**民眾看屋注意事項參考表**

購買成屋（土地及其地上坐落之房屋）時，無論是委託不動產經紀業購買或自行找屋主購買，都應實地勘查，以瞭解房屋的現況。為提醒民眾看屋或選購房屋時注意，內政部製作「民眾看屋注意事項參考表」乙種，提供民眾參考使用，當民眾看屋時可逐項詳細查看，於確認欄已確認或待確認「□」內打「ˇ」，以避免應注意事項被遺漏，而減少不動產交易糾紛。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 類別 | 項　目 | 已確認 | 待確認 | 注　意　事　項 |
| 一、坐落位置及面積 | １、土地坐落＿鄉鎮市區　段　小段　地號。  ２、土地面積　平方公尺（　坪）。  ３、土地使用分區為□都市計畫內　區□非都市土地使用編定＿區＿用地。  ４、房屋□是□否已辦理建物第1次登記，若是，建號＿。  ５、房屋門牌：＿鄉鎮市區＿路＿街＿段＿巷＿弄＿號＿樓。  ６、本棟大樓地上共＿層，地下共＿層，擬購買房屋層次＿層，主建物＿平方公尺，附屬建物＿平方公尺，共用部分＿平方公尺，總面積＿平方公尺。  ７、房屋層數共＿層，一樓＿平方公尺、二樓＿平方公尺、＿樓＿平方公尺、其他＿平方公尺，總面積＿平方公尺。 | □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ | 一、坐落、面積資料，宜查看土地登記簿謄本標示部內容，以免看屋與簽約時內容不符。  二、使用分區、使用地類別資料，宜查看土地登記簿謄本標示部內容，若該欄空白者或為都市土地，其使用分區種類，請向都市計畫主管機關查詢，以免買到不合乎目的使用的房屋。  三、建號、房屋門牌、層數（次）、面積，若是已辦理建物第1次登記者，查看建物登記簿謄本標示部內容，若未辦理建物第1次登記者，查看使用執照影本或稅籍資料，以免看屋與簽約時內容不符。  四、層數指透天房屋共多少層。層次指公寓大廈房屋之第幾層。  五、面積換算，1平方公尺＝0.3025坪，1坪＝3.3058平方公尺。 |
| 二、權利資料 | １、土地□是□否為共有，若是，□是□否有分管協議書。  ２、土地權利範圍，所有權□全部□持分　分之　。（其他權利　　）。  ３、房屋權利範圍，所有權□全部□持分　分之　。  ４、土地與房屋所有權人□是□否同一人。若否，房屋□是□否有合法使用權。  ５、出售人與所有權人□是□否同一人。若否，□是□否有授權書。  ６、□土地□房屋□有□無限制登記。  ７、□土地□房屋□有□無設定他項權利。 | □  □    □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ | 一、土地是否為共有，宜查看土地登記簿謄本所有權部內容，權利範圍若為持分，即為共有土地，應注意是否有分管協議書，若有，應注意其內容，免得權益受損。  二、權利範圍、土地及建物所有權人資料、限制登記情形，宜查看土地及建物登記簿謄本所有權部內容。其他相關資料（如輻射屋等），宜查看標示部及所有權部參考資訊檔。  三、限制登記，如預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。若有限制登記，應注意是否能取得產權。  四、出售人非所有權人，簽定買賣契約時，應請出售人提示授權書，並應提防無法取得產權及使用權。  五、他項權利，如抵押權、地上權、典權、地役權、永佃權。有無他項權利資料，宜查看土地及建物登記簿謄本他項權利部內容，如有他項權利，由賣方負責塗銷或買方繼續承受，簽約時應於契約條款敘明如何處理，以免增加負擔。 |
