

不動產說明書應記載與不得記載事項之修正重點

講師：林旺根

現任：消基會房屋委員會委員
內政部、新竹縣都更審議委員
文化大學兼任助理教授
德霖學院不動產經營系兼任副教授
中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長

2015/10/15

不動產說明書

1

監察院關於成屋仲介的糾正⁽¹⁰⁰⁰⁹⁰⁸⁾

- 一. 仲介報酬過高問題
- 二. 未落實交易資訊公開透明化問題
- 三. 不動產說明書應記載事項內容過於簡略；
- 四. 房仲業提供定型化契約之內容是否詳實及合法
- 五. 斡旋金的問題

2015/10/15

不動產說明書

2

不動產說明書未盡詳實

- 一. 許多案例的說明書，只有房屋現況說明書及地籍圖、登記謄本或都市計畫使用分區證明而已，許多重要項目付之闕如
- 二. 未解說，亦時有所聞，實難以讓消費者獲得充分之交易資訊。

房屋現況說明書 等於不動產說明書嗎？

1. 房屋現況說明書，實務上係委託人委託售屋時的附件。
2. 是仲介人員就賣方所陳述標的之現況予以整理後，請賣方確認之文件。
3. 房屋現況說明書非法定文件，與不動產說明書，顯有差異

民法規定之調查與說明義務

- 一. 居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介(民567 I)。
- 二. 以媒介居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務(民567 II)

2015/10/15

不動產說明書

5

經紀業管理條例之義務

- 一. 依應記載與不得記載事項規定製作(22 III)
- 二. 經經紀人簽章(22 I ⑤)
- 三. 經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說(23 I)。
- 四. 解說前，應經委託人簽章(23 II)。
- 五. 簽訂契約時，經紀人應將不動產說明書交付與相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章(24 I)
- 六. 簽章後不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分(23 II)

2015/10/15

2015/10/15

不動產說明書

6

6

不動產說明書僅為最低標準

- 局、買受前及格書於買屋書內開，見購明室上賣足於說、然買，其之書，屋云，提明器房云力所說電事器能公產變從電、公動有其變驗介不置，該經仲之設陳現與以出上自發養僅提地人未素非。房受均之並斷時爭買，業，判地系依場專地之房明且現有、屋爭載，過，房購系、考看業爭否介示參曾費系是仲標供前買過為於未僅屋屋看作為司雖明房房查，公圖載爭事視圖介考既系從檢考仲參圖受人曾參
- 一、刻並有仲免89人，及理避法院賣走，處法出運誤在無等因會錯等仍高既器於彼，灣，機陷認意(台前係人足注失約稱僱，之過契偽受悉人何賣而之知理有買，司法管謂地座公無良難房乙介亦善自爭器仲人其，系電該受盡疵立變各買已瑕訂有使之，之於段，養形在方前式素情所賣屋方業常器)與房費專通電644號人爭運賣依變644號受系清買，覺字
- 二、仲意以不介未年

不動產說明書僅為最低標準

- 般對所依一針其，以者就知所業應所此介即其仲，就。識而金能人知。酬始事業因之，當專原額務各之之高義於賣宜取之告買事收查報地賣者調查房買費及據及理消險，涉處向危定者，既見規業務，預之業介為盡項之仲行善1業由介負第業由介負第仲願之業56地者為之第房費所事法查消其從民
- 一、僱，是遽查一買院受實，調酬對最高公之看調未售公(最介定察以其銷介?)仲認場急因「仲地知所現而倘達，餘告審往查?為利之並原前調務，權求著復僱苟之查人無蓋，受?查調受非布器司器調於買即帆機公機盡或害?用係介種已抑侵任器信仲何其;法責電誤於係謂損不償變人，究否受而賠)將僱為認能人，害決人其開以言買隱負號
- 二、爭是出不出能目人台

契約內容規範說明義務

經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理(經24-2)：

- 一. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格
- 二. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明
- 三. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊
- 四. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵
- 五. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查
- 六. 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

2015/10/15

不動產說明書

9

不動產委託承購定型化契約書 應記載與不得記載事項(草案)

