

內政部 開會通知單

10049

臺北市中正區北平東路20號7樓

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國101年12月25日

發文字號：內授中辦地字第1016652604號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一

開會事由：研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第4次會議

開會時間：中華民國102年01月17日（星期四）下午2時30分

開會地點：中央聯合辦公大樓18樓第2會議室（臺北市徐州路5號）

主持人：蕭司長輔導

聯絡人及電話：蘇貴香 04-22502157

出席者：陳立夫教授[11605台北市文山區指南路2段64號]、林國彬教授[11653台北市文山區萬芳路18號11樓之1]、林明珠律師[10054臺北市中正區銅山街24號3樓]、林旺根理事長[22056新北市板橋區林園街61號]、行政院消費者保護處、公平交易委員會、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會[10049臺北市中正區北平東路20號7樓]、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會[10487台北市中山區復興北路178號10樓之4]、中華民國地政士公會全國聯合會[10351台北市大同區長安西路29號4樓]、各直轄市、縣市政府（連江縣政府除外）、本部法規委員會、營建署、地政司【不動產交易科】（均含附件）

列席者：

副本：本部地政司【王副司長靚琇】、地政司【王專門委員月娥】、地政司【不動產交易科】（均含附件）、中央聯合辦公大樓南棟18樓會議室（不含附件）

備註：一、檢附會議資料1份，請攜帶與會。

二、請持本開會通知進入本棟大樓；因會議室座位有限，與會單位出席人數以不逾2人為原則。

三、為響應紙杯減量，請自備環保杯。

內政部

研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」會議第 4
次會議議程

議題一、確認上次會議紀錄。

議題二、續行討論「不動產說明書應記載及不得記載事項」
修正草案應記載事項二、成屋以下。

研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第3次會議紀錄

壹、時間：101年12月19日(星期三)下午2時30分

貳、地點：中央聯合辦公大樓18樓第20會議室

參、主席：蕭司長輔導(王副司長靚琇代) 記錄：蘇貴香

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿。

伍、主席致詞：略。

陸、會議結論

一、本次會議討論整理如后附件。

二、確認上次(101年11月21日)會議紀錄

(一)已確定之項次

土地應記載事項項次(三)交易權利種類及其登記狀態、(四)目前管理與使用情況第1款、第3款至第5款、項次(六)重要交易條件。

(二)再次討論通過之項次

土地應記載事項(四)目前管理與使用情況2.是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理、分割等登記，若是，應敘明其內容。

三、本次討論通過之土地應記載事項

(一)項次(五)使用管制內容

- 1.以主管機關核發之都市計畫土地使用分區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。
- 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者，應一併敘明。
- 5.是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其管制重點。

6. 是否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。建築主管機關有無提供評估建議資料。
7. 是否屬不得興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形。
8. 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域，若是，應敘明其管制重點。
9. 是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其管制重點。
10. 是否位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區，若是，應敘明其管制重點。
11. 是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區，若是，應敘明其管制重點。
12. 是否屬政府公告之土地受污染區或水污染區，若是，應敘明其管制重點。
13. 是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內禁限建地區或應查詢範圍，若是，應敘明其管制重點。
14. 是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。

(二) 項次 (七) 其他重要事項

1. 週邊半徑三百公尺範圍內有無變電所、高壓電塔（線）、醫院、殯儀館、垃圾場（掩埋場）、焚化場、墓園、納骨塔、飛機場之相關營業處所或設施，若有，應敘明。
2. 週邊半徑一百公尺範圍內有無加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社、行動電話基地臺之相關營業處所或設施，若有，應敘明。
3. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理，若是，應敘明辦理時程？

4. 是否有被越界建築，若有，應敘明。

5. 公共基礎設施（例如電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等）是否完竣，若否，應敘明。

四、本次討論保留之土地應記載事項

（一）項次（五）使用管制內容「有無其他限制情形，若有，應敘明。」刪除，請業務科參依與會代表意見，以自來水法、飲用水管理條例、要塞堡壘地帶法及都市計畫法等規定等土地使用管制規定，重新研擬修正內容替代，提下次研商會議討論。

（二）項次（七）其他重要事項「有無被徵收，若有應敘明被徵收範圍。」請業務科參依與會代表意見，重新研擬修正內容，提下次研商會議討論。

五、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會就（五）使用管制內容部分表示，反對將網路查詢不到之項目及「其他限制情形」列入。