| 三、房屋現況及環境 | １、房屋用途＿。□主要結構＿。□建築完成日期＿。  ２、房屋□是□否有□改建□增建□加建□違建。若有，完成日期＿。  ３、房屋□是□否有施作夾層，若有，□合法□非法。  ４、房屋□有□無占用他人土地，土地□有□無被他人占用。  ５、□土地□房屋□有□無出租他人。  ６、房屋所有權人與使用人□是□否同一人。若否，□是□否□出租或□被占用。  ７、□是□否積欠□水費□電費□瓦斯費□管理費。  ８、房屋□是□否被建管單位列為危險建築。  ９、房屋□是□否有傾斜情形。  １０、樑柱□是□否出現□傾斜□裂縫現象。  １１、房屋鋼筋□有□無裸露。  １２、使用公共設施（如游泳池、健身房．．．等）□是□否須另外支付費用。  １３、房屋附近□是□否有鄰避設施  １４、居住環境□良好□尚可□雜亂。 | □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □ | 一、房屋用途、主要建材、建築完成日期、層數（次）、面積，若是已辦理建物第1次登記者，宜查看建物登記簿謄本標示部內容，若未辦理建物第1次登記者，宜查看使用執照影本或稅籍資料，以防看屋與簽約時內容不符。  二、房屋若有改建、增建、加建、應向屋主查明何時興建，是否合法，以免日後被拆除。  三、建築物如施作夾層，應於申請建造執照時，即提出申請，並須經審查許可。倘建築物「夾層」未經申請合格並計入容積率範圍，而購屋者於建商取得建物使用執照交屋後，始以2次施工方式加蓋夾層，有可能違反建築法規定，而遭受拆除之虞。  四、土地、房屋有無占用他人土地或被他人占用，宜查看地籍圖謄本，若有占用他人或被他人占用，簽約時應於契約條款敘明如何排除，以免日後產生糾紛。  五、若房屋使用人非所有權人，應向所有權人或使用人查詢，是否為出租或被占用，若是出租，應注意其租期及租金事宜。若是被占用，簽約時應於契約條款敘明如何排除，以免日後無法取得使用權。  六、是否積欠水費、電費、管理費，向自來水公司、電力公司、大樓的管理委員會查證，若有積欠，簽約時應於契約條款敘明由誰支付，以免日後產生糾紛。  七、被建管單位列為危險建築，向鄰居或公所查詢，若有，應考量是否仍存有危險性。  八、房屋、樑柱是否有傾斜，得聘請建築技師或結構技師等專業人士測量，若有傾斜，應考量是否有危險性。  九、屋內若有裝潢，應注意裝潢的牆面或天花板是否有鋼筋裸露嚴重，若有，應檢測該屋是否為海砂屋或輻射屋，再予以考量是否購買。  十、鄰避設施，如行動電話基地臺、垃圾場、色情場所等。 |
| 四、房屋基本設施 | １、用水□自來水□地下水。若使用自來水，□是□否正常。  ２、排水系統□是□否正常。  ３、電表□有□無獨立電表。  ４、瓦斯□天然□桶裝瓦斯。  ５、電梯使用□是□否正常。  ６、大樓管理委員會□是□否成立，若有，管理費收取方式每坪＿元，按□月□季□年繳新台幣＿元。  ７、消防系統功能□是□否正常，消防通道□是□否順暢。  ８、逃生系統功能□是□否正常，逃生路線□是□否順暢。  ９、□有□無自動火警灑水設備。  １０、照明系統□是□否正常。  １１、□有□無斷電備用設備。  １２、□有□無無障礙設施。  １３、□水□電管線□是□否更新。 | □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □ | 一、自來水及排水系統是否正常，應於現場履勘時注意，若有不正常情形，簽約時應於契約條款敘明由誰改善，以免日後產生糾紛。  二、用水、電表、瓦斯、電梯向房屋所有權人或使用人查證，若無自來水，應考量其地下水是否可以食用。若無獨立電表，應向房屋所有權人或使用人查詢與那一戶共用，以免日後產生糾紛。 |
