**地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐問答集2.0**

**(107.12.7更新)**

# 地政士及不動產經紀業應配合辦理防制洗錢及打擊資恐工作之法令依據為何？

## 依洗錢防制法第5條第3項第2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，為該法指定之非金融事業或人員，應辦理防制洗錢及打擊資恐工作。又依資恐防制法第7條第3項規定，地政士及不動產經紀業發現與目標性金融制裁有關資產時，應向調查局通報。

## 內政部已於107年11月9日修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」名稱為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」(以下簡稱本辦法)，並修正全文；原訂頒之「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」亦於同日廢止，詳細內容可至內政部地政司網站防制洗錢專區查詢。

## 網址　https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1587

# 如何取得地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐相關法規、指引、文宣、表單及制裁名單更新訊息？

## 請至內政部地政司網站防制洗錢專區查詢。

## 網址　https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1587

# 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部控制及稽核制度包含哪些項目？

## 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（打擊資恐）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6條第1項或不動產經紀業管理條例第14條第3項規定不得充任情形。

### 六、建立稽核程序。

## 前項第4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。

# 地政士及不動產經紀業確認客戶的時機為何？

## 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。

# 地政士及不動產經紀業如何進行客戶及其代理人之身分確認程序？

## 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6題第3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。

# 地政士及不動產經紀業如何進行實質受益人(Beneficial Owner)之身分確認程序？

## 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。

## 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5題身分確認程序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2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。

## 另依公司法第22條之1及規定公司申報資訊新制，經濟部已指定台灣集中保管結算所股份有限公司建置「公司負責人及主要股東申報平台」，公司應於108年1月31日前完成首次申報。爰公司應已備妥負責人及主要股東資訊，可供確認實質受益人，未來地政士及不動產經紀業亦可於該平台查詢相關資訊。

# 地政士及不動產經紀業於確認客戶、其代理人及實質受益人身分程序所得身分資料，應保存多久？

## 地政士及不動產經紀業於確認客戶、其代理人及實質受益人身分程序所得身分資料，應自交易終止或完成時起，至少保存5年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

## 另地政士應注意依地政士法第25條第2項及其施行細則第17條規定備置之業務紀錄簿，應至少保存15年。

# 地政士及不動產經紀業在何種情形，應婉拒進行交易？

## 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。

# 何謂重要政治性職務人士（PEPs）？地政士及不動產經紀業對該人士應採取何種審查措施？

## 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，通稱為重要政治性職務人士（Politically Exposed Persons；簡稱PEPs）。該等人士之範圍認定標準，以法務部依洗錢防制法第7條第4項規定授權定之。

## 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上述重要政治性職務人士，並對其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、持續監督進行中之交易。

# 地政士及不動產經紀業應如何辨識重要政治性職務人士？

## 關於辨識重要政治性職務人士之合理措施，地政士及不動產經紀業可藉由台灣集中保管結算所建置之防制洗錢及打擊資恐查詢系統查詢，或由客戶提出聲明書，協助辨識。也可以透過監察院網站之財產申報資料查詢現任或曾任應辦理申報人員之資料，或透過搜尋引擎如Google查詢。另於執行業務過程，透過詢問確認，也是常見的實務作法。

# 對高風險客戶，地政士及不動產經紀業應如何因應？

## 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（包含PEPs），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、持續監督進行中之交易。

# 地政士配合防制洗錢及打擊資恐工作，應留存哪些交易紀錄？應保存多久？

## 地政士辦理不動產買賣交易時，應留存下列交易紀錄：

### 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。

## 因不動產買賣個案交易程序、條件、接受客戶委託時機、方式有所不同，地政士未必有收受定金、價款或簽證等情形，若個案確無該等交易紀錄之文件，則免予留存。

## 上述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5年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行細則第17條規定備置之業務紀錄簿，應保存至少15年。

# 不動產經紀業配合防制洗錢及打擊資恐工作，應留存哪些交易紀錄？應保存多久？

## 不動產經紀業辦理不動產買賣交易時，應留存下列交易紀錄：

### 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。

## 因不動產買賣個案交易程序、條件、接受客戶委託時機、方式有所不同，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。

## 上述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5年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

# 身分資料及交易紀錄留存目的及標準為何？

## 於法務部調查局或司法機關依法要求時，地政士及不動產經紀業應能迅速提供，並達到重建個別交易之目的。

# 地政士及不動產經紀業發現哪些情事，應向法務部調查局申報疑似洗錢或資恐交易？

## 對於下列疑似洗錢交易或資恐風險之表徵，地政士及不動產經紀業須經由宣導及教育訓練強化對於該表徵之認知，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，採取第11題強化確認客戶身分措施（高階管理人員同意、瞭解客戶資金來源及持續監督進行中交易），依事實情況懷疑為疑似洗錢或資恐交易時，應向法務部調查局申報疑似洗錢或資恐交易：

