正　本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產建築公會
收文字號第0034號
日期：115. 1. 27

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：林宥呈
電話：06-3901209
傳真：06-2982768
電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

710
臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國115年1月22日
發文字號：南市地籍字第1150141218號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：轉知內政部有關「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第2點、第3點修正1案，請貴會轉知所屬及會員知悉，請查照。

說明：

一、依據內政部115年1月13日台內地字第11402674703號函辦理。

二、檢附上開函文1份供參。

訂

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產估價師公會、臺南市不動產建築開發商業同業公會、臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

副本：臺南市政府地政局

線

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：陳均泓
聯絡電話：(02)23565564
傳真：(02)23566230
電子信箱：moi1664@moi.gov.tw

受文者：臺南市政府
發文日期：中華民國115年1月13日
發文字號：台內地字第11402674703號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第2點、第3點，業經本部於115年1月13日以台內地字第1140267470號令修正發布，如需修正發布規定，請至行政院公報資訊網（網址https://gazette.nat.gov.tw/egFront/）下載，請查照並轉知所屬。

正本：各直轄市、縣(市)政府、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會
副本：本部法制處、秘書處、地政司（不動產交易科）

不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項第二點、第三點修正總說明

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，其後歷經六次修正，最近一次係於一百零八年十月三十一日修正。

不動產說明書解說之目的，在於使不動產承買人，經由重要交易事項之說明，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充分之交易標的資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。為配合一百十二年六月二十一日修正公布之再生能源發展條例第十二條之一規定，明定建築物之新建、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，起造人應設置一定裝置容量以上之太陽光電發電設備，與內政部一百十三年二月十九日公告勘誤修正「建築物混凝土結構設計規範」訂定硬固混凝土水溶性氯離子含量標準，及依一百十三年十二月十九日修正施工中建築物混凝土氯離子含量管理實施要點第五點規定，建築物承造人於各樓層施工時申報勘驗，均須檢附建築物新拌及硬固混凝土水溶性氯離子含量（計算）檢測報告，實有增列揭露相關資訊之必要，以保障消費者權益；另配合推動近零碳建築政策，增列揭露建築能效情形之相關資訊，使消費者於交易時能瞭解建物之能源使用效率，爰修正本事項應記載事項第二點及第三點。

不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項第二點、第三點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說　　明
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	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	一、為配合一百十二年六月二十一日修正公布之再生能源發展條例第十二條之一規定：「建築物之新建、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，起造人應設置一定裝置容量以上之太陽光電發電設備。」建物設置上開光電發電設備情形，可能影響消費者交易決定，為確保消費者知悉交易標的現況之重要資訊，上開設備之設置有揭露之必要，爰增列第一款第五目之十八。 二、另為推動近零碳建築政策，內政部自一百十一年一月一日起實施建築能效評估及標示制度，以建築物外殼節能效率、空調系統節能效率及室內照明系統節能效率，計算建築物整體能源效率，評定建築能效等級。為配合推廣近零碳建築政策，並使消費者於交易時可瞭解建築能效情形，作為交易決定之參考，建築有無取得能效標示之相關資訊實有揭露之必要，爰增訂第一款第六目。另現行第六目、第七目配合遞移至第七目、第八目。 三、上開建築能效資訊，以

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)。	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)。	不動產經紀業者製作不動產說明書時，於政府公開資訊或相關網站所查得之狀態為依據；若有取得能效標示者，以證書有效期限內者為準。

(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	(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	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。	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	(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。	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。	
(18)有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。 6.建築能效情形： 有無取得建築能	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	

效標示？若有，應敘明其能效標示等級、核發日期及證書效期。 7.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。 8.停車位記載情形(如無停車位，則免填)： (1)有否辦理單獨	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	

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	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)。	

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：	(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	

(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	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	

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	(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	

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。	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。	

