金門縣不動產建築開發商業同業公會　公告

發文日期：中華民國 114 年 6 月 24 日
發文字號：金建開發字第 1147100038 號
附件：如公告事項

主旨：公告修訂本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。

依據：114 年 6 月 18 日本會第 7 屆第 11 次理監事會決議辦理。

公告事項：修訂金門縣不動產建築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(如附件)，自即日施行。

理事長許燕輝

裝 訂 線

金門縣不動產建築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

103年元月21日本會第4屆第3次臨時理監事會議通過依內政部公告相關規定暨本會107年9月6日第5屆第10次理監事聯席會審議修正通過施行

112年8月29日本會第7屆第4次理監事聯席會審議修正通過施行

113年9月18日本會第7屆第8次理監事聯席會審議修正通過施行

114年6月18日本會第7屆第11次理監事聯席會審議修正通過施行

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、 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建築開發業規定如下：

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建築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建築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，由甲級不動產建築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。

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：(以下申請文件一式四份，屆時推案公司、提供連帶擔保公司、本會將各留存一份)。

※若非公司負責人親自辦理者，受任人應檢附「特別代理委託書」二份存查。

(一)申請書及自我審查表（格式如附件一）。

(二)被擔保公司及提供連帶擔保公司最新經濟部公司設立(變更)登記核准函影本及公司設立(變更)登記表影本【H701010 住宅及大樓開發租售業】。

(三)公司章程影本及代表公司負責人身分證正反面影本或戶籍謄本正本

【提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得具有配偶及一親等直系血親關係證明】

(四)提供擔保公司最近最近三年(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 【土地銷售金額不得計入營業總額】

《 最近三年營業總額達新台幣三千萬元以上明細資料必須經由會計師或記帳士簽章認證 》

(五)推案建設公司該預售屋建案之建造執照影本【總樓地板面積】(附基地現況照片及位置圖)。

(六)最近三年內**無退票紀錄證明正本**【取得建照後向票交所申請】

(七)最近三年內**無欠稅紀錄證明正本**【取得建照後向國稅局申請】

(八)被擔保公司當年度本會會員證書影本及連帶擔保公司當年度核發金門縣不動產建築開發商業同業公會會員證書影本。

(九)檢附之證件及資料為影本者須切結並加蓋公司大小章(正印)

切結字樣：**本影印本確與正本相符且均屬實無訛**

如有不實切結人願自負一切法律責任

概與金門縣不動產建築開發商業同業公會無關

（十）提供連帶擔保公司切結：**無擔保其他任何預售屋建案證明**

（十一）兩造建設公司申請書及同業連帶擔保契約書正本(壹式四份)

【申請被擔保公司檢附之申請書，須有同意提供連帶擔保之同業公司簽章附署；且同業連帶擔保契約書須由律師事務所或地方法院公證處進行見證或公證(認證)。】

四、 申請公司及連帶擔保公司應自行依據內政部「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」相關規定及補充規定辦理自審或互審，檢具應附(第三點規定)文件後向本會申請，本會辦理預售屋履約保證「同業連帶擔保」審查時，外聘會計師、律師及建築師各乙位任審查委員，組成審查小組，依內政部內授中辦地字第 0990725745 號及內授中辦地字第 0990725747 號及內授中辦字第 10713017043 號規定辦理審查：審查小組由理事長或指派副理事長、常務理(監)事 2 位及律師、會計師、建築師各乙位計 5 位組成，由理事長主持，或指派副理事長、常務理(監)事乙位主持。

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，應先繳交外聘審查委員車馬費(暫訂律師、會計師、建築師每次(案)出席審查費定為新臺幣 3,000 元，本會擔任委員之常務理(監)事每次(案)出席審查費定為新臺幣 2,000 元，依實際聘請費用由申請公司負擔)；本會為維持會務正常運作，申請公司於申請時每件繳交新臺幣五萬元整作業費，作為相關行政費用(得以現金或即期支票繳交)。

六、 本會依據審查小組，審查合格文件，通知申請公司檢附經律師見證或公證之「同業連帶擔保契約書」後，發給「同業連帶擔保」之提供連帶擔保公司資格證明。

七、 內政部訂定「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」之規定，故請被擔保公司於被擔保建案取得使用執照後，將使用執照傳真告知本會以利結案。

八、 申請之案件經送本會，因檢附之文件或內容不符本要點之規者，本會將通知其補正，於通知補正日起逾一週仍未補正者，本會將予以退件，其所繳交之作業費無息退還新臺幣肆萬伍仟元整，另新臺幣伍仟元整，作為相關手續費。

九、 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。