

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法總說明

為強化我國公、私部門防制洗錢相關作為，洗錢防制法（以下簡稱本法）於一百零五年十二月二十八日修正公布，一百零六年六月二十八日施行，依本法第五條第三項第二款規定，地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關行為時，為本法指定之非金融事業或人員，應依本法第七條第一項、第三項、第八條第一項及第十條第一項規定確認及留存客戶身分資料、加強客戶審查、留存交易紀錄、向法務部調查局申報疑似犯本法第十四條或第十五條之罪之交易。

依本法第七條第四項、第八條第三項及第十條第三項授權規定，中央目的事業主管機關應訂定非金融事業或人員為防制洗錢之確認及留存客戶身分資料、加強客戶審查、留存交易紀錄及向法務部調查局申報疑似犯本法第十四條或第十五條之罪之交易等辦法。內政部依本法上開授權規定，為落實地政士及不動產經紀業防制洗錢相關作為，爰訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」（以下簡稱本辦法），計十條，其要點如下：

- 一、適用本辦法之地政士及不動產經紀業定義。(第二條)
- 二、地政士及不動產經紀業依本辦法規定應辦理防制洗錢事項。(第三條)
- 三、確認客戶及其實質受益人身分之程序、留存身分資料範圍及其保存年限、對於洗錢及資恐風險較低客戶簡化確認程序。(第四條)
- 四、具重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及其密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），應加強客戶審查程序。(第五條)
- 五、經評估屬低度洗錢或資恐風險者，免審查實質受益人及對重要政治性職務人士加強審查。(第六條)
- 六、留存交易紀錄範圍及其保存年限。(第七條)
- 七、應向法務部調查局申報疑似洗錢交易或資恐情事。(第八條)
- 八、疑似洗錢交易或資恐情事之申報程序及其申報紀錄保存年限。(第九條)

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

條 文	說 明
<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>一、按洗錢防制法（以下簡稱本法）第五條第三項第二款規定，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，為本法指定之非金融事業或人員，應依本法第七條第一項、第三項、第八條第一項及第十條第一項規定，確認與審查客戶及其實質受益人身分，留存取得之身分資料及必要交易紀錄，並將疑似洗錢交易情事向法務部調查局申報，爰明列本辦法訂定依據。</p> <p>二、另依本法第五條第四項後段規定，得不適用第九條第一項一定金額以上申報規定之指定非金融事業或人員，由法務部會同中央目的事業主管機關報請行政院指定，地政士及不動產經紀業已報請行政院核定排除適用本法第九條第一項規定，爰本辦法訂定依據未納入第九條第三項規定，併予敘明。</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、明定適用本辦法之地政士及不動產經紀業之定義。</p> <p>二、本法第五條第三項第二款規定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，為指定之非金融事業或人員，則所稱之地政士及不動產經紀業自應係依法申請開業或營業，並實際執行地政士業務或經營不動產經紀業業務者為限。</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>按本法第五條第三項第二款規定，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，為本法指定之非金融事業或人員，應依本法第七條第一項、第三項、第八條第一項及第十條第一項規定，確認與審查客戶及其實質受益人身分，留存取得之身分資料及必要交易紀錄，並將疑似洗錢交易情事向法務部調查局申報，爰於本條明定地政士及不動產經紀業應依本辦法辦理事項。</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料，</p>	<p>一、明定確認客戶身分及其實質受益人時，應確認與留存或記錄之身分資</p>

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。

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。

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：

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。

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，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。

三、前二款之實質受益人，應至少取得其姓名及統一編號。

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。

料、保存年限及對於較低洗錢或資恐風險客戶之簡化確認程序。

二、依本法第七條第一項規定，應進行確認客戶及其實質受益人身分，並留存其確認身分程序所得資料，爰於第一項明定確認客戶程序及留存客戶身分資料項目。又依防制洗錢金融行動工作組織（FATF）第十項客戶審查建議之技術遵循評鑑準則，對於聲稱客戶之代理人者，除辨識及確認其身分外，應確認其授權真實性，爰於第二項明定之；審查客戶之方法，應以風險為本，若客戶為法人、信託之受託人或不動產權利指定登記之第三人時，應確認其實質受益人，爰於第三項及第四項規定應同時確認法人、信託關係及指定登記之實質受益人；若屬較低洗錢及資恐風險之客戶，得簡化客戶審查措施，爰於第五項規定得免依第三項及第四項規定確認實質受益人身分及留存或記錄其身分資料，惟地政士於受託辦理業務或簽證時，仍應依地政士法第十八條及第二十二條第一項規定，查明委託人或契約簽訂人之身分。另依第三項規定確認法人之實質受益人，應採取合理措施辦理，例如為公司法人時，請客戶提供股東名冊或聲明書等文件，以協助辨識。

三、依本法第七條第二項規定，客戶身分資料，應自業務關係終止時起，至少保存五年，爰於第六項明定留存客戶、其代理人及實質受益人身分資料之保存年限。又因地政士法第二十五條第二項及其施行細則第十七條規定，地政士應置業務紀錄簿，記載案件之類別、內容、委託人姓名、名稱與其地址、受託日期、申請日期及受託案件辦理情形等事項，並保存至少十五年，故於該項但書明定其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

