

中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路 1 段 29 號 8 樓
傳真：(02)27405668、27405659
電話及聯絡人：(02)27405665 分機 107 張瀕水
網址：<http://fredaroc.tworg.net>

受文者：本會各會員團體

發文日期：中華民國 100 年 7 月 11 日
發文字號：(100)建開全聯字第 5922 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：關於預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「同業連帶擔保」提供擔保之同業公司資格條件審核疑義一案，詳如附件，惠請轉知 貴會會員查照。

說明：依據內政部 100 年 6 月 30 日內授中辦地字第 1000043231 號函辦理。

正本：本會各會員團體
副本：

中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

副本

檔 號：

保存年限：

全聯	100	年	7	月	5	日		
建開						第	5912	號
收文								

內政部 函

機關地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香 電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子郵件：gssu@land.moi.gov.tw

受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國100年6月30日

發文字號：內授中辦地字第1000043231號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「同業連帶擔保」提供擔保之同業公司資格條件審核執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會100年6月21日消保法字第1000005409號及中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會100年6月24日(100)建開全聯字第5906號函辦理，兼復貴會100年6月8日(100)高市建築商會字第1000279號函。
- 二、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，本部於99年12月29日內授中辦地字第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」乙種，俾利業者據以執行。其中第2點業已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。又建築開發業興建房屋，自取得土地至完工往往長達數年，在完工交屋前，出現經營虧損，乃行業特性使然，並不表示無能力接續完成建案。本案來函所詢提供連帶擔保公司如有虧損狀況，是否仍具連帶擔保資格一節，依上開規定連帶擔保公司

之營業虧損狀況，非提供連帶擔保之同業公司資格條件。
至於預售建案之營造公司(承造人)可否擔任該建案之連帶擔保公司一節，倘該營造公司於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」，且符合分級依據、提供擔保之同業公司資格條件規定者，得為預售建案之連帶擔保公司。

樓

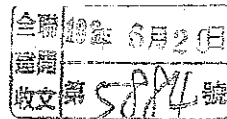
正本：高雄市建築開發商業同業公會(高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2)

副本：行政院消費者保護委員會、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 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行

受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會



發文日期：中華民國100年6月15日

發文字號：內授中辦地字第1000044445號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「同業連帶擔保」提供連帶擔保公司如有虧損狀況，是否仍具連帶擔保資格疑義一案，請惠示卓見，請查照。

說明：

- 一、依據高雄市建築開發商業同業公會(以下簡稱高雄市建開公會)100年6月8日(100)高市建築商會字第1000279號函辦理。並檢送上開函影本乙份。
- 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、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。本案依高雄市建開公會來函所敘提供連帶擔保公司如有虧損狀況，是否仍具連帶擔保資格一節，按連帶擔保公司之營業虧損狀況，非提供連帶擔保之同業公司資格條件。惟依「同業連帶擔保」規定，「本預售屋已與○○公司等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。」倘提供連帶擔保業者營業虧損，被擔保業者如無法完成建案，擔保業者是否有能力接續完成建案，似有疑義，爰請惠示卓見。

正本：行政院消費者保護委員會、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)、

副本：高雄市建築開發商業同業公會(高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2)、本部地政司(中)(不動產交易科)

部長 江宜樺

依分層負責明細表授權中辦辦公室業務主管代行

高雄市建築開發商業同業公會 函

會 址：高雄市前鎮區民權二路六號廿六樓之二
電 話：(07)3385691 傳 真：(07)3385812
網 址：www.kaoarch.org.tw

受文者：內政部中部辦公室

發文日期：中華民國一〇〇年六月八日
發文字號：高市建築商會字第1000279號

主 旨：謹函有關預售屋買賣定型化契約履約保證機制「同業連帶擔保」提供擔保之同業公司資格條件審核執行疑義，敬請明釋，俾便遵行，請查照。

說 明：一、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」於100年5月1日正式啟動，本會亦已遵照辦理同業連帶擔保審核業務。

二、惟在審核過程中發現以下疑慮：

(一)提供連帶擔保公司如有虧損狀況，是否仍具連帶擔保資格？依公司法第211條規定「公司虧損達實收資本額二分之一時，董事會應即召集股東會報告」，如可提供連帶擔保，其虧損之限制是否有最低標準？

(二)另預售建案公司（起造人）之承造人（營造公司），可否擔任該案之連帶擔保公司資格？

三、上述兩項疑慮，敬請惠予明釋，俾便本會於審核業務時遵行。

四、敬請函復指正，無訕感激。

理 事 長

陳 武 聰

100. 6. -9



#總收文：台內中地字 61A0044445

三 股 發 行

中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路71段29號6樓

傳真：(02)27405666、27405659

電話及聯絡人：(02)27405665 分機107 張瀕水

網址：<http://redarp.tw>



受文者：內政部

發文日期：中華民國 100 年 6 月 24 日

發文字號：(100)建開全聯字第 5906 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：建築開發業興建房屋，自取得土地至完工往往長達數年，在完工交屋前，出現經營虧損，乃行業特性使然，並不表示無能力接續完成建案，如說明，敬請卓採。

