

會 址：100 台北市北平東路 20 號 7 樓  
信 箱：andy.liou@taiwanhouse.org.tw  
承辦人：劉源隆  
電 話：02-23582535  
傳 真：02-23582536

受文者：各會員公會

速 別：普通件  
發文日期：中華民國 104 年 4 月 20 日  
發文字號：房仲全聯雄字第 104044 號  
附 件：

主 旨：內政部新修正不動產說明書應記載及不得記載事項將於 104 年 10 月 1 日生效，敬請轉知所屬會員，請 查照。

說 明：

壹、為使交易相對人獲得充分之交易資訊，並期減少不動產交易糾紛，內政部在歷經產官學 15 次會議討論後，現已完成新修正不動產說明書應記載及不得記載事項內容，並訂於 104 年 10 月 1 日公佈實施，合先敘明。

貳、有關不動產說明書應記載及不得記載事項新修正要點如下：

(壹)、應記載事項

一、區分就土地（素地）交易或成屋（土地上有建物）情形，分別規定其應記載事項：

(一) 土地（素地）：(修正規定壹、第一點)

1. 標示及權利範圍，增列地籍圖及土地相關略圖。
2. 交易權利種類及其登記狀態，增列有無信託登記、基地權利有無設定負擔。
3. 目前管理與使用情況，增列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、有無供公眾通行之私有道路。
4. 使用管制內容，增列是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，及屬**土地開發者**，應敘明之事項，其調查內容有：
  - (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。

5. 重要交易條件，增列有無解約、違約之處罰等。

6. 增列「其他重要事項」，包括周邊環境、是否地籍圖重測、是否有被越界建築、是否公告徵收、有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施。

(二) 成屋（土地上有建物）：（修正規定壹、第二點）

1. 建築改良物

- (1) 建物權利種類及其登記狀態，增列有無信託登記、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）。
- (2) 建物目前管理與使用情況，增列是否為共有、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、有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形、有無積欠應繳費用、使用執照有無備註之注意事項、電梯設備有無張貼有效合格認證標章、有無消防設施、有無無障礙設施、水、電管線於產權持有期間是否更新、房屋有無施作夾層、所有權持有期間有無居住、集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項。
- (3) 建物瑕疵情形，增列樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕、房屋鋼筋有無裸露。
- (4) 停車位記載情形，增列權利種類、停車位性質、停車位之型式及位置。

2. 增列「基地」，包括基地標示、基地所有權人或他項權利人、基地權利種類及其登記狀態、基地目前管理與使用情況、基地使用管制內容。

3. 重要交易條件，增列有無解約、違約之處罰等。
4. 增列「其他重要事項」，包括周邊環境、是否地籍圖重測、是否公告徵收、是否為政府列管之山坡地住宅社區、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。
5. 所謂周邊環境，可以「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：1. 公（私）有市場、2. 超級市場、3. 學校、4. 警察局（分駐所、派出所）、5. 行政機關、6. 體育場、7. 醫院、8. 飛機場、9. 台電變電所用地、10. 地面高壓電塔（線）、11. 寺廟、12. 殯儀館、13. 公墓、14. 火化場、15. 骨灰（骸）存放設施、16. 垃圾場（掩埋場、焚化場）、17. 顯見之私人墳墓、18. 加油（氣）站、19. 瓦斯行（場）、20. 葬儀社）。以上 20 項重要環境設施如有於範圍內均需詳加標示以提供消費者參考。

## 二、預售屋：（修正規定壹、第三點）

### （一）建物：

1. 出售面積及權利範圍，增列本戶建物總面積、主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率、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、停車空間占共有部分總面積之比率。
2. 停車位產權型態及規格型式，增列是否辦理單獨區分所有建物登記、權利種類、停車位性質、停車位之型式及位置。

### （二）增列「基地」，包括基地標示、基地所有權人或他項權利人、基地權利種類及其登記狀態、基地管理與使用情況、基地使用管制內容。

### （三）重要交易條件，增列賣方是否有附加之設備、預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況、履約保證機制方式、有無解約、違約之處罰及其他交易事項。

### （四）增列「其他重要事項」，包括周邊環境、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、最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍有無申請水災淹水救助紀錄、是否已辦理地籍圖重測。

### （貳）、不得記載事項

- 一、增列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。(修正規定貳、第五點)  
二、增列不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。(修正規定貳、第六點)

參、檢附公告、新修正不動產說明書應記載及不得記載事項及不動產說明書應記載及不得記載事項修正規定對照表，敬請轉知所屬會員知悉因應。

正 本：各會員公會

副 本：

理事長 **林正雄**