- | | | |
|---|------------|-----------------|
| 一. 契約審閱期 | 九. 撤回權 | 102.4.19第10次審查會 |
| 二. 雙方書面委託之授權 | 十. 保證金 | 要等委售契約一起修正 |
| 三. 承購標的 | 十一. 保證金之處理 | |
| 四. 委託方式： <input type="checkbox"/> 專任委託
<input type="checkbox"/> 一般委託 | 十二. 服務報酬 | |
| 五. 承購總價 | 十三. 委託人之義務 | |
| 六. 付款條件及其他承購條件 | 十四. 受託人之義務 | |
| 七. 委託期間 | 十五. 有關費用 | |
| 八. 委託承購之拘束 | 十六. 違約之處理 | |

2015/10/15

不動產說明書

10

不動産委託銷售定型化契約書 應記載與不得記載事項(草案)

1031113第
8次審查會

- | | |
|---|--------------|
| 一. 契約審閱期 | 九. 受託人義務 |
| 二. 雙方書面委託之授權 | 十. 代收定金 |
| 三. 委售標的 | 十一. 沒收定金之處理 |
| 四. 委託方式： <input type="checkbox"/> 專任委託
<input type="checkbox"/> 一般委託 | 十二. 服務報酬 |
| 五. 委售總價 | 十三. 有關費用 |
| 六. 收款條件及其他條件 | 十四. 違約之處理 |
| 七. 委託期間 | 十五. 廣告張貼 |
| 八. 委託人之義務 | 十六. 通知、送達及寄送 |

2015/10/15

不動産説明書

11

日本重要事項説明書 の記載・説明事項 (売買)

宅地建物取引業法 35条1項、施行令3条、施行規則16条の4、の2 16条の4 の3

- 1・対象となる宅地又は建物に直接関係する事項
- 2・取引条件に関する事項
- 3・その他の事項~供託所等に関する説明（法35条の2）

2015/10/15

不動産説明書

12

12

1・対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

- 一. 登記記録に記録された事項等
- 二. 法令上の制限に関する事項
- 三. 私道負担に関する事項
- 四. 施設の整備の状況に関する事項
- 五. 未完成物件の工事完了時の形状等に関する事項
- 六. 造成宅地防災区域内か否か
- 七. 土砂災害警戒区域内か否か
- 八. 津波災害警戒区域内か否か
- 九. 石綿使用調査の内容
- 十. 耐震診断の内容
- 十一. 住宅性能評価書の交付の有無（新築住宅の場合）

2015/10/15

不動産説明書

13

区分所有建物の追加事項

一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項

- 一. 敷地に関する権利の種類・内容
- 二. 共用部分に関する規約等の定め
- 三. 専有部分の用途・利用制限
- 四. 専用使用権に関する定め
- 五. 特定の者への負担減免の定め
- 六. 計画修繕積立金等に関する定め
- 七. 通常管理費等の額
- 八. 管理の委託先
- 九. 建物の維持修繕の実施状況の記録

2015/10/15

不動産説明書

14

2・取引条件に関する事項

- 一. 代金等以外に授受される金額
- 二. 契約の解除に関する事項
- 三. 違約金等に関する事項
- 四. 手付金等の保全措置の概要
- 五. 支払金等の保全措置の概要
- 六. 金銭の貸借のあっせんに関する事項
- 七. 瑕疵担保責任の履行に関する事項
- 八. 割賦販売に関する事項

2015/10/15

不動産説明書

15

重要な事項の告知義務(宅建業法47条1号・H18.12.20)

次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしてはならない。

- 一. 第35条第1項各号又は第2項各号に掲げる事項
- 二. 第35条の2各号に掲げる事項
- 三. 第37条第1項各号又は第2項各号(第1号を除く。)に掲げる事項

判断に重要な影響を及ぼす事項

1. 宅地又は建物の所在、規模、形質に関する事項
2. 将来の利用の制限に関する事項
3. 環境、交通等の利便に関する事項
4. 代金、借賃等の対価の額に関する事項
5. 支払方法、その他の取引条件に関する事項
6. 宅建業者、取引の関係者の資力、信用に関する事項

