臺南市大台南
不動產開發商業同業公會
108. 11. 1
轉發

內政部令

中華民國 108 年 10 月 31 日
台內地字第 1080265601 號

修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點，自中華民國一百零九年五月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點

部　　長　徐國勇

不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項第二點修正規定

壹、應記載事項

二、成屋

(一) 建築改良物（以下簡稱建物）

1、建物標示、權利範圍及用途：

(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、共有部分）、主要建材、建築完成日期（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）、權利範圍。

(2) 未辦理建物所有權第一次登記：

A、合法建物

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、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；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。

B、違章建築

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。

C、若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

(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）。

(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。

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）。

3、建物型態與現況格局

(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）。

4、建物權利種類及其登記狀態

(1) 所有權。

(2) 有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、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，詳如附登記謄本。），若有，應敘明。

(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）。

(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）。

5、建物目前管理與使用情況：

(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。

(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。

(3) 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。

(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。

(5) 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。

(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。

(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。

(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，是否正常，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。

(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。

(10) 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

(11) 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。

(１２) 有無消防設施，若有，應敘明項目。
(１３) 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。
(１４) 水、電管線於產權持有期間是否更新？
(１５) 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？
(１６) 所有權持有期間有無居住？
(１７) 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項
A、住戶規約內容：
(A) 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）。
(B) 管理費或使用費之數額及其繳交方式。
(C) 公共基金之數額、提撥及其運用方式。
(D) 是否有管理組織及其管理方式。
(E) 有無使用手冊？若有，應檢附。
B、有無規約以外特殊使用及其限制
(A) 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。
(B) 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。
(C) 有無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議？若有，應敘明其內容。
(D) 有無管理維護公司？若有，應敘明。
6、建物瑕疵情形：
(1) 有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？（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) 有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。
(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、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。
(7) 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。
7、停車位記載情形（如無停車位，則免填）：
(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：（如專有或共有）
(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。）
(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、淨高為何？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？）

(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）。

(二) 基地

1、基地標示

(1) 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

(2) 面積。

(3) 權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。

(4) 地籍圖等。

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）。

3、基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

(1) 所有權（單獨或持分共有）。

(2) 他項權利（包括：地上權、典權）。

(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）。

(4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

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）。

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。）。

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）。

4、基地目前管理與使用情況：

(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。

(2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

(3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。

(4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。

(5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5、基地使用管制內容：

(1) 使用分區或編定

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。

B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

C、若未記載者，應敘明其管制情形。

(2) 法定建蔽率。

(3) 法定容積率。

(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定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三) 重要交易條件：

1、交易種類：買賣（互易）。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

(1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2) 規費項目：登記規費、公證費。

(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。

(4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5、賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。

6、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

7、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

8、其他交易事項：___。

(四) 其他重要事項：

1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周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）。

2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

3、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

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。

5、本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

6、本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其所在樓層。

7、本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。