

內政部 令

發文日期：中華民國 107 年 11 月 9 日
發文字號：內授中辦地字第 10713566055 號



修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」，並修正全文。
附修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」

部長徐國勇

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

第一條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

第二條 本辦法用詞定義如下：

- 一、地政士：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。
- 二、不動產經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。
- 三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。
- 四、實質受益人：指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。
- 五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。
- 六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。

第三條 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。

第四條 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：

- 一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。
 - 二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。
 - 三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。
 - 四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。
 - 五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。
 - 六、建立稽核程序。
- 前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，

是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。

第五條 內政部每年應查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形，並得委任所屬機關或委託、委辦其他機關（構）、法人或團體辦理。

前項查核得採現地或非現地查核方式辦理，地政士及不動產經紀業不得規避、拒絕或妨礙查核。

第六條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前，應進行洗錢及資恐風險評估，並建立降低風險之管理措施。

前項新產品或服務，包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。

第七條 地政士及不動產經紀業於下列情形時，應確認客戶身分：

- 一、進行不動產買賣交易。
- 二、建立業務關係。
- 三、發現疑似洗錢或資恐交易。
- 四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。

地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。

地政士及不動產經紀業與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。

第八條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資料，應依下列規定辦理：

- 一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。
- 二、客戶為法人或團體者，應留存或記錄下列資料，以瞭解客戶主要業務性質：
 - （一）名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。
 - （二）設立或登記證明文件。
 - （三）章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象

者，不在此限。

(四) 董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。

(五) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業應依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：

- 一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。
- 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：

- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。
- 五、我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。
- 六、設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金

融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第九條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，有下列情形之一者，應即婉拒進行交易：

- 一、疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。
- 二、拒絕提供確認身分所需相關文件。
- 三、持用偽、變造身分證明文件。
- 四、客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。
- 五、有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為：
 - (一) 出示之身分證明文件均為影本。
 - (二) 提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。
 - (三) 無故拖延應提供或補充之身分證明文件。
 - (四) 其他異常情形，無法提出合理說明。

第十條 地政士及不動產經紀業對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：

- 一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。
- 二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。
- 三、依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。
- 四、對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應

依第八條規定再次確認客戶身分。

第十一條 地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區，屬高洗錢或資恐風險者，應採取下列強化確認客戶身分措施：

- 一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。
- 二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。
- 三、持續監督進行之交易。

第十二條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並依前條規定，採取強化確認客戶身分措施。

第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。

第十三條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

一、地政士：

- （一）不動產買賣契約書。
- （二）定金及價款收支證明文件。
- （三）交易帳戶號碼。
- （四）簽證文件。
- （五）受託事項往來文件。

二、不動產經紀業：

- （一）不動產委託銷售契約書。
- （二）不動產買賣契約書。
- （三）要約書。
- （四）斡旋金、定金及價款收支證明文件
- （五）交易帳戶號碼。
- （六）受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存

期間者，從其規定。

第十四條 依第八條及前條規定留存之身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。

第十五條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 二、交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- 三、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- 四、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 五、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- 六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第十六條 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具調查局所訂申報書表，並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。

屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，地政士及不動產經紀業應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。

前二項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。

第十七條 客戶為依資恐防制法第四條第一項或第五條第一項公告制裁名單指定（以下簡稱指定制裁）之個人、法人或團體者，地政士及不動產經紀業，不得為其從事不動產買賣交易有關行為；

已從事者，應即停止。

第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或因其他原因而為其持有或管理財物或財產上利益，適用前項規定。

地政士及不動產經紀業因執行業務知悉持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。

前項通報方式及通報紀錄之保存年限，準用前條規定。

第十八條 地政士事務所及不動產經紀業所屬人員，對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。

第十九條 中華民國地政士公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會之全國聯合會，每年應舉辦防制洗錢及打擊資恐之教育訓練、研習會或宣導說明會，並將辦理情形報內政部備查。

第二十條 本辦法自發布日施行。

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法修正總說明

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法（以下簡稱本辦法），係依洗錢防制法授權訂定，並於一百零六年六月二十八日發布施行。按洗錢防制法部分條文、資恐防制法部分條文已於一百零七年十一月七日修正公布，指定之非金融事業或人員應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制與稽核制度，及就持有、管理目標性金融制裁名單所有資產或知悉該資產所在地負有通報義務；又為完備地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐工作，與國際規範接軌，爰修正本辦法，其修正要點如下：

