

106. 3. -6 全字收文第 13298 號

內政部 開會通知單

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國106年3月2日

發文字號：內授中辦地字第1061302826號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份 (301000000A106130282600-1.docx、301000000A106130282600-2.docx、301000000A106130282600-3.docx)

開會事由：研商地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項及辦法等2種草案

開會時間：106年3月21日（星期二）上午9時30分

開會地點：中央聯合辦公大樓第18樓第2會議室（台北市中正區徐州路5號）

主持人：許主任瑞明

聯絡人及電話：江志宏04-22502306

出席者：金融監督管理委員會、法務部、法務部調查局、經濟部、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國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、各直轄市政府地政局、本部法規委員會

列席者：

副本：本部地政司（陳專門委員杰宗、張專門委員燕燕、不動產交易科）、中央聯合辦公大樓南棟（第18樓會議管理室、警衛隊）

備註：

- 一、檢送會議資料1份，請攜帶與會。
- 二、為響應環保，請自備環保杯。

研商地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項及辦法等 2 種草案

壹、會議說明

為防制洗錢，打擊犯罪，健全防制洗錢體系，穩定金融秩序，促進金流之透明，強化國際合作，洗錢防制法（以下簡稱本法）已於 105 年 12 月 28 日修正公布，並於 106 年 6 月 28 日施行。依本法第 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行為時，為本法指定之非金融事業或人員，須配合本法規定辦理防制洗錢工作。又依本法第 6 條第 2 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，以及第 7 條第 4 項、第 8 條第 3 項及第 10 條第 3 項規定，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，爰本部前已依上開洗錢防制法規定，研擬「地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項草案」及「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法草案」各 1 種，並於 106 年 2 月 3 日函請地政士公會全聯會、不動產仲介業公會全聯會及不動產代銷業公會全聯會提供意見，嗣經參酌公會意見（仲介業公會全聯會提供辦法之意見；代銷業公會全聯會尚未提供意見），調修上開注意事項及辦法草案如附件 1、2，為求草案之周延、妥適，爰召開本次會議討論。

貳、討論事項

本部研擬「地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項草案」及「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法草案」各 1 種（如附件 1、2），提請討論。

地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項草案意見彙整表

附件 1

名稱	地政士公會全聯會意見	說明
地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項	地政士及不動產經紀業防制洗錢注意事項	本注意事項名稱。
調修後之規定	規定	說明
一、本注意事項依洗錢防制法（以下簡稱本法）第六條規定訂定之。	未修正。	一、本注意事項之訂定依據。 二、按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，為本法指定之非金融事業或人員，故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，應依本注意事項規定，配合辦理防制洗錢工作。
二、確認客戶身分之時機： （一）接受客戶委託辦理不動產買賣交易事項時。 （二）發現疑似洗錢、資助恐怖主義交易，或自洗錢與資助恐怖主義高風險國家、地區匯入款項之交易時。 （三）對於所取得客戶身分資料之真實性或妥適性有所懷疑時。	二、確認客戶身分之時機： （一）接受客戶委託辦理不動產交易事項代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證而從事與不動產買賣交易有關之行為時。 （二）發現疑似洗錢或資助恐怖主義交易，或自洗錢與資助恐怖主義高風險國家或地區匯入款項之交易時。 （三）對於所取得客戶身分資料有所懷疑時。	依本法第七條第一項規定，應進行確認客戶身分程序，並留存其確認身分程序所得資料，又參照 FATF 第十項建議之第二點客戶審查時機為建立業務關係、逾一定金額之臨時性交易、一定金額電匯、有洗錢或資恐可疑性及客戶身分審查時機、方式。至所稱客戶，係指不動產買賣交易之當事人。
三、確認客戶身分應採取之方式： （一）以客戶提供之身分證明文件正	三、確認客戶身分應採取之方式： （一）請客戶提供身分證明文件正本、謄	依本法第七條第一項規定，應進行確認客戶身分程序，並留存其確認身分程序所得資