六、尚未討論之項次，擇期再研商。

柒、散會：17時20分。

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

依第3會議(1011219)整理

修正規定	現行規定	說 明
壹、應記載事項		
一、土地 (一)標示及權利範圍： 1. <u>坐落之鄉鎮市區、段、小段、地號。</u> 2. <u>面積。</u> 3. <u>權利範圍。</u> 4. <u>地籍圖及土地相關位置略圖等。</u>	一、土地之應記載事項 (一)土地標示及權利範圍： 坐落、 <u>基地面積</u> 、 <u>權利範圍</u> 。	一、文字修正。 二、為區分僅就土地(素地)交易或土地上有建物情形，爰分別訂定兩者應記載事項。 三、土地位置時與地籍圖不符，爰增列「4. <u>地籍圖及土地相關位置略圖等</u> 」。 (第1次會議討論通過)
(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)及其住址。	(三)所有權人及其住址。	一、項次調整。 二、他項權利為可移轉之權利，爰增列「他項權利人」等文字。 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」。 (第1次會議討論通過)
(三)交易權利種類及其登記狀態： 1. 所有權。 (1) <u>有無他項權利之設定情形(如：<u>地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權</u>，詳如登記簿謄本)，若有，應敘明。</u> (2) <u>有無限制登記情形？(如：<u>預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記</u>，詳如附登記簿謄本。)</u> ，若有，應敘明。 (3) <u>有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</u> (4) <u>其他事項(如：<u>原住民保留地、耕地、優先購</u></u>	(二)權利種類： 1. 所有權。	一、項次調整。 二、現行規定第六項移列本項，並為充分揭露交易資訊，爰增訂第三款、第四款。 三、配合民法及土地登記規則予以列示他項權利登記狀態。 四、參依民法第八百二十二條規定，增訂第二款第一目。 (第2次會議討論通過)

修正規定	現行規定	說明
<p>買權等)</p> <p>2. 他項權利 (如: 地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權, 詳如登記簿謄本)</p> <p>(1) 有無以他項權利 (地上權、永佃權、典權) 設定抵押權之情形, 若有, 應敘明。</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, 詳如附登記簿謄本。), 若有, 應敘明。</p> <p>(3) 有無信託登記? 若有, 受託人有無處分權, 應敘明。</p>	<p>2. 他項權利。</p>	
<p>(四) 目前管理與使用情況:</p> <p>1. 是否有依慣例使用之現況, 若有, 應敘明其內容。</p> <p>2. 是否為共有, 若是, 有無分管協議或使用、管理、分割等登記, 若有, 應敘明其內容。</p> <p>3. 有無出租或出借, 若有, 應敘明出租或出借情形。</p> <p>4. 有無被他人無權占用, 若有, 應敘明被占用情形。</p> <p>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。</p>	<p>(四) 目前管理與使用情況:</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、文字修正。</p> <p>二、為使共有土地、出租、出借及占用情形更為明確, 將其分別明列。</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, 修正第二款。</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5款。 (第1、2、3次會議討論通過)</p>
<p>(五) 使用管制內容:</p> <p>1. 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區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>(五) 土地使用管制內容:</p> <p>1. 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區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>一、參依成屋買賣契約書應記載事項附件一建物現況確認書增訂第六款。</p> <p>二、依農業用地興建農舍辦法第九條規定略以: 「都市計畫地</p>