2015/10/15

不動産説明書

16

不動產說明書應記載與不得記載事項

訂定過程

- 一. 民國89年5月19日訂頒(89年7月1日實施)
- 二. 民國89年7月15日修訂
- 三. 民國91年3月19日修訂
- 四. 民國101年9月11日修正第2、3點(101年10月1日實施)
- 五. 民國104年4月13日修正(104年10月1日實施)

自101年10月至103年7月，歷經3年邀集專家、學者、行政院消保處、公平會、消基會、各市縣政府及各相關公會等召開15次研商會議，踐行預告程序後又104.3.3召開協調會，於104年4月13日公告同年10月1日施行

不同標的分別規範

- 一. 土地 (素地)
 - 二. 成屋
 - 三. 預售屋
- } 分別訂定其應記載事項

不得記載事項，則適用於全部不動產

一、土地(素地)部分

素地，規範重點

- 一. 使用管制內容：增列特定水土保持區域、河川區域、排水設施範圍，以利民眾資訊之掌握。
- 二. 其他重要事項：包含公共基礎設施之電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎建設是否完竣，其影響交易價格甚巨，爰明定應記載前開項目，並得向直轄市、縣(市)政府建管單位或主管事業單位洽詢。

2015/10/15

不動產說明書

21

權屬內容之規定

- 一. 標示及權利範圍：1. 坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。
2. 面積。3. 權利範圍。4. 地籍圖及土地相關位置略圖等。
- 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)。
- 三. 交易權利種類及其登記狀態：(詳如登記謄本)
 1. 所有權(單獨或持分共有)。
 2. 他項權利(地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權)。
 3. 有無信託登記?若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依謄本及信託專簿記載)。
- 四. 有無設定負擔，若有，應敘明。
 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)。
 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。)
- 五. 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)。

2015/10/15

不動產說明書

22

目前管理與使用情況

- 一. 是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。
- 二. 有無共有人分管協議或依民法第826條之1規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- 三. 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- 四. 有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。
- 五. 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。

(一之(四))

使用管制內容

- 一. 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。
- 二. 法定建蔽率、法定容積率。
- 三. 開發方式限制：都市計畫規定以徵收、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。
- 四. 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）。
- 五. 若屬土地開發者，應敘明下列事項(詳次頁)：

土地開發者，應敘明下列事項

- 一. 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。
- 二. 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。
- 三. 是否位屬依水利法劃設公告之下列範圍，若是，應敘明其限制重點。
 1. 河川區域範圍
 2. 排水設施範圍
- 四. 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。
- 五. 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。
- 六. 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。
- 七. 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。

2015/10/15

不動產說明書

25

河川區域、排水設施範圍

- 一. 得分別向經濟部水利署或其所屬各河川局及直轄市、縣（市）政府水利單位洽詢。倘個案申請查詢有被延誤之情形，得透過公會向本部反映，以協助溝通處理。
- 二. 至於本事項是否可將仲介業者亦納入本部營建署2015年6月即將上線之「環境敏感地區資料庫與環境敏感地區查詢平台」提供查詢，請該署另案研究(1040303會商決議)

2015/10/15

不動產說明書

26

草案第4.7.10點，未加規範

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. 分區、容積、建蔽率 | 8. 是否屬公告禁止開發之特種水土保持區 |
| 2. 開發方式限制 | 9. 是否屬公告之土地受污染區或水污染區 |
| 3. 是否屬山坡地範圍 | 10. 是否位屬公開之活動斷層帶兩側100m範圍內 |
| 4. 是否屬不得興建農舍或已興建農舍之農業用地 | 11. 是否屬國家公園範圍 |
| 5. 是否屬公告河川區域 | 12. 是否屬水質水量保護區 |
| 6. 是否屬公告之排水設施範圍 | 13. 是否屬飲用水水源水取地之保護區或飲用距離 |
| 7. 是否位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區 | |

2015/10/15

不動產說明書

27

重要交易條件

- 一. 交易種類：買賣（互易）。交易價金。付款方式。
- 二. 應納稅費項目及負擔方式：
 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。
 2. 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。
 3. 其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。
 4. 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- 三. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
- 四. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- 五. 其他交易事項：__。

