

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102年05月13日

發文字號：內授中辦地字第1026650945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7次會議

開會時間：中華民國102年05月28日（星期二）上午9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：王司長銘正

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[11083台北市信義區忠孝東路5段508號26樓]、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」第7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，尚未討論部分。

研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第6次會議紀錄

壹、時間：102年4月30日(星期二)上午9時30分

貳、地點：中央聯合辦公大樓18樓第2會議室

參、主席：王司長銘正(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、發言重點：(詳如附件1)

柒、會議結論

一、本次會議討論整理如后附件2。

二、上次(102年3月21日)會議紀錄確認。

三、本次討論通過之土地應記載事項(五)使用管制內容

(一)本項次除第6點(政府列管之山坡地住宅社區)移列成屋應記載事項之基地使用管制內容，第17點(要塞堡壘地帶法之管制地區)刪除，及第18點(都市計畫法規定之禁限建地區)與第4點(開發方式限制)合併外，其餘款次納入修正草案，並調整款次及於修正草案規定對照表「說明」欄敘明受理洽(函)詢機關及網站(址)。

(二)修正內容如下：

1. 使用分區

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或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 是否位屬政府公開之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。
13. 是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。
14. 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。
15. 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，應敘明其管制重點。

四、尚未討論之項次，擇期再研商。

捌、散會：12時20分。

研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 6 次會議紀錄發言要點

一、陳立夫老師

(一) 第 1 次發言

按不動產經紀業管理條例第 22 條第 3 項、第 23 條第 1 項、第 24 條第 2 項、第 26 條第 1 項規定，不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。而不動產說明書之應記載事項，性質上應屬例示事項，並非以此為限。又各項應調查及應對交易相對人為解說之事項，係以不動產經紀業及經紀人員盡其善良管理人注意義務，客觀可能查到為判斷標準，如不動產經紀業及經紀人員已盡其調查義務，客觀上確實查不到，則法律亦不會苛責。

(二) 第 2 次發言

不動產說明書應記載及不得記載事項，依不動產經紀業管理條例第 22 條規定，授權中央主管機關訂定。該不動產說明書之應記載事項，是對於影響交易物件之價格及安全之重要事項予以例示，以避免業者違反規定，而致負損害賠償責任。

(三) 第 3 次發言

不動產經紀業從業人員，具有不動產專業知識，對於土地管制相關規定要有一定的知識。於是，例如草案第 9 點「是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍內，若是，應敘明其管制重點。」係依水利法第 78 條之 3 規定公告。若承買人為養殖使用，委託經紀業購買土地；而交易物件屬依水利法劃設公告之排水設施範圍內土地，但不動產經紀人員未為調查、解說，致使承買人該土地後，不得從事該養殖使用，產生損害時，不動產經紀業及經紀人員依法即應負損害賠償責任。

(四) 第 4 次發言

依不動產經紀業管理條例第 23 條規定不動產經紀業應以不動說明書向交易相對人解說，影響交易之事項即應予以解說，以讓交易相對人判斷是否購買該交易物件。又不動說明書之應記載及不得記載事項僅為例示事項，為從業人員向交易相對人最基本的說明，不得以網站能否查到與否作為應否列為應記載事項之基準。

二、林國彬老師

(一) 第 1 次發言

申請人為利害關係人時，仲介業者得以取得委託人授權或代理人方式，以利害關係人或所有權人之代理人身份向主管機關申請土地管制之相關資料。

(二) 第 2 次發言

例如國華人壽位於苗栗縣竹南鎮土地與農林公司的土地交換，農林公司提出開發計畫時，苗栗縣政府始提出土地有汞污染、地下水有氯乙烯等。國華人壽土地部分未提出開發計畫，苗栗縣政府就不打算公告，但是所有權人或附近的人都知道，所以所有權人委託銷售時應請所有權人切結或聲明就其所知土地有無污染。

(三) 第 3 次發言

不動產經紀業不是全國性而有地緣性關係，其營業地點均具有地區性，業者都知道該地區有那些管制項目或內容。若交易物件位屬陽明山或北投，一定要查是否屬國家公園範圍有無限制開發等。若位屬台北市安居街或臥龍街的話，將不用查是否屬國家公園範圍。至於理事長所提函詢的物件很多，主管單位認為無法負擔時，主管機關自己就必須尋找解決的方法，到時就將會以網站揭露。

