

內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
電 話：04-22502157
傳 真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

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103年08月15日

發文字號：內授中辦地字第1036651760號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本（103）年7月24日研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第15次會議紀錄1份，請查照。

正本：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]、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會[台北市安和路1段29號8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(均含附件)

副本：本部地政司【王司長靚琇】、【施專門委員明賜】、【王簡任技正成機】、【王專門委員月娥】、【周專門委員文榭】、【地籍科】、【測量科】、【土地登記科】、【不動產交易科】(均含附件)

部長陳威仁

二、三、四、五

研商修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 15 次 會議紀錄

壹、時間：103 年 7 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 20 會議室

參、主席：王司長銘正 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、上（第 14）次（103 年 6 月 27 日）會議紀錄，除預售屋應記載事項（二）基地 5. 基地使用管制內容 2. 修正為「本基地是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。」外，餘確定。

二、討論各次研商會議保留部分

（一）土地應記載事項（三）交易權利種類及其登記狀態 3.、成屋應記載事項（二）基地 3. 基地權利種類及其登記狀態（3）、預售屋應記載事項（二）基地 3. 基地權利種類及其登記狀態（3），修正為「有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。」。

（二）土地應記載事項（五）使用管制內容、成屋應記載事項（二）基地 5. 基地使用管制內容、預售屋應記載事項（二）基地 5. 基地使用管制內容，修正為「1. 使用分區或編定（1）都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。（2）非都市土地，以土地登記謄本記載為準。（3）若未記載者，應敘明其管制情形。」。

（三）成屋應記載事項（一）建築改良物 6. 建物瑕疵情形「（8）本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、

自殺、一氧化碳中毒或意外致死等非自然死亡之情形」移列至(四)其他重要事項。又為審慎起見，請業務單位，另案函詢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、各直轄市、縣(市)政府及本部警政署等相關單位，就本事項是否列入修正草案表示意見，並彙整為甲、乙案循程序簽核。

(四)成屋應記載事項(一)建築改良物 7. 停車位記載情形(5)、預售屋應記載事項(一)建物 11. 停車位產權型態及規格型式(4)，參照實價登錄有關車位之分類方式，修正為「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、一樓平面或其他，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?)」。

(五)預售屋應記載事項(四)其他重要事項 2. 修正為「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，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積(m^2)、地上(下)層數、樓層高度(m)、建物用途資料。」。

(六)預售屋應記載事項(四)其他重要事項 3. 「最近5年內有無淹水紀錄，若有，應敘明」，請業務單位參酌營建署來文意見，於說明欄補充說明資料取得方式及訪查對象。

三、本次會議討論整理如后附件。

四、本修正草案俟保留事項簽奉核定後，循法制作業程序辦理。

柒、散會：12時30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 15 次會議(1030724)整理

修正規定	現行規定	說 明
<p>壹、應記載事項</p> <p>一、<u>土地(素地)</u></p> <p>(一)標示及權利範圍：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.坐落之縣(市)、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。 	<p>一、<u>土地之應記載事項</u></p> <p>(一)土地標示及權利範圍：</p> <p>坐落、<u>基地面積</u>、權利範圍。</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>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。而其土地(素地)係指土地之地上無土地改良物(建築改良物及農作改良物)或地上有土地改良物，但買賣目的係為拆除或剷除土地改良物重建者。</p> <p>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」。</p> <p>(第 1 次會議討論通過)</p>
<p>(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)。</p>	<p>(三)所有權人及其住址。</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、他項權利為可移轉之權利，爰增列「他項權利人」等文字。</p> <p>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」。又因「住址」資料在解說過程尚非屬必要資訊且恐涉及個人資料事宜，爰予以刪除。</p> <p>(第 1 次會議討論通過)</p>
<p>(三)交易權利種類及其登記狀態：(詳如登記謄本)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.所有權(單獨或持分共有)。 2.他項權利(包括：<u>地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權</u>)。 3.有無信託登記？若有，應敘明信託契 	<p>(二)權利種類：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.所有權。 2.他項權利。 	<p>一、項次調整。</p> <p>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。</p> <p>三、配合民法及土地登記規則予以列示他項權利登記狀態。</p> <p>(第 2、13、15 次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>約之主要條款內容</u> (依登記謄本及信託專簿記載)。</p> <p>4. <u>基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</u></p> <p>(1) <u>有無他項權利之設定情形</u> (包括：<u>地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權</u>)。</p> <p>(2) <u>有無限制登記情形</u>？(包括：<u>預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記</u>)。</p> <p>(3) <u>其他事項</u> (包括：<u>依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等</u>)。</p>		
<p>(四) <u>目前管理與使用情況</u>：</p> <p>1. <u>是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</u></p> <p>2. <u>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，若有，應敘明其內容。</u></p> <p>3. <u>有無出租或出借，若有，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，</u></p>	<p>(四) <u>目前管理與使用情況</u>：</p> <p>1. <u>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。</u></p> <p>2. <u>有無出租或占用情形？</u></p>	<p>一、為使共有土地、出租、出借及占用情形更為明確，第一款至第四款爰酌作文字修正。</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，爰增列第五款。又供公眾通行之私有道路，係指建築法第四十八條、建築技術規則建築設計施工編第一條第三十六</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>應敘明其位置及約略面積等情形。</u></p>		<p>款、第八條規定，係指之現有巷道，相關資訊均可向當地主管建築機關洽詢取得。 (第1、2、3、13次會議討論通過)</p>
<p>(五) 使用管制內容：</p> <p>1. 使用分區或編定</p> <p>(1) <u>都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</u></p> <p>(2) <u>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</u></p> <p>(3) <u>若未記載者，應敘明其管制情形。</u></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. <u>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（非屬農業用地者免記載）。</u></p> <p>6. 若屬土地開發者，應敘明下列事項：</p> <p>(1) <u>是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p> <p>(2) <u>是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特</u></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>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>一、依農業用地興建農舍辦法規定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請興建農舍，故增訂第五款，供消費者參考。其洽詢機關為直轄市、縣（市）政府及鄉鎮市（區）公所。</p> <p>二、土地委託承購人，若承購土地之目的係為申請土地開發者，為充分揭露土地（素地）開發使用之限制情形，經紀業應補充調查及製作第六款各目之使用管制事項；經紀人員並於執行業務過程中檢附相關法規解說其限制重點。</p> <p>三、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，敘明限制重點，爰增訂第六款第一目。</p> <p>四、為讓消費者充分了解土地狀況，增列特定水土保持區域、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），以利民眾資訊之掌握，爰增訂第六款第二</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p> <p>(3)<u>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。</u></p> <p>(4)<u>是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。</u></p> <p>(5)<u>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。</u></p> <p>(6)<u>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。</u></p> <p>(7)<u>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。</u></p> <p>(8)<u>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。</u></p>		<p>目至第四目。</p> <p>五、參依國家公園法、自來水法及飲用水管理辦法、飲用水管理條例、土壤及地下水污染整治法等規定增訂第六款第五目至第八目。</p> <p>六、第六款第一目、第二目洽詢機關：直轄市、縣（市）政府。</p> <p>七、第六款第三目、第四目洽詢機關：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、第六款第五目洽詢機關：內政部營建署，或「臺灣國家公園（http://np.cpami.gov.tw/）」網站查詢。</p> <p>九、第六款第六目洽詢機關：直轄市、縣（市）政府環保主管機關。</p> <p>十、第六款第七目洽詢機關：臺灣省自來水公司或各區管理處。</p> <p>十一、第六款第八目洽詢機關：行政院環境保護署及直轄市、縣（市）政府環保主管機關，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）」查詢污染場址。</p> <p>(第10、14、15次會議討論通過)</p>
	<p>(六)土地權利登記狀態： 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</p>	<p>與第三項合併。</p>

