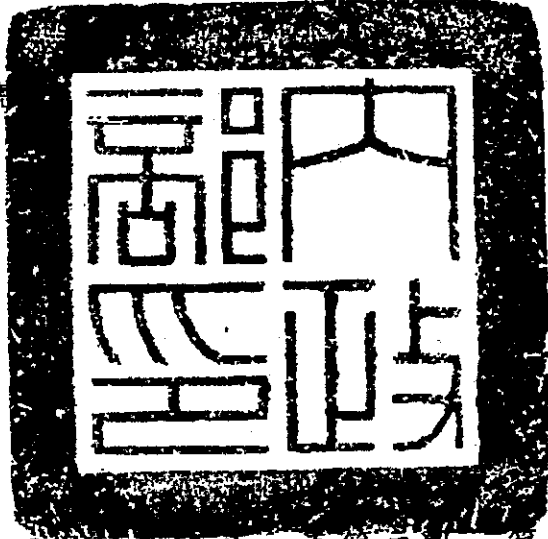


檔 號：
保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國 101 年 9 月 11 日
發文字號：內授中辦地字第 1016651569 號



修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點
規定，自中華民國一百零一年十月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第
三點規定

部長李鴻源

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點、第三點修正總說明

一百年十二月三十日修正公布之「平均地權條例」第四十七條、第八十一條條之二、「地政士法」第二十六條之一、第五十一條之一、第五十二條、「不動產經紀業管理條例」第二十四條之一、第二十四條之二、第二十九條第一項第二款，行政院核定自一百零一年八月一日施行，其中地政士法第二十六條之一第一項規定，地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊；不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項規定，經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。又不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第二條第二項規定，買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄。另「標的資訊」之「建物（現況）格局」、「建物型態」為「不動產成交案件實際資訊申報書」必填欄位。惟現行規定之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之成屋及預售屋應記載事項，尚無是項資料，爰修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點，其修正要點如下：

一、成屋之應記載事項增訂第九款標的資訊

- (一) 建物現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）
- (二) 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)

二、預售屋之應記載事項增訂第十二款標的資訊

- (一) 建物格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）
- (二) 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)

不動產說明書應記載及不得記載事項壹第二點、第三點修正規定 壹、應記載事項

二、成屋之應記載事項

(一) 建築改良物標示、權利範圍及用途：

1、建築改良物標示及權利範圍：

(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、共同使用部分)、建築完成日期(以登記簿謄本所載為主，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)、權利範圍。

(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)。

2、建築改良物用途(詳如附建築改良物使用執照)。

(二) 權利種類：

1、所有權。

2、他項權利。

(三) 所有權人及其住址。

(四) 目前管理與使用情況：

1、公寓大廈應記載住戶規約內容，無法記載者，應說明原因。

住戶規約內容如下：

(1) 專有部分之範圍。

(2) 共用部分之範圍。

(3) 有無約定專用、共用部分(如有，請註明其標示範圍及使用方式)。

(4) 管理費或使用費及其數額。

(5) 公共基金之數額及其運用方式。

(6) 是否有管理組織及其管理方式。

(7) 有無使用手冊?如有，應檢附。

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。

3、水、電及瓦斯供應情形：

(1) 水：自來水、地下水。

(2) 電力：有無獨立電表。

(3) 瓦斯：天然或桶裝瓦斯。

4、有無出租或占用情形?

(五) 建築改良物權利登記狀態：

1、有無他項權利之設定情形?(如：設定抵押權及典權，詳如附登記簿謄本。)

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，詳如附登記簿謄本。）

(六) 建築改良物瑕疵情形：

- 1、有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋？（若有，請附檢測結果，若無，則應說明原因。）
- 2、是否有滲漏水情形及其位置。
- 3、是否有損鄰狀況？
- 4、有無違建或禁建情事？
- 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？

(七) 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）
 - (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。
 - (2) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- 5、賣方是否有附贈買方之設備？如有，請敘明設備內容。
- 6、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

(八) 停車位記載情形（如無，則免填）：

- 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。
- 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）。

(九) 標的資訊

- 1、建物現況格局（例如：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）

三、預售屋之應記載事項

- (一) 建築改良物坐落。
- (二) 主管建築機關核准之建照日期及字號。
- (三) 出售面積及認定標準。
- (四) 共同使用部分項目、總面積及其分配比例。
- (五) 主要建材及廠牌、規格。

- (六) 建築改良物構造、高度及樓層規劃。
- (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。
- (八) 目前管理與使用情況：公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應說明原因。
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、共用部分(如有，請註明其標示範圍及使用方式)。
 - 4、管理費或使用費及其數額(管理委員會未成立者，其數額以預估數額為準)。
 - 5、公共基金之數額及其運用方式。
 - 6、是否有管理組織及其管理方式。
 - 7、有無使用手冊？如有，應檢附。
- (九) 預售屋瑕疵情形：
- 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，則應說明原因。
 - 2、是否有損鄰狀況？
- (十) 重要交易條件：
- 1、交易種類：買賣。
 - 2、交易價金。
 - 3、付款方式。
 - 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)
 - (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。
 - (2) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- (十一) 停車位記載情形(如無，則免填)：
- 1、平面式、機械式停車位(請註明其長、寬、高及其誤差範圍)。
 - 2、車位編號。
- (十二) 標的資訊
- 1、建物格局(例如：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)或其他等型態)。