

土地不動產說明書範例

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