修正規定	現行規定	說 明
	如附登記謄本。) 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，詳如附登記謄本。)	
(六) 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. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式： (1) 稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨物及勞務稅(奢侈稅)等。 (2) 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。 (3) 其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。 (4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。 5. 他項權利及限制登記之處理方式(如無，則免填)。 6. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。 7. 其他交易事項：。	(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： <u>(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)</u> (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。 (2) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。 5. 他項權利及限制登記之處理方式(如無，則免填)。	一、項次調整。 二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四項內容爰分別訂其項目。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。 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。 四、鑑於解約及違約之處罰等條件為交易相對人考量之重要交易條件，爰予增訂第六款。 (第2、13次會議討論通過)
(七) 其他重要事項： 1. 週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示週邊半徑三百公尺範圍內之重		一、本項新增。 二、為促進不動產資訊透明化，減少消費爭議事件，爰增訂本項。 三、交易標的物鄰近若有公(私)有市場、超級市

修正規定	現行規定	說明
<p><u>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（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。</u></p> <p>2. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</u></p> <p>3. <u>是否有被越界建築，若有，應敘明。</u></p> <p>4. <u>是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</u></p> <p>5. <u>公共基礎設施之電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等是否完竣，若否，應敘明。</u></p>		<p>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（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社等為影響交易決定之重要因素，爰予以增訂。其中骨灰（骸）存放設施係指依殯葬管理條例規定核准設置之殯葬設施。</p> <p>四、土地面積時因地籍圖重測而有所變動，爰增列第二款。</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，爰增列第三款。</p> <p>六、土地全部或部分被徵收，影響交易決定之重要因素，爰增列第四款。</p> <p>七、公共基礎設施是否完成影響交易價格，爰增列第五款。</p> <p>（第2、3、4、10、11、14次討論通過）</p>
<p>二、成屋 (一) <u>建築改良物（以下簡稱建物）</u></p>	<p>二、成屋之應記載事項</p>	<p>文字修正。</p>
<p>1. <u>建物標示、權利範圍及用途：</u> (1) <u>已辦理建物所有權第一次登記：</u> 坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬</p>	<p>(一) <u>建築改良物標示、權利範圍及用途：</u> <u>1. 建物標示、權利範圍</u> (1) <u>已辦理建物所有權第一次登記：</u>坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共</p>	<p>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」。又主要建材之優劣，涉及建築改良物之售價，</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>建物、共有部分)、<u>主要建材、建築完成日期</u>(以登記謄本所載為主,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)、<u>權利範圍</u>。 <u>若含有未登記之增、加建部分,應一併敘明。</u></p> <p>(2)未辦理建物所有權第一次登記:</p> <p>①<u>合法建物</u> <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、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);</u>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>違章建築</u> <u>房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面</u></p>	<p>同使用部分)、<u>建築完成日期</u>(以登記謄本所載為主,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: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>2. <u>建築改良物用途</u>(詳如附<u>建築改良物使用執照</u>)。</p>	<p>爰增列「<u>主要建材</u>」。</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。依建物所有權第一次登記法令補充規定第十點、第二十八點規定「<u>區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分,其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成,經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分,並領有戶政機關核發之所在地址證明者,得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。</u>」、「八十五年六月四日前領得建造執照之建物,得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。一百年六月十五日前領得建造執照之建物,使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者,得辦理所有權第一次登記。」且早期部分共有部分未辦理登記,爰於第一款第一目已辦理建物所有權第一次登記,增列「<u>若含有未登記之增、加建部分,應一併敘明。</u>」等相關文字。</p> <p>四、第一款第一目有關未登記之增、加建部分,係包括合法及違法之增、加建部分。</p> <p>五、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</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>積、所有權人及權利範圍</u>（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。</p> <p>(3) <u>建物用途</u>，詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。</p> <p>(4) <u>建物測量成果圖或建物標示圖</u>（已登記建物）及房屋位置略圖。</p>		<p>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>（第 4、7、10、11、13 次會議討論通過）</p>
<p>2. <u>建物所有權人或其他項權利人</u>（登記簿有管理人時並應載明）。</p>	<p>(三) <u>所有權人及其住址</u>。</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、又因「住址」資料在解說過程尚非屬必要資訊且恐涉及個人資料事宜，爰予以刪除，並酌作文字修正。</p> <p>（第 4 次會議討論通過）</p>
<p>3. <u>建物型態與現況格局</u></p> <p>(1) <u>建物型態</u></p>		<p>一、本項由第九項移列。</p> <p>二、建物型態與格局，係指建物現有之型態及使用</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p>① <u>一般建物</u>：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）</p> <p>② <u>區分所有建物</u>：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（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）等。</p> <p>③ <u>其他特殊建物</u>：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。</p> <p>(2) <u>現況格局</u>（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。</p>		<p>狀態。 (第7、8次會議討論通過)</p>
<p>4. <u>建物權利種類及其登記狀態</u></p> <p>(1) 所有權。</p> <p>(2) <u>有無他項權利之設定情形</u>（包括：抵押權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。</p> <p>(3) <u>有無限制登記情形</u>？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記）</p>	<p>(二) <u>權利種類</u>：</p> <p>1. 所有權。 2. 他項權利。</p> <p>(五) <u>建築改良物權利登記狀態</u>：</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，詳如附登記謄本。）</p>	<p>一、項次調整。 二、與第五項合併，並酌修部分文字。 三、不動產權利人辦理信託登記之情形，已甚為普遍，且受託人對於不動產有無處分權，將決定有無權利簽訂買賣契約，爰予以增訂第四款。 四、為保護買方權益，及促進交易資訊透明化，爰增列其他事項。 (第7次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>記，詳如附登記謄本。)，若有，應敘明。</p> <p>(4) 有無信託登記？若有，受託人有無處分權，應敘明。</p> <p>(5) 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）。</p>		
<p>5. 建物目前管理與使用情況：</p> <p>(1) 是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。</p> <p>(2) 建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。</p> <p>(3) 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。</p> <p>(4) 建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。</p> <p>(5) 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。</p> <p>(6) 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使</p>	<p>(四) 目前管理與使用情況：</p> <p>1. 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： (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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 有無出租或占用情</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、為避免日後發生交易爭議，建物是否有共有，應予以揭示，爰增訂第一款。</p> <p>三、第二款至第五款、第八款、第十七款酌作文字修正。</p> <p>四、為使交易標的資訊透明，增列第六款、第七款、第十款。</p> <p>五、為避免因積欠管理費等產生糾紛，爰增訂第九款。</p> <p>六、參依本部函頒之「民眾看屋注意事項」修正及增訂第十一款至第十五相關條款。</p> <p>七、所有權持有期間有無居住，應提供買方購買之參考，爰增訂第十六款。（第7、9、11、12次討論通過）</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。</u></p> <p>(7)<u>有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。</u></p> <p>(8)<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，是否正當，若否，應敘明。</u></p> <p>②<u>有無獨立電表，若無，應敘明。</u></p> <p>③<u>使用天然或桶裝瓦斯。</u></p> <p>(9)<u>有無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，應敘明金額。</u></p> <p>(10)<u>使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。</u></p> <p>(11)<u>電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。</u></p> <p>(12)<u>有無消防設施，若有，應敘明項目。</u></p> <p>(13)<u>有無無障礙設施？</u></p> <p>(14)<u>水、電管線於產權持有期間是否更新？</u></p>	<p>形？</p>	

修正規定	現行規定	說 明
<p>(15)房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？</p> <p>(16)所有權持有期間有無居住？</p> <p>(17)集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項</p> <p>①住戶規約內容：</p> <p>①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）。</p> <p>②管理費或使用費之數額及其繳交方式。</p> <p>③公共基金之數額、提撥及其運用方式。</p> <p>④是否有管理組織及其管理方式。</p> <p>⑤有無使用手冊？如有，應檢附。</p> <p>②有無規約以外特殊使用及其限制</p> <p>①共用部分有無分管協議，如有，應敘明協議內容。</p> <p>②使用專有部分有無限</p>		