本、謄本（例如自然人之身分證、健保卡、駕照、護照、居留證或法人及其代表人資格證明文件），辨識及確認客戶（含代表人）身分，並保存該文件影本或予以記錄。 (二) 由代理人委託辦理不動產買賣交易事項者，應以其提供之有效代理證明文件，辨識及確認代理人身分及授權代理之真實性，並保存該文件影本或予以記錄。 (三) 客戶為自然人者，除辨識及確認其身分外，應徵詢其職業別。 (四) 客戶為法人者，應徵詢其業務性質，如法人資格證明文件得以判斷者，免予徵詢；並應依下列資訊確認客戶實質受益人： 1. 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。 2. 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行使控制權之自然人。 3. 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。 4. 對於前三目之實際受益人（自然	本（例如自然人之身分證、法人及其代表人資格證明文件），以確認客戶（含代表人）身分，並保存該文件影本或予以記錄。 (二) 由代理人委託辦理不動產交易事項者，應請其提供有效之代理證明文件，確認代理人身分，並保存該文件影本或予以記錄。 (三) 客戶為自然人者，除確認其身分外，應徵詢其職業別。 <u>(三)</u> 客戶為法人者，應徵詢其業務性質，如法人資格證明文件得以判斷者，免予徵詢，並應依下列資訊確認客戶實質受益人： 1. 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。 2. 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<u>實</u>受益人有所懷疑時，應徵詢有無透過其他方式對法人客戶行使控制權之自然人。 3. 如依前二子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<u>自然人身分</u>。 2. 對於前述實際<u>實</u>受益人（自然人），應至少取得該自然人之姓名及統一編號，以確認該實際<u>實</u>受益	料，及參照 FATF 第十項客戶審查建議，明確確認客戶身分應採取方式。客戶為法人或信託之受託人時，應審查關係人，以瞭解其實際受益人。另對於風險較低之客戶，如我國政府機關、公營事業機構及公立學校等機關（構），得不適用第四款及第五款確認及辨識實際受益人身分之規定。
--	---	---

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。 (五)客戶為信託之受託人時，除應依前四款確認客戶身分外，尚應瞭解該信託關係之委託人、監察人、受益人及其他可有效控制該信託財產之人，並至少取得該等人之姓名及統一編號或足資證明其身分文件之號碼。 (六)客戶或其代理人、信託之受託人為下列身分者，除客戶來自未採取有效防制洗錢或打擊資助恐怖主義之高風險國家或地區、或足資懷疑該客戶或交易涉及洗錢或資助恐怖主義者外，得不適用第四款及第五款辨識及確認實際受益人身分之規定： 1. 我國政府機關、公營事業機構及公立學校。 2. 外國政府機關。 3. 我國上市、上櫃公司或其子公司。 4. 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。 5. 我國金融機構及經我國認許營業之外國金融機構。 6. 設立於我國境外，且所受監理規範	人。 (四)客戶為信託之受託人時，除應依以上各目確認身分外，尚應瞭解該信託關係之委託人、受益人，並至少取得其等姓名及統一編號。 (五)客戶或其代理人、信託之受託人為下列身分者，除客戶來自未採取有效防制洗錢或打擊資助恐怖主義之高風險國家或地區、或足資懷疑該客戶或交易涉及洗錢或資助恐怖主義者外，得不適用上開各目辨識及確認身分之規定： 1. 我國政府機關、公營事業機構及公立學校。 2. 外國政府機關。 3. 我國上市、上櫃公司或其子公司。 4. 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。 5. 我國金融機構及經我國認許營業之外國金融機構。	
---	---	--

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。	四、接受客戶委託時應注意事項： (一)為辨識及確認自然人身分，必要時得要求提供身分證以外之身分證明文件，例如健保卡、駕照、護照或居留證。 (二)疑似使用假名、假冒他人名義、虛設行號或法人團體委託者，應予以婉拒<u>絕</u>。 (三)持用偽、變造身分證文件或拒不提供身分證文件供核對者，應予以婉拒<u>絕</u>。 (四)客戶提供之身分證文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或提供之文件資料無法進行查證，應予以婉拒<u>絕</u>。 (五)客戶無故拖延應補充之身分證文件，應予以婉拒<u>絕</u>。 (六)對於不配合審視、拒絕提供實際受益人等資訊、對交易之性質與目的不願配合說明等客戶，應予以婉拒<u>絕</u>。 (七)查詢客戶或其受益人、家庭成員及有密切關係之人，是否為現任、曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務者，如是，應瞭解其不勤	四、接受委託時應注意事項： (一)為確認自然人身分，必要時得要求提供身分證以外之身分證明文件，如健保卡、駕照、護照或居留證。 (二)疑似使用假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體委託者，應予以婉拒<u>絕</u>。 (三)持用偽、變造身分證文件或拒不提供身分證文件供核對者，應予以婉拒<u>絕</u>。 (四)客戶提供之身分證文件資料可疑、模糊不清，不願提供其他佐證資料或無法進行查證，應予以婉拒<u>絕</u>。 (五)客戶不尋常拖延應補充之身分證文件，應予以婉拒<u>絕</u>。 (六)對於不配合審視、拒絕提供實際質受益人等資訊、對交易之性質與目的不願配合說明等客戶，應予以婉拒<u>絕</u>。	參照 FATF 第十項建議第十九點，若無法進行客戶審查時，應拒絕建立或中止業務關係，或就事實情況考量申報疑似洗錢交易，爰規範客戶如拒絕配合提供相關身分資料、有偽造證件、假冒他人身分等無法完成客戶審查之情形，應予以拒絕。
---	---	---	--

