

題目：如何運用不動產說明書 確保買賣交易安全



主講人：黃兆玉老師

黃兆玉老師簡介

黃兆玉老師學經歷簡介

獲頒國家級職務勳獎章八座

一、學經歷（僅就不動產部分）

1. 中正理工學院六十六年班畢
2. 中華民國企業經營管理幹部人才培訓班結業
3. 中華民國不動產業經營管理幹部人才培訓班結業
4. 第一屆國家不動產經紀人普考及格
5. 國家代書特考及格

二、現任：

1. 台北市宗誠法律事務所不動產法務主任
2. 台北縣文璽地政士（地政士）事務所負責人 95 年起至今（計 20 年）
3. 私立大東海文教基構（補習班）地政類組首席老師 95 年起至 104 年（計 10 年）
4. 中華民國不動產仲介同業公會全國聯合會、中華民國不動產經紀人協會、新北市不動產經紀人協會、新北市仲介職業工會、新竹縣市、苗栗縣、花蓮縣、宜蘭縣及南投縣不動產仲介同業公會營業員訓練講師、經紀人、營業員複訓班講師 89 年起至今（計 21 年）
5. 中華民國商業總會國防人力（中、上校）移轉培訓班不動產類講師（計 15 年）
6. 私立朝科大教育推廣部不動產類學分班、考試班講師 97 年—99 年（計 3 年）
7. 花蓮縣、宜蘭縣不動產仲介同業公會經紀人員考試班所有課程專任老師 95 年起至今（計 14 年）

三、教授課程

1. 土地法
2. 土地稅法
3. 房屋稅條例
4. 契稅條例
5. 公平交易法
6. 消費者保護法
7. 公寓大廈管理條例解析與糾紛探討
8. 不動產經紀業管理條例
9. 不動產各種契約範本暨實務
10. 地政士登記實務
11. 信託登記實務
12. 繼承贈與
13. 法拍實務
14. 不動產證卷化條例實務
15. 農發條例實務應用
16. 房屋仲介糾紛解析
17. 不動產估價概論
18. 民法概論
19. 土地行政概論
20. 住宅法
21. 房地合一
21. 不動產租賃市場法展管理條例解析

四、著作

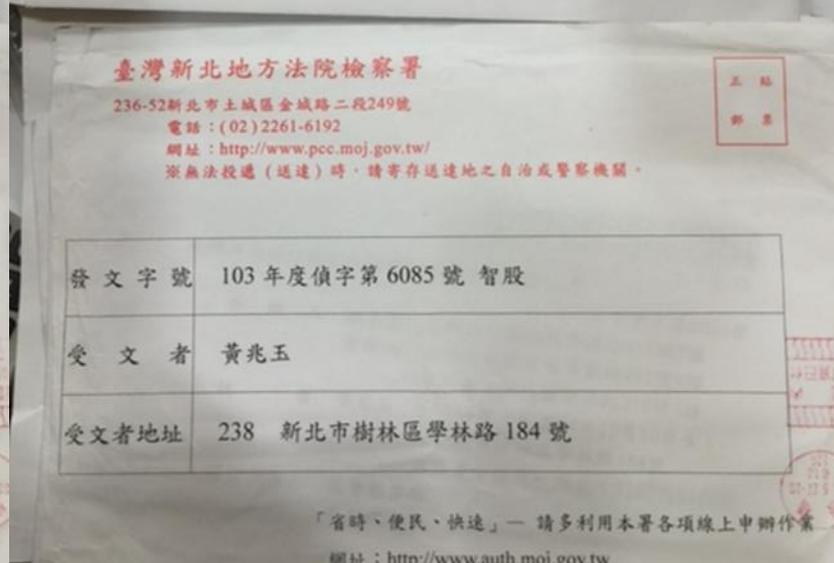
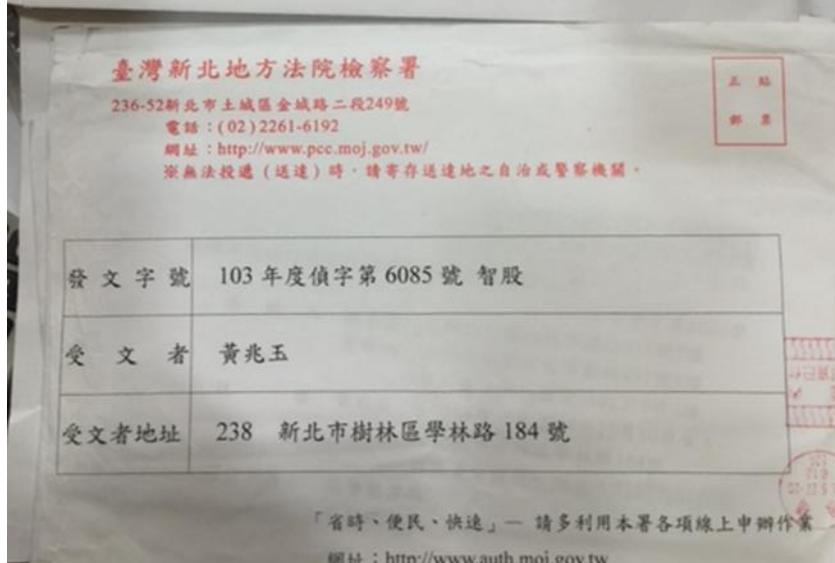
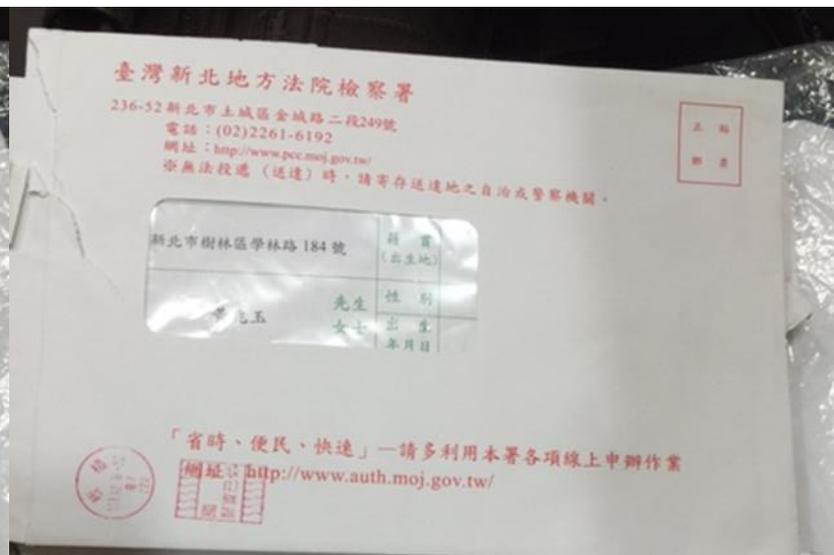
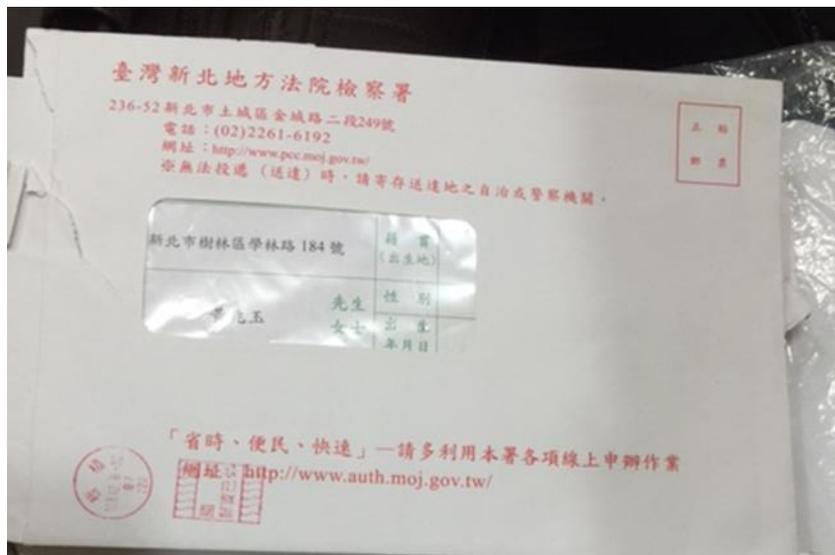
1. 不動產經紀相關法規概論
2. 不動產估價基礎概論領航
3. 土地法規概論
4. 土地相關稅法概論
5. 超強民法概論
6. 土地登記概論與實務
7. 土地行政概論

五、授課經驗

任法律教職計 21 年



消費者意識抬頭的衝擊---告



講授大綱

- 壹、前言
- 貳、不動產說明書之法源及內容重點摘要介紹
- 參、歷年不動產說明書的糾紛案例探討分析
- 肆、如何運用不動產說明書確保買賣安全之應有作為
- 伍、結論
-

壹、前言：

- 內政部經紀業「不動產說明書應記載及不得記載事項」105年1月1日正式上路，即日起賣屋須強制記載是否為凶宅，並須載明周邊三百公尺內是否有變電所、高壓電塔、寺廟、殯儀館、公墓、瓦斯行、108年10月31日增修109年5月1日生效增入中繼馬達、無線電基地台等閭鄰設施；另新增不得記載房價上漲空間或預測房價上漲，避免業者哄抬。若未按規定記載，將依法開罰業者三萬到十五萬元。



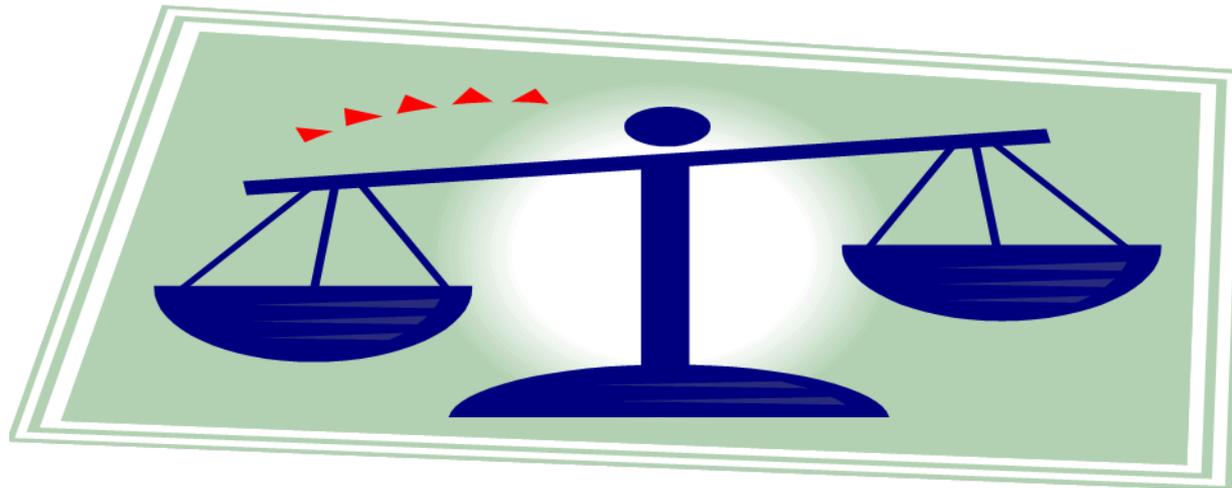
- 內政部說明本說明書的應記載事項，分別就**土地、成屋及預售屋**等三方面進行強化，從舊版的九十幾項增至兩百多項。土地方面，開發者應載明是否位屬山坡地、水土保持區或河川區域等；**成屋方面**，增列目前做住宅使用的建物是否位屬工業區或不得做住宅使用的商業區、有無獎勵容積的開放空間提供公眾使用、及建物瑕疵，強制揭露周邊嫌惡設施。未來**預售屋**建案須說明最近5年，有無申請水災淹水救助紀錄。



- 然業界基於「服務報償」原則所提供之服務項目及內容，取決於從業人員是否能正確的解釋說明及充分提供物件的資訊，尤其如何提升本產業之人員專業素養更是首要工作，如此更能促進不動產交易安全，保障消費者權益。本次地政局陳局長有感其重要性，更為為落實不動產相關人員對「如何運用不動產說明書確保買賣交易安全」的了解，特開此課程，俾利業界朋友們在職場上運作自如，提升服務品質，確保交易之安全。

貳、不動產說明書之法源規範及內容重點摘要介紹

- 一、不動產說明書之法源規範依據與違法處罰說明，如后：



(一) 相關法律之規範依據與規範，計有：

- 1.內政部訂定規範依據：

- 依據不動產經紀業管理條例第23條第1項的規定，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。同法第24條第2項又規定，不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，由上述之規定可知不動產說明書係執行業務過程中非常重要的文件，其主要在說明受託銷售的不動產其產權內容及建物現況，涉及不動產業者之調查責任，故同法第22條第3項規定，不動產說明書應記載及不得記載事項由中央主管機關定之，也就是內政部地政司。

內政部訂定規範依據：

- 2.修正不動產說明書應記載及不得記載事項
應記載事項第2點規定(109年5月1日生效)
- 發文日期：中華民國108年10月31日
- 發文字號：台內地字第1080265601號
- 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點，自中華民國一百零九年五月一日生效。
- 附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」應記載事項第二點【成屋基地(四)其他重要事項：】

不動產說明書應記載及不得記載事項應記載事項 第二點修正總說明

不動產說明書應記載及不得記載事項(以下簡稱本事項)係內政部依不動產經紀業管理條例第二十二條第三項規定，於八十九年五月十九日發布施行，其後歷經五次修正，最近一次係於一百零四年十一月二十五日修正。

不動產說明書解說之目的，在於使不動產承買人，經由重要交易事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，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充分之交易標的資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。近期各界對於成屋應記載事項之其他重要事項認有增列揭露相關資訊之必要，以保障消費者權益，爰修正本事項應記載事項第二點規定，其修正要點如下：

增列中繼幫浦機械室或水箱、行動電話基地台設施等資訊。(修正規定應記載事項第二點第四款第六目及第七目)

- 2.消保法之規範依據與法律效力規定：
- (1) 規範依據：
消費者保護法第十七條第一項之規定：
中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其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之。（劃線部分
104.6.17日增修訂）



- (2) 違反之法律效力：
- 消費者保護法第十七條第四項之規定：違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條（第三條不得記載事項）規定定之。【消保十七（四）】



- 3.內政部頒「不動產仲介經紀業報酬計收標準」規定：
- 「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」第三項中明定『不動產經紀業或經紀人員提供買賣案件仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂內容。



不動產說明書

委託物件編號：
交易種類：買賣 互易

一、銷售案名：
二、建物門牌：
三、製作單位：
加盟店
製作日期： 年 月 日

四、本說明書係依中山地政事務所核發之樣本為準，內容及附件如下：

主要內容	附件內容
<input type="checkbox"/> 產權調查表 <input type="checkbox"/> 物件現況調查表 <input type="checkbox"/> 稅務及重要交易條件說明書 <input type="checkbox"/> 建物類型、格局及外觀圖	<input type="checkbox"/> 土地權狀影本 <input type="checkbox"/> 建物權狀影本 <input type="checkbox"/> 土地謄本 <input type="checkbox"/> 建物謄本 <input type="checkbox"/> 都市使用分區證明 <small>(註：都市計畫局訂定之都市計畫圖及都市計畫委員會決議提供資料或主管機關核准公布資料)</small> <input type="checkbox"/> 房地產標的現況說明書 <input type="checkbox"/> 鄰近成交行情
	其他： <input type="checkbox"/> 地籍圖 <input type="checkbox"/> 建物平面圖 <input type="checkbox"/> 建築文件物使用執照 <input type="checkbox"/> 海砂檢測報告 <input type="checkbox"/> 編制檢測報告 <input type="checkbox"/> 公寓大廈使用手冊 <input type="checkbox"/> 住戶規約 <input type="checkbox"/> 分售協議 <input type="checkbox"/> 車位平面圖 <input type="checkbox"/> 都市計畫說明書

所有權人(賣方)：
買 方：
(簽訂買賣契約同時，由買方簽署本欄)

經紀人：
(簽章) 經紀營業員：(簽章)

住商不動產加盟店為合法成立之不動產經紀業，已繳足營業保證金及完成經紀人備查。住商總部為經濟部評定之優良加盟總部。加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立。加盟店與加盟總部均以提供專業服務為宗旨。

本洽談買賣方客方資料說明：買賣客戶簽訂契約書、買方議價委託書、買賣訂金收款憑證者，均須同時要求於下列買方客方簽名處簽名。

【購屋人聲明】購屋人業經解說人詳細解說本不動產說明書，並已確實瞭解其內容無誤		
購屋人	購屋人	購屋人
解說人	解說人	解說人
年 月 日	年 月 日	年 月 日
購屋人	購屋人	購屋人
解說人	解說人	解說人
年 月 日	年 月 日	年 月 日

（二）違反相關法令之懲處：

- **1.未製作：**不動產經紀業受託銷售不動產，未製作不動產說明書即促成雙方當事人簽訂買賣契約，**主管機關可處以六萬元以上三十萬元以下新臺幣之罰鍰。**
- **2.違反公告應記載或不得記載之事項懲處：**

- (1) 違反公告應記載或不得記載之事項處罰規定：(3-30萬、5-50萬)



違反消費者保護法第五十六條之一規定：企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。（劃線部分104.6.17日增修訂）



(2) 刑事責任：

依刑法第三百四十二條（背信罪）「為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科一千元以下罰金。」



• 二、不動產說明書之應記載 容重點摘要介紹。如后



不動產說明書

委託物件編號：
交易種類：買賣 互易

一、請買方注意：
二、建物門牌：
三、製作單位：
四、本說明書係依中山地政事務所核發之樣本為準，內容及附件如下：

製作日期： 年 月 日

主要內容	附件內容	其他：
<input type="checkbox"/> 產權調查圖 <input type="checkbox"/> 物件現況調查圖 <input type="checkbox"/> 稅務及產權文書條件說明書 <input type="checkbox"/> 建物類型、格局及外觀圖	<input type="checkbox"/> 土地權狀影本 <input type="checkbox"/> 建物權狀影本 <input type="checkbox"/> 土地謄本 <input type="checkbox"/> 建物謄本 <input type="checkbox"/> 都市使用分區證明 <small>(都市計畫法第20條第1項第1款規定之都市計畫委員會核准之都市計畫圖及都市計畫說明書)</small> <input type="checkbox"/> 房地產標的現況說明書 <input type="checkbox"/> 鄰近成交行情	<input type="checkbox"/> 地籍圖 <input type="checkbox"/> 建物平面圖 <input type="checkbox"/> 建築改良物使用執照 <input type="checkbox"/> 海砂檢測報告 <input type="checkbox"/> 鋼材檢測報告 <input type="checkbox"/> 公寓大廈使用手冊 <input type="checkbox"/> 住戶規約 <input type="checkbox"/> 分售協議 <input type="checkbox"/> 車位平面圖 <input type="checkbox"/> 都市計畫說明書

所有權人(賣方)：
買方：
(簽訂買賣契約的同時，由買方簽署本欄)

經紀人：
(簽章) 經紀營業員：(簽章)

住商不動產加盟店為合法成立之不動產經紀業，已繳足營業保證金及完成經紀人備查，住商總部為經濟部評定之優良加盟總部，加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立，加盟店與加盟總部均以提供滿
意服務為宗旨。

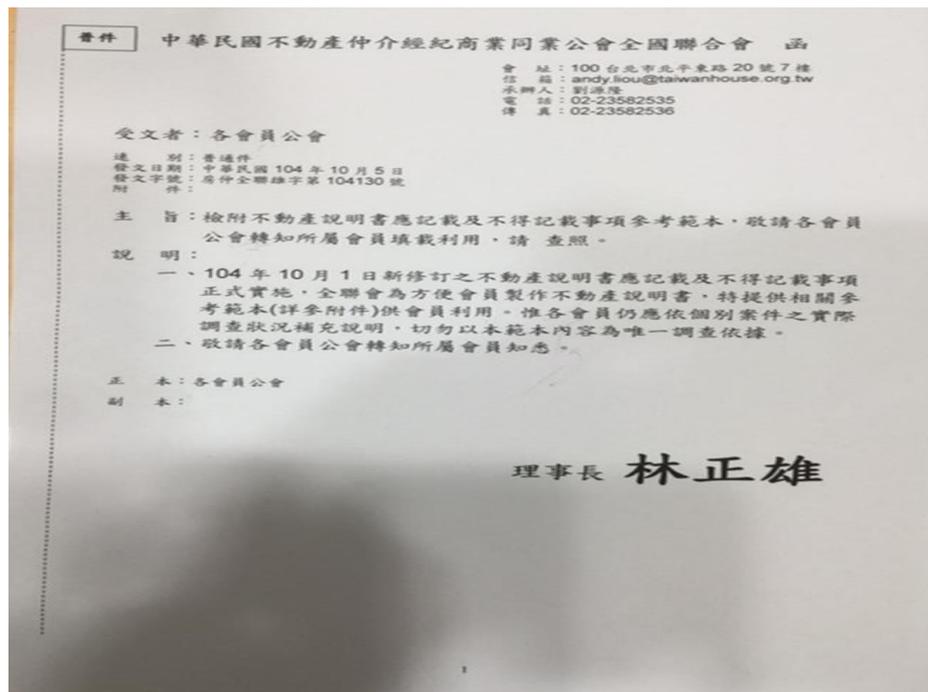
來洽談買方客方資料說明：買方客戶簽訂要約書、買方議價委託書、買賣訂金收放憑證者，均須同時要求於下列買方客方簽名處簽名

