

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 部分條文修正總說明

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），自一百零六年六月二十八日發布施行後，曾於一百零七年十一月九日修正施行。為落實洗錢防制法及資恐防制法規定，及改善亞太防制洗錢組織（Asia/Pacific Group on Money Laundering, APG）來臺進行第三輪相互評鑑缺失，爰針對地政士及不動產經紀業辦理不動產交易有一定金額以上通貨交易之申報機制，及疑似洗錢或資恐應向法務部調查局申報之情事等，研擬本辦法部分條文修正，其修正要點如下：

- 一、增列一定金額以上通貨交易申報之法令依據及其用詞定義。（修正條文第一條及第二條）
- 二、增訂不得委由第三方進行客戶身分確認，應瞭解法人或團體所有權及控制權結構，及涉及高風險國家或地區不得免除確認實質受益人。（修正條文第七條之一及第八條）
- 三、增訂應就客戶、實質受益人或交易有關對象是否為制裁對象，或外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體等檢核方法或作業程序。（修正條文第八條之一）
- 四、增訂一定金額以上通貨交易申報、資料保存規定。（修正條文第十四條之一）
- 五、修正疑似洗錢或資恐應向法務部調查局申報之情事。（修正條文第十五條）

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第一條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、<u>第九條第三項</u>、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。</p>	<p>第一條 本辦法依洗錢防制法第六條第三項、第七條第四項、第八條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。</p>	<p>為改善一百零八年亞太防制洗錢組織來臺進行第三輪相互評鑑缺失，規範地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣有關行為時，應辦理一定金額以上通貨交易申報，爰於訂定依據增加洗錢防制法第九條第三項規定。</p>
<p>第二條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一、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>二、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>三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。</p> <p>四、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。</p> <p>五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所</p>	<p>第二條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一、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>二、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>三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。</p> <p>四、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。</p> <p>五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所</p>	<p>依洗錢防制法第九條第三項規定，關於一定金額以上通貨交易申報，其一定金額、通貨交易之範圍、種類、申報之範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會同法務部及相關機關定之，爰配合增訂第十四條之一一定金額以上通貨交易申報規定；又考量不動產買賣交易之實務執行及可能面臨之洗錢或資恐風險，修正第十五條應申報疑似洗錢或資恐態樣之規定，爰新增第七款及第八款，分別規定一定金額及通貨交易之定義。另依防制洗錢金融行動工作組織(Financial Action Task Force，以下簡稱 FATF)評鑑方法論之詞彙表所示，所稱通貨指交易流通之鈔券及硬幣，爰第八款所稱現金收受或支付，亦指該鈔券及硬幣之收受或支付。</p>

<p>列之國家或地區。</p> <p>六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。</p> <p>七、<u>一定金額</u>：指新臺幣五十萬元或等值外幣。</p> <p>八、<u>通貨交易</u>：指單筆現金收受或支付。</p>	<p>列之國家或地區。</p> <p>六、業務關係：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。</p>	
<p>第七條之一 地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，不得委由第三方執行之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、按 FATF 評鑑方法論第十七項建議，係規範金融機構仰賴第三方辦理確認客戶身分工作，而地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣交易，涉關消費者財產權益且交易金額龐大，應自行確認客戶身分，而非委由第三方辨識及驗證，且地政士法第十八條明定，地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託，爰增訂本條規定。</p>
<p>第八條 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：</p> <p>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</p>	<p>第八條 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：</p> <p>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</p>	<p>一、第一項、第二項、第四項及第六項未修正。</p> <p>二、第三項序文參照金融機構防制洗錢辦法第三條第七款規定，增訂應瞭解法人或團體所有權及控制權結構之規定，其餘內容未修正。</p> <p>三、修正第五項序文，明示免除實質受益人審查規定，應排除高風</p>

<p>編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。</p> <p>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：</p> <p>(一)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。</p> <p>(二)設立或登記證明文件。</p> <p>(三)章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。</p> <p>(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。</p> <p>(五)註冊登記地址及主要之營業處所地址。</p> <p>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。</p> <p>客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業，應瞭解其<u>所有權及控制權結構</u>，依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：</p> <p>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</p>	<p>編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。</p> <p>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：</p> <p>(一)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。</p> <p>(二)設立或登記證明文件。</p> <p>(三)章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。</p> <p>(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。</p> <p>(五)註冊登記地址及主要之營業處所地址。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>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</p>	<p>險國家或地區之客戶、其代理人或信託之受託人，其餘內容未修正。</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

