

# 高雄市大高雄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』提供連帶擔保公司資格審核作業要點

100年5月5日第8屆第6次理監事會議通過

- 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」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」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)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」。
  - (二)推案公司及提供擔保公司加入本會並為現任會員者。
  - (三)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」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：
  - (一)申請書及審核表。
  - (二)推案公司當年度本會會員證書影本。
  - (三)提供連帶擔保公司當年度本會會員證書影本。
  - (四)推案公司預售屋建案之建造執照影本。
  - (五)推案公司及提供連帶擔保公司最新設立(變更)登記表影本。
  - (六)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，惟土地銷售額不計入。  
(附統計表)
  - (七)提供連帶擔保公司及負責人最近 3 年內無退票紀錄證明正本。
  - (八)提供連帶擔保公司及負責人最近 3 年內無欠稅紀錄證明正本。
  - (九)提供連帶擔保公司已載明得為對外保證或「該公司得為預售屋履約保證」之章程。
  - (十)提供推案公司、連帶擔保公司之股東名簿(董監事名冊)。

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，審議小組每月審核乙次(得視申請案件調整之)。

前項審議小組置委員7人，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。

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14,000元(應於送件申請時以現金繳交)，由申請公司自行負擔。

五. 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 第二點修正規定

二、應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」部分補充規定如下：

(一)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。

(二)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。

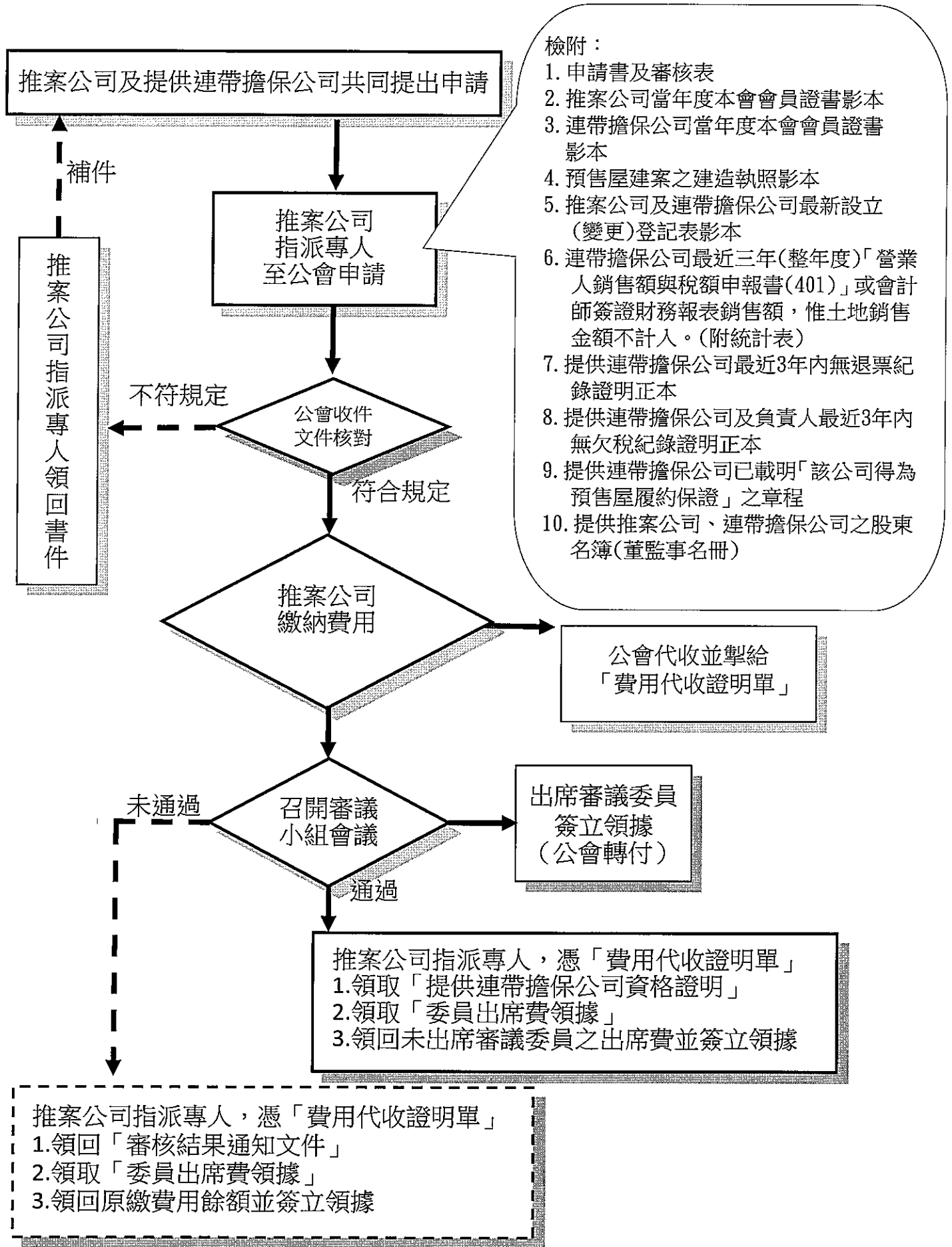
營業總額以最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

