

# 地政士及不動產經紀業 如何辦理防制洗錢工作



## 地政士及不動產經紀業防制洗錢工作之法令依據為何？

- 依洗錢防制法第6條第2項規定，規範地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部管制程序、舉辦或參加防制洗錢之在職訓練等事宜。

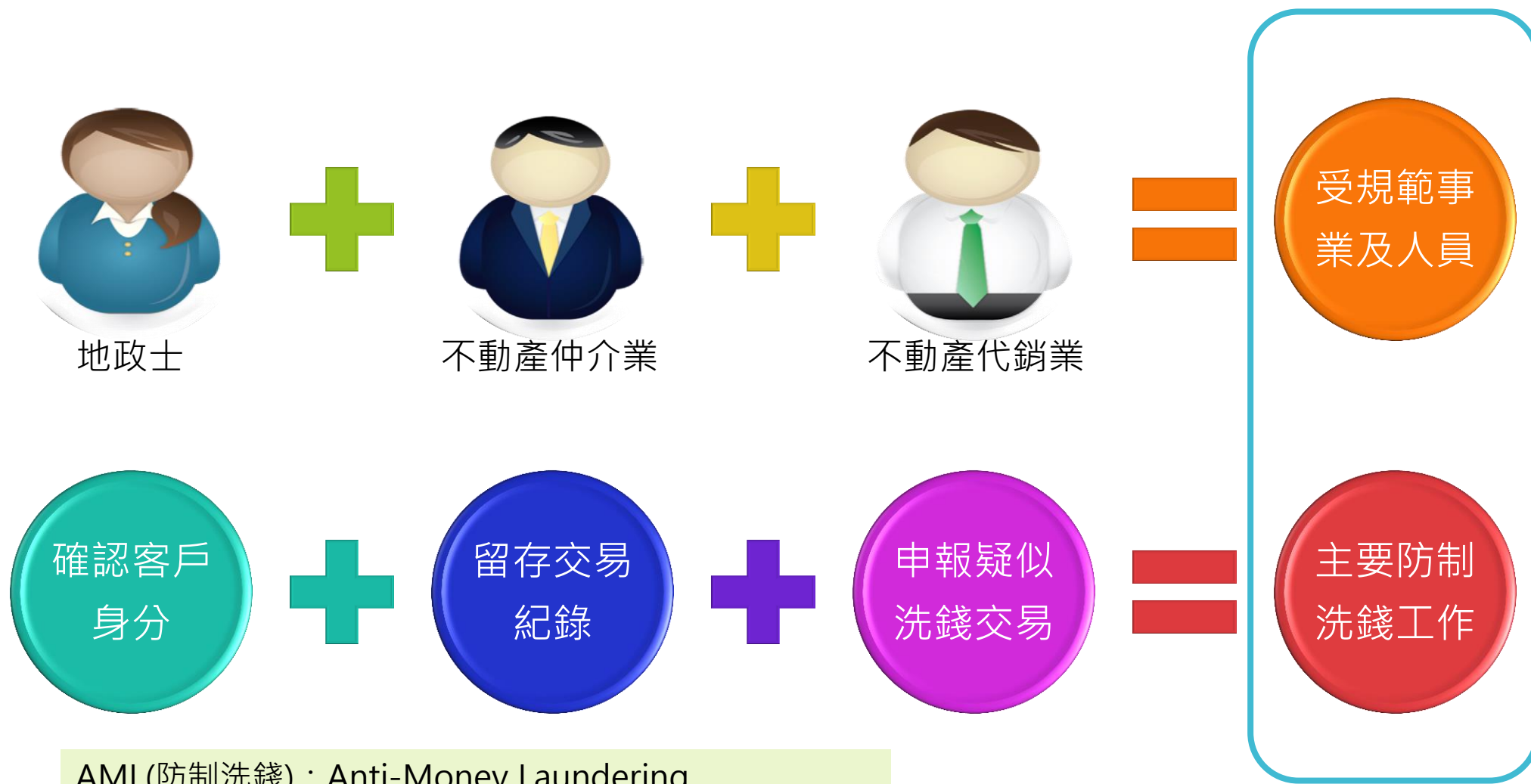


- 依洗錢防制法第5條第3項第2款規定，地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，為該法指定之非金融事業或人員

