

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

辦理預售屋履約保證機制

『同業連帶擔保』提供連帶擔保公司資格審核作業要點

經本會 100 年 4 月 27 日第七屆第五次理監事會議通過
101 年 3 月 7 日第七屆第三次常務理監事會議修正通過
107 年 8 月 29 日第九屆第八次法規委員會修正通過

- 一、本要點依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」相關規定辦理。
- 二、會員公司就預售屋建案申請本會辦理「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核應逐案提出申請，推案公司及提供連帶擔保公司應符合下列條件：
 - (1)經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」。
 - (2)推案公司及提供擔保公司加入本會並為現任會員者。
 - (3)提供連帶擔保公司其資格應符合內政部 99 年 12 月 29 日內政部內授中辦地字第 0990725747 號公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」及內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正等相關規定。
- 三、會員公司預售屋建案申請本會辦理「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核，應檢具下列文件派員親臨本會辦理：
 - (1)申請書及審核表。
 - (2)預售屋建案之建造執照影本。
 - (3)推案公司當年度本會會員證書影本、最新公司設立(變更)登記表影本、公司代表人身份證影本。
 - (4)提供連帶擔保公司當年度本會會員證書影本、最新公司設立(變更)登記表影本、公司代表人身份證影本，並附公司章程影本(應有得為同業公司保證之規定)。
 - (5)提供連帶擔保公司最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額，惟土地銷售金額不計入。(須附統計表)
 - (6)同業連帶擔保契約書影本。
* 以上檢附之各項資料影本請加蓋公司大小章，並切結與正本相符，如有不實申請人自負法律責任。
 - (7)提供連帶擔保公司及其負責人最近三年內無退票紀錄證明正本。
(取得建造執照後向往來銀行申請)
 - (8)提供連帶擔保公司及其負責人最近三年內無欠稅紀錄證明正本。
(取得建造執照後向國稅局申請)
- 四、本作業要點修正事項或其他未盡事宜得經本會理監事會討論決議後公告補充規定。

【內政部 公告】

預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定

中華民國 99 年 12 月 29 日公告

中華民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正第 2 點，並自 107 年 9 月 1 日生效

- 一、預售屋買賣契約書範本（以下簡稱範本）第七條之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。
- 二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：
 - （一）所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。
 - （二）所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：
 - 丙級：設立滿三年，資本額新臺幣一千五百萬元以上二億元以下，營業總額新臺幣三千萬元以上二億元以下。
 - 乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。
 - 甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。營業總額以最近三年（整年度）「營業人銷售額與稅額申報書（401）」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。
 - （三）提供擔保之同業公司資格條件
 - 1、提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。
 - 2、提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。
 - 3、被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣（市）不動產開發商業同業公會會員。
 - 4、提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
 - 5、提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。
 - 6、被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
 - 7、被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
 - 8、被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
 - （四）市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣（市）不動產開發商業同業公會審核。

預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」申請書

_____公司(推案公司)與_____公司(提供擔保公司)

共同就_____公司(推案公司)之臺南市政府工務局(_____)南工造字第_____號(建造執照)預售建案(基地坐落臺南市_____區_____段小段_____地號等_____筆土地)，遵照內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一「履約保證機制」第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」相關規定，依據 貴會辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格審核表規定檢具應備書件(影本均已加蓋公司大小章並切結與正本相符，如有不實申請人願自負法律責任)，共同申請 貴會審核提供連帶擔保公司資格，並切結：

1. 提供連帶擔保公司已知悉公司法第十六條：「公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人。公司負責人違反前項規定時，應自負保證責任，如公司受有損害時，亦應負賠償責任。」規定。
2. 符合內政部「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執造後，始得再擔保其他建案」之規定。

