

# 不動產說明書 應記載及不得記載事項



報告人：內政部地政司 蘇貴香

時間：105年5月3日

# 簡報大綱

- ◆ 前言
- ◆ 相關規定
- ◆ 問項解析
- ◆ 結語
- ◆ 經紀業執行注意事項



## ◆ 前言

- ◆ 按不動產經紀業管理條例第22條第3項規定，訂頒「不動產說明書應記載及不得記載事項」，作為不動產經紀業製作不動產說明書之準據。
- ◆ 依同條例第23條、第24條規定，不動產說明書經賣方簽章後，始得由經紀人員向買方進行解說，且視為買賣契約書之一部分。
- ◆ 又詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害，爰修正該應記載及不得記載事項，業於本(104)年4月13日發布，訂於同年10月1日實施。

## ◆ 相關規定<sup>(1)</sup>

- ◆ 不動產經紀業管理條例
- ◆ 第7條(申請開業之要件及開業期限)第6項  
(仲介業倫理規範)
- ◆ 第22條(應由經紀人簽章之文件)
- ◆ 第23條(不動產說明書之解說)

經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。

前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

- ◆ 第24條(不動產說明書之交付)

雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

## ◆ 相關規定(2)

### ◆ 不動產經紀業管理條例

#### ◆ 第24條之2(交易雙方委託)

經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方委託，並依下列規定辦理：1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。6. 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

#### ◆ 第29條(經紀業之罰則(一))第1項第2款、第3款

違反第7條第6項、……第22條第1項規定者，處新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。  
經紀業違反第24條之2規定者，處新台幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。

#### ◆ 第31條(經紀人員之懲戒)第1項第1款

經紀人員違反……第22條第1項、第23條……規定者，應予申誡。

#### ◆ 第33條(經紀人員懲戒之辦理)第1項

經紀人員有第31條第1項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣(市)主管機關交付懲戒。

## ◆ 相關規定(3)

### ◆ 不動產仲介經紀業倫理規範

- ◆ 第10條 經紀業應依法令規定對消費者揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。
- ◆ 第19條 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。
- ◆ 第25條 經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，報請經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關處理。

### ◆ 不動產代銷經紀業倫理規範

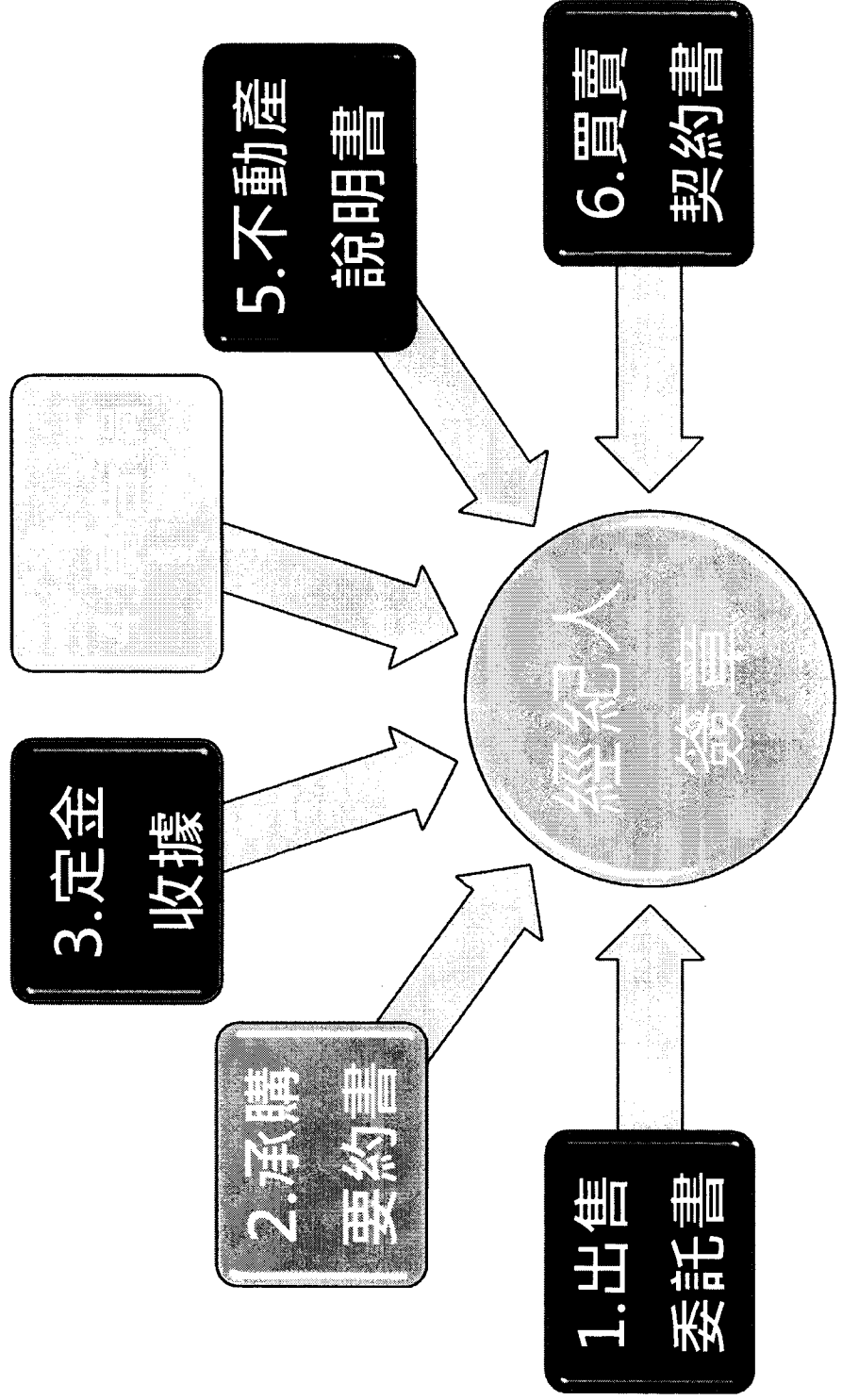
- ◆ 第14條 經紀人員執行業務時，應維護消費者之合法權益，充分揭露不動產說明書應記載內容，不得有蓄意欺罔之行為。
- ◆ 第16條 代銷經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實及證據，報請代銷經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關依法處理。

## ◆ 相關規定(4)

- ◆ 不動產經紀人簽章方式  
(內政部90年12月14日台內中地字第9084072號令)
- ◆ 經紀業於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，難謂符合不動產經紀業管理條例第22條第1項規定。(內政部97年11月6日內授中辦地字第0970052453號函)
- ◆ 經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說。(內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函)
- ◆ 不動產說明書之解說由經紀營業員為之者，經紀人無需負解說連帶責任。(內政部97年10月31日內授中辦地字第0970724514號函)

# 經紀業之業務責任(1)

重要交易文件應指派經紀人簽章





## 經紀業之業務責任<sup>(2)</sup>

### 製作及解說不動產說明書

◆向與委託人交易之相對人(買方)解說

◆解說前應經委託人(賣方)簽章

◆簽約時由經紀人交付買方並由買方簽章

◆視為買賣或租賃契約書之一部分

# 說明書行政規範與責任<sup>(1)</sup>

指派經紀人簽章

6~30萬元罰鍰

向買方解說(含解說不實)