| 五、房屋內部陳設 | １、□是□否附贈□傢俱□家電□裝潢。  ２、房屋□有□無滲漏水，若有，滲漏水痕跡＿處。  ３、天花板□有□無裂縫現象。  ４、□地板□磁磚□壁磚□有□無破裂變形現象。  ５、水龍頭出水□是□否乾淨。  ６、□有□無網路線。  ７、排水□是□否暢通。 | □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □ | 一、承諾贈送之傢俱、家電及裝潢等，應考量是否尚堪使用，若不堪使用，簽約時應於契約條款敘明由誰改善。若尚可使用，簽約時應於契約條款詳實記載贈送之項目，以免日後產生糾紛。  二、有無滲漏水、天花板是否有破裂、水龍頭出水是否乾淨，應於現場履勘時注意，若有漏水、破裂、出水不乾淨情形，簽約時應於契約條款敘明由誰修繕，以免日後產生糾紛。 |
| 六、停車位 | １、停車位種類□法定停車位□自行增設停車位□獎勵停車位□平面式□機械式□＿＿。  ２、停車位產權□是□否清楚，□有□無獨立權狀，若有，編號＿，面積＿平方公尺，權利範圍＿分之＿。  ３、停車位□是□否住戶共有。  ４、停車位□是□否有分管協議，若無，□是□否口頭約定。若有，分管編號＿。  ５、停車位□是□否必須另行購買。  ６、停車位□是□否僅有使用權。  ７、可停放長＿公尺、寬＿公尺、高＿公尺車輛。  ８、上下車□是□否方便。  ９、機械式停車位操作□是□否正常。  １０、停車道進退迴轉□是□否方便。  １１、停車場鐵門操作□是□否正常。  １２、使用時是□固定位置使用□需承租□需排隊等侯□需定期抽籤□每日先到先停。  １３、□是□否支付車位管理費，若是，按□月□季□年繳新台幣＿元。 | □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □ | □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □  □ | 一、停車位種類資料，宜查看建物竣工平面圖。  二、產權資料，宜查看建物登記簿謄本標示部內容，若有獨立權狀，該車位可以單獨移轉。若無獨立權狀，該車位應隨主建物移轉而移轉，不得單獨移轉。  三、有關停車位相關資料，宜向使用人或大樓管理委員會查詢。 |
| 七、其他 | １、房屋□是□否曾經發生□火災及□其他＿天然災害，若是，□有□無造成房屋損害及□有□無修繕情形。  ２、□有□無住戶規約，若有，規約內容□是□否符合居住習慣。  ３、賣方於所有權持有期間□是□否曾發生兇殺或自殺之情事。 | □  □  □ | □  □  □ | 一、是否曾經發生火災及其他天然災害，得向鄰居或當地警察局或公所查詢。  二、是否曾發生兇殺或自殺之情事，得向鄰居或當地警察局查詢。若有，應考量是否計較其事，於支付定金前就必須慎重考慮以免日後反悔。 |

**下列事項內政部提醒您：**

一、成屋交易資金龐大，看房屋時要冷靜，應注意房屋有否瑕疵，若有，如何改善。購買時家人的意願、附近交通、治安、有無公害等，及購買後之使用目的、日後貸款如何支付等都應慎重考慮。決定購買時最好有一段緩衝時間，多看幾次且不同時段去看並做多方面比較，免得貿然付出定金後才發現房屋缺失，或不合乎自己或家人使用，而受損失。

二、與賣方或不動產服務業者交易，不要輕易有口頭保證、約定或答應等情事，凡事均應要求記載於書面文件內，並經雙方簽章確定，免得日後空口無憑產生糾紛。

三、若是透過不動產經紀業購買房屋，應請業者提供不動產說明書，以供核對。

四、內政部訂有「成屋買賣契約書範本」供社會大眾參考，簽約前，可先查看其內容與契約條款之相異度，並請業者或賣方說明。