【購屋人聲明】購屋人業經解說人詳細解說本不動產說明書，並已確實瞭解其內容無誤

購屋人 解說人	購屋人 解說人	購屋人 解說人
年 月 日	年 月 日	年 月 日
購屋人 解說人	購屋人 解說人	購屋人 解說人
年 月 日	年 月 日	年 月 日

(一) 製作範例

- 本說明書應記載不得記載，就項目言只能多不可少，至於土地、成屋、預售屋類別的排序，可由使用者自行依需求運用（因為有純經營土地開發，房地產仲介等），並以大項目為題小項均採空格勾選 買賣 互易 方式即可。例如仲介全聯會有範例提供參考



(二) 仲介全聯會提供之範例一圖

不動產說明書調查解明表	
	<p>三、建物用途</p> <p><input type="checkbox"/>住家 <input type="checkbox"/>店舖 <input type="checkbox"/>其他_____</p> <p><input type="checkbox"/>詳見附建物使用執照、建物登記簿本或其他足資證明法定用途文件。如：建物竣工平面圖</p> <p>四、<input type="checkbox"/>建物測量成果圖</p> <p><input type="checkbox"/>建物標示圖（已登記建物）</p> <p><input type="checkbox"/>屋位置略圖</p>
二	<p>建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應註明）</p> <p>建物所有權人：_____、他項權利人：_____</p>
三	<p>建物型態與現況格局</p> <p>一、建物型態</p> <p>(一)一般建物：單獨所有權無共有部分</p> <p><input type="checkbox"/>獨棟 <input type="checkbox"/>連棟 <input type="checkbox"/>雙併 <input type="checkbox"/>_____</p> <p>(二)區分所有建物</p> <p><input type="checkbox"/>公寓（五層含以下無電梯）</p> <p><input type="checkbox"/>感天厝</p> <p><input type="checkbox"/>店面（店舖）</p> <p><input type="checkbox"/>辦公商業大樓</p> <p><input type="checkbox"/>住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）</p> <p><input type="checkbox"/>華廈（十層含以下有電梯）</p> <p><input type="checkbox"/>套房（一房、一廳、一衛）</p> <p><input type="checkbox"/>_____</p> <p>(三)其他特殊建物</p> <p><input type="checkbox"/>工廠</p> <p><input type="checkbox"/>廠辦</p> <p><input type="checkbox"/>禮舍</p> <p><input type="checkbox"/>倉庫</p> <p><input type="checkbox"/>_____</p> <p>二、現況格局</p> <p>房間 _____、廳 _____、衛浴 _____、有無隔間 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無</p>
四	<p>建物權利種類及其登記狀態</p> <p>一、所有權</p> <p>委託人 <input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否為所有權人，若否請提出所有權人之特別授權證明文件。</p> <p>二、<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記簿本）</p> <p>三、<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>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，詳如附登記簿本。）</p> <p>四、<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記簿本及信託專簿記載）。</p> <p>五、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>
五	<p>建物目前管理與使用情況</p> <p>一、<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否為共有，若是，<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無分管協議或使用、管理等登記。</p> <p>二、建物 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無出租情形，若有，</p> <p>其租金：_____</p> <p>租期：_____</p> <p>租約 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無公證</p> <p>三、建物 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無出借情形，若有，其內容_____</p> <p>四、建物 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記簿本等相關文件記載），若有，其內容_____</p> <p>五、建物 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無被他人占用情形，若有，其內容_____</p>

不動產說明書調查解明表	
四	<p>是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無、若有，應敘明：_____</p>
不得記載事項	
一	不得記載本說明書內容僅供參考。
二	不得記載撤回不動產說明書。
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調查書、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。
其他備註事項：	
調查時間：_____年 _____月 _____日，調查經紀人員(請簽名)：	
營業人員簽名： (營業員證號)	經紀人簽名： (經紀人證號)
出賣人簽名： (身分證字號)	買受人簽名： (身分證字號)



(三) 仲介全聯會提供之範例二說明

建物權利種類及其登記狀態

- 一、所有權
 - 委託人是否為所有權本人，若否請提出所有權人之特別授權證明文件。
 - 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）
 - 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。）

•

三不動產說明書之應記載事項實務說明

- 依據不動產經紀業管理條例第二十二條第三項規定，不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之及內政部頒「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」第三項中明定『不動產經紀業或經紀人員提供買賣案件仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂內容。』
- 不動產說明書之應記載及不得記載事項；於中華民國八十九年五月十九日台（八九）內中地字第八九七九四五三號函訂頒（實施日期：中華民國八十九年七月一日）經過中華民國八十九年七月十五日台（八九）內中地字第八九一二九四五號函修訂及中華民國九十一年三月十九日台內中地字第0九一00八三一二三號函修訂
- 中華民國104年4月13日內授中辦地字第1041302558號修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，自中華民國一百零四年十月一日生效，因依實務作業需要改為105年1月1日正式上路。就應記載之內容與解說要領分述如下：



土地(素地)

如擬進行土地開發者，增列應敘明是否位屬山坡地、水土保持區或河川區域範圍等多項使用管制內容。



建物(成屋)

增列包括：目前做住宅使用的建物是否位屬工業區或不得做住宅使用的商業區等；建物瑕疵方面，增列樑、柱是否有顯見間隙裂痕、房屋鋼筋有無裸露等。



預售屋

增列基地毗鄰範圍有無已取得建造執照尚未開工或施工中的建案、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等。



壹、應記載事項

➔ 所謂應記載事項，乃指絕對必要記載事項。依據消費者保護法第十七條第二項之規定：應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

1. 契約之重要權利義務事項。
2. 違反契約之法律效果。
3. 預付型交易之履約擔保。
4. 契約之解除權、終止權及其法律效果。
5. 其他與契約履行有關之事項。【消保十七（二）】（劃線部分**104.6.17**日增修訂）

一、土地（素地）指純土地言

- 「修訂重點」針對單純只有土地交易的案件類型，依據土地交易曾發生或可能發生之糾紛，新增農地套繪管制的查詢及土地委託承購人，若承購土地之目的係為申請土地開發者，為充分揭露土地開發使用之限制情形，並要求房仲業者應敘明是否位屬山坡地範圍，是否位屬水土保持法公告禁止開發之特定位屬水土保持區範圍，是否位屬水利法劃設公告之河川區域範圍，是否位屬水利法劃設公告之排水設施範圍，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，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，是否屬自來水法規規定之水質水量保護區，及是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址等項目如下，計七大項分述如后：



(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。



範例：土地標示：新竹市香山區牛埔段**176**地號

- 權利範圍：面積**10,000**平方公尺，持分：全部（**1/1**）
換算總坪數計**3025**坪
- (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（包括：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、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。）。
 - (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）。

限制登記態樣

於既有之法令限制下，而一般非農業企業之股份有限公司非
 耕地
建物登記第一類謄本(所有權個人全部)
 花蓮市北濱段01-000建號
 列印時間:民國107年07月24日11時41分
 花蓮地政事務所 主任:游麗生
 資料管轄機關:花蓮縣花蓮地政事務所
 本家係依照分層負責規定授權承辦人員核發
 頁次:00001
 謄本核發機關:花蓮縣花蓮地政事務所
 列印人員:張
建物標示部
 登記原因:第一次登記
 多轉請
 告登記
 力對因
 牛為
 辦理耕
 12.8.30
 1、假處
 明登記
 應即辦
 已完畢
 函登記
 已完畢
 法院或
 其登記
 轉登記
 禁止處
 8] 應
 押、假
 知登記

其他登記事項:使用執照字號:77年花蓮使字第055號

建物所有權部

 (0001)登記次序:0002
 登記日期:民國102年09月26日
 原因發生日期:民國102年08月16日
 所有權人:林
 統一編號:U120
 住址:花蓮縣花蓮市民生里9鄰
 權利範圍:全部*****
 相關他項權利登記次序:0003-000 0004-000 0006-000
 其他登記事項:(限制登記事項)107年7月20日花資登字第130()號,預告登
 記請求權人:涂,內容:預約出賣與,茲為保全該標的物權利之
 移轉及防止該標的物為擔保所辦理之抵押權設定,恐口無憑,特立此書為據
 。(依土地法第79條之1第一項第一款規定,未辦妥所有權移轉登記予請
 求權人前不得移轉設定予他人。義務人:林,限制範圍:全部,107
 年7月24日登記
 預告登記請求權人:涂,統編:U121

(0001)登記次序:0003-000
 收件日期:民國106年
 登記日期:民國106年04月28日
 權利人:華南商業銀行股份有限公司
 住址:臺北市信義區松仁路123號
 擔保債權總金額:新台幣*1,000元正
 擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本
 抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務,包括借款、透支、貼現
 、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據
 、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及
 特約商店契約
 擔保債權確定日期:民國136年4月26日
 清償日期:依照各個契約約定
 利息(率):依照各個契約約定
 遲延利息(率):依照各個契約約定
 違約金:依照各個契約約定
 其他擔保範圍約定:1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而
 (續次頁) 花蓮縣花蓮地政事務所

1070016276

新城鄉嘉段01-000建號
 列印時間:民國108年03月04日16時33分
 本謄本係網路申領之電子謄本,由蔡自行列印
 謄本種類碼:VFF6E7EBRJ,可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查詢本謄本之正確性
 花蓮地政事務所主任 游麗生
 資料管轄機關:花蓮縣花蓮地政事務所 謄本核發機關:花蓮縣花蓮地政事務所
建物標示部
 登記日期:民國106年04月25日
 建物門牌:門牌未列號
 建物坐落地號:嘉段1-00001-0001
 主要用途:住家用
 主要建材:鋼筋混凝土造
 層數:003層
 層次:一層
 二層
 三層
 屋頂突出物
 建築完成日期:民國107年7月
 其他登記事項:(限制登記事項)107年7月 日花資登字第1230號,依臺灣
 花蓮地方法院民事執行處中華民國107年7月 日執106司執明
 11字第10707號函通知,本件原由臺灣花蓮地方法院民
 事執行處中華民國106年2月 日花院執106司執明11字第1
 060217號函辦理未登記建物查封登記,債權人:莊,債
 務人: 有限公司,限制範圍:全部,106年4月 日登記,現
 已由臺灣花蓮地方法院民事執行處107年度司執全字第 號債權人有限責
 任花蓮第 信用合作社繼續執行
 (無所有權資料)
 (本謄本知印完畢)
 ※注意:一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製(其所產製為一密文檔與地政事務所核發
 紙張謄本具有同等效用。 本電子謄本要具文書證明效
 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料,僅供閱覽。 網站查詢,以上傳電子謄本
 之完整性,或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼,查驗謄本
 之完整性,以免被竄改,惟本謄本查驗期限為三個月。
 三、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第
 20條及第29條規定辦理。

地政事務所

- 物權之種類：（民法用益物權新修→劃線部分新修99年2月3日公布99年8月3日施行）
- **A所有權（民765）**：所有人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其土地，並排除他人干涉之權利。
- **B限制物權**：民法物權編計有地上權、永佃權（農育權）、地役權（不動產役權）、抵押權及典權等五種。
 - 1.地上權區分：**
 - **（1）普通地上權（民832）**：稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。（建地-建築物或其他工作物）
 - **（2）區分地上權（民841-1）**：稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。
 - **永佃權（民842）**：乃支付佃租，永久在他人土地上為耕作或牧畜之權係指民法物權編中華民國九十九年八月三日前發生之永佃權。（農地-耕作或牧畜）

- **2.農育權（民851-1）**：稱農育權者，謂在他人土地為**農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育**之權。
- 農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。（**農地-農林養畜竹保**）
- **3.不動產役權（民851）**：稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產**通行、汲水、採光、眺望、電信或其他**以特定便宜之用為目的之權。（**不動產-行水光望電其**）
- **4.典權（民911）**：稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人**不回贖時**，取得該不動產**所有權**之權。（**不動產-使用與收益**）
- **5.抵押權：（不動產-擔保債權）**
- **（1）普通抵押權（民860）**：謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
- **（2）最高限額抵押權（民881-1）**：謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。

就第四點第(3)目其他事項（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）。說明如下

- 對各種權利與民事訴訟法第二百五十四條實務解說：登記機關註記
- 建物謄本所有權部「其他登記事項欄」記載：「.....本件不動產現經臺灣臺北地方法院106年度重訴字第○○○○號土地所有權移轉登記案件訴訟中。」



民事訴訟法第254條（當事人恒定原則稱為繫屬登記）

- 訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。
前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。
前項裁定，得為抗告。
法院知悉訴訟標的有移轉者，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人。
第一項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷該項登記。【此乃為民法759條之1第二項之例外】
【解釋.判例】 [44年台上1039](#) 【相關法規】 [第四項~§272](#)

民法第759-1條（登記效力之推定及善意第三人之保護）配合土法43

• I不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

➡ II因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。



- 民事判例：44年台上字第1039號
- 裁判日期：民國44年09月09日
- 裁判案由：返還房屋



- 要旨：系爭房屋被上訴人於起訴後，訴訟繫屬中，以其所有權移轉於訴外人某公司，固為被上訴人所不爭執，第訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第二百五十四條第一項定有明文。所謂於訴訟無影響，係指原告或被告不因為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，而影響關於為訴訟標的之法律關係之要件而言。是被上訴人在本件訴訟繫屬中，將為訴訟標的之系爭房屋所有權移轉於訴外人某公司，而其關於為訴訟標的之法律關係之要件，仍不得因是而指為有欠缺。

民事訴訟254條繫屬登記案例說明

- 民國106年6月14日，民事訴訟法第254條訴訟繫屬登記之新規定修法通過，規定日後訴訟繫屬登記，聲請人需「釋明」聲請的理由（舊規定沒有當事人必須釋明的要求）。究竟新法通過的內容是什麼？讓我們一起看下去。
- 案例
- 老王想要購買台北市內湖區豪宅一棟，在做產權調查時，赫然發現豪宅的建物謄本所有權部「其他登記事項欄」記載：「……本件不動產現經臺灣臺北地方法院106年度重訴字第○○○○號土地所有權移轉登記案件訴訟中。」在民事訴訟程序，這叫做訴訟繫屬登記。那麼，訴訟繫屬登記之後，會有怎樣的影響呢？

民事訴訟254條繫屬登記案例說明

- 訴訟繫屬登記之影響：
- 訴訟繫屬登記後，當事人在調閱土地或建物地籍或建物謄本時，可以看見這筆不動產正在訴訟進行中的登記字樣（就是上面所說的，謄本上會記載：.....本件不動產現臺灣臺北地方法院106年度重訴字第○○○○號土地所有權移轉登記案件訴訟中），因此：
 -  一、第三人日後不得主張善意取得。意思就是說，因為謄本上已經有登記，老王日後不可以主張，說：我不知道內湖豪宅正在訴訟當中，不受訴訟結果的拘束！
 - 二、銀行因為有訴訟繫屬登記，也會有較高的可能，不願意借款給老王！
- 基於以上兩點理由，訴訟繫屬登記可謂影響重大。為了避免訴訟繫屬登記制度遭到濫用，所以新法對於訴訟繫屬登記有比較嚴格的要求，要聲請人必須釋明訴訟繫屬登記的聲請，是有理由的。

- 訴訟繫屬登記的要件（106年6月新法）



- 一、訴訟標的是物權關係。

- 二、權利取得、設定、喪失、變更，依法律應該「登記」。

- 三、於事實審言詞辯論終結前，向法院聲請。

- 四、聲請人要「釋明」訴訟繫屬登記之理由：

- 這是新舊法最大的區別，在過去，訴訟繫屬登記是不需要釋明理由的。但是在新法，聲請人必須釋明本案訴訟必須訴訟繫屬登記的理由是什麼。

- 釋明的意義、供擔保以補釋明

- 民事訴訟法規定的「釋明」，是指當事人舉證的程度比「證明」弱，只要讓法院產生薄弱的心證即為已足。同時，法院倘若認為釋明後，說明的程度還不夠，可以要求聲請人供一筆擔保金，才准訴訟繫屬。

繫屬登記實務

進入取得權範圍，

2月10日

其他登記事項：（一般註記事項）依臺灣花蓮地方法院103年2月10日起訴證明書辦理註記，本件不動產現為該院103年度原訴字第4號塗銷土地所有權移轉登記等案件訴訟中。

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：
- 一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
 - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
 - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
 - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

(四) 目前管理與使用情況：

- 1、是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。
- 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。
- 3、有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- 4、有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。
- 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。

民法826-1物權化

- 分管契約（或協議分割契約）對第三人是否有效？
- **1.大法官釋字349號：**
 - 認共有物管契約對於善意第三人無拘束力。蓋如受讓人不知有分管或分割之契約，亦無可得知之情形，令受讓人受該契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，故對於善意受讓人應無拘束力。換言之，分管契約之拘束力，視應有部分受讓人是否明知或可得而知而定。
- **2.物權編修正增訂§826條之1：**
 - ①不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。§826-1

- ② 動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。§826-1
③ 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。§826-1（新修定並自民國98.7.23日生效）

本條規定將分管契約『物權化』，是為釋字349號之例外情形。

物權化實務

高雄市政府地政局楠梓地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國102年02月20日
發狀日期：中華民國102年02月20日
權狀字號：[REDACTED]

所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]

建物標示：

坐落：左營區新民段
建號：[REDACTED]
門牌號：[REDACTED]
建築完成日期：民國83年06月25日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：見使用執照
建物層數：007層
層次：地下層
面積：****20.16平方公尺
總面積：****20.16平方公尺

權利範圍：*****16分之1*****

建物坐落地號：[REDACTED]

共有部分：[REDACTED] **1,444.72平方公尺
新民段
權利範圍：*****10000分之1833*****

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為高雄市政府楠梓地政事務所。

主任 李浚昌



高雄市政府地政局鹽埕地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國104年06月09日
發狀日期：中華民國104年06月09日
權狀字號：[REDACTED]

所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]

建物標示：

坐落：鼓山區
建號：[REDACTED]
門牌號：[REDACTED]
建築完成日期：民國103年09月25日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：住家用
建物層數：[REDACTED]
層次：[REDACTED]
面積：****55.27平方公尺
總面積：****55.27平方公尺
附屬建物面積：****7.23平方公尺
兩處****1.54平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

建物坐落地號：[REDACTED] (所有權) 10000
建築基地權利(種類)範圍：[REDACTED] 0分之2012

共有部分：[REDACTED] **2,487.41平方公尺
權利範圍：*****10000分之2012*****
(各停車位編號19) 權利範圍：****10000分之741*****

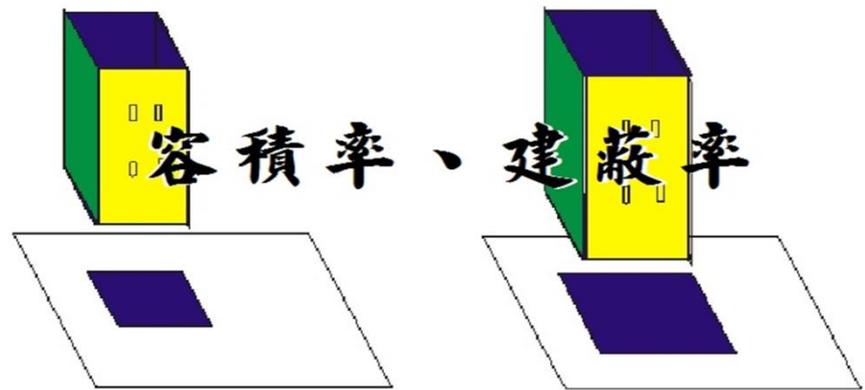
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為高雄市政府鹽埕地政事務所。

主任 黃瓊慧



(五) 使用管制內容：8點

- 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。



- 備註解說：參考
- （一）都市土地使用分區類別
 - 1．都市土地使用區之劃分：
 - 都32：都市計劃得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

