**土地不動產說明書格式範例**

中華民國105年4月29日內授中辦字第1051303496號函頒

一、標示及權利範圍：

(一)坐落：\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_段\_\_\_\_小段\_\_\_\_地號。

(二)面積：\_\_\_\_平方公尺。

(三)權利範圍：\_\_\_\_\_。

(四)地籍圖及土地相關位置略圖等，如附件\_\_\_。

二、□土地所有權人\_\_\_\_\_\_\_\_\_□他項權利人\_\_\_\_\_\_\_□登記簿上記載之管理人\_\_\_\_\_\_\_。

三、交易權利種類及其登記狀態：（詳如登記謄本）

(一)□所有權：□單獨□持分共有。

(二)□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。

(三)□有□無信託登記，若有，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，設定負擔情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1.□有□無他項權利設定(□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(□預告登記□查封□假扣押□假處分及□其他禁止處分\_\_\_\_\_\_\_。)。

3.其他事項(□依民事訴訟法第254條規定註記，其註記內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_□其他相關註記\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。

四、目前管理與使用情況：

(一)□是□否有依慣例使用之現況，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)□有□無共有人分管協議，□有□無依民法第826條之1規定為□使用管理□分割等約定之登記，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)□有□無出租，□有□無出借，若有，其□出租□出借情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)□有□無被他人無權占用，若有，其被占用情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(五)□有□無供公眾通行之私有道路，若有，其位置如附件\_\_\_\_\_及約略面積\_\_\_\_\_平方公尺。

五、使用管制內容：

(一)使用分區或編定

1.都市土地，土地使用分區\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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，土地使用分區\_\_\_\_\_\_\_\_，用地編定類別\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以土地登記謄本記載為準)。

3.若未記載者，其管制情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)法定建蔽率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)法定容積率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)開發方式限制：□都市計畫說明書有附帶規定以□徵收□區段徵收□市地重劃□其他方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_開發；□屬都市計畫法規定之禁限建地區。

(五)□是□否屬□不得興建農舍或□已提供興建農舍之農業用地，若是，其使用管制情形(非屬農業用地者免記載)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(六)若屬土地開發者，敘明下列事項：

1.□是□否位屬山坡地範圍，若是，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，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，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，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_。

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，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，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7.□是□否屬自來水法規定之水質水量保護區，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，其限制重點\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、重要交易條件：

(一)交易種類：□買賣□互易。

(二)交易價金：新臺幣(以下同)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

(三)付款方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

1.稅費項目：□土地增值稅預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□地價稅預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□印花稅預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.規費項目: □工程受益費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□登記規費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□公證費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.其他費用：□簽約費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□所有權移轉代辦費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(五)□他項權利□限制登記處理方式(如無，則免填)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(六)□有□無解約、違約之處罰等，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(七)其他交易事項：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、其他重要事項：

(一)周邊環境，詳如□都市計畫地形圖□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：□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，其被越界建築情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)□是□否公告徵收，若是，其徵收範圍\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(五)□有□無電力，□有□無自來水，□有□無天然瓦斯，□有□無排水設施等公共基礎設施，若無，理由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

不動產經紀業名稱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

不動產經紀人簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委託人(賣方)簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

交易相對人(買方)簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

解說人簽章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

中華民國　　　年　　　月　　　　日