

臺南市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

《108年7月12日經本會第13屆第2次理監事聯席會議修正通過，自108年9月1日起施行》

- 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，如提供連帶擔保公司同屬二會會員者，負責審核之公會於核准時並副知另一公會建檔列管，以免重覆擔保，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」。
(此營業項目設立須滿3年)
 - (2)**推案公司應加入本市之不動產建築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，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 15 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。
- 三、**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，應檢具下列文件派員親臨本會辦理：
 - (1)審核表及申請書。
 - (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，章程中訂明【本公司得對外保證】字樣。**
 - (5)提供連帶擔保公司最近三年「營業人銷售額與稅額申報書(401)及營業總額統計表，由會計師簽名且蓋章。(惟土地銷售金額不計入)
 - (6)同業連帶擔保契約書、切結書、聲明書、聲明公告。(簽名且蓋章)

* 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。

* 提供連帶擔保之公司，不得同時為本建案合建之地主，前揭情事應由主管機關依權責辦理。

 - (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正本。
(取得建造執照後向往來銀行申請)
 - (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。
(取得建造執照後向國稅局申請)
- 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。

預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定修正總說明

中華民國 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告〈中華民國 100 年 5 月 1 日生效〉

中華民國 102 年 9 月 13 日內授中辦地字第 1026651765 號公告修正第 2 點第 3 款、第 4 款〈公告日生效〉

中華民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正第 2 點〈中華民國 107 年 9 月 1 日生效〉

.....

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「營業人銷售額與稅額申報書（401）表及營業總額統計表，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，公司章程中訂明『得對外保證』字樣。

3. 被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣〈市〉不動產建築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建築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建築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，由甲級不動產建築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，由不動產建築開發業者所屬之直轄市、縣（市）**不動產建築**開發商業同業公會審核。

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	複審	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)	☐ 臺南市 ☐ 大台南		
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)	☐ 本會現任會員		
基本資料				公會審核結果	
分級	☐ 丙級	設立滿三年(營業項目列有 H701010 住宅及大樓開發租售業) 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)		提供擔保公司符合分級： ☐ 丙級 ☐ 乙級 ☐ 甲級	
	☐ 乙級	設立三年以上(營業項目列有 H701010 住宅及大樓開發租售業) 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(營業項目列有 H701010 住宅及大樓開發租售業) 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				查核結果	
各項影本文件請加蓋公司大小章				尚符	不符合
應檢附件	1. 審核表、申請書				
	2. (推案公司)預售屋建造執照影本				
	3. (推案公司)本年度 <u>本市之不動產建築開發商業同業公會</u> 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				
	4. (提供擔保公司)本年度 <u>本會</u> 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〈章程中訂明『本公司得對外保證』字樣。〉				
	5. (提供擔保公司)最近三年「營業人銷售額與稅額申報書(401)及營業總額統計表由會計師簽名且蓋章。(惟土地銷售金額不計入)」				
	6. 同業連帶擔保契約書、切結書、聲明書、聲明公告(請簽名且蓋章)				
	7. (提供擔保公司)公司和代表人最近 <u>三</u> 年內無欠稅紀錄				
	8. (提供擔保公司)公司和代表人最近 <u>三</u> 年內無退票紀錄				
※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					

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. 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。
4. 推案公司未能依約完工交屋時, 購買者可持契約書向擔保公司請求完成本建案後交屋, 擔保公司不得有任何異議。
5. 101.2.6 內授中辦地字第 1016030690 號函示: 擔保公司不得為該案之共同起造人及土地所有權人。

此 致

臺南市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

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

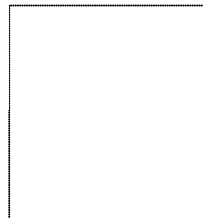
公司名稱：

統一編號：

代 表 人：

地 址：

公司
印章



代表人
印章



*** 本統計表應由會計師簽名且蓋章**

會 計 師：

(簽名蓋章)

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。

(請簽名且蓋章)

立契約書人

甲 方：

統一編號：

代 表 人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡電話：

(簽名蓋章)

公司
印章

代表人
印章

乙 方：

統一編號：

代 表 人：

身份證字號：

公司地址：

聯絡電話：

(簽名蓋章)

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。

- 一・提供連帶擔保與被擔保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。
- 二・提供連帶擔保公司非為本建案合建之地主。
- 三・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：_____（簽名蓋章）身分證號：_____

擔保公司：_____ 統一編號：_____

公司代表人：_____（簽名蓋章）身分證號：_____

中 華 民 國 年 月 日

聲 明 書

【辦理同業連帶擔保兩造公司是否為公司法所稱之關係企業證明】

立聲明書人：(推案公司) (代表人：)

