

民眾看屋注意事項參考表

購買成屋（土地及其地上坐落之房屋）時，無論是委託不動產經紀業購買或自行找屋主購買，都應實地勘查，以瞭解房屋的現況。為提醒民眾看屋或選購房屋時注意，內政部製作「民眾看屋注意事項參考表」乙種，提供民眾參考使用，當民眾看屋時可逐項詳細查看，於確認欄已確認或待確認「」內打「」，以避免應注意事項被遺漏，而減少不動產交易糾紛。

類別	項 目	已確認	待確認	注 意 事 項
一、坐落位置及面積	1、土地坐落__鄉鎮市區__段__小段__地號。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	一、坐落、面積資料，宜查看土地登記簿謄本標示部內容，以免看屋與簽約時內容不符。
	2、土地面積__平方公尺（__坪）。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3、土地使用分區為 <input type="checkbox"/> 都市計畫內__區 <input type="checkbox"/> 非都市土地使用編定__區__用地。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	二、使用分區、使用地類別資料，宜查看土地登記簿謄本標示部內容，若該欄空白者或為都市土地，其使用分區種類，請向都市計畫主管機關查詢，以免買到不合乎目的使用的房屋。
	4、房屋 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否已辦理建物第1次登記，若是，建號__。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5、房屋門牌：__鄉鎮市區__路__街__段__巷__弄__號__樓。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	三、建號、房屋門牌、層數（次）、面積，若是已辦理建物第1次登記者，查看建物登記簿謄本標示部內容，若未辦理建物第1次登記者，查看使用執照影本或稅籍資料，以免看屋與簽約時內容不符。
	6、本棟大樓地上共__層，地下共__層，擬購買房屋層次__層，主建物__平方公尺，附屬建物__平方公尺，共用部分__平方公尺，總面積__平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	7、房屋層數共__層，一樓__平方公尺、二樓__平方公尺、__樓__平方公尺、其他__平	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	方公尺，總面積__平方公尺。			五、面積換算，1 平方公尺=0. 3025 坪，1 坪=3. 3058 平方公尺。
二、權利資料	<p>1、土地<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否為共有，若是，<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有分管協議書。</p> <p>2、土地權利範圍，所有權<input type="checkbox"/>全部<input type="checkbox"/>持分__分之__。(其他權利____)。</p> <p>3、房屋權利範圍，所有權<input type="checkbox"/>全部<input type="checkbox"/>持分__分之__。</p> <p>4、土地與房屋所有權人<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否同一人。若否，房屋<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有合法使用權。</p> <p>5、出售人與所有權人<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否同一人。若否，<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有授權書。</p> <p>6、<input type="checkbox"/>土地<input type="checkbox"/>房屋<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無限制登記。</p> <p>7、<input type="checkbox"/>土地<input type="checkbox"/>房屋<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無設定他項權利。</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>一、土地是否為共有，宜查看土地登記簿謄本所有權部內容，權利範圍若為持分，即為共有土地，應注意是否有分管協議書，若有，應注意其內容，免得權益受損。</p> <p>二、權利範圍、土地及建物所有權人資料、限制登記情形，宜查看土地及建物登記簿謄本所有權部內容。其他相關資料（如輻射屋等），宜查看標示部及所有權部參考資訊檔。</p> <p>三、限制登記，如預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。若有限制登記，應注意是否能取得產權。</p> <p>四、出售人非所有權人，簽定買賣契約時，應請出售人提示授權書，並應提防無法取得產權及使用權。</p> <p>五、他項權利，如抵押權、地上權、典權、地役權、永佃權。有無他項權利資料，宜查看土地及建物登記簿謄本他項權利部內容，如</p>

				有他項權利，由賣方負責塗銷或買方繼續承受，簽約時應於契約條款敘明如何處理，以免增加負擔。
三、房屋現況及環境	<p>1、房屋用途__。 <input type="checkbox"/>主要結構__。 <input type="checkbox"/>建築完成日期__。</p> <p>2、房屋 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否有 <input type="checkbox"/>改建 <input type="checkbox"/>增建 <input type="checkbox"/>加建 <input type="checkbox"/>違建。若有，完成日期__。</p> <p>3、房屋 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否有施作夾層，若有， <input type="checkbox"/>合法 <input type="checkbox"/>非法。</p> <p>4、房屋 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無占用他人土地，土地 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無被他人占用。</p> <p>5、 <input type="checkbox"/>土地 <input type="checkbox"/>房屋 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無出租他人。</p> <p>6、房屋所有權人與使用人 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否同一人。若否， <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>出租或 <input type="checkbox"/>被占用。</p> <p>7、 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否積欠 <input type="checkbox"/>水費 <input type="checkbox"/>電費 <input type="checkbox"/>瓦斯費 <input type="checkbox"/>管理費。</p> <p>8、房屋 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否被建管單位列為危險建築。</p> <p>9、房屋 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否有傾斜情形。</p> <p>10、樑柱 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否出現 <input type="checkbox"/>傾斜 <input type="checkbox"/>裂縫現象。</p> <p>11、房屋鋼筋 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無裸露。</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<p>一、房屋用途、主要建材、建築完成日期、層數(次)、面積，若是已辦理建物第1次登記者，宜查看建物登記簿謄本標示部內容，若未辦理建物第1次登記者，宜查看使用執照影本或稅籍資料，以防看屋與簽約時內容不符。</p> <p>二、房屋若有改建、增建、加建、應向屋主查明何時興建，是否合法，以免日後被拆除。</p> <p>三、建築物如施作夾層，應於申請建造執照時，即提出申請，並須經審查許可。倘建築物「夾層」未經申請合格並計入容積率範圍，而購屋者於建商取得建物使用執照交屋後，始以2次施工方式加蓋夾層，有可能違反建築法規定，而遭受拆除之虞。</p> <p>四、土地、房屋有無占用他人土地或被他人占用，宜查看地籍圖謄本，若有占用他人或被他人占用，簽約時應於契約條款敘明如</p>