2 · 住宅區之劃定及使用：

都34：住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

3 · 商業區之劃定及使用：

- 都35：商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。

4 · 工業區之劃定及使用：

- 都36：工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。

5 · 行政、文教、風景區之使用：

- 都37：其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。

6 · 農業地區或保護區之設置與限制使用：

- 都33：都市計劃地區，得視地理形勢，使用現況或軍事安全上之需要，保留農業地區或設置保護區，並限制其建築使用。

7 · 特定專用區之維護：

- 都38：特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

• (二) 非都市土地得劃定為左列各種使用分區：

1. 特定農業區：優良農地或曾經投資建設重大農業改良設施，經會同農業主管機關認為必須加以特別保護而劃定者。
2. 一般農業區：特定農業區以外供農業使用之土地。
3. 工業區：為促進工業整體發展，會同有關機關劃定者。
4. 鄉村區：為調和、改良農村居住與生產環境及配合政府興建住宅社區政策之需要，會同有關機關劃定者。
5. 森林區：為保育利用森林資源，共維護生態平衡及涵養水源，依森林法等有關法令，會同有關機關劃定者。
6. 山坡地保育區：為保護自然生態資源、景觀、環境與防治沖蝕、崩塌、地湖滑、土石流失等地質災害，及涵養水源等水土保育，依有關法令，會同有關機關劃定者。

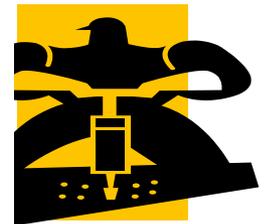
- 7.風景區：為維護自然景觀，改善國民康樂遊憩環境，依有關法令，會同有關機關劃定者。
- 8.國家公園區：為保護國家特有之自然風景、史蹟、野生物及其棲息地，共供國民育樂及研究，依國家公園法劃定者。
- 9.河川區：為保護水道、確保河防安全及水流宣洩，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- 10.海域區：為促進海域資源與土地之保育及永續合理利用，防治海域災害及環境破壞，依有關法規及實際用海需要劃定者。
- 11.其他使用區或特定專用區：為利各目的事業推動業務之實際需要，依有關法令，會同有關機關劃定共註明其用途者。（區施13）

(2) 法定建蔽率。建築面積與基地面積之比。所稱建築面積，指建物最大水平投影面積。

- 範例：為非都市土地之甲種建築用地，建蔽率為60%
- (例如建築基地面積為100坪；那樓層面積則不得超過60坪)

(3) 法定容積率。建築物各層樓地板加總之面積與基地面積之比。

- 範例：為非都市土地之甲種建築用地，容積率為240%
- (例如建築基地面積為100坪；那總樓地板面積則不得超過240坪；若一層為60坪，那本土可蓋4層樓)



依照地方自治法可另行規定如，台南地區都市計画法—各使用分區之建蔽率·容積率

- **第三十二條** 各使用分區之建蔽率不得超過下列規定。但本細則另有規定者外，不在此限：
 - 一、住宅區：百分之六十。
 - 二、商業區：百分之八十。
 - 三、工業區：百分之七十。
 - 四、行政區：百分之六十。
 - 五、文教區：百分之六十。
 - 六、體育運動區：百分之六十。
 - 七、風景區：百分之二十。
 - 八、保護區：百分之十。
 - 九、農業區：百分之十。
 - 十、保存區：百分之六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。

- 十一、車站專用區：百分之七十。
- 十二、加油（氣）站專用區：百分之四十。
- 十三、郵政、電信、變電所專用區：百分之六十。
- 十四、港埠專用區：百分之七十。
- 十五、醫療專用區：百分之六十。
- 十六、露營區：百分之五。
- 十七、青年活動中心區：百分之二十。
- 十八、出租別墅區：百分之五十。
- 十九、旅館區：百分之六十。
- 二十、鹽田、漁塭區：百分之五。
- 二十一、倉庫區：百分之七十。
- 二十二、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。
- 二十三、再生能源相關設施專用區：百分之七十。
- 二十四、其他使用分區：依都市計畫書規定。
- 前項各使用分區之建蔽率，當地都市計畫書或土地使用分區管制規則另有較嚴格之規定者，從其規定。

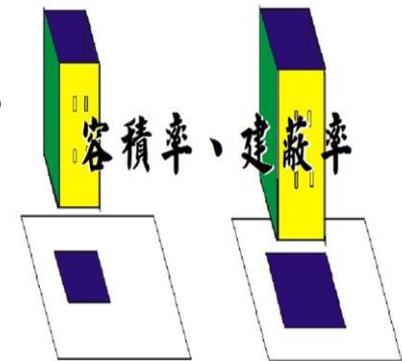
第三十四條 都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：

居住密度 (人／公頃)	分區別	一、住宅區及商業區：	
		鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百十
二百以上 未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百十	百分之二百四十
三百以上 未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

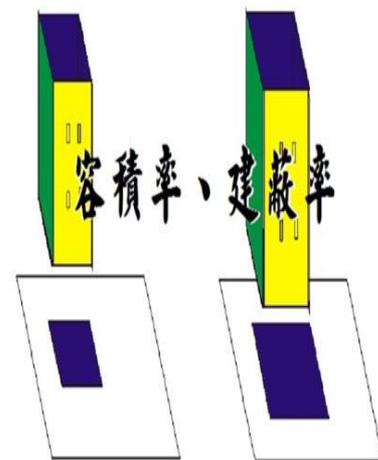
- 二、旅館區：
 - （一）山坡地：百分之一百二十。
 - （二）平地：百分之一百六十。
- 三、工業區：百分之二百十。
- 四、行政區：百分之二百五十。
- 五、文教區：百分之二百五十。
- 六、體育運動區：百分之二百五十。
- 七、風景區：百分之六十。
- 八、保存區：百分之一百六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。
- 九、加油（氣）站專用區：百分之一百二十。
- 十、郵政、電信、變電所專用區：百分之四百。
- 十一、醫療專用區：百分之二百。
- 十二、漁業專用區：百分之一百二十。
- 十三、農會專用區：百分之二百五十。
- 十四、倉庫區：百分之三百。
- 十五、寺廟保存區：百分之一百六十。
- 十六、其他使用分區由各縣（市）政府依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定。

• 非都市土地編定管制

1. 甲種建築用地 → 供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
甲種建築用地之建蔽率百分之六十，容積率百分之二百四十。
2. 乙種建築用地 → 供鄉村區內建築使用者。乙種建築用地之建蔽率百分之六十，容積率百分之二百四十。
3. 丙種建築用地 → 供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。丙種建築用地之建蔽率百分之四十，容積率百分之百一二十。
4. 丁種建築用地 → 供工廠及有關工業設施建築使用者。丁種建築用地之建蔽率百分之七十，容積率百分之三百。
5. 農牧用地 → 供農牧生產及其設施使用者。
6. 林業用地 → 供營林及其設施使用者。
7. 養殖用地 → 供水產殖及其設施使用者。
8. 鹽業用地 → 供製鹽及其設施使用者。
9. 礦業用地 → 供礦業實際使用者。



10. 窯業用地 → 供磚瓦製造及其設施使用者。建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
11. 交通用地 → 供鐵路、公路、捷運系統、港埠、空運、氣象、郵政、電信等及其設施使用者。建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
12. 水利用地 → 供水利及其設施使用者。
13. 遊憩用地 → 供國民遊憩使用者。建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
14. 古蹟保存用地 → 供保存古蹟使用者。



15.生態保護用地→供保護生態使用者。

16.國土保安用地→供國土保安使用者。

17.殯葬用地：供殯葬設施使用者。

建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

18.海域用地：供各類用海及其設施使用者。

19.特定目的事業用地→供各種特定目的之事業使用者。（區施15）建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。（非都9）

- 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者，應一併敘明。

- 備註解說：參考

- 例如：

甲委託乙仲介代為出售該兩筆土地。嗣後經乙仲介查得，賣方甲所有位於花蓮市都市計畫範圍內土地二筆，其中一筆（下稱X地）依其主要計畫書所示，其使用別為住宅區建築用地，惟迄未發布細部計畫；另一筆土地（下稱Y地）使用別與X地相同，但其主要計畫書載明未來將採「區段徵收」之整體開發方式。乙仲介依法對買方應負有該兩筆土地說明書之解說義務。就「土地使用（管制）」面於不動產說明書之內容，應就下列方式記載與說明：

1. X地說明書記載與說明

- (1) 其主要計畫書所示，其使用別為住宅區建築用地，惟迄未發布細部計畫。
- (2) 住宅區係為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。（都34）
- (3) 其法定建蔽率與法定容積率規定：以該地類型，依所屬直轄市或縣（市）政府規定。
- (4) 該筆土地之使用管制相關規定如下：
 - ①凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣（市）地政機關核准，得為他種使用者，不在此限。（土82）
 - ②編為某種使用之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。（土83）
 - ③使用地之種別或其變更，經該管直轄市或縣（市）地政機關編定，由直轄市或縣（市）政府公布之。（土84）
 - ④使用地編定公布後，上級地政機關認為有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。（土85）
- (5) 開發方式限制：本筆土地開發方式，都市計畫說明書未有附帶規定。

2. Y地說明書記載與說明

- (1) 其主要計畫書所示，其使用別為住宅區建築用地，惟迄未發布細部計畫。
- (2) 住宅區係為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。（都34）
- (3) 其法定建蔽率與法定容積率規定：以該地類型，依所屬直轄市或縣（市）政府規定。
- (4) 該筆土地之使用管制相關規定如下：
 - ①凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣（市）地政機關核准，得為他種使用者，不在此限。（土82）
 - ②編為某種使用之土地，於其所定之使用期限前，仍得繼續為從來之使用。（土83）
 - ③使用地之種別或其變更，經該管直轄市或縣（市）地政機關編定，由直轄市或縣（市）政府公布之。（土84）
 - ④使用地編定公布後，上級地政機關認為有較大利益或較重要之使用時，得令變更之。（土85）
- (5) 開發方式限制：本筆土地開發方式於主要計畫書載明未來將採「區段徵收」之整體開發方式實施之。

- 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：8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。



何謂山坡地

- (一) 依據山坡地保育條例第三條之規定：
本條例所稱山坡地，係指國有林事業區、試驗用林地及經中央或直轄市主管機關參照自然地形及勢者，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地：
1. 標高在一百公尺以上者。
2. 標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者。
- (二) 根據民國83年頒佈實施之水土保持法第3條的意義，山坡地係指：
山坡地：係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關參照自然地形及勢者，就合於下列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地

- 標高在**100公尺**以上者。
- 標高未滿**100公尺**，而其平均**坡度在 5 % 以上**者。
- 凡標高在海拔**100公尺**以上，或標高未滿**100公尺**，而平均坡度在**5 % 以上**者，都屬於山坡地。
- 山坡地可依坡度、土壤有效深度、土壤沖蝕程度、母岩性質等因素，分成一到六級。其中一級地為宜農牧地，適於農牧經營利用；二級地為宜林地；三級地為宜牧地；四級地為宜林地；五級地為宜牧地；六級地為加強保育地，包括沖蝕非常嚴重、崩塌、地滑及脆弱母岩裸露等。台灣總土地面積約為**36,000**平方公里，其中海拔低於一萬公尺、坡度是大陸，以及是否與擋土牆距離過近等問題。

- (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。

(六) 重要交易條件：

1. 交易種類：買賣（互易）。範例：依當時交易種類勾選：買賣互易



- 備註解說：參考
- 一、依民法第345條第一項規定，稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。
- 二、依民法第398條規定，稱互易者，當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。

2、交易價金。

3、付款方式。（依大部分可分為1.簽約款2.備證款3.完稅款4.交地款）

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

- (1)稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅等。
- (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。
- 5、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
- 6、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- 7、其他交易事項：（實價登錄）。

(七) 其他重要事項：

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）（新增周邊環境調查事項）項目如後



墳場及火葬場

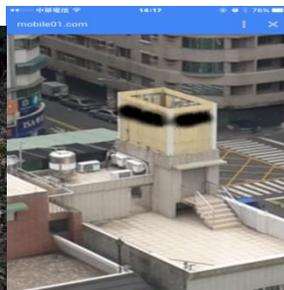
公眾教育

墳場及火葬場



土葬服務

- 土葬服務
- 土葬及撿拾骨殖服務須知
- 和合石墳場 可供申請配售金塔位





- 新增周邊環境調查事項（包括：20項
- 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（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。



- 2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- 3、是否有被越界建築，若有，應敘明。
(如註解)
- 4、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- 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。



第 796 條

(越界建築房屋之效力－提出異議之時點)

I土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。II前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。

第 796-1條

(越界建築房屋之效力－法院之裁定方式)

I土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。II前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。

第 796-2條

(越界建築房屋之效力－其他建物準用)

前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。

二、成屋（包含建築改良物與基地）

計四大項

- （一）針對建物部分



- 「修訂重點」就目前管理與使用情況增列相當多的調查項目，例如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（即俗稱的工業住宅），有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形，有無無障礙設施，水電管線於產權持有期間是否更新，房屋有無施作夾層，是否因地震被建管單位公告列為危險建築，樑柱部分是否有顯見間隙裂痕等攸關居住品質及權益的事項，對於交易資訊的揭露有正面的提升。





- (二) 在基地部分

- 「修訂重點」新版增加建物之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及108年10月31日增修109年5月1日生效中繼幫浦與基地台之設置情形的調查，並說明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，確實作成相關紀錄者，得視為已善盡調查責任。此一說明內容對房仲業者的調查範圍及其責任，在將來發生糾紛時法院之判斷將產生重大影響，實務上至為重要。



成屋定義（仲介與代銷）

- **何謂成屋**：依據不動產經紀業管理條例第4條第1項第二款之規定，成屋：指**領有使用執照**，或於實施建築管理前建造完成之建築物。區分新成屋與中古屋二種
- 1.新成屋則是**屋齡兩年以內，剛興建完成且尚未賣出，或預售時剩下的房子。**
- 2.中古屋則**泛指屋齡五年以上，而且之前已有人居住過的房屋。**



(一) 建築改良物：計7小項

1. 建築改良物標示及權利範圍：

(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、共同使用部分）、建築完成日期（以登記簿謄本所載為主，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。

- 範例：建物標的
- 坐落：台北市南港區中南段五小段0577地號
- 建號：南港區中南段五小段1027建號
- 門牌：研究院路三段182號四樓
- 樓層面積：層數共五層；層次第四層
- 主建物：81.74平方公尺（計24.72坪）
- 附屬建物：陽台7.70平方公尺（計2.3坪）
- 共同使用部分：建號第01234號；1564.3平方公尺、持分10000分之70；計10.95平方公尺（計3.31坪）
- 建築完成日期：民國 年 月 日（以登記簿謄本所載為主，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：主建物：81.74平方公尺（計24.72坪）、附屬建物：陽台7.70平方公尺（計2.3坪），持分：全部（1/1）、共同使用部分：建號第01234號；1564.3平方公尺、持分10000分之70；計10.95平方公尺（計3.31坪）；總面積100.35平方公尺換算總坪數計30.36坪



- (2) 未辦理建物所有權第一次登記：（增修）

- A、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、建築完成日期（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。



➔ B、違章建築

- 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、所有權人及權利範圍。
- C、若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。

說明一 違章建築類型與處理方式

(一) 違章建築類型

名稱	期間
新違建	民國八十四年一月一日以後新產生之違建
既存違建	民國五十三年一月一日以後至民國八十三年十二月三十一日以前已存在之違建
舊有違建	民國五十二年十二月三十一日以前已存在之違建
老舊房屋	民國三十五年十月一日以前及本市改制後編入之五個行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）都市計畫公布前已存在之建築物

(二) 違章建築處理方式

名稱	處理方式
即時強制拆除	對於為避免有危害公共安全之虞，且依法無法補照或有構成犯罪之虞之施工中新違建，所採取之即時強制拆除措施。
查報拆除	指違反建築法擅自搭建之違建，應予舉報並執行拆除。
拍照列管	指違法情節輕微，得列入分期分類程序處理之違建，予以拍照存證，並繪製現況略圖建檔追蹤，暫免查報處分。
免于查報	指違法情節最為輕微，尚未達新違建取締要件，先拍照存證免于查報處分。

說明二 違章建築處理辦法

- 本程序之用語定義如下：
 - (一) **新違建**：指民國一〇一年四月二日以後產生之違建。
 - (二) **既存違建**：指民國一〇一年四月一日以前已存在之違建。
 - (三) **施工中違建**：指工程結構尚未完成，現場有工人、機具、施工材料、廢料或構造已完成尚未搬入使用者。
 - (四) **違建面積及高度之誤差容許值**：
 - 1、面積誤差為百分之三以下，且未逾三平方公尺。
 - 2、高度誤差為百分之一以下，未逾三十公分，且未逾各樓層之高度者。
 - 3、其他各部分尺寸誤差為百分之二以下，且未逾十公分。

- (五) 壁體：指能達成圍塑或分割以界定空間之固定設施。
- (六) 修繕：指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架或屋頂，依原規模、原材料且其中任何一種未有過半之修理或材料置換行為。
- (七) 免予查報：指舊有違建或僅為前款修繕行為、違建情節輕微，尚未達新違建取締要件者。但應先拍照存證列管，暫免予查報拆除者。
- (八) 查報拆除：指建築經查報確認違建並應執行強制之拆除作業。
- (九) 即時強制拆除：指經各事業主管機關認定有危害公共安全、妨礙公共交通、公共衛生或市容觀瞻之違建，應列為優先執行之強制拆除作業。
- (十) 拆後重建：指已依法查報拆除之違建，未經申請再違反規定重建者。

依本程序認定暫緩拆除者，所核發之通知、證明及處分不得作為各項構造物建造或使用許可之依據。

說明三違章建築其權屬探討

- 問題：甲先生在新北市有一五層樓公寓，他在95年頂樓加蓋一層違章建築。遂於100年透過某仲介將其五樓加違章建築賣給了乙君；乙君於106年又將該屋及違章建築賣給了丙君。
- 試問違章建築所有權為何人？



說明四權屬態樣說明

- 法院管
- 所有權
- 甲 → 甲
- 乙 → 乙
- 甲 → 乙
- 乙 → 甲
- 民法758條書面+登記
- 民法759條 → 繼、強、徵、判、其

地政管

登記

說明五法源依據—物權變動要件

- 民法第758條（設權登記—登記生效要件）
物權變動原則之一—不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。
- II前項行為，應以書面為之。
- 民法第759條（宣示登記—登記處分要件主義）物權變動原則之二
- 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。

說明六法源依據二41年台上字第1039號

- 裁判日期：
- 民國41年10月02日
- 資料來源：
- 最高法院判例要旨上冊（民國16-77年民事部分）第349頁
- 最高法院判例要旨上冊（民國16-87年民事部分）第387頁
- 最高法院判例要旨上冊（民國16-92年民事部分）第377頁
- 中華民國裁判類編－民事法（二）第291頁
- 最高法院判例要旨（民國16-94年民事部分）第331頁
- 最高法院判例全文彙編－民國39年～94年民事部分（39～46年）第401-402頁
- 相關法條：民法第758條第759條之1
- 要旨：
- 自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登記，亦不在民法第七百五十八條所謂非經登記不生效力之列。(為第759條之1的原始取得)
- 編註：
- 1.本則判例，依據民國108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。

說明七：違章建築所有權為何人說明

- 違章建築雖然無法辦理第一次所有權登記；不過實務上認為，當違章建築興建完成時，若已具備了構造上及使用上的獨立性，仍屬於民法第66條第1項土地上「定著物」，屬於不動產，可由出資興建的人，原始取得違章建築的所有權。
- 因此本案所有權人為甲(第一次出資興建之人為原始取得41年台上字第1039號判例)-乙-丙僅為使用權取得者
- 永遠拿不到所有權



