

不動產說明書應記載及不得記載事項(成屋)

填寫範例

一、建築改良物(以下稱建物)

(一) 建物標示、權利範圍及用途：

項次	項目/內容						備註
1.	已辦理建物所有權第一次登記						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
	建物所有權人	行政區	坐落地段小段	坐落地號	主要建材	建築完成日期	
	建物門牌		建號	面積m ² (坪)		權利範圍	
			主建物：				
			附屬建物：				
共用部分：							
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)						臺北市建築管理工程處提供 合法建物證明 申請服務
	建物所有權人	行政區	坐落地段小段	坐落地號	主要建材	建築完成日期	
	建物門牌		樓層面積m ² (坪)		權利範圍		
			第_____層：				
			第_____層：				
第_____層：							
(2)	違章建築						
A.	有房屋稅籍證明						

	建物所有權人	行政區	坐落地段小段	坐落地號	建築完成日期	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_____	
	建物門牌		樓層面積m ² (坪)		權利範圍		
			第_____層：				
			第_____層：				
第_____層：							
B.	無房屋稅籍證明(依買賣契約等相關文件記載)						
	所有權人	坐落地段小段	坐落地號	門牌			
	樓層	面積	權利範圍				
(3)	未登記之增建、加建， <input type="checkbox"/> 有，請加填下表， <input type="checkbox"/> 無					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	
	所有權人	坐落地段小段	坐落地號	門牌			
	樓層	面積	權利範圍				
3.	建物用途	<input type="checkbox"/> 建物使用執照，如附件_____ <input type="checkbox"/> 建物登記謄本 <input type="checkbox"/> 其他足資證明法定用途文件(如建物竣工平面圖) _____				建物使用執照 (連結臺北市網路網路使用執照存根影像查詢系統) 建物竣工平面圖 (臺北市建築執照檔案圖說複列印申辦說明)	
4.	<ul style="list-style-type: none"> ● 已登記建物 ● 未登記建物 	<input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/> 建物標示圖如附件_____ <input type="checkbox"/> 房屋位置略圖如附件_____				建物測量成果圖 (連結北北桃地政資訊網路e點通服務申請電子謄本)	

(二) 所有權人

類別	姓名	地址
<input type="checkbox"/> 建物所有權人		
<input type="checkbox"/> 他項權利人		
<input type="checkbox"/> 登記簿上記載之管理人		

(三) 建物型態與現況格局

項次	項目	內容	備註
1.	建物型態	(1) <input type="checkbox"/> 一般建物： 單獨所有權無共有部分(<input type="checkbox"/> 獨棟 <input type="checkbox"/> 連棟 <input type="checkbox"/> 雙併 <input type="checkbox"/> 其他_____。) (2) <input type="checkbox"/> 區分所有建物： <input type="checkbox"/> 公寓(5樓含以下無電梯) <input type="checkbox"/> 透 天厝 <input type="checkbox"/> 店面(店舖) <input type="checkbox"/> 辦公商業大 樓 <input type="checkbox"/> 住宅或複合型大樓(11層含 以上有電梯) <input type="checkbox"/> 華廈(10層含以下 有電梯) <input type="checkbox"/> 套房(1房、1廳、1衛) <input type="checkbox"/> 其他_____。 (3) <input type="checkbox"/> 其他特殊建物： <input type="checkbox"/> 工廠 <input type="checkbox"/> 廠辦 <input type="checkbox"/> 農舍 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> 其 他_____型態。	
2.	現況格局	<input type="checkbox"/> 房間_____間 <input type="checkbox"/> _____廳 <input type="checkbox"/> 衛浴_____ 間， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間。	