申誠處分

解說前應經賣方簽章

申誠處分

提供買方必要之資訊

3~15萬元罰鍰

簽約時交付買方並由其簽章，視為契約之一部分

# 說明書行政規範與責任<sup>(2)</sup>

不得蓄意矇蔽欺罔

解說人應簽章

6~30萬元罰鍰

## 不動產代銷經紀業倫理規範

不得蓄意欺罔

6~30萬元罰鍰

# 說明書民事規範與責任

## 損害賠償責任

- 經紀業因經紀人員之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任（不動產經紀業管理條例第26條）。

## 善良管理人注意義務

- 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之（民法第535條）。

## 據實報告及調查義務

# 解說義務之程度

解說 ≠ 交付

解說是使相對人因為不動產經紀人員的『說明』而『理解』之謂

故不動產經紀人員(只交付)未為解說、為不實之解說、為不完全之解說，為解說後相對人仍無法理解，皆未盡其解說義務。

## 製作說明書常見錯誤

- ◆ 未確實檢視調查屋況即依屋主所述或現況說明逕行製作不動產說明書
- ◆ 帶看或簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書
- ◆ 未完成委託人或經紀人簽章即提供解說
- ◆ 僅簽約時交付而未解說不動產說明書
- ◆ 客戶留存部分漏未由不動產經紀人簽章
- ◆ 要求客戶要約或斡旋前未解說不動產說明書
- ◆ 以不動產委售標的現況說明書替代不動產說明書內容

# ◆ 問項解析

## ◆ 通案(一般規定)



## Q1.內政部訂定「不動產說明書應記載及不得記載事項」之法令依據為何？

◆「不動產說明書應記載及不得記載事項」係由內政部依據不動產經紀業管理條例第22條第3項規定授權訂定。(內政部104.10.23警廣專訪問答)

## Q2.政府為何要訂定「不動產說明書應記載及不得記載事項」？

◆由於詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，可以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害，所以政府訂定「不動產說明書應記載及不得記載事項」，係作為不動產經紀業製作不動產說明書的準據。(內政部104.10.23警廣專訪問答)



### Q3. 不動產說明書記載事項是否訂定範本？

◆ 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會業已製作「不動產說明書應記載及不得記載事項」範本，置放於該全聯會網站/政令宣導專區 (<http://www.taiwanhouse.org.tw/>)，有需求者可逕自下載使用。(民眾信箱104.10.08案件編號1041021539739)

### Q4. 不動產經紀業何時開始適用新版不動產說明書？

◆ 新版不動產說明書訂於104年10月1日生效，亦即自生效日起，不動產經紀業與委託人(賣方)簽訂委託銷售契約的物件，均應提供新版的不動產說明書內容向買方進行解說，且不得記載內政部規定的不得記載事項。(內政部104.07.24內授中辦地字第1040048940號函、104.10.23警廣專訪

問答)

## Q5. 不動產經紀業執業過程應於何時製作不動產說明書？

◆ 不動產經紀業與委託銷售人(所有權人、出賣人)簽訂委託銷售(代銷)契約書後，應依規定製作不動產說明書，該說明書經雙方確認簽章後，始得由經紀人員向買方進行解說，且視為買賣契約書之一部分。是以不動產經紀業與委託人簽訂委託(代銷)契約書後，就應製作不動產說明書。(104.10.23警

## Q6.105年1月1日實施新修正不動產說明書

### 應記載及不得記載事項之適用疑義？

◆ 不動產說明書應記載及不得記載事項之適用，參依本部104年7月24日內授中辦地字第1040048940號函意旨，不動產經紀業與委託人於105年1月1日(不含當日)前簽訂委託契約書者，得適用修正前之不動產說明書應記載及不得記載事項。惟為因應特種貨物及勞務稅條例增訂第6條之1規定「自中華民國105年1月1日起，訂定銷售契約銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，停止課徵特種貨物及勞務稅。」上開應記載事項已配合刪除「特種貨物及勞務稅(奢侈稅)」之稅費項目，爰請仲介業者應於該不動產說明書上註記上開相關規定，並向交易相對人解說，以提供消費者充分且正確之交易資訊，避免滋生交易

糾紛。(內政部105.01.22內授中辦地字第1050003429號函)

## Q7. 不動產說明書是否須指派不動產經紀人簽章?

◆ 經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章，因買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約(購買)之決定，簽章可促使經紀人對不動產說明書內容履行注意及查證義務，並對其記載事項表示負責，以供日後進行解說及交付義務。

## Q8. 不動產經紀人簽章方式為何?

◆ 係指由不動產經紀人以「簽名」或「蓋章」之方式擇一為之，故不得以電腦列印方式替代。

## Q9.屋主拒絕於不動產說明書簽章？

◆由於詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害，內政部依據不動產經紀業管理條例第22條第3項規定，訂頒「不動產說明書應記載及不得記載事項」，作為不動產經紀業製作不動產說明書的準據。其中成屋應記載事項之其他重要事項應載明「本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。」是以自104年10月1日起不動產經紀業應依上開規定製作不動產說明書。

◆又不動產經紀業與委託銷售人(所有權人、出賣人)簽訂委託銷售(代銷)契書後，依規定應製作不動產說明書，其不動產說明書應經雙方簽章後，始得由經紀人員向買方進行解說，且視為買賣契約書之一部分，若是屋主不願簽章的話，建議您不要幫忙銷售成屋，免得有違法同條例第23條規定之虞。(民眾信箱

## Q10. 不動產經紀業對不動產說明書之責任義務？

◆ 經紀業應依法令規定對消費充分揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。於執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。

## Q11. 經紀業執行代為標購法拍屋是否也要製作不動產說明書？

◆ 不動產經紀業接受民眾委託代為標購法院拍賣不動產，仍應依不動產經紀業管理條例規定製作不動產說明書，指派經紀人簽章，於執行業務過程中由經紀人員向委託人解說，並於拍定後交付與委託人。<sup>22</sup>

## Q12. 未按規定製作不動產說明書之罰則？

### ◇經紀業之罰則：

◆ 未充分揭露不動產說明書應記載之內容或有蓄意矇蔽欺罔之行為、未指派經紀人於不動產說明書簽章者，處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。

◆ 不動產說明書內容未符應記載及不得記載事項，新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰。

### ◇經紀人員之罰則：

◆ 不動產說明書經紀人未簽章、未持不動產說明書向交易相對人解說、或不動產說明書未經委託人簽章即向交易相對人解說者，應予申誡。





## Q14.新版不動產說明書應記載周邊重要環境設施，其設施所指項目為何？

◆按新版不動產說明書之其他重要事項應揭露交易標的物周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施，係以都市計畫地形圖或相關電子地圖之圖面標示周邊半徑300公尺範圍內顯見或調查可得之重要環境設施，如公(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)。(部

長信箱104.10.12信件編號20151012012、104.10.23警廣專訪問答)

## Q15. 是否得以個人向相關機關查詢資訊？

◆ 相關機關所提供查詢資訊(資料)，係供不動產經紀業者製作不動產說明書之需，非供個人蒐集資料之用，爰請以不動產經紀業名義申請。

(內政部104.10.13內授中辦地字第1041307942號函)

## Q16. 「不動產說明書應記載及不得記載事項」

詳細內容，可以到哪個網站查詢取閱？

◆ 不動產說明書應記載及不得記載事項」相關訊息置放於內政部不動產資訊平台 (<http://pip.moi.gov.tw>) 或地政司全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw>)，歡迎民眾下載

使用。(104.10.23警廣專訪問答)