修正規定	現行規定	說明
<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者，應一併敘明。</p> <p>5. <u>是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>6. <u>是否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。建築主管機關有無提供評估建議資料。</u></p> <p>7. <u>是否屬不得興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形。</u></p> <p>8. <u>是否位屬依水利法劃設公告之河川區域，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>9. <u>是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>10. <u>是否位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>11. <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，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>12. <u>是否屬政府公告之土地受污染區或水污染區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>13. <u>是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內禁限建地區或應查詢範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>14. <u>是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>15. <u>是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>16. <u>是否屬飲用水管理條例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，應敘明其管制重點。</u></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>區之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示。又非都市土地之農業用地，於農舍興建完成，核發使用執照後，直轄市、縣（市）主管建築機關應造冊列管。」相關農舍興建之申請人及興建均須依相關法令規範辦理，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興建農舍，故增定第七款，供消費者參考。</p> <p>三、為讓消費者充分了解土地狀況，增列河川區域、地層下陷區域、特定水土保持區域、山坡地範圍及活動斷層帶等，以利民眾資訊之掌握，爰增定第五款及第八款至第十三款。</p> <p>四、原草案「有無其他限制情形，若有，應敘明。」，業者代表強烈反對，與會代表建議以列示方式揭示，爰參依國家公園法、自來水法、飲用水管理辦法、要塞堡壘地帶法及都市計畫法等規定增定第十四款至第十八款。 (第2、3次會議「其他保留」) 依與會代表意見重新</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>17. 是否屬要塞堡壘地帶法之管制地區，若是，應敘明其管制重點。</p> <p>18. 是否屬都市計畫法規定之禁限建地區，若是，應敘明其管制重點。</p>		研擬修正草案
	<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，詳如附登記簿謄本。）</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，詳如附登記簿謄本。）</p>	與第三項合併。
<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：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨物及勞務稅(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. 其他交易條件(例如：解約、違約之處罰等)，若有，應敘明。</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：(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：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>一、項次調整。</p> <p>二、將應納稅額與規費項目、其他費用分別訂其項目，以資區別。又將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等，爰修正第四款。</p> <p>三、配合一百年五月四日實施「特種貨物及勞務稅條例」第四款增列應納稅額項目稅。</p> <p>四、解約、違約之處罰等條件為交易相對人考量解約、違約要件，爰予增訂。(第2次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(七)其他重要事項：</p> <p>1. <u>週邊半徑三百公尺範圍內有無變電所、高壓電塔(線)、醫院、殯儀館、垃圾場(掩埋場)、焚化場、墓園、納骨塔、飛機場之相關營業處所或設施，若有，應敘明。</u></p> <p>2. <u>週邊半徑一百公尺範圍內有無加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社、行動電話基地臺之相關營業處所或設施，若有，應敘明。</u></p> <p>3. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理，若是，應敘明辦理時程？</u></p> <p>4. <u>是否有被越界建築，若有，應敘明。</u></p> <p>5. <u>是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</u></p> <p>6. <u>公共基礎設施(例如電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等)是否完竣，若否，應敘明。</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、為促進不動產價格透明化，減少消費爭議事件，爰增定本項。</p> <p>三、交易標的物鄰近若有加(氣)油站、變電所、高壓電塔、瓦斯行(場)、殯儀館、葬儀社、垃圾場、焚化場、墓園、飛機場及土地受污染等為影響交易決定之重要因素，爰予以增訂。</p> <p>四、土地面積時因地籍圖重測而有所變動，爰增列第2款。</p> <p>五、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。</p> <p>(第2、3次會議討論第5款保留)</p> <p>請仲介全聯會提供依與會代表意見</p>

以下尚未討論

<p>二、成屋</p> <p>(一)標示、權利範圍及用途：</p> <p>1. <u>土地</u></p> <p>(1) <u>坐落之鄉鎮市區、段、小段、地號。</u></p> <p>(2) <u>面積。</u></p> <p>(3) <u>權利範圍。</u></p> <p>(4) <u>地籍圖及土地相關位置略圖等。</u></p> <p>2. <u>建築改良物</u></p> <p>(1) <u>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)、主要結構、建築完成日期(以登記簿謄本</u></p>	<p>二、成屋之應記載事項</p> <p>(一)建築改良物標示、權利範圍及用途：</p> <p>1. <u>建築改良物標示及權利範圍：</u></p> <p>(1) <u>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</u></p>	<p>一、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修正草案，增訂土地相關資料。</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>三、為讓消費瞭解測量成果圖與實際室內使用範圍不符。例</p>
--	--	--

