

苗栗縣政府 函

350

苗栗縣竹南鎮聖福里環市路三段
333-1號

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號

承辦人：李叔蓮

電話：037-559135

傳真：037-559147

電子郵件：elaine541225@ems.miaoli.gov.tw

受文者：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國105年5月4日

發文字號：府地權字第1050092565號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送土地、成屋、預售屋不動產說明書格式範例各1份，
請轉知所屬會員參考使用，請查照。

說明：依內政部105年4月29日內授中辦地字第1051303496號函辦理。

正本：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

副本：本府地政處

縣長 徐耀昌

本案依分層負責規定授權主管處長決行

土地不動產說明書格式範例

一、標示及權利範圍：

- (一)坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。
- (二)面積：____平方公尺。
- (三)權利範圍：____。
- (四)地籍圖及土地相關位置略圖等，如附件____。

二、土地所有權人____他項權利人____登記簿上記載之管理人____。

三、交易權利種類及其登記狀態：(詳如登記謄本)

- (一)所有權：單獨持分共有。
- (二)他項權利：地上權永佃權農育權不動產役權抵押權典權耕作權。
- (三)有無信託登記，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)。
- (四)基地權利有無設定負擔，若有，設定負擔情形____。
 1. 有無他項權利設定(地上權永佃權農育權不動產役權抵押權典權耕作權)。
 2. 有無限制登記(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____)。

四、目前管理與使用情況：

- (一)是否有依慣例使用之現況，若有，其內容____。
- (二)有無共有人分管協議，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____。
- (三)有無出租，有無出借，若有，其出租出借情形____。
- (四)有無被他人無權占用，若有，其被占用情形____。
- (五)有無供公眾通行之私有道路，若有，其位置如附件____及約略面積____平方公尺。

五、使用管制內容：

- (一)使用分區或編定
 1. 都市土地，土地使用分區____(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，土地使用分區____，用地編定類別____(以土地登記謄本記載為準)。
 3. 若未記載者，其管制情形____。
- (二)法定建蔽率：____。
- (三)法定容積率：____。
- (四)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。
- (五)是否屬不得興建農舍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)____。
- (六)若屬土地開發者，敘明下列事項：
 1. 是否位屬山坡地範圍，若是，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，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，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，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，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，其限制重點_____。
7. 是否屬自來水法規定之水質水量保護區，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，其限制重點_____。

六、重要交易條件：

- (一)交易種類：買賣互易。
- (二)交易價金：新臺幣(以下同)_____元整。
- (三)付款方式：_____。
- (四)應納稅費項目、規費項目及負擔方式：
 1. 稅費項目：土地增值稅預估_____元整地價稅預估_____元整印花稅預估_____元整其他_____。
 2. 規費項目：工程受益費預估_____元整登記規費預估_____元整公證費預估_____元整其他_____。
 3. 其他費用：簽約費預估_____元整所有權移轉代辦費預估_____元整其他_____。
 4. 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- (五)他項權利限制登記處理方式(如無，則免填)_____。
- (六)有無解約、違約之處罰等，若有，其內容_____。
- (七)其他交易事項：_____。

七、其他重要事項：

- (一)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)。
- (二)是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理。
- (三)是否有被越界建築，若有，其被越界建築情形_____。
- (四)是否公告徵收，若是，其徵收範圍_____。
- (五)有無電力，有無自來水，有無天然瓦斯，有無排水設施等公共基礎設施，若無，理由_____。

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：_____

解說人簽章：_____

中華民國 年 月 日

成屋不動產說明書格式範例

一、建築改良物(以下簡稱建物)

(一)建物標示、權利範圍及用途：

1. 已辦理建物所有權第一次登記：

- (1)坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。
- (2)建號：_____。
- (3)門牌：_____。
- (4)樓層面積：主建物_____平方公尺附屬建物_____平方公尺共有部分_____平方公尺。
- (5)主要建材：_____。
- (6)建築完成日期(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)____年____月____日。
- (7)權利範圍：_____。

2. 未辦理建物所有權第一次登記：

(1)合法建物(依房屋稅籍證明記載)