- 一、為資恐防制法第七條第五項授權事項納入本辦法規定，爰修正名稱為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」。
- 二、增訂客戶、實質受益人、高風險國家或地區及業務關係等用詞定義，及應辦理防制洗錢及打擊資恐工作。（修正條文第二條及第三條）
- 三、增訂應建立內部控制措施及稽核制度，接受內政部定期查核，就新產品或服務辦理風險評估，及確認客戶時機與不得接受客戶匿名或使用假名等。（修正條文第四條至第七條）
- 四、修正應留存、記錄或瞭解客戶為法人或團體及其實質受益人之方式及事項。（修正條文第八條）
- 五、增訂應婉拒進行交易之情形、持續實施客戶審查及採取強化確認客戶措施等規定。（修正條文第九條至第十一條）
- 六、明定重要政治性職務人士應採取強化確認客戶措施及不適用之情形。（修正條文第十二條）
- 七、因重要政治性職務人士視為高洗錢及資恐風險者，應採取強化確認客戶身分措施，現行規定得免除加強審查情事，與國際規範不符，爰刪除現行條文第六條。
- 八、增訂應提供留存之身分資料及交易紀錄予司法機關，及修正應申報疑似洗錢或資恐交易情形及申報方式。（修正條文第十四條至第十六條）
- 九、增訂應停止涉及制裁名單之交易並通報，及對於申報資訊負有保密義務。（修正條文第十七條至第十八條）

十、增訂相關公會全國聯合會應定期舉辦相關訓練。(修正條文第十九條)

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法修正條文對照表

修正名稱	現行名稱	說 明
地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法	地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法	為地政士及不動產經紀業應依資恐防制法第七條規定，辦理打擊資恐相關事項，爰配合第一條修正，修正本辦法名稱。
修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依洗錢防制法（以下簡稱本法）第七條第四項、第八條第三項及第十條第三項規定訂定之。</p>	<p>為因應洗錢防制法第六條修正條文規定，指定之非金融事業或人員（以下簡稱DNFBPs）應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制與稽核制度，及資恐防制法第七條修正條文規定，課予該事業或人員就持有、管理目標性金融制裁名單所有資產或知悉該資產所在地之通報義務，爰修正本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 <u>本辦法用詞定義如下：</u></p> <p>一、<u>地政士</u>：指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。</p> <p>二、<u>不動產經紀業</u>：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。</p> <p>三、<u>客戶</u>：指不動產買賣交易之雙方當事人。</p> <p>四、<u>實質受益人</u>：指對客戶具最終所有權</p>	<p>第二條 本辦法所稱地政士，指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。</p> <p>本辦法所稱不動產經紀業，指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。</p>	<p>一、為於本條規定本辦法相關用詞定義，爰將現行第一項及第二項移列至第一款及第二款。</p> <p>二、依不動產買賣交易之活動性質，於第三款明定「客戶」應包含買賣交易雙方當事人。</p> <p>三、按防制洗錢金融行動工作組織（以下簡稱FATF）編印評鑑方法論之詞彙表，已定義實質受益人為：「意指最終擁有或某個控制客戶之自然人及（或）某筆交易代理之自然人，亦包括最終有效控法人或法律協議</p>

<p><u>或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。</u></p> <p><u>五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。</u></p> <p><u>六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。</u></p>		<p>之人。」又洗錢防制法第十一條第二項已明定洗錢或資恐高風險國家或地區為：「一、經國際防制洗錢組織公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區。二、經國際防制洗錢組織公告未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區。三、其他有具體事證認有洗錢及資恐高風險之國家或地區。」爰於第四款及第五款明定「實質受益人」及「高風險國家及地區」之用詞定義。</p> <p>四、依據內政部營建署於一百零七年公布第一季房價負擔能力指標，平均房價所得負擔比為九.〇八倍，且一般民眾大多一生只會購買一次房屋，或同一客戶為更換房屋或辦公室、廠房遷徙，購買及出售不動產各一次（合計二次），此為地政士及不動產經紀業普遍為客戶進行之交易，即 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.二.(b)所稱臨時性交易（occasional transactions）；至於五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易者，即屬同建議準則十.二.(a)所稱業務關係（business relations</p>
--	--	--