小結：

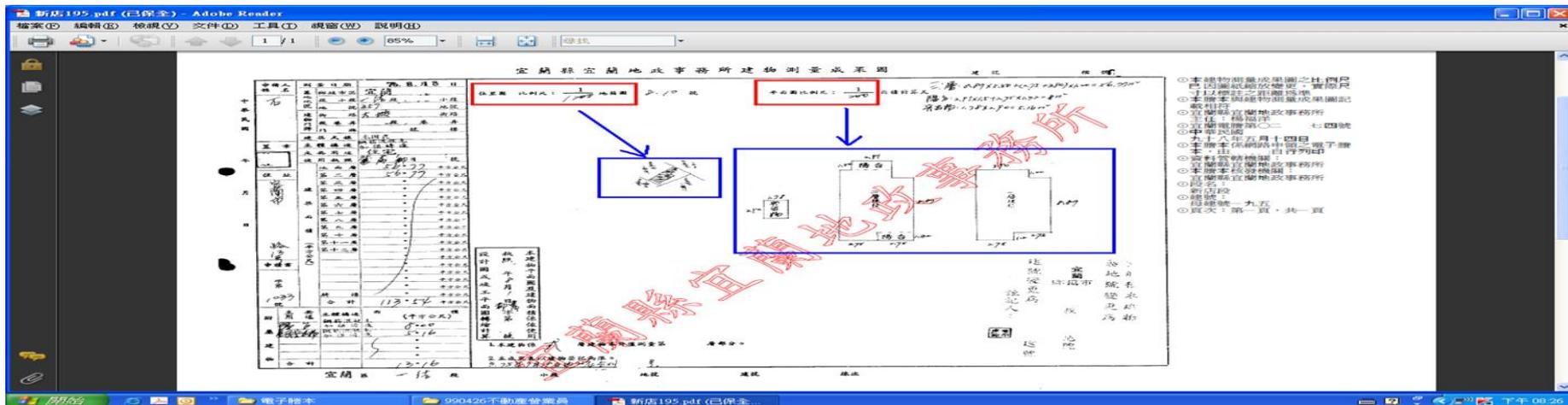
- 違章建築：地政機關不許登記。但可以作為買賣標的。原始出資人出賣該建物仍然負有交付其物與買受人的義務，高院四十一年台上字第1039號民事判例；與高院四十八年台上字第1812號民事判例及高院五十年台上字第1236號民事判例參照。

惟按民法758條規定：不動產依法律行為而取得設定、喪失、變更者非經登記，不生效力。但買受人不論其是標購或買賣僅能占用，不能合法取得所有權。若買賣的將來被原所有權人的債權人聲請法院強制執行查封賣。

➡ 買受人只能依強制執行法14條規定『代位提起以債務人異議之訴』；不能依強制執行法15條規定以自己所有權而提起第三人異議之訴。

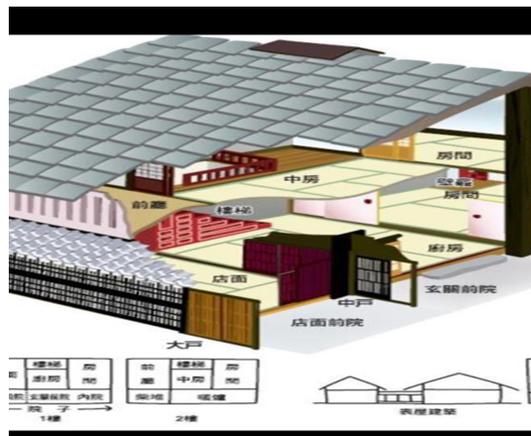
- 強制執行法15條規定（第三人異議之訴）參考
- 第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。

- (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）。
 - (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。
- 2、建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。



3、建物型態與現況格局

- (1) 建物型態
- A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
- B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店舖）、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。
- C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
- (2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。



4、建物權利種類及其登記狀態

- (1)所有權。
- (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。
- (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。
- (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）。
- (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）。說明如後

5、建物目前管理與使用情況：計17點

- (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。
- (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。
- (3)建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。
- (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。
- (5)建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。

- (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。【修法重點】

- 解析：「工業住宅」其實是「工業用地的住宅」的簡稱。通常政府為了都市計劃的發展或規劃，會劃分好各處的土地使用分區管制，在都市計畫法的規定內，工業用地照道理講只能作為工業用途，例如可以蓋廠辦、蓋工廠，但不得蓋住宅。而工業用地其實也可以區分為甲種、乙種、丁種等工業用地，甲種是屬於重污染建築用地，乙種屬於都市計畫內之輕污染建築用地，丁種則是都市計畫外之輕污染建築用地。市場上存在的工業住宅絕大部份屬於「乙種工業用地」，簡稱「乙工」，因為都是在都市計劃內的土地，所以在實際使用上幾乎與「商業用地」的差異性不大。



• 乙種工業住宅和一般住宅或商業住宅有何不同？

1. 「乙種工業住宅」由於早期政府劃定土地使用分區是以都市計法規定為主，因此會訂定各區使用都市計劃區的土地使用分區，主要可分為住宅區、商業區與工業區，不同的使用分區，規定也不同，就連容積規定也不同，不只影響到該土地未來興建後的樓層數，該區域的生活機能、附近的都市環境，也都會有所不同。

其中，商業區建蔽率與容積率高，可容納較多人口，對噪音的容許度也較住宅區寬鬆。工業區不僅噪音與空氣標準低，學校設置也比較少，且若做住宅使用更是違法，恐遭罰鍰。

如果登記為住宅用地則是一般住宅使用，這是一般我們最常見的普通的住宅，也是最無問題的地目。不過乙種工業區，原本是被規劃做為工廠、工業使用，不過由於房價貴，不少建商就會私下在乙種工業區興建住宅，就變成了「乙種工業住宅」。



- 乙種工業住宅通常位於工廠或辦公大樓之間，生活與學區機能相對不便利，也可能常常遇到鄰居真的作為工廠使用。曾經有人買了乙種工業住宅，住進去後才發現隔壁鄰居居然就在房子裡面設工廠，而且每天敲敲打打很吵鬧，一氣之下告上法院，卻敗訴。敗訴理由是，乙種工業區本來就可以開設工廠，反而是當住宅使用的人「違法」使用。雖然因為乙種工業區地價便宜，價格往往會比一般市價低1~2成，總價也相對便宜。不過工業區依法不得興建住宅，若違規使用政府將罰鍰6~30萬元，且工業住宅多是建商取得執照後，再次施工變更格局後出售，而二次施工也是違規使用，雖然日前遭舉發的情況不多，但若不幸遭舉發就必須要回復原狀，不可不慎。

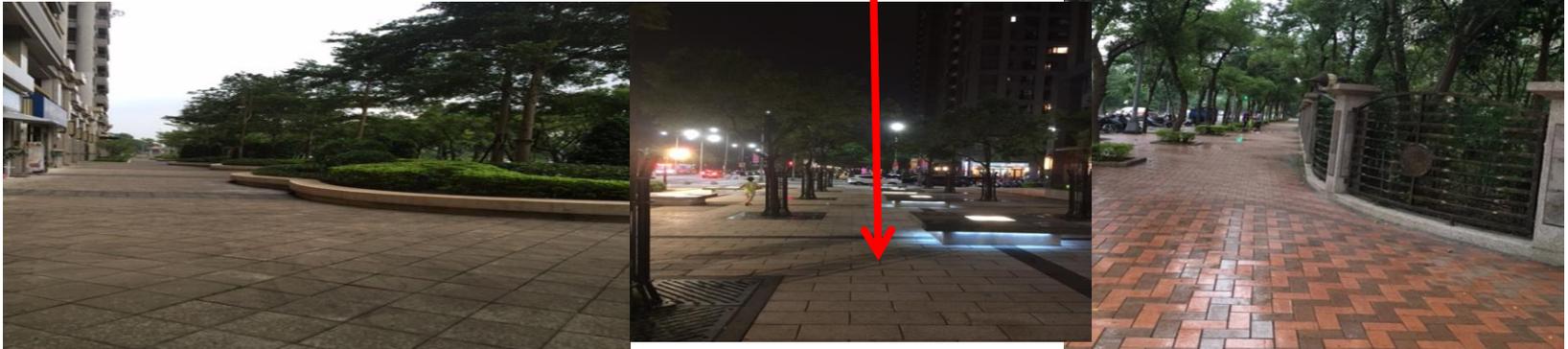


- **2.一般商業區按照法規規定**，是供住宅區日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定。所以一般大馬路上的住商混合大樓大部分都是屬於一般商業區。商業區通常位於市中心，商家多，周邊可能有影城、大型購物商場、飯店等，相當熱鬧，由於土地建蔽率與容積率高，建物也因具有出租與店面價值，房價與地價往往也較高，未來具增值性。雖然商業區建物允許作為住宅使用，沒有違法疑慮，生活環境又便利繁榮，商業區因容積高、住宅密集，出入人口複雜，加上商家與人潮多，噪音往往也比住宅區高，居住品質比不上單純的住宅區住宅。許多商業區也有住商混合大樓，一棟大樓裡面可能有補習班、辦公室、公司行號、美容院等營業場所，出入複雜、公共安全難以維護，如果承租方來來去去，每換一個承租方就重新裝潢一次，增加鄰居噪音，有時也會毀損建物結構，還是得多加考量。不過也有管理良好的大樓，在大樓落成時就已經透過管委會等公約，約束住戶不得開設營業場所，只供住宅使用，還是得看各大樓的管理。

- **3.最近還有一些「工商混合區」的住宅，與一般商業區不同，工商混合區是，核准用途是資訊服務業、一般服務業，依都市計畫法令不得移供住宅使用。不過也因為房價貴，不少業者取得工商混合區土地後，假借名目蓋住宅銷售，都是違法的。一旦經查獲有違規供住宅使用事實，有遭政府依法令予以裁處的風險。**



- (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。
- (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。



- (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。
- (10)使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。
- (11)電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。
- (12)有無消防設施，若有，應敘明項目。
- (13)有無無障礙設施？若有，應敘明項目。
- (14)水、電管線於產權持有期間是否更新？
- (15)房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？
- (16)所有權持有期間有無居住？

電梯標章



(1 7) 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。



6、建物瑕疵情形：

- (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。）
- (2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。
- (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。【修法重點】

- 範例：無（因本建物屬民國83年以前之建築物，依法不須檢測；可事先要求賣方檢測或告知買方自行付費檢測）
- 有（民國83年含以後建商所建造之建築物均要附檢測結果,一般自行建造者沒有）。
- 備註解說：參考
- 一、海砂含氯量依內政部民國83年規定海砂參考值：
：依CNS 3090規定預力混凝土為 0.15kg/m^2 ，
鋼筋混凝土為 0.3kg/m^2 。83年不含以前，鋼筋混凝土為 0.6kg/m^2
- 二、輻射鋼筋依內政部規定民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。
如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。

氯離子含量及輻射檢測證明

預拌混凝土品質保證書及無海砂證明

切結本公司(工廠)所提供之預拌混凝土絕無使用海砂,且品質符合契約所訂規格及國家規範,如有虛偽不實情事,願負責貴公司一切損害賠償責任,並在下列範圍內,立書人願負法律上完全之責任,為恐口說無憑,謹切結保證。

- 一、工程名稱：偉騰建設大學官邸新建工程
- 二、工程地點(建照號碼)：台北縣樹林市大學段二小段33地號
- 三、施工澆置範圍：基礎至RF全區混凝土
- 四、數量：17,515 m³
- 五、設計強度：245 kg/cm²
- 六、施工澆置時間：94/06/01-95/12/31

立書人之公司(工廠)名稱：大漢混凝土股份有限公司
公司(工廠)地址：台北縣樹林市八德街228號
經濟部工廠登記證字號：19961第22-01
負責人：柯政佑
身分證字號：A1279009
地址：台北縣新莊市中平路292巷2弄2號6樓

中華民國 96 年 1 月 9 日

鉅輝鋼鐵股份有限公司

台北縣鶯歌鎮大湖路530之2號
TEL:(02)26777174 FAX:(02)26777164

進場時間：94/06/29 - 95/03/09 止 進場總數量：3012,320Kg
使用範圍：基礎至RF全部配筋
工程地點：台北縣樹林市大學段二小段33地號

無輻射污染保證書

茲保證本廠供應之竹節鋼筋,絕對沒有輻射污染問題產生。本廠秉持企業良心及社會責任以對客戶,產品品質信譽卓著,廣獲各界肯定與信賴。承蒙貴公司惠顧深感謝意,

僅此申謝外,特此證明。

懇請貴公司安心購用

此致

偉騰建設(股)公司

樹林大學官邸工地

公司名稱：鉅輝鋼鐵股份有限公司
負責人：柯政佑

中華民國 95 年 03 月 20 日

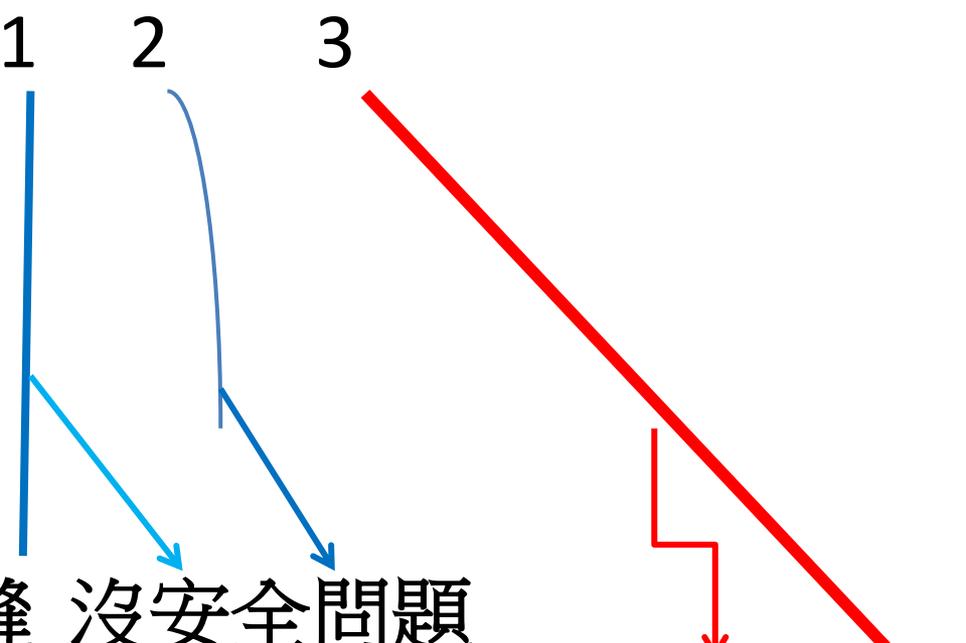
與正本相符

- (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。
- (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。
範例：無有（參照賣方所填現況說明書外，另應赴建管單位查明）
- 【以下（6）、（7）修法重點】
- (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。
- (7) 房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。

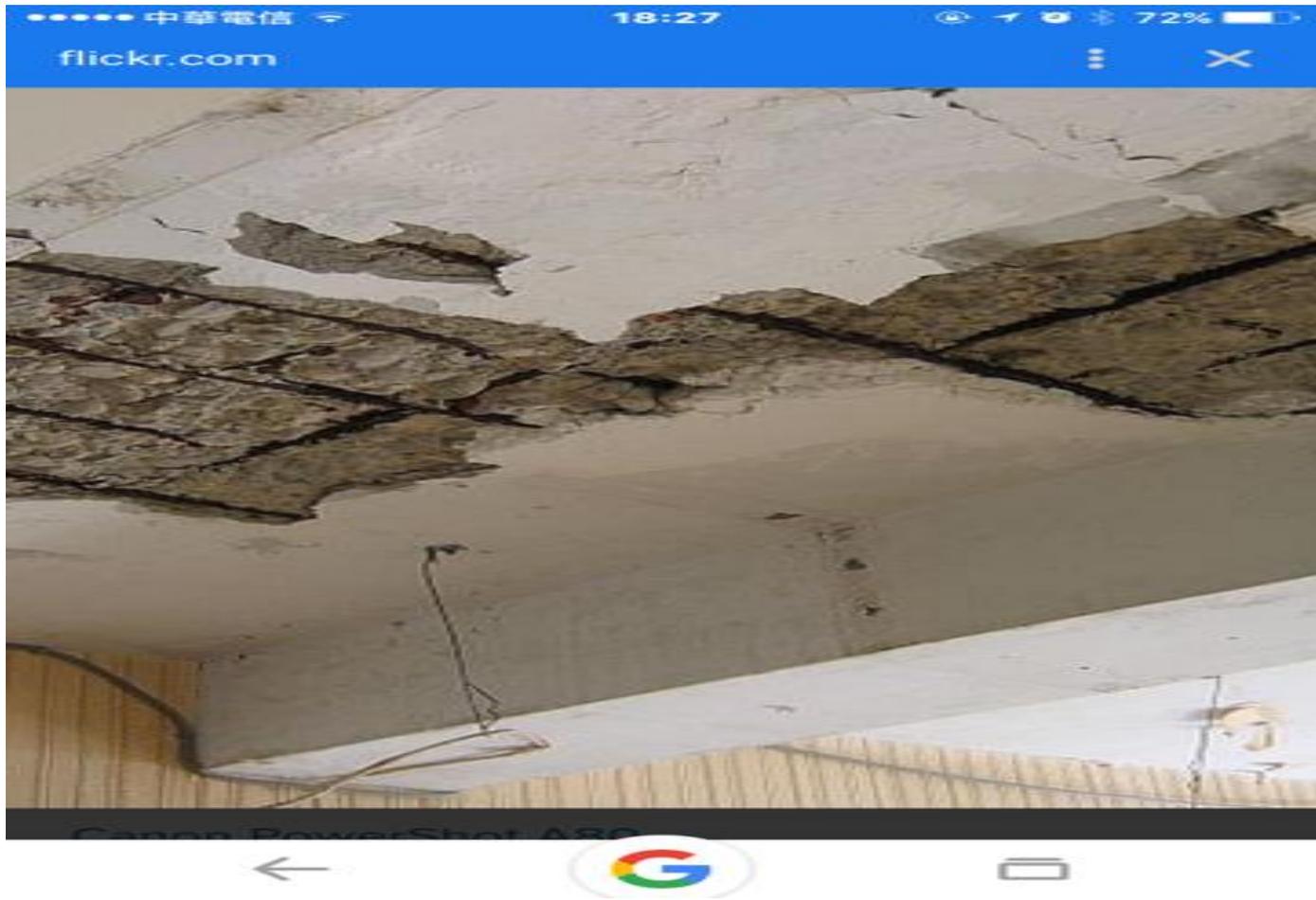
(6) 樑、柱部分位置及裂痕長度、間隙寬度
(寬度超過0.2公分盡快請專家鑑定)



梁柱裂縫危險判斷

- 種類
 - 裂縫方向
 - 1和2裂縫 沒安全問題
 - 3傾斜度超過45度，裂縫超過0.2公分盡快請專家鑑定
- 
- The diagram illustrates three types of cracks in a beam-column joint, labeled 1, 2, and 3. Crack 1 is a vertical blue line. Crack 2 is a curved blue line. Crack 3 is a diagonal red line. Arrows indicate the direction of each crack. A red arrow points from crack 3 towards the text '專家鑑定'.

