

修正規定	現行規定	說明
<p>(二)基地</p> <p>1. 基地標示</p> <p>(1) 坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p> <p>(2) 面積。</p> <p>(3) 權利範圍、種類(所有權、地上權、典權、使用權)。</p> <p>(4) 地籍圖等。</p>		<p>一、成屋區分為建物及其基地，分別定其應記載事項，爰增訂第二款。</p> <p>二、部分業者誤以為仲介成屋交易只製作房屋部分即可，無須製作土地部分，爰參依土地應記載事項，增訂土地相關資料。</p> <p>三、參酌壹第一點第一款規定標示及權利範圍，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說 明
<p><u>2.基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。</u></p>		<p>參酌壹第一點第二款土地所有權人或他項權利人，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>3. <u>基地權利種類及其登記狀態</u>（詳如登記謄本）：</p> <p>(1) <u>所有權</u>（<u>單獨或持分共有</u>）。</p> <p>(2) <u>他項權利</u>（<u>包括：地上權、典權</u>）。</p> <p>(3) <u>有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容</u>（<u>依登記謄本及信託專簿記載</u>）。</p> <p>(4) <u>基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。</u></p> <p>A. <u>有無他項權利之設定情形</u>（<u>包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權</u>）。</p> <p>B. <u>有無限制登記情形？</u>（<u>包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。</u>）。</p> <p>C. <u>其他事項</u>（<u>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</u>）。</p>		<p>參酌第一點第三款交易權利種類及其登記狀態，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>4. 基地目前管理與使用情況：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</p> <p>(3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。</p> <p>(4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。</p> <p>(5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</p>		<p>一、參酌壹第一點第四款目前管理與使用情況，明定本目。</p> <p>二、供公眾通行之私有道路，係指建築法第四十八條、建築技術規則建築設計施工編第一條第三十六款、第八條規定之現有巷道，其相關資訊均可向當地主管建築機關洽詢取得。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>5. <u>基地使用管制內容：</u></p> <p>(1) <u>使用分區或編定</u></p> <p>A. <u>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。</u></p> <p>B. <u>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</u></p> <p>C. <u>若未記載者，應敘明其管制情形。</u></p> <p>(2) <u>法定建蔽率。</u></p> <p>(3) <u>法定容積率。</u></p> <p>(4) <u>開發方式限制</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>參酌壹第一點第五款使用管制內容部分事項，明定本目。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(三)重要交易條件：</p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式：</p> <p>(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。</p> <p>(2)規費項目：登記規費、公證費。</p> <p>(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。</p> <p>(4)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>(5)賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。</p> <p>(6)他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p> <p>(7)有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</p> <p>(8)其他交易事項： 。</p>	<p>(七)重要交易條件：</p> <p>1. 交易種類：買賣（互易）。</p> <p>2. 交易價金。</p> <p>3. 付款方式。</p> <p>4. 應納稅額、規費項目及負擔方式：（稅額為預估值即可，實際應納稅額仍應以稅捐稽徵機關核發之繳款書為準）</p> <p>(1)應納稅額、規費項目：契稅、房屋稅、代書費、印花稅、登記規費、公證費、水電、瓦斯、管理費及電話費。</p> <p>(2)負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>5. 賣方是否有附贈買方之設備？如有，請敘明設備內容。</p> <p>6. 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p>	<p>一、款次變更。</p> <p>二、為明確區別應納稅費項目與規費項目，使交易相對人易於瞭解第四目內容，爰分別訂其項目。又因預估應納稅額，恐有失準致生糾紛，爰修正相關文字。另將代書費修正為簽約費及所有權移轉代辦費等。</p> <p>三、為配合施行「特種貨物及勞務稅條例」，第四款應納稅費項目增列「特種貨物及勞務稅（奢侈稅）」。</p> <p>四、鑑於解約及違約之處罰等條件為交易相對人考量之重要交易條件，爰增訂第四目之七。</p> <p>五、增列第四目之八概括之其他交易事項，俾免遺漏。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>(四)其他重要事項：</p> <p>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：<u>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</u>）。</p> <p>2. 是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？</p> <p>3. 是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		<p>一、參酌壹第一點第七款其他重要事項，增訂本款。</p> <p>二、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」增訂第五目。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。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>三、預售屋 (一)建物 1. 坐落：縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p>	<p>三、預售屋之應記載事項 (一)建築改良物坐落。</p>	<p>區分建物及基地分別定其應記載事項，並分為二款臚列。</p>