修正規定	現行規定	說 明
<p>制，如有，應敘明限制內容。</p> <p>③有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議？如有，應敘明其內容。</p> <p>④有無管理維護公司？如有，應敘明。</p>		
<p>6. 建物瑕疵情形：</p> <p>(1)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>(2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。</p> <p>(3)有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。</p> <p>(4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。</p> <p>(5)目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。</p> <p>(6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘</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>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>一、項次調整。</p> <p>二、第一款至第五款酌作文字修正。</p> <p>三、由於「損鄰」實務執行上認定有困難，恐生爭議，爰刪除現行第三款規定。</p> <p>四、發生九二一地震後房屋時有裂縫、鋼筋裸露或危樓等情形，爰增訂第六款、第七款。</p> <p>五、為避免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，參依成屋買賣定型化契約附件「建物現況確認書」增訂第八款。</p> <p>(第9、14、15次討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>明位置及裂痕長度、間隙寬度。</u></p> <p><u>(7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。</u></p>		
<p>7. <u>停車位記載情形(如無停車位，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:(如專有或共有)</u></p> <p>(4) <u>停車位性質:(包括:法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。)</u></p> <p>(5) <u>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、一樓平面或其他，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、為避免停車位資訊爭議，爰增訂第三款、第四款。</p> <p>三、為配合實價登錄有關車位之分類方式，爰酌修第五款文字。</p> <p>(第 11、13、15 次討論通過)</p>
<p>(二) <u>基地</u></p> <p>1. <u>基地標示</u></p> <p>(1) <u>坐落之縣(市)、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。</p> <p>三、參酌土地(一)標示及權利範圍，增訂本項。</p> <p>(第 4、11 次會議討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>2. 基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。</u></p>		<p>一、本項新增。 二、參酌土地（二）土地所有權人或他項權利人，增訂本項。 (第4、11次、12次會議討論通過)</p>
<p><u>3. 基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：</u></p> <p>(1) <u>所有權（單獨或持分共有）。</u></p> <p>(2) <u>他項權利（包括：地上權、典權）。</u></p> <p>(3) <u>有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。</u></p> <p>(4) <u>基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</u></p> <p>① <u>有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。</u></p> <p>② <u>有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。</u></p> <p>③ <u>其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。</u></p>		<p>一、本項新增。 二、參酌土地（三）交易權利種類及其登記，增訂本項。 (第11、12、13次討論通過)</p>
<p><u>4. 基地目前管理與使用情況：</u></p> <p>(1) <u>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，若</u></p>		<p>一、本項新增。 二、參酌土地（四）目前管理與使用情況，增訂本項。 三、供公眾通行之私有道路，係指建築法第四十八條、建築技術規則建</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>有，應敘明其內容。</p> <p>(2)有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</p> <p>(3)有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。</p> <p>(4)有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。</p> <p>(5)基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</p>		<p>築設計施工編第一條第三十六款、第八條規定，指之現有巷道，相關資訊均可向當地主管建築機關洽詢取得。</p> <p>(第 11 次、12、13 次討論通過)</p>
<p>5. 基地使用管制內容：</p> <p>(1)使用分區或編定</p> <p>①都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</p> <p>②非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</p> <p>③若未記載者，應敘明其管制情形。</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</p> <p>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>一、本項新增。</p> <p>二、參酌土地(五)使用管制內容部分事項，增訂本項。</p> <p>(第 11、14、15 次討論通過)</p>
	<p>(九)標的資訊</p> <p>1. 建物現況格局 (包括：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>移列至二、成屋應記載事項</p> <p>(一) 建築改良物第三目建物型態與現況格局。</p>

修正規定	現行規定	說 明
	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>(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. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式： <ol style="list-style-type: none"> (1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅、特種貨物及勞務稅(奢侈稅)等。 (2)規費項目：登記規費、公證費。 (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。 (4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。 (5)賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。 (6)他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。 (7)有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。 (8)其他交易事項：。 	<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：<u>(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)</u> <ol style="list-style-type: none"> (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）。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、項次調整。 二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四項內容，爰分別訂其項目。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。 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。 四、鑑於解約及違約之處罰等條件為交易相對人考量之重要交易條件，爰予增訂第七款。(第11、12、13次討論通過)
<p>(四)其他重要事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示週邊半徑三百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 		<ol style="list-style-type: none"> 一、本項新增。 二、參酌土地(七)其他重要事項，增訂本項。(第11次討論通過)

