

修正規定	現行規定	說明
<p>(六)重要交易條件：</p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：</p> <p>(1)稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。</p> <p>(2)規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。</p> <p>(3)其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。</p> <p>(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p> <p>6. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</p> <p>7. 其他交易事項： 。</p>	<p>(七)重要交易條件：</p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：<u>（稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準）</u></p> <p>(1)應納稅額、規費項目：土地增值稅、地價稅、工程受益費、代書費、印花稅、登記規費、公證費。</p> <p>(2)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四目內容，爰分別於第四目之一至之四明定其項目及負擔方式。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。</p> <p>三、為配合施行「特種貨物及勞務稅條例」，第四目應納稅費項目增列「特種貨物及勞務稅（奢侈稅）」。</p> <p>四、鑑於解約及違約之處罰等條件為交易相對人考量之重要交易條件，爰予增訂第六目。</p> <p>五、增列第七目概括之其他交易事項，俾免遺漏。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(七)其他重要事項：</p> <p>1. 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百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）。</p> <p>2. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</p> <p>3. 是否有被越界建築，若有，應敘明。</p> <p>4. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</p> <p>5. 有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。</p>		<p>一、為促進不動產資訊透明化，減少消費爭議事件，爰增訂本款。</p> <p>二、交易標的物鄰近若有公（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）、葬儀社等為影響交易決定之重要因素，爰予以增訂。其中骨灰（骸）存放設施係指依殯葬管理條例規定核准設置之殯葬設施。</p> <p>三、土地面積時因地籍圖重測而有所變動，爰明定第二目。</p> <p>四、實務發生消費糾紛案件中，有因早期建物或嗣後增建造成越界或界址糾紛情形，爰明定第三目。</p> <p>五、土地全部或部分被徵收，影響交易決定之重要因素，爰明定第四目。</p> <p>六、有無電力等公共基礎設施將影響不動產交易價格，爰明定第五目，必要時，並得向主管事業單位洽詢。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>二、成屋</p> <p>(一)建築改良物(以下簡稱建物)</p> <p>1.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：坐落、建號、門牌、樓層面積(主建物、附屬建物、共有部分)、<u>主要建材</u>、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)、權利範圍。</p> <p>(2)未辦理建物所有權第一次登記： A.合法建物 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、<u>所有權人及權利範圍</u>、<u>建築完成日期</u>(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)；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。</p> <p>B.違章建築 房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、<u>所有權人及權利範圍</u>(依稅籍證明資料等相關文件記載)；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者(依買賣契約等相關文件記載)，應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、<u>所有權人及權利範圍</u>。</p> <p>C.若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。</p> <p>(3)建物用途，詳如附建物使用執照、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)。</p> <p>(4)建物測量成果圖或建物標示圖(已登記建物)及房屋位置略圖。</p>	<p>二、成屋之應記載事項</p> <p>(一)建築改良物標示、權利範圍及用途： 1.建物標示、權利範圍 (1)已辦理建物所有權第一次登記：坐落、建號、門牌、樓層面積(主建物、附屬建物、<u>共同使用部分</u>)、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)、權利範圍。</p> <p>(2)未辦理建物所有權第一次登記：房屋稅籍證明所載之房屋坐落(若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件)。</p> <p>2.建築改良物用途(詳如附建築改良物使用執照)。</p>	<p>文字修正。</p> <p>一、配合九十八年七月二十三日修正施行之民法第七百九十九條及土地登記規則規定，將「共同使用」修正為「共有」。又主要建材之優劣，涉及建築改良物之售價，爰增列「主要建材」。</p> <p>二、為讓消費者瞭解測量成果圖與實際室內使用範圍不符。依建物所有權第一次登記法令補充規定第十點、第二十八點規定「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。」、「八十五年六月四日前領得建造執照之建物，得依修正前之規定辦理所有權第一次登記。一百零六年六月十五日前領得建造執照之建物，使用執照竣工平面圖已將附屬建物計入樓地板面積者，得辦理所有權第一次登記。」且早期部分共有部分未辦理登記，爰於第一目之二C未辦理建物所有權第一次登記，增列「若含有未登記之增、加建部分，應一併敘明」等相關文字。</p> <p>三、第一目之二C有關未登記之增建、加建部分，係包括合法及違法之增建、加建部分。</p> <p>四、未辦理建物所有權第一次登記之建物，分為實施建築管理前之合法建物，及實施建築管理後已取得使用執照或未依法申請建築之建物，惟房屋稅籍資料，係供稅務稽徵之用，其相關資料尚屬明確，爰修正第一目之二A文字。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>2. <u>建物所有權人</u>或他項權利人（<u>登記簿有管</u><u>理人時並應載</u><u>明</u>）。</p>	<p>(三) <u>所有權人及其</u><u>住址</u>。</p>	<p>一、由現行第三款移列。 二、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，並酌作文字修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>3. 建物型態與現況格局</u></p> <p><u>(1) 建物型態</u></p> <p><u>A. 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）</u></p> <p><u>B. 區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。</u></p> <p><u>C. 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。</u></p> <p><u>(2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。</u></p>	<p><u>(九) 標的資訊</u></p> <p><u>1. 建物現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）</u></p> <p><u>2. 建物型態（依建物型態分為公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房（一廳）一衛）、工廠、廠辦、農舍、倉庫或其他等型態）。</u></p>	<p>一、由現行第九款移列。</p> <p>二、建物型態與格局，係指建物現有之型態及使用狀態。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>4. 建物權利種類及其登記狀態</p> <p>(1)所有權。