說明：

一、敬復 鈞部中華民國 100 年 6 月 15 日內授中辦地字第 1000044445 號函。

二、建築開發業行業屬性特殊，其產品(房屋)製作過程絕大多數難在數年度內即有獲利表現，理由如下：

(一) 取得土地不易，過程耗費大量成本：土地屬於建築案必要原料，惟土地取得過程涉及產籍處理(例如共有土地、未辦繼承、占用問題、祭祀公業...等)、畸零地合併、為符合最小開發規模之整併等，所需時程甚長。如果是都市更新案，就少數順利成案的經驗言，從更新單元劃定至都市更新事業計畫報核，常需達 3~5 年，此尚不包括後續事業計畫審議核定、擬具權利變換報核、申請建照等行政作業程序，及實際進行拆屋重建實施更新的時間。

(二) 行政程序繁複，建照取得期間冗長：依照 鈞部「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」以及「公寓大廈管理條例」規定，建築案必須取得建造執照始得銷售。建築案耗時、耗費取得土地原料(包括

取得所有權或使用權、都市更新案符合規定比例的同意書等)後，須再申請、取得建造執照，方得銷售。惟建造執照之取得，除建照本身的審查程序外，其間常涉及都市設計審議、環境影響評估、交通環境影響評估等，部分個案還涉及開發許可、水土保持、文化資產保護以及樹木保護等審議程序，絕非短期間即可取得建造執照。再以都市更新案來說，根據營建署 97 年「全國都計建管會議」結論所述：「目前地方政府審核一般都市更新案件時程約 8 個月至 2.5 年，尚不包含實施者整合、及配合都市計畫、都市設計、環境影響評估、交通影響評估等其他審議機制所需時間，影響民間推動都市更新意願甚鉅」，顯見建造執照取得過程之繁複。

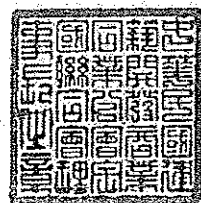
- (三) 存貨金額龐大，銷售期間不易盈餘：建設公司為求永續經營，其存貨金額(包括營建用地、在建工程等)通常約佔總資產三至五成，由於存貨金額龐大，故其財物報表上的存貨周轉率與其他行業比較，就會顯得較低。另為支應土地及建築融資，在取得土地或興建之初，即需負擔龐大利息以及工程費用，此際預售收入甚少，即使在完工交屋前，一般最多亦僅收到房價的三成，故在建築案興建的數年度間，不易有獲利表現。

三、綜合上述，建築開發業興建房屋，自取得土地至完工往往長達數年，跨越數個會計年度，故其損益之計算，依「營利事業所得稅查核準則」第 24-2 條規定，營利事業出售不動產，其所得歸屬年度之認定，應以所有權移轉登記日期為準。在所有權移轉登記前，建設公司出現營業虧損，乃行業特性始然，並不表示其無能力接續完成建案。謹請鈞部卓察。

正本：內政部

副本：本會會員團體

理事長 王 光 祥



受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

主稿	100	年	7	月	5	日
建開	第	5906	號			
收文	第	5906	號			

發文日期：中華民國100年6月30日

發文字號：內授中辦地字第1000043231號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「同業連帶擔保」提供擔保之同業公司資格條件審核執行疑義一案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會100年6月21日消保法字第1000005409號及中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會100年6月24日(100)建開全聯字第5906號函辦理，兼復貴會100年6月8日(100)高市建築商會字第1000279號函。
- 二、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，本部於99年12月29日內授中辦地字第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」乙種，俾利業者據以執行。其中第2點業已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。又建築開發業興建房屋，自取得土地至完工往往長達數年，在完工交屋前，出現經營虧損，乃行業特性使然，並不表示無能力接續完成建案。本案來函所詢提供連帶擔保公司如有虧損狀況，是否仍具連帶擔保資格一節，依上開規定連帶擔保公司之營業虧損狀況，非提供連帶擔保之同業公司資格條件。至於預售建案之營造公司(承造人)可否擔任該建案之連帶擔保公司一節，倘該營造公司於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」，且符合分級依據、提供擔保之同業公司資格條件規定者，得為預售建案之連帶擔保公司。

正本：高雄市建築開發商業同業公會(高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2)

副本：行政院消費者保護委員會、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 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行