### 一、客戶符合第8題應婉拒進行交易情形之一。

### 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。

# 地政士及不動產經紀業如何查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規定之制裁名單？

## 地政士及不動產經紀業可至法務部調查局洗錢防制處網站查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規定之制裁名單。另可於該網站裁制名單下方按【有最新制裁名單email通知我(amld@mjib.gov.tw)】，於該處更新名單時，會收到Email通知。

## 網址　<http://www.mjib.gov.tw/mlpc>

## 地政士及不動產經紀業，亦可使用台灣集中保管結算所股份有限公司建置「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」確認客戶是否為制裁名單。

# 若是地政士及不動產經紀業已依洗錢防制法、本辦法規定辦理，未發現疑似洗錢或資恐行為，致未向法務部調查局申報時，是否會受到行政處罰？

## 依洗錢防制法第10條第1項規定，金融機構及指定之非金融事業或人員對疑似洗錢或資恐交易（包含未完成交易者），應向法務部調查局申報，若地政士及不動產經紀業違反該條項、本辦法規定者，由內政部處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。惟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，依行政罰法第7條第1項規定，依個案事實情形不予處罰。

# 地政士及不動產經紀業發現疑似洗錢或資恐交易之申報程序，及該申報紀錄保存期間為何？

## 地政士及不動產經紀業應於發現疑似洗錢或資恐交易情事之日起10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紙本掛號郵寄，向法務部調查局申報。

## 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。

## 上述疑似洗錢或資恐交易申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存5年。

# 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之作業流程為何？



# 於法務部公布之（目標性金融）制裁名單時，地政士及不動產經紀業如何因應？

## 客戶為依資恐防制法第4條第1項或第5條第1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産上利益，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。

## 通報方式及通報紀錄之保存年限，準用疑似洗錢或資恐交易申報規定（參考第18題）。

## 作業流程如下：

# 哪裏可以取得法務部調查局之疑似洗錢或資恐交易及資恐防制法第7條第2項規定申報書表？

## 請至法務部調查局洗錢防制處網站之【申(通)報專區】下載，網址為http://www.mjib.gov.tw/mlpc。或至內政部地政司網站防制洗錢專區查詢。

## 網址　https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/hotnewsall.asp?cid=1587

# 有規定不動產買賣價格超過一定金額要向法務部調查局申報嗎？

## 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，已由法務部會銜相關部會，依洗錢防制法第5條第4項後段規定，報請行政院指定排除同法第9條一定金額以上通貨交易應向法務部調查局申報規定之適用，故尚無須依該條辦理申報。

# 地政士及不動產經紀業如何進行防制洗錢及打擊資恐在職訓練？

## 中華民國地政士公會、不動產仲介經紀及不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會，應每年舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練或宣導說明，並將辦理情形報內政部備查。

## 地政士事務所及不動產經紀業所屬員工，應參加內政部、其他機關、公會舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練、研習會及宣導說明會，強化對於疑似洗錢交易或資恐情事之注意及辨識。

# 對於地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控管機制之執行情形，主管機關內政部是否會查核？

## 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。

# 地政士及不動產經紀業違反防制洗錢及打擊資恐義務時，其罰則為何？

## 地政士及不動產經紀業違反防制洗錢及打擊資恐義務時，內政部將按事實情況分別依下列規定處罰：

### 一、未建立內控內稽制度者，由中央目的事業主管機關（內政部）限期令其改善，屆期未改善者，處地政士及不動產經紀業新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰；如有規避、拒絕或妨礙查核者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰。