三、林旺根理事長

(一) 第 1 次發言

1、依現行不動產經紀業管理條例及民法第 567 條之規定，參考司法及學者見解，

不動產說明書應記載及不得記載事項，係為經紀人員解說之最低義務；因經紀業既向消費者收取仲介報酬，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，據實報告於各當事人，不因本次修正與否而有差別。

- 2、如同陳老師的說明，本次所條列的各項應調查之事項，應屬例示提醒的性質，並非以此為限；不僅已依各該法律規定辦理公告，自屬可得而知之事實，不宜局限於網路可以提供的才要調查，否則，消費者都可以從網路上獲取相關資訊，何需委託仲介？
- 3、而仲介業者大都在某區域長期經營，對於其營業範圍內有那些鄰避設施，大都知道之甚詳，例如在三重的仲介服務，總不至於要去調查是否屬於國家公園？是否屬於農業用地？

(二) 第2次發言

- 1、本次修正是把原規定，細分為土地、成屋與預售屋分別訂定，目前是討論單獨的土地仲介應調查之事項，並非成屋；公會先進擔心造成時間與其他成本增加，似屬多慮。反過來，替消費者想想，如想委託你仲介購買土地，通常是要作開發利用，其所須支付的對價與成本，大都遠高於成屋，以陳老師所舉的要買來作為養殖使用的土地為例，難道不應調查是否允許此項設施之使用？
- 2、本次修正是將原規定，細分為土地、成屋與預售屋分別訂定；而土地部分，尚屬新增，有關土地使用管制的相關內容，在都市土地，涉及使用分區、使用性質、容積率、建蔽率及其他都市設計等管制；非都市土地涉及區域畫法的分區與使用地編定等管制，內容至為複雜，建議內政部在修正施行前，可以參考實價登錄的作法，對於有部分影響價格異常的原因予以類型化，同樣的，亦可針對各該特別法的管制內容（法規限制之內容）加以彙整，提供業者參考填寫，以利於本次修正之落實。
- 3、至於，仲介公會李理事長及部分縣市理事長所提，以目前業者提供的不動產說明書尚有許多不符規定之處，這與我們消基會數年前的訪查結果一致；個人也非常支持「取締非法保護合法業者」，這種違法現象，應該是一方面由行業自律，另一方面，主管機關除應加強宣導，亦應配合公會加強檢查之力度，以免劣幣驅逐良幣，以落實證照制度。
- 4、本人第一次發言時，已指出不動產說明書應記載及不得記載事項，係為經紀人員解說之最低義務，故仲介服務品質之良窳，應與本次修正的議題無關；也就是說，服務品質固然可以爭取獲得委託人之信賴與肯定，但不是現在討論的法律授權訂頒的應記載事項，所應斟酌的項目。李理事長對於公會提昇服務品質的努力，固然值得肯定，這也與監察院的糾正案所舉的「提供之服務項目及內容，關係服務品質之良窳與報酬之合理性」有關（不過，還是要強調，這與本次修正應記載事項無涉）。

四、財團法人中華民國消費者文教基金會

消費資訊的明確與透明與業者的成本與利潤本即互相衝突，就本次使用管制內容的諸多事項，均是先確認是否屬於管制事項，若為管制事項才進一步說明管制內容，但關於業者的查證範圍，是否有包含所有的管制事項並不明確，依剛剛的委員所述，若是關於是否屬於管制事項非全屬查證範圍，而是先行判斷後再予以查證，則因為判斷是否正確，將來恐會衍生更多消費爭議，因此，關於是否屬於管制事項的部分，應全屬業者的查證範圍。另其中有諸多項目僅需做一次性查證即可適用於大多數的標的物件，故增加的成本與費用，甚至業者的責任並不致於過多。再者，若業者有先行查證，將來若衍生爭議，則因為業者已有先查證並留有查證之依據，因此於法院審理時業者更能舉證自己的不可歸責性，反而對業者而言更有保障，並能促進消費資訊的透明化。

另外，關於業者的查證範圍應該以業者是否能夠查證為判斷依據，不能以是否有於網站公布為依據，蓋若屬資訊公開的範圍，均屬業者可以查證的範圍，至於是否以網站公布，或需另以函文查詢，只是公布的方式不同，並不能以此免除業者應有的查證義務。當然，若屬業者無法查證的事項，則就不應列入管制內容的範圍內。

