

內政部 公告

發文日期：中華民國 106 年 3 月 15 日
發文字號：內授中辦地字第 1061302921 號



主旨：預告訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」。
依據：行政程序法第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：洗錢防制法第 7 條第 4 項、第 8 條第 3 項及第 10 條第 3 項。
- 三、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址：<http://www.moi.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 60 日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：內政部地政司
 - (二)地址：408 臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號
 - (三)電話：04-22502306
 - (四)傳真：04-22502372
 - (五)電子郵件：g0037@land.moi.gov.tw

部長 葉俊榮

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法草案總說明

為強化我國公、私部門對於防制洗錢相關作為，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，定於公布後六個月（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。又依本法第七條第四項、第八條第三項及第十條第三項規定，內政部（中央目的事業主管機關）應訂定該事業或人員為防制洗錢之確認客戶身分、留存交易紀錄及疑似洗錢交易之申報等辦法。茲依本法上開規定及為落實地政士及不動產經紀業對於防制洗錢相關作為，爰擬具「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」（以下簡稱本辦法）草案共九條，其要點如下：

- 一、本辦法訂定依據。（草案第一條）
- 二、本辦法適用之事業及人員。（草案第二條）
- 三、規範因應防制洗錢應辦理事項。（草案第三條）
- 四、應確認客戶之身分資料、保存年限及對於風險較低客戶簡化確認程序。（草案第四條）
- 五、應加強審查客戶及其關係人具政治職務身分之情形。（草案第五條）
- 六、應留存交易紀錄範圍及其保存年限。（草案第六條）
- 七、應向法務部調查局申報之疑似洗錢情事。（草案第七條）
- 八、疑似洗錢交易之申報程序及其申報紀錄之保存年限。（草案第八條）
- 九、本辦法之施行日期。（草案第九條）

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法草案

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>本辦法訂定依據。</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、明定本辦法適用之事業及人員。</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受託辦理不動產買賣交易案件，應依本辦法規定確認、審查買賣交易當事人（以下簡稱客戶）身分，及留存客戶身分資料與必要之交易紀錄。</p> <p>前項受託辦理事項，有疑似洗錢交易之情形者，地政士及不動產經紀業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、第八條及第十條規定，確認、審查客戶身分，留存過程所得客戶身分資料與必要交易紀錄，及將疑似洗錢之交易向法務部調查申報。</p>
<p>第四條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分及留存客戶身分資料，應依下列規定辦理：</p> <p>一、客戶為自然人者，應憑其提供之國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件確認其身分，並記錄或留存其姓名、出生年月日、地址、電話號碼、職業及身分證明文件號碼等身分資料。</p> <p>二、客戶為法人者，應瞭解其經營業務性質，確認其法人名稱、負責人姓名、登記地址、統一編號、實際營業處所地址、電話號碼、法人資格證明文件等資料，並記錄或留存相關文件資料，及應依下列資訊確認客戶實際受益人：</p> <p>（一）持有該法人股份或資本超過百分之二十五，即具控制權之最終自然人身分。</p> <p>（二）如未發現具控制權之自然人或對具控制權自然人是否為實際受益人有所懷疑時，應徵詢或瞭解有無透過其他方式對法人客戶</p>	<p>一、明定確認客戶身分時應確認之身分資料、保存年限及對於風險較低客戶簡化確認程序。</p> <p>二、依本法第七條第一項及第二規定，應進行確認客戶身分，並留存其確認身分程序所得資料，且該資料應自業務關係或臨時性交易終止時至少保存五年。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，審查客戶的方法，應以風險為本，若客戶為法人、信託之受託人時，應確認其實際受益人，爰於第一項第二款及第三款規定應同時確認法人、信託關係之實際受益人；若屬風險較低客戶，得簡化客戶審查措施，爰於第二項規定得免依第一項第二款及第三款規定確認實際受益人身分及留存資料，但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規定，查明委託人或契約簽訂人之身分。</p> <p>三、第三項規定留存客戶身分資料之保存年限，因地政士法第二十五條及其施行細則第十七條明定，地政士應置業務紀錄</p>

行使控制權之自然人。

(三)如依前二目規定均未發現具控制權之自然人時，應確認擔任高階管理職位之自然人身分。

(四)對於前三目之實際受益人(自然人)，應至少取得該自然人之姓名及統一編號或足資證明其身分文件之號碼，以確認該實際受益人。

三、交易行為如係由代理人或信託之受託人為之，或將不動產權利指定登記予第三人者，應依前二款方式確認客戶及其代理人、第三人、信託之受託人、監察人、受益人之身分，並記錄或留存相關文件資料。

