**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，應內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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