

新北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」審核作業要點

107年6月14日第107年第4次同業連帶擔保審議委員會	通過
107年7月5日本會第3屆第6次理事會	通過
108年5月16日第108年第3次同業連帶擔保審議委員會	修正通過
108年6月20日本會第3屆第10次理事會	修正通過
109年4月16日第109年第4次同業連帶擔保審議委員會	修正通過
109年10月22日第4屆第3次同業連帶擔保審議委員會	修正通過
109年12月24日第4屆第3次理事會	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」及107年3月12日內政部公告(內授中辦地字第1071301704號)「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」審核，應逐案提出申請，推案公司及提供連帶擔保公司，均應符合下列條件：
 - (一) 公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」。
 - (二) 皆已加入本會並為現任會員者。
 - (三) 提供連帶擔保公司之資格，應符合99年12月29日內政部內授中地字第0990725747號公告及107年3月12日內政部內授中辦地字第1071301704號「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。
 - (四) 審查通過核備之連帶擔保案於領得使用執照前，推案公司及提供連帶擔保公司應保有本會有效會員資格；若未繳納常年會費，經本會第一次催收(最後繳款期限3個月後)，於本會官網公告之「同業連帶擔保資格審核通過名單」說明欄註記「欠繳當年度常年會費」，9個月後仍未繳納，經本會理監事會議通過「停權」者，說明欄註記「欠繳當年度常年會費達9個月以上，予以停權。」。
 - (五) 審查通過核備之連帶擔保案，若於領得使用執照前因辦理設計變更而變更建造執照之建物面積者，應提送核准變更後之完整建造執照影本並蓋推案公司與提供連帶擔保公司大小章及與正本相符章送本會備查；若核准設計變更後個案總樓地板面積超過原審查通過核備之同業連帶擔保案件「分級依據」者，應重新繳費提送本會審查。

三、會員公司預售屋建案，申請本會辦理「同業連帶擔保」審核，檢具下列文件，派員親臨本會辦理，並繳交審議費用；公會收件初審後，俟通知後再送 11 份影本至本會：

- (一) 申請書及自我檢查表。
- (二) 推案公司預售屋建案之建造執照影本全部(含變更)，已開工者應檢附勘驗紀錄表；若建造執照所載起造人超過一人者，並應檢附起造人幢棟層戶表(分戶表)。
- (三) 申請日前 30 日內申請之完整建築基地土地登記第一類謄本及地籍圖正本(地號全部)，土地他項權利部不可省略。
- (四) 推案公司及提供連帶擔保公司簽訂之「同業連帶擔保契約書」。
- (五) 推案公司當年度申請日起算有效期限 3 個月以上本會會員證書影本，申請日期若於第 4 季，應檢附次年本會會員證書影本。
- (六) 推案公司申請日前 30 日內申請之設立(變更)登記表(抄錄本)。
- (七) 提供連帶擔保公司當年度申請日起算有效期限 3 個月以上本會會員證書影本，申請日期若於第 4 季，應檢附次年本會會員證書影本。
- (八) 提供連帶擔保公司申請日前 30 日內申請之設立(變更)登記表(抄錄本)。
- (九) 推案公司與提供連帶擔保公司代表人及其父母、配偶與子女申請日前 30 日內申請之最新戶籍謄本正本(戶籍謄本記事欄內容不可省略)。
- (十) 提供連帶擔保公司最近三年(整年度)及當年度近期「營業人銷售額與稅額申報書(401 或 403)」或會計師簽證財務報表銷售額。
※房屋及土地銷售額應分別列示，惟土地銷售額不計入；若前述文件未分別列示房屋及土地銷售額者，應另檢附會計師房屋銷售額專案報告書。
※「401 或 403 表」、「會計師簽證財務報表」兩種文件擇一提供不得混用。附扣除土地銷售金額之三年總銷售額統計表，以會計師簽證財務報表銷售額申辦者，該統計表應由會計師簽章。
- (十一) 提供連帶擔保公司申辦日前 30 日申請之最近三年內無退票紀錄證明正本。
- (十二) 提供連帶擔保公司其代表人申辦日前 30 日申請之最近三年內無退票