五、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

- (一) 本會主張如自公部門網站上可公開查詢之調查項目，本會當全力支持配合政府應先針對公部門網站上可公開查詢之使用管制調查項目優先實施，本會自當配合政府政策落實。故對於尚未建置妥適之使用管制調查項目應於待相關單位完成建置網站後，以循序漸進方式來落實不動產說明書之修正目的。
- (二) 公部門所建置之網站上可公開查詢之調查項目各縣市政府須全面建置完成，且查詢資訊應明確
對於不動產說明書所適用對象為全國不動產經紀業，故各縣市政府亦應全面建置完成，否則本業將無所適從，且揭示資訊務必清楚，否則其建置查詢網站之功效將無法達成，如國家通訊傳播委員會所公開查詢基地台資料即不明確，無法有效達成揭露目的。
- (三) 不動產說明書擬增訂之調查項目，應作整體考量，否則恐將適得其反
地方政府人力不足已相當嚴重，光取締非法業者效能不張即可看出端倪，如不整體考量各項利弊、驟然實施，恐將給非法業者更大之生存空間。試想一般出賣人知道一旦委託合法業者其出售價格將大幅貶損之虞，勢必轉由非法業者代為仲介，因為他們根本無須製作說明書。如此一來，合法業者將如同實價登錄出租人自租無申報義務之疏漏規範，再次讓產業遭受打擊，不可不慎。
- (四) 以公文往返方式進行調查不符資訊化時代潮流
本會曾函請各業務單位針對將來如果實施之負荷情形表示意見，仍有許多縣市單位因承辦人員業務量多，無法縮短承辦時間，本會擔憂一旦申請數量龐大將造成回覆公文時間拉長，未來本會擔憂影響我業之委託量意願，尤其在這資訊發達時代仍循公文往返方式作業，難以符合我業之需求。
- (五) 易引發賣方不動產價值減損之恐慌潮
按不動產經紀業所仲介對象均為自然人而非建商，本次不動產說明書增訂我不動產經紀業之調查事項，將使賣方無端面臨房屋價值貶損，此亦恐進而增加非法業者之生存空間。本會向來強調政府應先主動將相關調查資訊建置於網站上，使一般人可得查詢，希藉資訊充分揭露下，能讓買賣雙方深入了解標的物之目前之限制狀況，本業亦可減輕遭賣方不必要之誤解。
- (六) 有效解決交易糾紛，應將強制規範所有不動產買賣案件均應製作不動產說明書，才是根本解決糾紛之道
有效解決交易糾紛不應局部推動，而應全面推動不動產說明書交易制度方為解決之道，同時政府應該主動將影響買賣判斷之所有資訊於網站公開，而非被動受理聲請，如此當能有效減少交易紛爭。

六、行政院消費者保護處

針對主席詢問關於本法案中要求業者查證及說明事項是否屬交易上重要事項，本處說明如下：企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並提供消費者充分與正確之交易資訊，並向消費者說明商品或服務之使用方法，此為消費者保護法第4條所明定，基此，才能維護消費者交易選擇權及交易之公平性。

七、臺北市政府

有關不動產說明書中土地應記載事項項次(五)使用管制內容第9點，本局原意見建議刪除、不予列入之理由，係考量該項資料，並無法由相關網站查得。惟基於消費者使用土地、建物之安全考量，該事項確有告知之必要。因該點事項係屬依法劃

設公告之範圍，宜請協調相關機關儘速於網站建置是項資料，以利民眾查詢。

八、新北市政府

「因不動產說明書應記載及不得記載事項修正草案通過後會適用於全國各縣市，為避免各縣市執行產生爭議，以求統一標準，本府建議土地應記載事項(五)使用管制第5點至第18點內容，應符合三項條件再納入草案內容。

- (一) 查詢事項需任何人均可申請，故僅有利害關係人可查詢者，建議不納入。
- (二) 查詢事項需全國各縣市均可申請查詢，避免日後產生標準不一致情形。
- (三) 查詢標的需明確能得知相關資訊，例如第16點經向本府環保局了解，主管機關表示僅能提供大範圍圖示資料(比例尺2萬5千分之1)，恐無法查詢特定標的，故建議不納入。」