四、至於第一項第二款所稱負責人，如

<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>為公司法人者，依公司法第八條規定，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事；如為團體者，係指其對外代表人或管理人，例如寺廟之負責人、祭祀公業或神明會之管理人。</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>一、依本法第七條第三項規定及防制洗錢金融行動工作組織（FATF）第十二項擔任重要政治職務人士建議之技術遵循評鑑準則，應採取合理措施確認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），並應以風險為基礎，加強客戶審查程序，瞭解資金來源，爰於本條明定之。</p> <p>二、至於辨識重要政治性職務人士之合理措施，可藉由政府機關或民間開發、提供之資料庫查詢，或由客戶提出聲明書，協助辨識。</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>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>一、按洗錢或資恐風險，除地理風險外，尚有身分及資金風險，如客戶為自然人且已提供資金來源證明，例如因繼承取得資金、因政府徵收取得補償金或累計帳戶存款等，當屬低度風險者；客戶向政府機關或其授權金融機構申請優惠購屋貸款，或客戶向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產，依其申請貸款標準或公有不動產相關法令，均有特定身分資格之限制，不易成為洗錢或資恐標的；不動產買賣所支付價金係向我國境內金融機構申請貸款取得，其資金來源尚屬清楚，或經辦理價金信託收支管理，須由第三方（付款中間人）按買賣契約之履約情形分期支付價金，直到完成不動產登記點交，且其僅購買價格合於市場行情之一戶（棟）房地或一筆土地，已不易成為洗錢或資恐標</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>的；客戶為抵押權人，因債權已屆期而債務人無法清償時，承受其提供擔保之不動產，該不動產買賣係因債務清償所致，情形特殊，與一般買賣案件有別，爰明定地政士及不動產經紀業，經風險評估屬低度風險洗錢或資恐風險者，免依第四條第三項、第四項規定確認、留存或記錄實質受益人身份資料及第五條規定對於重要政治性職務人士加強審查。</p> <p>二、地政士及不動產經紀業對於第四款情事進行風險評估時，如發現客戶、其親友或疑似人頭，採分別訂立契約或分次購買，以規避實質受益人及重要政治性職務人士之審查時，則不適用本條規定。</p>
<p>第七條 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：</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>(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>一、明定應留存之交易紀錄範圍及其保存年限。</p> <p>二、按本法第八條第一項及第二項規定，地政士及不動產經紀業從事與國內外不動產買賣交易有關之行為，應留存必要交易紀錄，並自交易完成時起，至少保存五年。至於應留存紀錄範圍，考量地政士及不動產經紀業執行業務情形不同，且防制洗錢主要在於留存交易紀錄及資金流向，爰於第一項第一款及第二款分別明定地政士及不動產經紀業應留存交易紀錄之範圍。惟因不動產買賣交易過程，於地政士未必有收受定金、價款或簽證等情形；於不動產經紀業未必有支付斡旋金、定金或使用要約書等情形，若個案確無該等交易紀錄之文件，則免予留存，並於第一項但書明定。</p> <p>三、又考量地政士及不動產經紀業之業務量及交易紀錄保存年限，需安排適當空間儲存交易紀錄，恐增加營運成本，爰於第二項明定交易紀錄得以實體檔卷或電子檔案保存，並自交易完成時起，至少保存五年。惟如地政士法第二十五條第二項規定，地政士所置業務紀錄簿應保存</p>

<p>第八條 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，應向法務部調查局申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，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。 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。 三、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。 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。 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。 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。 七、其他疑似洗錢交易或資恐情事。 	<p>至少十五年，從其規定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、明定應依本法第十條第一項規定向法務部調查局申報之疑似洗錢交易情事。 二、按本法第二條及第三條第十二款規定，洗錢行為有關特定犯罪包含資恐防制法第八條、第九條之罪，爰本法第十條第一項規定，對於疑似犯本法第十四條、第十五條之罪，應向法務部調查局申報之情事，包含從事恐怖活動或與資恐有關者，其中最容易判斷之疑似洗錢交易樣態，係客戶為恐怖分子、組織或團體，或資金源自於或支付予高洗錢或資恐風險之國家或地區，爰明定第一款及第二款之情事，應向法務部調查局申報。 三、不動產買賣交易疑似洗錢交易或資恐之風險，除前述第一款及第二款規定之地理風險外，尚有資金風險及身分風險：資金風險，包括資金顯與其身分、收入不符，來源交待不清，大量以現金支付價款，價金明顯高於市場行情而要求在相關契約文件以較低價記錄等；身分風險，包括要求將不動產移轉予無關第三人，使用假名、假冒他人名義或持偽變造證件等。參照防制洗錢金融行動工作組織(FATF)第十項建議第十九款之技術遵循評鑑準則，若無法進行客戶審查時，應拒絕建立或中止業務關係，或就事實情況考量申報疑似洗錢交易，爰明定第三款至第六款。另地政士及不動產經紀業發現有其他疑似洗錢交易或資恐情事者，亦應依本法第十條第一項規定向法務部調查局申報，爰明定第七款。 四、對於疑似洗錢交易或資恐風險之表徵，須經由宣導及教育訓練，強化地政士及不動產經紀業對於該表徵之認知，深植其防制洗錢及打擊資恐之意識，對於高洗錢或資恐風險之交易，加強客戶審查或瞭解其資
---	---

	<p>金來源，依事實情況懷疑為疑似洗錢交易時，即應向法務部調查局申報。另依行政罰法第七條第一項規定，地政士及不動產經紀業如非因故意或過失未能發現疑似洗錢交易或資恐情事而申報者，自得依個案事實情形不予處罰。</p>
<p>第九條 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，填具法務部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，向法務部調查局申報。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>依本法第十條第三項，疑似洗錢交易申報之範圍、方式、程序，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之，又同條第一項後段規定，交易未完成之疑似洗錢交易案件，亦應向法務部調查局申報，及為利後續調查，應將申報紀錄至少保存五年，爰明定其申報時間、程序及紀錄之保存年限。</p>
<p>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>	<p>依本法第二十三條規定，本法自一百零六年六月二十八日施行，為配合本法之施行日期，爰明定本辦法自同日施行。</p>