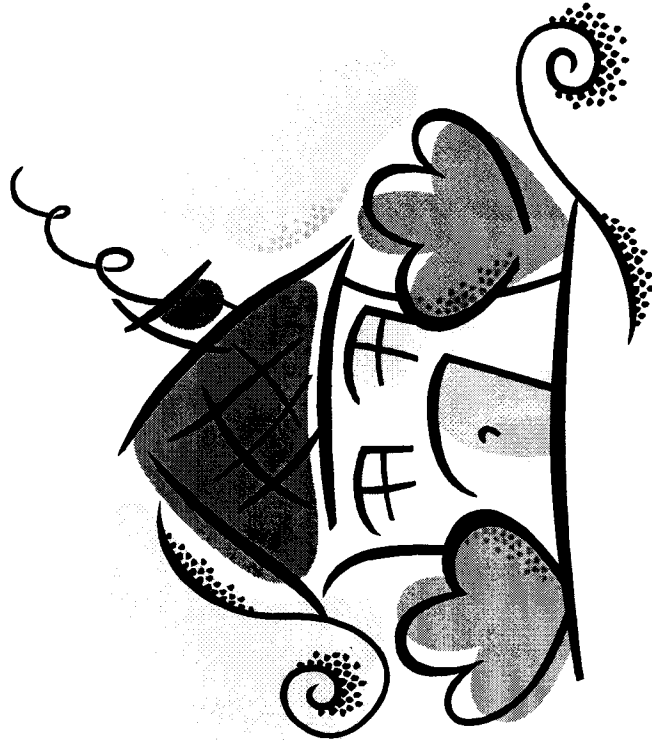
## Q17. 民眾發現不動產經紀業或經紀人員違反新版不動產說明書，應向那一個單位反映？

◆ 民眾如有發現不動產經紀業或經紀人員未依新版不動產說明書應記載及不得記載事項製作或提供解說，可檢具體案例及相關事證向房仲業所在地的直轄市地政局或縣(市)政府檢舉，若發生消費糾紛，可向經紀業所在地直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或消費者保護官提出申訴，如因經紀人員的故意或過失造成消費者損害，也可循司法途徑向經紀業求償。

(內政部104.10.23警廣專訪問答)

# ◆ 問項解析

## ◆ 土地



**Q1.民眾委託房仲業購買土地(素地)，房仲業應提供不動產說明書的重要內容為何？**

**◆房仲業受託銷售土地(不含地上建物)，應製作「土地」不動產說明書，向委託購買土地的民眾解說，其重要內容包括土地權利有無設定他項權利或限制登記、目前管理使用情況、使用管制內容、重要交易條件及周邊重要環境設施等重要事項。**

(104.10.23警廣專訪問答)

**Q2.民眾委託房仲業購買土地(素地)作為土地開發使用時，房仲業提供之不動**

**產說明書應包括那些項目？**

**◆若屬土地開發者，不動產說明書應敘明該土地是否位屬山坡地範圍、特定水土保持區域、河川區域、排水設施範圍、國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區、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、水質水量保護區、土壤或地下水污染場址等事項，以避免影響買方之開發建築使用。(104.10.23警廣專訪問**

答)

### Q3.如何查詢土地標示、權利範圍、權屬、交易權利種類及登記狀態、地籍圖及土地相關位置？

- ◆可至全國各地政事務所臨櫃申請地籍謄本。
- ◆可至地政資訊網路e點通(中華電信：<https://ttt.land.hinet.net/>)(關貿網路：<http://ttt.land.net.tw/>)、Hinet地政服務(<http://www.land.nat.gov.tw>)申請電子地籍謄本，相關收費請詳系統服務說明。
- ◆可至「地籍圖資網路便民服務系統」(<http://easymap.land.moi.gov.tw/>)，該系統提供以建物門牌、村里等方式，查詢土地位置資訊，並結合地籍圖套繪顯示。

# Q4. 如何記載「信託登記」？

## 交易標的物如有信託登記，應依登記謄本及信託專簿記載信託契約之主要條款內容。

土地建物		受託人 雙方同意，特訂立		本契約：		土地信託契約書										S0700000239
(15) 信託主要條款	信託目的： 受益人姓名： 信託監察人姓名(無者免填)： 信託期間： 信託關係消滅事由： 信託財產之管理或處分方法： 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人： 其他約定事項：	住址： 住址：														
訂立契約人	(16) 受託人或委託人	(17) 姓名或名稱	(18) 權利範圍 受託持分 委託持分	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住 所						(22) 蓋 章				
						縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		
(23) 立約日期		中華民國		年		月		日								



**Q5.何謂供公眾通行之私有道路?如何查詢土地有無供公眾通行之私有道路?**

**◆公眾通行之私有道路，係指建築法第48條、建築技術規則建築設計施工編第1條第36款、第8條規定之現有巷道，其相關資訊均可向當地建築主管機關洽詢取得。**

## Q6.何謂土地開發？

◆按不動產說明書土地應記載事項規定(五)使用管制內容「6.若屬土地開發者，應敘明下列事項：……」亦即土地委託承購人承購土地之目的，若係為申請土地開發者，應充分揭露土地(素地)開發使用之限制情形，經紀業應調查及製作該規定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。是以買方委託仲介業者承購土地之目的，係作為申請土地開發者，不論是已興辦事業(特定目的事業用地但未正式開發)或一般土地(空地)不論任何區位，仲介業者均應調查及製作該規定所列之使用管制事項。(105.02.23民眾信箱案

## Q7.如何查詢土地使用分區或編定？

◆都市土地：可向直轄市、縣(市)政府及鄉鎮市(區)公所洽詢或向各區公所申請土地使用分區證明書

◆非都市土地：可向直轄市、縣(市)政府洽詢或至地政資訊網路e點通(中華電信：<https://ttt.land.hinet.net/>)(關貿網路：<http://ttt.land.net.tw/>)、Hinet地政服務(<http://www.land.nat.gov.tw>)申請電子地籍謄本，相關收費請詳系統服務說明。

## Q8. 如何查詢土地是否屬不得興建農舍 或已提供興建農舍之農業用地？

◆可向直轄市、縣（市）政府工務局及鄉鎮市（區）公所洽詢。

◆可參閱土地登記謄本土地標示部之其他登記事項欄是否有註記「已興建農舍，使用執照核發日期：○○年○○月○○日」或「已提供興建農舍，基地坐落：○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」或「已提供興建集村農舍，基地坐落：○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」等字樣。

## Q9.如何查詢土地是否位屬山坡地範圍 及應注意事項？

◆可向直轄市、縣(市)政府(農業局)洽詢，  
並應就森林法、山坡地保育條例、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。

## Q10. 農委會水保局關閉山坡地查詢網站，

### 業者如何因應？

◆按水土保持法第3條、第17條及山坡地保育利用條例第16條規定，直轄市轄區內之山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區相關業務係屬直轄市政府權責。而直轄市轄區外之山坡地範圍、特定水土保持區及山坡地土地可利用限度查定分類，可至水土保持局建置之「山坡地環境資料查詢系統

(<http://cid.swcb.gov.tw/>)」查詢。是以行政院農業委員會水土保持局關閉山坡地之查詢網站1節，查該局相關網站說明，因山坡地範圍之劃定係屬直轄市政府權責，故該局查詢系統並無提供直轄市之資料，惟為利新版不動產說明書之製作，於新北市、桃園市、臺中市、高雄市政府尚未開放網站查詢前，建議以書面向上開直轄市政府提出申請。(104.10.21內授中辦字第1040439002號函)