### 二、違反洗錢防制法第7條第1項、第8條第1項、第10條第1項及本辦法規定者，處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。

## 另依資恐防制法第12條規定，地政士或不動產經紀業違反該法第7條第1項至第3項規定者（停止交易及通報目標性金融制裁有關財產），由中央目的事業主管機關（內政部）處新臺幣20萬元以上100百萬元以下罰鍰。

# 不動產買賣交易的防制洗錢聲明書（以下簡稱聲明書）作用為何？是否每件都要填寫？

## 聲明書並非洗錢防制法或本辦法規定必須填寫者。

## 聲明書係於本辦法研訂過程中，經討論認為可協助地政士及不動產經紀業辨識客戶身分及資金來源等資訊，有利於進一步徵詢及記錄相關資訊。

## 若客戶身分及其資金來源等均無洗錢或資恐風險者，可考量無需填寫。

# 請客戶填寫聲明書後，是否就不用進行確認客戶身分、留存交易紀錄或向法務部調查局申報，或不會受到處罰？

## 聲明書係用以協助辨識客戶身分及資金來源等資訊，並非填寫後即可視為已完成防制洗錢及打擊資恐工作，地政士及不動產經紀業仍應依洗錢防制法及本辦法相關規定，進行確認客戶身分、留存交易紀錄，或於發現疑似洗錢或資恐交易時向法務部調查局申報。

## 如地政士或不動產經紀業違反洗錢防制法第6條至第8條及第10條等規定，應處予罰鍰。但依行政罰法第7條規定，如該事業或人員非因故意或過失所致，得視個案情形不予處罰。

# 若客戶拒絕填寫聲明書或其部分資料，應如何處理？

## 聲明書係用以協助辨識客戶身分及資金來源等資訊，法規並未強制規定必須填寫。

## 如客戶拒絕填寫聲明書資料，地政士及不動產經紀業應加強注意有無其他異常或符合本辦法第15條規定的疑似洗錢或資恐交易樣態後，向法務部調查局申報。

# 若地政士或不動產經紀業已自行上網查詢，並未查得PEPs資料，應如何證明？

## 建議可將查詢畫面，以截圖方式儲存電子檔或列印紙本留存。

# 不動產買賣未成交者，須否留存相關身分資料或交易紀錄？

## 洗錢防制法及本辦法僅規定未完成交易但有疑似洗錢或資恐交易行為者，應向法務部調查局申報並留存申報紀錄，並未規定應留存客戶身分資料及交易紀錄。地政士或不動產經紀業，若是無法進行客戶身分審查而未接受委託者，無須留存該2項資料；若是已接受委託並進行客戶身分審查後，因故終止委託關係（如不繼續委託或反悔不買等）者，則仍應留存確認客戶程序所得之身分資料。

# 不動產買賣交易案件，若買方不申辦貸款，是否一定要向法務部調查局申報呢？

## 有無疑似洗錢交易行為，仍應依本辦法第15條規定辦理，故即使買方未申辦貸款，地政士及不動產經紀業仍應依本辦法規定進行確認客戶身分、留存交易紀錄、瞭解其資金來源等，據以判斷有無其他疑似洗錢交易行為及須否向法務部調查局申報。

# 投資客1次購買多戶，或隔1、2年就購買1戶，是否一定要法務部調查局申報呢？

## 本辦法並未限制客戶購買戶數或次數，而是要求地政士及不動產經紀業於從事與不動產買賣交易有關行為時，須透過進行確認客戶身分程序、留存交易紀錄之方式，於過程中判斷客戶有無疑似洗錢或資恐交易之行為；若有疑似洗錢或資恐行為，始應依本辦法第15條規定申報。故不論是否為投資客購置房地產，地政士及不動產經紀業均應依個案情形判斷是否須申報。

## 另對建立業務關係之客戶(指5年內累計為同一客戶辦理3次以上不動產買賣交易)，地政士及不動產經紀業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，應依本辦法第8條規定再次確認客戶身分。

# 客戶或其代理人會否知道地政士或不動產經紀業已將其交易案件向法務部調查局申報？

## 金融情報中心（法務部調查局洗錢防制處）調查洗錢案件係透過許多資料進行分析，並非逕依單一資料辦理，也會嚴守保密責任，不會將申報人資料外洩，造成困擾。

# 如地政士或不動產經紀業未申報不動產買賣交易案件，嗣後經法務部調查局查獲為洗錢案件，是否即當然構成處罰要件？

## 處罰並非以個案經查證屬洗錢或資恐交易行為即當然成立，而是以地政士或不動產經紀業於處理過程中有無依洗錢防制法及本辦法規定，進行確認或審查客戶身分、留存交易紀錄等防制洗錢及打擊資恐工作，如其已盡相當注意義務並提出證明者，非必然構成處罰要件，亦即實務上仍應就個案情形據以判斷。