(三)提供擔保之同業公司資格條件

1. 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。
2. 提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。
3. 被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。
4. 提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
5. 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。

6. 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。
  7. 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。
  8. 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)市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。

高雄市大高雄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」提供連帶擔保公司資格審核作業 流程圖



## 四、預售屋資訊及買賣定型化契約備查案件

## (一)申報備查流程

## 1. 申報備查時間

銷售預售屋者領得建造執照後，以預售屋方式進行銷售者，應於銷售前申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查。如領得建造執照後，不以預售屋方式進行銷售者，則不需申報備查。

## 2. 受理機關

由預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關受理。

## 3. 申報人、代理人之應備文件

身分	應備文件
申報人： 銷售預售屋者(如建築業)	1. 憑證登錄、線上申報(G1)：依申報人為公司(商業)/自然人身分，分別以工商憑證/自然人憑證、健保卡(配合系統建置時程辦理)等方式線上登錄，並依申報備查事由上傳應附文件(電子檔)： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)預售屋資訊備查：建造執照(含附件)。</li> <li>(2)預售屋買賣定型化契約備查：               <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 預售屋買賣定型化契約。</li> <li>B. 預售屋履約擔保證明（銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附）。</li> <li>C. 預售屋買賣定型化契約自主檢查表。</li> <li>D. 建造執照(含附件)(同一備查案免重複檢附)。</li> </ul> </li> <li>(3)預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明。</li> <li>(4)預售屋買賣定型化契約變更備查：               <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 契約變更前後條文對照表。</li> <li>B. 變更後條文自主檢查表。</li> <li>C. 變更後預售屋買賣定型化契約。</li> <li>D. 履約擔保方式變更者，應檢附變更後履約擔保證明。</li> </ul> </li> </ul> 2. 線上登錄、紙本送件(G2)： <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)申報書 1 份。</li> <li>(2)申報人身分證明：               <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 銷售預售屋者為公司(商業)者，其公司(商業)登記證明文件及負責人身分證明文件影本各 1 份。</li> <li>B. 銷售預售屋者為自然人，其身分證明文件影本 1 份。</li> <li>C. 代理人身分證明文件影本 1 份。</li> </ul> </li> <li>(3)其他依申報備查事由應附文件：               <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 預售屋資訊備查：建造執照(含附件)影本 1 份。</li> <li>B. 預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明影本 1 份。</li> <li>C. 預售屋買賣定型化契約備查：</li> </ul> </li> </ul>
代理人： 實際受聘之職員或其他人員	

	<p>a. 預售屋買賣定型化契約 1 份。</p> <p>b. 預售屋履約擔保證明影本 1 份（銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附）。</p> <p>c. 預售屋買賣定型化契約自主檢查表 1 份。</p> <p>d. 建造執照(含附件)影本 1 份。(同一備查案免重複檢附)</p> <p>D. 預售屋買賣定型化契約變更備查：</p> <p>a. 契約變更前後條文對照表 1 份。</p> <p>b. 變更後條文自主檢查表 1 份。</p> <p>c. 變更後預售屋買賣定型化契約 1 份。</p> <p>d. 履約擔保方式變更者，應檢附變更後履約擔保證明影本 1 份。</p>
--	---

註：1. 申報人（即銷售預售屋者）指預售屋買賣案件中，符合下列規定之一者：

(1) 預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。

(2) 預售屋採合建、都市更新或都市危險及老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。

2. 前開(2)情形之銷售預售屋者，其預售屋資訊及買賣定型化契約已由建築業申報備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。