(四) 建物權利種類及其他登記狀態

項次	項目	內容	備註
1.	建物權利種類	<input type="checkbox"/> 所有權(<input type="checkbox"/> 單獨 <input type="checkbox"/> 持分共有)。	
2.	他項權利狀態	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無他項權利設定(<input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 不動產役權 <input type="checkbox"/> 典權)，設定情形 _____	詳如登記謄本 (連結北北桃地政 資訊網路 e 點通服 務申請電子謄本)
3.	限制登記狀態	<input type="checkbox"/> 有，限制登記種類 <input type="checkbox"/> 預告登記 <input type="checkbox"/> 查 封 <input type="checkbox"/> 假扣押 <input type="checkbox"/> 假處分 <input type="checkbox"/> 其他禁止處 分_____，登記情形 _____。 <input type="checkbox"/> 無	詳如登記謄本 (連結北北桃地政 資訊網路 e 點通服 務申請電子謄本)
4.	信託登記狀態	<input type="checkbox"/> 有，信託契約之主要條款內容	依登記謄本及

		_____。 <input type="checkbox"/> 無	信託專簿記載
5.	其他事項 (1) 依民事訴訟法第 254 條規定註記 (2) 其他相關註記	<input type="checkbox"/> 有，其註記內容_____ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有，其註記內容_____ <input type="checkbox"/> 無	

(五) 建物目前管理與使用情況

項次	內容	備註
1.	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為共有，若是， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無分管協議， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無使用、管理等登記，若有，其內容_____。	
2.	建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無出租，若有，其租金_____元、租期_____，租約 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有公證等事項。	
3.	建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無出借，若有，其出借內容_____。	
4.	建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無占用他人土地，若有，其占用情形_____。 建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無被他人占用，若有，其被占用情形_____。	依測量成果圖或 建物登記謄本 等相關文件記載(連結北北桃地政資訊網路e點通服務申請電子謄本)
5.	目前作住宅使用之建物 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否位屬 <input type="checkbox"/> 工業區 <input type="checkbox"/> 不得作住宅使用之商業區 <input type="checkbox"/> 其他分區_____，若是，其建物使用之合法性_____。	土地使用分區查詢 (連結至臺北市土地使用分區查詢系統)
6.	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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)。	建物使用執照 (連結臺北市網路網路使用執照存根影像查詢系統)
7.	水、電及瓦斯供應情形： (1)使用 <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，若否，其原因_____。 (2) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立電表，若無，其原因_____。 (3)使用 <input type="checkbox"/> 天然 <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯。	
8.	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠應繳費用(<input type="checkbox"/> 水費 <input type="checkbox"/> 電費 <input type="checkbox"/> 瓦斯費 <input type="checkbox"/> 管理費 <input type="checkbox"/> 其他_____)，若有，其金額_____元整。	
9.	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無無障礙設施，若有，項目	

	_____。	
10.	<input type="checkbox"/> 水 <input type="checkbox"/> 電管線於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否更新。	
11.	房屋 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無施作夾層，若有，該夾層面積_____平方公尺， <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否合法性。	
12.	<input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 區分所有建物(公寓大廈)記載相關事項 (1)住戶規約內容： A. <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定 <input type="checkbox"/> 專用部分 <input type="checkbox"/> 共用部分，如有，其範圍及使用方式相關文件如附件_____。 B. <input type="checkbox"/> 管理費 <input type="checkbox"/> 使用費數額_____元整，其繳交方式_____。 C. 公共基金數額_____元整 <input type="checkbox"/> 提撥方式_____，運用方式_____。 D. <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有管理組織及其管理方式。 E. <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無使用手冊？若有，如附件_____。 (2) <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無規約以外特殊使用及其限制，若有，其內容_____。 A. 共用部分 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無分管協議，若有，其協議內容_____。 B. 專有部分使用 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無限制，若有，其限制內容_____。 C. <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理維護公司，若有，其維護公司名稱_____。	

(六) 建物瑕疵情形

項次	內容	備註
1.	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無混凝土中 <input type="checkbox"/> 水溶性氯離子含量檢測 <input type="checkbox"/> 輻射檢測，若有，檢測結果如附件_____，若無，其原因_____。	臺北市高氯離子混凝土建築物(海砂屋)列管名冊查詢網頁 (連結至臺北市建築管理工程處海砂屋專區)
2.	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有滲漏水情形，若有，其位置_____。	
3.	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 違建 <input type="checkbox"/> 禁建，若有，其位置_____，面積_____。	臺北市違建查