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。		
三、預售屋 (一)建物 1. 坐落：縣(市)、鄉（鎮、市、區)、段、小段、地號。 2. 建物型態與格局 (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)格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。 3. 主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本)。 4. 出售面積及權利範圍 (1)本戶建物總面積（如為區分所有	三、預售屋 (一)建物 1. 坐落：縣(市)、鄉（鎮、市、區)、段、小段、地號。 2. 建物型態與格局 (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)格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間)。 3. 主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本)。 4. 出售面積及權利範圍 (1)本戶建物總面積（如為區分所有	一、增列第一款第九目之二，修正理由同第二點，並依序調整第一款第九目之內容。 二、查一百十三年十二月十九日修正發布「施工中建築物混凝土氯離子含量管理實施要點」，並訂自一百十四年七月一日施行。依該要點第五點規定略以，建築物承造人於各樓層施工中申報勘驗時應檢附下列文件：(一)建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告書、(二)混凝土供應者品質保證書、(三)建築物硬固混凝土水溶性氯離子含量計算報告書、建築物硬固混凝土水溶性氯離子含量簡易檢測報告書或建築物硬固混凝土水溶性氯離子含量檢測報告書。為因應自一百十四年七月一日起，建築物承造人於各樓層施工中申報勘驗，均須檢附新拌及硬固混凝土水溶性氯離子含量（計算）檢測報告。復依放射性污染建築物事件防範及處理辦法第四條第一項規定略以，直轄市、縣（市）主管建築機關對於施工中建築物所使用之鋼筋或鋼骨，應依建築法規定指

建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積)。 (2)主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。 (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。 (4)停車空間占共有部分總面積之比率。 5.共有部分項目、總面積及其分配比率。 6.主要建材及廠牌、規格。 7.建物構造、高度及樓層規劃。 8.工程進度 (1)開工、取得使用執照期限。 (2)通知交屋期限。 (3)保固期限及範圍。 9.管理與使用之規劃： (1)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： A.專有部分之範圍。 B.共用部分之範圍。 C.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使用方式)。 D.管理費或使用費之計算方式及其數額。	建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積)。 (2)主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。 (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。 (4)停車空間占共有部分總面積之比率。 5.共有部分項目、總面積及其分配比率。 6.主要建材及廠牌、規格。 7.建物構造、高度及樓層規劃。 8.工程進度 (1)開工、取得使用執照期限。 (2)通知交屋期限。 (3)保固期限及範圍。 9.管理與使用之規劃：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： (1)專有部分之範圍。 (2)共用部分之範圍。 (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使用方式)。 (4)管理費或使用費之計算方式及其數額。 (5)起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。	定承造人會同監造人提出無放射性污染證明。爰配合修正第一款第十目部分文字。

E.起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。 F.管理組織及其管理方式。 G.停車位之管理使用方式。 (2)有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。 10.建物瑕疵擔保：交屋時有無檢附建築物混凝土氯離子含量檢測報告及施工中建築物出具無放射性污染證明？若無，應敘明原因。 11.停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）： (1)是否辦理單獨區分所有建物登記？ (2)權利種類：(如專有或共有) (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) (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、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)管理組織及其管理方式。 (7)停車位之管理使用方式。 10.建物瑕疵擔保：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。 11.停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）： (1)是否辦理單獨區分所有建物登記？ (2)權利種類：(如專有或共有) (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) (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、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？） (5)車位編號。 (二)基地 1.基地標示 (1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、	

(5)車位編號。 (二)基地 1.基地標示 (1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。 (2)基地總面積。 (3)基地權利種類（所有權、地上權、典權、使用權） (4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。 (5)地籍圖。 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	地號。 (2)基地總面積。 (3)基地權利種類（所有權、地上權、典權、使用權） (4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。 (5)地籍圖。 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	

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.基地管理及使用情況： (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)有無出租或出借予第三人，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或因鄰地為袋地而有之通行權，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	訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。 4.基地管理及使用情況： (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)有無出租或出借予第三人，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或因鄰地為袋地而有之通行權，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)本基地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	

形。 (2)本基地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，應敘明其建物使用之合法性。 (3)法定建蔽率。 (4)法定容積率。 (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。 (6)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。 (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:工程受益費、登記規費、公證費等。 (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？若有，應敘明設備內容。 6.預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。 7.履約保證機制方式，	敘明其建物使用之合法性。 (3)法定建蔽率。 (4)法定容積率。 (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。 (6)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。 (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:工程受益費、登記規費、公證費等。 (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？若有，應敘明設備內容。 6.預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。 7.履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。 8.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。	

及其受託或提供擔保者。 8.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。 9.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（㎡)、地上（下）層數、樓層高度（m)、建物用途資料。 3.最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。 4.是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關	9.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（㎡)、地上（下）層數、樓層高度（m)、建物用途資料。 3.最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，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？	