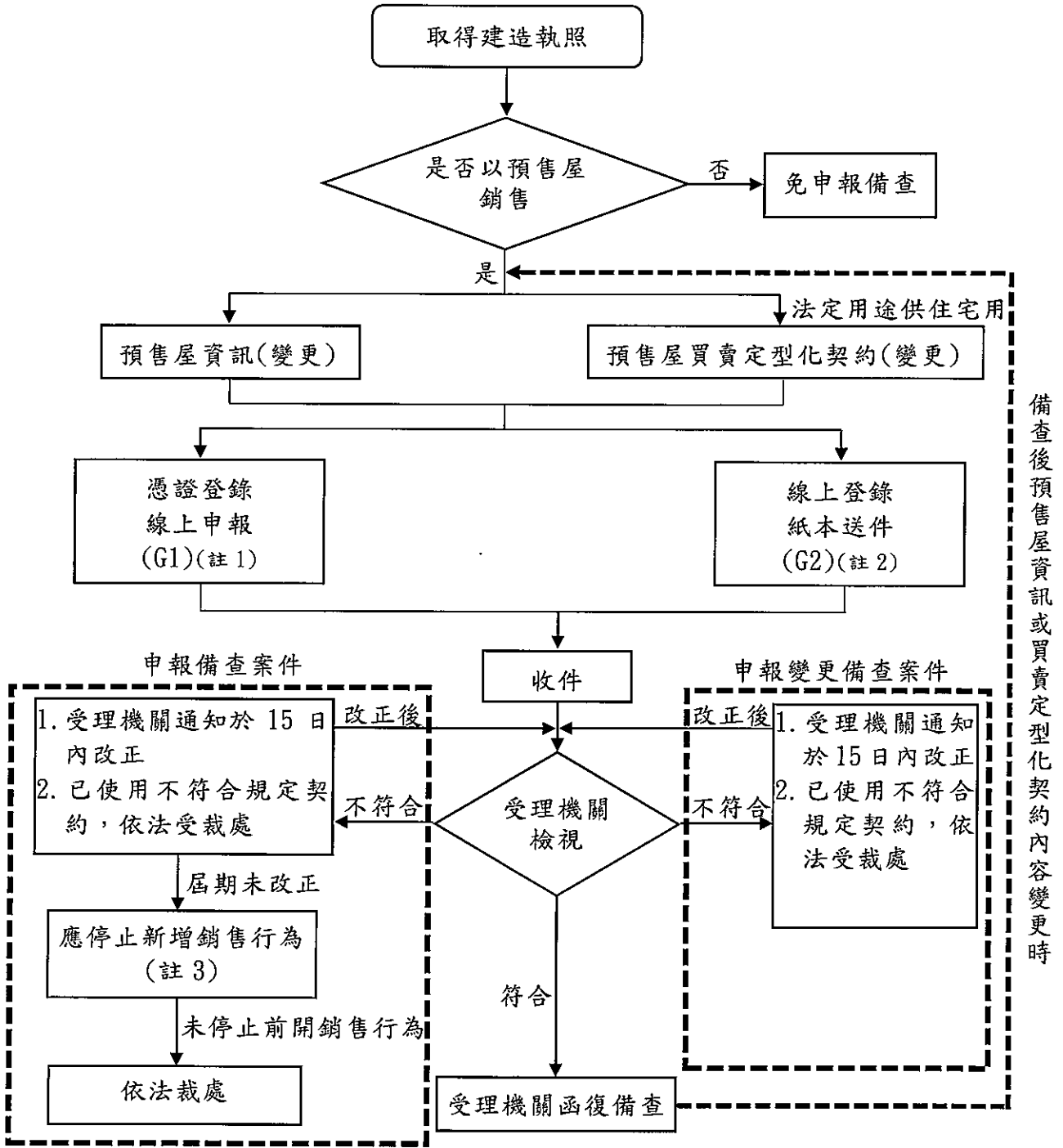
#### 4. 申報備查方式

申報方式	作業內容			
	步驟一 (完成申報書表登載)	步驟二 (用印)	步驟三 (送件)	步驟四 (取得主管機關備查函文)
憑證登錄 線上申報 (G1)	依申報人為公司(商業)/自然人身分，分別以工商憑證/自然人憑證、健保卡或其他身分驗證方式(配合系統建置時程辦理)(限銷售預售屋者為自然人)，於不動產成交資訊及預售屋資訊申報網線上辦理申報書登錄，登錄完畢並檢視確認申報內容無誤後上傳應附文件電子檔，產製申報書序號，線上送件。			經受理機關檢視通過後，函復備查。
線上登錄 紙本送件 (G2)	於不動產成交資訊及預售屋資訊申報網辦理申報書登錄後(申報預售屋買賣定型化契約(變更)備查者，並應於系統上傳買賣契約電子	檢視申報書內容無誤後簽章(申報人為公司(商業)者，請蓋公司(商業)章及負責人章；為自然人者，請蓋自然人章；代理人代理申報	將前開已簽章之申報書及其他應附文件送受理機關，經受理機關核對申報人(負責人及代理人)身分證文件無誤後辦理收件。	經受理機關檢視通過後，函復備查。

	檔)，產製申報書 序號，列印該申報 書。	者，請加蓋代理人 章。)		
--	----------------------------	-----------------	--	--



5. 流程圖



- 註 1：憑證登錄、線上申報，上傳應附文件檔案，線上檢視申報備查資料無誤後，於線上送件。
- 註 2：線上登錄、紙本送件，上傳買賣契約電子檔，檢視申報備查資料無誤後，列印申報書(及查填契約自主檢查表)後用印，檢附申報備查案應附文件書面送件。
- 註 3：申報預售屋資訊誤漏或預售屋買賣定型化契約不符合規定，經通知申報人限期改正，屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。

圖 2-12 預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查作業流程