	約略_____平方公尺，建管機關列管情形_____。	報系統查詢違建情形
4.	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否因地震被建管單位公告列為危險建築，若是，其危險等級_____。	臺北市地震建築物列管清冊 專區(連結至臺北市建築管理工程處 921 及 331 地震專區)
6.	樑、柱部分 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無裸露，若有，其位置_____。	

(七) 停車位記載情形(如無停車位，則免填)

項次	項目	內容	備註
1.	停車位記載情形	<input type="checkbox"/> 有，請續填下列內容， <input type="checkbox"/> 無	
(1)	是否辦理單獨區分所有建物登記。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 否	
(2)	權利種類	<input type="checkbox"/> 專有 <input type="checkbox"/> 共有。	
(3)	停車位性質	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位。	
(4)	車位編號、停車位之型式及位置	車位編號：_____。 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 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。	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) 基地標示及權利範圍：

項次	行政區	段小段	地號	基地面積 m ² (坪)	權利範圍	權利種類

(二) 所有權人或他項權利人

類別	姓名	地址
<input type="checkbox"/> 建物所有權人		
<input type="checkbox"/> 他項權利人		
<input type="checkbox"/> 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)

項次	項目	內容	備註
1.	基地權利種類	<input type="checkbox"/> 所有權： <input type="checkbox"/> 單獨 <input type="checkbox"/> 持分共有 <input type="checkbox"/> 他項權利： <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 永佃權 <input type="checkbox"/> 農育權 <input type="checkbox"/> 不動產役權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 典權 <input type="checkbox"/> 耕作權	<ul style="list-style-type: none"> • 所有權應記明單獨或持分共有。 • 他項權利應記明何種權利（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。
2.	有無信託登記	<input type="checkbox"/> 有，信託契約之主要條款內容為_____ <input type="checkbox"/> 無	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）。（連結北北桃地政資訊網路e點通服務申請電子謄本）
3.	基地權利有無設定負擔 <input type="checkbox"/> 有，設定負擔情形_____。 <input type="checkbox"/> 無	<ul style="list-style-type: none"> • 他項權利之設定 <input type="checkbox"/> 有，_____ <input type="checkbox"/> 無 • 限制登記情形 <input type="checkbox"/> 有，_____ <input type="checkbox"/> 無 • 其他事項 <input type="checkbox"/> 有，_____ <input type="checkbox"/> 無 	<ul style="list-style-type: none"> • 包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權。 • 包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。 • 包括：依民事訴訟法第 254 條規定及其他相關之註記等。

(四) 基地目前管理與使用情況

項次	項目	內容	備註
1.	(1) 共有人分管協議 (2) 依民法第 826 條之 1 規定為使用管理	<input type="checkbox"/> 有，其內容_____ <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有，其內容_____ <input type="checkbox"/> 無	若有，應敘明其內容。

	(3)分割等約定之登記	<input type="checkbox"/> 有，其內容_____	
		<input type="checkbox"/> 無	
2.	(1)出租 (2)出借	<input type="checkbox"/> 有，其內容_____	若有，應敘明出租或出借情形。
		<input type="checkbox"/> 無	
		<input type="checkbox"/> 有，其內容_____	
		<input type="checkbox"/> 無	
3.	供公眾通行之私有道路	<input type="checkbox"/> 有，其位置如附件_____及約略面積_____	若有，應敘明其位置及約略面積等情形。
		<input type="checkbox"/> 無	
4.	界址糾紛	<input type="checkbox"/> 有，其位置如附件_____及約略面積_____平方公尺。	
		<input type="checkbox"/> 無	
5.	基地對外道路可否通行	<input type="checkbox"/> 是，可通行	
		<input type="checkbox"/> 否，其替代通行方式為_____。	