**Q11.如何查詢土地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及應注意事項？**

◆可向經濟部水利署或所屬各河川局及直轄市、縣(市)政府水利單位洽詢，或至「特定水土保持區劃定歷程查詢系統」查詢  
(<http://dswca.swcb.gov.tw/SWCB/Login.aspx>)，並應於不動產說明書敘明其限制重點。

**Q12.如何查詢土地是否位屬依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍及應注意事項？**

◆可向經濟部水利署或所屬各河川局及直轄市、縣(市)政府水利單位洽詢，並應於不動產說明書敘明河川區域(參考水利法第82、83條規定)、排水設施範圍(參依水利法第78條之3)等限制重點。

## Q13. 是否位屬依水利法劃設公告之

### 河川區域等資訊？

◆按不動產經紀業管理條例第21條第1項、第22條第1項、第23條規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說。是以不動產經紀業與委託人簽訂委託契約書後，於製作不動產說明書時，始有查詢旨揭事項之必要，倘新北市水利局基於保障土地所有權人權益及業務考量，要求不動產經紀業查詢旨揭事項時應檢具其與委託人簽訂之委託契約書及土地所有權人之授權書，內政部無

意見。(內政部104.06.22內授中辦字第1040422602號函)



**Q14.如何查詢土地是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區及應注意事項？**

◆可向內政部營建署、各國家公園管理處洽詢土地所屬分區，或至「臺灣國家公園」(<http://np.cpami.gov.tw>)網站查詢，並應於不動產說明書敘明國家公園法等限制重點。

**Q15.如何查詢土地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及應注意事項？**

◆可向直轄市、縣(市)政府環保主管機關洽詢或至「行政院環境保護署全國飲用水水源水質保護區地理資訊網」([http://wsserver.epa.gov.tw/Protect\\_Area\\_Query.aspx](http://wsserver.epa.gov.tw/Protect_Area_Query.aspx))查詢，並應於不動產說明書敘明飲用水管理辦法、飲用水管理條例等限制重點。

## Q16.如何查詢土地是否屬自來水法規定 之水質水量保護區及應注意事項？

◆可向臺灣自來水公司或各區管理處洽詢或  
至經濟部水利署「水庫集水區暨自來水水  
質水量保護區網際網路查詢系統」  
(<http://gmap.wra.gov.tw/prmonitor/>)查  
詢，並應於不動產說明書敘明自來水法等  
限制重點。

## Q17.如何查詢土地是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址及應注意事項？

◆可向行政院環保署及直轄市、縣(市)政府環保主管機關洽詢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。

◆可參閱土地登記謄本土地標示部之其他登記事項欄是否有註記「本筆土地於○○年○○月○○日由○○政府以○○字第○○○○號函公告為土壤(或「地下水」、或「土壤及地下水」)污染控制場址，○○年○○月○○日○○字第○○○號」之字樣。

## Q18.如何查詢土地是否辦理地籍圖重測?

◆可查看土地登記謄本土地標示部之其他登記事項欄若有記載重測前地號，表示該筆地號業經辦理地籍圖重測完竣。

## Q19.如何查詢土地是否有被越界建築?

◆可徵詢委售人意見或至各地政事務所申請土地鑑界確認界址。

## Q20. 如何查明土地是否公告徵收？

◆可參閱土地登記謄本土地標示部之其他登記事項欄是否有註記「依內政部○○○年○○月○○日台內地字第○○○○號函核准徵收及依○○○政府○○○年○○月○○日○○○○地徵字第○○○○號函公告徵收，需地機關：○○○○。」之字樣。

## Q21.如何記載基地權利之其他事項？

- ◆按不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定，及新版不動產說明書、成屋及預售屋基地權利均應揭露有無設定負擔之其他事項(包括：依民事訴訟法第254條規定及其他相關之註記等)，本案依所附土地登記謄本之所有權部其他登記事項記載：「本案涉及繼承疑義，目前依土地登記規則第144條規定，辦理塗銷所有權登記中」，則依上開規定，自應將該所有權部之註記內容記載於不動產說明書，並以其內容向不動產交易相對人(買方)解說，使其充分知悉交易標的相關資訊。
- ◆至於承買人將負擔何種風險及該標的是否影響正常價格1事，應由經紀業者本於善良管理人之注意義務妥為調查及瞭解後充分向買受入解說，如因執業之故意或過失致交易當事人受損害者，依上開條例第26條第2項規定，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

(內政部104.10.19內授中辦地字第

1040076170號函)

土地登記第二類冊本 (地號虎全音B)

示土豆頁鄉案斤土庫濟育長段 0345-0000地易虎

列印時間：民國104年10月05日11時49分

頁次：1

本冊本(系網略各申領之電子冊本，由萬甲房屋仲介商行自行列印)冊本種類碼：R\*\*M5Q15C15CF，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本冊本之正確性

冊本核發機關：彰化縣田中地政事務所

登記日期：民國090年08月12日

使用分區：一般農業區

地籍圖量測：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

其他登記事項：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

本冊本未申請列印地籍圖量測，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0007 登記日期：民國104年08月31日 原冊本編號：E202 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號

權利範圍：\*\*\*\*\*5分之二 冊本地址：彰化縣員林鎮大明里8鄰員林路一段7巷13號



地籍圖量測

使用地類別：農牧用地

登記原因：地籍圖量測

面積：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

登記原因：農牧用地

面積：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

登記原因：農牧用地

面積：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

登記原因：農牧用地

面積：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

登記原因：農牧用地

面積：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

登記原因：農牧用地

面積：\*\*\*\*\*969.88平方公尺

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

定，辦理塗銷所有權登記中。

登記原因：前依土地登記規則第144條規

(續前頁)

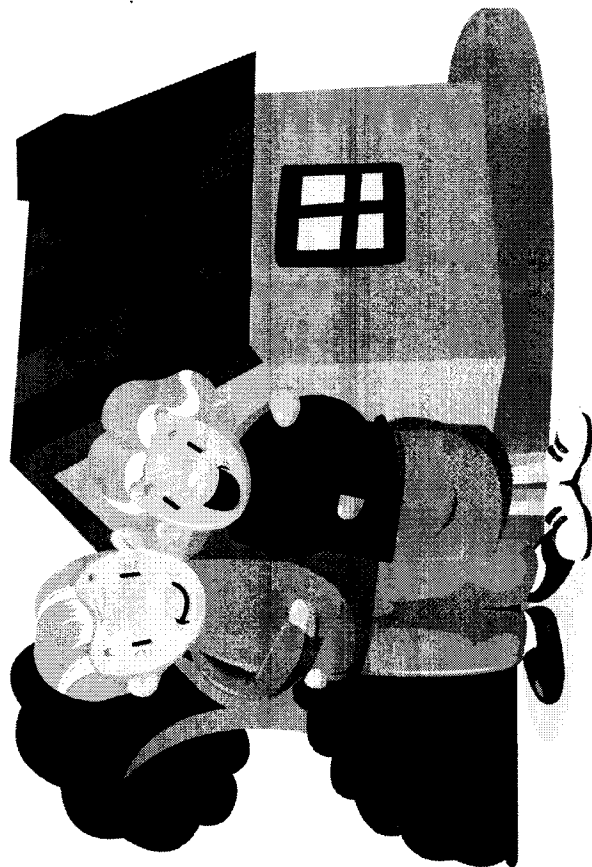
## Q22.何謂「基地面積」？

◆內政部91年3月19日台內中地字第0910083123號函公告修正(停止適用)之應記載及不得記載事項未分別就土地、成屋、預售屋部分列為不動產說明書應提供解說之事項，是以土地應記載事項(一)土地標示及權利範圍之「基地面積」，倘為土地(素地)買賣係指該土地之面積；若為成屋、預售屋買賣係指成屋、預售屋座落基地之面積，兩者均應以土地謄本所載之面積記載及提供說明。(內政部104.07.28內授中辦地字第1041306564號函)



