

屏東縣不動產建築開發商業同業公會 預售屋履約保證機制

本辦法自 107 年 09 月 01 日起施行

113 年 01 月 04 日修訂

1. 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。
2. 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)、 推案公司及提供擔保公司加入本會並為現任會員者。
 - (二)、 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。
 - (三)、 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。
 - (四)、 提供擔保者，全國區域內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)、 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」及符合 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正第 2 點等相關規定。
 - (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：
 1. 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。
 2. 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。
 3. 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。

3. 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(每頁均須加蓋推案公司大小章及與正本相符章)：
- (一)、申請書及審核表。
 - (二)、推案公司及連帶擔保公司之當年度本會會員證書影本。
 - (三)、推案公司預售屋建案之建造執照影本。
 - (四)、推案公司及連帶擔保公司之公司營利事業登記證或經濟部原設立登記表影本【蓋公司大小章】(查核公司設立時間、資本額、營業項目 H701010)
 - (五)、推案公司及連帶擔保公司之最新設立(變更)登記表。
 - (六)、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)」，惟土地銷售額不計入。
 - (七)、連帶擔保公司最近3年內無退票紀錄證明正本
 - (八)、連帶擔保公司無欠稅紀錄證明正本及唯一建案擔保切結書。
 - (九)、連帶擔保公司已載明「該公司得為預售屋履約保證」或「得對外保證」之章程。
 - (十)、推案公司、連帶擔保公司之股東名簿(董監事名冊)。
 - (十一)、推案公司及連帶擔保公司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。
(公司代表人身份證正反面影本或全戶戶籍謄本正本)
 - (十二)、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。
 - (十三)、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。
 - (十四)、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、本會設置審議小組辦理「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核事宜。符合本要點之申請案，經審議小組通過後，由本會發給「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核證明，審查期間為確認收件完成後次日起14個工作天(不包含例假日)。

前項審議小組置委員7~10人，每次審議須選取小組中5名擔任審查委員，其中1人為召集人，1人為副召集人，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、本會辦理預售屋履約保證「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格審核所需審議小組委員出席費等相關費用每案次新台幣2萬元整，由申請公司自行負擔。

請於送件申請時以現金繳交或當日至銀行匯款。

匯款帳號： 土地銀行-屏東分行

戶名：屏東縣不動產建築開發商業同業公會

帳號：036001118778

六、業經審核通過，本會將再發函給擔保公司，通知其擔保的建案已通過審查，並為再次確認其擔保意願，擔保公司應於接到本會公文1星期內，函覆回文給本會，並訴及願意擔任擔保公司一事，本會才能核發審通過證明書給推案公司。

上述公文將以雙掛號方式寄達擔保公司的營業住址(不適用通訊住址)。

七、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。

八、依據內政部 111 年 05 月 05 日台內地字第 1110262768 號函暨行政院消費者保護處 111 年 04 月 27 日臺消保字第 1110173046 號函意旨，預售屋銷售履約擔保機制採用同業連帶擔保者，推案公司應自行聲明與擔保公司是否為公司法之關係企業，並於銷售地點明顯處或相關文件內揭露，以維護民眾權益。