修正規定	現行規定	說明
<p>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>(如含有未登記部分者，其權利歸屬，例如地下室、瞭望臺等)。</p> <p>(2)未辦理建物所有權第一次登記：<u>房屋稅籍證明</u>所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、<u>建築完成日期</u>(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)。</p> <p>2. <u>建築改良物用途</u>(詳如附建築改良物使用執照)。</p> <p>3. <u>建物測量成果圖與實際專有部分使用情形</u>(包含：範圍、面積)是否相符，若否，應敘明。</p>	<p>物、附屬建物、<u>共同使用部分</u>)、<u>建築完成日期</u>(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)、<u>權利範圍</u>。</p> <p>(2)未辦理建物所有權第一次登記：<u>房屋稅籍證明</u>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)。</p> <p>2. <u>建築改良物用途</u>(詳如附建築改良物使用執照)。</p>	<p>如：84年以前登記之建物，建築改良物主要構造為建物登記項目之一，爰於第一款第一目已辦理建物所有權第一次登記，增列建築物結構。又早期部分共有部分未辦理登記，爰增列相關文字。</p> <p>三、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，爰修正第一款第二目文字。</p> <p>四、測量成果圖與實際室內使用範圍不符。例如：84年以前登記之建物可將梯間併入主建物計算，陽台、花台外推等，易造成爭議，爰增訂第三款。</p>
<p>(二)<u>土地、建築改良物所有權人</u>或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)及其住址。</p>	<p>(三)所有權人及其住址。</p>	<p>一、項次調整。 二、文字修正。</p>
<p>(三)<u>土地、建築改良物權利種類</u>及其登記狀態： 1. 所有權。 (1)有無他項權利之設定情形(如：<u>地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權</u>，詳如登記簿謄本)，若有，應敘明。 (2)有無限制登記情形？</p>	<p>(二)權利種類： 1. 所有權。 2. 他項權利。 (五)<u>建築改良物權利登記狀態</u>： 1. 有無他項權利之設定情形？(如：<u>設定抵押權及典權</u>，詳如附登記簿謄本。) 2. 有無限制登記情形？(如：<u>預告登記、查封</u>、</p>	<p>一、項次調整。 二、與第五項合併。 三、文字修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(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。)，若有，應敘明。</p> <p>(3)有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</p> <p>(4)其他事項（如：原住民保留地、耕地、優先購買權等）</p> <p>2. 他項權利（如：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權，詳如登記簿謄本）</p> <p>(1)有無以他項權利（地上權、永佃權、典權）設定抵押權之情形，若有，應敘明。</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，詳如附登記簿謄本。），若有，應敘明。</p> <p>(3)有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</p>	<p>假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記簿謄本。)</p>	
<p>(四)目前管理與使用情況：</p> <p>1. 土地</p> <p>(1)是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</p> <p>(2)是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理、分割等登記，若有，應敘明其內容。</p> <p>(3)有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</p> <p>(4)有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。</p> <p>(5)有無供公眾通行之私有</p>	<p>(四)目前管理與使用情況：</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、文字修正。</p> <p>三、為避免因積欠管理費等產生糾紛，爰增訂相關條款。</p> <p>四、參依本部函頒之「民眾看屋注意事項」修正及增定相關條款。</p> <p>五、房屋是否有出租、占用及夾層情形及夾層資訊應予以揭示，以避免日後交易爭議，爰增定相關條款。</p> <p>六、所有權人有無居</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。</u></p> <p>2. <u>建築改良物</u></p> <p>(1) <u>公寓大廈應記載住戶規約內容，無法記載者，應敘明原因。</u> <u>住戶規約內容及其相關事項：</u></p> <p>① <u>專有部分之範圍。</u></p> <p>② <u>共用部分之範圍。</u></p> <p>③ <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>④ <u>管理費或使用費之數額及其繳交方式。</u></p> <p>⑤ <u>公共基金之數額、提撥及其運用方式。</u></p> <p>⑥ <u>是否有管理組織及其管理方式。</u></p> <p>⑦ <u>有無使用手冊？如有，應檢附。</u></p> <p>⑧ <u>有無積欠水費、電費、瓦斯費、管理費或其他應繳費用等情形，若有，請敘明金額。</u></p> <p>⑨ <u>有無公共設施重大修繕決議？如有，請敘明其內容。</u></p> <p>(2) <u>有無規約以外特殊使用及其限制</u></p> <p>① <u>共用部分有無分管協議，如有，應敘明協議內容。</u></p> <p>② <u>使用專有部分，如有限制，請敘明其內容。</u></p> <p>(3) <u>有無維護管理公司？如有，應敘明。</u></p> <p>(4) <u>水、電及瓦斯供應情形：</u></p> <p>① <u>使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。</u></p>	<p>1. <u>公寓大廈應記載住戶規約內容，無法記載者，應敘明原因。</u> <u>住戶規約內容如下：</u></p> <p>(1) <u>專有部分之範圍。</u></p> <p>(2) <u>共用部分之範圍。</u></p> <p>(3) <u>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）。</u></p> <p>(4) <u>管理費或使用費及其數額。</u></p> <p>(5) <u>公共基金之數額及其運用方式。</u></p> <p>(6) <u>是否有管理組織及其管理方式。</u></p> <p>(7) <u>有無使用手冊？如有，應檢附。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p>3. <u>水、電及瓦斯供應情形：</u></p> <p>(1) <u>水：自來水、地下水。</u></p> <p>(2) <u>電力：有無獨立電表。</u></p> <p>(3) <u>瓦斯：天然或桶裝瓦斯。</u></p>	<p>住，對房屋現況是否有確切的瞭解，以提供買方參考，爰增訂相關條款。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p>②有無獨立電表，若無，應敘明。</p> <p>③使用天然或桶裝瓦斯。</p> <p>(5)專有部分有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。</p> <p>(6)專有部分有無出借情形，若有，應敘明出借內容。</p> <p>(7)專有部分有無占用鄰地，若有，應敘明占用情形。</p> <p>(8)專有部分有無被他人占用，若有，應敘明被占用情形。</p>	<p>4.有無出租或占用情形？</p>	
<p>(五)使用管制內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區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。 2. 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其管制重點。 3. 是否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。建築主管機關有無提供評估建議資料。 4. 是否屬不得興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形。 5. 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域，若是，應敘明其管制重點。 6. 是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其管制重點。 7. 是否位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區，若是，應敘明其管制重點。 8. 是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區，若是，應敘明其管制重點。 		<p>本項新增。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>9. <u>是否屬政府公告之土地受污染區或水污染區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>10. <u>是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內禁限建地區或應查詢範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>11. <u>是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>12. <u>是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>13. <u>是否屬飲用水管理條例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，應敘明其管制重點。</u></p> <p>14. <u>是否屬要塞堡壘地帶法之管制地區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>15. <u>是否屬都市計畫法規定之禁限建地區，若是，應敘明其管制重點。</u></p>		
<p>(六)建築改良物瑕疵情形：</p> <p>1. <u>本棟(社區)建築物是否曾發生凶殺、自殺或意外死亡之事件，若有，應敘明發生之詳細位置。</u></p> <p>2. <u>本戶(專有部分)於產權持有期間或產前持有前是否曾發生兇殺或自殺致死之情事。</u></p> <p>3. <u>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。)</u></p> <p>4. <u>是否有滲漏水情形？若有，應敘明位置。</u></p> <p>5. <u>自來水及排水系統是否正常？</u></p> <p>6. <u>電梯使用是否正常，若否，應敘明。</u></p> <p>7. <u>消防系統功能是否正常？消防通道是否順</u></p>	<p>(六)建築改良物瑕疵情形：</p> <p>1. <u>有無檢測海砂含氣量及輻射鋼筋？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。)</u></p> <p>2. <u>是否有滲漏水情形及其位置。</u></p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、為避免投資(機)客先低買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，易引起爭議，取消賣方持有期間之認定，參依成屋買賣定型化契約附件「建物現況確證書」增訂第一款及第二款。</p> <p>三、自發生 921 地震房屋時有傾斜情形，爰增訂傾斜等相關文字。</p> <p>四、依民法第 354 條規定，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第 373 條之規定</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>暢，若否，應敘明。</u></p> <p><u>8. 逃生系統是否正常，逃生路線是否順暢，若否，應敘明。</u></p> <p><u>9. 有無自動灑水系統？</u></p> <p><u>10. 照明系統是否正常，若否，應敘明。</u></p> <p><u>11. 有無斷電備用設備？</u></p> <p><u>12. 有無無障礙設施？</u></p> <p><u>13. 水、電管線是否更新？</u></p> <p><u>14. 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？</u></p> <p><u>15. 所有權持有期間有無居住？</u></p> <p><u>16. 是否留有祖先牌位或宗教器具，若有，應敘明處置方式。</u></p> <p><u>17. 是否有傾斜或損鄰狀況？若有，應敘明傾斜程度及位置。</u></p> <p><u>18. 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人。</u></p> <p><u>19. 有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、面積、及建管機關列管情形。</u></p> <p><u>20. 是否曾經發生火災或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。</u></p> <p><u>21. 是否曾被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。</u></p> <p><u>22. 樑、柱部分是否曾有3釐米以上間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。</u></p> <p><u>23. 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。</u></p> <p><u>24. 無法檢視屋況情形時，應敘明原因為何及其應負責之人？</u></p>	<p><u>3. 是否有損鄰狀況？</u></p> <p><u>4. 有無違建或禁建情事？</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>6. 是否被建管單位列為危險建築？</u></p>	<p>危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。故水管或馬桶阻塞會影響建築價值，爰增訂相關文字。</p> <p>五、部分重新裝潢中古屋，無法詳細檢視屋況時，應由業者提出敘明並查明裝潢施作屋主，以明後續屋況瑕疵應負責之人員，爰增訂相關文字。</p>
<p>(七)重要交易條件： 1. 交易種類：買賣(互易)。 2. 交易價金。</p>	<p>(七)重要交易條件： 1. 交易種類：買賣(互易)。</p>	<p>一、將應納稅額與規費項目分別訂其項目，以資區別。</p>