修正規定	現行規定	說明
<p><u>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(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社)。</u></p> <p>2. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</u></p> <p>3. <u>是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</u></p> <p>4. <u>是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。</u></p> <p>5. <u>本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或意外致死等非自然死亡之情形若有，應敘明。</u></p>		
<p>三、預售屋</p> <p>(一) 建物</p> <p>1. <u>坐落：縣(市)、鄉鎮市區、段、小段、地號。</u></p>	<p>三、預售屋之應記載事項</p> <p>(一) <u>建築改良物坐落。</u></p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、文字修正。</p> <p>(第 12 次討論通過)</p>
<p>2. <u>建物型態與格局</u></p> <p>(1) <u>建物型態</u></p> <p>① <u>一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等。)</u></p> <p>② <u>區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一</u></p>		<p>建物格局及型態由第十二項移列，並參依成屋之建物型態與格局修正。</p> <p>(第 12 次討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說 明
廳、一衛)等。 ③其他特殊建物：如 工廠、廠辦、農 舍、倉庫等型態。 (2)格局(包括：房間、 廳、衛浴數，有無隔 間)。		
3. 主管建築機關核准之建 照日期及字號(詳如建 造執照暨核准圖說影 本)。	(二)主管建築機關核准之建 照日期及字號。	項次調整。 (第12次討論通過)
4. 出售面積及權利範圍 (1)本戶建物總面積(如 為區分所有建物，包 含主建物、附屬建物 及共有部分面積)。 (2)主建物面積占本戶 建物得登記總面積 之比例。 (3)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。 (4)停車空間占共有部 分總面積之比例。	(三)出售面積及認定標準。	一、項次調整。 二、現行規定「認定標準」 係為面積誤差找補之依 據。又面積誤差如何找 補於預售屋買賣定型化 契約應記載事項業已明 訂，爰予以刪除，並增 列權利範圍。 三、參酌本部一零三年四月 二十八日公告修正之預 售屋買賣定型化契約應 記載事項第三點房地標 示及停車位規格，增列 第三款、第四款。 (第12次討論通過)
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」。 (第12次討論通過)
6. 主要建材及廠牌、規 格。	(五)主要建材及廠牌、規格。	項次調整。 (第12次討論通過)
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。	項次調整並酌修文字。 (第12次討論通過)
8. 工程進度 (1)開工、取得使用執照 期限。 (2)通知交屋期限。 (3)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、參酌預售屋買賣定型化 契約應記載事項第十二 點、第十五點、第十七 點修正部分文字。
9. 管理與使用之規劃： 公寓大廈應記載規約草	(八)目前管理與使用情況： 公寓大廈應記載規約草	一、項次調整並酌修文字。 二、參酌內政部營建署訂定

修正規定	現行規定	說 明
<p>約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：</p> <p>(1)專有部分之範圍。</p> <p>(2)共用部分之範圍。</p> <p>(3)有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。</p> <p>(4)管理費或使用費之計算方式及其數額。</p> <p>(5)起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。</p> <p>(6)管理組織及其管理方式。</p> <p>(7)停車位之管理使用方式。</p>	<p>約內容，無法記載者，應敘明原因。</p> <p>規約草約內容如下：</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>之「公寓大廈規約範本」、「消費者買賣房屋簽署公寓大廈規約草約須知」規定，增列第七款，及修正部分文字。</p> <p>三、使用手冊為預售屋交屋時應附文件之一，於未取得使用執照前尚無該手冊，爰刪除第七款。</p> <p>(第 12 次討論通過)</p>
<p>10. 建物瑕疵擔保：</p> <p>交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氣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，應敘明原因。</p>	<p>(九)預售屋瑕疵情形：</p> <p>1.有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氣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，則應敘明原因。</p> <p>2.是否有損鄰狀況？</p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、由於「損鄰」實務執行上認定有困難，恐生爭議，爰刪除現行第三款規定。</p> <p>三、文字修正。</p> <p>(第 12 次討論通過)</p>
<p>11. 停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：</p> <p>(1)是否辦理單獨區分所有建物登記？</p> <p>(2)權利種類：（如專有或共有）</p> <p>(3)停車位性質：（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位）</p> <p>(4)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、一樓平面或其他，</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，爰增訂第一款至第四款文字。</p> <p>四、預售屋、預售停車位之誤差已於其定型化契約應記載事項刪除，爰配合除「及其誤差範圍」等文字。</p> <p>(第 12 次討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>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>(5)車位編號。</p>		
<p>(二)基地</p> <p>1. 基地標示</p> <p>(1)<u>坐落之縣(市)、鄉鎮市區、段、小段、地號。</u></p> <p>(2)<u>基地總面積。</u></p> <p>(3)<u>基地權利種類(所有權、地上權、典權、使用權)</u></p> <p>(4)<u>基地出售面積、權利範圍及其計算方式。</u></p> <p>(5)<u>地籍圖。</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、部分經紀業者誤以為不動產說明書有關預售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，增訂基地相關資料。</p> <p>三、參酌土地(一)標示及權利範圍，增訂本項。 (第12次討論通過)</p>
