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

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，資本額新臺幣二億元以下，營業總額新臺幣二億元以下。

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、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。

2、提供擔保者，最近五年內不得有退票及欠稅紀錄。

3、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。

4、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投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

5、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投資業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

6、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，由甲級不動產投資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，由不動產投資業者所屬之直轄市、縣（市）不動產開發商業同業公會審核。