),爰明定第六款「業務關係」之用詞定義。
<p>第三條 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。</p>	<p>第三條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應依本辦法規定確認及審查買賣交易當事人（以下簡稱客戶）身分，留存客戶身分資料及必要之交易紀錄，於發現疑似洗錢交易情事應向法務部調查局申報。</p>	<p>因洗錢防制法及資恐防制法修正，增列許多項地政士及不動產經紀業應辦理及遵循事項，已難於本條逐一系列，且本辦法配合修正相關應辦理及遵循事項，爰酌作文字修正。</p>
<p>第四條 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。 二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。 三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。 四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。 五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。 六、建立稽核程序。 <p>前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。</p>		<ol style="list-style-type: none"> 一、本條新增。 二、依洗錢防制法第六條第一項規定：「金融機構及指定之非金融事業或人員應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制與稽核制度；其內容應包括下列事項：一、防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序。二、定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練。三、指派專責人員負責協調監督第一款事項之執行。四、備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。五、稽核程序。六、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。」且該修正說明表示，內部控制及稽核制度，在所涉及風險較高或業務規模較大情形，應採取較高強度的內控內稽制度；在所涉風險或業務規模較小情形，可採簡化方式。又參照 FATF 評鑑方

		<p>法論第一項建議準則一.十、一.十一及第十八項建議準則十八.一分別規範：「金融機構及 DNFBPs 應採取適當作為去辨識、評估及瞭解其洗錢／資恐風險（涵蓋客戶、國家或地區；及產品、服務、交易或支付管道）……。」、「金融機構及 DNFBPs 應：(a)有高階管理階層核定之政策、控管及程序，俾能夠管理及降低已知風險（無論該風險係由國家、金融機構或指定之非金融事業或人員所辨識出）……。」及「金融機構應依據洗錢／資恐風險及業務規模，執行防制洗錢／資恐計畫，內容包括下列內部政策、程序及控制：……(b)訂定審查程序以確保雇用高水準員工；……。」爰明定地政士及不動產經紀業應依洗錢與資恐風險及業務規模，建立相關內部控制措施及稽核制度。</p>
<p>第五條 內政部每年應查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形，並得委任所屬機關或委託、委辦其他機關（構）、法人或團體辦理。</p> <p>前項查核得採現地或非現地查核方式辦理，地政士及不動產經紀</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依洗錢防制法第六條第二項明定，中央目的事業主管機關就第一項規定之內部控制及稽核制度之執行，應定期查核，並得委託其他機關（構）、法人或團體辦理；又第五項明定查核方式有現地及非現地（書面</p>

<p>業不得規避、拒絕或妨礙查核。</p>		<p>查核)兩種,如有規避、拒絕或妨礙者,就DNFBPs處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰,爰參照原地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項(以下簡稱原注意事項)第五點為本條規定。</p>
<p>第六條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前,應進行洗錢及資恐風險評估,並建立降低風險之管理措施。</p> <p>前項新產品或服務,包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依FATF評鑑方法論第二十二項建議準則二十二.四,DNFBPs亦應遵循第十五項建議新科技運用相關要求,又第十五項建議之準則:「各國與其金融機構於推出新產品及發展新種業務(包括新支付機制、運用新科技於全新或現有之產品)時,應辨識並評估所產生之洗錢或資恐風險。金融機構應:(a)於推出或使用新產品、新種服務或新科技前,進行風險評估;(b)建立相應措施以管理並降低風險。」爰依上開規範,明定地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前之作為。</p> <p>三、第二項所稱新支付機制,如採用比特幣、第三方支付等不同於現有價金支付方式。一般而言,現行利用較新的科技(如3D或虛擬影像)介紹產品,並未因此改變不動產交易習慣及地政士與不動產經紀業之服</p>