# ◆ 問項解析

## ◆ 成屋



## Q1.民眾委託房仲業購買成屋，房仲業應提供不動產說明書的重要內容為何？

◆房仲業銷售成屋，其銷售標的包括建物及基地，應製作「成屋」不動產說明書，向委託購買成屋的民眾解說，其重要內容包括建物權利登記狀態，目前管理使用情況、建物瑕疵情形、停車位型式、坐落基地情形、重要交易條件、周邊重要環境設施及房屋持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡情形等重要事項。(104.10.23警廣專訪問答)

## Q2.其他足資證明法定用途文件？

◆按新版不動產說明書成屋部分應明確記載建物用途，其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)。是以全國建築管理資訊系統之建物使用執照存根查詢檔案，若能列印建物法定用途，自得以其列印之文件作為其他足資證明法定用途文件。(民

眾信箱104.10.13案件編號1041073774841)



# 全國建築管理資訊系統入口網

Building Management Information Systems

- 自首頁
- 教育訓練
- 機關專區
- 營造業專區
- 總管機關專區
- 服務須知

**建築安全檢查資訊**

建管資訊查詢

申請書表資訊

新違章建築立即處理資訊系統

建築工程履歷查詢

**熱門系統**

**A** 建築執照申請書表電子化系統(含圖檔繳交、建物套繪)

**B** 建築物公共安全檢查網路申報系統

**C** 全國建築執照存根查詢

**E** 內碼造字程式下載(全國建築管理資訊系統專用)



## 最新消息

公告日期	標題
2015/12/11	<<營建署用電腦備註公告104/12/19( 07:00-22:00 )>>
2015/10/14	<<建築物公安網路申報系統維護更新公告>>
2015/09/25 ( 11:00-15:00 )	高雄市主權維護公告(備援演練)·於104/09/25 (六)
2015/09/18	主權維護公告·於104/09/25 (五) ( 11:30-13:30 )

**建物使用e指通**

行動版

全國建築執照存根查詢

NEW 企業e取手



# 全國建築管理資訊系統入口網

Building Management Information Systems

- 首頁
- 教育訓練
- 營造業專區
- 建築機關專區
- 服務須知

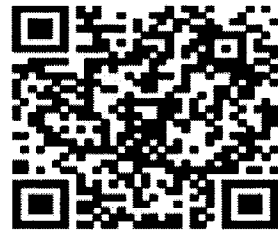
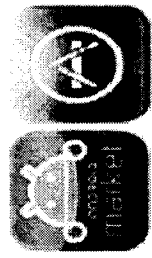
## 全國建築執照存根查詢 - 行動版APP

### 【建築執照e指通】APP簡介

為提供民眾瞭解建築物資訊，透過本APP查詢建築物使用執照存根之服務，使其對於建築物之房屋買賣、租用、用途、構造、面積及合法房屋等資訊，得以確實有效參考。



### APP下載



QR code掃描下載

### 執照存根查詢-目前開放線上查詢縣市

- 基隆市
- 新北市
- 臺北市
- 桃園市
- 新竹縣
- 新竹市
- 苗栗縣
- 臺中市
- 南投縣
- 彰化縣
- 雲林縣
- 嘉義縣
- 嘉義市
- 臺南市
- 高雄市
- 屏東縣
- 宜蘭縣
- 花蓮縣
- 臺東縣
- 金門縣
- 澎湖縣

### Q3.何謂無障礙設施？

◆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。

## Q4.何謂使用手冊？

如何查訪使用專有部分有無限制？

◆成屋應記載事項-「建築改良物」第5點建物目前管理與使用情況(17)集合住宅或區分所有建物

A. 住戶規約內容「(E)有無使用手冊？若有，應檢附。」所謂「使用手冊」係指公寓大廈管理條例(以下簡稱管理條例)第57條第1項規定之公寓大廈設施設備使用維護手冊。

B. 有無規約以外特殊使用及其限制「(B)使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。」係指管理條例公布施行前以協議或其他方式約定專有部分之特殊使用及其他限制，其資訊得向建物所有人(委託人)或其他區分所有人(住戶)查訪得知。

(內政部104.07.06內授中辦地字第1041353410號函)

## Q5.如何查詢建築物是否遭受放射性汙染？

◆可至行政院原子能委員會

(<http://www.aec.gov.tw/newsdetail/board/>

[1054.html](http://www.aec.gov.tw/newsdetail/board/1054.html))查詢「有遭受放射性汙染之虞」之

建築物清冊。

◆可參閱土地登記謄本建物標示部之其他登記事項欄是否有註記「本建物有遭受放射性汙染之虞，其移轉應出示輻射偵測證明」之字樣。

## Q6.如何查詢因地震被建管單位列為危險

### 建築之資訊？

◆可向各直轄市、縣(市)政府建設局或工務局洽詢。



## Q7. 停車位性質包括法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位，其差異為何？

- ◆ 「法定停車位」係指依建築法第102條之1規定：「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間…」，法定停車空間即依照該法規所設立，屬於區分所有建物之共有部分，不得與專有部分分離。
- ◆ 「自行增設停車位」係指建商或起造人依照建築法、建築技術規則或都市計畫法等相關法規自行規劃增設符合法律規定之停車位，而其建築面積並未受獎勵。
- ◆ 「獎勵增設停車位」係指政府為因應停車空間之不足而獎勵建商或起造人，增設公眾停車使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定開放供公眾停車使用，依建築技術規則建築設計施工編第59條之2規定，直轄市、縣(市)建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施，依上述要點設置之停車空間並應於建築基地明顯位置設置停車空間標示牌。
- ◆ 「法定停車位」以共有部分登記無獨立權狀，需移轉予相關區分所有權人；「自行增設停車位」及「獎勵增設停車位」視以專有部分登記或共有部分登記，前者可單獨移轉，後者需移轉予相關區分所有權人。

## Q8. 如何記載停車位之淨高、可承載之重量？

◆ 成屋應記載事項-「建築改良物」第7點停車位記載情形「(5)停車位之型式及位置(.....長、寬、淨高為何?...機械式停車位可承載之重量為何?)」其中停車位長、寬、淨高測量基準，係以車輛可實際停用(停放)之長、寬、高為準。

◆ 依內政部(營建署)訂定之「建築物附設停車空間機械停車設備規範」第3章機械停車位設計基準第3.4標示之規定：「(1)機械停車設備應在汽車入庫位置前方或建築物車輛出入口附近標示入庫限制說明...」是以如屬機械式停車位，得以該標示入庫限制說明記載可承載之重量；但經業已明知該停車位實際可承載之重量者，應依實際可承載之重量記載。至於受託物件停車空間如就法定空地以分管協議劃設或將合法車位縮減塗除後增設，仍應依上開規定辦理，並應另於停車位性質事項妥為說明。

(內政部104.07.66內

授中辦地字第1041353410號函)