2015/10/15

不動產說明書

28

其他重要事項

草案原規定(未納入)，週邊半徑100M範圍內有無行動電話基地臺之相關營業處所或設施？

- 一. 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週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)。
- 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. 是否有被越界建築，若有，應敘明。
- 四. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- 五. 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。

2015/10/15

不動產說明書

29

二、成屋部分

2015/10/15

不動產說明書

30

修正重點

- 一. 建物：原應記載事項為所有權人及其住址，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，爰予以刪除，並酌作文字修正。
- 二. 停車位：為避免停車位資訊爭議，應記載停車位詳細資訊，其中停車位之長、寬、高測量基準，係以車輛可實際停用(停放)之長、寬、高為準。
- 三. 其他重要事項：建物(專有部份)應敘明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。

2015/10/15

不動產說明書

31

建物標示、權利範圍及用途

- 一. 已辦登記：坐落、建號、門牌、樓層面積(主建物、附屬建物、共有部分)、主要建材、建築完成日期(以騰本為主，騰本上未列明者，依使用執照或稅籍資料等相關文件記載)、權利範圍。
- 二. 未辦登記：
 1. 合法建物：房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍(依稅籍資料上之記載)；若稅籍證明文件上之權利人與現有人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。
 2. 違章建築物：房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍(依稅籍證明文件上之記載)；若稅籍證明文件上之權利人與現有人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍之記載，應敘明其坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。
 3. 若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。
- 三. 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)。
- 四. 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。

2015/10/15

不動產說明書

32

建物型態與現況格局

一. 建物型態

1. 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
 2. 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。
 3. 其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
- 二. 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

2015/10/15

不動產說明書

33

建物權利種類及其登記狀態

- 一. 所有權。
- 二. 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。
- 三. 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。
- 四. 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）。
- 五. 其他事項（如：依民事訴訟法第254條規定及其他相關之註記等）。

2015/10/15

不動產說明書

34

目前管理與使用情況

- 一. 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。
- 二. 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。
- 三. 建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。
- 四. 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。
- 五. 建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。
- 六. 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。

2015/10/15

不動產說明書

35

目前管理與使用情況

- 七. 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。
- 八. 水、電及瓦斯供應情形：
 1. 使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。
 2. 有無獨立電表，若無，應敘明。
 3. 使用天然或桶裝瓦斯。
- 九. 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。
- 十. 使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

2015/10/15

不動產說明書

36

目前管理與使用情況

- 十一. 電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。
- 十二. 有無消防設施，若有，應敘明項目。
- 十三. 有無無障礙設施？若有，應敘明項目。
- 十四. 水、電管線於產權持有期間是否更新？
- 十五. 房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？
- 十六. 所有權持有期間有無居住？
- 十七. 集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項

2015/10/15

不動產說明書

37

無障礙設施之認定

- 一. 無障礙設施，又稱為行動不便者使用設施，
- 二. 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，
- 三. 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。

2015/10/15

不動產說明書

38

目前管理與使用情況

十八. 住戶規約內容：

1. 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）。
2. 管理費或使用費之數額及其繳交方式。
3. 公共基金之數額、提撥及其運用方式。
4. 是否有管理組織及其管理方式。
5. 有無使用手冊？若有，應檢附。

十九. 有無規約以外特殊使用及其限制

1. 共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。
2. 使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。
3. 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。
4. 有無管理維護公司？若有，應敘明。

建物瑕疵情形

- 一. 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。）
- 二. 是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。
- 三. 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。
- 四. 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。
- 五. 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。
- 六. 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。
- 七. 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。

漏水屋與輻射屋

71~73年領得使用執照之建築物應特別留意檢測

- 一. 是否有滲漏水之情形，滲漏水處：_____。
- 若有滲漏水處，買賣雙方同意：
- 賣方修繕後交屋
- 以現況交屋：減價買方自行修繕其他。
- 二. 是否曾經做過輻射屋檢測？
- 若有，請檢附檢測證明文件。
- 檢測結果是否有輻射異常？是否
- 賣方修繕後交屋。
- 以現況交屋：減價買方自行修繕其他。

