

洗錢防制 QA

1. 地政士及不動產經紀業應配合辦理防制洗錢工作之法令依據為何？

一、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，將地政士及不動產經紀業納入洗錢防制體系之範疇。

二、內政部已依洗錢防制法授權發布「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」及「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」，詳細內容可至內政部地政司地政法規全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/>) 查詢。

2. 地政士及不動產經紀業應辦理防制洗錢事項有哪些？

依洗錢防制法第 7 條第 1 項、第 3 項、第 8 條第 1 項及第 10 條第 1 項規定，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交易紀錄，並將疑似洗錢交易情事向法務部調查局申報。

3. 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？

一、客戶為自然人者，地政士及不動產經紀業應請客戶提供國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，經檢視其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料後，得以影印、掃描或拍照等方式留存客戶之身分文件影本，或將相關身分資料以書面或電子方式記錄。另須徵詢客戶之職業及聯絡電話號碼並記錄之。

二、客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業應請客戶提供法人或團體之資格證明文件（例如公司設立或變更登記表抄錄本、團體立案證明），確認其名稱、負責人姓名、登記地址、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，並依前述方式留存或記錄之。

三、不動產買賣交易係由客戶之代理人委託者，地政士及不動產經紀業應視客戶為自然人或法人依上述 2 種方式確認代理人身分及留存或記錄其身分資料，並應確認其代理權之真實性。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 1 項及第 2 項規定。

4. 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？

一、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：

(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。

(三)實質受益人之身分資料，應至少取得其姓名及統一編號。

二、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。

三、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。

四、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：

(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)我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第4條第3項至第5項規定。

5. 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？

一、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，應自業務關係終止時起，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。

二、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，並不適用上述 5 年保存期間之規定。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 6 項規定。

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

一、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 Person；簡稱 PEP)。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。

二、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，並對其加強身分審查及瞭解資金來源。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 5 條規定。

7. 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。

8. 對於實質受益人及重要政治性職務人士之審查，有無簡化措施？

地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣交易時，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，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：

一、客戶為自然人，已提供資金來源證明。

二、申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。

三、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)

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。另所稱房地，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。

五、抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 6 條規定。

9. 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？

一、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。

二、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。

三、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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 7 條規定。

10. 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？

一、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。

二、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。

三、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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 7 條規定。

11. 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？

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，加強客戶審查或瞭解其資金來源，依事實情況懷疑為疑似洗錢交易時，應向法務部調查局申報疑似洗錢交易：

- 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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 8 條規定。

12. 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 (<http://www.mjib.gov.tw/mlpc>) 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。

13. 若是地政士及不動產經紀業已依洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定辦理，未發現疑似洗錢或資恐行為，致漏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、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。

14. 地政士及不動產經紀業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？

一、地政士及不動產經紀業應於發現疑似洗錢交易情事之日起 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郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向法務部調查局申報。

二、上述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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 9 條規定。

15. 哪裏可以取得法務部調查局之疑似洗錢交易申報書表？

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

16. 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。

17. 地政士及不動產經紀業防制洗錢之內部管制機制，有哪些基本要求？

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。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。

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。

三、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。

四、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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項第 2 點規定。

18. 地政士及不動產經紀業如何進行防制洗錢在職訓練？

一、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。

二、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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項第 3 點及第 4 點規定。

19. 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。

※請參考地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項第 5 點規定。

20．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，其罰則為何？有無緩衝期或輔導期？

一、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：

(一)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。

(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。

二、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。

※請參考洗錢防制法第 7 條第 5 項、第 8 條第 4 項及第 10 條第 5 項規定。

21．洗錢防制法 105 年 12 月 28 日修正背景為何？

洗錢防制修正背景：

一、我國自 96 年以來洗錢防制法落後國際標準甚遠，且近年因國際洗錢與資恐事件頻傳，另我國亞太防制洗錢組織會員，該組織將於 107 年進行第三輪會員間相互評鑑。

二、我國面臨防制洗錢成效不彰問題，如人頭型犯罪型態、人肉運鈔、吸金案件、跨境電信詐欺案層出，反映執法機關及邊境查緝困難。

三、為阻斷金流，遏止犯罪發生、追及犯罪利得，於 106 年 6 月 28 日全新洗錢防制法施行。

※資料來源：行政院洗錢防制辦公室之「1分鐘看懂洗錢防制新法」。

22. 洗錢防制做不好，有哪些影響？

一、犯罪洗錢天堂：吸引犯罪分子，諸如詐欺、毒品、吸金、走私等犯罪活動熱絡，將影響百姓安居樂業生活及產業發展。

二、合法產業潰堤：犯罪分子以合法掩飾非法，創造不法利得之犯罪黑洞，造成合法產業蕭條之惡性循環。

三、資金匯兌受阻：其他國家金融機構將提高審查與臺灣有關之投資、匯兌等金融活動門檻，進而嚴重影響臺灣工商活動的效率及一般民眾之跨境匯款。

※資料來源：行政院洗錢防制辦公室之「1分鐘看懂洗錢防制新法」。

23. 為何要參加國際評鑑

一、我國為亞太防制洗錢組織（Asia Pacific Group on Anti-Money Laundering，簡稱 APG）會員：國際洗錢防制評鑑係透過其區域組織以會員間相互評鑑的方式進行，我國為該組織會員，應參與亞太區之反洗錢相互評鑑。

二、需接受防制洗錢及打擊資恐評鑑的理由：相互評鑑若未通過，則可能會列入追蹤、加強追蹤名單或遭到制裁。

三、評鑑係為健全我國金融體制，接軌國際經濟，列入制裁名單將影響臺灣經濟地位：如果我國被列入制裁名單，所有民生物資將因制裁行動而增加無謂的成本，如銀行將提高客戶及資金審查門檻，影響你我的生活品質。