修正規定	現行規定	說明
<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：契稅、房屋稅、印花稅、<u>特種貨物及勞務稅(奢侈稅)</u>等。</p> <p>(2) 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費。</p> <p>(3) 其他費用：<u>所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費</u>等。</p> <p>(4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 賣方是否有附贈買方之設備？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. 其他交易條件(例如：解約、違約之處罰等)，若有，應敘明。</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>二、配合一百年五月四日實施「特種貨物及勞務稅條例」增列應納稅額項目。</p> <p>三、解約、違約之處罰等條件為交易相對人考量解約、違約要件，爰予增訂。</p>
<p>(八) 停車位記載情形(如無，則免填)：</p> <p>1. 有否辦理單獨區分所有建物登記？</p> <p>2. 使用約定。</p> <p>3. 權利種類：(如專有專用、共有專用、共有共用)</p> <p>4. 停車位性質：(如法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位)</p> <p>5. 停車位之型式及位置。(平面式或機械式？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</p>	<p>(八) 停車位記載情形(如無，則免填)：</p> <p>1. 有否辦理單獨區分所有建物登記？</p> <p>2. 使用約定。</p> <p>3. 平面式、機械式停車位。</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</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、為避免停車位資訊爭議，爰增定第三款至第五款文字。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>辦理者，依分管編號為準)。</p>	<p>辦理者，依分管編號為準)。</p>	
<p>(九)標的資訊</p> <ol style="list-style-type: none"> 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)。 	<p>(九)標的資訊</p> <ol style="list-style-type: none"> 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)。 	<p>未修正</p>
<p>(十)其他重要事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>週邊半徑三百公尺範圍內有無變電所、高壓電塔(線)、醫院、殯儀館、垃圾場(掩埋場)、焚化場、墓園、納骨塔、飛機場之相關營業處所或設施，若有，應敘明。</u> 2. <u>週邊半徑一百公尺範圍內有無加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社、行動電話基地臺之相關營業處所或設施，若有，應敘明。</u> 3. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理，若是，應敘明辦理時程？</u> 4. <u>是否有被越界建築，若有，應敘明。</u> 5. <u>是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</u> 6. <u>公共基礎設施(例如電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等)是否完竣，若否，應敘明。</u> 		<ol style="list-style-type: none"> 一、本點新增。 二、為促進不動產交易資訊透明化，減少消費爭議事件，爰增定本項。 三、有部分設施，一為對生命安全形成威脅，諸如飛機場、加油站、瓦斯槽及高壓電塔等；另一則為對居家生活寧適度產生干擾，例如焚化爐、殯儀館等。鄰近不動產價格與區域行情會受此影響。 四、交易標的之土地，如其範圍有涉及形成公用地役關係之「既成道路」者，因對於該既成道路部分不得為妨礙公共通行之使用；或土地內涉及形成公用地役關係之既成道路以外之「現有巷道」者，該現有巷道亦為土地權利上之負擔；此等均為影響土地