(7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置（客廳天花板）



- 7、停車位記載情形（如無停車位，則免填）：
- (1)有否辦理單獨區分所有建物登記？
- (2)使用約定。
- (3)權利種類：（如專有或共有）
- (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。）
- (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？）
- (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）。

停車位

法定
停車位

增設
停車位

獎勵
停車位

專有
部分 (賣位置)
(有權狀)

共有
部分 (無權狀)

共用 (賣面積)
(不管位置)

抽籤使用

專用
(賣位置、賣面積)



法定車位產權登記變化

法定防空避難室內
法定停車室內

車位

(建造執照日期)

80.09.17以前

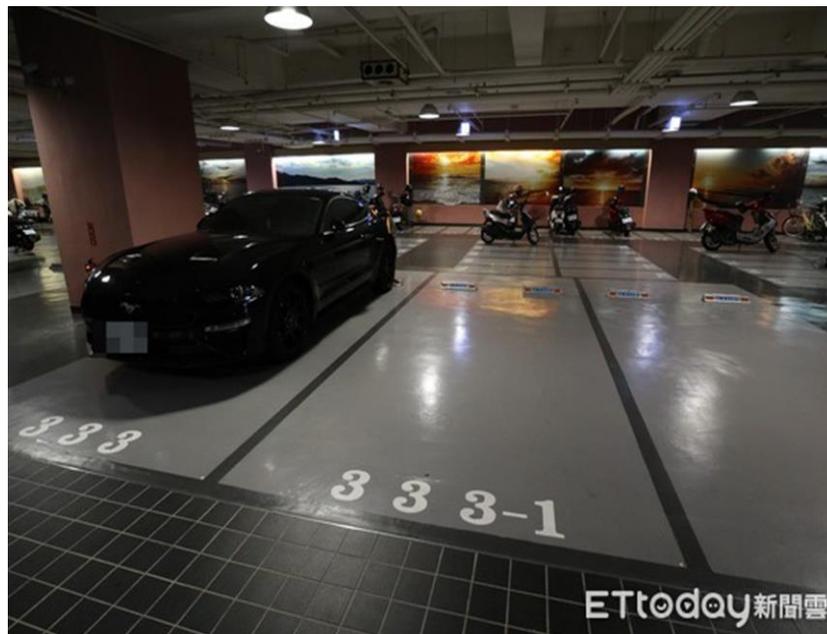
專有部分(有權狀)

(公共設施)

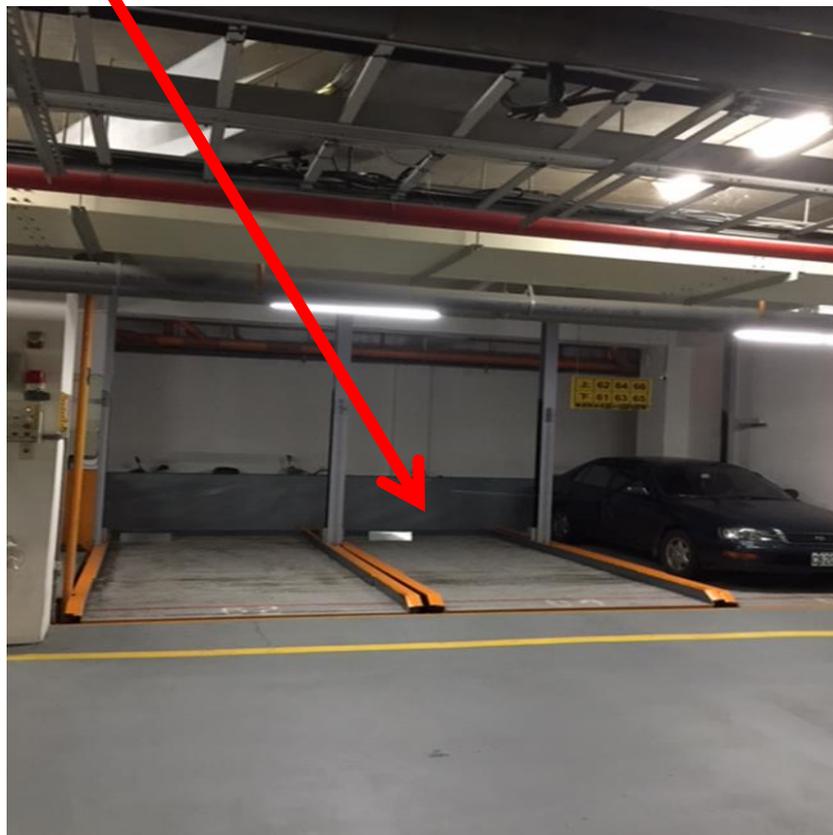
80.09.18以後

共有部分(無權狀)

權利種類：（如專有或共有）



- 範例：車位編號（26號）民法826-1的約定專用



民法826-1物權化

- 分管契約（或協議分割契約）對第三人是否有效？
- 1.大法官釋字349號：
- 認共有物管契約對於善意第三人無拘束力。蓋如受讓人不知有分管或分割之契約，亦無可得知之情形，令受讓人受該契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，故對於善意受讓人應無拘束力。換言之，分管契約之拘束力，視應有部分受讓人是否明知或可得而知而定。
- 2.物權編修正增訂§826條之1：
- ① **不動產** 共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。§826-1
- ② **動產** 共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。§826-1
- ③ **◆** 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。§826-1（新修定並自民國98.7.23日生效）

本條規定將分管契約『物權化』，是為釋字349號之例外情形。

高雄市政府地政局楠梓地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國102年02月20日
發狀日期：中華民國102年02月20日
權狀字號：[REDACTED]

所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]

建物標示：

坐落：左營區新民段
建號：[REDACTED]
門牌號：[REDACTED]
建築完成日期：民國083年06月25日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：見使用執照
建物層數：007層
層次：地下層
面積：****20.16平方公尺
總面積：****20.16平方公尺

權利範圍：*****16分之1*****

建物坐落地號：[REDACTED]

共有部分：[REDACTED] **1,444.72平方公尺
新民段
權利範圍：*****10000分之1833*****

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為高雄市楠梓地政事務所。

主任 李浚昌

高雄市政府地政局鹽埕地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國104年06月09日
發狀日期：中華民國104年06月09日
權狀字號：[REDACTED]

所有權人：[REDACTED]
統一編號：[REDACTED]

建物標示：

坐落：鼓山區
建號：[REDACTED]
門牌號：[REDACTED]
建築完成日期：民國103年09月25日
主要建材：鋼筋混凝土造
主要用途：住家用
建物層數：[REDACTED]
層次：[REDACTED]
面積：****55.27平方公尺
總面積：****55.27平方公尺
附屬建物：陽台
面積：****7.23平方公尺
兩邊
****7.54平方公尺

權利範圍：全部*****1分之1*****

建物坐落地號：[REDACTED] (所有權) 10000
建築基地權利(種類)範圍：[REDACTED] 0分之2012
共有部分：[REDACTED] **2,487.41平方公尺
權利範圍：*****10000分之202*****
(各停車位編號 1 9) 權利範圍：****10000分之741*****

以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為高雄市鹽埕地政事務所。

主任 黃瓊慧

法定停車位教學教室



法定車位

有產權，但沒有獨立權狀



不得與建築分開買賣



買賣對象僅限定同棟大樓住戶



增設車位

有獨立權狀



可以隨意買賣並不限定買賣對象



獎勵車位

雖然有獨立權狀



因為是「獎勵停車位」，所以，這種車位字義上是要開放給「公眾」使用的，所有權人也算公眾

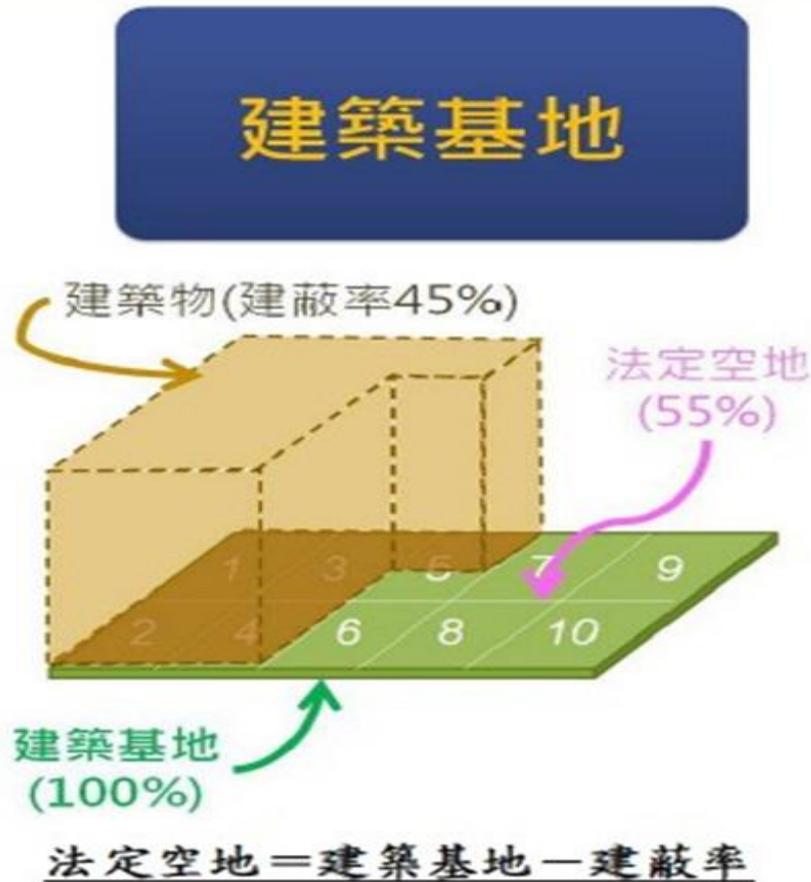


- 備註解說：參考
- 一、所謂法定停車位，係指依都市計畫書、建築技術規則建築設計施工編第五十九條及其他有關法令規定所應附設之停車位，又稱防空避難室兼停車位，無獨立權狀，以共用部分持分分配給承購戶，須隨主建物一併移轉，但可以依分管協議，交由某一戶或某些住戶使用。
- 二、自行增設停車位指法定停車位以外由建商自行增設之停車位；獎勵增設停車位指依「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」、「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」或「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定增設之停車位。自行增設停車位與獎勵增設停車位皆有獨立產權、權狀，可單獨移轉。
- 三、前揭各種停車位如何區分？
 - ※地方主管建築機關於核准建築執照之設計圖說時，在每一停車位上均有明確標示為法定、自行增設或獎勵增設。為避免糾紛，最好先查閱設計圖說，以瞭解所委賣的停車位之類別。



(二) 基地(純指建築基地言)

計5小項



- 1、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。
- 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）。
- 3、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）。

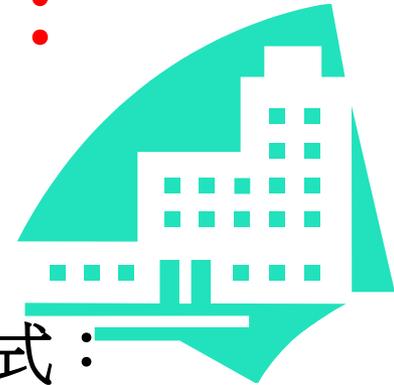
- (4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
- A、有無他項權利之設定情形（包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權）。
- B、有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。
- C、其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

- 4、基地目前管理與使用情況：
- (1)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。
- (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。

- 5、基地使用管制內容：
- (1)使用分區或編定
- A、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。
- B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
- C、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。

(三) 重要交易條件：

- 1、交易種類：買賣（互易）。
- 2、交易價金。
- 3、付款方式。
- 4、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、（房地和一稅）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。
- (5) 賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
- (6) 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
- (7) 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- (8) 其他交易事項：_____。



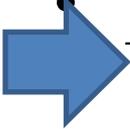
(四) 其他重要事項：

- 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（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

- 2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

- 3、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

- 4、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。



- 5、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。

- 6.本棟建物有無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，若有，應敘明其 所在樓層。108年10月31日增修109年5月1日生效



- 7.本棟建物樓頂平臺有無依法設置之行動電話基地台設施，若有，應敘明。108年10月31日增修109年5月1日生效

-

第4款直轄市或縣（市）政府列管之 山坡地住宅社區案例

- 台北縣公佈境內山坡地危險社區：
汐止鎮綠野山坡、新店市大地世紀。
- 1.一級管制：汐止鎮迎旭山莊、汐止鎮孝友別墅、新店市碧瑤社區、新店市綠野香波。
- 安全勘慮應立即改善社區：汐止鎮容邑社區、汐止鎮國王山莊、汐止鎮瑞士山莊、新店市觀天下、中和市潑墨山莊。
- 2.二級管制：汐止鎮國家公園別墅、汐止鎮首馥山莊。
- 建議立即改善社區：新店市達觀鎮、新店市大千豪景、汐止鎮堪農山莊、中和市潑墨山莊。
- 3.三級管制：汐止鎮長青山莊、汐止鎮老爺山莊、中和松林清境、新店市大台北華城
- 委託相關公會調查觀測社區：汐止鎮伯爵山莊第六期、汐止鎮三城湖、新店市名家花園城

對第 5 點分析說明與認定

- 本第 5 點是外界最關注的凶宅，內政部地政司副司長施明賜表示，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的情形，都必須記載。學界認為事實上這規定是有漏洞，只要買賣過戶一次，最新屋主持有期間無意外發生，不動產說明書就不會有記載，不肖業者只要找人頭買賣過就，一般民眾可能傻傻買到凶宅。就老師多年經驗，法院的認定是一次凶宅，除非改建永遠是凶宅，大家不要被外界誤導。



台灣凶宅網 > 東部地區 > 花蓮縣/市

PDA

查看完整版本：[花蓮縣/市](#)

1. [花蓮縣吉安鄉南海十一街](#)
2. [花蓮縣吉安鄉吉昌一街劉宅五屍命案 - 花蓮縣吉安鄉吉昌一街258巷25號\(透天\)](#)
3. [花蓮大陳一村一死火警](#)
4. [憂鬱症男堅求死 切腹自殺](#)
5. [中華路--大陸配偶殺死同居人](#)
6. [男友要分手 精障女墜樓身亡 - 花蓮市和平路XX號](#)
7. [吉安-海岸路-割喉命案 男子陳屍汽修場](#)
8. [花蓮-榮正街-氣爆 一女子傷重不治](#)
9. [花蓮-國盛四街-少女頭部遭重擊傷重不治](#)
10. [吉安鄉仁里九街--被傳播妹甩胖馬伕跳樓亡](#)
11. [2008 謝蘇配前競選總部 赫見無名男乾屍](#)
12. [秀林鄉文蘭村重光社區--灌農藥燒炭 兄傷弟死父命危](#)
13. [東華大學校外宿舍大火, 1死9傷](#)
14. [cheap_ralph_lauren](#)
15. [前夫殺前妻後自殺身亡, 前妻傷 \(秀林鄉富世村\)](#)
16. [花蓮市民享8街54號竄火濃煙嗆死一歲童](#)
17. [花蓮市信義街36-2號由法院判定是兇宅成立](#)
18. [花蓮縣花蓮市德安五街5x號](#)
19. [國民一街--疑與家人吵架老婦上吊亡](#)
20. [中興路--84歲老翁 疑久病跳樓](#)
21. [林森路--免費住1年 男上吊寫「兇宅」](#)
22. [花蓮縣秀林鄉 - 【凶宅打卡】怎麼沒有人來換班？](#)
23. [送暖成送終 男嬰窒息亡 - 花蓮縣鳳林鎮](#)
24. [暗夜大火 3人成焦屍 - 花蓮縣花蓮市林森路439巷](#)
25. [水龍頭還開著 女子溺斃浴缸一晚亡 - 花蓮市新城鄉嘉新村XX號](#)
26. [【凶宅打卡特別版·上】那些年，我們跑過的五子命案](#)
27. [【凶宅打卡】紙紮觀音難鎮煞](#)
28. [準備出門上班 發現男嬰已猝死](#)
29. [認為一下就回家 小兄妹家中燒死](#)

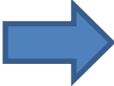


109.5.1日生效新增項目說明

- 不動產說明書最近新增了兩項，
- 就是1.中繼水箱
- 2.基地台。
- 中繼水箱是什麼？
- 基地臺設置的調查



[中繼水箱]

- [中繼水箱]是大約16~18樓以上超高層建築會有的設施。通常當自來水送至大樓底下的蓄水池後，因為地下抽水泵浦無法一次將水輸送到頂樓水塔，利用2段式或3段式抽水，先用加壓馬達將水抽至中間樓層的水箱，然後再抽往頂樓的水箱，而位於中間樓層的水箱，一般稱之為「中繼水箱」。
- 其實中間的抽水部份除了水箱外，由於還有加壓馬達、泵浦、發電機等設備，因此一般也稱中繼機房。
- 不是每個大樓都有「中繼水箱」，當大樓高於50米~60米，才會有「中繼水箱」的規劃。以建築物單層3米來計算，約16、17樓高以上的建築，就稱為超高大樓，法令對結構安全須特別審查，才有中繼水箱，所以房仲應如何分辨：
 - (1).分辨高樓層12樓以上，或低樓層華廈。
 - (2).問一下管理員(或管理室)，他們必需知道(公共設施)。
- 如果你有詢問屋主、管理員、管理室，然後也去中間樓層(10-12樓)看，都查不出中繼水箱。只要註明「經查詢社區管理中心並經至中段樓層查看，並無發現中繼水箱」。
- 但如果有發現中繼水箱，通常是中繼水箱上下樓層要注意噪音問題。會不會影響房價，就要看實際的狀況。

基地臺設置的調查

- **1.管委會要同意**，電信法第32條、第33條有規定，電信事業於取得公寓大廈管理委員會(或區分所有權人會議同意)之同意後，得在公寓大廈設置其管線基礎設施、終端設備及無線電臺，**公寓大廈未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意。**
- **2.必需有官方的許可**:行動通信網路業務基地臺設置使用管理辦法第4條:「非經取得電臺架設許可，不得設置基地臺，非經審驗合格發給電臺執照，不得使用。」
- 這個許可單位叫**NCC(國家通訊傳播委員會)**。
- 在法規上申請新設室外基地臺架設許可時，應檢具基地臺架設清單、平面圖及立面圖等資料，副知架設地點直轄市或縣(市)政府。
- 所以在大樓跟縣市政府都有設立資料可查訊。在有必要時可以向其申請。



第33條（區權會會議之決議效力）

*

區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：

一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。

* 二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

* 三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意⁵³。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。





〔公寓大廈設置無線基地臺〕公寓大廈管理條例第33條與電信法第32、33條間之適用問題？請參考下列解釋函：

- 內政部營建署**95.12.22** 營署建管字第**0950066160** 號
- 有關公寓大廈管理條例第**33** 條與電信法第**32** 條、第**33** 條間之適用疑義，依行政院**94** 年**7** 月**13** 日院臺經字第**0940086433** 號函釋：
- 「一、基於電信法第**32** 條及第**33** 條，已明文規定第一類電信事業於取得公寓大廈管理委員會之同意後，得在公寓大廈設置其管線基礎設施、終端設備及無線電臺，公寓大廈未設管理委員會者，應經區分所有權人會議之同意；且明定不適用公寓大廈管理條例第**8** 條第**1** 項之規定。爰第一類電信事業之管線基礎設施、終端設備及無線電臺，得經管理委員會同意後在該公寓大廈設置；惟公寓大廈未設置管理委員會者，仍應經區分所有權人會議之同意。**至管理委員會作成決議時，應遵守公寓大廈管理條例第**37** 條之規定，自不待言。**
- 二、公寓大廈區分所有權人會議作成同意設置無線電臺的決議時，應受公寓大廈管理條例第**33** 條（第**2** 款）規定之限制。**惟該條文依其規定意旨，係對區分所有權人會議決議的效力限制，該條文之適用，以有召開區分所有權人會議及作成決議之事實為前提。**」，故所詢公寓大廈管理條例第**33** 條之執行疑義乙節，請依上開函釋說明辦理。

管委會對基地台設置權責

- 一、法規似有衝突，如何解決？
- 因上述法律規範內容有異，爭議因而產生。究竟電信法第32條、第33條與公寓大廈管理條例第33條第2款應如何適用？此外，管委會主委如果擅自與電信業者簽約，是否會觸犯刑責呢？
- （一）電信法第33條是否為公寓大廈管理條例第33條第2款之特別規定？
- 如果電信法第33條為公寓大廈管理條例第33條第2款之特別規定，那麼特別法優先於普通法而適用，自得依電信法規定由管委會決定即可。反之，則應由區分所有權人會議決議，且經該樓層住戶同意。

- 對此爭議，電信公司為求順利在公寓大廈頂樓設置基地，多會援引電信法第32條、第33條規定進而主張電信法為公寓大廈管理條例之特別法，因而認為在公寓大廈頂樓設置基地台僅需得管理委員會同意即可。
• 不過，事實上法院實務見解則認為**電信法第33條規定並非公寓大廈管理條例第33條第2款之特別規定**，且認為公寓大廈管理條例第33條之規定是保障頂層區分所有權人所設之強行規定。因此，管委會決議如果違反公寓大廈管理條例第33條，自屬無效。
- 換言之，**公寓大廈管理條例第37條明文規定：「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」**因此，公寓大廈之管理委員會所決議之內容，如果違反公寓大廈管理條例第33條第2款之規定，乃屬當然無效，最高法院95年台上字第898號判決可資參照。
- **(二) 電信業者應拆除基地台設備**
- 實務案例就有法院認為，公寓大廈管理條例規定須由頂層或同樓層的區分所有權人同意，是在保護個別樓層的區分所有權人的權益，避免其他樓層住戶以事不關己，用多數決強行通過在外牆、樓頂架設強波器等設備，因此判決管委會及區分所有權人決議無效，電信業者是無權佔有，判4家電信業者拆除基地台。

- (三) 管委會主委不顧頂層住戶反對，逕依管委會決議同意電信業者架設基地台，是否有刑事責任？
- 如前所述，管委會不顧頂層區分所有權人之反對，而決議同意設置基地台，該決議無效。除此之外，主委是否有刑事責任？
- 既然管委會決議無效，表示電信業者是無權佔有，主委為了電信業者的不法利益，不顧頂樓層住戶反對，使電信業者無權占有頂樓平台，可能會有觸犯竊佔罪的疑慮。因為刑法第320條第1、2項規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處五年以下有期徒刑拘役或500元以下罰金（第1項）。意圖為自己或第三人不法之利益，而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷（第2項）。」
- 四、結論
- 管委會作為社區最重要的執行事務機關，法律賦予其相當大的權責，但也有其界線，不得違反公寓大廈管理條例、社區規約或區分所有權人會議決議，以及其他法律。身為主任委員的住戶不可不知，以免觸法。