- A. 坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。
- B. 門牌：_____。
- C. 樓層：____層。
- D. 面積：_____平方公尺。
- E. 所有權人：_____。
- F. 權利範圍：_____。
- G. 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。
- H. 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_____。

(2)違章建築

A. 有房屋稅籍證明

- (A)坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。
- (B)門牌：_____。
- (C)樓層：____層。
- (D)面積：_____平方公尺。
- (E)所有權人：_____。
- (F)權利範圍：_____。
- (G)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。
- (H)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_____。

B. 無房屋稅籍證明者(依買賣契約等相關文件記載)

- (A)坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。
- (B)門牌：_____。
- (C)樓層：____層。
- (D)面積：_____平方公尺。
- (E)所有權人：_____。
- (F)權利範圍：_____。

(3)有無未登記之增建、加建部分

A. 坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。

B. 門牌：_____。

C. 樓層：____層。

D. 面積：____平方公尺。

E. 所有權人：_____。

F. 權利範圍：_____。

G. 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。

3. 建物用途：建物使用執照如附件____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)_____。

4. 已登記建物：建物測量成果圖或建物標示圖如附件____，未登記建物：房屋位置略圖如附件_____。

(二) 建物所有權人____或他項權利人____登記簿上記載之管理人_____。

(三) 建物型態與現況格局

1. 建物型態

(1) 一般建物：單獨所有權無共有部分(獨棟連棟雙併其他____)。

(2) 區分所有建物：公寓(5樓含以下無電梯)透天厝店面(店舖)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(1房、1廳、1衛)其他_____。

(3) 其他特殊建物：工廠廠辦農舍倉庫其他____型態。

2. 現況格局：房間____間廳衛浴____間，有無隔間。

(四) 建物權利種類及其登記狀態

1. 所有權(單獨持分共有)。

2. 有無他項權利設定(抵押權不動產役權典權)，設定情形____(詳如登記謄本)。

3. 有無限制登記(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)。

4. 有無信託登記，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)。

5. 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：

1. 是否為共有，若是，有無分管協議，有無使用、管理等登記，若有，其內容_____。

2. 建物有無出租，若有，其租金____元、租期____，租約是否有公證等事項。

3. 建物有無出借，若有，其出借內容_____。

4. 建物有無占用他人土地，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. 建物有無被他人占用，若有，其被占用情形_____。

6. 目前作住宅使用之建物是否位屬工業區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，若有，其情形____(依使用執照記載)。

8. 水、電及瓦斯供應情形：

- (1)使用自來水地下水。若使用自來水，是否正常，若否，其原因_____。
- (2)有無獨立電表，若無，其原因_____。
- (3)使用天然桶裝瓦斯。
9. 有無積欠應繳費用(水費電費瓦斯費管理費其他_____)，若有，其金額_____元整。
10. 使用執照有無備註注意事項，若有，其內容_____。
11. 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，其原因_____。
12. 有無消防設施，若有，項目_____。
13. 有無無障礙設施，若有，項目_____。
14. 水電管線於產權持有期間是否更新。
15. 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積_____平方公尺，是否合法性。
16. 所有權持有期間有無居住。
17. 集合住宅區分所有建物(公寓大廈)記載相關事項

(1)住戶規約內容：

- A. 有無約定專用部分共用部分，如有，其範圍及使用方式相關文件如附件_____。
- B. 管理費使用費數額_____元整，其繳交方式_____。
- C. 公共基金數額_____元整提撥方式_____，運用方式_____。
- D. 是否有管理組織及其管理方式。
- E. 有無使用手冊？若有，如附件_____。
- (2)有無規約以外特殊使用及其限制，若有，其內容_____
- A. 共用部分有無分管協議，若有，其協議內容_____。
- B. 專有部分使用有無限制，若有，其限制內容_____。
- C. 有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議，若有，其內容_____。
- D. 有無管理維護公司，若有，其維護公司名稱_____。

(六)建物瑕疵情形：

1. 有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測輻射檢測，若有，檢測結果如附件_____，若無，其原因_____。
2. 是否有滲漏水情形，若有，其位置_____。
3. 有無違建禁建，若有，其位置_____，面積約略_____平方公尺，建管機關列管情形_____。
4. 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害情形及其修繕情形_____。
5. 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築，若是，其危險等級_____。
6. 樑、柱部分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。
7. 房屋鋼筋有無裸露，若有，其位置_____。

