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「∨」，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。	□	□	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。
	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。			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。	□	□	一、土地是否為共有，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
	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。	□	□	

				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__。	□	□	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，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，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
	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。	□	□	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
	１３、房屋附近□是□否有鄰避設施	□	□	使用人查詢，是否為出租或被占用，若是
	１４、居住環境□良好□尚可□雜亂。	□	□	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。	□	□	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。
	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。	□	□	
五、房	1、□是□否附贈□傢俱□家電□裝潢。	□	□	一、承諾贈送之傢俱、家電及裝潢等，應考量是

屋內部陳設	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。	□ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □	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。	□ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □	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。

	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。	□	□	
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。	□	□	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。
	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。	□	□	

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。