**預售屋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、建物**

(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(□獨棟□連棟□雙併□其他\_\_\_\_\_。）

(2)□區分所有建物：□公寓(5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(11層含以上有電梯)□華廈(10層含以下有電梯)□套房(1房、1廳、1衛)□其他\_\_\_\_\_\_\_。

(3)□其他特殊建物：□工廠□廠辦□農舍□倉庫□其他\_\_\_\_\_\_\_。

2.格局：□房間\_\_\_\_間□\_\_\_\_廳□衛浴\_\_\_\_間，□有□無隔間。

(三)主管建築機關核准之建照日期\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_號(如建造執照暨核准圖說影本)。

(四)出售面積及權利範圍

1.本戶建物總面積\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方公尺(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，面積\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方公尺，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方公尺，分配比率\_\_\_\_\_\_\_\_。

(六)主要建材\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，廠牌\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，規格\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(七)建物構造\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，高度\_\_\_\_\_\_\_\_\_公尺，樓層規劃\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_樓。

(八)工程進度

1.建築工程\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前開工，\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前取得使用執照。

2.\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前通知交屋。

3.保固期限：結構部分\_\_\_年，範圍\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；固定建材及設備部分\_\_\_年，範圍\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)管理與使用之規劃：

公寓大廈規約草約內容：□有(如下)□無，若無，其原因\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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□共用部分，如有，標示範圍\_\_\_\_\_\_\_\_，使用方式\_\_\_\_\_\_。

4.□管理費□使用費新臺幣\_\_\_\_\_\_\_\_元整，計算方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5.起造人提撥公共基金之數額新臺幣\_\_\_\_\_\_\_\_元整，撥付方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.管理組織\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，管理方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7.停車位之管理使用方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(十)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」，若無，其原因\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；□有□無檢附「施工中建築物出具無輻射污染證明」，若無，其原因\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(十一)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：□專有□共有

3.停車位性質：□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□其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，長\_\_\_\_公尺、寬\_\_\_\_公尺、淨高\_\_\_\_公尺，所在樓層別\_\_\_樓，位置圖如附件1。機械式停車位可承載之重量為\_\_\_\_\_\_公噸。

5.車位編號\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**二、基地**

(一)基地標示

1.坐落\_\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號。

2.基地總面積\_\_\_\_\_平方公尺。

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\_\_\_\_\_\_\_平方公尺，權利範圍\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其計算方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5.地籍圖如附件\_\_\_\_\_。

(二)基地□所有權人\_\_\_\_\_\_\_□他項權利人\_\_\_\_\_\_\_\_□登記簿登載之管理人\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(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□持分共有。

2.他項權利：□地上權□典權。

3.□有□無信託登記，若有，其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，設定負擔情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(1)□有□無他項權利之設定情形：□地上權□不動產役權□抵押權□典權。

(2)□有□無限制登記情形：□預告登記□查封□假扣押□假處分□其他禁止處分之登記\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

(四)基地管理及使用情況：

1.□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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.□有□無出租，□有□無出借予第三人，若有，其□出租□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，其位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.□有□無界址糾紛情形，若有，其與\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_先生(女士)發生糾紛。

5.基地對外道路□是□否可通行，若否，其情形\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(五)基地使用管制內容：

1.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.本基地□是□否位屬□工業區□不得作住宅使用之商業區□其他分區\_\_\_\_\_\_\_，若是，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，其內容及受限制之事項\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.□是□否位屬山坡地範圍，若是，其限制內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**三、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，如附件3。

(四)應納稅費項目、規費項目及負擔方式

1.稅費項目：□契稅預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□房屋稅預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：□所有權移轉代辦費用預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□水費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整電費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□瓦斯費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□管理費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□電話費預估\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整□其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_。。

4.負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(五)賣方□是□否有附加之設備，若有，其設備內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(六)預售屋之飲用水□自來水□地下水□其他\_\_\_\_\_\_，瓦斯供應情形□天然□桶裝□無瓦斯，排水狀況\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(七)履約保證機制方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其受託者\_\_\_\_\_\_\_\_\_或提供擔保者\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(八)□有□無解約之處罰，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。□有□無違約之處罰，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

**四、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)本基地毗鄰範圍，□有□無已取得建造執照□尚未開工□施工中之建案，若有，其建案地點\_\_\_\_\_\_總樓地板面積\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方公尺，地上(下)\_\_\_\_\_\_層，樓層高度\_\_\_\_\_\_公尺，建物用途\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)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，若有，其內容\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)□是□否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關□是□否已公告辦理。

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