三、預售屋 計四大項

- 「重點」有鑑於日照、眺望及淹水紀錄等越來越受購屋消費者的重視，故新版預售屋應記載事項中，增加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，及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等項目，以保障購屋者之權益。



- **何謂預售屋**：依據不動產經紀業管理條例第4條第1項第三款之規定，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

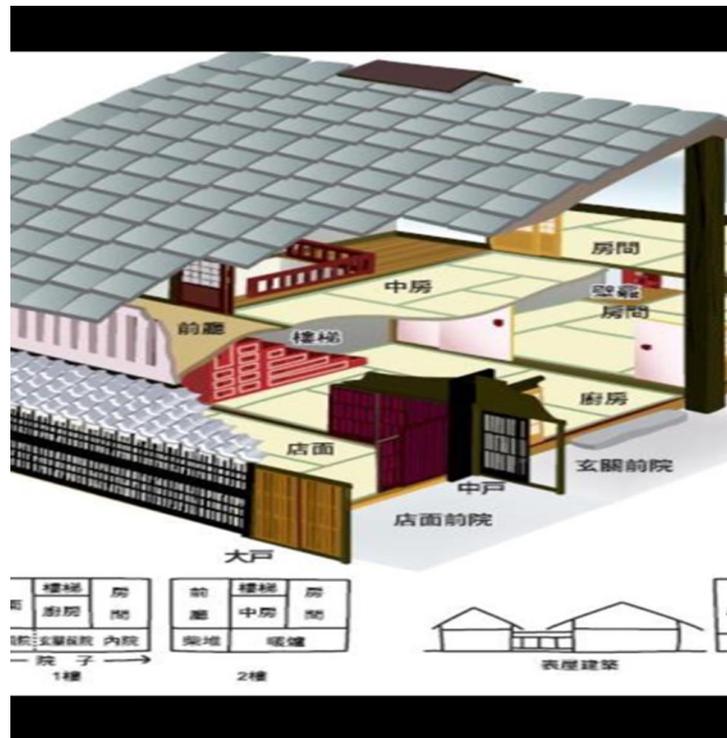


(一) 建物--計11小項

- 1、坐落：縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
- 2、建物型態與格局
 - (1) 建物型態
 - A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）



- **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。

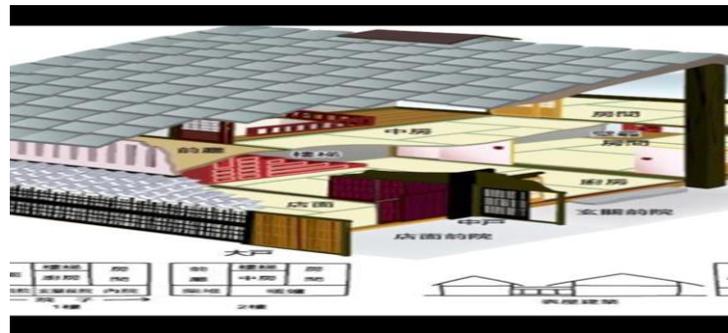


- **C、其他特殊建物：**如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。



- (2)格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。

- 3、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）。



4、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。

5、共有部分項目、總面積及其分配比率。

6、主要建材及廠牌、規格。

7、建物構造、高度及樓層規劃。

8、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。

9、管理與使用之規劃：（本項若委賣屬一般建物，仍需列出）

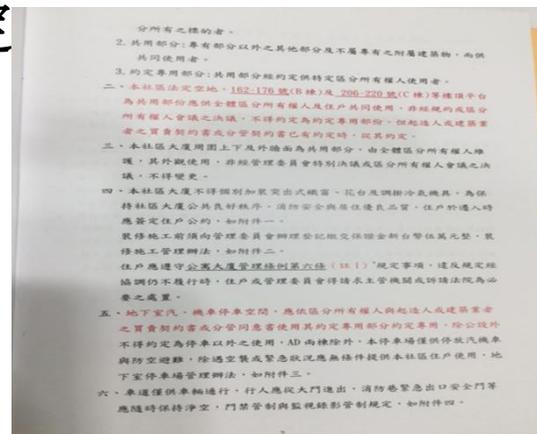
- 公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：
- (1) 專有部分之範圍。
- (2) 共用部分之範圍。
- (3) 有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。
- (4) 管理費或使用費之計算方式及其數額。
- (5) 起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。
- (6) 管理組織及其管理方式。
- (7) 停車位之管理使用方式。

10、建物瑕疵擔保：

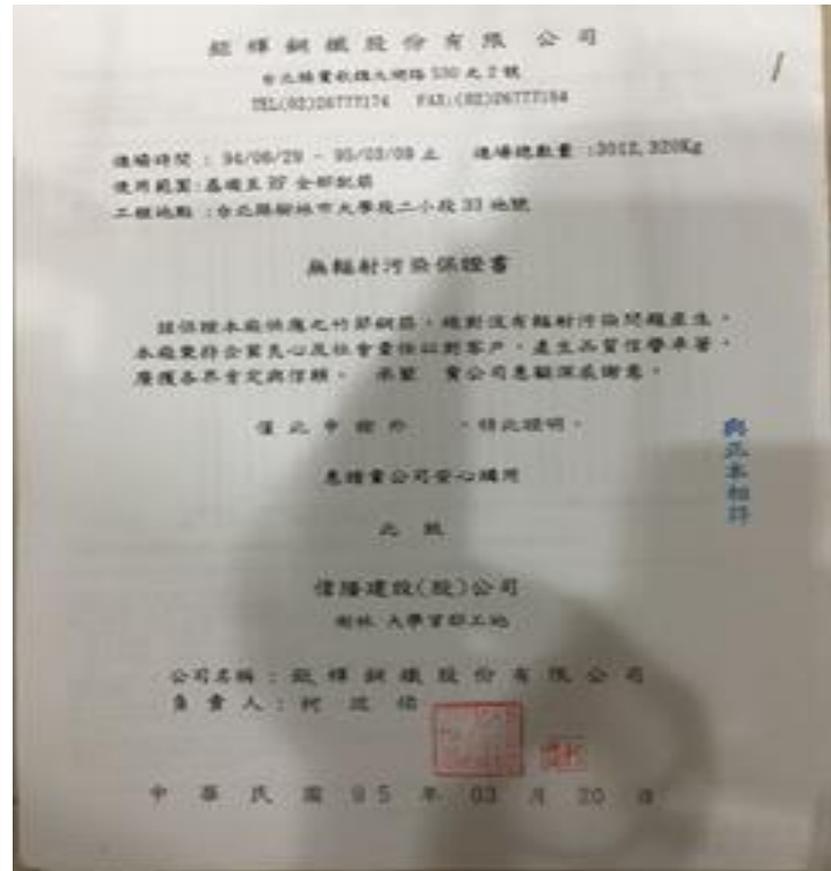
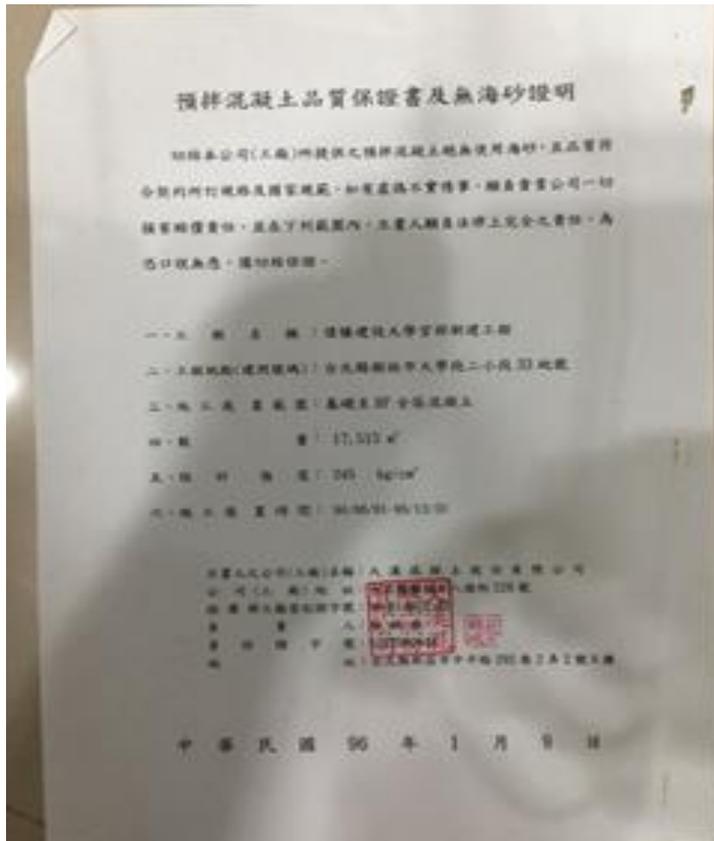
- 交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。

- 備註解說：參考
- 應經規約約定之事項：
- (一) 有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相戶關係，除法令另有規定外，得依規約約定之。
【公寓二十三(一)】
- (二) 規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：
 1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
 2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
 3. 禁止住戶飼養動物之特別約定。
 4. 違反義務之處理方式。
 5. 財務運作之監督規定。
 6. 區分所有權人會議決議應有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定
 7. 糾紛之協調程序。

【公寓二十三(二)】

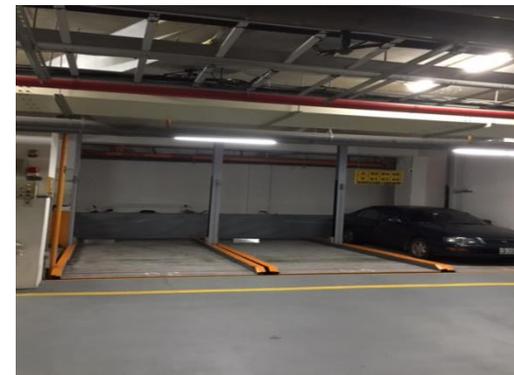


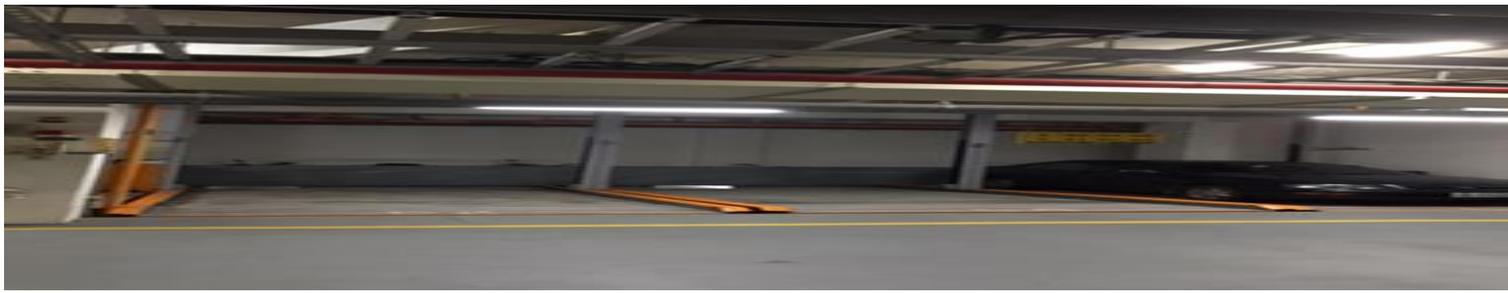
• 「**施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單**」及「**施工中建築物出具無輻射污染證明證明**」



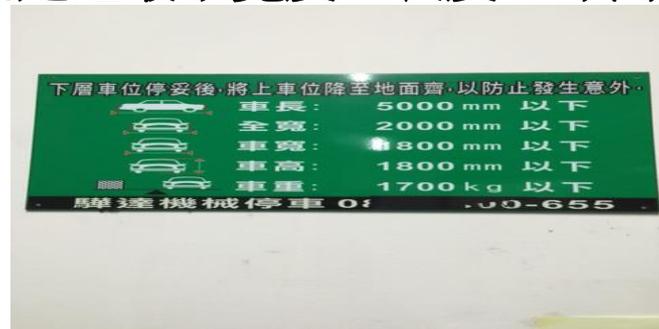
1 1、停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

- (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





- 一、●內政部92.3.4內授營建管字第09100162871號函按「**不供乘車人進出使用之機械停車位**，其寬度應為停放汽車之全寬加**0.15公尺**，且不得小於**2.0公尺**；停車位之長度應在**5.2公尺**以上；停車位淨高應為汽車全高加**0.05公尺**，且不得小於**1.6公尺**」，
「**人車共乘式兼供乘車人通道使用之機械停車位**，其寬度應為停放汽車之全寬加**0.5公尺**，且不得小於**2.2公尺**；停車位之長度應在**5.5公尺**以上；停車位淨高應為汽車全高加**0.05公尺**，且不得小於**1.8公尺**」，
「**機廂之寬度為存放汽車全寬加0.5公尺**，且不得小於**2.5公尺**；**長度為存放汽車全長加0.2公尺**，且不得小於**6.0公尺**；**淨高為存放汽車高度加0.1公尺**，且不得小於**1.8公尺**」，分別為建築物附設停車空間機械停車設備規範節次**3.2**「**機械停車位設置規定**」(3)、(4)及節次**3.3**「**取代坡道之汽車升降機**」所明定。揆其立法意旨，機械停車位及取代坡道之汽車升降機，除提供車輛進入停放外，並應保留若干空間以避免其中之汽車遭運轉中之機械停車設備損壞。是機械停車位及取代坡道之汽車升降機之機廂，上開規定之最小寬度、長度、淨高，均應為實際可供汽車停放之淨尺寸。



- 備註解說：參考一
- 依據內政部頒預售屋買賣定型化契約應記載事項規定

停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- 1、買方購買之停車位屬法定停車位自行增設
 停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地
 下第層平面式機械式其他，依建造執照
 圖說編號第號之停車空間計位，該停車位有
無獨立權狀，編號第號車位個，其車位規格
 為長公尺，寬公尺，高公尺。另含車道及其
 他必要空間，面積共計平方公尺（坪）（建造
 執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。
- 2、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車
 位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，
 其有關事宜悉依該契約約定為之。

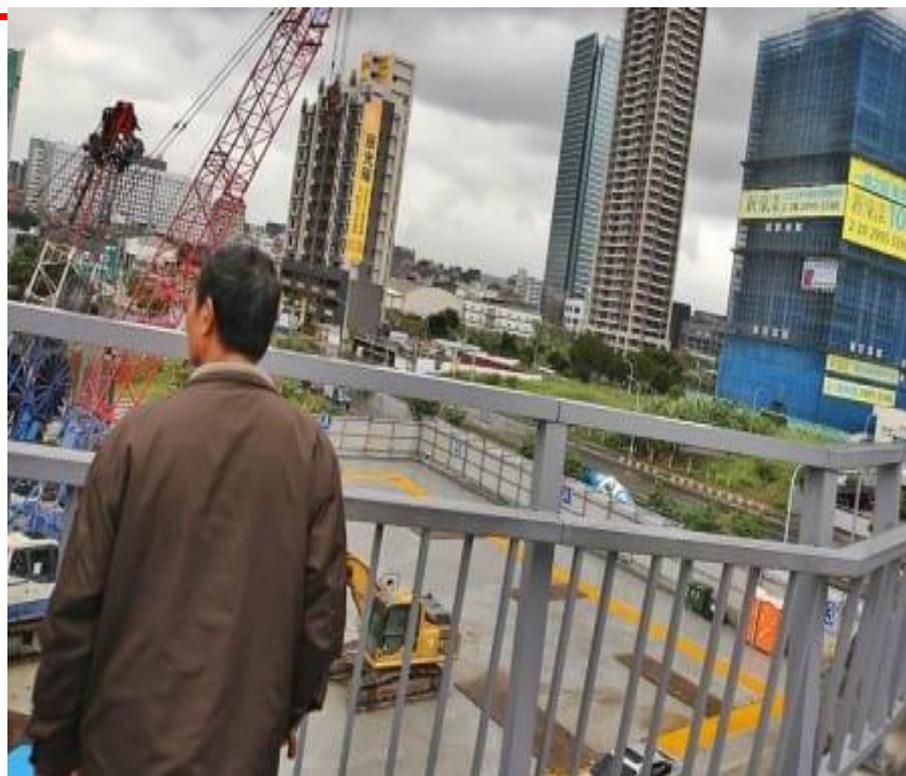
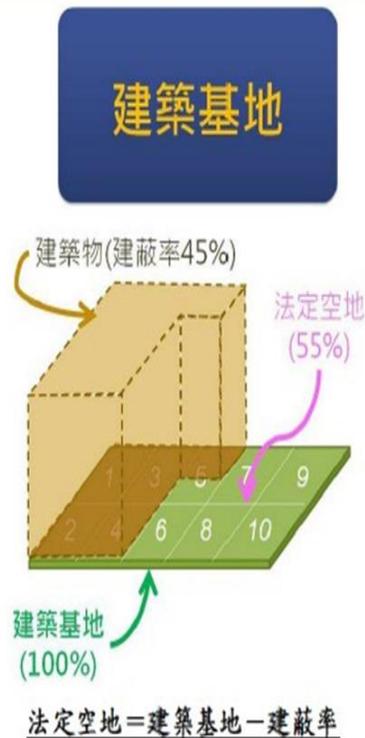
- 備註解說：參考二
- 一、停車場種類
- 停車塔_____位
- 自行增設停車空間_____位
- 獎勵增設停車空間_____位
- 二、位置
- 室內：地上_____層地面地下_____層
- 室外：地上地面平面式立體式
- 三、型式
- 機械式：垂直循環式平面往復式升降機式水平循環式多層循環式方向轉換裝置汽車用升降機簡易升降式多段式升降滑動式塔臺式
- 四、規格
- 長：5.5公尺5.75公尺6.0公尺11.75公尺12.0公尺其他
_____公尺
- 寬：2.2公尺2.25公尺2.5公尺3.75公尺4.0公尺其他
_____公尺
- 淨高：1.8公尺2.1公尺其他_____公尺

- 五、使用方式
- 須供公眾使用
- 須簽立分管協議書租用其他____所有權人自用（約定專用）
- 六、車道寬度
- 3.5公尺5.5公尺10.0公尺其他____公尺
- 七、出入口高度
- 1.6公尺1.8公尺2.0公尺2.2公尺其他_____公尺
- 八、預售停車位買賣契約書範本規定
- 依預售停車位買賣定型化契約應記載不得記載第十八點之規定規格誤差之處理
- 停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金。
- 雙方未達成前項協議者，買方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。



• (二) 基地 (新增) 純指建築

基地言



(二) 基地一計5小項

1、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。

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）。

3、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）。
- (4)基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。
 - 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）。
 - 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。）。
 - 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）。

4、基地管理及使用情況：

- (1)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。
- (2)有無出租或出借予第三人，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或因鄰地為袋地而有之通行權，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。

第4點第(3)目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。說明

第4點第(3)目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，係指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等。

1. 通行之私有道路（現有巷道）：

(1) 私設巷道：就是原本屬於建築用地的土地私人設置通行用的巷道

(2) 公設巷道：就是經由都市計畫劃定為道路用地，由地主開附同意書

(補充)私設巷道與公設巷道之差異

- 內政部函 83.07.22.台內營字第8303592號
 - 說明：
 - 一、依據高雄市政府工務局83.06.06. (83) 高市工務都字第20199號函辦理。
 - 二、查本部65.08.13.台內營字第695145號函規定，私設通路係指基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）至建築線間之通路。復查臺灣省政府建設廳66.11.09.建四字第188648號函以私設通路既不直接臨接建築線，其留設依建築技術規則建築設計施工編第二條規定，有其特定要件，且係申請供特定人使用，與供公眾通行或具公用地役關係之既成巷路不同，故不得以私設道路認定為既成巷路予以指定建築線。
- ➔ 是私設通路既不同於供公眾通行具公用地役關係之現有巷道，要非經土地所有權人，出具供公眾通行同意書或捐獻土地為道路使用，並依法完成土地移轉登記手續者，應得於申請新建時，依需要重新整體規劃。

- 既成巷道
- (地籍圖上未顯示，但已是現有道路) 就是現有巷道，亦稱為「既成巷道」

➡ 為具有公用地役權的私有土地，通常既成道路在都市計畫圖上會標示出來，但在地籍圖上則不會標示，寬度多為6米，亦有2米或3米的寬度。既成道路的要件是必需此道路已通行10-20年之久，有兩戶以上的人在通行此道路。