是否已公告辦理？		

不動產說明書應記載及不得記載事項

中華民國 89 年 5 月 19 日內政部台內中地字第 8979453 號函訂頒（中華民國 89 年 7 月 1 日實施）
中華民國 89 年 7 月 15 日台(89) 內政部內中地字第 8912945 號函修訂
中華民國 91 年 3 月 19 日內政部台內中地字第 0910083123 號函修訂
中華民國 101 年 9 月 1 日內政部內授中辦地字第 1016651569 號令修訂壹第 2 點、第 3 點（中華民國 101 年 10 月 1 日生效）
中華民國 104 年 4 月 13 日內政部內授中辦地字第 1041302558 號令修訂（中華民國 104 年 10 月 1 日生效）
中華民國 104 年 11 月 25 日內政部內授中辦地字第 1041309504 號令修訂壹第 1 點、第 2 點（中華民國 105 年 1 月 1 日生效）
中華民國 108 年 10 月 31 日內政部台內地字第 1080265601 號令修訂應記載事項第 2 點（中華民國 109 年 5 月 1 日生效）
中華民國 115 年 1 月 13 日內政部台內地字第 1140267470 號令修正應記載事項第 2 點、第 3 點（中華民國 115 年 4 月 1 日生效）

壹、應記載事項

一、土地（素地）

(一)標示及權利範圍：

1. 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
2. 面積。
3. 權利範圍。
4. 地籍圖及土地相關位置略圖等。

(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）。

(三)交易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、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。
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。

(1)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）。

(2)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。）。

(3)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）。

(四)目前管理與使用情況：

1.是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。

2.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。

3.有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。

4.有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。

5.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。

(五)使用管制內容：

1.使用分區或編定

(1)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。

(2)非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

(3)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。

5.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）。

6.若屬土地開發者，應敘明下列事項：

(1)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。

(2)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。

(3)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。

(4)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。

(5)是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。

(6)是否屬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，若是，應敘明其限制重點。

(7)是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。

(8)是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。

(六)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：土地增值稅、地價稅、印花稅等。

(2)規費項目: 工程受益費、登記規費、公證費等。

(3)其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。

(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5.他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

6.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

7.其他交易事項：__。

(七)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、加油（氣）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.是否有被越界建築，若有，應敘明。

4.是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

5.有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。

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。

(18)有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。

6.建築能效情形：

有無取得建築能效標示？若有，應敘明其能效標示等級、核發日期及證書效期。

7.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。

8.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。

三、預售屋

(一)建物

1.坐落：縣(市)、鄉（鎮、市、區)、段、小段、地號。

2.建物型態與格局

(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)格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

3.主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本)。

4.出售面積及權利範圍

(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）。

(2)主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。

(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。

(4)停車空間占共有部分總面積之比率。

5.共有部分項目、總面積及其分配比率。

6.主要建材及廠牌、規格。

7.建物構造、高度及樓層規劃。

8.工程進度

(1)開工、取得使用執照期限。

(2)通知交屋期限。

(3)保固期限及範圍。

9.管理與使用之規劃：

(1)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：

A.專有部分之範圍。

B.共用部分之範圍。

C.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使用方式)。

D.管理費或使用費之計算方式及其數額。

E.起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。

F.管理組織及其管理方式。

G.停車位之管理使用方式。

(2)有無設置太陽光電發電設備，若有，應敘明其設置位置。

10.建物瑕疵擔保：

交屋時有無檢附建築物混凝土氯離子含量檢測報告及施工中建築物出具無放射性污染證明？若無，應敘明原因。

11.停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

(1)是否辦理單獨區分所有建物登記？

(2)權利種類：（如專有或共有）

(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)

(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、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？）

(5)車位編號。

(二)基地

1.基地標示

(1)坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。

(2)基地總面積。

(3)基地權利種類（所有權、地上權、典權、使用權）

(4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。

(5)地籍圖。

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.基地管理及使用情況：

(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)有無出租或出借予第三人，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或因鄰地為袋地而有之通行權，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)本基地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，應敘明其建物使用之合法性。

(3)法定建蔽率。

(4)法定容積率。

(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。

(6)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

(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:工程受益費、登記規費、公證費等。

(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？若有，應敘明設備內容。

6.預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。

7.履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。

8.有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

9.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（㎡）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。

3.最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，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？

貳、不得記載事項

一、不得記載本說明書內容僅供參考。

二、不得記載繳回不動產說明書。

三、不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。

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。

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。

六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。