</p> <p>(2)有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。</p> <p>(3)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，詳如附登記謄本。）若有，應敘明。</p> <p>(4)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>(5)其他事項（如：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>(五)建築改良物權利登記狀態：</p> <p>1. 有無他項權利之設定情形？（如：設定抵押權及典權，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>一、由現行第二款及第五款移列，並酌作文字修正。</p> <p>二、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，爰增訂第四目之四。</p> <p>三、為保護買方權益，及促進交易資訊透明化，爰增列第四目之五其他事項。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>5.建物目前管理與使用情況：</p> <p>(1)是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。</p> <p>(2)建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。</p> <p>(3)建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。</p> <p>(4)建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。</p> <p>(5)建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。</p> <p>(6)目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。</p> <p>(7)有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。</p> <p>(8)水、電及瓦斯供應情形： A.使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。 B.有無獨立電表，若無，應敘明。 C.使用天然或桶裝瓦斯。</p> <p>(9)有無積欠應繳費用(包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用)情形，若有，應敘明金額。</p> <p>(10)使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。</p> <p>(11)電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。</p> <p>(12)有無消防設施，若有，應敘明項目。</p> <p>(13)有無無障礙設施？若有，應敘明項目。</p> <p>(14)水、電管線於產權持有期間是否更新？</p> <p>(15)房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？</p> <p>(16)所有權持有期間有無居住？</p> <p>(17)集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項 A.住戶規約內容： (A)有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。 (B)管理費或使用費之數額及其繳交方式。 (C)公共基金之數額、提撥及其運用方式。 (D)是否有管理組織及其管理方式。 (E)有無使用手冊？若有，應檢附。 B.有無規約以外特殊使用及其限制 (A)共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。 (B)使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。 (C)有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議？若有，應敘明其內容。 (D)有無管理維護公司？若有，應敘明。</p>	<p>(四)目前管理與使用情況：</p> <p>1.公寓大廈應記載住戶規約內容，無法記載者，應敘明原因。</p> <p>住戶規約內容如下： (1)專有部分之範圍。 (2)共用部分之範圍。 (3)有無約定專用、共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。 (4)管理費或使用費及其數額。 (5)公共基金之數額及其運用方式。 (6)是否有管理組織及其管理方式。 (7)有無使用手冊？如有，應檢附。</p> <p>2.是否有依慣例使用之現況：共用部分有無分管協議及其協議內容。</p> <p>3.水、電及瓦斯供應情形： (1)水：自來水、地下水。 (2)電力：有無獨立電表。 (3)瓦斯：天然或桶裝瓦斯。</p> <p>4.有無出租或占用情形？</p>	<p>一、由現行第四款移列。 二、為避免日後發生交易爭議，建物是否有共有，應予以揭示，爰增訂第五目之一。 三、第五目之二至之五、第五目之八、第五目之十七由現行第四款相關規定移列，並酌作文字修正。 四、為使交易標的資訊透明，增列第五目之六、第五目之七、第五目之十。 五、為避免因積欠管理費等產生糾紛，爰增訂第五目之九。 六、參依內政部頒發之「民眾看屋注意事項」修正及增訂第五目之十一至之十五相關條款。 七、第五目之十三無障礙設施，又稱為行動不便者使用設施，係指定著於建築物之建築構件，使建築物、空間為行動不便者可獨立到達、進出及使用，無障礙設施包括室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、浴室、輪椅觀眾席位、停車空間等。 八、所有權持有期間有無居住，應提供買方購買之參考，爰增訂第五目之十六。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>6. 建物瑕疵情形：</p> <p>(1) 有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。)</p> <p>(2) 是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。</p> <p>(3) 有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。</p> <p>(4) 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。</p> <p>(5) 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。</p> <p>(6) 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。</p> <p>(7) 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。</p>	<p>(六) 建築改良物瑕疵情形：</p> <p>1. 有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。)</p> <p>2. 是否有滲漏水情形及其位置。</p> <p>3. 是否有損鄰狀況？</p> <p>4. 有無違建或禁建情事？</p> <p>5. 是否曾經發生火災及其他天然災害，造成建築物損害及其修繕情形。</p> <p>6. 是否被建管單位列為危險建築？</p>	<p>一、由現行第六款移列。</p> <p>二、第六目之一至之五由現行第六款第一目、第二目、第四目至第六目移列，並酌作文字修正。</p> <p>三、由於「損鄰」實務執行上認定有困難，恐生爭議，爰刪除現行第六款第三目規定。</p> <p>四、鑑於發生九二一地震後房屋時有裂縫、鋼筋裸露或危樓等情形，爰增訂第六目之六、第六目之七。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>7. 停車位記載情形 (如無停車位，則免填)：</p> <p>(1) 有否辦理單獨區分所有建物登記？</p> <p>(2) 使用約定。</p> <p>(3) 權利種類：(如專有或共有)</p> <p>(4) 停車位性質：(包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，如無法辨識者，應敘明無法辨識。)</p> <p>(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、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？)</p> <p>(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)。</p>	<p>(八) 停車位記載情形 (如無，則免填)：</p> <p>1. 有否辦理單獨區分所有建物登記？</p> <p>2. 使用約定。</p> <p>3. 平面式、機械式停車位。</p> <p>4. 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)。</p>	<p>一、由現行第八款移列。</p> <p>二、為避免停車位資訊爭議，爰增訂第七目之三至之五。其中停車位之長、寬、淨高測量基準，係以車輛可實際停用 (停放) 之長、寬、高為準。</p> <p>三、為配合實價登錄有關車位之分類方式，爰明定於第七目之五。</p>