

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項總說明

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，自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。又依本法第六條第一項及第二項規定，金融機構訂定防制洗錢注意事項應包含：一、防制洗錢及打擊資恐之作業及內部管制程序；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本注意事項之執行；四、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。且指定之非金融事業或人員之防制洗錢注意事項，得由中央目的事業主管機關訂定之，茲依本法上開授權規定及為利地政士及不動產經紀業落實防制洗錢及打擊資恐作為，爰訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」（以下簡稱本注意事項），計五點，其要點如下：

- 一、本注意事項訂定依據。（第一點）
- 二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部控管機制。（第二點）
- 三、相關公會全國聯合會每年應舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練。（第三點）
- 四、地政士事務所及不動產經紀業所屬員工應參加教育訓練，強化對於疑似洗錢交易及資恐情事之注意及辨識。（第四點）
- 五、內政部每年應定期抽查地政士及不動產經紀業內控機制之執行情形及對於其有規避、拒絕或妨礙情事，給予處分。（第五點）

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項

規 定	說 明
一、本注意事項依洗錢防制法（以下簡稱本法）第六條第二項規定訂定之。	依洗錢防制法（以下簡稱本法）第六條第一項及第二項規定，金融機構訂定防制洗錢注意事項應包含：一、防制洗錢及打擊資恐之作業及內部管制程序；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本注意事項之執行；四、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。且指定之非金融事業或人員之防制洗錢注意事項，得由中央目的事業主管機關訂定之。又本法第五條第三項第二款明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，屬本法指定之非金融事業或人員，為順利推動防制洗錢及打擊資恐事宜，特訂定本注意事項。
二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部控管機制： （一）地政士事務所或不動產經紀業及其營業處所應由專責人員督導防制洗錢及打擊資恐相關事項。 （二）客戶、其代理人、實質受益人、地政士事務所或不動產經紀業所屬員工有疑似規避本法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定、疑似洗錢交易或資恐行為，應予注意並瞭解其動機。 （三）調查疑似規避或違反本法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定、疑似洗錢交易或資恐行為之所屬員工時，應保守秘密，不得任意洩漏。 （四）依本法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定留存之身分資料及交易紀錄，應妥為保存，未逾保存年限不得銷燬。	一、明定地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部控管機制。 二、地政士及不動產經紀業應落實防制洗錢及打擊資恐工作，加強內部控管機制，指派專責人員督導相關事項，密切注意客戶、其代理人、實質受益人、地政士事務所或不動產經紀業所屬員工是否有規避或違反本法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定、疑似洗錢交易或資恐行為，並瞭解其動機，依上揭辦法規定申報疑似洗錢交易，保守秘密，不得任意洩漏，且應注意留存之身分資料及交易紀錄之保存情形，未逾保存年限不得銷燬。如地政士事務所僅一名地政士執行業務時，應由其負責督導防制洗錢及打擊資恐相關事項。
三、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業	明定中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全

公會全國聯合會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會，每年應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。	國聯合會及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會每年應舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練或宣導，供地政士事務所及不動產經紀業所屬人員充實相關知識，落實防制洗錢及打擊資恐工作，並將辦理情形報內政部備查。
四、地政士事務所及不動產經紀業所屬員工，應參加防制洗錢及打擊資恐教育訓練、研習會及宣導說明會，強化對於地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第八條規定疑似洗錢交易或資恐情事之注意及辨識。	按最容易判斷疑似洗錢交易或資恐情事之樣態，係依該行為之地理風險判斷，即客戶為恐怖分子、組織或團體、資金源自於高洗錢或資恐風險之國家或地區、或支付予該國家或地區之帳戶或人員。至於不動產買賣交易疑似洗錢交易或資恐情事之樣態，尚得依該行為之資金風險及身分風險判斷，其中資金風險，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，上揭疑似洗錢交易或資恐情事之樣態，已納入地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第八條加以規範。故地政士事務所及不動產經紀業所屬員工對於前揭辦法第八條所定高風險之疑似洗錢交易或資恐情事之表徵，須藉由參加防制洗錢及打擊資恐教育訓練、研習會及宣導說明會等，加強其對於該表徵之注意及辨識，深化其防制洗錢及打擊資恐之意識，並對於疑似洗錢交易或資恐情事，加強客戶審查及瞭解其資金來源，最後依事實情況判斷為疑似洗錢交易者，應向法務部調查局申報。
五、內政部每年應抽查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，並得委辦、委任、委託其他機關（構）、法人或團體辦理。 地政士或不動產經紀業規避、拒絕或妨礙查核者，依本法第六條第四項規定處分。	依本法第六條第二項及第三項規定，指定之非金融事業或人員之防制洗錢注意事項，得由中央目的事業主管機關訂定之，且主管機關應定期查核注意事項之執行，並得委辦、委任、委託其他機關（構）、法人或團體辦理；又同條第四項規定，指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙查核者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。為使地政士及不動產經紀業落實本注意事項之執行，並配合查核作業，爰規定本點。