(七)停車位記載情形(如無停車位，則免填)：

1. 有否辦理單獨區分所有建物登記。
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：____(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)。

二、基地

(一) 基地標示

1. 坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。
2. 面積：____平方公尺。
3. 權利範圍：____。種類：所有權地上權典權使用權。
4. 地籍圖如附件____。

(二) 基地所有權人____他項權利人____登記簿上記載之管理人____。

(三) 基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：

1. 所有權：單獨持分共有。
2. 他項權利：地上權典權。
3. 有無信託登記，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)
4. 基地權利有無設定負擔，若有，設定負擔情形____。
 - (1) 有無他項權利設定(地上權不動產役權抵押權典權)。
 - (2) 有無限制登記(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____)。

(四) 基地目前管理與使用情況：

1. 有無共有人分管協議，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，有無出借，若有，其出租出借情形____。
3. 有無供公眾通行之私有道路，若有，其位置如附件____及約略面積____平方公尺。
4. 有無界址糾紛，若有，其與____先生(女士)發生糾紛。
5. 基地對外道路是否可通行，若否，其情形____。

(五) 基地使用管制內容：

1. 使用分區或編定
 - (1) 都市土地，土地使用分區____(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，土地使用分區____，編定用地類別____(以土地登記謄本記載為準)。
 - (3) 若未記載者，其管制情形____。
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。

三、重要交易條件：

- (一) 交易種類：買賣互易。
- (二) 交易價金：新臺幣(以下同)____元整。
- (三) 付款方式：____。
- (四) 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

1. 稅費項目：契稅預估_____元整房屋稅預估_____元整印花稅預估_____元整其他_____。
2. 規費項目：登記規費預估_____元整公證費預估_____元整。
3. 其他費用：所有權移轉代辦費用預估_____元整水費預估_____元整電費預估_____元整瓦斯費預估_____元整管理費預估_____元整電話費預估_____元整其他_____。
4. 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- (五)賣方是否有附加設備，如有，設備內容_____。
- (六)他項權利及限制登記之處理方式(如無，則免填)_____。
- (七)有無解約、違約之處罰等，若有，應內容_____。
- (八)其他交易事項：_____。
- 四、其他重要事項：
- (一)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)。
- (二)是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理。
- (三)是否公告徵收，若是，其徵收範圍_____。
- (四)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_____。
- (五)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其他非自然死亡，若有，其情形_____。

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：_____

解說人簽章：_____

中華民國 年 月 日

預售屋不動產說明書格式範例

一、建物

(一)坐落：____縣(市)____鄉(鎮、市、區)____段____小段____地號。

(二)建物型態與格局

1. 建物型態

(1)一般建物：單獨所有權無共有部分(獨棟連棟雙併其他____。)

(2)區分所有建物：公寓(5樓含以下無電梯)透天厝店面(店舖)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(1房、1廳、1衛)其他_____。

(3)其他特殊建物：工廠廠辦農舍倉庫其他_____。

2. 格局：房間____間____廳衛浴____間，有無隔間。

(三)主管建築機關核准之建照日期____年____月____日____字第____號(如建造執照暨核准圖說影本)。

(四)出售面積及權利範圍

1. 本戶建物總面積_____平方公尺(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率_____。

3. 停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，面積_____平方公尺，權利範圍_____，計算方式_____。

4. 停車空間占共有部分總面積之比率_____。

(五)共有部分項目_____，總面積_____平方公尺，分配比率_____。

(六)主要建材_____，廠牌_____，規格_____。

(七)建物構造_____，高度_____公尺，樓層規劃_____樓。

(八)工程進度

1. 建築工程____年____月____日前開工，____年____月____日前取得使用執照。

2. ____年____月____日前通知交屋。

3. 保固期限：結構部分____年，範圍_____；固定建材及設備部分____年，範圍_____。

(九)管理與使用之規劃：

公寓大廈規約草約內容：有(如下)無，若無，其原因_____。

1. 專有部分之範圍_____。

2. 共用部分之範圍_____。

3. 有無約定專用部分共用部分，如有，標示範圍_____，使用方式_____。

4. 管理費使用費新臺幣_____元整，計算方式_____。

5. 起造人提撥公共基金之數額新臺幣_____元整，撥付方式_____。

6. 管理組織_____，管理方式_____。

7. 停車位之管理使用方式_____。

(十)建物瑕疵擔保：

交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」，若無，其原因_____；有無檢附「施工中建築物出具無輻射污染證明」，若無，其原因_____。

