

# 新建不動產說明書應記載及不得記載事項



臺中市政府地政局地價科  
林科長 永成

# 簡報大綱

- 壹、不動產說明書之意義暨修正說明。
- 貳、不動產說明書應記載及不得記載事項
  - 一、應記載事項
  - 二、不得記載事項
- 參、不動產說明書業務查核重點及注意事項
- 肆、違反規定裁罰
- 伍、其他重要事項如何取得與製作
- 陸、爭議糾紛與受裁罰案件解析





請注意!!!



修正  
「不動產說明書應記載及不得記載事項」  
自中華民國 104 年 10 月 1 日生效。



各項細節說明煩請參閱網頁公告

<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/newlawdetail.asp?nid=1588>



宣導單位：台中市政府地政局

104/10/06



## 一、不動產說明書：

不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀人員於執行業務前應製作不動產說明書以提供解說。該不動產說明書應由不動產經紀人及委託人簽章。簽訂買賣或租賃契約書時，經紀人並應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人（買方或承租方），並請其於不動產說明書內簽章，該說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

- ▶ **不動產經說明書修正說明：**
- ▶ 基於不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由重要事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。
- ▶ 因此，**詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊**，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。惟邇來**各界屢有反映本事項現行規定內容過於簡略**，諸多重要項目付之闕如，難以讓交易相對人獲得充分之交易資訊，為期**減少不動產交易糾紛**，爰修正不動產經說明書。





# 貳、不動產說明書應記載及不得記載事項

## 歷次修訂日期

- ▶ 中華民國八十九年五月十九日台（八九）內中地字第八九七九四五三號函訂頒（實施日期：中華民國八十九年七月一日）。
- ▶ 中華民國八十九年七月十五日台（八九）內中地字第八九一二九四五號函修訂。
- ▶ 中華民國九十一年三月十九日台內中地字第0九一00八三一二三號函修訂。
- ▶ 中華民國一〇一年九月一日內授中辦地字第一0一六六五一五六九號函修訂。
- ▶ 中華民國一〇四年四月十三日內授中辦地字第一0四一三0二五五八號函修訂。

**IMPORTANT**

# 不動產說明書應記載及不得記載 事項修正規定目前修法面

內政部 令

發文日期：中華民國104年4月13日  
發文字號：內授中辦地字第1041302558號



修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，自中華民國  
一百零四年十月一日起生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

部長陳威仁

# 貳、不動產說明書應記載及不得記載事項

## 本次修正種類與內容

- ▶ 壹、應記載事項
  - 第一部分、土地(素地)
  - 第二部分、成屋
    - (一)、建築改良物
    - (二)、基地
  - 第三部分、預售屋
    - (一)、建物
    - (二)、基地
- ▶ 貳、不得記載事項
  - 僅供參考、繳回、使用面積、夾層空間、現況說明書替代、房價上漲情形等六項不得記載事項。





---

# 一、不動產說明書應記載事項

# 一、應記載事項：

---

## (一)、土地(素地)

### 1. 土地標示及權利範圍：

(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。

2. 土地所有權人或他項權利人（登記簿有 管理人時並應載明）。

### 3. 交易權利種類及其登記狀態：（詳如登記謄本）：

- (1). 所有權（單獨或持分共有）。
- (2). 他項權利（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。
- (3). 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）。
- (4). 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
  - a. 有無他項權利之設定情形（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。
  - b. 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。）。
  - c. 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）。



## 4.目前管理與使用情況：

---

- (1). 是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。
- (2). 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。
- (3). 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- (4). 有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。
- (5). 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。

## 5.使用管制內容：

---

### (1). 使用分區或編定

a. 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。

b. 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

c. 若未記載者，應敘明其管制情形。

(2). 法定建蔽率。

(3). 法定容積率。

(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。

(5). 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）。

(6). 若屬土地開發者，應敘明下列事項：

a. 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

f. 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。

g. 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。

h. 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。



## 6.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：
  - a. 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。
  - b. 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。
  - c. 其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。
  - d. 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：\_\_。