茲就本公司之預售屋建案【建造執照字號： 】與(擔保公司) 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-「同業連帶擔保」事宜；茲為落實資訊揭露及維護購屋民眾權益之目的，特依照 111.05.05 台內地字第 1110262768 號函示切結聲明如下：查被擔保(推案公司) 與提供擔保本建案完工交屋履約保證之(擔保公司)，兩造公司係(非)屬於公司法第 369-1 條所稱之關係企業，並經兩造公司確認屬實，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，恐口無憑，特立此聲明書為證。 。

※同意提供連帶擔保之同業公司簽章附署：

保證人：(擔保公司) (簽名蓋章)

統 編： 公司電話：

代表人： 身分證號：

地 址：

此 致 臺南市不動產建築開發商業同業公會 公鑑

立聲明書人：(推案公司) (簽名蓋章)

統 編： 公司電話：

代表人： 身分證號：

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

○○建設有限公司銷售聲明公告

○○建設有限公司（代表人：○○○）興建銷售

之☆☆☆☆建案（建造執照字號：_____

號）與提供擔保本建案完工交屋履約保證之○○

建設有限公司（代表人：○○○），兩造公司係（非）

屬於公司法第 369-1 條所稱之關係企業。特此公

告，請查照。

○○建設有限公司

代表人：○○○（請簽名且蓋章）

○○建設有限公司

代表人：○○○（請簽名且蓋章）

中 華 民 國 年 月 日

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

中華民國 99 年 12 月 29 日內授中辦地字第 0990725747 號公告(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)

中華民國 102 年 9 月 13 日內授中辦地字第 1026651765 號公告修正第 2 點第 3 款、第 4 款(公告日生效)

中華民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正第 2 點(中華民國 107 年 9 月 1 日生效)

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項(以下簡稱應記載事項)第七點之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建築案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

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。

法規名稱：

公司法

法規文號：

中華民國110年12月29日華總一經字第11000115851號

發布日期：

110年12月29日

(保證限制)

第16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。

函釋內容：



△公司欲對外保證者，應於章程（所營事業除外）中訂明「得對外保證」字樣，尚不得將「得對外保證」字樣，記載為公司之營業項目

- 一、72年12月7日修正公布之公司法第16條第1項將原有之「業務」二字業經刪除，則以往核准公司於所營事業中載明「得為對外保證」等字句，業已失其依據，故嗣後公司欲對外保證者，應不得將「得對外保證」字句載明於所營事業中。
- 二、至於業經主管機關核准於營業項目記載「為業務上有關之保證」、「為有關同業間之保證」應以勸導之方式，通知該等公司辦理變更登記。（經濟部74年4月12日商14156號）

△法人為他公司之股東或監察人可否為他公司保證疑義及其損害之處理

（註：本則函釋所引用之第199條「另董事之解任應由股東會決議之」，於民國90年修法後，已改為股東會特別決議；第200條「繼續1年以上持有已發行股份總數3%以上股份之股東」亦於90年刪除繼續1年以上之規定；第245條亦已放寬繼續持股期間與持股總數之規定，而修正為「繼續6個月以上，持有已發行股份總數1%以上之股東」）

- 一、查法人（投資公司或轉投資公司）為他公司之股東或監察人，是否可為他公司保證，端視該法人之章程有無規定得為保證。如得為保證，則其保證責任應由法人負責，而非由其代表人承擔。
- 二、依公司法第193條規定，董事會之決議違反法令章程及股東會之決議致公司受損害時，董事應負損害賠償責任，惟以參與決議之董事為限，另董事之解任應由股東會決議之，且可隨時解任。如董事執行業務有重大損害公司之行為或違反法令或章程之重大事項時，如股東會並未決議將其解任，則繼續1年以上持有已發行股份總數3%以上股份之股東，於股東會後30日內，得訴請法院裁判之（同法第199條、200條參照）。
- 三、董事發現公司有重大損害之虞而向監察人報告，監察人不予置理，如因而造成公司受有損害時，對公司應負擔損害賠償之責（同法第224條參照）。另監察人之解任，準用同法第199條、200條之規定。（同法第227條參照）。

四、監察人如怠忽職守致公司受損時，自應依公司法第224條之規定負損害賠償責任。另股東會依公司法第184條之規定得查核董事會造具之表冊、監察人之報告，並可選任檢查人代為執行前項之查核。同時依公司法第245條規定，必要時繼續1年以上持有已發行股份總數3%以上之股東，得聲請法院選派檢查人檢查公司業務帳目及財產情形（經濟部77年8月12日商23969號）