海砂屋之認定

修正前參考值：依CNS3090規定
預力混凝土為 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ ，
鋼筋混凝土為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 。

- 84年6月30日以前已建築完成之建築物，參照83年7月22日修訂公布之CNS3090檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 。
- 84年7月1日以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照CNS3090檢測標準，容許值含量為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，檢測資料可向建築主管機關申請。

停車位應記載事項

- 一. 有否辦理單獨區分所有建物登記？
- 二. 使用約定。
- 三. 權利種類：（如專有或共有）
- 四. 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。）
- 五. 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？）
- 六. 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）。

2015/10/15

不動產說明書

43

基地產權狀態

- 一. 基地標示：(1)坐落之縣市、鄉鎮市區、段、小段、地號(2)面積(3)權利範圍、種類（所有權、地上權、典權、使用權）(4)地籍圖等
- 二. 基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。
- 三. 基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）：
 1. 所有權（單獨或持分共有）。
 2. 他項權利（包括：地上權、典權）
 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）
- 四. 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明（詳下一頁）。

2015/10/15

不動產說明書

44

基地產權狀態

1. 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）
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）
3. 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）

五. 目前管理與使用情況

1. 有無共有人分管協議或依民法第826條之1規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容
2. 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形
3. 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置
4. 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛
5. 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

2015/10/15

不動產說明書

45

基地使用管制內容

一. 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。

二. 法定建蔽率、法定容積率。

- 三. 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。

土地開發應紀載事項，無須紀載？

2015/10/15

不動產說明書

46

重要交易條件

- 一. 交易種類：買賣（互易）。交易價金。付款方式。
- 二. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：
 1. 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。
 2. 規費項目：登記規費、公證費。
 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。
 4. 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- 三. 賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
- 四. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
- 五. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- 六. 其他交易事項：___。

2015/10/15

不動產說明書

47

其他重要事項

草案原規定(未納入)，週邊半徑100M範圍內有無行動電話基地臺之相關營業處所或設施？

- 一. 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300公尺範圍內之重要環境設施，包括：
 1. 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
 2. 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）
 3. 顯見之私人墳墓、加（氣）油站、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，應敘明其範圍。
- 四. 是否為直轄市或縣（市）政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。
- 五. 本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

2015/10/15

不動產說明書

48

凶宅的行政見解

- 「凶宅」非為法律名詞。按內政部92年6月間公告修正「不動產委託銷售契約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」項次11內容，
- 「本建築改良物(專有部分)於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」
- 係指：賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及附屬建物)，曾發生凶殺或自殺而死亡(不包括自然死亡)之事實(即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為致死(如從該專有部分跳樓)
- 但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部分)(97年7月24日內授中辦字第0970048190號)

2015/10/15

不動產說明書

49

凶宅的司法見解

- 一. 系爭房屋所在同棟別樓層跳樓自殺過，系爭房屋未必成為「凶宅」，且在一般交易觀念上，難謂將導致房屋價值、效用、品質之減損，自不得指為瑕疵(臺高院九十年上易字第四〇一號)。
- 二. 10樓自殺墜落於2樓房屋之陽台，2樓亦屬凶宅(臺高院97年度上字第486號)
- 三. 以死者死亡近兩個月，未及時殮葬，致屍體腐敗生蛆發出惡臭，原判決認定其情狀符合系爭契約約定之「非自然死亡事件」之真意(臺高院98年度重上字第611號)

2015/10/15

不動產說明書

50

應記載事項對於凶宅之認定

- 修正前：本建物（專有部分）於賣方產權持有期間 是 否曾發生兇殺或自殺致死之情事。
- 修正後：本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事：
 1. 於產權持有期間 是 否曾發生上列情事。
 2. 於產權持有前賣方
 - 確認無上列情事。
 - 知道曾發生上列情事。
 - 不知道曾否發生上列情事。

永保安康
的氣爆意
外，算不
算？

法拍公告亦須揭露

2013年11月22日
媒體報導，台南單
親媽媽控訴銀行隱
匿法拍屋是凶宅

1. 拍賣不動產，應由執行法院先期公告。
2. 公告，應載明下列事項：
 - 不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。
 - ……略

