

# 預售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\_\_\_\_\_。

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