九、高雄市政府

誠如李理事長同榮所出版的一本書內容略以，「不動產說明書愈詳盡，對你的保障愈高，如果能做到更清楚的版本，提供更詳細的記載事項，當然就是最優質的房仲了。」

本市近來有一件不動產消費爭議案，申訴內容略以，「系爭房屋面前道路有一塊畸零地系屬私有土地，仲介收取服務費，卻要消費者向公部門索取資料提出證明。」相對地，經紀業提供不動產說明書資料，皆從網站取得資料，消費者亦可取得相同資料，而經紀業收取服務費，卻無提供網站以外相關重要資料，對消費者而言，是一種權利的損失。

十、苗栗縣政府

土地使用管制項目，並不是苗栗縣政府不受理查詢，而是不接受電話查詢，但是受理書面函詢。

十一、南投縣政府

土地使用管制項目，如同苗栗縣政府代表發言，並不是南投縣政府不受理查詢，而是不接受電話查詢，但是受理書面函詢。

十二、嘉義縣政府

(一) 第1次發言

- 1、有關河川區域係屬政府公告，列為查詢對象，應屬可行。
- 2、各查詢項目之對象為各目的事業主管機關。

(二) 第2次發言

- 1、有些項目需查詢只限部分縣市的鄉鎮，其餘縣市鄉鎮在非都市土地變更使用屬免查詢，在此部分是否比照，只針對需查詢的部分查詢。
- 2、地層下陷區屬條件限制區域，在各縣市審開發案例時，需針對其計畫使用內容，個案認定。
- 3、針對申請人是否建議，面積未達30公頃的個案下授權各縣市查詢回應，免經過經濟部水利署，及需權利人申請。

十三、金門縣政府

金門縣尚未劃設山坡地範圍，及現階段亦無特定水土保持區，又部分土地使用管制項目，本縣尚無，所以無管制項目者本縣理當不受理查詢。

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 6 會議(1020430)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. 坐落之鄉鎮市區、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。	一、土地之應記載事項 (一) 土地標示及權利範圍： 坐落、基地面積、權利範圍。	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. 地籍圖及土地相關位置略圖等」。 (第 1 次會議討論通過)
(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。	(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) 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。 (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。 (3) 有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。 (4) 其他事項(如：原住民保留地、耕地、優先購買權等)	(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>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、農育權)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。</p> <p>(第1、2、3次會議討論通過)</p>
<p>(五)使用管制內容：</p> <p>1. 使用分區</p> <p>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</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>一、第五款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，敘明管制重點。</p> <p>二、依農業用地興建農舍辦</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>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或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。</p> <p>5. 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其管制重點。</p> <p>6. 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。</p> <p>7. 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。</p> <p>8. 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。</p> <p>9. 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。</p> <p>10. 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> <p>11. 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。</p> <p>12. 是否位屬政府公開之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。</p> <p>13. 是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。</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>法第四條、第九條規定略以：「申請興建農舍之土地，有下列情形之一者，不得依本辦法申請興建農舍：一、依區域計畫法編定之水利用地、生態保護用地、國土保安用地。二、工業區內農牧用地、林業用地。三、其他違反土地使用管制規定者。」、「都市計畫地區之農業用地，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興建農舍，故增定第六款，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（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）、地層下陷區域、特定水土保持區域、受污染區域及活動斷層帶等，以利民眾資訊之掌握，爰增定第七款至第十二款。</p> <p>四、參依國家公園法、自來水法及飲用水管理辦法等規定增定第十三款至第十五款。</p> <p>五、第五款洽詢機關：行政院農委會、直轄市、縣（市）政府，或至行政院農委會</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>14. <u>是否屬自來水法規</u> <u>之水質水量保護區</u>，<u>若</u> <u>是</u>，<u>應敘明其管制重</u> <u>點</u>。</p> <p>15. <u>是否屬飲用水管理條</u> <u>例公告之飲用水水源水</u> <u>質保護區或飲用水取水</u> <u>口一定距離內之地區</u>，<u>若</u> <u>是</u>，<u>應敘明其管制重</u> <u>點</u>。</p>		<p>有建置網站「整合性網際網路地理資訊系統 (http://gis.swcb.gov.tw/)」查詢。</p> <p>六、第六款洽詢機關：直轄市、縣(市)政府建管單位及鄉鎮(區)公所。</p> <p>七、第七款、第八款洽詢機關：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、第九款洽詢機關：經濟部水利署及直轄市、縣(市)政府水利單位，或至經濟部水利署「水利署地理資訊倉儲中心網站 (http://gic.wra.gov.tw/gic/gis/fx/main.aspx)」查詢。</p> <p>九、第十款洽詢機關：行政院農業發展委員會、直轄市、縣(市)政府農業單位，或至行政院農業發展委員會「整合性網際網路地理資訊系統 (http://gis.swcb.gov.tw/)」查詢。</p> <p>十、第十一款洽詢機關：行政院環境保護署及直轄市、縣(市)政府環保單位，或至行政院環境保護署「土壤及地下水污染整治網 (http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp)」查詢。</p> <p>十一、第十二款洽詢機關：經濟部中央地質調查所、直轄市、縣(市)政府，或至經濟部中央地質調查所所有建置網站 (http://fault.moeacgs.gov.tw/taiwanfaults/default.aspx)查詢。</p>