(103.6.4強執81修正)

凶宅，納入規範之理由

- 一. 為避免建物於產權持有期間發生非自然死亡案件，經整理後隱瞞並高價出售，影響承購人之權益，參依成屋買賣定型化契約附件『建物現況確認書』增訂。
- 二. 又為課予不動產仲介業合理之善良管理人責任，避免不動產仲介業調查責任無限上綱，本事項資訊仲介業者除應徵產詢賣方（委售人）、占用人（現使用人）意見後於不動產說明書列明外，亦可透過其他管道查詢，例如：向委售標的所在地村長、里長、鄰長、社區管理委員會、鄰居查訪或經由剪報、網路、媒體相關報導等方式查悉，並於實務調查作業過程，確實作成相關紀錄，得視為已善盡調查責任（1040303會商決議）。

三、預售屋

建物產權狀態

- 一. 坐落：縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。
- 二. 建物型態與格局
 1. 建物型態
 - 1) 一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
 - 2) 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。
 - 3) 他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
 2. 格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
- 三. 主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本）。

面積、持分比率

- 四. 出售面積及權利範圍
 1. 本戶建物總面積（如為區分所有建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積）。
 2. 主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率。
 3. 停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式。
 4. 停車空間占共有部分總面積之比率。
- 五. 共有部分項目、總面積及其分配比率。

共有部分，常衍生爭議，尤其是車位分配問題

建材、進度與管理使用規劃

六. 主要建材及廠牌、規格。

七. 建物構造、高度及樓層規劃。

八. 工程進度：

1. 開工、取得使用執照期限
2. 通知交屋期限
3. 保固期限及範圍。

九. 建物瑕疵擔保：交屋時有無檢附「**施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單**」及「**施工中建築物出具無輻射污染證明**」？若無，應敘明原因。

2015/10/15

不動產說明書

57

十、管理與使用之規劃

公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。
規約草約內容如下：

1. 專有部分之範圍。
2. 共用部分之範圍。
3. 有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。
4. 管理費或使用費之計算方式及其數額。
5. 起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。
6. 管理組織及其管理方式。
7. 停車位之管理使用方式。

2015/10/15

不動產說明書

58

十一、停車位產權型態及規格型式

1. 是否辦理單獨區分所有建物登記？
2. 權利種類：如專有或共有
3. 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
4. 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？）
5. 車位編號。

公平會對於預售屋銷售行為案件之處理原則 (2014. 12. 1修正)

銷售預售屋未以書面提供重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為(原則3)：
業者相較於購屋人處於資訊上之優勢地位，即應將重要交易資訊透明化、公開化，並避免利用資訊不對稱爭取交易，從事不公平競爭

- 一. 建造執照影本。
- 二. 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。

銷售預售屋未以書面提供重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為(原則3)：

第一款原括弧規定「應含所附圖說」涵蓋建築、消防、結構、設備、雜項等，種類繁多，多屬專業範疇，各縣市建管機關因建築物之性質規定所附圖說文件不盡相同，且非一般購屋人所能完全理解與明瞭。經參考建築法30、32條規定，爰移列於第二款規定：

1. 基地位置圖：載明基地位置、鄰地、附近道路情況及名稱；
2. 地盤圖載明基地之方向、地號及境界線、建築線、臨接道路之名稱及寬度，建築物之配置等；
3. 各層平面圖及停車空間平面圖：載明建物、停車空間規劃、設施等，該等圖說對於購屋人屬重要且易瞭解之交易資訊，

2015/10/15

不動產說明書

61

(103.12.1預售屋規範)產權分配資訊透明化

三. 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。

四. 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。

1. 為避免法令變更導致持分總表內容改變，爰將現行第三款修正為「銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表」。
2. 修正第四款文字，明定為預售屋買賣契約書，以符合規範主體。