## 7.土地其他重要事項：

- (1). 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周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、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。
- (2). 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- (3). 是否有被越界建築，若有，應敘明。
- (4). 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- (5). 有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。

# 一、應記載事項：

---

## (二)成屋

### 1. 建築改良物（以下簡稱建物）

#### (1). 建物標示、權利範圍及用途：

##### a. 已辦理建物所有權第一次登記：

坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、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）、權利範圍。



## b. 未辦理建物所有權第一次登記：

### ● 合法建物

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）；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。

### ● 違章建築

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（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。

● 若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

- 
- c. 建物用途，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）。
- d. 建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。

(2.) 建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

(3.) 建物型態與現況格局

a. 建物型態

- . 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
- . 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、一廳、一衛）等。
- . 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

b. 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。



#### (4). 建物權利種類及其登記狀態

- a. 所有權。
- b. 有無他項權利之設定情形 (包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本)，若有，應敘明。
- c. 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，詳如附登記謄本。)，若有，應敘明。
- d. 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）。
- e. 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）。

## (5). 建物目前管理與使用情況：

- A. 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。
- B. 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。
- C. 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。
- D. 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。
- E. 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。
- F. 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，若是，應敘明其合法性。
- G. 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。

---

H. 水、電及瓦斯供應情形：

- . 使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。
- 有無獨立電表，若無，應敘明。
- 使用天然或桶裝瓦斯。

I. 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。

J. 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

K. 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。

L. 有無消防設施，若有，應敘明項目。

M. 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。

N. 水、電管線於產權持有期間是否更新？

O. 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？

P. 所有權持有期間有無居住？

## Q. 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項

### (a). 住戶規約內容：

- 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）。
- 管理費或使用費之數額及其繳交方式。
- 公共基金之數額、提撥及其運用方式。
- 是否有管理組織及其管理方式。
- 有無使用手冊？若有，應檢附。

### (b). 有無規約以外特殊使用及其限制：

- 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。
- 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。
- 有無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議？若有，應敘明其內容。
- 有無管理維護公司？若有，應敘明。

## (6). 建物瑕疵情形：

- a. 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。）
- b. 是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。
- c. 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。
- d. 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。
- e. 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。
- f. 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。
- g. 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。



(7). 停車位記載情形（如無停車位，則免填）：

- a. 有否辦理單獨區分所有建物登記？
- b. 使用約定。
- c. 權利種類：（如專有或共有）
- d. 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。）
- e. 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、淨高為何？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？）
- f. 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）。

---

## 2. 基地

### (1). 基地標示

- a. 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
- b. 面積。
- c. 權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）。
- d. 地籍圖等。

### (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）。

### (3). 基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

- a. 所有權（單獨或持分共有）。
- b. 他項權利（包括：地上權、典權）。
- c. 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）。
- d. 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
  - 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）。
  - 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。）。
  - 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）。

---

#### (4). 基地目前管理與使用情況：

- a. 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。
- b. 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- c. 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。
- d. 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- e. 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

## (5). 基地使用管制內容：

### a. 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。

### b. 法定建蔽率。

### c. 法定容積率。

### d. 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。



### 3.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：
  - a. 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。
  - b. 規費項目：登記規費、公證費。
  - c. 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。
  - d. 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
  - e. 賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
  - f. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
  - g. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
  - h. 其他交易事項：    。

## 4.成屋其他重要事項

---

- (1). 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周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）。
- (2). 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- (3). 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- (4). 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。
- (5). 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，若有，應敘明。

# 一、應記載事項：

## (三)、預售屋 1. 建物

(1). 坐落：縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。

(2). 建物型態與格局

A. 建物型態

① 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）

② 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（一房一廳一衛）等。

③ 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。

B. 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)。

(4). 出售面積及 權利範圍

- a. 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)。
- b. 主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。
- c. 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。
- d. 停車空間占共有部分總面積之比率。