DNFBP(指定非金融事業或人員)：  
Designated  
Non-Financial  
Business or  
Profession

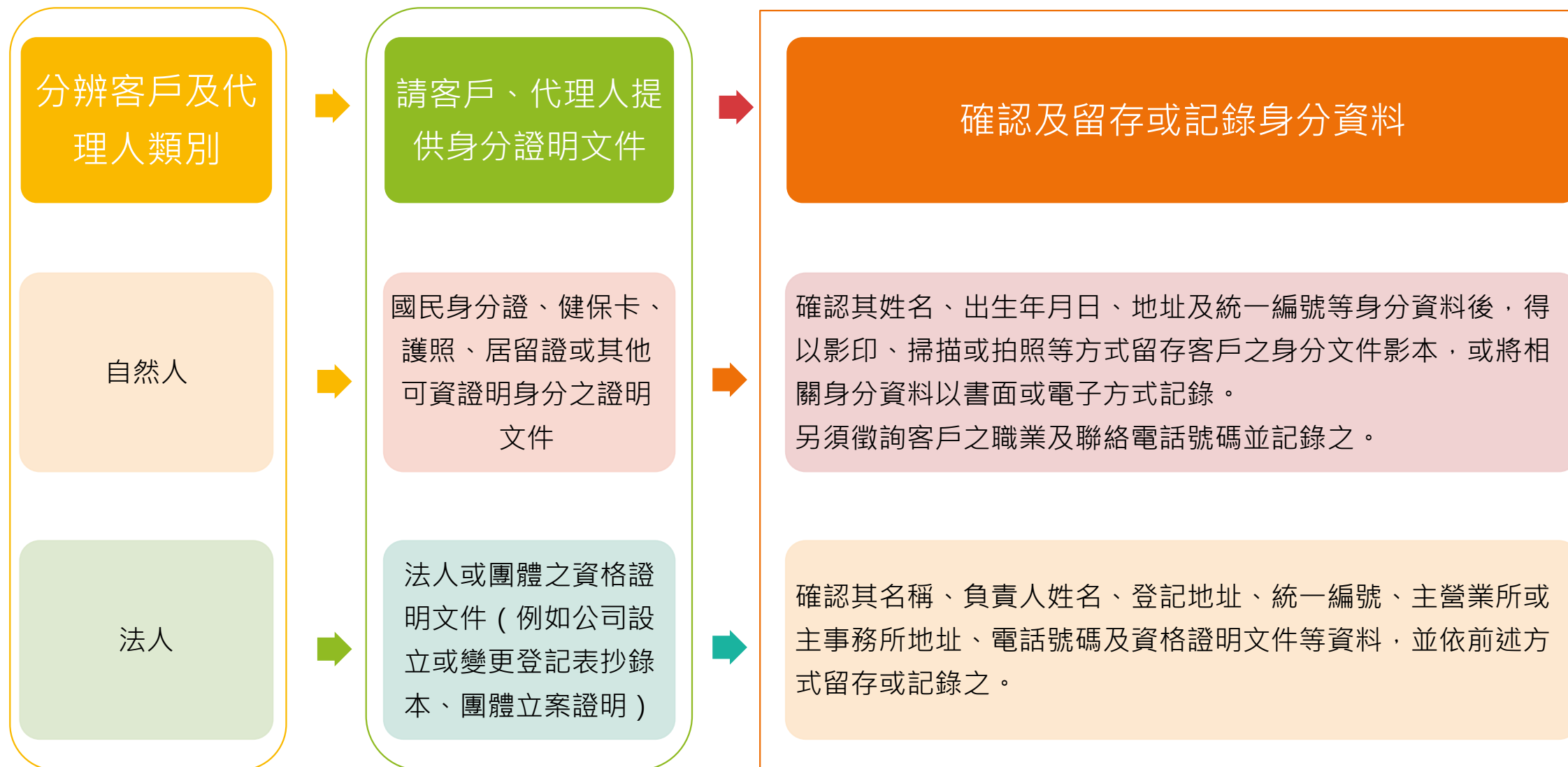
- 依洗錢防法第7條、第8條及第10條規定，規範地政士及不動產經紀業應確認與審查客戶及其實質受益人身分，留存取得之身分資料及必要交易紀錄，並將疑似洗錢交易情事向法務部調查局申報等事宜。

## 地政士及不動產經紀業有哪些主要的防制洗錢工作？



AML(防制洗錢)：Anti-Money Laundering  
CFT(打擊資恐)：Countering the Financing of Terrorist

