宜蘭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』資格審核作業要點

100.05.03 經本會第七屆第六次理監事會議通過
103.10.13 經本會第八屆第七次理監事會議修正通過
106.07.12 經本會第九屆第六次理監事會議修正通過
107.07.05 經本會第九屆第十次理監事會議修正通過
114.01.07 經本會第十一屆第十二次理監事會議修正通過
115.07.08 經本會第十二屆第六次理監事會議修正通過
115.10.11 經本會第十二屆第七次理監事會議修正通過

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日內授中辦地字第1071301704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」等相關規定辦理。

二、申請公司應為加入本會之會員並為現任者。

三、提供連帶擔保公司者之資格條件，應符合下列各款規定：

(一)應為加入本會之會員並為現任者。

(二)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」。

(三)應符合內政部99年12月29日內政部內授中辦地字第0990725747號及107年3月12日內授中辦地字第1071301704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。

(四)應提出公司規定得為保證者之公司章程。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對外保證外，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。

(五)被擔保業者推出之個案總樓地板面積，擔保公司依「分級依據」，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級(總樓地板面積二萬㎡以下)：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(總樓地板面積逾二萬㎡，未達二十萬㎡)：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(二十萬㎡以上)：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。

(六)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、申請公司之預售建案為辦理「同業連帶擔保」，應向本會逐案提出申請及繳交審查經辦費後，檢具下列文件派員親臨本會辦理：

<u>(一)申請公司應出具下列文件：</u>

1.預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」申請書(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。)(提供連帶擔保公司已於申請書切結)

2.預售屋建案建造執照影本。(附統計表1)

3.經濟部新設立(變更)登記表影本。(以供查核申請公司營業項目H701010)

4.本會當年度會員證書影本。

5.「提供擔保與被擔保業者之公司代表人不具配偶及一親等直系血親關係證明」切結書。(附申請公司及提供連帶擔保公司負責人身分證正反面影印本)

(二)提供連帶擔保公司應出具下列文件：

1.經濟部新設立(變更)登記表影本。(以供查核公司設立時間、資本額、營業項目 H701010、變更後資訊)

2.公司章程影本。(需有訂定：對外擔保業務等)

3.本會當年度會員證書影本。

4.提供連帶擔保公司最近三年年度「營業人銷售額與稅額申報書(401)」(含當年度)，惟土地銷售金額不計入。(附統計表 2)

5.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。(由往來銀行所出具日期為申請日前 30 日之證明文件。)

6.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。(提供連帶擔保公司檢附由稅捐機關出具日期為申請日前 30 日之營業稅及營利事業所得稅無欠稅紀錄證明文件正本、負責人檢附由稅捐機關出具日期為申請日前 30 日之個人所得無欠稅紀錄證明文件正本。)

五、申請之案件經送本會初審時，因檢附之文件或內容不符本要點之規定者，本會將通知其補正，於通知補正日起逾三個月仍未補正者，本會將予以退件，其所繳交之審查費不予退還。

六、本會依申請人所提出之書面文件審核是否符合本要點第四點規定，經本會審查委員會審查通過後，本會於七日內，發給「同業連帶擔保」資格證明文件。

七、本會為受理「同業連帶擔保」之案件審查，得設置審查委員會辦理該項作業，並得委託其他單位或法人辦理。

八、審查委員會置委員 7 人至 11 人，其中一人為召集人，一人為副集召人，並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之代表。

(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。

九、本會為辦理預售屋履約保證「同業連帶擔保」之資格審核，得向申請公司收取相關經辦費用，並請申請公司於送件申請時以現金繳交之。費用計算標準以每件申請案之法定總工程造價千分之一計之並計算至百位數，若低於三萬以三萬計之，但每件最高不得超過五萬元整。

