

不動產說明書
應記載及不得記載事項
修正規定對照表



民國104.10.01 實施

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項	壹、應記載事項	未修正。
<p>一、<u>土地（素地）</u></p> <p>(一)標示及權利範圍：</p> <p>1.坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。</p> <p>2.面積。</p> <p>3.權利範圍。</p> <p>4.地籍圖及土地相關位置略圖等。</p>	<p>一、<u>土地之應記載事項</u></p> <p>(一)<u>土地</u>標示及權利範圍：</p> <p>坐落、<u>基地</u>面積、權利範圍。</p>	<p>一、文字修正。</p> <p>二、為區分僅就土地(素地)交易或土地上有建物情形，爰分別訂定二者應記載事項。而其土地（素地）係指土地之地上無土地改良物（建築改良物或農作改良物）或地上有土地改良物，但買賣目的係為拆除或剷除土地改良物重建者。</p> <p>三、土地位置時與地籍圖不符，爰增列「4.地籍圖及土地相關位置略圖等」。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(二)土地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。</p>	<p>(三)所有權人及其住址。</p>	<p>一、款次變更。 二、他項權利為可移轉之權利，爰增列「他項權利人」等文字。 三、為使土地管理人更明確，爰參依土地登記簿所有權部增訂「登記簿有管理人時並應載明」。又因「住址」資料在解說過程尚非屬必要資訊且恐涉及個人資料事宜，爰予以刪除。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(三)交易權利種類及其登記狀態： (詳如登記謄本)：</p> <p>1. 所有權（單獨或持分共有）。</p> <p>2. 他項權利（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。</p> <p>3. 有無信託登記？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）。</p> <p>4. 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</p> <p>(1) 有無他項權利之設定情形（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。</p> <p>(2) 有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。</p> <p>(3) 其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。</p>	<p>(二)權利種類：</p> <p>1. 所有權。</p> <p>2. 他項權利。</p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、現行規定第六款移列合併規範於本款。</p> <p>三、不動產權利人辦理信託登記之情形，已甚為普遍，且受託人對於不動產有無處分權，將決定有無權利簽訂買賣契約，爰增訂第三目。</p> <p>四、配合民法及土地登記規則予以列示他項權利登記狀態，爰增訂第四目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(四)目前管理與使用情況： <u>1. 是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</u> <u>2. 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。</u> <u>3. 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</u> <u>4. 有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。</u> <u>5. 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。</u></p>	<p>(四)目前管理與使用情況： 1. 是否有依慣例使用之現況：共有土地有無分管協議及其協議內容。 2. 有無出租或占用情形？</p>	<p>一、為使共有土地、出租、出借及占用情形更為明確，第一目爰酌作文字修正，並增訂第三目。 二、參依民法第八百二十六條之一及土地登記規則第一百五十五條之一至第一百五十五條之三規定，將現行第一目後段增列為第二目。 三、交易標的之土地，如其範圍有涉及公眾通行之私有道路者，為影響土地利用之重要因素，爰增列第五目。又供公眾通行之私有道路，係指建築法第四十八條、建築技術規則建築設計施工編第一條第三十六款、第八條規定之現有巷道，其相關資訊均可向當地主管建築機關洽詢取得。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(五)使用管制內容： 1.使用分區或編定 (1)都市土地，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，以土地登記謄本記載為準。 (3)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 如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、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。 5.是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。 6.若屬土地開發者，應敘明下列事項： (1)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。 (2)是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。 (3)是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。 (4)是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。 (5)是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。 (6)是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。 (7)是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。 (8)是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。</p>	<p>(五)土地使用管制內容： 1.以主管機關核發之都市計畫土地使用分區或非都市土地之編定使用種類證明為準，若主管機關未明確記載則敘明之。 2.法定建蔽率。 3.法定容積率。 4.開發方式限制：如都市計畫敘明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發者，應一併敘明。</p>	<p>一、依農業用地興建農舍辦法規定相關農舍興建之申請人及興建均須依相關法令規範辦理，然僅就地籍圖或謄本等並無法讓消費者確實瞭解該買賣標的是否可申請興建農舍，故增訂第五目，供消費者參考。其洽詢機關為直轄市、縣（市）政府及鄉鎮市（區）公所。 二、土地委託承購人，若承購土地之目的係為申請土地開發者，為充分揭露土地（素地）開發使用之限制情形，經紀業應補充調查及製作第六目所列之使用管制事項；經紀人員並於執行業務過程中檢附相關法規解說其限制重點。 三、是否位屬山坡地範圍，應就森林法、山坡地保育利用條例、山坡地建築管理辦法、山坡地水土保持法等法令，敘明限制重點，爰增訂第六目之一。 四、為讓消費者充分了解土地狀況，增列特定水土保持區域、河川區域（依水利法第八十二條、第八十三條規定劃設）、排水設施範圍（依水利法第七十八之三條規定劃設），以利民眾資訊之掌握，爰增訂第六目之二至之四。 五、參依國家公園法、自來水法及飲用水管理辦法、飲用水管理條例、土壤及地下水污染整治法等規定增訂第六目之五至之八。 六、第六目之一、第六目之二洽詢機關：直轄市、縣（市）政府。 七、第六目之三、第六目之四洽詢機關：經濟部水利署或其所屬各河川局及直轄市、縣（市）政府水利單位。 八、第六目之五洽詢機關：內政部營建署，或「臺灣國家公園（http://np.cpami.gov.tw/）」網站查詢。 九、第六目之六洽詢機關：直轄市、縣（市）政府環保主管機關。 十、第六目之七洽詢機關：臺灣省自來水公司或各區管理處。 十一、第六目之八洽詢機關：行政院環境保護署及直轄市、縣（市）政府環保主管機關，或至行政院環境保護署「土壤及地下水污染整治網（http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp）」查詢污染場址。</p>

修正規定	現行規定	說明
	<p>(六)土地權利登記狀態：</p> <p>1. 有無他項權利之設定情形？（如：設定抵押權、地上權、典權、地役權及永佃權，詳如附登記謄本。）</p> <p>2. 有無限制登記情形？（如：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。）</p>	<p>本款刪除，移列至第三款。</p>