

土地不動產說明書格式範例

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