# 不動產仲介業接受不動產委託銷售，須從那個階段開始辦理防制洗錢及打擊資恐工作？

## 不動產仲介業應自簽訂不動產委託銷售契約書之時起，依洗錢防制法、資恐防制法及本辦法規定辦理防制洗錢及打擊資恐工作。

# 金融機構、地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐工作是否相同？若金融機構已申報疑似洗錢或資恐交易行為，而地政士或不動產經紀業未申報，是否會受處罰？

## 洗錢防制及打擊資恐工作，主要係由金融機構及指定非金融事業或人員共同組成防線，藉由其各司其職，按其專業及業務特性判斷當事人有無疑似洗錢或資恐行為，不會僅因金融機構申報疑似洗錢或資恐交易行為，而地政士或不動產經紀業未申報即受處罰。

# 若客戶係用現鈔透過銀行匯入價金信託專戶者，地政士及不動產經紀業如何查證辨識？

## 若客戶係以現鈔匯入信託專戶方式付款者，地政士及不動產經紀業可請客戶提供匯款單影本，以留存交易紀錄。另可透過確認聲明書內容、徵詢客戶等方式，辨識有無符合本辦法第15條規定疑似洗錢或資恐交易樣態。

# 為避免遺漏申報而被罰，地政士及不動產經紀業可否每一不動產買賣交易案件都向法務部調查局申報？

## 防制洗錢及打擊資恐工作主要係仰賴金融機構及指定之非金融事業或人員，以風險為基礎，藉其專業能力與經驗判斷客戶有無疑似洗錢或資恐交易行為，用以防範洗錢或資恐情事之發生。故地政士及不動產經紀業應本於專業經驗依本辦法相關規定辦理防制洗錢及打擊資恐工作，經依本辦法第15條規定辨識有疑似洗錢或資恐交易行為後，始向法務部調查局申報，若每一不動產買賣交易案件都申報，不符合本辦法之規定及國際規範要求。

# 若客戶稱指定不動產登記之第三人為其朋友，地政士及不動產經紀業須否向法務部調查局申報疑似洗錢或資恐交易？

## 由於不動產價值甚高，一般人不會無故將不動產送給第三人，且此行為可能涉及贈與稅之繳納，地政士及不動產經紀業可再進一步徵詢其關係並請其說明指定登記之原因，評估有無疑似洗錢或資恐交易行為。

# 若已知不動產買賣交易之客戶為偵查中之詐欺犯時，須否向法務部調查局申報疑似洗錢或資恐交易行為？

## 若已知客戶為此類高犯罪風險之人，建議地政士及不動產經紀業婉拒委託並向法務部調查局申報。

# 地政士從事與不動產買賣交易有關之行為如何界定？

## 不動產買賣交易過程中，地政士受託辦理之事項，可能因客戶個案委辦情形之不同，而有不同之業務行為，例如地政士可代理客戶撰擬不動產買賣契約、收受定金、買賣價金、申報稅務及土地登記等事項，但也有可能僅受託辦理部分事項，如只代理申請土地登記事項。故地政士應就其受託辦理之不動產買賣事項，就其所為之相關行為辦理洗錢防制及打擊資恐工作。

# 地政士在客戶支付價款期間發現疑似洗錢交易情事，是否繼續為客戶辦理不動產登記？若逕行終止委託關係，是否違反地政士法第24條規定？

## 地政士如發現客戶有符合本辦法第9條應婉拒交易情形之一時，應婉拒進行交易，並向法務部調查局申報；如係其他疑似洗錢或資恐交易情事(高價低報等)，得繼續辦理不動產登記並同時向法務部調查局申報。

## 如客戶屬資恐防制法第4條第1項及第5條第1項規定由國際組織或我國公布之制裁名單者，依同法第7條第1項、第2項及本辦法第17條規定，應停止交易並向法務部調查局通報。

## 若因發現客戶有疑似洗錢或資恐交易情事或屬制裁名單而婉拒或停止交易者，係為落實洗錢防制法及資恐防制法之執行，尚屬不可歸責於地政士之正當事由，自不生違反地政士法第24條規定應受懲戒處分之問題。

# 地政士及不動產經紀業無調查權，如何得知資金來源是否為特定犯罪所得？

## 關於資金來源部分，地政士及不動產經紀業無須調查客戶資金來源是否為特定犯罪所得，除了對於高風險的客戶須採取強化確認客戶身分措施（包含請其充分說明資金來源或提供證明）外，地政士及不動產經紀業應依本辦法第15條規定辨識客戶有無疑似洗錢或資恐交易情事，如對客戶資金來源有疑慮時，可請客戶說明或填寫聲明書協助辨識；倘符合該條各款情事之一者，應向法務部調查局申報。

# 地政士僅受託辦理土地登記而未涉及買賣價款收付（金流），如何辦理防制洗錢及打擊資恐工作？

## 如因受託辦理個案未涉及買賣契約撰擬及價款收付，而無本辦法第13條第1項第1款各目之交易紀錄者，得免予留存。又其對於資金風險之判斷，如非因故意或過失而未申報疑似洗錢或資恐交易者，依行政罰法第7條第1項規定，得依個案事實認定不予處罰。