|  |
| --- |
|  |
| 成屋不動產說明書 |
| 物件名稱： |

編 號:

日 期:

開發人員:

1. 建築改良物
   1. 建物標示、權利範圍及用途

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| □已辦理建物所有權第一次登記 □未辦理建物所有權第一次登記 | | | | | |
| 建物門牌 |  | | | | |
| 坐落地號 | 苗栗縣(市)＿＿ 鄉(鎮、市)＿＿ 段\_\_ 小段 地號 | | | | |
| 建號 | 建號 建號 建號 建號 | | | | |
| 面 積 | □主建物\_\_\_\_\_\_平方公尺□附屬建物\_\_\_\_\_\_平方公尺□共有部分\_\_\_\_\_\_平方公尺□車位面積\_\_\_\_\_\_平方公尺。 | | | | |
| 權利範圍 |  | 建築完成日期 |  | 樓層 | 層 |
| 主要建材 | □鋼筋混凝土造 □鋼骨混凝土造 □鋼造 □加強磚造 □磚石造 □木造 □其他 | | | | |
| 建物用途 | 詳如附□建物使用執照 □建物登記謄本 □其他足資證明法定用途文件 | | | | |
| 已登記建物 | □建物測量成果圖 □建物標示圖 詳如附件 | | | | |

未辦理建物所有權第一次登記：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 合法建物(依房屋稅籍證明記載) : | | | |
| 建物門牌 |  | | |
| 坐落地號 | 苗栗縣(市)＿＿ 鄉(鎮、市)＿＿ 段\_\_ 小段 地號 | | |
| 樓層 | 層 | 面積: ㎡ |  |
| 所有權人 |  | | 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)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。 | | |
| 稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符，賣方提出權利證明文件，如附件 。 | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 違章建物:A 有房屋稅籍證明 | | | |
| 建物門牌 |  | | |
| 坐落地號 | 苗栗縣(市)＿＿ 鄉(鎮、市)＿＿ 段\_\_ 小段 地號 | | |
| 樓層 | 層 | 面積: ㎡ |  |
| 所有權人 |  | | 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)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。 | | |
| 稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符，賣方提出權利證明文件，如附件 。 | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 違章建物:B 無房屋稅籍證明者 | | | |
| 建物門牌 |  | | |
| 坐落地號 | 苗栗縣(市)＿＿ 鄉(鎮、市)＿＿ 段\_\_ 小段 地號 | | |
| 樓層 | 層 | 面積: ㎡ |  |
| 所有權人 |  | | 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)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。 | | |
| 稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符，賣方提出權利證明文件，如附件 。 | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| □有□無未登記之增建、加建部分 | | | |
| 建物門牌 |  | | |
| 坐落地號 | 苗栗縣(市)＿＿ 鄉(鎮、市)＿＿ 段\_\_ 小段 地號 | | |
| 樓層 | 層 | 面積: ㎡ |  |
| 所有權人 |  | | 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)\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。 | | |

二、權屬

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 權 屬 | 姓 名 | 權 屬 | 姓 名 | 權屬 | 姓 名 |
| 建 物 所有權人 |  | 他項 權利人 |  | 登記簿上記載之管理人 |  |

三、建物型態與現況格局

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建物型態 | 內 容 | 現況格局 |
| 一般建物 | □獨棟 □連棟 □雙併 □其他：\_\_ | \_\_ 房\_\_ 廳\_\_ 衛  □有□無隔間 |
| 區分所所有建物 | □公寓(5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(11層含以上有電梯)□華廈(10層含以下有電梯)□套房( 房、 廳、 衛)□其他\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 其他特殊建物 | □工廠□廠辦□農舍□倉庫□其他\_\_\_\_\_\_\_型態。 | |

四、建物權利種類及其登記狀態

|  |  |
| --- | --- |
| 所 有 權 | □單獨 □持分共有 |
| 他項權利 | □有□無 □抵押權 □不動產役權 □典權 設定情形\_\_\_\_\_\_(詳如登記謄本)。 |
| 限制登記 | □預告登記 □查封 □假扣押 □假處分 □其他禁止處分，登記情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(詳如附登記謄本）。 |
| 信託登記 | □有□無 信託契約之主要條款內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(依登記謄本及信託專簿記載)。 |
| 其他事項 | □依民事訴訟法第254條規定註記，其註記內容\_\_\_\_\_\_\_\_□其他相關註記\_\_\_\_\_。 |

