

買房子必須花費龐大之金額，除了眼觀四面耳聽八方，更須查閱相關資料，以免產生認知差異而引起糾紛，如果是透過房屋仲介公司找房子，經紀人除了會帶看房屋，實地介紹參觀房子的條件與環境外，依不動產經紀業管理條例第22、23、24條規定，勾勒出不動產說明書之重要性，使用規範及法律位階，仲介公司應提供不動產說明書，旨在提醒消費者一些肉眼看不見或可能忽略卻是相當重要的資訊，一份完整的不動產說明書應包括下列內容：

◇ 土地應記載事項

一、土地標示及權利範圍：坐落、基地面積、權利範圍

二、權利種類

(一) 所有權。

(二) 他項權利。

三、所有權人及其住址

四、目前管理與使用情況

(一) 是否有依慣例使用之現況：共有土地有無分管協議及其協議內容。

(二) 有無出租或占用情形？

五、土地使用管制內容

(一) 以主管機關核發之都市計畫土地使用分區或非都市土地之編定使用種類證明為準，若主管機關未明確記載則說明之。

(二) 法定建蔽率。

(三) 法定容積率。

(四) 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。

六、土地權利登記狀態

(一) 有無他項權利之設定情形？如設定抵押權、地上權、典權、地役權及永佃權，詳如附登記簿謄本。

(二) 有無限制登記情形？如預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記簿謄本。

七、重要交易條件

(一) 交易種類：買賣（互易）。

(二) 交易價金。

(三) 付款方式。

(四) 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。

1、應納稅額、規費項目土：地增值稅、地價稅、工程受益費、代書費、印花稅、登記規費、公證費。

2、負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

(五) 他項權利及限制登記之處理方式。

◇ 成屋之應記載事項

一、建築改良物標示、權利範圍及用途

(一) 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。

2、未辦理建物所有權第一次登記：房屋稅籍證明所載之房屋坐落（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）。

(二) 建築改良物用途：詳如附建築改良物使用執照。

二、權利種類：

(一) 所有權。

(二) 他項權利。

三、所有權人及其住址

四、目前管理與使用情況

(一) 公寓大廈應記載住戶規約內容：

1、專有部分之範圍。

2、共用部分之範圍。

3、有無約定專用、共用部分，並請註明其標示範圍及使用方式。

4、管理費或使用費及其數額。

5、公共基金之數額及其運用方式。

6、是否有管理組織及其管理方式。

7、有無使用手冊？如有，應檢附。

(二) 是否有依慣例使用之現況：共用部分有無分管協議及其協議內容。

(三) 水、電及瓦斯供應情形

1、水：自來水、地下水。

2、電力：有無獨立電表。

3、瓦斯：天然或桶裝瓦斯。

(四) 有無出租或占用情形？

五、建築改良物權利登記狀態

(一) 有無他項權利之設定情形？如：設定抵押權及典權，詳如附登記簿謄本。

(二) 有無限制登記情形？如：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記簿謄本。

六、建築改良物瑕疵情形

- (一) 有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋？
- (二) 是否有滲漏水情形及其位置。
- (三) 是否有損鄰狀況？
- (四) 有無違建或禁建情事？
- (五) 是否曾經發生火災及其他天然災害？
- (六) 是否被建管單位列為危險建築？

七、重要交易條件

- (一) 交易種類：買賣（互易）。
- (二) 交易價金。
- (三) 付款方式。
- (四) 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。

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。

2、負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

- (五) 賣方是否有附贈買方之設備？
- (六) 他項權利及限制登記之處理方式。

八、停車位記載情形

- (一) 有否辦理單獨區分所有建物登記？
- (二) 使用約定
- (三) 平面式、機械式停車位
- (四) 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。