

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，其內容_____。

(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_____。

(六)本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，☐有_____ ☐無。

(七)本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。☐有_____ ☐無。

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