(五) 基地使用管制內容

項次	項目	內容	備註
1.	使用分區或編定 <input type="checkbox"/> 都市土地 <input type="checkbox"/> 非都市土地 <input type="checkbox"/> 未記載者	土地使用分區為_____ 用地編定類別為_____ 管制情形_____	<ul style="list-style-type: none"> • 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區（連結臺北市政府都市發展局查詢網頁）證明為準。 • 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。（連結北北桃地政資訊網路e點通服務申請電子謄本） • 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	<input type="checkbox"/> 都市計畫說明書有附帶規定以 <input type="checkbox"/> 徵收 <input type="checkbox"/> 區段徵收 <input type="checkbox"/> 市地重劃 <input type="checkbox"/> 其他方式_____開發 <input type="checkbox"/> 都市計畫法規定之禁限建地區	如 都市計畫說明書 （連結臺北市政府都市發展局查詢網頁）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。

三、重要交易條件

項次	項目	內容	備註
1.	交易種類	<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 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	<ul style="list-style-type: none"> • 稅費項目： 契稅預估：_____ 土地增值稅預估：_____ 地價稅預估：_____ 印花稅預估：_____ 房屋稅預估：_____ • 規費項目預估： 登記規費預估：_____ 公證費預估：_____ • 其他費用： 所有權移轉代辦費預估：_____ 水電費預估：_____ 瓦斯費預估：_____ 管理費預估：_____ 電話費預估：_____ • 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定 	<ul style="list-style-type: none"> • 土地增值稅試算（連結至財政部稅務入口網提供試算服務）
5.	賣方是否有附加之設配	<input type="checkbox"/> 有，其內容_____	若有，應敘明其內容。
6.	他項權利及限制登記之處理方式。	<input type="checkbox"/> 有，其內容_____	如無，則免填
7.	有無解約、違約之處罰等。	<input type="checkbox"/> 有，其內容_____	若有，應敘明內容。
8.	其他交易事項		

四、其他重要事項

項次	項目	內容	備註
1.	周邊環境半徑 300 公尺範圍內之重要環境設施	<input type="checkbox"/> 都市計畫地形圖 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 公	Open Data 查詢

		(私)有市場 <input type="checkbox"/> 超級市場 <input type="checkbox"/> 學校 <input type="checkbox"/> 警察局(分駐所、派出所) <input type="checkbox"/> 行政機關 <input type="checkbox"/> 體育場 <input type="checkbox"/> 醫院 <input type="checkbox"/> 飛機場 <input type="checkbox"/> 台電變電所用地 <input type="checkbox"/> 地面高壓電塔(線) <input type="checkbox"/> 寺廟 <input type="checkbox"/> 殯儀館 <input type="checkbox"/> 公墓 <input type="checkbox"/> 火化場 <input type="checkbox"/> 骨灰(骸)存放設施 <input type="checkbox"/> 垃圾場(掩埋場、焚化場) <input type="checkbox"/> 顯見之私人墳墓 <input type="checkbox"/> 加油(氣)站 <input type="checkbox"/> 瓦斯行(場) <input type="checkbox"/> 葬儀社)	
2.	是否已辦理地籍圖重測	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，公告辦理地籍圖重測： <input type="checkbox"/> 是， <input type="checkbox"/> 否	(地籍圖重測資訊可透過調閱 土地謄本 查詢相關資訊，或向各直轄市縣市政府地政主管機關函詢)
3.	是否公告徵收	<input type="checkbox"/> 是，其徵收範圍_____	若是，應敘明其範圍。
		<input type="checkbox"/> 否	
4.	政府列管之山坡地住宅社區	<input type="checkbox"/> 是，其列管內容_____	若是，應敘明其列管內容。
		<input type="checkbox"/> 否	• 山坡地範圍 (連結行政院農業委員會水土保持局查詢網頁)
5.	本建物於產權持有期間是否曾發生非自然死亡事故(是否為凶宅)		

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