△公司不得以經全體股東同意為對外保證

查公司法第16條第1項規定：「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。」準此，公司除（一）依其他法律規定得為保證。（二）章程規定得為保證兩種情形外，不得為任何保證人，自不得以經全體股東同意為對外保證。（經濟部81年10月30日商229491號）

△保證責任應由公司負責

按公司法第16條第1項規定：「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。」準此，公司如符合「其他法律或公司章程規定得為保證」之規定，自得為保證人。又公司如得為保證，其保證責任應由公司負責，而非由代表人承擔。所詢擔任契約保證人之公司，其代表人與契約當事公司之代表人為同一人之情形，與公司法第16條第1項規定，係屬二事。

（經濟部94年12月27日經商字第09402202910號函）註：本項決議中有關「保證業務」，現行法改為「公司章程規定得為保證」。

△公司如得為保證，其保證責任應由公司負責

依公司法第16條規定：「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。」準此，公司如符合「依其他法律或公司章程規定得為保證」之規定，自得為保證人。又公司如得為保證，其保證責任應由公司負責，而非由代表人承擔（本部94年12月27日經商字第09402202910號函參照）。又公司負責人如違反上開規定，則應由負責人自負保證責任，如公司受有損害時，亦應負賠償責任。具體個案，因涉及事實之認定，允屬司法機關認事用法範疇。

（經濟部99年5月6日經商字第09902049030號函）

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林亞歆
聯絡電話：04-22502190
傳真：04-22502372
電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國111年5月5日
發文字號：台內地字第1110262768號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為落實資訊揭露及維護民眾權益之目的，請貴會轉知所屬會員，預售屋業者採用同業連帶擔保者，應自行聲明是否為公司法之關係企業，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處111年4月27日院臺消保字第1110173046號函辦理。
- 二、按預售屋業者採用同業連帶擔保者，得否互為關係企業爭議，前經本部於105年及106年間召開相關會議並邀請各相關機關團體研商在案。考量實務執行之可行性，本部爰於107年公告修正「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」，明定「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。」並就擔保公司與被擔保公司之設立年資、資本額及營業額等採分級擔保制度，以兼顧同業連帶擔保機制之推動及消費者權益之保障。合先敘明。
- 三、為保障消費者權益，落實資訊揭露仍有其必要性，爰請貴

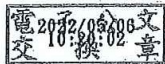
電
文
時
刻



會轉知所屬會員及業者，預售屋銷售履約擔保機制採用同業連帶擔保者，應自行聲明與擔保公司是否為公司法之關係企業，並於銷售地點明顯處或相關文件內揭露，以維護民眾權益。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會



副本

內政部 函

機關地址：台中市黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

受文者：本部地政司

發文日期：中華民國101年02月06日

發文字號：內授中辦地字第1016030690號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：關於預售屋買賣履約保證機制「同業連帶擔保」，2家建設公司共同興建1個建案，是否得互為連帶擔保疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會(以下簡稱消保會)100年12月29日消保法字第1000011978號函、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會101年1月13日(101)建開全聯字第6370號函辦理，兼復貴公會100年12月14日(100)竹縣建開字第108號函。
- 二、按預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1履約保證機制，「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」，有關「同業同級之公司，市占率由內政部另定之」，本部為因應預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關「同業連帶擔保」作業需要，於99年12月29日公告「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」(以下簡稱補充規定)乙種，俾利業者據以執行，合先說明。
- 三、上開補充規定第2點分別明定同業公司之認定、分級依據、提供擔保之同業公司資格條件。其提供連帶擔保之同業公司資格條件第3點規定「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。」意旨為被擔保之建案必須由另1業者提供擔保。又參依首揭消保會函示略以：「．．．民法債之關係，僅能拘束債權人及



債務人相互之間，即所謂債權相對性原則，消費者保護法為民法特別法，且消費者保護法是以消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係為其規範範圍，『預售屋買賣定型化契約應記載事項』第7點之1『同業連帶擔保』中所稱「同業公司」係指預售屋出賣人(企業經營者)以外之第三人而言。倘預售屋買賣契約之出賣人為多數債務人，如其債務屬不可分時，依民法第292條規定準用關於連帶債務之規定，消費者得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部給付，故而，多數債務人與擔保人所負擔保義務是為不同。．．．」準此，
★ 本案2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。

正本：新竹縣建築開發商業同業公會(新竹縣竹北市自強南路176號)

副本：行政院消費者保護處、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會(台北市大安區安和路1段29號8樓)、本部地政司(中)(不動產交易科)

部長李鴻源