## Q9. 如何查詢建物是否為直轄市或縣市

### 政府列管之山坡地住宅社區？

- ◆ 可撥打各直轄市、縣市政府山坡地住宅查詢專線  
查詢服務窗口專線號碼，其號碼得於內政部營建署  
網站(<http://www.cpami.gov.tw/>)之「營建署家  
族」目錄下「營建業務」之「建築管理組」項下  
查詢或至建設局或工務局洽詢。
- ◆ 山坡地係指依山坡地保育利用條例第3條(1. 標高  
在100公尺以上者。2. 標高未滿100公尺，而其平  
均坡度在5/100以上者。)之規定劃定，報請行政  
院核定公告之公、私有土地。

## Q10.何謂海砂屋？如何避免購買到海砂屋？

◆所謂海砂屋，係指建物混凝土中水溶性氯離子含量超過規定，即建築時拌合混凝土使用未經處理之海砂，因海砂中含有氯離子，短期內會使牆面滲出白色的痕漬，即俗稱之「壁癌」，長期則會加速腐蝕鋼筋，造成混凝土塊剝落，嚴重損害房屋之結構體，縮短房屋之壽命，影響住戶之安全。故為避免購買到海砂屋，可請相關業者進行實地檢測，或洽詢建物所在地之建管機關，該建物取得建築執照過程中有無進行氯離子含量檢測並達

相關規定之標準。（依經濟部104年1月13日經授標字第10420050011號函公告

CNS3090鋼筋混凝土與預力混凝土之新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量均修訂為0.15kg/m<sup>3</sup>。）

**Q11.如何查詢建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或意外致死等非自然死亡之情形?**

**◆除可徵詢賣方(委售人)、占用人(現使用人)意見，亦可並透過村、里長、鄰長、社區管理委員會及鄰居查訪或經由剪報、網路、媒體相關報導等方式查詢。(不動產仲介業以上開方式查悉，並於實務作業過程，確實作成相關記錄者，得視為已善盡調查責任)**

## Q12.有關凶宅資訊之揭露為何僅限於屋主產權持有期間？

◆成屋應記載專有部分產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，係考量凶宅資訊涉及屋主個人隱私，目前尚未有公開查詢管道，且房仲業者受託銷售房屋之委託契約關係僅限於委託屋主負有誠實告知之義務，尚不包括前屋主故參酌不動產委託銷售契約附件之不動產標的現況說明書增訂，以賣方(屋主)產權持有期間是否發生上開情事為房仲業主要調查事項，實為兼顧實務執行之可行性。(104.10.23警

## Q13. 「兇宅」是否包括興建中發生之死亡？

◆按內政部104年4月13日修正之不動產說明書應記載及不得記載事項規定(104年10月1日實施)，成屋應記載事項第4點(其他重要事項)第5款規定「本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。」是以，興建中發生工安事件，如非屬屋主產權持有期間所發生之非自然死亡情事，即不受不動產說明書上開應記載事項之規範，惟非自然死亡情形涉及事實認定問題，宜依具體個案情形判斷之。(民眾信箱104.09.30案件編號

1040948522417)

## Q14.「兇宅」可否於登記簿註記資訊？

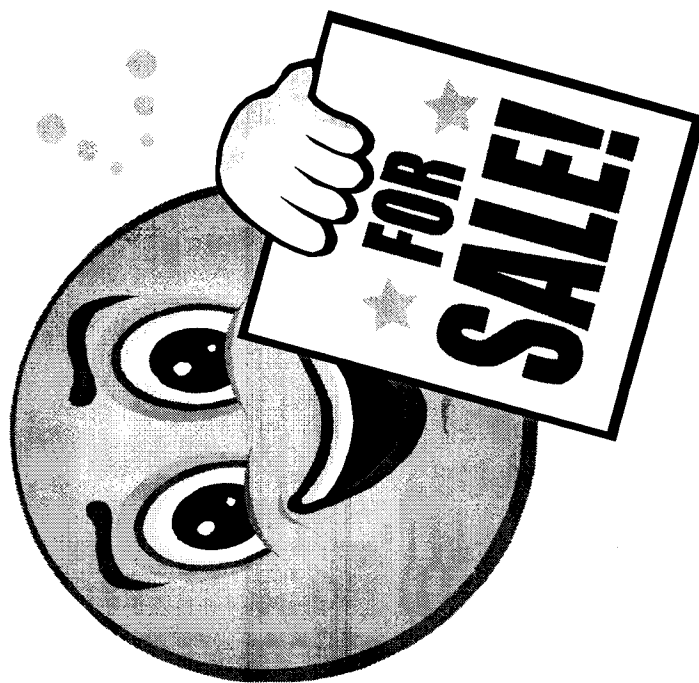
◆按不動產說明書成屋應記載事項之其他重要事項應載明「本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。」是以自104年10月1日起不動產經紀業應依上開規定製作不動產說明書。

◆又查「兇宅」1詞，尚非屬法律名詞，現行地政相關法令亦無明確定義，其因個人主觀、心理、宗教信仰不同而有不同認知。至於建議研議註記「兇宅」以減少買賣糾紛1節，按土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記(土地法第37條第1項及土地登記規則第2條規定參照)，亦即土地登記係就不動產物權予以登記，爰內政部前以86年3月20日台內地字第8602765號函釋，未涉及物權之公示性土地資料，不宜登載於土地登記簿。故您建議於登記簿註記「兇宅」資訊，因該事項未涉及物權之公示性資料，不宜於登記簿辦理註記登記。



# ◆ 問項解析

## ◆ 預售屋



**Q1.民眾委託代銷業購買預售屋，代銷業應提供不動產說明書的重要內容為何？**

**◆代銷業銷售預售屋，應製作「預售屋」不動產說明書，向委託購買預售屋的民眾解說，其重要內容包括預售屋型態、面積、管理與使用之規劃、停車位規格型式、坐落基地情形、重要交易條件及周邊重要環境設施等重要事項。(104.10.23警廣專訪問答)**

## Q2. 為何要詳列出售面積比例及權利範圍？

- ◆ 因購買預售屋前消費者如無法得知業者對坪數的計算方式，消費者可能購買到使用不到的虛坪、實際使用坪數與契約標示所記載不符等情形。
- ◆ 另現行建案經常把停車空間規劃於建物的共有部份，若不在買賣契約列明停車位面積到底怎樣算出來的，容易衍生交易糾紛。
- ◆ 為避免消費爭議，須列明出售建物總面積、主建物面積占本戶建物得登記總面積之比例，並列明停車空間面積及權利範圍的計算方式及占共有部分總面積的比例等事項，以讓消費者了解。

### Q3.請問「主要建材及廠牌、規格」

#### 資訊如何填載？

◆請依本戶房屋預售屋買賣契約書附件之建材設備表填載。

### Q4.請問「建物構造、高度及樓層規劃」

#### 資訊如何填載？

◆請依主管建築機關核發建築執照內「構造種類」、「建物高度」、「層棟戶數」填載。

## Q5.何謂「公共基金」？

◆依公寓大廈管理條例第18條規定，公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：

◆起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。

◆區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。

◆本基金之孳息。◆其他收入。

◆依前項第1款規定提列之公共基金，起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關負公用庫代收之證明；於公寓大廈成立直轄市、縣(市)主管機關選用負責人，並完成設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由及其附屬設施撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。

◆公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。

◆第1項及第2項所規定起造人應提列之公共基金，於本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用之。

## Q6.何謂「施工中建築物新拌混凝土氯

### 離子含量檢測報告單」？

◆內政部於84年1月28日台八四內營字第8472173號函頒「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」，開始對新建建築物實施氯離子含量管制，依該要點第5點規定，建築物承造人於各樓層施工時，依第3點檢測程序規定辦理，並於申報勘驗時檢附「氯離子含量檢測報告書」及「混凝土供應者品質保證書」送當地主管建築機關備查。

