

「有關不動產說明書之解說」宣導

依不動產經紀業管理條例第 23 條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」

不動產說明書是房地產交易中最重要文件之一，應由經紀人員製作，詳細記載標的物之產權、現況、瑕疵、交易條件等資訊，目的在保障買賣雙方的權益。

它必須經屋主（委託人）和經紀人簽章後，由經紀人員向買方（相對人）解說。簽約時更要交付買方並請其簽章，視同契約一部分。

視為契約一部分：簽約時交付給買方並簽章，具契約效力。（不動產經紀業管理條例第 24 條）

應記載事項：

- **基本資料：**建物與基地標示、權利範圍、登記用途。
- **建物現況：**格局、型態（大樓、公寓等）、管理使用情況（夾層、違建、分管協議等）、瑕疵（漏水、損害）。
- **土地資訊：**地籍圖、使用分區、建蔽率、容積率、是否有設定地上權、限制登記。
- **重要交易條件：**價格、付款方式、稅費負擔、附加設備。
- **其他：**周邊環境（300 公尺內設施）、是否有非自然死亡事件記錄、地籍圖重測資訊。

不得記載事項：

1. 不得記載本說明書內容僅供參考。
2. 不得記載繳回不動產說明書。
3. 不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
4. 預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
5. 不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。
6. 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

簽章與交付流程：

製作：經紀人員製作，經委託人（屋主）及指派經紀人簽章。

解說：由經紀人員向交易之相對人解說。

交付：簽訂契約時，將說明書交付與委託人交易之相對人（買方）並由相對人簽章，作為契約書之一部分。

不動產說明書是保障交易安全的重要文件，請全體會員公司確實遵守執行。如有未製作不動產說明書並衍生消費糾紛等情形，將由桃園市政府地政局將會列入優先稽查對象。

「不動產說明書應記載及不得記載事項」下載：

內政部不動產資訊平台 <https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/G1030>