五、建物目前管理與使用情況

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 是否為共有 | □是 □否 若是，□有□無分管協議，□有□無使用、管理等登記，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 2 | 有無出租情形 | □有 □無，若有，其租金\_\_\_\_\_\_\_\_元、租期\_\_\_\_\_\_，租約□是□否有公證等事項。 |
| 3 | 有無出借情形 | □有 □無，若有，其出借內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 4 | 有無占用他人土地 | □有 □無占用他人土地，若有，其占用情形\_\_\_\_\_\_\_\_(依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載)。 |
| 5 | 有無被他人占用 | □有 □無被他人占用，若有，其被占用情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 6 | 是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區 | □是 □否□不得作住宅使用之商業區□其他分區 ，若是，其建物使用之合法性\_\_\_\_\_\_。 |
| 7 | 有無獎勵容積之開放空間提供公共使用 | □有 □無若有，其情形\_\_\_\_\_\_\_\_(依使用執照記載)。 |
| 8 | 水供應情形 | □自來水 □地下水 是否正常：□是 □否 |
| 9 | 電供應情形 | □有 □無　獨立電表 |
| 10 | 瓦斯供應情形 | □天然瓦斯 □桶裝瓦斯 |
| 11 | 有無積欠應繳費用情形 | □有 □無(□水費□電費□瓦斯費□管理費□其他\_\_\_\_\_)，若有，其金額\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。 |
| 12 | 使用執照有無備註注意事項 | □有 □無　內容： |
| 13 | 電梯設備有無張貼有效合格認證標章 | □有 □無 |
| 14 | 有無消防設施 | □有 □無　項目： |
| 15 | 有無無障礙設施 | □有 □無　項目： |
| 16 | 水電管線更新情形 | □水 □電 管線於產權持有期間□是 □否 更新 |
| 17 | 有無施作夾層 | □有□無，若有，該夾層面積\_\_\_\_\_平方公尺，□是□否合法性。 |
| 18 | 所有權持有期間有無居住 | □有 □無 |

六、集合住宅或區分所有建物應記載之相關事項

* + 1. 住戶規約內容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 有無約定專用部分 | □有 □無 範圍：\_\_　 使用方式：\_\_ |
| 2 | 有無約定共用部分 | □有 □無 範圍：\_\_　使用方式：\_\_ |
| 3 | 有無管理費或使用費 | □有 □無 數額：\_\_元整　繳交方式：\_\_ |
| 4 | 公共基金 | 數額：\_\_元整　提撥方式：\_\_　運用方式：\_\_ |
| 5 | 有無管理組織 | □有 □無 管理方式：\_\_ |
| 6 | 有無使用手冊 | □有(需檢附資料) □無 |

* + 1. 有無規約以外特殊使用及其限制

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 共用部分有無分管協議 | □有 □無 協議內容：\_\_ |
| 2 | 專有部分使用有無限制 | □有 □無 限制內容：\_\_ |
| 3 | 有無公共設施重大修繕決議 | □有 □無 內容：\_\_ |
| 4 | 有無管理維護公司 | □有 □無 維護公司名稱：\_\_ |

七、建物瑕疵情形

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測 | □有 □無　檢測結果：\_\_ |
| 2 | 有無輻射檢測 | □有 □無　檢測結果：\_\_ |
| 3 | 是否有滲漏水情形 | □有 □無 若有，其位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 4 | 有無違建或禁建 | □有 □無，若有，其位置\_\_\_\_\_\_\_，面積約略\_\_\_\_\_\_㎡，建管機關列管情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 5 | 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 | □是 □否 |
| 6 | 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築 | □是 □否 |
| 7 | 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕 | □是□否 有顯見間隙裂痕，若有，其位置\_\_\_\_\_\_及裂痕長度\_\_\_\_\_公分、間隙寬度\_\_\_\_\_\_\_公分。 |
| 8 | 房屋鋼筋有無裸露 | □有 □無，若有，其位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |

八、停車位記載情形

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 有否辦理單獨區分所有建物登記 | □是 □否 |
| 2 | 使用約定 |  |
| 3 | 權利種類 | □專有 □共有 |
| 4 | 停車位性質 | □法定停車位 □自行增設停車位 □獎勵增設停車位 □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 □其他\_\_，車位規格長\_\_公尺，寬\_\_公尺，淨高\_\_公尺，所在樓層別\_\_樓，位置圖如附件\_\_。機械式停車位可承載之重量\_\_噸 |
| 6 | 車位編號 |  |

貳、基地

* 1. 基地標示

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 坐 落 | \_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_段\_\_\_\_小段\_\_\_\_地號。 | | |
| 面 積 | 平方公尺 | 權利範圍 |  |
| 權利種類 | □所有權 □地上權 □典權 □使用權 | | |
| 地籍圖 | 如附件 | | |

* 1. 基地所有權人或他項權利人

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 權 屬 | 姓 名 | 權 屬 | 姓 名 | 權 屬 | 姓 名 |
| 土 地 所有權人 |  | 他 項 權利人 |  | 登記簿上記載之管理人 |  |