		務進行方式，如未來因時代變遷及科技進步，改變現行做法時（如採線上簽約或交易），應評估其洗錢及資恐風險。
<p>第七條 地政士及不動產經紀業於下列情形時，應確認客戶身分：</p> <p>一、進行不動產買賣交易。</p> <p>二、建立業務關係。</p> <p>三、發現疑似洗錢或資恐交易。</p> <p>四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。</p> <p>地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。</p> <p>地政士及不動產經紀業與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第二十二項建議準則二十二.一(b)，不動產經紀業為客戶進行不動產交易時，應遵循第十項建議準則，而其中準則十.一、十.二及十.六規範：「金融機構應禁止保有匿名帳戶或使用虛構化名之帳戶。」、「有下列情形之一者，金融機構應實施客戶審查：(a)建立業務關係時；(b)進行臨時性交易，金額逾指定門檻（一萬五千美金／歐元），包括單筆及拆分為顯有關聯之多筆交易；……(d)有洗錢／資恐可疑時，不論是否係 FATF 建議之例外或門檻；(e)金融機構對先前取得之客戶資料真實性及適足性有所懷疑時。」及「金融機構應瞭解及在適當狀況下，取得業務關係之目的及業務性質等資訊。」爰於本條訂定確認客戶時機、禁用匿名與假名及應瞭解業務關係之目的與性質等規範。</p>
<p>第八條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資</p>	<p>第四條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分，及留存或記錄其身分資</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.八</p>

<p>料，應依下列規定辦理：</p> <p>一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。</p> <p>二、客戶為法人或團體者，應留存或記錄下列資料，以瞭解客戶主要業務性質：</p> <p>(一)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。</p> <p>(二)設立或登記證明文件。</p> <p>(三)章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。</p> <p>(四)董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。</p> <p>(五)註冊登記地址及主要之營業處所地址。</p> <p>不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。</p> <p>客戶為法人或團體</p>	<p>料，應依下列規定辦理：</p> <p>一、客戶為自然人者，應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。</p> <p>二、客戶為法人或團體者，應確認其名稱、負責人姓名、登記住址、統一編號、主營業所或主事務所地址、電話號碼及資格證明文件等資料，並留存或記錄之。</p> <p>不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，除準用前項所定身分資料，確認代理人身分並留存或記錄之外，應確認其代理權之真實性。</p> <p>客戶為法人者，地政士及不動產經紀業應依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：</p> <p>一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即持有該法人股份或資本超過百分之二十五者。</p> <p>二、客戶未提供前款所定自然人身分資料，或經瞭解未發現前款所定自然人者</p>	<p>及十.九規範：「對於法人或法律協議之客戶，金融機構應瞭解其客戶之業務本質、所有權及控制結構等內容。」及「對於法人或法律協議之客戶，金融機構應透過下列資訊辨識及確認其身分：(a)名稱、法律形式及存在證明；(b)規範及約束法人或法律協議之權力，及在法人或法律協議中擔任高階管理職位者之姓名；(c)經註冊登記之辦公室地址，及若有不同者，其主要之營業處所地址。」爰修正第一項第二款規定。</p> <p>三、為符法制作業體例，修正第二項文字。</p> <p>四、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.十規範：「對於法人客戶，金融機構應透過下列資訊辨識及採用合理措施，以確認實質受益人身分：(a)最終控制法人所有權權益之自然人（若有）身分；(b)對於(a)有所懷疑，亦即對於具控制所有權權益之人是否即為實質受益人有所懷疑，或當沒有自然人透過所有權權益進行控制時，則透過其他方式對法人或法律協議行使控制權之自然人身分；(c)依上述(a)或(b)無自然人可以被辨識時，應確</p>
---	--	---

<p>者，地政士及不動產經紀業應依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：</p> <p>一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即<u>直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件</u>。</p> <p>二、<u>未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者</u>，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。</p> <p>不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。</p> <p>客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：</p> <p>一、我國政府機關、公營事業機構或公立學校。</p> <p>二、外國政府機關。</p> <p>三、我國上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之</p>	<p>，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。</p> <p><u>三、前二款之實質受益人，應至少取得其姓名及統一編號。</u></p> <p>不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。</p> <p>客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：</p> <p>一、我國政府機關、公營事業機構或公立學校。</p> <p>二、外國政府機關。</p> <p>三、我國上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>五、我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。</p> <p>第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自業務關係終止時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p>	<p>認擔任高階層管理職位之相關自然人身分。」爰修正第三項規定。</p> <p>五、為因應公司法第四條修正，廢除外國公司之認許制度，及參照金融機構防制洗錢辦法第三條第七款第三目不適用實質受益人辨識之身分別，爰修正第五項第五款及第六款規定。</p> <p>六、按洗錢防制法第七條第二項規定，確認身分所得資料，應自業務關係終止時起，或臨時性交易終止時，至少保存五年，但法律另有較長保存期間規定，從其規定。考量並非每個客戶均會與地政士或不動產經紀業建立業務關係；於每次不動產買賣交易時，均會確認客戶身分；及交易結果有終止或完成二種，爰修正第六項規定，以符實際。</p>
--	---	---