<p>2. <u>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)。</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、參酌土地(二)土地所有權人或其他項權利人，增訂本項。 (第12次討論通過)</p>
<p>3. <u>基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本):</u></p> <p>(1)<u>所有權(單獨或持分共有)。</u></p> <p>(2)<u>他項權利(包括：地上權、典權)。</u></p> <p>(3)<u>有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。</u></p> <p>(4)<u>基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</u></p> <p>①<u>有無他項權利之設定情形(包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權)。</u></p> <p>②<u>有無限制登記情</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、參酌土地(三)交易權利種類及其登記狀態，增訂本項。 (第12、14、15次討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>形？（包括：<u>預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。</u>）。</p> <p>③其他事項（包括：<u>依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等。</u>）。</p>		
<p>4. <u>基地管理及使用情況：</u></p> <p>(1) <u>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，若有，應敘明其內容。</u></p> <p>(2) <u>有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。</u></p> <p>(3) <u>有無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置。</u></p> <p>(4) <u>有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。</u></p> <p>(5) <u>基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、參酌土地（四）目前管理與使用情況，增訂本項。</p> <p>三、第五款對外道路係指具有通行功能之道路。 (第 13、14 次討論通過)</p>
<p>5. <u>基地使用管制內容：</u></p> <p>(1) <u>使用分區或編定</u></p> <p>① <u>都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</u></p> <p>② <u>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</u></p> <p>③ <u>若未記載者，應敘明其管制情形。</u></p> <p>(2) <u>本基地是否位屬工業區或不得作住宅</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、參酌土地（五）使用管制內容部分事項，增訂本項。</p> <p>三、都市計畫地區之容積移轉、開放空間設計或其他獎勵容積，將影響建築基地之容積，為使資訊透明，爰增訂第五款。 (第 13、14、15 次討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。</u></p> <p>(3)<u>法定建蔽率。</u></p> <p>(4)<u>法定容積率。</u></p> <p>(5)<u>本基地有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。</u></p> <p>(6)<u>是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。</u></p>		
<p>(三)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. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式</p> <p>(1)<u>稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。</u></p> <p>(2)<u>規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。</u></p> <p>(3)<u>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。</u></p> <p>(4)<u>負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</u></p> <p>5. <u>賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。</u></p> <p>6. <u>預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。</u></p> <p>7. <u>履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。</u></p> <p>8. <u>有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</u></p> <p>9. 其他交易事項：_____。</p>	<p>(十)重要交易條件：</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：<u>(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)</u></p> <p>(1)<u>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。</u></p> <p>(2)<u>負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</u></p>	<p>一、項次調整。</p> <p>二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四項內容，爰分別訂其項目。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。</p> <p>三、建商時有附贈冷氣、電器、廚具等設備，爰增訂第五款。</p> <p>四、為讓買方知悉購買之預售屋是飲用地下水或自來水、使用天然瓦斯或桶裝瓦斯及其排水狀況，爰增訂第六款。</p> <p>五、參酌預售屋買賣定型化契約應記載事項第七點之一履約保證機制，增列第七款。</p> <p>(第13次討論通過)</p>
	<p>(十二)標的資訊</p> <p>1. 建物格局（包括：房</p>	<p>移列至三、預售屋屋應記載事項(一)建物第二目建物</p>