修正規定	現行規定	說 明
		<p>十二、第十三款洽詢機關：內政部營建署，或「臺灣國家公園」(http://np.cpami.gov.tw/index.php)」網站查詢。</p> <p>十三、第十四款洽詢機關：經濟部、臺灣省自來水公司，或至經濟部水利署有建置網站「水利署地理資訊倉儲中心」(http://gic.wra.gov.tw/gic/gis/fx/main.aspx)、「自來水水質水量保護區水源保育與回饋系統」(http://welfare.wra.gov.tw/publicize/index.html)」查詢。</p> <p>十四、第十五款洽詢機關：行政院環境保護署、縣(市)政府環保單位，或至行政院環境保護署「全國飲用水源水質保護區地理資訊網」(http://wssserver.epa.gov.tw/Index.aspx)」查詢。</p> <p>(第2、3、4次、5次、6次會議討論通過)</p>
	<p>(六)土地權利登記狀態：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有無他項權利之設定情形？(如：設定抵押權、地上權、典權、<u>地役權及永佃權</u>，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。) 	與第三項合併。
<p>(六)重要交易條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交易種類：買賣(互易)。 2. 交易價金。 	<p>(七)重要交易條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 交易種類：買賣(互易)。 2. 交易價金。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、項次調整。 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

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，<u>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>(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、<u>所有權移轉代辦費</u>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：<u>解約、違約之處罰</u>等)，若有，應敘明。</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，<u>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>(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>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>
<p>(七) 其他重要事項：</p> <p>1. 週邊半徑三百公尺範圍內有無飛機場、變電所、高壓電塔(線)、醫院、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓等設施，若有，應敘明。</p> <p>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。</p> <p>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？</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、火化場、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。 (第2、3、4次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>4. 是否有被越界建築，若有，應敘明。</p> <p>5. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</p> <p>6. 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。</p>		
<p>二、成屋 (一) 建築改良物（以下簡稱建物）</p>	<p>二、成屋之應記載事項</p>	<p>文字修正。</p>
<p>1. 建物標示、權利範圍及用途：</p> <p>(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）、主要結構、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記載）、權利範圍（如含有未登記之增、加建部分，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：</p> <p>① 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</p>	<p>(一) 建築改良物標示、權利範圍及用途：</p> <p>1. 建物標示、權利範圍</p> <p>(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。</p> <p>(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）。</p>	<p>一、項次調整。</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、為讓消費者瞭解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，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>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，爰修正第一款第二目文字。 (第4次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。</p> <p>②<u>違章建築</u></p> <p><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>(3)<u>建物用途，詳如附建物使用執照。若無使用執照，應敘明。</u></p> <p>(4)<u>建物測量成果圖（已登記建物）及房屋位置略圖。</u></p>	<p>2. <u>建築改良物用途（詳如附建築改良物使用執照）。</u></p>	
<p>2. <u>建物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。</u></p>	<p>(三)所有權人及其住址。</p>	<p>一、項次調整。 二、文字修正。 (第4次會議討論通過)</p>
<p>*以下尚未討論*</p>		
<p>3. <u>標的資訊</u></p> <p>(1)現況格局（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（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有</p>		<p>本項由第九項移列。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>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>4. 建物權利種類及其登記狀態</p> <p>(1) 所有權(區分所有或單獨所有)。</p> <p>① 有無他項權利之設定情形(如:抵押權、典權,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:優先購買權等)</p> <p>(2) 他項權利(如:抵押權、典權,詳如登記簿謄本)</p> <p>① 有無以他項權利(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</p>	<p>(二) 權利種類:</p> <p>1. 所有權。</p> <p>2. 他項權利。</p> <p>(五) 建築改良物權利登記狀態:</p> <p>1. 有無他項權利之設定情形?(如:設定抵押權及典權,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>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、與第五項合併。</p> <p>三、文字修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
分權，應敘明。		
<p>5. <u>建物目前管理與使用情況</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。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</u></p>	<p>(四) <u>目前管理與使用情況</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。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</u></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>形：</p> <p>①使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。</p> <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>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>6. 建物瑕疵情形：</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)本戶(專有部分)於產權持有期間或產權持有前是否曾發生兇殺或自殺致死之情事。</p> <p>(3)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。)</p> <p>(4)是否有滲漏水情形？若有，應敘明位置。</p> <p>(5)自來水及排水系統是否正常？