- 
- (5). 共有部分項目、總面積及其分配比率。
  - (6). 主要建材及廠牌、規格。
  - (7). 建物構造、高度及樓層規劃。
  - (8). 工程進度
    - a. 開工、取得使用執照期限。
    - b. 通知交屋期限。
    - c. 保固期限及範圍。



---

(9). 管理與使用 之規劃：

公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：

- a. 專有部分之範圍。
- b. 共用部分之範圍。
- c. 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）。
- d. 管理費或使用費之計算方式及其數額。
- e. 起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。
- f. 管理組織及其管理方式。
- g. 停車位之管理使用方式。

## (10). 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」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。

## (11). 停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

a. 是否辦理單獨區分所有建物登記？

b. 權利種類：（如專有或共有）

c. 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）

d. 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、淨高為何？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？）

▶ e. 車位編號。

## (三)、預售屋

## 2. 基地

### (1). 基地標示

- a. 坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
  - b. 基地總面積。
  - c. 基地權利種類（所有權、地上權、典權、使用權）
  - d. 基地出售面積、權利範圍及其計算方式。
  - e. 地籍圖。
- (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）。

### (3). 基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：

- A. 所有權（單獨或持分共有）。
- B. 他項權利（包括：地上權、典權）。
- C. 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）。
- D. 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
  - ①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）。
  - ②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。）。
  - ③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）。

#### (4). 基地管理及使用情況：

- A. 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。
- B. 有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。
- C. 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。
- D. 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- E. 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

## (5).基地使用管制內容：

### A. 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。

B. 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。

C. 法定建蔽率。

D. 法定容積率。

E. 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。

F. 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。



### 3.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：契稅、房屋稅、印花稅 等。
  - ② 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。
  - ③ 其他費用：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？若有，應敘明設備內容。
  - (6). 預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。
  - (7). 履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。
  - (8). 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
  - (9). 其他交易事項：    。

## 4. 預售屋其他重要事項

- (1). 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周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、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。
- (2). 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。
- (3). 最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。
- (4). 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

# 修正各類「不動產說明書應記載事項」差異

## 一、成屋 其他重要事項：

1. **周邊環境**，詳如都市計畫**地形圖**或相關**電子地圖**並於圖面標示周邊**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）。
2. 是否已辦理地籍圖**重測**，若否，主管機關是否已公告辦理？
3. 是否**公告徵收**，若是，應敘明其範圍。
4. 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。
5. 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，若有，應敘明。

## 二、土地 其他重要事項：(除上事項外再下列二項)

1. 是否有被**越界建築**，若有，應敘明。
2. 有無**電力、自來水、天然瓦斯、排水設施**等公共基礎設施，若無，應敘明。

## 三、預售屋 其他重要事項：(除上事項外再下列二項)

1. 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<sup>2</sup>）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途**資料。
2. 最近**五年內**基地**周邊半徑三百公尺**範圍內有無申請**水災淹水**救助紀錄，若有，應敘明

---

## 二、不動產說明書不得記載事項

## 二、不動產說明書不得記載事項

### (一)不得記載本說明書內容僅供參考

#### 分析：

1. 企業經營者應確保廣告內容之真實(消費者保護法§22)。
2. 媒體經營者就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。不得預先約定限制或拋棄(消費者保護法§23)。
3. 網際網路服務提供者及廣告網站經營者，均為媒體經營者，提供刊登廣告之媒介，使不特定多數人得以知悉廣告內容(行政院消費者保護委員會函中華民國86年5月29日台86消保法字第00648號)。

## 二、不動產說明書不得記載事項

### (二)不得記載繳回不動產說明書。

分析：

1. 點次變更
2. 文字修正
3. 有關建築投資商要求購屋人繳回買賣契約書之行為，作成以下決議：(公平會第134次委員會議)

有關建築投資商要求購屋人須繳回契約書始交付房屋、土地所有權狀、房屋鑰匙或履行其他債務之行為，業經公平會第一一九次及第一二九次委員會議決議，認定係違反公平交易法第二十四條之顯失公平行為，惟鑒於系爭行為係屬建築業界之習慣，為產業共通問題，應限期通案導正。

