

彰化縣不動產開發商業同業公會辦理預售屋「同業連帶擔保」作業要點

本要點經本會 100 年 4 月 27 日第六屆第九次臨時理監事會議訂定

100 年 5 月 20 日第七屆第一次理監事聯席會議修正第 3 點第 5 項附註

101 年 5 月 10 日第七屆第二次臨時理監事聯席會議修正第 3 點第 8 項、第 4 點

105 年 4 月 7 日第八屆第八次理監事聯席會議修正增訂 2 點第 3、4、5、6 項、修訂第 4 點

105 年 7 月 19 日第八屆第九次理監事聯席會議修正增訂第 10、11 點

107 年 08 月 22 日第九屆第七次臨時理監事聯席會議修正第 2 點第 6、7、8、9 項第 3 點第 5、6、7-1、11、12、13、14 項

- 一、本要點依據內政部 99.08.16 內授中辦地字第 0990725159 公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」部份規定七之一「履約保證機制」及內政部 107.03.12 內授中辦地字第 1071301704 號公告修正「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」辦理。
- 二、本會會員公司預售屋建案，依據內政部 107.03.12 內授中辦地字第 1071301704 號公告修正「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」第二點，辦理申請「同業連帶擔保」，其申請公司及提供連帶擔保公司應符合下列條件：
 - (一)經濟部公司登記營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」。
 - (二)申請公司及提供連帶擔保公司加入本會並為當年度會員者。
 - (三)提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
 - (四)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。
 - (五)被擔保業者推出之個案總樓地板面積，應視「分級依據」，由符合條件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，推案總樓地板面積與應符合之各級不動產開發業規定如下：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。

(六)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。

(七)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(父母、子女)直系血親關係。

(八)提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。

(九)取得公會核發之「預售屋買賣定型化契約『同業連帶擔保』資格審核書後，應憑『同業連帶擔保』資格審核書，訂定「同業連帶擔保契約書」，並經律師見證或公證後，繳付『同業連帶擔保契約書』影本至公會備查。

三、會員公司向本會提出預售屋建案，辦理履約保證「同業連帶擔保」資格審核，應檢具下列文件及資料派員至本會辦理：

(一)申請書。

(二)申請公司該預售屋建案之建造執照影本。

(三)申請公司及提供連帶擔保公司之本會當年度會員證影本。

(四)申請公司及提供連帶擔保公司最新設立(變更)登記表影本。

(五)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

(六)提供連帶擔保公司及其負責人最近三年內無欠稅(營業稅、營利事業所得稅)紀錄證明正本。

(七)提供連帶擔保公司最近3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。

(七)-1 『提供擔保公司最近三年(整年度不含土地銷售金額) 營業總額證明)』

(八)提供連帶擔保公司公司章程。

(九)提供擔保公司無擔保任何建案切結書。

(十)預售建案建築平面圖。

(十一)申請公司及提供連帶擔保公司負責人身分證正反面影印本。

(十二)「提供擔保與被擔保業者之公司代表人不具配偶及一親等直系血親關係證明」切結書。

(十三)非兩方負責人親自至公會辦理者，請受託人檢附「代理委託書」俾憑辦理。

(十四)為求審慎周延，上述應檢具文件影本部份，應加蓋公司印鑑大小章並由負責人親自簽名以示負責。

四、預售屋履約保證「同業連帶擔保」審查委員由本會理監事分組組成，每組 7 位每次審查會議須經半數以上委員出席始能成立。

五、會員公司向本會申請預售屋建案辦理履約保證「同業連帶擔保」資格審核，每案應繳付審查委員車馬費(依出席人數每位壹仟圓)。

六、本作業要點未盡事宜，得經本會理監事會討論決議後補充公告之。