修正規定	現行規定	說明
		<p>利用之重要因素。</p> <p>五、由於早期建物或嗣後增建可能造成越界或界址糾紛情形，為避免發生消費爭議。又土地受污染為土地交易糾紛因素之一，爰增訂相關條款。</p> <p>六、所有權人有無居住，對房屋現況是否有確切的瞭解，以供買方參考，爰增訂相關條款。</p>
<p>三、預售屋</p> <p>(一)標示、權利範圍：</p> <p>1.土地</p> <p>(1)坐落之鄉鎮市區、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>2.建築改良物坐落</p> <p>(1)坐落之鄉鎮市區、段、小段、地號。</p> <p>(2)主建物、附屬建物、共有部分面積。</p> <p>(3)權利範圍。</p>	<p>三、預售屋之應記載事項</p> <p>(一)建築改良物坐落。</p>	<p>一、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修正草案，增訂土地相關資料。</p> <p>二、為交易資訊透明，增訂第二款第一目至第三目。</p>
<p>(二)土地所有權人或其他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)及其住址。</p>		<p>本項新增。</p>
<p>(三)土地交易權利種類及其登記狀態：</p> <p>1.所有權。</p> <p>(1)有無他項權利之設定情形(如：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權，詳如登記簿謄本)，若有，應敘明。</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</p>		<p>本項新增。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>禁止處分之登記，詳如附登記簿謄本。），若有，應敘明。</u></p> <p><u>(3)有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</u></p> <p><u>(4)其他事項（如：原住民保留地、農地、優先購買權等）</u></p> <p><u>2.他項權利（如：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權，詳如登記簿謄本）</u></p> <p><u>(1)有無以他項權利（地上權、永佃權、典權）設定抵押權之情形，若有，應敘明。</u></p> <p><u>(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。），若有，應敘明。</u></p> <p><u>(3)有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</u></p>		
<p><u>(四)土地目前管理與使用情況：</u></p> <p><u>1. 是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</u></p> <p><u>2. 是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理、分割等登記，若有，應敘明內容。</u></p> <p><u>3. 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</u></p> <p><u>4. 有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。</u></p> <p><u>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。</u></p>		本項新增。
<p><u>(五)土地使用管制內容：</u></p> <p><u>1. 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區或非</u></p>		本項新增。