## Q7.何謂「施工中建築物出具 無輻射污染證明」？

◆內政部營建署已於84年3月21日函知全國各級政府，台北市自84年5月1日起試辦，全國自84年7月1日開始，正式將「無輻射污染證明」列入施工中建築物勘驗項目，自84年7月1日以後，消費者於購買預售屋簽約時，要求建商出示其使用鋼筋係向具有「無輻射污染證明書」之合格鋼鐵廠購買。消費者於購買新屋或成屋時，可要求賣方出示由建商或經原能會認可之輻射防護專業機構出具之「無輻射污染證明書」。

## Q8. 為何要填載停車位產權型態及

### 規格型式？

◆因停車位糾紛多出於停車位使用權、平面停車位靠邊牆或空間狹小、汽車出入動線不佳等情形，故業者應於不動產說明書內載明是否辦理單獨區分所有建物登記、權利種類、停車位性質、停車位型式及位置等資訊，讓停車位標示資訊透明化，以保障消費者權益。

## Q9. 如何查詢有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積？

◆可向各直轄市、縣(市)政府城鄉發展局、建設局、工務局洽詢或參依建造執照內容填載，並應敘明其內容及受限制之事項。



## Q10. 為何要填載履約保證機制方式及

### 其受託或提供擔保之事項？

◆預售屋買賣交易糾紛時有所聞，過去屢有發生交屋前建商倒閉，消費者已支付價金，求償無門的情事。為落實消費者權益保障，內政部依消費者保護法第17條之規定，將履約保證機制納入預售屋買賣定型化契約應記載事項。於100年5月1日生效。亦即自生效日起，建商所提供之定型化契約均應載明該項履約保證條款。

**Q11.如何查詢毗鄰基地範圍有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建築案等相關資料?**

**關資料?**

◆可至內政部營建署網站之「全國建築管理資訊系統入口網」下「全國建築商情資訊」(<http://cpabm.cpami.gov.tw/G2Bbui1d.htm>)查詢。(該系統須透過工商憑證登入，提供全國各縣市建造執照、使用執照資料及全國各縣市建築執照最即時資訊)

## Q12.何謂5年內之淹水補助紀錄？

- ◆ 所稱5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3條第1項災害救助對象第5款規定，以水災淹水達50公分且領有補助者
- ◆ 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。
- ◆ 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。

## Q13. 淹水救助紀錄為何僅限於預售屋應記載事項？

◆ 預售屋應記載最近5年內基地周邊半徑300公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，係考量預售屋基地相關公共基礎設施，不若成屋座落地區完善，且消費者購買預售屋係屬債權行為，尚無實體建物可供參考，故規範經紀業者對預售屋基地應揭示之淹水資訊相對於成屋較為必要。(104.10.23警廣專訪問答)

## Q14. 如何取得最近5年內基地周邊半徑300公尺範圍內有無提供申請水災淹水救助紀錄？

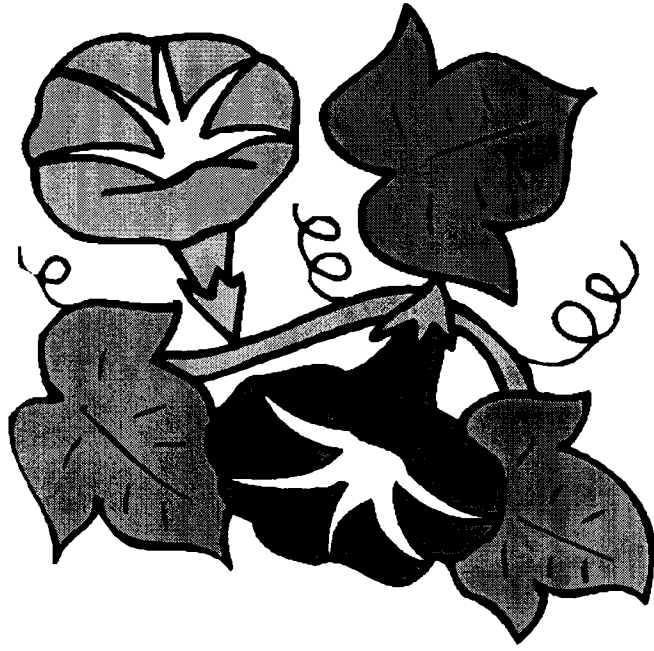
◆按不動產說明書有關預售屋應記載事項規定，應記載最近5年內基地周邊半徑300公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，其有無淹水救助紀錄得徵詢委售人意見，並向各直轄市、縣(市)政府或鄉鎮市區公所社政單位洽詢。

◆另該基地周邊半徑300公尺範圍，係由洽詢之不動產經紀業者提供擬查詢之「區域範圍」，而非由發放救助金單位認定，亦非申請提供該區域範圍內淹水救助當事人之個人資料，一併

說明。(內政部105.04.07內授中辦地字第1050411645號函)

# ◆ 問項解析

## ◇ 不得記載事項



## Q1. 不得記載事項有那些項目？

- ◆ 不得記載本說明書內容僅供參考。
- ◆ 不得記載繳回不動產說明書。
- ◆ 不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

## Q2. 不動產說明書應記載事項部分內容得否以標的現況說明書替代？

◆按不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。復按不動產說明書不得記載事項第5點規定：「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。」。旨在落實不動產經紀業者克盡善良管理者之注意義務，並據實調查標的之相關資訊，以避免業者便宜行事，影響交易當事人權益。是以，為保障消費者權益，不動產說明書應記載事項部分內容，倘以標的現況說明書替代，除有規避不動產經紀業者履行調查責任之虞外，亦與不動產說明書不得記載事項上開規定不符。<sup>(8)</sup>

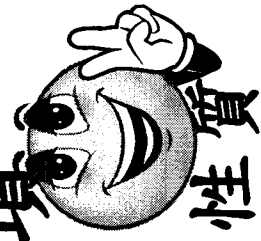


### Q3. 不動產說明書是否可以記載房價 有上漲空間？

◆依不動產說明書不得記載事項規定，不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形，以免誤導消費者作錯誤判斷。(104.10.23警廣

專訪問答)

# 不動產說明書應記載及不得記載事項



## 結語

- ◆ 不動產說明書應記載及不得記載事項，性質上應屬例示事項，為經紀人員向交易相對人最基本的說明解說之最低(最基本)義務，並非以此為限。
- ◆ 各項應調查及應對交易相對人為解說之事項，不動產經紀業及經紀人員應盡善善良管理人注意義務。其目的，在於使交易相對人，經由重要事項之說明，決定是否成立不動產買賣契約，為避免日後之糾紛或者造成買受人之損害，請落實不動產說明書應記載及不得記載宣導及查核，以保障消費者權益。

# ◆ 不動產經紀業

## ◇ 執行業務注意事項



# 不動產經紀業執業規範

不動產經紀  
業管理條例

公平交易法

消費者保護法

民法

定型化契約

其他執業應具備之專業法規

## Q1: 經紀人員自己之房屋可以由任職之經紀業指派本人進行銷售嗎？

◆ 仲介業務之性質，包含居間、委任及代理之混合契約，倘經紀人員將自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，則已使經紀人員本人(即房屋所有權人、委託人)與代理人、居間人或受任人之受僱人歸屬為同一人，有違代理、居間或委任契約之本意，縱使該經紀人員以經紀業之名義對外執行仲介業務，仍恐有失公正執行業務立場，甚或影響交易當事人另一方之權益，即有涉本條例第16條所稱為自己執行業務之效果，實難以兼顧交易當事人雙方之權益，自為該條規定所不許。(內政部