- 其意指私有土地若供公眾通行數十年有餘，且便道所有權人從未禁止，應認為已有公用地役權關係存在，可經當地鄉鎮公所將該通路編為既成道路。便道所有權人雖保有所有權，依法即不得訴請收回土地，亦不得違反供公眾通行的目的而為使用。以目前國內多達1.6萬公頃的公設用地(含道路用地)，政府根本無財源徵收，因此既成道路原則上是不徵收的。既成道路已供公眾使用數十年，所以土地所有權人雖擁有土地所有權，但不能把土地圍起來不讓公眾通行。既成巷道之認定應以供公眾通行為要件，並應有民法第787條規定之必要通行權及民法第851條、852條規定因時效而取得通行之地役權。又地役權之時效取得期限，應依民法第772條規定意旨，並準用民法第769、770條規定辦理。

• 公眾通行巷道之認定係依台灣省建築管理規則第4條規定辦理，且依行政法院76年6月判字第1077號判例釋示：「巷道必須供公眾通行20年以上，始構成公眾通行道路，又所謂公眾通行乃指供2戶以上通行之謂，依台灣省建築管理規則第2條規定，係為辦理建築線指定及申請建築之使用，並無涉及民法787條「袋地通行證」、788條「開路通行權」糾紛，若巷道如確屬該戶唯一出路，應請協調土地合併或循司法途徑解決。

➔ 總結：**1. 「既成巷道」土地所有權人不能封路。**
2. 使用分區為「道路用地」土地所有權人可以封路。

5、基地使用管制內容：

- (1) 使用分區或編定
- A、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。
- B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
- C、若未記載者，應敘明其管制情形。
- (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。
- (3) 法定建蔽率。
- (4) 法定容積率。
- (5) 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。
- (6) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

(三) 重要交易條件：

- 1、交易種類：買賣（互易）。
- 2、交易價金。
- 3、付款方式。
- 4、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、印花稅等。
 - (2)規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。
 - (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。

- 5、賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。
- 6、預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。
- 7、履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。如後說明
- 8、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- 9、其他交易事項：_____。

依預售屋買賣定型化契約應記載不得記載第七點之一規定

- 七之一 履約保證機制
- 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：
 - 1. 不動產開發信託(劃線部分為108.5.2日修正)原內政部改為不動產開發信託
 - 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
 - 2. 價金返還之保證
- 本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。
- 價金返還之保證費用由賣方負擔。
- 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

- 3.價金信託
- 本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。
- 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。
- 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。
- 4.同業連帶擔保
- 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。
- 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
- 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。
- 5.公會辦理連帶保證協定
- 本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。
- 賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

履約說明

- **1. 不動產開發信託**，由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。
- **2. 價金返還之保證**，係指消費者在購屋時，建商與金融機構簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
- **3. 價金信託**，係由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。
- **4. 同業連帶擔保**，係指兩個同等級之建商同業相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。
- **5. 公會連帶保證**，係指由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。



(四) 其他重要事項

- 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（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

- 2、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（m²）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。【以免日後影響視野或日照權】



日照權

- 所謂的日照權（利益），目前並沒有明確的法律定義，惟仍可從建築物日照的相關規範探求得出。例如，建築技術規則建築設計施工編23條第2項即明確規定：「依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。」，此一日照限制規定，亦為同規則（施工編）第24條第1項建築物所適用，另同規則（施工編）第40條亦明確規定：「住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照。」。而建築技術規則既為建築法第97條授權主管機關訂定的，屬於「授權命令」，則上述鄰近基地、住宅的日照權限，是具有法律上的位階，而是一個得以請求實現的權利。國內超高層住宅大樓推案增多，隔鄰住戶紛紛抗議日照權受影響，要求建商撤照或降低樓高，業者也不堪其擾，讓建築糾紛抗議事件不斷上演。



3、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。【僅針對預售屋增修重點】



4、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

- 對預售屋第 3 點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，應敘明部分。

➔ 內政部官員說，成屋部分不要求記載水災淹水救助紀錄，是因成屋可由仲介業者向地方政府查詢逾五十公分申請的淹水補助。以法仍須告知。成屋法判例如后



賣方隱匿淹水屋遭告 買淹水區小心貸不到錢

- 買房最怕買到淹水區！彰化縣一名林姓女子，以248萬的價格購買了一棟位於員林鎮的透天厝。當她在裝潢木質地板時，鄰居納悶問她這裡常淹水，怎麼使用木製地板，才驚覺自己買了淹水區的房子，且前屋主與房仲業者未事先告知，氣得告上法院。購買常態性淹水的房子，首當其衝的就是房屋估價。颱風一來大雨下不停，許多地區最怕的就是淹水。林姓女子在得知淹水一事，就開始追查，發現該區為易淹水區。且她買的房子曾在莫拉克風災及2011年7月間大豪雨時淹過水，憤而提告。彰化地院今天審結該案，法官認為前屋主胡婦在出售時，隱瞞對方房屋重大瑕疵的資訊，依詐欺罪判決4個月的有期徒刑。買房買到常態性淹水區，銀行審核貸款可能就會變得謹慎。上海商業銀行個金部經理徐慶源表示，南部地區如果屬於每逢下雨必淹區，如近幾年比較容易因颱風而造成淹水的台南、嘉義部分行政區，在審核貸款方面就會變得比較嚴格。徐慶源還表示，一般來說，雖然銀行不會特別規範淹水區貸款成數，但如果碰到比較嚴重的區域，但評估若為高風險區域，可能貸款成數不會超過6成。但最主要的還是，房子若在淹水區，房屋估價就一定會往下修正，如公寓1樓淹水可能周邊房價是每坪30萬元，淹水後可能會修正至25萬元，甚至2、3樓也會受影響。



三、不得記載事項

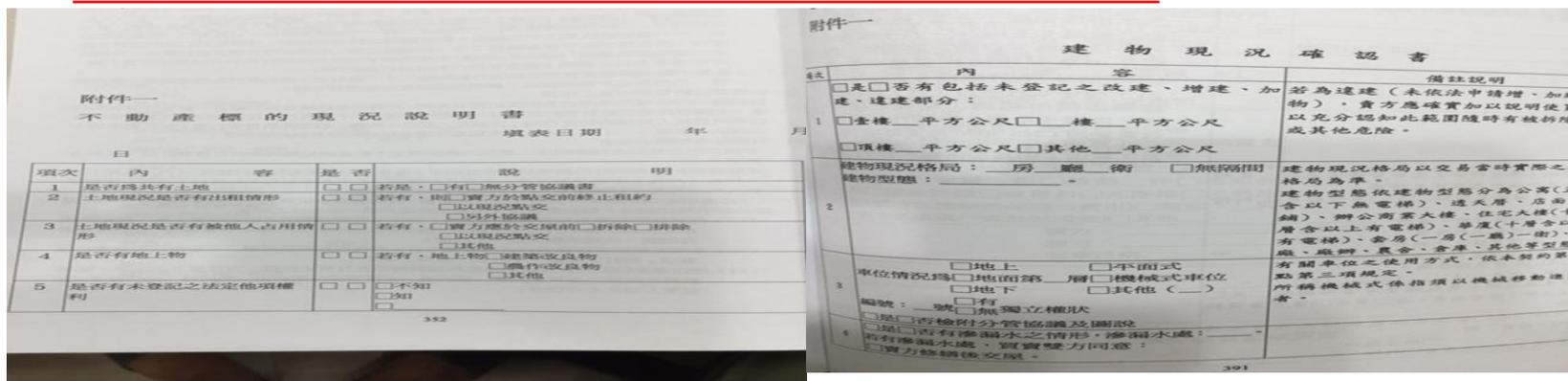
- 不得記載事項，屬無效其內容之規定：消費者保護法第十七條第三項之規定：

第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

1. 企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
2. 限制或免除企業經營者之義務或責任。
3. 限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
4. 其他對消費者顯失公平事項。【消保十七(三)】（劃線部分104.6.17日增修訂）

- 一.不得約定本說明書內容僅供參考。
- 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。
- 三.不得約定繳回不動產說明書。
- 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。

違反公告應記載或不得記載之事項

處罰規定：（3-30萬、5-50萬）

- 違反之法律效力：
消費者保護法第五十六條之一規定：企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。（劃線部分104.6.17日增修訂）

- 對第六點不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。
- 我們實務上很少有業者會這樣做，更依『不動產委託銷售契約書應記載不得記載』規定，必須提供房屋周邊近三個月行情供屋主參考。對此，僅單純提供行情並不違法。



三、綜合重點提示如下表

應記載	內容	不動產類型	影響
嫌惡設施等項目	是否有機場、變電所、高壓電塔、墓地、加油站、寺廟、殯儀館、火化場與納骨塔、垃圾場、瓦斯行、葬儀社等	土地、成屋、預售屋	展露房屋環境缺點
一般設施	傳統市場、超市、學校、警察局、行政機關、體育場、醫院等	土地、成屋、預售屋	增加房屋周邊設施
凶宅	是否曾發生非自然死亡情形，如凶殺、自殺、一氧化碳中毒等	成屋	展露房屋本身缺點
山坡地	是否為政府列管山坡地住宅社區	成屋、土地	展露房屋環境缺點
有無設施	有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施	土地	提供土地資訊
淹水紀錄	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	預售屋	展露房屋環境缺點
附近有其他建案	基地毗鄰範圍有無已取得建造執照尚未開工或施工中建案	預售屋	展露房屋環境缺點
不得記載			
預測房價	房價有上漲空間或預測房價上漲資訊	全部	不得吹噓房價漲幅
夾層	預售屋不得記載未經依法領有建造執照的夾層設計或夾層空間面積	預售屋	不得引導違建

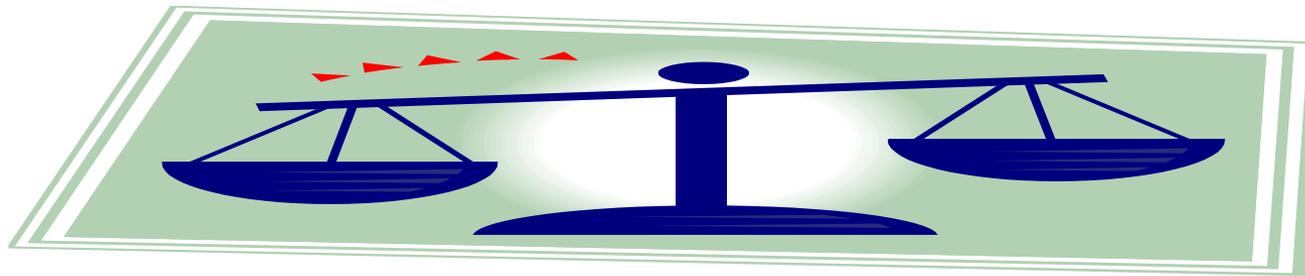
資料來源／內政部地政司

聯合報



參、歷年不動產說明書的糾紛案例 探討分析

- 一、行政論處案例
- 【一】業者隱瞞重要資訊
- 【二】未提供(交)不動產說明書
- 二、司法論處案例



- **2.案例說明：**消費者透過仲介業者租屋並簽訂契約，嗣後發現房間隔間牆上方鏤空和窗戶被堵住等問題，訴求退還訂金未果，致消費者認其權益受損衍生消費糾紛。
- **辦理情形及法令依據：**案經函請仲介業者依消費者保護法第43條規定於15日內妥處，嗣洽業者與消費者均回應表示，雙方達成協議，已解除契約並收到業者退還訂金7千元及2千元補償金，圓滿解決紛爭。

- **3.案例說明**：台北市消費者透過仲介公司購買中古屋，於交屋後發現有白蟻蟲害、漏水及外牆龜裂等問題，另經土木技師公會鑑定後發現尚有房屋傾斜問題，主張仲介公司提供錯誤訊息，處理業務有過失，應負賠償之責，遂生糾紛。
- **辦理情形及法令依據**：案經依消費者保護法第43條規定，函請仲介業者於15日內妥適處理，經業者回函表示已與消費者達成協議，由仲介公司退還買方12萬元作為補償，解決糾紛。

- **4. 案例說明：**仲介居間過程中，不動產說明書未載明告知買受人（即申請人）該中古屋坐落於工業區土地上，導致申請人需另繳交**100**多萬元之回饋金，遂生爭議。
- **辦理情形及法令依據：**依消費者保護法第**43**條以下規定踐行申訴及調解程序後，經消保官於調解程序中向消費者解釋工業區用地變更為住宅區用地而需繳交回饋金，對於地主可能是利多，併由仲介業者與賣方共同支付新台幣**60**萬元賠償金作為和解之條件，兩造遂達成和解，解決紛爭。

- **5. 案例說明：**新北市消費者委託仲介業者購買一樓住宅，主張仲介業者於不動產說明書未確實告知所購停車位實際型態，致使消費者陷於錯誤購買大停車位，簽約後經管委會告知該車位系身障車位，將來屋主未領有身障手冊是不能停車。請求解約及損害賠償未果，衍生糾紛。
- **辦理情形及法令依據：**案經函請仲介業者依消費者保護法第43條規定於15日內妥處，嗣經業者表示，本案確有提供不動產說明書及實地帶看，僅告知該車位為大車位，未說明所買的是身障車位。今並協助賣方與消費者至調解委員會進行調解，嗣雙方達成共識，嗣洽業者與消費者均回應表示，雙方達成協議，已解除契約並收到業者退還仲介費40萬元及10萬元補償金，圓滿解決紛爭。

(1) 案例 5 分析說明殘障車位與使用爭議

- 根據「建築技術規則」第167條之6規定集合住宅：「建築物依法設有停車空間者，至少應設置一處無障礙停車位。超過五十個停車位者，每增加一百個停車位及其餘數，應增加一處無障礙停車位。」又依身心障礙專用停車位設置管理辦法第4條規定「身心障礙者專用汽車停車位之長度及寬度，依道路交通標誌標線號誌設置規則及準用建築技術規則規定辦理；其為路邊停車位，而與連接路外人行道或騎樓有高低差時，應設置斜坡道，其坡度不得超過一比十二，以內切式設置者，側坡坡度並不得超過一比八。
- 身心障礙者專用機車停車位之寬度應在二·三公尺以上，長度應在二公尺以上。

(2)取得規定分析說明

- 無障礙車位雖有規定數量與尺寸，但卻沒明示車位該劃分為公設或是個人約定的專有車位，因此對無障礙車位，須先看清楚產權是否獨立。如果是法定停車位的身障車位，因為沒有權狀，要切割坪數比較麻煩，而如果是產權獨立的無障礙車位，有獨立權狀，買賣轉移相較靈活。
- 而法定車位須登記為公共設施，以共有部分登記車位編號在房屋權狀上，有產權但沒有單獨權狀，所以不得與主建物分開買賣，如果要單獨移轉，只能賣給同大樓住戶。而「增設停車位」、「獎勵停車位」有獨立權狀，都可買賣，至於能否給非社區住戶使用須看社區規約規定。

(3) 使用限制規定

- 無障礙停車位的買賣並無限制身分，但使用上需領有身心障礙手冊者才能使用。

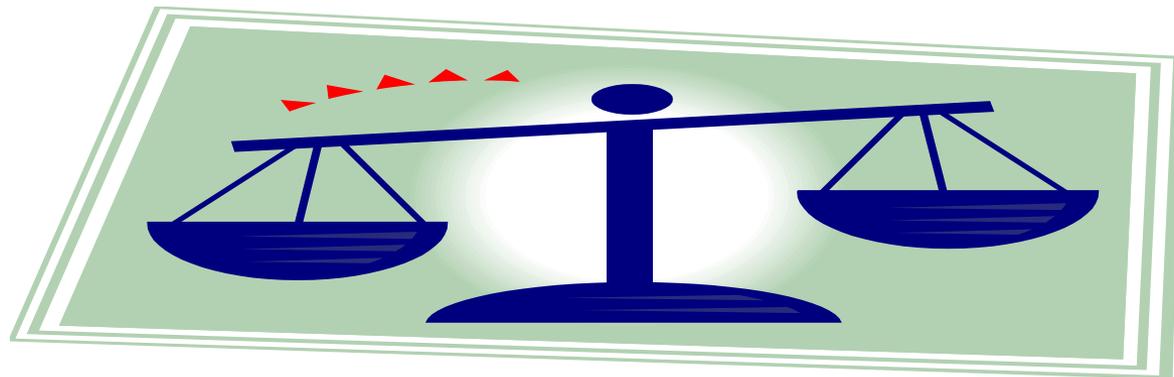


- **【二】未提供(交)不動產說明書**
- **1.案例說明：**新北市消費者委託仲介業者購買土地，主張業者未提供不動產說明書且未確實告知不動產實際狀況，致使消費者陷於錯誤購買該地，請求解約及損害賠償未果，衍生糾紛。
- **辦理情形及法令依據：**案經函請仲介業者依消費者保護法第43條規定於15日內妥處，嗣經業者表示，本案確有提供不動產說明書及實地帶看，並協助賣方與消費者至調解委員會進行調解，嗣雙方達成共識，由消費者(買方)支付新台幣1千餘萬元賠償金作為解除合約之條件，兩造遂達成和解，解決紛爭。
本案另移送新北地政局依不動產經紀業受託銷售不動產，未製作不動產說明書即促成雙方當事人簽訂買賣契約，處以新臺幣六萬元之罰鍰。

- **2.案例說明**：臺中市 案例
- 消費者委託仲介業者購買成屋，支付新臺幣**10萬元**，成立斡旋契約，發現業者未提供不動產說明書，且要求於買賣契約內增訂漏水保固及貸款條款遭拒，遂請求斡旋金返還及解除契約，致生糾紛。
- **辦理情形與法令依據**：案經地政處依消費者保護法第**43**條規定協調成立，由仲介業者退回新臺幣**10萬元**予消費者，雙方解除斡旋契約。

二、司法論處案例

- 案例一：仲介提供不動產說明書為虛偽記載、不實陳述或含糊籠統之記載
（台灣高等法院95年上易字第630號判決）
- 案例二：仲介與屋主隱匿凶宅事實 高雄地檢署以構成詐欺罪起訴
- 案例三：女花千萬買房 竟沒有自來水 房仲慘賠金額曝



案例一：仲介提供不動產說明書為虛偽記載、不實陳述或含糊籠統之記載

(台灣高等法院95年上易字第630號判決)

- 臺灣高等法院民事判決 95年度上易字第630號
- 上列當事人間請求給付服務報酬事件，上訴人（買方）對於中華民國 95 年 5 月 26 日臺灣士林地方法院 94 年度訴字第 992 號第一審判決提起上訴，經本院於 95 年 10 月 11 日言詞辯論終結，判決如下：
- 主文
- 原判決廢棄。（仲介原勝訴判決）
- 被上訴人（仲介）在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
- 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。
-

案例一

- 事實及理由
- 一、被上訴人（仲介）起訴主張：上訴人於民國（下同）94年6月18日與伊簽立不動產買賣斡旋承諾契約書（下稱係爭契約），委託伊居間仲介承購訴外人邱○○位於○○市○○區○○路○段312號1、2樓及2樓之1房屋（分別○○○市○
○區○○段6小段663建號、668建號、569建號）及其基地○○○市○○區○○段6小段303地號土地應有部分738/30000（下稱係爭不動產），約定

-

案例一

- 上訴人（買方）於買賣完成後給付總價款 1 % 服務報酬予伊，嗣上訴人與邱○○間買賣成立，前揭標的已於 94 年 9 月 2 日移轉登記予上訴人指定之○○國際有限公司（下稱○○公司），並於 94 年 9 月 7 日交屋，上訴人應給付買賣總價款新台幣（下同）9500 萬元之 1 % 服務報酬即 95 萬元予伊，前經委託律師發函催告，竟置之不理，爰請求判決命上訴人給付 95 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之利息。

案例一

- 二、上訴人（買方）則以：被上訴人仲介伊購買係爭不動產，本應提供一切正確之資訊，但被上訴人並未盡到善良管理人責任，未提供該地區 3 個月內之成交行情及係爭不動產之隔局，偽稱賣方邱○○在該屋 2 樓放置古董，設有保全，未帶伊前往看屋；並隱瞞重要資訊，製造原承租人第一銀行長期承租及另有其他買主出價之假象，把係爭房屋的售價由 5800 萬元哄抬至 9500 萬元，誘使伊以超出行情 2500 萬元之價格，購買係爭不動產；

案例一

- 嗣後並洩漏伊資料，惹來其他業務人員推銷地下錢莊金融或其他法拍屋等商品；且被上訴人之店長劉○○明知係爭不動產多處嚴重漏水、管道排臭氣、空調無法正常運作等重大瑕疵，竟未告知伊，亦未於不動產說明書上記載，即請伊簽名，造成伊因漏水需修復費用損失 486,000 元、房租損失 570,000 元、精力損失 300,000 元、2 樓之 1 更改隔間花費 250,000 元（含稅共 262,500 元），共計 1,618,500 元；嗣再發現原承租人第一銀行在係爭不動產內設有金庫，該行不予承租後，伊需花數十萬元拆除該金庫，損失慘重。