## 二、不動產說明書不得記載事項

(三)不得使用實際所有權面積以外之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等類似名詞。

分析：

### 1. 使用面積：

指實際使用或占用的樓地板面積包括頂樓、平台、加蓋違建、陽台外推、露台加建、或在法定空地防火間隔加蓋、夾層屋加建等類似違章使用面積。

### 2. 受益面積：

土地被徵收或留做道路使用無法建築但政府未開闢使用仍由所有權人使用。

### 3. 銷售面積：

買賣契約書記載之出售面積。

4. 非實際所有權面積，其中暗存非法占用面積，為免交易相對人認知錯誤，爰酌作文字修正。



## 二、不動產說明書不得記載事項

(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。

分析：

1. 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。(公寓大廈管理條例§58第1項)
2. 建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。(建築法§25第1項)

## 二、不動產說明書不得記載事項

(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。

### 分析：

1. 本點新增。
2. 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。

## 二、不動產說明書不得記載事項

(六)不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

分析：

1. 本點新增。
2. 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。



# 參、不動產說明書應記載及不得記載 事項業務查核重點及注意事項



# 不動產說明書簡要查核表：

不動產說明書簡要查核表

業者名稱： ◊

業者地址： ◊

查核標的：土地： 段 地號，建物： 段 建號 ◊

查核日期： 年 月 日 ◊

不動產說明書應記載事項

土地(素地) ◊

1. 土地標示、權利範圍、所有權人或他項權利人、權利種類及其登記狀態? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

2. 土地目前管理與使用情況、使用管制內容? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

3. 重要交易條件? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

4. 其他重要事項? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

成屋 ◊

1. 基地標示、權利範圍、所有權人或他項權利人、權利種類及其登記狀態? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

2. 基地目前管理與使用情況、使用管制內容? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

3. 建築改良物標示、權利範圍、用途、所有權人或他項權利人、型態、現況格局、權利種類及其登記狀態? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

4. 建物目前管理與使用情況、建物瑕疵情形? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

5. 重要交易條件? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

6. 其他重要事項? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

7. 停車位記載? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

預售屋 ◊

1. 基地標示、所有權人或他項權利人、權利種類及其登記狀態? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

2. 基地目前管理與使用情況、使用管制內容? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

3. 建物坐落、型態、現況格局、建照字號、出售面積及權利範圍、共有部分、建材、工程進度? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

4. 建物管理與使用規劃、建物瑕疵擔保? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

5. 重要交易條件? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

6. 其他重要事項? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

7. 停車位記載? ◊  
有記載(符合規定) ◊  
無記載完全(不符合規定) ◊  
 缺失： ◊

不動產說明書不得記載事項

1. 有無記載「不動產說明書」內容僅供參考? ◊  
無(符合規定) ◊  
有(不符合規定) ◊

2. 有無記載須繳回不動產說明書? ◊  
無(符合規定) ◊  
有(不符合規定) ◊

3. 有無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? ◊  
無(符合規定) ◊  
有(不符合規定) ◊

4. 預售屋出售標的，有無記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積? ◊  
無(符合規定) ◊  
有(不符合規定) ◊

5. 有無以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? ◊  
無(符合規定) ◊  
有(不符合規定) ◊

6. 有無記載房價有上漲空間或預測房價上漲情形? ◊  
無(符合規定) ◊  
有(不符合規定) ◊

業者簽章： ◊

會同人員簽章： ◊

查核人員簽章： ◊



# 參、不動產說明書應記載事項 業務查核重點及注意事項

## 壹、應記載事項

### 一、土地(素地)

- ▶ 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。
- ▶ 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。

# 參、不動產說明書應記載事項 業務查核重點及注意事項

## 壹、應記載事項

### 二、成屋

#### 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。
- ▶ (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非自然死亡之情形。



