

# 成屋不動產說明書格式範例

中華民國 105 年 4 月 29 日內授中辦字第 1051303496 號函頒

## 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(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