2015/10/15

不動產說明書

62

車道，不當分配，受重罰

- 一. 瓏山林預售台北大直「瓏山林博物館」，買賣契約隱匿「車道」屬公共設施，交屋時才把車道面積分給住戶，並向住戶補收公設差額，違反公平法，重罰1500萬元，創下裁罰建商金額史上新高。這是瓏山林第三次因為隱匿車道屬公共設施等相同手法，挨公平會重罰。
- 二. 「瓏山林博物館」2007年開始預售計154戶，預售且交屋有101戶，預售價格每坪約65萬元。2013年1月公平會接獲住戶檢舉，預售契約載明公設面積「不含車位與車道」，交屋時才要求全體住戶共同分擔660多坪的車道面積，向住戶補收公設差額。瓏山林宣稱找補金額為八千多萬元；不過，公平會認為，按該建案增加車道坪數實際計算，瓏山林不當獲利至少兩億。
- 三. 瓏山林已因相同手法連續遭公平會開罰，繼「瓏山林藝術館」罰1200萬、「瓏山林長堤」罰1000萬，本次因隱匿車道面積遭罰1500萬，創下新高。
- 四. 公平會表示瓏山林在預售契約隱匿車道資訊，且未在登記後主動告知，交屋時卻要求按契約書的找補約定，向購屋人收取超過1%價款，獲取高額不當利益；欺罔消費者違反公平法，因此決議重罰(2011/08/25聯合報第A8版)。

2015/10/15

不動產說明書

63

基地權利狀態

- 一. 基地標示：(1)坐落之縣市、鄉鎮市區、段、小段、地號。(2)基地總面積。(3)基地權利種類(所有權、地上權、典權、使用權)(4)基地出售面積、權利範圍及其計算方式。(5)地籍圖。
- 二. 基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。
- 三. 基地權利種類及其登記狀態：
 1. 所有權(單獨或持分共有)。
 2. 他項權利(包括：地上權、典權)。
 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)。
 4. 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
 - 1) 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)
 - 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。)
 5. 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)

2015/10/15

不動產說明書

64

基地之管理及使用

- 一. 有無共有人分管協議或依民法第826條之1規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- 二. 有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。
- 三. 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。
- 四. 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- 五. 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

2015/10/15

不動產說明書

65

基地管制內容

- 一. 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。
- 二. 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。
- 三. 法定建蔽率、法定容積率。
- 四. 本基地有無辦理容積移轉，或有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。
- 五. 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

2015/10/15

不動產說明書

66

淹水紀錄之認定

所稱五年內之水災淹水救助紀錄，係以

- 一. 經濟部發布之『水災公用氣體與油料管線輸電線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，以水災淹水達五十公分且領有補助者，
- 二. 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。
- 三. 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(1040303會商決議)。

2015/10/15

不動產說明書

69

四、不得記載事項

2015/10/15

不動產說明書

70

70

不得記載事項

- 一. 不得記載本說明書內容僅供參考。
- 二. 不得記載繳回不動產說明書。
- 三. 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。
- 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。
- 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。
- 六. 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

五、違反應記載
與不得記載事項，
會如何？

與相關定型化契約應記載與不得記載事項之關聯

- 一. 依經紀業管理條例規定，簽訂契約時，經紀人應將不動產說明書交付與相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章(24 I)；簽章後不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分(23 II)。
- 二. 因此，不動產說明書之相關內容，屬該契約之一部分。又因經紀業屬於消保法中的企業經營者。故違反應記載與不得記載事項，致消費者受有損害者，應依消保法負損害賠償責任。
- 三. 但因一般交易當事人不具消費關係者，則無消保法之適用(如審閱期間、顯失公平、異常條款等)

2015/10/15

不動產說明書

73

未提供者，違反倫理規範

- 一. 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(倫理規範10條)。
- 二. 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(倫理規範19條)。
- 三. 經紀業管理條例地29條第3款規定，違反第7條第6項(倫理規範)規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

2015/10/15

不動產說明書

74

違反24-2之處罰

- 一. 經營仲介業務者經為依下列規定辦理(經24-2)：
 1. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明(②)
 2. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊(③)
 3. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵(④)
 4. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查(⑤)
 5. 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(⑥)
- 二. 違反第24條之2規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰(條例29 I ②)。

簡報結束

敬請指教