案例一

- 經查「不動產標的現況說明書」依據不動產經紀業管理條例第 24 條及內政部所頒布之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」內容，係屬不動產買賣契約書之一部，出賣人就不動產標的現況說明書內所列之內容負有據實填寫告知義務，如出賣人未就其內容加以填寫者，仲介業即應要求出賣人填寫，以便能調查係爭不動產現況，對買受人盡據實告知義務。

案例一

- 本件係爭不動產有嚴重之漏水瑕疵，已據上訴人提出相片為証，且為被上訴人所不爭。被上訴人雖主張漏水瑕疵自外觀上很難查知，伊要求出賣人邱○○填寫不動產標的現況說明書，邱○○未據實填寫，故伊無從得知有漏水情事，此部分之瑕疵應由出賣人邱○○負責，上訴人以此拒付仲介費，於法無據云云，然觀之本件出賣人邱○○所出具之不動產標的現況說明書，其中就「漏水」、「海砂屋」、「輻射屋」、「天然瓦斯」、「住戶規約」、「約定專用協定」、「管理委員會」、「管理費」、「附屬設備」等多達九項內容係空白未填寫，「亦未標示是否現況交屋」（見原審卷第 103 頁）

案例一

- 而就邱○○所漏填之上開各項資料如漏水、海砂屋、輻射屋等會影響係爭房屋是否具備通常效用或預定效用，對於消費者而言屬重要資訊，此時被上訴人本於其調查之義務應通知出賣人加以補填，或對出賣人加以詢問以明瞭其內容，而非任令其空白，並以其空白作為被上訴人不知瑕疵之藉口。是本件係爭仲介契約，僅憑係爭不動產現況說明書中就房屋是否漏水一項，無任何可供上訴人參考之資料，即足証被上訴人就本件仲介契約並未善盡其調查及據實告知義務。

案例一

- 查嚴重之漏水瑕疵必將影響對於不動產之使用，勢必減損其價格，上訴人不知有漏水瑕疵而願意以 9500 萬元之價格承買，其結果即係有利於出賣人邱○○，被上訴人為上訴人之居間仲介人，其違反對於上訴人之調查及據實告知義務，被上訴人未執漏水瑕疵與出賣人邱明宏交涉買賣價格，使出賣人邱○○獲有利益，依據民法第 571 條規定，被上訴人即不得向上訴人請求給付仲介報酬。

案例一

- 八、綜上，被上訴人依居間契約關係請求上訴人給付服務報酬 95 萬元及自起訴狀繕本送達翌日即 94 年 10 月 18 日起至清償日止按週年利率 5% 計算之利息，不應准許，原審所為上訴人敗訴之判決尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。
- 九、本件事証已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉証，經本院詳加審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。
- 據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第 450 條、第 78 條，判決如主文。

•

• 中 華 民 國 95 年 10
月 25 日

案例二、仲介與屋主隱匿凶宅事實 高雄地檢署：構成詐欺罪

- 有男子委託仲介公司賣屋，明知妻子曾在屋內自殺死亡，卻為求順利將房屋出售，並賣得高一點的價格，在現況說明書上，勾選不曾發生過兇殺或自殺死亡案，在跟買方洽談時，也表示房屋不是凶宅，買方住進去之後，才聽說是凶宅，因此提起告訴。
- •自殺死亡會使房屋變成凶宅
- 只要是因為自殺或他殺死於屋內，就會使房屋變成凶宅，千萬別以為只有他殺才算。而且自殺還包括在房屋有求死行為一躍而下死亡的情形，該房屋也會變成凶宅。

- **明知是凶宅卻隱瞞會構成詐欺罪**

- 依刑法第339條第1項規定：「意圖為自己或第三人不法所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，可處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。」

- 且依不動產委託銷售契約書範本第6條規定，委託人應就不動產的重要事項簽認於不動產標的現況說明書，委託人對受託人負有誠實告知的義務，仲介亦依民法第576條規定負有調查之義務；如有虛偽不實，由委託人與仲介共同負法律責任。高雄地檢署調查後，確認男子的妻子曾在屋內自殺身亡，認為此事件是屬「必要告知」及「重要交易」事項，足以影響房價的起落。惟仲介並未完成調查並詳實記載於不動產說明書中，向買方解說；雙方刻意隱瞞，就是詐欺的行為，因此依刑法第339條第1項詐欺罪嫌將該名男子與仲介併同起訴。

死亡與凶宅分析

-
- 1. 意外死亡 { 法院認定**不影響**購買意願及價格-X
- 法院認定**影響**購買意願及價格-凶宅
-
- 2. 他殺死亡 { 非專有區域-X
- 專有區域-凶宅
- 非凶宅-X
- 3. 自然死亡 { 但死亡時間過久(乾屍) -凶宅
- 非專有區域-X
- 4. 自殺死亡 { 專有區域-凶宅
-

(1) 「凶宅」是不動產交易觀念上的重要事項

- 臺灣高等法院民事判決 94年度上易字第249號裁判要旨「按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。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。不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條定有明文。是上訴人之縣府加盟店即力毅公司居間仲介房地買賣，自應本於善良管理人之注意義務，就買賣標的物有無依通常交易觀念上之重要瑕疵，加以進行了解並向被上訴人解說。又現今大眾媒體蓬勃發展，『凶宅』訊息如經媒體披露，一般人即得以輕易知悉，而不動產經紀業者又多屬區域商圈經營，對於區域內之不動產概況均有深入之掌握，故仲介業者應竭盡所知向消費者誠實揭露足以影響購買意願之一切重要訊息，至於買賣之標的物是否屬凶宅，如委賣方未誠實告知，一般而言應以該凶宅事件是否已為大眾傳播媒體揭露為據，作為不動產經紀業者是否善盡查知義務之判斷標準。亦經桃園縣不動產經紀人公會以93年7月11日桃經紀字第930714號函覆原審明確（見原審卷二第346頁）。

(2)凶宅區分與認定

- 區分
 - 一、狹義：專有部分（自殺或他殺）
 - 二、廣義：室外或（自然死亡變乾屍）
- 認定：
 - 1.司法：一次凶宅，永遠凶宅
 - 2.不動產經紀業：本建物（專有部分）於產權持有期間
 - 甲(有發生) (凶宅) 售乙(沒有發生) (非凶宅)再售時
 - 3.自然人：室內或室外都是凶宅

(3)對經紀業內政部函釋「凶宅」之認定參考

- 發文單位:中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
受文者:各縣市不動產仲介經紀商業同業公會
發文文號:房仲全聯字第97179號
速別:一般件

主文:

檢送內政部函釋「凶宅」之認定標準及資料如何查詢一案，敬請轉知所屬會員，請查照。

說明:

- 一、全聯會依據7月22日中部六縣市公會理事長連署建請全聯會函主管機關解釋「凶宅」認定標準及資料如何查詢，以便明示不動產說明書內，減少消費者紛爭乙案辦理。
 - 二、全聯會於97年7月22日房仲全聯字第97115號函詢內政部，該部於同年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋(如原文)。函釋內容：查本部訂頒之不動產說明書應記載事項，尚無應記載「凶宅」事宜，且「凶宅」非為法律名詞。惟按本部92年6月間公告修正之「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而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部分)。
- 另「不動產標的現況說明書」未納入「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，尚無強制性，一併敘明。
- 但自中華民國104年11月25日
 - 內授中辦地字第1041309504號令
 - 修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，第1點、第2點自中華民國一百零五年一月一日起生效。
 - 納入具強制效力

(4)第5款凶宅案例

- 臺灣花蓮地方法院民事判決
99年度訴字第258號
- 【裁判字號】99,訴,258【裁判日期】1000729
大意：依xx年7月13日更生日報報導及相驗證明書，已詳述死者游x桃之死因、地點、日期及時間等，其中死亡原因載明「甲：腦挫傷，乙：左頭面層鈍器擊傷，丙：他殺。」應認系爭房地為凶宅無疑。又系爭房屋係游x桃於.....據前揭報載「系爭房屋為訴外人陳x興所投資興建，游x桃隨同陳x興遷入新居僅三天即惹來殺身之禍.....故游阿桃死亡地點為信義街 X之X號無訛。



案例三：女花千萬買房 竟沒有自來水 房仲慘賠金額曝

- **2021/03/04** 中時新聞網黃瀟儀
- 女花千萬買房 竟沒有自來水 房仲慘賠金額曝
- 存了錢好不容易買房，卻發現問題連連，桃園一名溫姓女子，花費**1350萬**買下一間房子，交屋前才發現，竟然沒有自來水可用、也沒有裝水錶，但還是先完成買賣交易，想不到事後仍舊沒有裝自來水管線，女子相當不滿，決定向仲介公司提告求償。
- 根據判決書，溫女**2019年9月29日**透過房仲，花千萬買房，當時買賣契約也註明，該房屋必須有自來水、獨立水錶，未料交屋前，溫女前往查看，根本沒有裝管線，既沒水也沒水錶，雙方經由房仲協調，決定先完成交易，但交屋後，原屋主仍沒有裝設，最後溫女花**3萬6750**安裝。

案例三

- 溫女表示裝設管線期間，不僅無法入住，連帶損失大約18萬租金，認為房仲違反忠實調查義務、誠實信用方法，要求房仲歸還40萬仲介費，加上租金損失、尾款等，共求償82萬75元。對此房仲反駁，房屋買賣完竣成，可獲得40萬報酬，但溫女要求賣家裝水錶，否則不付20萬尾款，並沒有獲得賣家同意，認為求償不合理。
- 房仲透露這間房子1977年完工，直到溫女接手前，空了大約10年，當時雙方買賣時，契約中有約定若水管滲漏破裂，應由溫女自行修繕，且其實有地下水可以用。桃園地院審理此案，房仲未在不動產說明書載明告知，僅依照客戶委託之房屋現況說明書，認為房仲確實沒有做到查證與告知之責任，最後判房仲必須賠43萬6750元。

肆、經紀業如何運用不動產說明書確保買賣安全之應有作為

不動產說明書

委託物件編號：
交易種類： 買賣 互易

一、銷售案名：
二、建物門牌：
三、製作單位：**加盟店** 製作日期： 年 月 日

四、本說明書係依中山地政事務所核發之樣本為準，內容及附件如下：

主要內容	附件內容	
<input type="checkbox"/> 產權調查表 <input type="checkbox"/> 物件現況調查表 <input type="checkbox"/> 稅務及重要交易條件說明書 <input type="checkbox"/> 建物類型、格局及外觀圖	<input type="checkbox"/> 土地權狀影本 <input type="checkbox"/> 建物權狀影本 <input type="checkbox"/> 土地謄本 <input type="checkbox"/> 建物謄本 <input type="checkbox"/> 都市使用分區證明 <small>(或依都市土地編訂證明) 依原主管機關核發證明資料或主管機關網路公布資料</small> <input type="checkbox"/> 房地產標的現況說明書 <input type="checkbox"/> 鄰近成交行情	其他： <input type="checkbox"/> 地籍圖 <input type="checkbox"/> 建物平面圖 <input type="checkbox"/> 建築改良物使用執照 <input type="checkbox"/> 海砂檢測報告 <input type="checkbox"/> 輻射檢測報告 <input type="checkbox"/> 公寓大廈使用手冊 <input type="checkbox"/> 住戶規約 <input type="checkbox"/> 分管協議 <input type="checkbox"/> 車位平面圖 <input type="checkbox"/> 都市計劃說明書

所有權人(賣方)：
買 方：
(簽訂買賣契約同時，由買方簽署本欄)

經 紀 人： (簽章) 經紀營業員：(簽章)

住商不動產加盟店為合法成立之不動產經紀業，已繳足營業保證金及完成經紀人備查，住商總部為經濟部評定之優良加盟總部。加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立，加盟店與加盟總部均以提供滿意服務為宗旨。

※洽談買方客方資料說明：買方客戶簽訂要約書、買方議價委託書、買賣訂金收款憑證者，均須同時要求於下列買方客方簽名處簽名

【購屋人聲明】 購屋人業經解說人詳細解說本不動產說明書，並已確實瞭解其內容無誤		
購屋人	購屋人	購屋人
解說人	解說人	解說人
年 月 日	年 月 日	年 月 日
購屋人	購屋人	購屋人
解說人	解說人	解說人
年 月 日	年 月 日	年 月 日

15

一、不動產說明書之法律效力解說與交付， 應如何進行？

- 按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第23條及24條規定：「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。」及「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。」

(一) 不動產經紀業應於不動產委託人簽完不動產委託銷售契約書後，依據委託書內容相關產權資料及現況調查之資料指派相關經紀人參照不動產說明書範本所述內容，製作一份委託標的之說明書，並依下列方式簽章後，

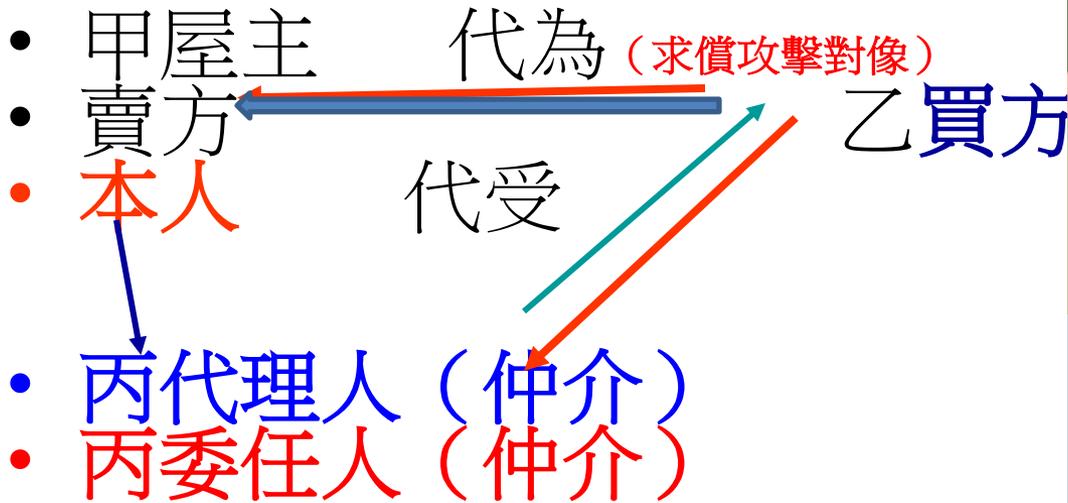
〈1〉 經紀人簽章：不動產說明書應由經紀業指定經紀人簽章。【經紀條例二十二】

〈2〉 委託人簽章：不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章。【經紀條例二十三（二）】

〈3〉 完成上項手續方可交由經紀人員作為向客戶解說運用

〈4〉 交易之相對人簽章：經解說後在交易之相對人有意願購買本標的時，雙方當事人於當下或於簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人不動產說明書上簽章。【經紀條例二十四（一）】

代理責任歸屬示意圖



- 民法103條：稱代理為代理人於代理權限內，以本人名義
- 所為之意思表示，直接對本人發生效力
- 民法528條：稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處
- 理事務，他方允為處理之契約

(二) 運用方式：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。【經紀條例二十三（一）】

(三) 交付：

- 〈1〉不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章並一份交由委託人。
- 〈2〉經解說後在交易之相對人有意願購買本標的時，雙方當事人於當下或於簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人不動產說明書上簽章。前不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，具有等同契約之拘束力。【經紀條例二十四（二）】

(四) 不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。【經紀條例二十二（三）】

但依民法第§567條第二項之規定：

以居間為營業者，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。

- 這才是法院判決依據，實例如後

- 如預售屋要載明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。而成屋部分並未載明列出
- 但由內政部官員說，**成屋部分不要求記載水災淹水救助紀錄**，是因成屋可由仲介業者向地方政府查詢逾五十公分申請的淹水補助。以法仍須告知。
- **也是印證民法第§567條第二項之規定。**

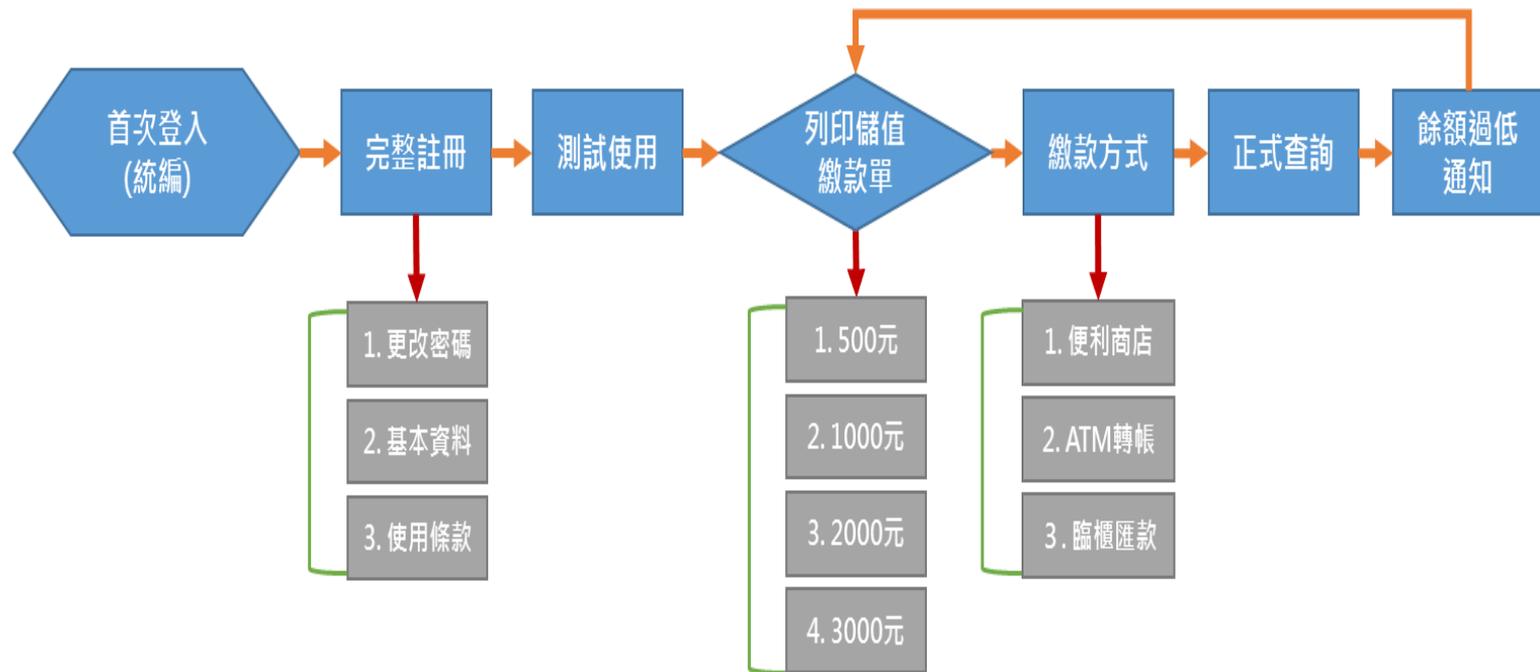


『仲介人員對民法567條第二項調查義務之實踐與未實踐』案例

- 1.有實踐：買到轉5手自殺屋，因賣家無從得知，『不算凶宅』；另萬豐公司強調，當時曾查詢轄區派出所，但獲告知紀錄僅保留10年，已盡所有查證義務。
- 2.未實踐：賣屋未查漏、房仲業者有責任 法院判賠20萬媒體報導；一林姓女子因透過房仲業者，向黃姓男子買下一棟公寓後，發現陽台違法外推還漏水，憤而起訴請求賠償，臺北地方法院認定房仲業者未盡查證義務，除需與黃男連帶賠償林女二十萬元損失，還要另依消費者保護法賠償林女八萬元懲罰性賠償。

二、多利用各全聯會提供的重 要環境設施查詢，如圖

系統使用流程圖



- 三、養成保留個案證據的作為
- 企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。【消保十七之一】（104.6.17日增修訂）
- 因為不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。更可作為執業之過程事實舉證資料。

伍、結論

- 結論我們業者應隨時充實我們的專業知識，履行法律賦予我們的專業職業素養，別以仿間傳論淪為免費稽查員而有所埋怨。
- 身為業者的我們也只能按此規定將不動產說明書依據以上所報告的事項，逐項詳細填載完成，以期確保雙方責任的釐清，俾為日後法律裁決之重要證物。

- 敬請指教

