

臺南市大台南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

經本會 100 年 4 月 27 日第七屆第五次理監事會議通過

101 年 3 月 7 日第七屆第三次常務理監事會議修正通過

107 年 8 月 29 日第九屆第八次法規委員會修正通過

108 年 8 月 15 日第十屆第二次理監事聯席會議修正通過，108 年 9 月 1 日起適用。

- 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、本市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，應由提供連帶擔保公司向所屬之不動產建築開發商業同業公會提出申請，推案公司及提供連帶擔保公司應符合下列條件：
 - (1) 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」。
 - (2) 推案公司應加入本市之不動產開發商業同業公會並為現任會員。
 - (3) 提供擔保公司應為本會現任會員者。
 - (4) 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」及內政部 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正等相關規定。
- 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：
 - (1) 申請書及審核表。
 - (2) 預售屋建案之建造執照影本。
 - (3) 推案公司當年度本市之不動產建築開發商業同業公會之會員證書影本、最新公司設立(變更)登記表影本、公司代表人身份證影本。
 - (4) 提供連帶擔保公司當年度本會會員證書影本、最新公司設立(變更)登記表影本、公司代表人身份證影本，並附公司章程影本(應有得為同業公司保證之規定)。
 - (5) 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。(須附統計表)
 - (6) 同業連帶擔保契約書影本、代表人切結書。
 - * 以上檢附之各項資料影本請加蓋公司大小章，並切結與正本相符，如有不實申請人自負法律責任。
 - (7) 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。(取得建造執照後至往來銀行申請)
 - (8) 提供連帶擔保公司及其負責人最近三年內無欠稅紀錄證明正本。(取得建造執照後至國稅局、地方稅務局申請)
 - * 二家建設公司共同興建 1 個建案，或預售屋買賣契約中其他出賣人，不得互為連帶擔保公司。
- 四、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。

預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」申請書

_____公司(推案公司)與_____公司(提供擔保公司)

共同就_____公司(推案公司)之臺南市政府工務局(_____)南工造字第_____號(建造執照)預售建案(基地坐落臺南市_____區_____段_____小段_____地號等_____筆土地)，遵照內政部「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「履約保證機制」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，依據貴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表規定檢具應備書件(影本均已加蓋公司大小章並切結與正本相符，如有不實申請人願自負法律責任)，共同申請貴會審核提供連帶擔保公司資格，並切結：

1. 提供連帶擔保公司已知悉公司法第十六條：「公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人。公司負責人違反前項規定時，應自負保證責任，如公司受有損害時，亦應負賠償責任。」規定。
2. 符合內政部「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。
3. 符合內政部「2家公司共同興建1個建案，或預售屋買賣契約中其他出賣人，不得互為連帶擔保公司」之規定。
4. 本申請之資料等均為屬實，願遵守內政部「同業連帶擔保」相關規定，並接受相關資料之檢閱，如有違反除自負法令責任外，並同意貴會取消申請資格暨追回審核證明。

此 致

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

申請人

(1)推案公司：

統一編號：

代表人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡人及電話：

公司

印章

代表人

印章

(2)提供連帶擔保公司：

統一編號：

代表人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡人及電話：

公司

印章

代表人

印章

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」審核表

※所謂「同業公司」係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。

收文期號	公會審核結果	承辦人	秘書長	理事長
年 月 日 字號：	☐ 符合 內政部 107.03.12 第 1071301704 號公告修正 ☐ 不符合 內政部 107.03.12 第 1071301704 號公告修正			

推案公司：		(印章)
基本資料		公會審核結果
個案名稱：_____ 建造執照字號：()南工造字第 _____ 號，共 _____ 戶 總樓地板面積：_____ 平方公尺(m ²) ☐ 2 萬 m ² 以下(由丙級以上公司提供連帶擔保) ☐ 逾 2 萬 m ² ，未達 20 萬 m ² (由乙級以上公司提供連帶擔保) ☐ 20 萬 m ² 以上(由甲級公司提供連帶擔保)		本預售案提供連帶擔保公司應具之分級資格： ☐ 丙級 ☐ 乙級 ☐ 甲級