<p>份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。</p> <p>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。</p> <p>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，準用第一項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。</p> <p>客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分，且未涉及高風險國家或地區者，不適用前二項確認實質受益人之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>冊或相關文件。</p> <p>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。</p> <p>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，準用第一項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。</p> <p>客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>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。</p> <p>第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，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。</p>	<p>融機構。</p> <p>第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業應自交易終止或完成時起，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。</p>	
<p>第八條之一 地政士及不動產經紀業除依前條規定確認客戶身分外，應依下列規定辦理檢核：</p> <p>一、依據風險基礎方法，建立客戶及交易有關對象之姓名及名稱檢核方法或作業程序，以辨識客戶、客戶之實質受益人或交易有關對象是否為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。</p> <p>二、前款辦理情形應予留存或記錄，保存期間同前條第六項規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.三規範：「金融機構應辨識客戶身分（不論係固定或臨時性客戶，自然人或法人或法律協議），均應運用可靠、獨立之原始文件、資料或資訊（身分資料）確認客戶身分。」爰參照金融機構防制洗錢辦法第八條規定，於本條規範地政士及不動產經紀業除第八條規定之基本的確認客戶身分工作外，應檢核客戶之相關風險情形，並將審查情形予以留存或記錄之。</p>
<p>第十四條之一 地政士及不動產經紀業對於客戶之不動產買賣交易涉及一定金額以上之通貨交易，應依調查局所定之申報格式及方式，於交易完成後十個工作日內向調查局申報。但一定金額以上通貨交易為代收款項且收受時已申報者，地政士及不動產經</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、為改善一百零八年亞太防制洗錢組織來臺進行第三輪相互評鑑缺失，及落實洗錢防制法第九條規定，爰參照金融機構防制洗錢辦法第十三條，規範地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣有關行為時，應辦理</p>

<p>紀業再將同款項存入信託專戶或賣方金融帳戶時，免向調查局申報。</p> <p>前項申報資料及相關紀錄憑證之保存，應依第十三條第二項規定辦理。</p>		<p>一定金額以上通貨交易申報及其申報作業程序。另一定金額以上通貨交易，係由地政士或不動產經紀業先行代收並申報後再存入信託專戶或賣方帳戶時，免重複申報，爰於第一項但書明定之。</p> <p>三、參照洗錢防制法第八條第二項規定，交易紀錄之保存，自交易完成時起，應至少保存五年，但法律另有較長保存期間規定者，從其規定；又依同法第九條第三項規定，主管機關得規範一定金額以上通貨交易申報之其他應遵循事項，爰為第二項申報資料及相關紀錄憑證保存規定。</p>
<p>第十五條 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，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：</p> <p>一、客戶有第九條各款所定情形之一。</p> <p>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，<u>且無合理說明。</u></p> <p>三、<u>客戶或資金來源或去向疑似與恐怖活動、恐怖組織、資恐或資助武器擴散有關聯。</u></p> <p>四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯</p>	<p>第十五條 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，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：</p> <p>一、客戶有第九條各款所定情形之一。</p> <p>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。</p> <p>三、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，<u>或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說</u></p>	<p>一、交易金額源自或支付予高風險國家或地區，因洗錢、資恐或資助武器擴散風險較高，如客戶能合理說明資金來源或去向之緣由，抵減風險，則無需申報疑似洗錢交易，如客戶無合理說明，應即依規定申報，爰酌修第二款前段文字；第二款後段移列第三款，並酌作文字修正。</p> <p>二、「交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當」，與「以現鈔支付定金以外各期價款」係不同態樣，爰將現行第三款前段規</p>

<p>不相當，且無合理說明資金來源。</p> <p><u>五、客戶要求以一定金額以上現金或其他無記名工具作為定金或各期價款，且無合理說明。</u></p> <p><u>六、客戶無正當理由，自行或要求多次或連續以略低於一定金額之現金或其他無記名工具支付定金或各期價款。</u></p> <p><u>七、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。</u></p> <p><u>八、不動產交易資金來自第三人，或價金給付給第三人，且無合理說明。</u></p> <p><u>九、不動產成交價格明顯異於市場行情且要求在相關契約文件以不實價格記錄。</u></p> <p><u>十、其他疑似洗錢交易或資恐情事。</u></p>	<p>明資金來源。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。</p>	<p>定移列第四款；又客戶使用一定金額以上現金或其他無記名工具（例如黃金、禮券、未載明受款人之可轉讓有價證券或虛擬通貨等）支付定金或價金，亦存有洗錢或資恐風險，如客戶無合理說明，應即依規定申報，爰修正第三款後段規定，以符實需，並移列第五款。</p> <p>三、考量當期應支付款項達一定金額以上時，客戶可能透過多次或連續以略低於一定金額之現金或其他無記名工具支付定金或各期價款，企圖規避大額通貨交易申報或第五款疑似洗錢交易之申報者，爰增訂第六款規定。</p> <p>四、常見不動產交易之洗錢或資恐風險，除可能將不動產指定登記予第三人外，還有將資金源自或支付予第三人，如有此種情形，而客戶未能合理說明緣由時，應即依規定申報疑似洗錢交易，爰增訂第八款規定。</p> <p>五、客戶如擬以虛報成交金額進行洗錢，應非僅存在高價低報之情形，亦可能以低價高報之假交易或淘空公司資產等方式為之，爰修正第五款文字，將「高於」修正為「異於」、將「較低</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>價」修正為「不實價格」，以符實際，並移列第九款。</p> <p>六、現行條文第四款及第六款分別移列第七款及第十款，內容未修正。</p>
<p>第二十條 本辦法自發布日施行。</p> <p><u>本辦法修正條文施行日期，由內政部定之。</u></p>	<p>第二十條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>考量一定金額通貨交易申報，須檢討修正行政院令釋、法務部調查局製作之申報書格式，及宣導並請業者預為準備等，爰規定修正條文施行日期由內政部定之。</p>