

修正規定	現行規定	說明
<p><b>10. 建物瑕疵擔保：</b>  <u>交屋時</u>有無檢附「<u>施工中建築物新拌混凝土離子含量檢測報告單</u>」及「<u>施工中建築物出具無輻射污染證明</u>」？若無，應敘明原因。</p>	<p><b>(九)預售屋瑕疵情形：</b>  1. 有無檢附「<u>施工中建築物新拌混凝土離子含量檢測報告單</u>」及「<u>施工中建築物出具無輻射污染證明</u>」？若無，則應敘明原因。  2. 是否有損鄰狀況？</p>	<p>一、由現行第九款移列，並酌作文字修正。  二、由於「損鄰」實務執行上認定有困難，恐生爭議，爰刪除現行第九款第二目規定。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>11. 停車位產權型態及規格型式</u>（如無停車位，則免填）：</p> <p><u>(1) 是否辦理單獨區分所有建物登記？</u></p> <p><u>(2) 權利種類：</u>（如專有或共有）</p> <p><u>(3) 停車位性質：</u>（包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位）</p> <p><u>(4) 停車位之型式及位置</u>（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><u>(5) 車位編號。</u></p>	<p><u>(十一) 停車位記載情形</u>（如無，則免填）：</p> <p>1. 平面式、機械式停車位（請註明其長、寬、高及其誤差範圍）。</p> <p>2. 車位編號。</p>	<p>一、由現行第十一款移列，並酌作文字修正。</p> <p>二、為避免停車位資訊爭議，爰增訂第十一目之一至之四文字。</p> <p>三、預售屋、預售停車位之誤差已於其定型化契約應記載事項刪除，爰配合除「及其誤差範圍」等文字。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(二)基地</p> <p>1. 基地標示</p> <p>(1)坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p> <p>(2)基地總面積。</p> <p>(3)基地權利種類(所有權、地上權、典權、使用權)</p> <p>(4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。</p> <p>(5)地籍圖。</p>		<p>一、預售屋區分建物及其基地，分別定其應記載及不得記載事項，爰增訂第二款。</p> <p>二、部分經紀業者誤以為不動產說明書有關預售屋交易只製作房屋部分即可，無須製作土地部分，爰參依土地應記載事項，增訂基地相關資料。</p> <p>三、參酌壹第一點第一款標示及權利範圍，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>2. 基地所有權人或其他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。</u></p>		<p>參酌壹第一點第二款土地所有權人或其他項權利人，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>3. 基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：</u></p> <p><u>(1) 所有權（單獨或持分共有）。</u></p> <p><u>(2) 他項權利（包括：地上權、典權）。</u></p> <p><u>(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）。</u></p> <p><u>(4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</u></p> <p><u>A. 有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。</u></p> <p><u>B. 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。）。</u></p> <p><u>C. 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）。</u></p>		<p>參酌壹第一點第三款交易權利種類及其登記狀態，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>4. 基地管理及使用情況：</u></p> <p>(1) <u>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></p> <p>(2) <u>有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。</u></p> <p>(3) <u>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，應敘明其位置。</u></p> <p>(4) <u>有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。</u></p> <p>(5) <u>基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</u></p>		<p>一、參酌壹第一點第四款目前管理與使用情況，明定本目。</p> <p>二、第四目之五對外道路係指具有通行功能之道路。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>5. 基地使用管制內容：</u></p> <p><u>(1) 使用分區或編定</u></p> <p>A. <u>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。</u></p> <p>B. <u>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</u></p> <p>C. <u>若未記載者，應敘明其管制情形。</u></p> <p><u>(2) 本基地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，應敘明其建物使用之合法性。</u></p> <p><u>(3) 法定建蔽率。</u></p> <p><u>(4) 法定容積率。</u></p> <p><u>(5) 本基地有無辦理容積移轉，或無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。</u></p> <p><u>(6) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。</u></p>		<p>一、參酌壹第一點第五款使用管制內容部分事項，明定本目。</p> <p>二、都市計畫地區之容積移轉、開放空間設計或其他獎勵容積，將影響建築基地之容積，為使資訊透明，爰增訂第五目之五。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(三)重要交易條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交易種類：買賣（互易）。</li> <li>2. 交易價金。</li> <li>3. 付款方式。</li> <li>4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。</li> <li>(2)規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。</li> <li>(3)其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。</li> <li>(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</li> </ol> </li> <li>5. 賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。</li> <li>6. 預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。</li> <li>7. 履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。</li> <li>8. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</li> <li>9. 其他交易事項： 。</li> </ol>	<p>(十)重要交易條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交易種類：買賣。</li> <li>2. 交易價金。</li> <li>3. 付款方式。</li> <li>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。</li> <li>(2)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</li> </ol> </li> </ol>	<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，爰分別訂其項目。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、建商時有附贈冷氣、電器、廚具等設備，爰增訂第五目。</p> <p>四、為讓買方知悉購買之預售屋是飲用地下水或自來水、使用天然瓦斯或桶裝瓦斯及其排水狀況，爰增訂第六目。</p> <p>五、參酌預售屋買賣定型化契約應記載事項第七點之一履約保證機制，增列第七目。</p>



修正規定	現行規定	說明
<p><b>(四)其他重要事項</b></p> <p>1. <u>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）。</u></p> <p>2. <u>本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積（m<sup>2</sup>）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。</u></p> <p>3. <u>最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。</u></p> <p>4. <u>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</u></p>		<p>一、參酌壹第一點第七款其他重要事項，增訂本項。</p> <p>二、日照、眺望及淹水紀錄等將影響消費者購買預售屋之意願，爰增訂第二目、第三目。</p> <p>三、基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案等相關資料，得於「全國建築管理資訊系統入口網」（<a href="http://cpabm.cpami.gov.tw/index.jsp">http://cpabm.cpami.gov.tw/index.jsp</a>）→「企業e幫手」→「全國建築商情資訊」查詢。</p> <p>四、第三目所稱五年內之淹水補助紀錄，係以經濟部發布之「水災公用氣體與油料管線輸電路災害救助種類及標準」第三條第一項災害救助對象第五款規定，以水災淹水達且領有補助者，或依行政院農業委員會公布之「農業天然災害救助辦法」領有補助者，即視為有淹水情形。又有無淹水救助紀錄得徵詢委售人意見，並向各直轄市、縣（市）政府社政單位或地方公所洽詢。</p>

修正規定	現行規定	說明
貳、不得記載事項	貳、不得記載事項	未修正。
一、不得記載本說明書內容僅供參考。	一、不得約定本說明書內容僅供參考。	文字修正。
二、不得記載繳回不動產說明書。	三、不得約定繳回不動產說明書。	一、點次變更。 二、文字修正。
三、不得使用實際所有權面積以外之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等類似名詞。	二、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。	一、點次變更。 二、非實際所有權面積，其中暗存非法占用面積，為免交易相對人認知錯誤，爰酌作文字修正。。

修正規定	現行規定	說明
<p>四、預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p>	<p>四、預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p>	<p>未修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
	<p>五、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。            二、不動產說明書為說明性質並非契約性質，應無約定情形發生，爰予以刪除。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p>五、不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。            二、為避免部分不動產經紀業者便宜行事以標的現況說明書及現況確認書替代不動產說明書之內容，爰增訂本點。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、為避免部分不動產仲介業者以本房屋日後有漲價趨勢作為銷售手法，使消費者作錯誤判斷，爰增訂本點。</p>