紀錄證明正本。

- (十三) 提供連帶擔保公司申請日前 30 日內向稅捐稽徵機關請領之國稅及地方稅無欠稅紀錄證明正本。
- (十四) 提供連帶擔保公司其代表人申請日前 30 日內向稅捐稽徵機關請領之國稅及地方稅無欠稅紀錄證明正本。
- (十五) 提供連帶擔保公司之章程載明「得為預售屋履約保證」或「就業務需要得為對外保證」條文(抄錄本正本)，如公司章程需經特定程序，依章程提供適法之相關證明文件。

※公司最新設立(變更)登記表須為主管機關核發之抄錄本。

※上述申請文件資料，均須由推案公司及提供連帶擔保公司共同用印完成，如為影本應切結「與正本相符」。

※提供擔保與被擔保業者之公司代表人不可為同一人，且不得具有配偶或一親等直系血親關係。

※「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：

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。

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。

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。

丙級：設立滿三年，實收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，實收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，實收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。

※辦理停歇業之公司，不得提供同業擔保。

※申請文件請推案公司及提供連帶擔保公司共同蓋騎縫章並編列頁碼(空白頁不須編列頁碼),依提供附件之第一張依順序黏貼頁碼標籤。

四、本會得設置審議委員會,辦理「同業連帶擔保」審核事宜,並得委託其他單位或法人辦理。符合本要點之申請案,經審議委員會通過後,以本會名義函發申請公司審核結果,並提理事會報告或備查。

前項委員會置委員 9~11 人,其中一人為主任委員,一人為副主任委員,就下列人員經理事長提名,委員任期與當屆理事長任期同。並由理事會或常務理事會通過後聘任之:

- (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、地政等專業人士。
- (三) 具土地開發專門學識經驗之專家。

審議委員會審議時,與申請案有以下利害關係之委員應自行迴避:

- (一) 擔任申請公司董事、監察人者。
- (二) 於申請公司持股逾百分之五者。
- (三) 任職於申請公司者。
- (四) 長期提供申請公司專業服務或提供該預售推案專業服務者。

五、審議委員會以每月第 3 個星期四召開乙次為原則,並得視需要增減之。審議委員會開會時,須有出席委員過半數出席。本會辦理預售屋履約保證「同業連帶擔保」所需審議委員會委員審議費等相關費用,每案新台幣參萬參仟元整,匯費由申請公司自行負擔(直接匯款至本會銀行帳戶,並於備註欄註明推案公司與提供擔保公司名稱及「申請同業連帶擔保審議」,匯款後請將單據傳真至本會或掃描後寄至本會電子信箱),如於審議日 11 個工作日前撤回案件者,扣除行政作業費陸仟元整後退還餘額予繳款人,審議日前 10 個工作日內撤回案件者,不予退費。

戶名:新北市不動產開發商業同業公會

銀行帳號:土地銀行雙和分行 087-001-00643-4

傳真:(02)2248-5691 電子信箱:ntcreda@gmail.com

六、審議結果,如經委員會通過,由本會於 10 日內核發「同業連帶擔保」證明書,如需補件,申請公司應於 30 日內備齊相關文件送交本會,送交審議委員進行

書面審核；如逾期未補，本會將撤銷申請案件；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變更時（例：丙級變更為乙級），推案公司應主動告知本會，且須重新審核原擔保資格。

- 七、 依內政部頒訂之「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」第 2 點第 3 款第 5 目：「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。」規定，故此被擔保公司於被擔保建案取得使用執照後 10 日內，將使用執照影本以傳真或電子郵件告知本會以利結案，本會僅確認擔保公司有無擔保其他建案之資格。
- 八、 本要點修正或其他未盡事宜，得經本會審議委員會討論決議後公告補充之。
- 九、 本會得設承辦秘書乙人。