</p> <p>(6)電梯使用是否正常，若否，應敘明。</p> <p>(7)消防系統功能是否</p>	<p>(六)建築改良物瑕疵情形：</p> <p>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，則應敘明原因。)</p> <p>2. 是否有滲漏水情形及其位置。</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、文字修正。</p> <p>三、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「建物現況確認書」增訂第一款及第二款。</p> <p>四、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>五、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 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅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</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>正常？消防通道是否順暢，若否，應敘明。</u></p> <p>(8) <u>逃生系統是否正常，逃生路線是否順暢，若否，應敘明。</u></p> <p>(9) <u>有無自動灑水系統？</u></p> <p>(10) <u>照明系統是否正常，若否，應敘明。</u></p> <p>(11) <u>有無斷電備用設備？</u></p> <p>(12) <u>有無無障礙設施？</u></p> <p>(13) <u>水、電管線是否更新？</u></p> <p>(14) <u>房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？</u></p> <p>(15) <u>所有權持有期間有無居住？</u></p> <p>(16) <u>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>(17) <u>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>(18) <u>有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人。</u></p> <p>(19) <u>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>(20) <u>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>(21) <u>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>(22) <u>樑、柱部分是否曾有參釐米以上間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間</u></p>	<p>3. 是否有損鄰狀況？</p> <p>4. 有無違建或禁建情事？</p> <p>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。</p> <p>6. 是否被建管單位列為危險建築？</p>	<p>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>六、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>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>隙寬度。</u></p> <p>(23) <u>房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。</u></p> <p>(24) <u>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>7. <u>停車位記載情形（如無，則免填）：</u></p> <p>(1) <u>有否辦理單獨區分所有建物登記？</u></p> <p>(2) <u>使用約定。</u></p> <p>(3) <u>權利種類：（如專有專用、共有專用、共有共用、專有共用）</u></p> <p>(4) <u>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）</u></p> <p>(5) <u>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？）</u></p> <p>(6) <u>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）。</u></p>	<p>(八) <u>停車位記載情形（如無，則免填）：</u></p> <p>1. <u>有否辦理單獨區分所有建物登記？</u></p> <p>2. <u>使用約定。</u></p> <p>3. <u>平面式、機械式停車位。</u></p> <p>4. <u>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）。</u></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，爰增定第三款至第五款文字。</p>
<p>(二) <u>基地</u></p> <p>1. <u>基地標示</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、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。</u></p> <p>(4) <u>地籍圖等。</u></p>		<p>一、本項新增。</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修正草案，增訂土地相關資料。 (第4次會議討論通過)</p>
<p>2. <u>基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。</u></p>		<p>本項新增。 (第4次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>3. <u>基地權利種類及其登記狀態</u></p> <p>(1) <u>所有權。</u></p> <p>① <u>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。</u></p> <p>② <u>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。）</u>，若有，應敘明。</p> <p>③ <u>有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</u></p> <p>④ <u>其他事項（如：原住民保留地、耕地、優先購買權等）</u></p> <p>(2) <u>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>① <u>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>② <u>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。）</u>，若有，應敘明。</p>		<p>本項新增。</p>

修正規定	現行規定	說明
<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. 基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，應敘明其內容。</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>		<p>本項新增。</p>
<p><u>5. 基地使用管制內容：</u></p> <p><u>(1) 使用分區</u> <u>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。</u></p> <p><u>(2) 法定建蔽率。</u></p> <p><u>(3) 法定容積率。</u></p> <p><u>(4) 開發方式限制</u> <u>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。</u></p> <p><u>(5) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其管制重點。</u></p>		<p>本項新增。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(6)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。</p> <p>(7)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。</p> <p>(8)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。</p> <p>(9)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。</p> <p>(10)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> <p>(11)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。</p> <p>(12)是否位屬政府公開之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。</p> <p>(13)是否屬國家公園範圍，若是，應敘明其管制重點。</p> <p>(14)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。</p> <p>(15)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，應敘明其管制重</p>		