<p>股票上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>五、我國金融機構或於<u>我國設立分公司</u>之外國金融機構。</p> <p>六、<u>設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。</u></p> <p>第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自<u>交易終止或完成</u>時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p>		
<p>第九條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，有下列情形之一者，應即婉拒進行交易：</p> <p>一、疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。</p> <p>二、拒絕提供確認身分所需相關文件。</p> <p>三、持用偽、變造身分證明文件。</p> <p>四、客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。</p> <p>五、有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為：</p> <p>(一)出示之身分證明文件均為影本。</p> <p>(二)提供文件資料可</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.十九及十.二十規範：「若金融機構無法遵循相關客戶審查措施，則：(a)應不得開立帳戶、開始業務關係，或執行交易；或中止業務關係；(b)應考量對客戶申報疑似洗錢或資恐交易報告。」及「若金融機構懷疑某交易可能涉及洗錢或資恐，且合理地相信執行客戶審查程序可能驚擾客戶，則可不執行該客戶審查程序，而改以申報疑似洗錢或資恐交易報告。」及參照金融機構防制洗錢辦法第四條規定，依確認客戶情形之輕重性，地政士及不動產經紀業應即</p>

<p>疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。</p> <p>(三)無故拖延應提供或補充之身分證明文件。</p> <p>(四)其他異常情形，無法提出合理說明。</p>		<p>婉拒進行交易。至於申報疑似洗錢或資恐交易，已於第十五條規定。</p>
<p>第十條 地政士及不動產經紀業對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：</p> <p>一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。</p> <p>二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。</p> <p>三、依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。</p> <p>四、對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.七及十.十六規範：「金融機構應對於業務關係實施持續性的客戶審查，包括：(a)詳細審視在業務過程進行之交易，以確保所進行之交易係與金融機構所知之客戶、業務及風險概況相符 (consistent with the financial institution's knowledge of the customer, their business and risk profile)，包括必要時，瞭解其資金來源；(b)藉由檢視既有紀錄，特別是較高風險等級之客戶，以確保經由客戶審查程序所蒐集之文件、資料或資訊保持更新。」及「金融機構應以重要性及風險為基礎，對既存客戶進行客戶審查措施，在適當時機對已存在之往來關係進行審查，並考量過去是否已進行過客戶審查措施，及所獲得</p>

		資料的適足性。」及參照金融機構防制洗錢辦法第五條規定，爰為本條規定。
<p>第十一條 地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區，屬高洗錢或資恐風險者，應採取下列強化確認客戶身分措施：</p> <p>一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。</p> <p>二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。</p> <p>三、持續監督進行中之交易。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.十七及第十九項建議準則十九.一規範：「金融機構應對於洗錢／資恐風險較高者，進行強化客戶審查。」及「金融機構應對來自 FATF 呼籲之高風險國家之自然人及法人（包括金融機構）之業務關係及交易，採行與風險相稱之強化客戶審查措施。」又參照第十二項建議準則十二.一就重要政治性職務人士加強審查之規範：「……(b)建立(或與現有客戶維持)業務往來關係前，應取得高階管理人員同意；(c)客戶及其實質受益人經辨識為重要政治性職務人士，應採取合理措施以確認其財富及資金來源；(d)對於業務往來關係應採取強化之持續監督。」爰明定地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區屬高洗錢或資恐風險者，應採強化確認客戶身分措施。</p>
<p>第十二條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識現任或曾任國內外</p>	<p>第五條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識現任或曾任國內外政</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十二項建議準則十二.一，對於國外重要政</p>