希 貴會早日辦理為荷。

此 致

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

推案公司(申請人)：

統一編號：

代表人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡人及電話：

公司
印章

代表人
印章

提供連帶擔保公司：

統一編號：

代表人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡人及電話：

公司
印章

代表人
印章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審核表

※所謂「同業公司」係指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。

收文期號	公會審核結果	承辦人	秘書長	理事長
年 月 日 字號：	<input type="checkbox"/> 符合 內政部 107.03.12 第 1071301704 號公告修正 <input type="checkbox"/> 不符合 內政部 107.03.12 第 1071301704 號公告修正			
推案公司：		(印章)		
基本資料		公會審核結果		
個案名稱：_____		本預售案提供連帶擔保公司應具之分級資格： <input type="checkbox"/> 丙級 <input type="checkbox"/> 乙級 <input type="checkbox"/> 甲級		
建造執照字號：()南工造字第 _____ 號，共 _____ 戶				
總樓地板面積：_____ 平方公尺(m ²)				
<input type="checkbox"/> 2 萬 m ² 以下(由丙級以上公司提供連帶擔保)				
<input type="checkbox"/> 逾 2 萬 m ² ，未達 20 萬 m ² (由乙級以上公司提供連帶擔保)				
<input type="checkbox"/> 20 萬 m ² 以上(由甲級公司提供連帶擔保)				
提供擔保公司：		(印章)		
基本資料		公會審核結果		
分 級	<input type="checkbox"/> 丙級	設立滿三年 實收資本額一千五百萬以上二億元以下 近三年營業總額三千萬以上二億元以下(不計土地銷售)	提供擔保公司 符合分級： <input type="checkbox"/> 丙級 <input type="checkbox"/> 乙級 <input type="checkbox"/> 甲級	
	<input type="checkbox"/> 乙級	設立三年以上 實收資本額逾二億元未達二十億元 近三年營業總額逾二億元未達二十億元(不計土地銷售)		
	<input type="checkbox"/> 甲級	設立六年以上 實收資本額二十億元以上 近三年營業總額二十億元以上(不計土地銷售)		
其他文件		查核結果		
各項影本文件請加蓋公司大小章		符合	不符合	
應 檢 附 文 件	1. 申請書、審核表			
	2. (推案公司)預售屋建造執照影本			
	3. (推案公司)本年度本會會員證書影本、公司最新核准設立(變更)登記表影本、代表人身份證影本			
	4. (提供擔保公司) 本年度本會會員證書影本、公司最新核准設立(變更)登記表影本、代表人身份證影本、公司章程影本			
	5. (提供擔保公司)最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證 財務報表銷售額，惟土地銷售金額不計入。(附統計表)			
	6. 同業連帶擔保契約書影本			
	7. (提供擔保公司)公司和代表人最近三年內無欠稅紀錄			
	8. (提供擔保公司)公司和代表人最近三年內無退票紀錄			
	9. 符合內政部「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執造後，始得再擔保其他建案」之規定 (提供連帶擔保公司已於申請書切結)			

營業總額統計表

(最近三年度營業人銷售額與稅額申報書)

單位：新台幣/元

摘要	_____年度	_____年度	_____年度	總計
出售房屋收入				
出租收入				
合計				

*土地銷售金額不計入。

此 致

臺南市大台南不動產開發商業同業公會 收執

公司名稱：

統一編號：

代表人：

地 址：

公司
印章

代表人
印章

中 華 民 國 年 月 日

同業連帶擔保契約書

立契約書人：推案公司 (以下簡稱甲方)

提供擔保公司 (以下簡稱乙方)

甲乙雙方茲就內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「同業連帶擔保」相關規定，為此簽訂本同業連帶擔保契約書(壹式貳份)，契約內容如下：

(甲方) _____ 之預售建案：臺南市政府工務局(____)南工造字第 _____ 號(建造執照)(基地坐落臺南市 _____ 區 _____ 段 _____ 地號等 _____ 筆土地) 已與(乙方) _____ 簽訂連帶保證責任約定，若(甲方) 未能依約完工交屋時，購屋者持本買賣契約可向(乙方) _____ 請求完成本建案後交屋，(乙方) _____ 不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

※特檢具本同業連帶擔保契約書影本一份予買方，以供買方存證暨保障權益。

立契約書人

甲 方：

統一編號：

代 表 人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡電話：

公司
印章



代表人
印章



乙 方：

統一編號：

代 表 人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡電話：

公司
印章



代表人
印章



中 華 民 國 年 月 日