修正規定	現行規定	說明
點。		
	<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)。 	移列至二、(一)第三目。
<p>(三)重要交易條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) <p>(1)應納稅額：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)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</p>	<p>(七)重要交易條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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) <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>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、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>

修正規定	現行規定	說明
<p>如：解約、違約之處罰等），若有，應敘明。</p>		
<p>(四) 其他重要事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 週邊半徑三百公尺範圍內有無飛機場、變電所、高壓電塔(線)、醫院、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓等設施，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. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。 6. 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。 		<p>本項新增</p>
<p>三、預售屋 (一) 建物 1. 坐落之鄉鎮市區、段、小段、地號。</p>	<p>三、預售屋之應記載事項 (一) 建築改良物坐落。</p>	<p>一、項次調整。 二、文字修正。</p>
<p>2. 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</p>		<p>建物格局及型態由第十二項移列。</p>

修正規定	現行規定	說明
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)。		
3. 主管建築機關核准之建照日期及字號。	(二)主管建築機關核准之建照日期及字號。	項次調整。
4. 出售面積及權利範圍 (1)本戶建物總面積(主建物、附屬建物及共有部分面積)。 (2)主建物面積占本房屋登記總面積之比例。 (3)權利範圍。	(三)出售面積及認定標準。	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，並增列權利範圍。
5. 共有部分項目、總面積及其分配比例。	(四)共同使用部分項目、總面積及其分配比例。	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」。
6. 主要建材及廠牌、規格。	(五)主要建材及廠牌、規格。	項次調整。
7. 建物構造、高度及樓層規劃。	(六)建築改良物構造、高度及樓層規劃。	項次調整。
8. 工程進度 (1)開工、取得使用執照日期。 (2)土地、房屋所有權移轉登記期限。 (3)通知交屋期限。 (4)保固期限及範圍。	(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。	一、項次調整。 二、文字修正。
9. 目前管理與使用情況： (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： 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	(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、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	一、項次調整。 二、公共空間為影響住戶品質因素，爰增列第2款。

修正規定	現行規定	說明
<p>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>(2)有無公共空間，若有，是否開放供公眾使用。</p>	<p>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>10. 建物瑕疵情形：</p> <p>(1)有無檢附「<u>施工中建築物新拌混凝土氣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)預售屋瑕疵情形：</p> <p>1. 有無檢附「<u>施工中建築物新拌混凝土氣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>項次調整。</p>
<p>11. 停車位記載情形（如無，則免填）：</p> <p>(1)有無辦理<u>單獨區分所有建物登記</u>？</p> <p>(2)使用約定。</p> <p>(3)權利種類：（如<u>專有專用、共有專用、共有共用、專有共用</u>）</p> <p>(4)停車位性質：（如<u>法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位</u>）</p> <p>(5)停車位之型式及位置。（<u>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？</u>）</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<u>誤差範圍</u>）。</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>(二) 基地</p> <p>1. 基地標示</p> <p>(1)坐落之鄉鎮市區、</p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、部分業者誤以為仲介成屋交易只製作房屋部分即</p>

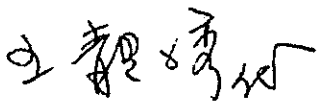
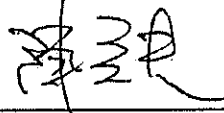

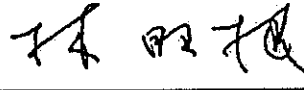
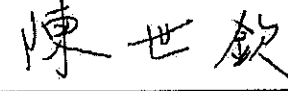
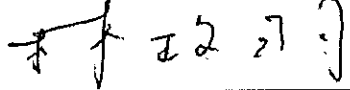
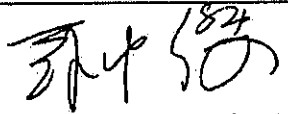
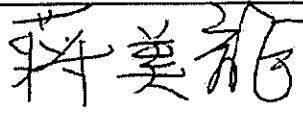
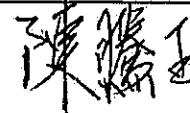
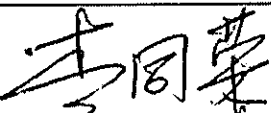
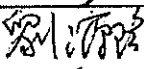
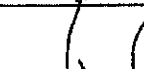