修正規定	現行規定	說 明
	<p>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(店舖)、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>型態與現況格局。</p>
<p>(四) 其他重要事項</p> <p>1. <u>週邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示週邊半徑三百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(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社)。</u></p> <p>2. <u>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，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積(m²)、地上(下)層數、樓層高度(m)、建物用途資料。</u></p> <p>3. <u>最近5年內有無淹水紀錄，若有，應敘明。</u></p> <p>4. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</u></p>		<p>一、本項新增。</p> <p>二、參酌土地(七)其他重要事項，增訂本項。</p> <p>三、日照、眺望及淹水紀錄等將影響消費者購買預售屋之意願，爰增訂第二款、第三款。</p> <p>四、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等相關資料，得於內政部營建署 http://www.cpami.gov.tw/ 之「全國建築管理資訊系統入口網」下「全國建築商情資訊」查詢。</p> <p>五、5年內之淹水紀錄，得向各直轄市、縣(市)政府水利、消防單位或地方公所或村里長洽詢。 (第13、14、15次討論通過)</p>

修正規定	現行規定	說 明
貳、不得記載事項		
一、不得記載本說明書內容僅供參考。	一、不得約定本說明書內容僅供參考。	文字修正。 (第 14 次討論通過)
二、不得記載繳回不動產說明書。	三、不得約定繳回不動產說明書。	一、點次調整。 二、文字修正。 (第 14 次討論通過)
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。	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。	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。 (第 14 次討論通過)
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。	未修正。 (第 14 次討論通過)
	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。 (第 14 次討論通過)
五、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		一、本點新增。 二、為避免部分不動產經紀業者便宜行事以標的現況說明書及現況確認書替代不動產說明書之內容，爰增訂本點。 (第 14 次討論通過)
六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。		一、本點新增。 二、為避免部分不動產仲介業者以本房屋日後有漲價趨勢作為銷售手法，使消費者作錯誤判斷，爰增訂本點。 (第 14 次討論通過)



有關「建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或意外致死等非自然死亡之情形」是否列入不動產說明書應記載事項，發言重點

一、林旺根老師

非自然死亡事件，應納入不動產說明書之調查事項

茲舉以下理由供參：

（一）心理的瑕疵，亦屬瑕疵

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質（民法第 354 條規定參照）。是依當事人之約定或通常交易觀念，認為物應具備之價值、效用或品質或品質不具備者，即為民法所規定之物之瑕疵。

日本對於物的瑕疵擔保責任之規定與我國相當，該國民法第 570 條規定以「隱匿的瑕疵」存在為必要，所謂「隱匿的」是在交易上一般正常之注意下，未能發現者而言。亦即，買受人在並無過失之情形下，不知標的物存有瑕疵。而且，所稱「瑕疵」，係指買賣標的物存有缺陷之情形；至於，缺陷應如何認定，一般是以通常具有之品質、性能等標準判斷之。

學者認為，所謂物之瑕疵，係指出賣人交付標的物之現實的狀態，與標的物依契約約定或通常應具有之狀態加以比較，存在不利於買受人而且非屬無關重要之差異，以致標的物價值或效用有所滅失或減少之情形。學者通說與司法實務均採取主觀結合客觀瑕疵概念之觀點。