十、本作業要點經理監事會議通過後實施，修正時亦同。

＊繳納方式：請匯款匯入以下帳戶

抬頭：宜蘭縣不動產建築開發商業同業公會

帳戶：土地銀行　宜蘭分行 011-001-15671-5

＊會址：宜蘭縣五結鄉二結路 406 號　電話：(03)965-0258

註 1.收件時間上午 9：00 起~11：00 止、下午 14：00 起~16：00 止，敬請注意送件時間

2.因會務繁忙，至公會辦理會務時，煩請先來電告知~謝謝

預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」申請書

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司與＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司（提供連帶擔保公司）共同就＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司之建造字號＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿等＿＿＿件預售建案（基地坐落＿＿＿＿縣＿＿＿＿(鄉 鎮 市)＿＿＿＿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」及 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 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」等相關規定辦理，依據　貴會辦理預售屋履約保證機制「同業連帶擔保」資格審核表規定檢具應備書件（**影本均已加蓋經濟部登記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：

一、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。

二、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。

三、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司，同意依　貴會宜蘭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」資格審核作業要點繳交審查經辦費用。

希　貴會早日辦理為荷。

此　　致

宜蘭縣不動產建築開發商業同業公會

申請公司：

統一編號：

地址：

聯絡人及電話：

公司印章　　負責人印　章

提供連帶擔保公司：

統一編號：

地址：

聯絡人及電話：

公司印章　　負責人印　章

宜蘭縣不動產建築開發公會		
收文章	日期	年　月　日
	文號	第　號

中　華　民　國　　年　　月　　日

戶數／建照／地號／工程造價／樓地板面積　　統計表一

1.申請公司:

2.推案名稱：　　銷售總額：　　元整

戶數	建照號碼	地號	工程造價(元)	建築樓地板面積(㎡)
總計___戶	總計_____件	總計 _____筆	總計_____元	總計_____㎡

申請公司：　　負責人：

(蓋章)　　(蓋章)

切　結　書

壹、【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】

立切結書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（代表人：＿＿＿＿＿＿）

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（代表人：＿＿＿＿＿＿）

茲就＿＿＿＿＿＿＿＿公司之預售屋建案【建造執照：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿】，擬與＿＿＿＿＿＿＿＿公司辦理預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制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」事宜；**兩造公司為符合內政部107.03.12內授中辦地字第1071301704號公告規定，特切結如下：被擔保公司＿＿＿＿＿＿＿＿之代表人：＿＿＿＿＿＿與提供擔保公司＿＿＿＿＿＿＿＿之代表人：＿＿＿＿＿＿確未具有配偶及一親等直系血親關係屬實無訛，如有不實，兩造公司及其代表人願自負一切法律責任，概與　貴公會無關。另立切結書人切結因代表人變更致有配偶及一親等直系血親關係時，本會核發資格證明即告失效，恐口無憑，特立本切結書為證。**

貳、立切結書人切結：於同業連帶擔保期間，如有起造人變更之情形時，除有次項所列情形外，本會核發之資格證明即於起造人變更時失效，立切結書人並應主動繳回資格證明正本。

本建案建造執照起造人如因融資或信託管理之需要，於辦理同業連帶擔保前（或擔保期間內）已變更為建築經理公司時，因本同業連帶擔保之被擔保對象仍為負完工交屋義務之實質賣方（即＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿公司），故立切結書人確認並聲明該起造人變更不影響同業連帶擔保契約之實質效力與預售屋買方權益。

此 致　宜蘭縣不動產建築開發商業同業公會 公鑑

立切結書人

申請公司：　　（公司印章）

統　　編：　　公司電話：

代 表 人：　　（負責人印章）身分證號：

地　　址：

擔保公司：　　（公司印章）

統　　編：　　公司電話：

代 表 人：　　（負責人印章）身分證號：

地　　址：

中華民國　　年　　月　　日

擔保公司近三年銷售總額　　統計表二

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿最近三年銷售結算統計表	
年度	銷售金額
	元
	元
	元
年　　月~　　月	元
合計	**元**

擔保公司：　　負責人：

(蓋章)　　(蓋章)