</p>
<p><b>(四)其他重要事項：</b></p> <p>1. 週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示週邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。</p> <p>2. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</p>		<p>一、參酌壹第一點第七款其他重要事項，增訂本款。</p> <p>二、為避免民間所稱凶宅之不動產，整理後隱瞞並高價出售，且認定範圍僅限賣方持有期間，參依成屋買賣定型化契約附件「建物現況確認書」增訂第五目。又為避免不動產仲介業調查責任無限上綱，如不動產經紀業可證明業已徵詢委售人意見，並已透過委售標的所在地里長及鄰居查訪、剪報、網路、媒體相關報導等方式，仍無從查悉委售標的房屋，委售人於產權持有期間，曾發生非自然死亡案件，並於實務調查作業過程，確實作成相關紀錄，自難認業者有可歸責之處。是以，不動產仲介業者若已透過</p>

<p>3.是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</p> <p>4.是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。</p> <p>5.本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或意外致死等非自然死亡之情形，若有，應敘明。</p>		<p>上述幾種方式調查，確已善盡調查責任，仍無法獲得該項資訊者，自無須負損害賠償責任，亦即仲介業者之調查責任仍應以明知或可得而知之資訊為限。</p>
<p><b>三、預售屋</b></p> <p><b>(一)建物</b></p> <p>1.坐落：縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p>	<p><b>三、預售屋之應記載事項</b></p> <p><b>(一)建築改良物坐落。</b></p>	<p>區分建物及基地分別定其應記載事項，並分為二款臚列。</p>
<p><b>2.建物型態與格局</b></p> <p><b>(1)建物型態</b></p> <p>A.一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等。)</p> <p>B.區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。</p> <p>C.其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。</p> <p><b>(2)格局(包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。</b></p>	<p><b>(十二)標的資訊</b></p> <p>1.建物格局(包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間)</p> <p>2.建物型態(依建物型態分為公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房(一廳)一衛)或其他等型態)。</p>	<p>建物格局及型態由現行第十二款移列，並參依成屋之建物型態與格局修正。</p>
<p><b>3.主管建築機關核准之</b></p>	<p><b>(二)主管建築機關核准之建</b></p>	<p>由現行第二款移列。</p>

建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本）。	照日期及字號。	
<p><b>4. 出售面積及權利範圍</b></p> <p>(1) 本戶建物總面積（如為區分所有建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積）。</p> <p>(2) 主建物面積占本戶建物得登記總面積之比例。</p> <p>(3) 停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式。</p> <p>(4) 停車空間占共有部分總面積之比例。</p>	<p><b>(三) 出售面積及認定標準。</b></p>	<p>一、由現行第三款移列。</p> <p>二、現行規定「認定標準」係為面積誤差找補之依據。又面積誤差如何找補於預售屋買賣定型化契約應記載事項業已明訂，爰予以刪除，並增列權利範圍。</p> <p>三、參酌內政部一零三年四月二十八日公告修正之預售屋買賣定型化契約應記載事項第三點房地標示及停車位規格，增列第四目之三、之四。</p>
<p><b>5. 共有部分項目、總面積及其分配比例。</b></p>	<p><b>(四) 共同使用部分項目、總面積及其分配比例。</b></p>	<p>一、由現行第四款移列。</p> <p>二、配合九十八年七月二十三日修正施行之民法第七百九十九條及土地登記規則規定，將「共同使用」修正為「共有」。</p>
<p><b>6. 主要建材及廠牌、規格。</b></p>	<p><b>(五) 主要建材及廠牌、規格。</b></p>	<p>由現行第五款移列。</p>
<p><b>7. 建物構造、高度及樓層規劃。</b></p>	<p><b>(六) 建築改良物構造、高度及樓層規劃。</b></p>	<p>由現行第六款移列。</p>
<p><b>8. 工程進度</b></p> <p>(1) 開工、取得使用執照期限。</p> <p>(2) 通知交屋期限。</p> <p>(3) 保固期限及範圍。</p>	<p><b>(七) 工程進度（預定開工、取得使用執照及通知交屋之截止日期）、保固期限及範圍。</b></p>	<p>一、由現行第七款移列。</p> <p>二、參酌預售屋買賣定型化契約應記載事項第十二點、第十五點、第十七點修正部分文字。</p>
<p><b>9. 管理與使用之規劃：</b></p> <p>公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：</p> <p>(1) 專有部分之範圍。</p> <p>(2) 共用部分之範圍。</p> <p>(3) 有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及</p>	<p><b>(八) 目前管理與使用情況：</b></p> <p>公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。</p> <p>規約草約內容如下：</p> <p>1. 專有部分之範圍。</p> <p>2. 共用部分之範圍。</p> <p>3. 有無約定專用、共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。</p>	<p>一、由現行第八款移列。</p> <p>二、參酌內政部營建署訂定之「公寓大廈規約範本」、「消費者買賣房屋簽署公寓大廈規約草約須知」規定，增列第九目之七，及修正部分文字。</p> <p>三、使用手冊為預售屋交屋時應附文件之一，於未取得使用執照前尚無該</p>