至於凶宅等是否為瑕疵，更有主張應依主觀瑕疵標準、半主觀瑕疵標準、客觀標準之順序檢驗之：

- 1、主觀瑕疵標準：出賣人對於標的物有無擔保允諾之意思（民 354 II，品質保證）。若有，則屬物之瑕疵。若無，則進入下一步驟。
- 2、半主觀瑕疵標準：是否屬於契約預定之應有效用或價值欠缺之瑕疵（民 354 I）。
- 3、客觀標準：是否屬於契約通常效用或價值欠缺之瑕疵（民 354 I）。

關於標的物是否存有瑕疵，日本判例以及學者通說認為，不僅純指物的物質性的缺陷而已；其他的缺陷亦屬日本民法 570 條規定瑕疵擔保責任所及，例如，法律上之缺陷（違反法律之制限）；環境上之缺陷（如買賣契約簽訂後不久，周邊有新建物興建之事件；又如標的物附近有黑道幫派聚集之事件等），出賣人如未告知，均應負瑕疵擔保責任；而且，買賣標的物如過去有發生過自殺或殺人事件，或其他曾發生一般人認為令人嫌惡的歷史的背景等心理的缺陷，亦屬「隱匿的瑕疵」。

(二) 司法實務大都認為心理的瑕疵，亦屬瑕疵

所謂「凶宅」係指曾發生兇殺或自殺致死情事之房屋，衡諸一般常情，一般社會大眾對曾經發生非自然死亡之凶宅建物，大多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶而言，除對居住品質發生疑慮外，在心理層面上更有相當程度之負面影響。故而，屋內有非自然死亡之事實，即通常所稱之「凶宅」，固無物理上之損害，惟衡諸經驗法則，「凶宅」將會影響一般人購買意願，並減少交易之價值，自應認係為民法所規定之瑕疵。此為多數司法審判所採之見解；蓋因自殺、他殺等非自然死亡而成為凶宅，雖不若房屋受物理上毀損而有修繕之可能，在客觀上造成一般人永遠心存陰影而排斥承租或購買，導致該屋之交易價值減損及流通障礙，影響上訴人日後之使用、收益、處分權，該屋價值減損程度應不亞於其物理上之毀損、滅失。

因此，在房地產交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之不動產，會嚴重影響購買意願及價格，並因而造成該等標的市場接受程度及交易價格低落，就房屋交易市場之通常交易觀念而言，屋內是否曾發生有人自殺致死之情事，屬房屋交易之重要資訊，影響系爭房地之交易價值甚鉅，應認係屬交易上重大瑕疵而屬出賣人物之瑕疵擔保責任範圍，不論出賣人是否明知該事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。

(三) 不動產說明書應配合成屋買賣及委售契約加以落實

關於「本建物（專有部分）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」早為90年7月11日內政部公告頒行「成屋買賣契約書範本」附件一「建物現況確認書」第6項所記載，其後又於92年6月26日公告修正之「不動產委託銷售定型化契約書範本」之附件一「不動產標的現況說明書」中所援用；復於101年10月29日公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹項「應記載事項」第2條明載「買賣雙方應於建物現況確認書互為確認」，該「建物現況確認書」項次7之內容，更修正為「本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事」，並由賣方勾選有無於產權持有前或持有期間發生上列情事，可知買賣標的之成屋是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死等非自然身故情事，即俗稱之凶宅，屬於買賣契約應記載事項，倘未予記載，將致契約無效，顯見上開非自然身故因素之有無，影響成屋買賣契約之效力，其重要性不言可喻。因之，上開因素並未對此類房屋造成直接物理性之損壞或通常效用之降低，惟衡之我國民情，一般社會大眾對於凶宅，仍多存有嫌惡、畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質，故凶宅在房地產交易市場之接受度及買賣價格或出租收益，明顯低於相同地段、環境之標的，

乃眾所周知之事，故將成屋買賣，是否屬於凶宅，列入「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹項「應記載事項」第2條之「建物現況確認書」項次7之內容。

再者，依民法第565條第2項規定：「以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」可知，「訂約事項」經紀業負有調查之義務；復依不動產經紀業管理條例規定，不動產說明書又須經經紀人簽章（條例第22條第1項第5款參照），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（條例第23條第1項參照）。是以，倘若，本次修正不動產說明書未將上述「非自然身故情事」明列為調查項目，將使業主易滋誤解為非其調查範疇，反而將增加交易糾紛，不可不慎。

二、陳立夫老師

- (一) 凶宅事實，屬影響不動產交易之重要因素，乃為社會通念，此與宗教信仰或迷信等無關；是以有必要將其列入不動產說明書應記載事項，於不動產交易過程中，由不動產經紀人員對交易相對人為說明。
- (二) 物的買賣，依民法規定有物及權利瑕疵擔保責任；而凶宅非屬物或權利瑕疵之內涵，在日本稱其為心理的瑕疵標的，屬不動產交易前應予說明之重要事項之一。
- (三) 不動產交易過程中，不動產經紀人員應為解說之重要事項如何調查是另外一件事，並非要政府機關能提供證明者，才能列為不動產說明書之應記載事項（應解說之重要事項）。當交易之標的為凶宅，而不動產經紀業者若已透過各方式調查，確已善盡調查義務，但無法發現者，自無須負不動產經紀業管理條例第26條所定之損害賠償責任。