<p>政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並依前條規定，採取<u>強化確認客戶身分措施</u>。</p> <p><u>第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。</u></p>	<p>府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並對其加強身分審查及瞭解資金來源。</p>	<p>治性職務人士規範：「(a)建置風險管理系統以判定客戶或其實質受益人是否為重要政治性職務人士；(b)建立（或與現有客戶維持）業務往來關係前，應取得高階管理人員同意；(c)客戶及其實質受益人經辨識為重要政治性職務人士，應採取合理措施以確認其財富及資金來源；(d)對於業務往來關係應採取強化之持續監督。」且準則十二.二規範國內重要政治性職務人士，應採取合理措施以瞭解客戶或其實質受益人是否屬於此類人士，及應採取準則十二.一(b)至(d)的措施，爰修正本條規定，並於第二項排除我國政府機關、公營事業機構、公私立學校及外國政府機關之適用。</p>
	<p>第六條 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，客戶有下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，免依第四條第三項、第四項規定審查實質受益人及前條規定加強重要政治性職務人士之審查：</p> <p>一、客戶為自然人，已提供資金來源證明。</p> <p>二、申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。</p>	<p>一、<u>本條刪除</u>。</p> <p>二、因依 FATF 評鑑方法論第十二項建議之意旨，重要政治職務人士應即視為高洗錢及資恐風險者，除依第十項建議為客戶審查外，應採取加強措施，故本條規定免除實質受益人及重要政治性職務人士之審查，與上開建議規範不符，爰予以刪除。</p>

	<p>三、依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。</p> <p>四、僅購買價格合於市場行情之一戶（棟）房地或一筆土地，且經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項。但以分別訂立契約或分次購買方式進行買賣交易者，不適用之。</p> <p>五、抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。</p> <p>前項第四款所稱房地，於房屋與土地隨同移轉者，指房屋及土地，於房屋單獨移轉者，指房屋；所稱土地，指無房屋之土地。</p>	
<p><u>第十三條</u> 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：</p> <p>一、地政士：</p> <p>（一）不動產買賣契約書。</p> <p>（二）定金及價款收支證明文件。</p> <p>（三）交易帳戶號碼。</p> <p>（四）簽證文件。</p> <p>（五）受託事項往來文件。</p> <p>二、不動產經紀業：</p> <p>（一）不動產委託銷售契約書。</p> <p>（二）不動產買賣契約書。</p> <p>（三）要約書。</p>	<p><u>第七條</u> 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：</p> <p>一、地政士：</p> <p>（一）不動產買賣契約書。</p> <p>（二）定金及價款收支證明文件。</p> <p>（三）交易帳戶號碼。</p> <p>（四）簽證文件。</p> <p>（五）受託事項往來文件。</p> <p>二、不動產經紀業：</p> <p>（一）不動產委託銷售契約書。</p> <p>（二）不動產買賣契約書。</p> <p>（三）要約書。</p>	<p>條次變更。</p>

<p>(四) 斡旋金、定金及價款收支證明文件</p> <p>(五) 交易帳戶號碼。</p> <p>(六) 受託事項往來文件。</p> <p>前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p>	<p>(四) 斡旋金、定金及價款收支證明文件</p> <p>(五) 交易帳戶號碼。</p> <p>(六) 受託事項往來文件。</p> <p>前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p>	
<p><u>第十四條</u> 依第八條及前條規定留存之身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第二十二項建議準則二十二.二規範，DNFBPs 應遵循第十一項建議要求，而第十一項建議準則十一.三及十一.四則規範：「交易紀錄應足以重建個別交易，俾必要時提供證據作為起訴犯罪活動之用。」及「金融機構應確保國內權責機關經適當授權後，能迅速取得客戶審查資訊及交易紀錄。」爰於本條規定地政士及不動產經紀業應將所留存之身分資料及交易紀錄，提供依法得要求之法務部調查局（金融情報中心）及司法機關。</p>
<p><u>第十五條</u> 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：</p> <p>一、<u>客戶有第九條各款所定情形之一。</u></p>	<p><u>第八條</u> 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，發現下列各款情事之一者，應向法務部調查局申報：</p> <p>一、<u>客戶屬法務部依資恐防制法規定公告</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、因第九條規定確認客身分時可能面臨之異常或可稱為高風險之樣態，已包含現行第八條第一款及第三款規定，及第九條已有法務部調查局之簡稱</p>