	<p>1 2、使用公共設施（如游泳池、健身房．．．等）<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否須另外支付費用。</p> <p>1 3、房屋附近<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有鄰避設施</p> <p>1 4、居住環境<input type="checkbox"/>良好<input type="checkbox"/>尚可<input type="checkbox"/>雜亂。</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p>何排除，以免日後產生糾紛。</p> <p>五、若房屋使用人非所有權人，應向所有權人或使用人查詢，是否為出租或被占用，若是出租，應注意其租期及租金事宜。若是被占用，簽約時應於契約條款敘明如何排除，以免日後無法取得使用權。</p> <p>六、是否積欠水費、電費、管理費，向自來水公司、電力公司、大樓的管理委員會查證，若有積欠，簽約時應於契約條款敘明由誰支付，以免日後產生糾紛。</p> <p>七、被建管單位列為危險建築，向鄰居或公所查詢，若有，應考量是否仍存有危險性。</p> <p>八、房屋、樑柱是否有傾斜，得聘請建築技師或結構技師等專業人士測量，若有傾斜，應考量是否有危險性。</p> <p>九、屋內若有裝潢，應注意裝潢的牆面或天花板是否有鋼筋裸露嚴重，若有，應檢測該屋是否為海砂屋或輻射屋，再予以考量是否購買。</p> <p>十、鄰避設施，如行動電話基地臺、垃圾場、色</p>
--	---	---	---	--

				情場所等。
四、房屋基本設施	1、用水 <input type="checkbox"/> 自來水 <input type="checkbox"/> 地下水。若使用自來水， <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	一、自來水及排水系統是否正常，應於現場履勘時注意，若有不正常情形，簽約時應於契約條款敘明由誰改善，以免日後產生糾紛。 二、用水、電表、瓦斯、電梯向房屋所有權人或使用人查證，若無自來水，應考量其地下水是否可以食用。若無獨立電表，應向房屋所有權人或使用人查詢與那一戶共用，以免日後產生糾紛。
	2、排水系統 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	3、電表 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立電表。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	4、瓦斯 <input type="checkbox"/> 天然 <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	5、電梯使用 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	6、大樓管理委員會 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否成立，若有，管理費收取方式每坪__元，按 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 季 <input type="checkbox"/> 年繳新台幣__元。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	7、消防系統功能 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，消防通道 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否順暢。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	8、逃生系統功能 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，逃生路線 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否順暢。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	9、 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無自動火警灑水設備。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	10、照明系統 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
11、 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無斷電備用設備。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
12、 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無無障礙設施。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
13、 <input type="checkbox"/> 水 <input type="checkbox"/> 電管線 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否更新。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
五、房	1、 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否附贈 <input type="checkbox"/> 傢俱 <input type="checkbox"/> 家電 <input type="checkbox"/> 裝潢。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	一、承諾贈送之傢俱、家電及裝潢等，應考量是

	<p>7、可停放長__公尺、寬__公尺、高__公尺車輛。</p> <p>8、上下車<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否方便。</p> <p>9、機械式停車位操作<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常。</p> <p>10、停車道進退迴轉<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否方便。</p> <p>11、停車場鐵門操作<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常。</p> <p>12、使用時是<input type="checkbox"/>固定位置使用<input type="checkbox"/>需承租<input type="checkbox"/>需排隊等候<input type="checkbox"/>需定期抽籤<input type="checkbox"/>每日先到先停。</p> <p>13、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否支付車位管理費，若是，按<input type="checkbox"/>月<input type="checkbox"/>季<input type="checkbox"/>年繳新台幣__元。</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
七、其他	<p>1、房屋<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否曾經發生<input type="checkbox"/>火災及<input type="checkbox"/>其他__天然災害，若是，<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無造成房屋損害及<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無修繕情形。</p> <p>2、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無住戶規約，若有，規約內容<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否符合居住習慣。</p> <p>3、賣方於所有權持有期間<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否曾發生兇殺或自殺之情事。</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>一、是否曾經發生火災及其他天然災害，得向鄰居或當地警察局或公所查詢。</p> <p>二、是否曾發生兇殺或自殺之情事，得向鄰居或當地警察局查詢。若有，應考量是否計較其事，於支付定金前就必須慎重考慮以免日後反悔。</p>

下列事項內政部提醒您：

- 一、成屋交易資金龐大，看房屋時要冷靜，應注意房屋有否瑕疵，若有，如何改善。購買時家人的意願、附近交通、治安、有無公害等，及購買後之使用目的、日後貸款如何支付等都應慎重考慮。決定購買時最好有一段緩衝時間，

多看幾次且不同時段去看並做多方面比較，免得貿然付出定金後才發現房屋缺失，或不合乎自己或家人使用，而受損失。

二、與賣方或不動產服務業者交易，不要輕易有口頭保證、約定或答應等情事，凡事均應要求記載於書面文件內，並經雙方簽章確定，免得日後空口無憑產生糾紛。

三、若是透過不動產經紀業購買房屋，應請業者提供不動產說明書，以供核對。

四、內政部訂有「成屋買賣契約書範本」供社會大眾參考，簽約前，可先查看其內容與契約條款之相異度，並請業者或賣方說明。