<p>使用方式)。  <u>(4)管理費或使用費之計算方式及其數額。</u>  <u>(5)起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。</u>  <u>(6)管理組織及其管理方式。</u>  <u>(7)停車位之管理使用方式。</u></p>	<p><u>4.管理費或使用費及其數額(管理委員會未成立者，其數額以預估數額為準)。</u>  <u>5.公共基金之數額及其運用方式。</u>  <u>6.是否有管理組織及其管理方式。</u>  <u>7.有無使用手冊？如有，應檢附。</u></p>	<p>手冊，爰刪除現行第八款第七目。</p>
<p><b>10.建物瑕疵擔保：</b>  <u>交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。</u></p>	<p><b>(九)預售屋瑕疵情形：</b>  <u>1.有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，則應敘明原因。</u>  <u>2.是否有損鄰狀況？</u></p>	<p>一、由現行第九款移列，並酌作文字修正。                  二、由於「損鄰」實務執行上認定有困難，恐生爭議，爰刪除現行第九款第二目規定。</p>
<p><b>11.停車位產權型態及規格型式(如無停車位，則免填)：</b>  <u>(1)是否辦理單獨區分所有建物登記？</u>  <u>(2)權利種類：(如專有或共有)</u>  <u>(3)停車位性質：(包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位)</u>  <u>(4)停車位之型式及位置(坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？)</u>  <u>(5)車位編號。</u></p>	<p><b>(十一)停車位記載情形(如無，則免填)：</b>  <u>1.平面式、機械式停車位(請註明其長、寬、高及其誤差範圍)。</u>  <u>2.車位編號。</u></p>	<p>一、由現行第十一款移列，並酌作文字修正。                  二、為避免停車位資訊爭議，爰增訂第十一目之一至之四文字。                  三、預售屋、預售停車位之誤差已於其定型化契約應記載事項刪除，爰配合除「及其誤差範圍」等文字。</p>

<p><b>(二)基地</b></p> <p><b>1. 基地標示</b></p> <p>(1)坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p> <p>(2)基地總面積。</p> <p>(3)基地權利種類(所有權、地上權、典權、使用權)</p> <p>(4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。</p> <p>(5)地籍圖。</p>		<p>一、預售屋區分建物及其基地，分別定其應記載及不得記載事項，爰增訂第二款。</p> <p>二、部分經紀業者誤以為不動產說明書有關預售屋交易只製作房屋部分即可，無須製作土地部分，爰參依土地應記載事項，增訂基地相關資料。</p> <p>三、參酌壹第一點第一款標示及權利範圍，明定本目。</p>
<p><b>2. 基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。</b></p>		<p>參酌壹第一點第二款土地所有權人或他項權利人，明定本目。</p>
<p><b>3. 基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：</b></p> <p>(1)所有權(單獨或持分共有)。</p> <p>(2)他項權利(包括：地上權、典權)。</p> <p>(3)有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。</p> <p>(4)基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</p> <p>A. 有無他項權利之設定情形(包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權)。</p> <p>B. 有無限制登記情形？(包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。)</p>		<p>參酌壹第一點第三款交易權利種類及其登記狀態，明定本目。</p>