* 1. 基地權利種類及其登記狀態
     1. 基地權利種類

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 所有權 | □單獨 □持分共有 |
| 2 | 他項權利 | □地上權 □典權□永佃權□農育權□不動產役權、□抵押權、□耕作權 |
| 3 | 有無信託登記 | □有 □無 若有，信託契約之主要條款內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(依登記謄本及信託專簿記載) |

* + 1. 基地權利設定負擔

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 有無他項權利設定 | □有 □無□地上權 □典權□永佃權□農育權□不動產役權、□抵押權、□耕作權 |
| 2 | 有無限制登記 | □有 □無 □預告登記□查封□假扣押□假處分及□其他禁止處分\_\_\_\_\_\_\_。)。 |
| 3 | 其他事項 | □依民事訴訟法第254條規定註記，其註記內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_□其他相關註記\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。 |

* 1. 基地目前管理與使用情況

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 是否為共有人分管協議 | □是 □否□有□無依民法第826條之1規定為□使用管理□分割等約定之登記，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 2 | 有無出租 | □有 □無、若有，其□出借情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 3 | 有無出借 | □有 □無，若有，其□出借情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 4 | 有無供公眾通行之私有道路 | □有□無，若有，其位置如附件\_\_\_\_\_及約略面積\_\_\_\_\_平方公尺。 |
| 5 | 有無界址糾紛 | □有 □無，若有，其與\_\_\_\_\_\_\_\_\_先生(女士)發生糾紛。 |
| 6 | 基地對外道路是否可通行 | □是 □否，若否，其情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 7 | 有無依慣例使用 | □是 □否，若否，其情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |

* 1. 基地使用管制內容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 使用分區 | □都市土地 □非都市土地 □未記載 土地使用分區：\_\_ |
| 2 | 法定建蔽率 | % |
| 3 | 法定容積率 | % |
| 4 | 開發方式限制 | □都市計畫說明書有附帶規定以 □徵收 □區段徵收 □市地重劃 □其他方式：\_\_開發，□屬都市計畫法規定之禁限建地區 |
| 5 | 不得興建農舍 | □是□否或□已提供興建農舍之農業用地，若是，其使用管制情形(非屬農業用地者免記載)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 6 | □是□否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 7 | □是□否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 8 | □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，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 9 | □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，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 10 | □是□否屬自來水法規定之水質水量保護區，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 11 | □是□否屬政府公告之□土壤或□地下水污染場址，若是，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 12 | □是□否為屬水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 | |
| 13 | 是□否□有越界建築，若是，其範圍說明\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 | |

六、重要交易條件

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項次 | 項 目 | 內 容 |
| 1 | 交易種類 | □買賣 □互易 |
| 2 | 交易價金 | 新臺幣: 億 仟 佰 拾 萬 元整。 |
| 3 | 付款方式 | □現金□履約信託□貸款 |
| 4 | 應納稅費項目、規費項目及負擔方式   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 土地增值稅 | 元 | 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定 | | 地價稅 | 元 | | 房屋契稅 | 元 | | 房屋稅 | 元 | | 印花稅 | 元 | | 其他稅費 | 元 | | 登記規費 | 元 | | 公證費 | 元 | | 所有權移轉代辦費 | 元 | | 水電、瓦斯、電話費 | 元 | | 管理費 | 元 | | 其他費用 | 元 | | |
| 5 | 賣方是否有附加設備 | □是 □否 設備內容：\_\_ |
| 6 | 他項權利及限制登記之處理方式 |  |
| 7 | 有無解約、違約之處罰等 | □是 □否 內容：\_\_ |
| 8 | 其他交易事項 |  |
| 9 | 稅費負擔方式 | □買方負擔□賣方負擔□買賣雙方另以契約約定、□其它 。 |

* 1. 其他重要事項

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 周邊環境 | 詳如□都市計畫地形圖□相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑300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 | □是 □否 若否，主管機關□是□否已公告辦理。 |
| 3 | 是否公告徵收 | □是 □否 若是，其徵收範圍\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 4 | 是否公為山坡地住宅 | □是 □否 為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區，若是其列管內容 。 |
| 5 | 本土地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 | □是 □否 |
| 6 | 是否申請水、電、瓦斯 | □有□無電力，□有□無自來水(□山泉水、□井水)，□有□無天然瓦斯，□有□無排水設施等公共基礎設施，若無，理由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 |
| 7 | 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。 | |
| 8 | 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。 | |

不動產經紀業名稱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

不動產經紀人簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委託人(賣方)簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

交易相對人(買方)簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

解說人(營業員)簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

中華民國　　　年　　月　　日