# 禁止收取差價及其他報酬

## 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定

服務報酬總額  
不得超過不動  
產實際成交價  
金6%或1.5個  
月租金

報酬標準為收  
費之最高上限，  
並非主管機關  
規定之固定比  
率

本於自由市  
場公平競爭  
原則個別訂  
定明確之收  
費標準

☞ 違規者☞ 加計利息後加倍返還☞ 行政處罰

Q：低總價物件可以約定收取最低服務報酬嗎？

## Q2: 委售價格變更得否以口頭約定?

◆經紀業與委託人簽訂之委託銷售契約書內容如有變更者，應以書面約定之，不得以口頭方式約定。

◆經紀業應以委託銷售契約書（或委託銷售內容變更同意書）所載「委託銷售價格」刊登廣告，始符廣告應與事實相符之立法精神。

（內政部100年10月31日研商「如何規範不動產仲介經紀業者刊登廣告之銷售價格等相關事宜」會議結論）

◆委售價格應為明確且固定之金額，不得以定型化契約條款約定以區間價格方式為之。（內政

部104年11月6日內授中辦地字第1040440467號函）

### Q3: 廣告註明經紀業名稱之執行方式?

#### ◆ 直營店或獨立品牌店部分：

廣告及銷售內容應註明經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或為廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱。

#### ◆ 加盟店或加盟經營部分：

依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱。(內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函)



## Q4:如何於廣告中刊登不動產之用途?

◆不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符；又經紀業與委託人簽訂之委託契約內容如與事實不符者，經紀業仍應依不動產經紀業廣告處理原則規定修正廣告內容，以臻明確。

(內政部102年12月16日內授中辦地字第1026041241

號函)

◆經紀業刊登不動產廣告之內容，就揭示不動產用途部分，倘所銷售不動產之法定用途與實際用途有不一致之情形者，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途，且在客觀上足以使不特定多數人知悉其事實狀況，始符合經紀業刊登廣告真實性之義務。

(內政部104年3月5日內授中辦地字

第1040406497號函)

## Q5: 重要交易文件當事人留存部分 漏未簽章是否違法？

◆ 為兼顧實務作業與買賣雙方權益，經紀業應於交付不動產買賣契約書予買賣雙方時，該契約書均應由經紀人完成簽章。縱使仲介公司及買方所持有之買賣契約書均有經紀人簽章，惟賣方所持有之買賣契約書無經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第22條第1

項規定。(內政部95年7月11日內授中辦地字第0950047568號函)

◆ 買賣案件分由買賣雙方不同經紀業居間成交者，由於買賣雙方之立場及權利義務關係具有相對性，且雙方經紀業均分獲有報酬，自當善盡受託人義務，各自指派經紀人於買賣契約書上簽章，及留存該已簽章契約

書檔案。(內政部104年7月7日內授中辦地字第1041305617號函)

## Q6:買方要約前應否提供說明書解說?

◆買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約(購買)之決定，倘買方之要約經賣方承諾並送達買方時，雙方即負有簽訂不動產買賣契約之義務。是以經紀業所屬經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，當屬經紀人員執行業務過程之一部分，依不動產經紀業管理條例第23條規定，自應提供不動產說明書向買方解說，並於解說前由賣方簽章；該說明書亦應由經紀業指派經紀人簽

章。(內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函)

## 同時接受雙方委託應以書面同意

1

提供雙方類似不動產之交易價格

2

提供雙方有關契約內容規範之說明

3

提供買受人或承租人不動產必要之資訊

4

告知買受人或承租人依專業查知之不動產瑕疵

5

協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查

# 定型化契約規範(消保法)

## 行政管制措施

- 中央主管機關選擇特定行業，擬訂定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告。
- 定型化契約應記載事項係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，屬實質意義之法規

## 契約效力(構成)

- 違反公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。
- 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

## 行政查核及處分

## 定型化契約訂立之原則

- ◆ 簽約前合理的審閱期間(30日內)
- ◆ 符合平等互惠原則及誠信原則
- ◆ 「個別磋商條款」效力優於「定型化契約條款」
- ◆ 避免發生異常條款的問題
- ◆ 條款發生疑義時應為有利消費者的解釋
- ◆ 遵守政府公告的「應記載及不得記載事項」

# 不動產契約書範本類型

契約類型	審閱期	應記載事項
預售屋買賣契約書	5天	V
成屋買賣契約書	5天	V
預售停車位買賣契約書	5天	V
不動產委託銷售契約書	3天	V
房屋租賃契約書	3天	研訂中
房屋委託租賃契約書	3天	X

# 定型化契約效力比較

## 契約書範本

僅提供各界締約參考使用，具教育及示範作用，對契約當事人並不具強制拘束力

## 定型化契約

### 應記載事項

具有相當於法規之拘束力，若企業經營者違反公告之定型化契約應記載或不得記載事項之條款，消費者得主張該條款無效



## 委售契約應注意事項(1)

### ◆ 契約審閱期

不得以定型化契約條款約定拋棄之

◆ 委售價格不得以區間方式為之

◆ 服務報酬應由消費者與房仲業者自行議定  
(費額不得以定型化契約條款預先定之)

◆ 委託人沒收買方之定金應支付不超過該定金50%作為服務費用(不得逾約定服務報酬)

## 委售契約應注意事項(2)

### 受託人(房仲業)之義務

- ◆ 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之
- ◆ 據實提供最近3個月之成交行情，供訂定售價之參考
- ◆ 隨時向委託人報告銷售狀況
- ◆ 買方之要約書應於24小時內轉交賣方
- ◆ 代收買方定金應經委託人(賣方)同意授權(24小時內)

### 要約書(附件)

- ◆ 要約書經賣方承諾，雙方應負簽立本約義務
- ◆ 不動產說明書為要約書之一部分
- ◆ 買方於要約期限內有撤回權，但賣方已承諾並送達買方者，不在此限
- ◆ 不得約定在契約成立前，受託人得向消費者收取斡旋金、訂金或其他任何名目之費用。

## 委售契約應注意事項<sup>(3)</sup>

◆ 契約條款文意相同未影響消費者權益  
不以逐字逐句相同為必要

◆ 不得約定因委託人債務過高而由房仲業者  
代為保管定金

◆ 買方違約不買除沒收定金(部分作為服務  
費)外，尚不得包括簽約金(即已付價款)

◆ 不得約定買賣契約於收受定金時  
即契約生效

## Q: 要約書條款是否涉撤回效力抵觸民法?

◆ 為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少不動產交易糾紛，本部依據消費者保護法第17條第1項規定，公告「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定要約契約之準據。其中應記載事項第5點(要約撤回權)第1款規定：「買方於要約期限內有撤回權。但賣方已承諾買方之要約條件，並經受託人(仲介公司或商號)送達買方者，不在此限。」係參依民法第95條(非對話意思表示之生效時點及其撤回)、第154條(要約之形式拘束力)規定訂定。又買方所簽訂之要約書，如有民法第154條第1項但書規定之情事，要約人得主張不受其要約之拘束。為杜絕仲介業、出賣人及要約人(買方)之紛爭，上開要約書應記載事項規定，賣方已承諾買方之要約條件，應經仲介業送達買方，始生效力，亦即在仲介業未送達買方前，買方得行使要約撤回權。

(部長信箱105.04.13案件編號120160413002)

# 報 告 完 畢