客戶或其代理人、信託之受託人為下列身分者，除其他法律另有規定外，不適用前項第二款及第三款確認實際受益人身分之規定：

一、我國政府機關、公營事業機構及公私立學校。

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、我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

六、設立於我國境外，且所受監理規範與金融行動工作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資助恐怖主義標準一致之金融機構。

第一項身分資料，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。

第五條 客戶或其受益人、家庭成員及有密切關係之人，為現任、曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務者，除應依前條規定確認客戶身分及留存客戶身分資料外，並應瞭解資金來源。

前項重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人之範圍，依法務部規定辦理。

簿，記載案件之類別與內容、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。

一、第一項係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，客戶或其受益人、家庭成員、有關密切關之人為現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務者，應以風險為基礎，加強客戶審查程序，故除確認身分及留存資料外，並應瞭解資金來源。

二、第二項係依本法第七條第四項規定，重

<p>第六條 地政士及不動產經紀業受託辦理不動產買賣交易案件，應依下列規定留存交易紀錄。但個別交易案件確無該紀錄者，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、價款之收支證明文件。</p> <p>(三) 交易帳戶號碼。</p> <p>(四) 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、價款之收支證明文件</p> <p>(五) 交易帳戶號碼。</p> <p>(六) 受託事項往來文件。</p> <p>前項交易紀錄得以設置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>要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人之範圍，由法務部定之。</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，並自交易完成後，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金錢流向，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，未必有支付斡旋金、定金或使用要約書等情形，若個案確無該等文件，則免予留存，並於第一項但書明定。另如採現金支付斡旋金、定金或價金，如符合本辦法第七條各款有資金流動異常之疑似洗錢行為者，應向法務部調查局申報。</p> <p>三、第二項規範交易紀錄得以實體檔卷或電子檔案保存，並自交易完成後，至少保存五年。但如地政士法第二十五條規定，地政士所置業務紀錄簿應保存至少十五年，從其規定。又考量地政士及不動產經紀業之業務量及紀錄保存年限，需安排適當儲存空間，恐增加營運成本，爰明定交易紀錄得以電子檔案方式留存。</p>
<p>第七條 地政士及不動產經紀業受託辦理不動產買賣交易案件，有下列疑似洗錢交易之情事者，應向法務部調查局申報：</p> <p>一、交易金額與客戶身分、收入顯不相當或與其營業性質無關。</p> <p>二、客戶均以現金支付各期價款，或由不正常資金來源、國外金融機構支付。</p> <p>三、不動產成交價明顯高於市價或出賣人之售價，並要求在相關契約文件以較低價記錄。</p> <p>四、要求多次或連續以略低本法第九條所定金融機構應申報之金額支付交易金額。</p> <p>五、不合理要求將不動產登記在無關之第三人名下，未能提出任何關聯或說明</p>	<p>一、明定應向法務部調查局申報之疑似洗錢情事。</p> <p>二、按本法第十條第一項規定，對於疑似犯本法第十四條、第十五條之罪之交易，應向法務部調查局申報。而疑似洗錢風險，依其樣態大致可分為資金風險、身分風險及地理風險等三種：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、外幣、旅行支票或其他無記名金融工具支付，或規避金融機構申報等；身分風險，包括要求將不動產移轉予無關第三人，持假證件或偽冒他人，客戶為媒體報導重大特殊案件之涉案人或現任、曾任重要政治性職務者；地理風險，即客戶或資金來自</p>