# 參、不動產說明書應記載事項 業務查核重點及注意事項

## 壹、應記載事項

### 三、預售屋

#### (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。

# 不動產說明書業務查核重點及注意事項：

## 不得記載事項部分



類型	土地(素地)	成屋	預售屋
一	不得記載本說明書 <b>內容僅供參考</b> 。		
二	不得記載 <b>繳回</b> 不動產說明書。		
三	、不得 <b>使用實際所有權面積以外</b> 之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等類似名詞。		
四	預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之 <b>夾層設計或夾層空間面積</b> 。		
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 <b>標的現況說明書或建物現況確認書</b> ， <b>替代不動產說明書</b> 之內容。		
六	不得記載 <b>房價有上漲空間或預測房價上漲</b> 之情形。		



## 肆、違反規定裁罰(一)

### 違反不動產說明書應記載及不得記載事項裁罰

- ▶ **消費者保護法** (第56-1條)
- ▶ 企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣**3萬元以上30萬元**以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣**5萬元以上50萬元**以下罰鍰，並得按次處罰。



**IMPORTANT**

## 肆、目前違反規定裁罰(二)

- ▶ 104年10月1日正式實施  
未依規定製作不動產說明書之違規裁罰  
不動產經紀業者違反：



- ▶ 不動產經紀業管理條例第29條第1項第2款罰處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。(第24-2條)
- ▶ 不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款罰處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。(第22條)

### 不動產經紀人員違反：

- ▶ 不動產經紀業管理條例第31條第一項第1款予申誠。(第22、23條)

新修正不動產說明書自104年10月1日實施後，

## 不溯及既往 (內政部104年7月24日內授中辦地字第1040048940號函解釋)

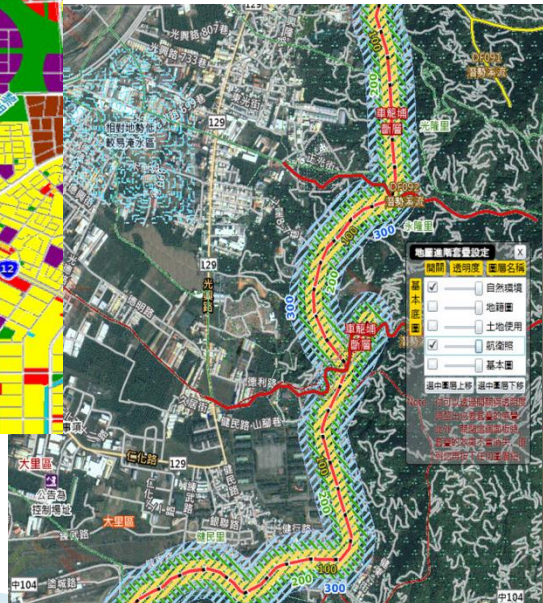
有關新修正不動產說明書應記載及不得記載事項於104年10月1日實施前受有委託銷售案件仍適用修正前之版本。

- ▶ 「基於法令不溯及既往原則，不動產經紀業與委託人於104年10月1日(不含當日)前簽訂委託契約書，仍適用修正前之不動產說明書應記載及不得記載事項；至於不動產經紀業與委託人於104年10月1日(含當日)以後簽訂委託契約書者，其所製作之不動產說明書，應受修正後不動產說明書應記載及不得記載事項規範。」



# 伍、其他重要事項如何取得與製作

周邊環境(嫌惡設施)，詳如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：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)。





# 臺中市不動產資訊樂活網 158樂活網

<http://158.taichung.gov.tw/lohas/>



158樂活網—歡迎您的到來

系統  
簡介

Android行動版本



操作  
說明

掃描後可下載安裝

本站資料蒐集自中央主管機關與臺中市政府各局處，僅供參考不具證明效力，詳細資料內容以主管機關解釋為準。





# 158樂活網 - 其他功能

The screenshot displays the Taichung City GIS website interface. At the top, the browser address bar shows the URL <http://lohas.taichung.gov.tw/gis/#/MapPage>. The website header includes the Taichung City Government logo and the title "臺中市不動產資訊樂活網 空間資訊查詢圖台 (街景模式-關閉街景後會恢復原始版面)". Navigation tabs include "位置定位", "人文生活", "市政建設", "房地動態", and "土地其它登記事項".