修正規定	現行規定	說 明
<p>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者，應一併敘明。</p> <p>5. <u>是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>6. <u>是否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。建築主管機關有無提供評估建議資料。</u></p> <p>7. <u>是否屬不得興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形。</u></p> <p>8. <u>是否位屬依水利法劃設公告之河川區域，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>9. <u>是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>10. <u>是否位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>11. <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，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>12. <u>是否屬政府公告之土地受污染區或水污染區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>13. <u>是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內禁限建地區或應查詢範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>14. <u>是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>15. <u>是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>16. <u>是否屬飲用水管理條例</u></p>		

修正規定	現行規定	說明
<p><u>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，應敘明其管制重點。</u></p> <p>17. <u>是否屬要塞堡壘地帶法之管制地區，若是，應敘明其管制重點。</u></p> <p>18. <u>是否屬都市計畫法規定之禁限建地區，若是，應敘明其管制重點。</u></p>		
(六) <u>主管建築機關核准之建照日期及字號。</u>	(二) <u>主管建築機關核准之建照日期及字號。</u>	項次調整。
(七) <u>出售面積</u> 1. <u>本戶建築改良物總面積（主建物、附屬建物及共有部分面積）。</u> 2. <u>主建物面積占本房屋登記總面積之比例。</u>	(三) <u>出售面積及認定標準。</u>	一、項次調整。 二、「認定標準」似為面積誤差找補之依據，爰予以刪除。
(八) <u>共有部分項目、總面積及其分配比例。</u>	(四) <u>共同使用部分項目、總面積及其分配比例。</u>	一、項次調整。 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」。
(九) <u>主要建材及廠牌、規格。</u>	(五) <u>主要建材及廠牌、規格。</u>	項次調整。
(十) <u>建築改良物構造、高度及樓層規劃。</u>	(六) <u>建築改良物構造、高度及樓層規劃。</u>	項次調整。
(十一) <u>工程進度</u> 1. <u>開工、取得使用執照日期。</u> 2. <u>土地、房屋所有權移轉登記期限。</u> 3. <u>通知交屋期限。</u> 4. <u>保固期限及範圍。</u>	(七) <u>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。</u>	一、項次調整。 二、文字修正。
(十二) <u>目前管理與使用情況：</u> 1. <u>是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</u> 2. <u>是否為共有，若是，有無分管協議書，若有，應敘明使用、管理、分割等協議內容。</u> 3. <u>有無出租或出借，若有，</u>	(八) <u>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，應敘明原因。</u> <u>規約草約內容如下：</u> 1. <u>專有部分之範圍。</u> 2. <u>共用部分之範圍。</u> 3. <u>有無約定專用、共用部分（如有，請註明其標示</u>	一、項次調整。 二、公共空間為影響住戶生品質因素，爰增列第2款。