<p>六、不在意不動產標的現況、區位條件及交易金額，僅要求儘速完成交易支付價款。</p> <p>七、客戶意圖使用假名、假冒他人名義或偽造身分證件從事買賣交易。</p> <p>八、交易完成後，發現客戶否認該委託事項、交易行為或其他有事實或證據足認該客戶係被他人冒用。</p> <p>九、客戶為電視、報章雜誌或網際網路等媒體報導之重大特殊案件之涉案人，且急於完成不動產交易或價格明顯高於市價。</p> <p>十、客戶或其受益人、家庭成員及有密切關係之人，為現任、曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務，且急於完成不動產交易或價格明顯高於市價。</p> <p>十一、客戶為法務部調查局公告之恐怖分子或團體，或國際洗錢防制組織認定或其追查之恐怖組織。</p> <p>十二、交易金額源自或將支付於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢與打擊資助恐怖分子有嚴重缺失或其他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，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資助恐怖主義有關聯。</p>	<p>恐怖組織或洗錢高風險國家、地區，故依其樣態明定各款應向法務部調查局申報疑似洗錢交易情事。</p>
<p>第八條 地政士及不動產經紀業對於疑似洗錢交易之申報，應依下列規定辦理：</p> <p>一、於發現疑似洗錢交易之日起十個工作日內，填具申報書（如附表一）並蓋用地政士事務所及地政士或不動產經紀業戳章後，以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向法務部調查局申報。</p> <p>二、明顯且重大緊急之疑似洗錢交易案件，應立即以傳真或電子郵件申報，並於五個工作日內補報申報書。但經法務部調查局確認已收件者（如附表二），不在此限。</p> <p>未完成交易之疑似洗錢案件，應依前項規定申報。</p> <p>前二項申報紀錄，應至少保存五年。</p>	<p>一、明定疑似洗錢交易之申報程序及其申報紀錄之保存年限。</p> <p>二、發現疑似洗錢交易事件，原則上應於十個工作日內向法務部調查局申報，但對於明顯且重大緊急之案件，為有效防堵洗錢行為，應立即以傳真或電子郵件申報，再補送申報書或取得該局傳真確認回條。</p> <p>三、依本法第十條第一項後段規定，交易未完成之疑似洗錢案件，亦應向法務部調查局申報，且為利後續調查，應將該交易情形至少保存五年。</p>
<p>第九條 本辦法自中華民國一百零六年六</p>	<p>明定本辦法之施行日期。</p>

月二十八日施行。	
----------	--

附表一

地政士及不動產經紀業受託事項疑似洗錢交易申報書

編號：_____

年 月 日

一、客戶資料：(至多可十個委任人，表格請自行延伸)

1. 姓名/法人、團體名稱：_____
2. 生日/登記日期：_____
3. 客戶類型：_____ (1：男；2：女；3：本國公司；4：外國公司；5：非法人團體或行號；6：其他)
4. 高知名度政治人物：_____ (0：否；1：是)
5. 統編/登記號碼：_____ 6. 護照號碼：_____
7. 居留證號：_____ 8. 國籍名稱：_____
9. 國籍類型：_____ (0：本國人；1：外國人有居留證；2：外國人無居留證；3：大陸人民有居留證；4：大陸人民無居留證；5：法人)
10. 職業：_____ 11. 電話：_____
12. 住址：_____

二、代理人資料：(至多可十個代理人，表格請自行延伸)

1. 姓名/法人、團體名稱：_____
2. 生日/登記日期：_____
3. 代理人類型：_____ (1：男；2：女；3：本國公司；4：外國公司；5：非法人團體或行號；6：其他)
4. 統編/登記號碼：_____ 5. 護照號碼：_____
6. 居留證號：_____ 7. 國籍名稱：_____
8. 國籍類型：_____ (0：本國人；1：外國人有居留證；2：外國人無居留證；3：大陸人民有居留證；4：大陸人民無居留證；5：法人)
9. 職業：_____ 10. 電話：_____
11. 住址：_____
12. 與客戶關係：_____ (1：配偶；2：直(旁)系血親；3：非 1、2 之其他親屬；4：僱傭；5：朋友；6：其他_____)

三、委託事項

1. 委託事項是否完成：_____ (0：未完成；1：已完成)
2. 委託事項種類：不動產買賣
3. 可疑交易起始日：_____ 4. 可疑交易終止日：_____
5. 交易幣別：_____ 6. 交易金額：_____
7. 折合台幣：_____

四、交易帳號：(至少可輸入 10 個帳號，表格請自行延伸)

1. _____
2. _____

五、符合「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」第七條第 款

六、可疑理由之陳述

七、檢附相關交易資料 份(頁)

八、申報人資料

1. 地政士事務所名稱及地政士姓名/不動產經紀業名稱：

2. 電話：_____
3. 傳真：_____
4. 電子郵件：_____
5. 事務所/營業處住址：

(地政士事務所名稱及地政士姓名/
不動產經紀業戳章)

附表二

傳真資料確認回條		
傳真單位		地政士事務所名稱及地政士姓名/不動產經紀業戳章
傳真日期		
文號		
傳真總頁數		
聯絡人姓名		
聯絡電話		
傳真電話		

收件單位		單位戳章
收件日期		
聯絡人姓名		
聯絡電話		
傳真電話		