(十一)停車位產權型態及規格型式(如無停車位，則免填)：

1. 是否辦理單獨區分所有建物登記。

2. 權利種類：專有共有

3. 停車位性質：法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位。
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其他_____，長_____公尺、寬_____公尺、淨高_____公尺，所在樓層別_____樓，位置圖如附件1。機械式停車位可承載之重量為_____公噸。
5. 車位編號_____。

二、基地

(一)基地標示

1. 坐落_____縣(市)_____鄉(鎮、市、區)_____段_____小段_____地號。
2. 基地總面積_____平方公尺。
3. 基地權利種類：所有權地上權典權使用權。
4. 基地出售面積_____平方公尺，權利範圍_____，其計算方式_____。
5. 地籍圖如附件_____。

(二)基地所有權人_____他項權利人_____登記簿登載之管理人_____。

(三)基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：

1. 所有權：單獨持分共有。
2. 他項權利：地上權典權。
3. 有無信託登記，若有，其信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)_____。
4. 基地權利有無設定負擔，若有，設定負擔情形_____。
 - (1)有無他項權利之設定情形：地上權不動產役權抵押權典權。
 - (2)有無限制登記情形：預告登記查封假扣押假處分其他禁止處分之登記_____。
 - (3)其他事項：依民事訴訟法第254條規定註記，其註記內容_____其他相關之註記_____。

(四)基地管理及使用情況：

1. 有無共有人分管協議，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，有無出借予第三人，若有，其出租出借情形_____。
3. 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，其位置_____。
4. 有無界址糾紛情形，若有，其與_____先生(女士)發生糾紛。
5. 基地對外道路是否可通行，若否，其情形_____。

(五)基地使用管制內容：

1. 使用分區或編定
 - (1)都市土地，土地使用分區_____ (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，土地使用分區_____ 用地編定類別_____ (以土地登記謄本記載為準)。
 - (3)若未記載者，其管制情形_____。
2. 本基地是否位屬工業區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_____。
3. 法定建蔽率_____。
4. 法定容積率_____。
5. 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，其內容及受限制之事項_____。

6. 是否位屬山坡地範圍，若是，其限制內容_____。

三、重要交易條件：

(一)交易種類：買賣互易。

(二)交易價金新臺幣(以下同)_____元整。

(三)付款方式，如附件 3。

(四)應納稅費項目、規費項目及負擔方式

1. 稅費項目：契稅預估_____元整房屋稅預估_____元整印花稅預估_____元整其他_____。

2. 規費項目：工程受益費預估_____元整登記規費預估_____元整公證費預估_____元整其他_____。

3. 其他費用：所有權移轉代辦費用預估_____元整水費預估_____元整電費預估_____元整瓦斯費預估_____元整管理費預估_____元整電話費預估_____元整其他_____。

4. 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(五)賣方是否有附加之設備，若有，其設備內容_____。

(六)預售屋之飲用水自來水地下水其他_____，瓦斯供應情形天然桶裝無瓦斯，排水狀況_____。

(七)履約保證機制方式_____，其受託者_____或提供擔保者_____。

(八)有無解約之處罰，若有，其內容_____。有無違約之處罰，若有，其內容_____。

(九)其他交易事項：_____。

四、其他重要事項

(一)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)。

(二)本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工施工中之建案，若有，其建案地點_____總樓地板面積_____平方公尺，地上(下)_____層，樓層高度_____公尺，建物用途_____。

(三)最近 5 年內基地周邊半徑 300 公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，其內容_____。

(四)是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理。

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：_____

解說人簽章：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日