<p><u>C. 其他事項 (包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。</u></p>		
<p><b>4. 基地管理及使用情況：</b>  <u>(1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。</u>  <u>(2) 有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。</u>  <u>(3) 有無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置。</u>  <u>(4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。</u>  <u>(5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</u></p>		<p>一、參酌壹第一點第四款目前管理與使用情況，明定本目。                  二、第四目之五對外道路係指具有通行功能之道路。</p>
<p><b>5. 基地使用管制內容：</b>  <u>(1) 使用分區或編定</u>  <u>A. 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</u>  <u>B. 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</u>  <u>C. 若未記載者，應敘明其管制情形。</u>  <u>(2) 本基地是否位屬</u></p>		<p>一、參酌壹第一點第五款使用管制內容部分事項，明定本目。                  二、都市計畫地區之容積移轉、開放空間設計或其他獎勵容積，將影響建築基地之容積，為使資訊透明，爰增訂第五目之五。</p>

<p><u>工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。</u></p> <p><u>(3)法定建蔽率。</u></p> <p><u>(4)法定容積率。</u></p> <p><u>(5)本基地有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。</u></p> <p><u>(6)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。</u></p>		
<p><b>(三)重要交易條件：</b></p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式</p> <p><u>(1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。</u></p> <p><u>(2)規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。</u></p> <p><u>(3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。</u></p> <p><u>(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</u></p> <p>5. <u>賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。</u></p> <p>6. <u>預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。</u></p> <p>7. <u>履約保證機制方式，及其受託或提供擔保</u></p>	<p><b>(十)重要交易條件：</b></p> <p>1. 交易種類：買賣。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：<u>(稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準)</u></p> <p><u>(1)應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。</u></p> <p><u>(2)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</u></p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四目內容，爰分別訂其項目。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。</p> <p>三、建商時有附贈冷氣、電器、廚具等設備，爰增訂第五目。</p> <p>四、為讓買方知悉購買之預售屋是飲用地下水或自來水、使用天然瓦斯或桶裝瓦斯及其排水狀況，爰增訂第六目。</p> <p>五、參酌預售屋買賣定型化契約應記載事項第七點之一履約保證機制，增列第七目。</p>

<p>者。 8. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。 9. 其他交易事項：_____。</p>		
<p><b>(四)其他重要事項</b> 1. 週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示週邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。 2. 本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積（m<sup>2</sup>）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。 3. 最近五年內有無淹水紀錄，若有，應敘明。 4. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</p>		<p>一、參酌壹第一點第七款其他重要事項，增訂本項。 二、日照、眺望及淹水紀錄等將影響消費者購買預售屋之意願，爰增訂第二目、第三目。 三、基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案等相關資料，得於內政部營建署 網 站（<a href="http://www.cpami.gov.tw/">http://www.cpami.gov.tw/</a>）之「全國建築管理資訊系統入口網」下「全國建築商情資訊」查詢。 四、五年內之淹水紀錄，得向各直轄市、縣（市）政府水利、消防單位或地方公所或村里長洽詢。</p>
<p><b>貳、不得記載事項</b></p>	<p><b>貳、不得記載事項</b></p>	<p>未修正</p>
<p>一、不得記載本說明書內容僅供參考。</p>	<p>一、不得約定本說明書內容僅供參考。</p>	<p>文字修正。</p>
<p>二、不得記載繳回不動產說明書。</p>	<p>三、不得約定繳回不動產說明書。</p>	<p>一、點次變更。 二、文字修正。</p>
<p>三、不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面</p>	<p>二、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等</p>	<p>一、點次變更。 二、使用面積非實際所有權面積，其中暗存非法估</p>

積」等類似名詞。	名詞。	用面積，為免交易相對人認知錯誤，應不得使用此一名詞。 三、文字修正。
四、預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。	四、預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。	未修正。
	五、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。	一、本點刪除。 二、不動產說明書為說明性質並非契約性質，應無約定情形發生，爰予以刪除。
五、不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。		一、本點新增。 二、為避免部分不動產經紀業者便宜行事以標的現況說明書及現況確認書替代不動產說明書之內容，爰增訂本點。
六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。		一、本點新增。 二、為避免部分不動產仲介業者以本房屋日後有漲價趨勢作為銷售手法，使消費者作錯誤判斷，爰增訂本點。