## 如何確認客戶及代理人身分？（CDD客戶審查：Customer Due Diligence）



代理人應加附其授權文件，以確認代理權真實性

## 如何確認實質受益人身分？

- 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，留存實質受益人之身分文件影本或以書面或電子方式記錄：
  - 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**。
  - 客戶未提供具最終控制權之**自然人**身分資料，或經瞭解未發現者，應確認法人之**董事、監察人或相當職位之自然人**身分資料。
  - 實質受益人之身分資料，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，**應依一般客戶身分確認程序及上述實質受益人身分確認程序，同時確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分資料，並留存或記錄之。**
- 關於確認實質受益人之合理措施，可請客戶自行提供**具法人最終控制權之自然人身分資料、股東名冊、聲明書或信託契約書等**協助辨識。
- 客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，**不適用上述確認實質受益人之規定**：
  - 我國政府機關、公營事業機構或公立學校。
  - 外國政府機關。
  - 我國上市、上櫃公司或其子公司。
  - 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。
  - 我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

實質受益人（Beneficial Owner）：意指最終擁有或控制某個客戶之自然人及（或）某筆交易代理之自然人，亦包括最終有控制法人或法律協議之人（2013 FATF Methodology）。

合理措施（Reasonable Measures）：與洗錢或資恐風險相當之適當措施（2013 FATF Methodology）。

## 取得之身分資料應保存多久？

5 年

應自業務關係終止時  
起，至少保存5年。

除外規定

但其他法律有規定較  
長保存期間者，從其  
規定。

15年

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。



# 如何確認重要政治性職務人士？



## 有無實質受益人及重要政治性職務人士審查之簡化措施？哪些情形可以簡化？

下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，得免進行實質受益人及加強重要政治性職務人士之身分審查程序：

客戶為自然人，已提供資金來源證明。

申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。

依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。（不包含標售）

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。

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。

抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。

RBA(以風險為基礎的方法)：Risk-Based Approach



# 地政士配合防制洗錢工作，應留存哪些交易紀錄？應保存多久？

## 應留存交易紀錄

不動產買賣契約書

定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

簽證文件

受託事項往來文件

## 免予留存者

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，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。

## 保存期間

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工作，應留存哪些交易紀錄？應保存多久？

## 應留存交易紀錄

不動產委託銷售契約書

不動產買賣契約書

要約書

斡旋金、定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

受託事項往來文件

## 免予留存者

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，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。

## 保存期間

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。

# 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交易？

## 地理風險

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。

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。

## 身分風險

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。

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。

## 資金風險

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。

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。

## 其他風險

其他疑似洗錢交易或資恐情事。



# 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。
- <http://www.mjib.gov.tw/mlpc>



# 發現疑似洗錢交易之申報程序，及該申報紀錄保存期間為何？

## • 申報程序

- 時間：發現10個工作日內
- 方式：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、電子郵件等
- 受理機關：法務部調查局

## • 保存期間

- 疑似洗錢交易申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存5年。

## • 申報書表取得

- 請至法務部調查局洗錢防制處網站之【申(通)報專區】/【可疑交易申報專區】下載，網址為 <http://www.mjib.gov.tw/mlpc>。



STR(可疑交易報告)：Suspicious Transaction Report

## 漏未向法務部調查局申報，是否會受到處罰？

- 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。
- 另地政士及不動產經紀業防制法錢辦法第8條已明定疑似洗錢態樣做為申報依循。
- 若地政士及不動產經紀業違反該條項、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定者，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。

## 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防制洗錢之內部管制機關，有哪些基本要求？

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。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。

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洗錢防制法、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。

### 內部管制機制

調查所屬員工有疑似規避或違反洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定或疑似洗錢交易或資恐行為時，應保守秘密，不得任意洩漏。

依洗錢防制法、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。





## 如何進行防制洗錢在職訓練？

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，強化對於地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第8條規定疑似洗錢交易或資恐情事之注意及辨識。

## 內政部是否會查核地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐內部控管機制之執行情形？

- 內政部每年將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，未來並將視辦理情形研酌委辦、委任、委託其他機關（構）、法人或團體辦理。



## 違反洗錢防制法及其授權訂定之辦法、注意事項規定之義務時，其罰則為何？有無緩衝期或輔導期？

- 地政士及不動產經紀業違反洗錢防制法及其授權訂定之辦法、注意事項規定之義務時，內政部將按事實情況分別依下列規定處罰：
  - 防制洗錢注意事項之執行情形，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。
  - 違反洗錢防制法第7條第1項、第8條第1項、第10條第1項及地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定者，處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。
- 依立法院第9屆第2會期第14次會議修正洗錢防制法時通過之3項附帶決議，有關裁罰部分，於該法施行後1年內為輔導期間，亦即將以輔導為優先，輔導不成再課予罰鍰。

感謝地政士及  
不動產經紀業  
加入防制洗錢  
工作



公私部門協力合作  
維護我國金融秩序

防制洗錢打擊資恐  
保障產業經濟發展