※資料來源：行政院洗錢防制辦公室之「1分鐘看懂洗錢防制新法」。

24. 為什麼報紙常講洗錢防制連密友及小三都要查？

依洗錢防制法第7條第3項規定，金融機構及指定之非金融事業或人員（如地政士及不動產經紀業）對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)，應以風險為基礎，執行加強客戶審查程序；又同條第4項規定，前述重要政治性職務人士之範圍由法務部定之，大致包含了總統、副總統、中央及地方首長、立法委員、國營事業董事及總經理、其家庭成員及有密切關係之人，若密友或俗稱小三有協助其財務處理者，屬前述有密切關係之人。

※資料來源：行政院洗錢防制辦公室之「1分鐘看懂洗錢防制新法」。

25. 洗錢防制法及其授權子法施行後，對不動產買賣有何影響？

1. 地政士及不動產經紀業(包含不動產仲介業及代銷業)配合防制洗錢工作時，並未變動既有不動產買賣交易及登記程序。
2. 地政士或不動產經紀業所屬人員於執業過程中，僅須配合依洗錢防制法規定，將客戶提供之相關文件予以確認、留存或記錄客戶及其實質受益人之身分資料，及對於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，加強其身分審查及瞭解資金來源。另地政士及不動產經紀業須依該法規定留存不動產買賣有關交易紀錄。

26. 不動產買賣交易有哪些疑似洗錢交易之風險？

不動產買賣交易疑似洗錢交易之風險樣態大致可分為下列3種：

1. 地理風險：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等。
2. 身分風險：客戶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。
3. 資金風險：客戶之資金顯與其身分、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。

27. 洗錢防制法通過後，據說買房子不能用現金交易，是真的嗎？

依洗錢防制法第5條第5項規定，必要時得由法務部會商中央目的事

項主管機關指定使用現金以外之支付工具，惟目前不動產買賣交易尚無此項限制。然而，不動產買賣交易金額龐大，大額現金收付具有保存及交易的風險，因此，不動產買賣價金以非現金的方式給付比較合理。又不法資金持有者，如欲藉由不動產買賣進行洗錢，通常會以現金支付全部或大部分價金，以避免追查，故對於以現金購買不動產者，地政士或不動產經紀業會加強客戶的身分審查或依法向法務部調查局申報疑似洗錢交易，以避免其利用買賣不動產進行洗錢。

28. 購買房屋時，地政士或不動產經紀業是否會要求買方出具資金來源證明？

一、依地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第5條規定，地政士及不動產經紀業對於重要政治性職務人士，應加強其身分審查及瞭解資金來源，因此，地政士及不動產經紀業會請該人士提供資金來源。
二、雖然洗錢防制法並未強制規定不動產買賣交易均須提出資金來源證明，但因資金來源及流向，屬不動產買賣交易主要洗錢風險之一，亦為地政士及不動產經紀業用以評估確認客戶身分過程之審查強度及申報疑似洗錢交易之參考，故地政士及不動產經紀業辦理洗錢防制工作時，可能會向您徵詢瞭解資金來源或請您提供資金來源證明，或於認為有疑似洗錢交易時，逕向法務部調查局申報。

29. 我之前購買不動產，都是登記在我的外甥名下，為什麼現洗錢防制法修法後，要以外甥名義購買房子，地政士或不動產經紀業一直問我和他的關係及這麼做的理由，是故意在刁難我嗎？

不法資金為規避追查，會想辦法移轉或變更其樣貌，常見型態為藉由人頭或公司名義，購買高價商品，尤以具有保值性之珠寶、不動產為甚。因此，洗錢防制法對於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，有審查客戶身分的規定，包含其實質受益人(如信託關係之受益人、不動產登記予第三人者)。地政士及不動產經紀業透過確認客戶及其實質受益人身分及徵詢登記予第三人之事由，以確保不法資金沒有藉由人頭或公司名義購買不動產，故相關人員係為配合洗錢防制法規定，並非故意刁難。

30. 依據洗錢防制法及相關規定，買賣不動產時，地政士或不動產經紀業可能會要我提供那些文件？

- 一、客戶為自然人者，地政士及不動產經紀業會請客戶提供國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，以進行客戶身分確認程序。另會徵詢客戶之職業及聯絡電話號碼。
- 二、客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業會請客戶提供法人或團體之資格證明文件（例如公司設立或變更登記表抄錄本、團體立案證明），以進行客戶身分確認程序。
- 三、不動產買賣交易係由客戶之代理人委託者，地政士及不動產經紀業會視客戶為自然人或法人，依上述 2 種方式確認代理人身分，並要求提供代理權之證明文件。
- 四、為確認法人、信託關係及將不動產權利登記予第三人之實質受益人，地政士及不動產經紀業會視其等為自然人或法人，要求提供持有法人股份或資本超過百分之二十五之自然人、信託關係人、第三人等身分證明文件及信託契約書。
- 五、對於重要政治性職務人士，地政士及不動產經紀業會要求提供資金來源證明文件。

31 · 民眾請地政士（俗稱代書）辦理不動產過戶時，為什麼被告知配合洗錢防制法規定審查身分？

由於不動產有價高、保值及可流通等特性，可能成為不法分子漂白贓款之管道，為避免不動產買賣交易成為洗錢防制之漏洞，洗錢防制法本次修正，將地政士及不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）納入洗錢防制之體系。為避免不法分子利用人頭或公司法人透過不動產買賣交易漂白贓款，故地政士及不動產經紀業依據洗錢防制法第 7 條第 1 項規定，於辦理不動產買賣交易時，應進行客戶及其實質受益人的身分確認程序。