修正規定	現行規定	說明
<p><u>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>6. <u>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：</u></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（管理委員會未成立者，其數額以預估數額為準）。</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>7. <u>有無公共空間，若有，是否開放供公眾使用。</u></p>	<p>範圍及使用方式)。</p> <p>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）。</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>(十三) <u>預售屋瑕疵情形：</u></p> <p>1. 有無檢附「<u>施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單</u>」及「<u>施工中建築物出具無輻射污染證明</u>」？若無，則應敘明原因。</p> <p>2. 是否有損鄰狀況？</p>	<p>(九) <u>預售屋瑕疵情形：</u></p> <p>1. 有無檢附「<u>施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單</u>」及「<u>施工中建築物出具無輻射污染證明</u>」？若無，則應敘明原因。</p> <p>2. 是否有損鄰狀況？</p>	項次調整。
<p>(十四) <u>重要交易條件：</u></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</p>	<p>(十) <u>重要交易條件：</u></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：（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</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、將應納稅額與規費項目分別訂其項目，以資區別。</p> <p>三、配合一百年五月四日實施「特種貨物及勞務稅條例」增列應納稅額項目。</p> <p>四、建商時有附贈冷</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準)</p> <p>(1)應納稅額：契稅、房屋稅、印花稅、<u>特種貨物及勞務稅(奢侈稅)</u>等。</p> <p>(2)規費項目：工程受益費、登記規費、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.賣方是否有附贈買方之設備？如有，應敘明設備內容。</p> <p>6.其他交易條件(例如：解約、違約之處罰等)，若有，應敘明。</p>	<p>之繳款書為準)</p> <p>(1)應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、<u>代書費</u>、印花稅、登記規費、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>氣、沙發、廚具等設備，爰增訂第5款。</p>
<p>(十五)停車位記載情形(如無，則免填)：</p> <p>1.有無辦理單獨區分所有建物登記？</p> <p>2.使用約定。</p> <p>3.權利種類：(如專有專用、共有專用、共有共用)</p> <p>4.停車位性質：(如法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位)</p> <p>5.停車位之型式及位置。(平面式或機械式？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。</p>	<p>(十一)停車位記載情形(如無，則免填)：</p> <p>1.平面式、機械式停車位(請註明其長、寬、高及其誤差範圍)。</p> <p>2.車位編號。</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、文字修正。</p> <p>三、為避免停車位資訊爭議，爰增定第一款至第四款文字。</p> <p>四、預售屋、預售停車位之誤差於其定型化契約應記載事項刪除，爰除「及其誤差範圍」等文字。</p>
<p>(十六)標的資訊</p> <p>1.建物格局(例如：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</p>	<p>(十二)標的資訊</p> <p>1.建物格局(例如：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</p>	<p>項次調整。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p>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>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>(十八)其他重要事項</p> <p>1. <u>週邊半徑三百公尺範圍內有無變電所、高壓電塔(線)、醫院、殯儀館、垃圾場(掩埋場)、焚化場、墓園、納骨塔、飛機場之相關營業處所或設施，若有，應敘明。</u></p> <p>2. <u>週邊半徑一百公尺範圍內有無加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社、行動電話基地臺之相關營業處所或設施，若有，應敘明。</u></p> <p>3. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理，若是，應敘明辦理時程？</u></p> <p>4. <u>是否有被越界建築，若有，應敘明。</u></p> <p>5. <u>是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</u></p> <p>6. <u>公共基礎設施(例如電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等)是否完竣，若否，應敘明。</u></p>		<p>本項新增。</p>
<p>貳、不得記載事項</p>		
<p>一、不得約定本敘明書內容僅供參考。</p>	<p>一、不得約定本敘明書內容僅供參考。</p>	<p>未修正。</p>
<p>二、不得約定繳回不動產說明書。</p>	<p>三、不得約定繳回不動產說明書。</p>	<p>點次調整。</p>
<p>三、不得使用與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。</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」等名詞。</p>	<p>一、點次調整。 二、使用面積非實際所有權面積，其中暗存非法佔用面積，為免交易相對人認知錯誤，應不得使用此一名詞。</p>

修正規定	現行規定	說 明
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。	三、文字修正。 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。