三、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

- (一) 就成屋應記載事項（一）建築改良物6.建物瑕疵情形「（8）本建物（專有部份）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒之情形，若有，應敘明。」發言如下：
 - 1、一氧化碳中毒可能為瓦斯外洩意外造成 亦可能蓄意自殺 但外界無從分辨係屬何者，故認為不宜列入應記載事項。
 - 2、本項欲列入應記載事項之相關內容於「不動產標的現況說明書」中均已有規範行之多年且執行良好，故毋需再另行列入應記載事項中。
- (二) 就”預售屋應記載事項（四）其他重要事項3.最近5年內有無淹水紀錄，若有，應敘明。”發言如下：
 - 1、淹水定義為何並無具體標準容易造成認知差異引發爭執水溢出街道水溝蓋算淹水？還是倒灌至屋內才屬之其積水高度及時間長

短為何？次數多少方屬之？由誰認定以何單位作依據？鄉鎮公所或村里長願出示證明？上述所舉均是爭執所在。

2、在無相關單位可提供確切依據狀況下冒然列入於應記載事項只會徒生紛爭陷不動產業於被訴險境；本議題不宜列入。

(三)關於「不動產說明書應記載及不得記載事項」中，第2項成屋第六條建物瑕疵情形，本建物(專有部分)於產權持有期間，是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情形，應敘明。持反對增列理由如下：

1、法拍案件每年數量遠低於一般買賣案件，法院函詢警察單位均依法提供，經紀業及屋主函詢卻遭警察機關以個資無法提供，強要經紀業在無正式管道查詢卻需揹負法律責任，顯強人所難

(1)與會學者以新修訂強制執行法第81條有載建物非自然死亡為由要求增列於不動產說明書應記載不得記載事項中，立意甚佳但實不可行，原因為每年經法院拍賣的不動產(房屋)數量(戶數)，和經由不動產經紀業(房仲業)居間成交的數量約為30萬戶比較，比例差距甚大，

(2)本會於102年7月4日曾行文請求苗栗縣警察局頭份分局協助某一案件，但頭份分局於回函中載明：本件因涉及民眾隱私而目前警察機關無相關法源依據可提供查詢凶宅等相關資料，不動產經紀業者無管道可查詢。

2、本增列事項將導致全國警察單位查詢案量暴增。雖警察單位以個資無法回覆，本業為履行已盡調查義務，勢必每委託案件行文警察職單位回覆，以此證明善盡調查義務，以一年房仲業成交30萬件，平均一件委託5家不動產經紀業，將有150萬件查詢函，平均警察單位每月將受理12.5萬份查詢函，相信本增列事項將導致全國警察單位查詢案量暴增。

3、相關單位未完全配合下，本調查事項應暫緩實施。本會堅持主張資訊透明化，由其如所謂兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情形是應公布資訊，相關單位包含警察單位應配合公佈，否則單憑不動產經紀業詢問鄰里長、或鄰居等無法確認之第三人，對本業是相當不公平規範。因此，相關單位未完全配合下，本調查事項應暫緩實施。

4、屋主於持有期間於不動產標的現況說明書切結無兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情形，本會認為對於買方已有充分資訊揭露，無須再增列於不動產說明書中。

四、行政院消費者保護處

(一)依現行司法實務認定，買賣標的之房屋內有非自然死亡之事實，即通常所稱之「凶宅」，固無物理上之損害，惟衡諸經驗法則，「凶

宅」將會影響一般人購買意願，並減少交易之價值，屬不動產交易實務上之重要資訊，理應於不動產說明書中為相關之說明與揭露。

- (二) 另現行成屋買賣契約書、研修中之不動產委託銷售契約書及已送本院審議之不動產委託承購契約書中均有相關規定，為求體例完整，不動產說明書中亦應有一致性之規定。
- (三) 至於查詢管道部分，強制執行法 81 條已於本 (103) 年 6 月修正公布，是否可請內政部去函司法院及法務部行政執行署，查明各地方法院及各行政執行分署於法拍個案中係向何機關為查明？該權責機關之答復又如何？業者(個人)可否為相關查詢？以作為後續立法、修正之參考。

五、主席

- (一) 本 (103) 年 6 月 4 日公告修正之強制執行法，係立法委員提案修正通過，未經行政院充分討論。又法拍屋與一般房屋買賣有別，該法係針對法拍屋之調查，數量亦較少，且對於不動產一般交易尚無拘束力，警政署是否接受個人、經紀業查詢，或僅接受法院查詢，若以每年上百萬件的不動產委託案件量，該署是否有人力接受查詢，似有待商榷。
- (二) 有人從頂樓跳下來死亡，該整棟大樓是否就是「凶宅」，又 921 地震房屋倒塌壓死人、醫院太平間改建後是否仍為「凶宅」，現行有關爭議均由法院判決。又將「凶宅」列入應記載事項，預售屋施工的工安事件死亡，是否也要列入。另將個人的宗教信仰、心靈、魔神等事項，置於國家的法律秩序，似有不妥，若將其列入必須接受各界的挑戰。
- (三) 為審慎起見「凶宅」議題，宜函文詢問行政院消費者保護處、公平交易委員、消費者基金會、警政署、消防署等相關單位，並整理為正、反兩面意見，列為甲、乙案，依程序簽報部長。

