

高雄市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

104年10月22日第12屆第12次理事會議通過
105年4月6日本會審核委員會會議修正
107年9月1日依據內政部107年3月12日
內政部內授中辦地字第1071301704號公告修正

- 一、本要點依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載事項」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」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：
 - (一)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」。
 - (二)推案公司加入本會並為現任會員者。
 - (三)提供連帶擔保公司依商業團體法或地方自治條例加入所在地建築開發商業同業公會並為現任會員者。
 - (四)提供連帶擔保公司其資格應符合內政部107年3月12日內政部內授中辦地字第1071301704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」等相關規定。
- 三、預售屋建案申請辦理「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核，申請公司除應繳納審核委員出席費，每案新台幣貳萬貳仟元整外，並填具「申請書」連同下列文件派員親臨本會辦理：
 - (一)資格審查表。
 - (二)預售屋建案之建造執照影本（附基地位置圖）。
 - (三)推案公司當年度本會會員證書影本。
 - (四)推案公司最新設立(變更)登記表影本。
 - (五)提供連帶擔保公司當年度本會會員證書影本。
 - (六)提供連帶擔保公司最新設立(變更)登記表影本。
 - (七)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(附營業總額統計表)。
 - (八)提供連帶擔保公司最近三年內無退票紀錄證明正本。
 - (九)提供連帶擔保公司最近三年內無欠稅紀錄證明正本。
 - (十)推案公司、提供連帶擔保公司代表人身分證正反面影本(本影本須與正本相符，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，如有不符應自負法律責任)。
 - (十一)提供連帶擔保公司相關資料證明：
 - a.公司最新章程：記載公司可擔任保證人之證明。
 - b.「有限公司」附股東同意書，「股份有限公司」附董事會會議記錄。

- 四、本會得設置審核委員會辦理「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核事宜，並得委託其他單位或法人辦理。
- 前項審核委員會設置委員七人至十一人，其中一人為主任委員，一人為副主任委員，就下列人員提理監事會通過後聘任之：
- (一)本會理監事或相關專業委員會代表。
 - (二)建築、法律、會計、金融等專業人士。
 - (三)具土地開發專門學識經驗之專家。
- 五、審核委員會以每兩週召開一次為原則，並得視需要增減之。審核委員會開會時，須有出席委員過半數出席。
- 六、審核結果，如經審核委員會通過，由本會於三日內核發「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司資格證明書，如需補件，推案公司應於三日內備齊相關文件送交本會，由本會先行檢視補件資料後，送交審核委員進行書面審核，如未經通過，則需另行召開會議審核。如已審核通過之預售案之總樓地板面積級數已有變更（例：丙級變更乙級），推案公司應主動告知本會，且須重新審核原擔保資格。
- 七、本作業要點修正事項或其他未盡事宜得經本會審核委員會討論決議後，送理監事會議追認公告之。

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 日內授中辦地字第 0990725747 號公告(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)
中華民國 102 年 9 月 13 日內授中辦地字第 1026651765 號公告修正第 2 點第 3 款、第 4 款(公告日生效)
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(中華民國 107 年 9 月 1 日生效)

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項(以下簡稱應記載事項)第七點之一第一選項，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。

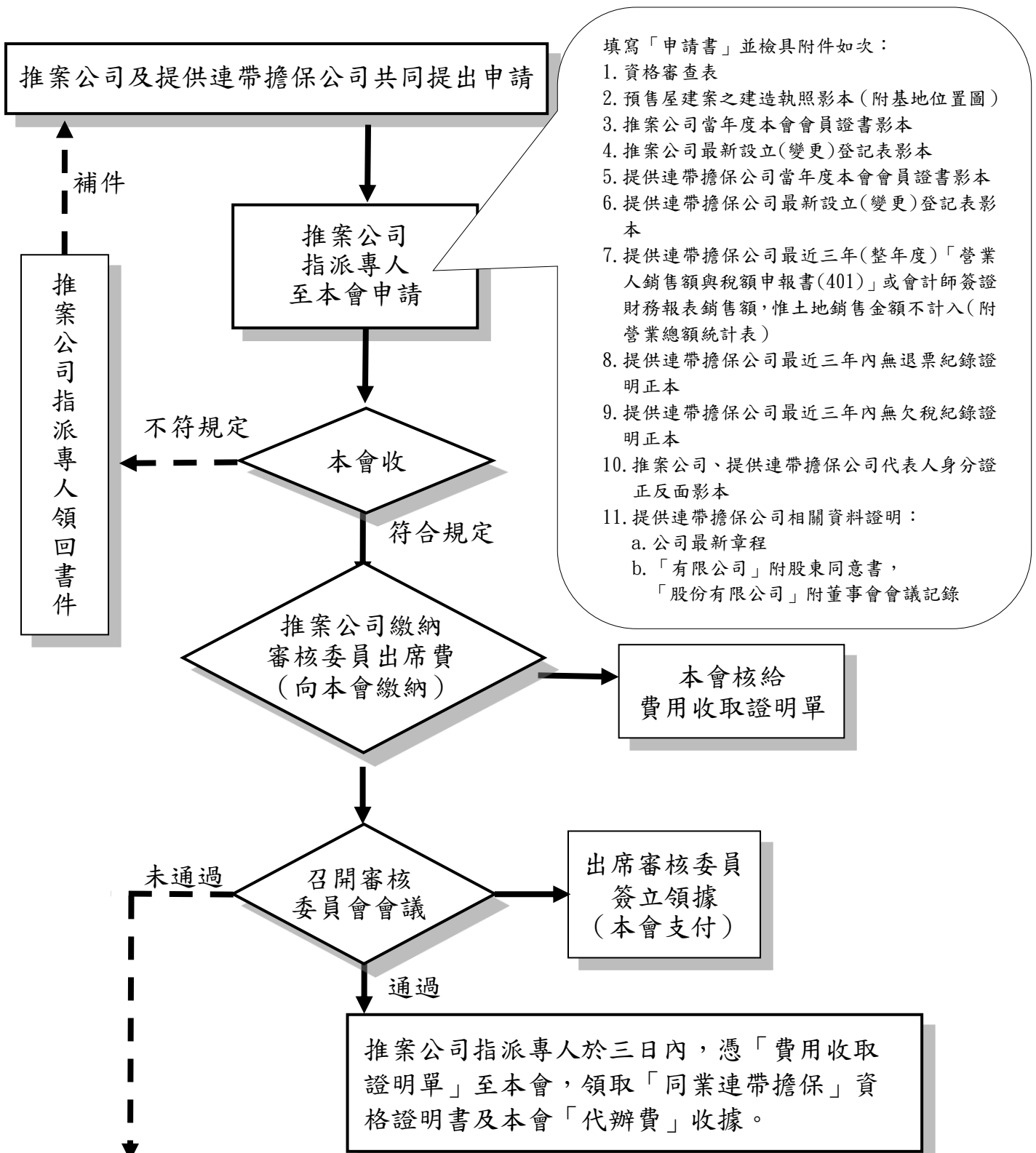
6. 被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

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。

高雄市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 流程圖



本會依「審核結果」以電話通知推案公司：

1. 補件即可：

- a. 三日內備齊相關文件送交本會。
- b. 由本會先行檢視補件資料後，送交審核委員進行書面審核。

2. 再行審核

- a. 請派專人來會領回全部送審資料。
- b. 重新依原作業要點流程再次送審(乙次為限，第三次則需重新繳費)。