<p>二、交易金額源自<u>高風險國家或地區</u>，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。</p> <p>三、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。</p> <p>四、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。</p> <p>五、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。</p> <p>六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。</p>	<p><u>制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。</u></p> <p>二、交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。</p> <p>三、<u>客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。</u></p> <p>四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。</p> <p>五、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。</p> <p>六、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。</p> <p>七、其他疑似洗錢交易或資恐情事。</p>	<p>，爰於第一款規定符合第九條規定各款情形之一者，應向調查局申報疑似洗錢或資恐交易，刪除現行第一款及第三款，並依序調整以下款次。</p> <p>三、第二條第五款已就洗錢防制法第十一條第二項所列高風險國家或地區為用詞定義，爰修正第二款文字。</p>
<p><u>第十六條</u> 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具調查</p>	<p><u>第九條</u> 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具<u>法務部</u></p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、參照 FATF 評鑑方法論第二十項建議準則二十.一規範：「若金融</p>

<p>局所訂申報書表，並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。</p> <p><u>屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，地政士及不動產經紀業應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。</u></p> <p>前二項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。</p>	<p>調查局所訂申報書表，並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向<u>法務部</u>調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。</p> <p>前項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。</p>	<p>機構懷疑或合理懷疑交易資金是犯罪所得，或涉及資恐，應立即向金融情報中心申報疑似洗錢或資恐交易。」及參照金融機構防制洗錢辦法第十五條第三款規定：「對屬明顯重大緊急之疑似洗錢或資恐交易案件之申報，應立即以傳真或其他可行方式儘速向調查局申報，並應補辦書面資料。」爰增訂第二項規定，並將原第二項移列第三項及酌修部分文字。</p>
<p>第十七條 客戶為依資恐防制法第四條第一項或第五條第一項公告制裁名單指定（以下簡稱指定制裁）之個人、法人或團體者，地政士及不動產經紀業，不得為其從事不動產買賣交易有關行為；已從事者，應即停止。</p> <p>第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或因其他原因而為其持有或管理財物或財產上利益，適用前項規定。</p> <p>地政士及不動產經紀業因執行業務知悉持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。</p> <p>前項通報方式及通報紀錄之保存年限，準用前條規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依資恐防制法第七條第一項至第三項規定：「對於依第四條第一項或第五條第一項指定制裁之個人、法人或團體，除前條第一項所列措施外，不得為下列行為：……二、對其所有財物或財產上利益，為移轉、變更、處分、利用或其他足以變動其數量、品質、價值及所在地。……。前項規定，於第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或其他原因而為其持有或管理之財產或財產上利益，亦適用之。洗錢防制法第五條第一項至第三項所定之機構、事業或人員，因業務關係知悉下列情事，應即通報法</p>

		<p>務部調查局：一、其本身持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益。二、經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益所在地。」爰為第一項至第三項規定。</p> <p>三、為利日後查證或提供資訊予調查局或檢察機關，涉及制裁名單之不動產買賣交易、相關財物、財產上利益或其所在地之通報紀錄，仍有適當保存之必要，爰於第四項明定通報方式及通報紀錄之保存年限，準用第十六條規定。</p>
<p>第十八條 地政士事務所及不動產經紀業所屬人員，對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依洗錢防制法第七條第二項規定：「第五條第一項至第三項不具公務員身分之人洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處二年以下有期徒刑、拘役或新臺幣五十萬元以下罰金。」又依FATF評鑑方法論第二十一項建議準則二十一.二規範：「金融機構及其董事、經理人與職員應依法禁止洩露向金融情報中心申報之疑似洗錢或資恐交易或相關資訊。」爰參照原注意事項第</p>

		二點第三款規定訂定之。
第十九條 中華民國地政士公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會之全國聯合會，每年應舉辦防制洗錢及打擊資恐之教育訓練、研習會或宣導說明會，並將辦理情形報內政部備查。		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、依洗錢防制法第六條第一項第二款明定，DNFBPs 應定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練，又參照 FATF 評鑑方法論之直接成果三、a)之三，要求提出產業、金融情報中心及其他權責機關在防制洗錢／打擊資恐問題上合作的監理資訊（諸如提供指引與訓練、籌組會議或提升與金融機構和 DNFBPs 之互動關係），爰參照原注意事項第三點規定訂定之。</p>
<u>第二十條</u> 本辦法自發布日施行。	第十條 本辦法自中華民國一百零六年六月二十八日施行。	<p>一、條次變更。</p> <p>二、明定本辦法自本次修正發布之日施行。</p>