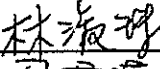
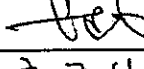
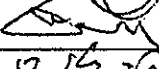
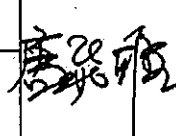
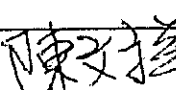
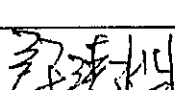


修正規定	現行規定	說明
<p><u>段、小段、地號。</u></p> <p>(2)面積。</p> <p>(3)權利範圍。</p> <p>(4)地籍圖及土地相關位置略圖等。</p>		<p>可，無須製作土地部分，爰參依土地應記載事項修正草案，增訂土地相關資料。</p>
<p><u>2.基地所有權人或其他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）及其住址。</u></p>		<p>本項新增。</p>
<p><u>3.基地權利種類及其登記狀態：</u></p> <p><u>(1)所有權。</u></p> <p>①有無他項權利之設定情形（如：地上權、抵押權，詳如登記簿謄本），若有，應敘明。</p> <p>②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：優先購買權等）</p> <p><u>(2)他項權利（如：地上權、抵押權，詳如登記簿謄本）</u></p> <p>①有無以他項權利（地上權）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>本項新增。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p>③有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</p>		
<p>4. 基地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) 是否為共有，若有，有無分管協議或使用、管理、分割等登記，若有，應敘明內容。 (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。</p>		<p>本項新增。</p>
<p>5. 基地使用管制內容： (1) 使用分區 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。</p>		<p>本項新增。</p>
<p>(三) 重要交易事項： 1. 交易種類：買賣（互易）。 2. 交易價金。 3. 付款方式。</p>	<p>(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</p>	<p>一、項次調整。 二、將應納稅額與規費項目分別訂其項目，以資區別。 三、配合一百年五月四日實施「特種貨物及勞務稅條例」</p>

修正規定	現行規定	說明
<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：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：<u>履約保證、解約、違約之處罰等</u>)，若有，應敘明。</p>	<p>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、<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>增列應納稅額項目。</p> <p>四、建商時有附贈冷氣、沙發、廚具等設備，爰增訂第5款。</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>移列至三、(二)第一目。</p>
<p>(四) 其他重要事項</p> <p>1. 週邊半徑三百公尺範圍內有無飛機場、變電所、高壓電塔(線)、醫院、殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存</p>		<p>本項新增。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p>放設施、垃圾場(掩埋場、焚化場)、顯見之私人墳墓等設施，若有，應敘明。</p> <p>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。</p> <p>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？</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。 三、文字修正。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修正。</p>
	<p>五、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p>	<p>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。</p>

研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第6次會議
簽到簿

時間：102年4月30日上午9時30分		
地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室		
主席：王司長銘正 		記錄：蘇貴香
單 位	職 稱	簽 名 (請以正楷書寫，以利辨識)
1 陳立夫教授		
2 林國彬教授		
4 林明珠律師		
5 林旺根理事長		
6 行政院消費者保護處		
7 公平交易委員會		
8 財團法人中華民國消費者文教基金會		
9 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會		 
		
		  
		   
		   

10	中華民國不動產代銷 經紀商業同業公會全 國聯合會	董事長	翁其廷
11	中華民國地政士公會 全國聯合會	會務顧問	華文生
12	臺北市政府	視察	康煥斌
13	新北市政府	股長	邱齊熙
14	臺中市政府		文通華
15	臺南市政府		請假
16	高雄市政府		劉明倫
17	桃園縣政府		卓子雲
18	宜蘭縣政府		李維宸
19	新竹縣政府		陳福升
20	苗栗縣政府		賴感華
21	南投縣政府		張嘉慶
22	彰化縣政府		羅森泰
23	雲林縣政府		林有希
24	嘉義縣政府	科長	潘水豐
25	屏東縣政府		請假

26	花蓮縣政府		
27	台東縣政府		
28	澎湖縣政府		
29	基隆市政府	科長	陳碧芬 吳文龍
30	新竹市政府	科員	曾增香
31	嘉義市政府	科長	胡純英
32	金門縣政府	課員	王志忠
33	本部法規委員會		
34	本部營建署		
35	本部地政司	科員	王月娥
		專員	陳啟明
			楊玉娟