提供擔保公司：		(印章)
基本資料		公會審核結果
分級	☐ 丙級	設立滿三年(營業項目 H701010) 實收資本額一千五百萬以上二億元以下 近三年營業總額三千萬以上二億元以下(不計土地銷售)
	☐ 乙級	設立三年以上(營業項目 H701010) 實收資本額逾二億元未達二十億元 近三年營業總額逾二億元未達二十億元(不計土地銷售)
	☐ 甲級	設立六年以上(營業項目 H701010) 實收資本額二十億元以上 近三年營業總額二十億元以上(不計土地銷售)

其他文件 *各項影本文件請加蓋公司大小章*		查核結果	
		符合	不符合

應檢附文件	1. 申請書、審核表		
	2. (推案公司)預售屋建造執照影本		
	3. (推案公司)本年度本市之不動產建築開發商業同業公會會員證書影本、公司最新核准設立(變更)登記表影本、代表人身份證影本	☐ 大台南 ☐ 台南市	
	4. (提供擔保公司)本年度本會會員證書影本、公司最新核准設立(變更)登記表影本、代表人身份證影本、公司章程影本(應有得為同業公司保證之規定)		
	5. (提供擔保公司)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。(另需附統計表)		
	6. 同業連帶擔保契約書影本、代表人切結書		
	7. (提供擔保公司)公司和代表人最近三年內無欠稅紀錄(國稅、地方稅)		
	8. (提供擔保公司)公司和代表人最近三年內無退票紀錄		
	9. 符合內政部「提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執造後，始得再擔保其他建案」之規定(提供連帶擔保公司已於申請書切結)		

營業總額統計表

(最近三年度營業人銷售額與稅額申報書)

單位：新台幣/元

摘 要	_____年度	_____年度	_____年度	總 計
出售房屋收入				
出租收入				
合 計				

***土地銷售金額不計入。**

此 致

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會 收執

公司名稱：

統一編號：

代 表 人：

地 址：

公司
印章

代表人
印章

*** 如以會計師簽證財務報表銷售額（或 403 表）申辦者，本統計表應由會計師簽章。**

會 計 師： (簽章)

會員證書字號： 臺省會證字第 _____ 號。

事務所地址：

事務所電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

同業連帶擔保契約書

立契約書人：推案公司 (以下簡稱甲方)

提供擔保公司 (以下簡稱乙方)

甲乙雙方茲就內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「同業連帶擔保」相關規定，為此簽訂本同業連帶擔保契約書(壹式貳份)，契約內容如下：

(甲方)_____之預售建案：臺南市政府工務局(____)南工造字第_____號(建造執照)(基地坐落臺南市_____區_____段_____地號等筆土地)已與(乙方)_____簽訂連帶保證責任約定，若(甲方)_____未能依約完工交屋時，購屋者持本買賣契約可向(乙方)_____請求完成本建案後交屋，(乙方)_____不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

※特檢具本同業連帶擔保契約書影本一份予買方，以供買方存證暨保障權益。

立契約書人

甲 方：

統一編號：

代 表 人： (親簽)

身份證字號：

公司地址：

聯絡電話：

公司
印章

代表人
印章

乙 方：

統一編號：

代 表 人： (親簽)

身份證字號：

公司地址：

聯絡電話：

公司
印章

代表人
印章

中 華 民 國 年 月 日

切 結 書

茲依據內政部預售屋買賣契約書範本履約保證機制之同業連帶擔保規定，提供擔保與被擔保業者之公司代表人非為同一人，且非為配偶及一親等直系血親關係，特以此切結，以茲證明。如有不實，立切結書人願自負法律責任。

此致

臺南市大台南不動產建築開發商業同業公會

立切結書人

推案公司：_____ 統一編號：_____

公司代表人：_____（簽章）身分證號：_____

擔保公司：_____ 統一編號：_____

公司代表人：_____（簽章）身分證號：_____

中 華 民 國 年 月 日