The main map area shows a street grid with a 3D globe icon and a red callout box containing the text: "點名: 這是估算出發點", "目前查詢: 鄰近四大超商", and "備註: 閃爍的點位代表最近的24小時超商". The map includes a scale bar for 500m and a "地圖旋轉與比例尺" control.

Below the map is a toolbar with "瀏覽工具" (pan, zoom, etc.) and "繪圖工具" (draw, measure, etc.). A status bar at the bottom of the map area provides coordinates: "圖面坐標(TWD97): E = 214301.28, N = 2670473.98" and a note: "如發現任何問題, 請透過電話(04)22218558轉63579反應, 謝謝!".

The bottom section of the image shows a Google Street View window. The address bar in the window reads "南屯區大墩四街 326" and "地址為的略資訊". The street view shows a multi-story apartment building at the intersection of "大墩四街 / 文心路一段". The Google logo and copyright notice "© 2013 Google" are visible at the bottom left of the street view.



# 陸、爭議糾紛與受裁罰案件解析

◎消費爭議案件協調處理檢查

◎違規廣告物查核處理

◎申報登錄實際成交案件-----租賃案件

◎不動產契約書、不動產說明書應記載及不得記載事項

◎成屋定型化契約應記載及不得記載事項

# 不動產經紀業管理條例第 24-2 條

經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

- 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
- 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
- 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。



## 不動產經紀業管理條例第 29 條

經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或**第二十四條之二**規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應**按次處罰**。第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

# 違反成屋買賣定型化契約 應記載及不得記載事項

## ◎違法罰則

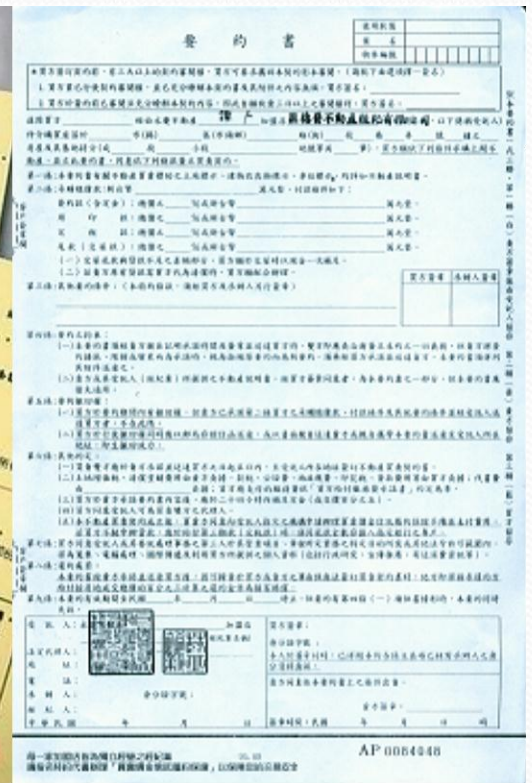
- 若業者違反應記載及不得記載事項，如有損害消費者財產之虞者，消費者可主張《消費者保護法》第33條、第58條，由直轄市/縣市政府將依消費者保護法相關規定進行調查，命其改善；逾期不改善時，處以新臺幣6萬元以上150萬元以下罰鍰，得連續罰並限期要求改善。

消費者可否另行主張不動產經紀業管理條例第24-2條及29條規定裁罰？



# 落實要約書與斡旋金之替代關係

- 買方有權在「斡旋金」或「要約書」兩者中擇一使用，而且業者必須善盡告知義務，否則形同觸犯「公平交易法」第24條規定，將會對業者處以新台幣5萬元以上、2,500萬元以下的罰鍰。



# (新修訂強制執行法第81條)

- 1. 強制執行法第81條已於103年6月修正公布，新增拍賣不動產應載明建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事。
- 2. 第81條略以：「拍賣不動產…應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」
- 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）。
- 所以，不動產說明書應配合成屋買賣及委售契約加以落實載明其應記明之事項。



報告完畢

敬請指教