產買賣交易之目的及資金來源。		
五、有下列情形之一者，應加強確認客戶身分或持續監控措施： (一) 客戶來自未採取有效防制洗錢或打擊資助恐怖主義之高風險地區或國家，例如國際防制洗錢組織所公告防制洗錢與打擊資助恐怖主義有嚴重缺失之國家或地區，及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。 (二) 足資懷疑該客戶或交易涉及洗錢或資助恐怖主義。 (三) 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。	五、有下列情形之一者，應加強確認客戶身分或持續監控措施： (一) 客戶來自未採取有效防制洗錢或打擊資助恐怖主義之高風險地區或國家，例如國際防制洗錢組織所公告防制洗錢與打擊資助恐怖主義有嚴重缺失之國家或地區，及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。 (二) 足資懷疑該客戶或交易涉及洗錢或資助恐怖主義。 (三) 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。	參照 FAPT 第十項建議第十七點，明定客戶或資金來自洗錢高風險國家、地區或恐怖組織，或為現任、曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務者，應加強其身分審查並持續監控。
二、於業務關係終止五年內，應留存客戶及相關人員身分證明文件影本或抄錄身分資料；於不動產買賣交易完成五年內，應留不動產買賣交易紀錄。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。 前項身分資料及交易紀錄，得設置專卷檔案或以電子檔案方式留存。	四、應就受託事件設置專卷檔案或電子檔案，並於委任關係結束後五年內留存委託人及相關人員身分證明文件影本或予以抄錄，並留存受託事項紀錄原本。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。	
四、有下列情形之一者，應向法務部調查局為疑似洗錢交易之申報： (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。 (二) 客戶以現金支付鉅額首期價款，餘額由不正常資金來源或國外金融	三、有下列情事之一者，應確認客戶身分及留存交易紀錄憑證，並應向法務部調查局為疑似洗錢交易之申報： (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。 (二) 客戶以現金支付鉅額首期價款，除	

機構支付。 (三)不動產成交價明顯高於市價或出賣人之售價，要求在相關契約文件以較低價記錄，或要求儘速完成交易支付價款。 (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。 (五)以大額旅行支票、外幣匯票或其他無記名金融工具支付交易金額，且其資金來源交代不清。 (六)不合理要求將不動產登記在無關聯之第二人名下，未能提出任何關聯或說明。 (七)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。 (八)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。 (九)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。 (十)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。 (十一)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	額由不正當資金來源或國外金融機構支付。 (三二)不動產成交價明顯高於市價或出賣人之售價，要求在相關契約文件以較低價記錄，或要求儘速完成交易支付價款。 (四二)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。 (五)以大額旅行支票、外幣匯票或其他無記名金融工具支付交易金額，且其資金來源交代不清。 (六)不合理要求將不動產登記在無關聯之第二人名下，未能提出任何關聯或說明。 (七)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。 (八三)發現客戶意圖使用假名、假冒他人或偽造身分證件從事買賣交易。 (九四)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。 (十)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者。 (十一)客戶或其受益人、家庭成員及有
---	--

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。 (十二)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。 (十三)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。 前項交易未完成者，亦應向法務部調查局為疑似洗錢交易之申報。 對疑似洗錢交易之申報，應依下列規定辦理：	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者。 (十二)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。 (十三)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。 前項交易未完成者，亦應向法務部調查局為疑似洗錢交易之申報。 對疑似洗錢交易之申報，應依下列規定辦理：	(一)發現疑似洗錢交易時，應立即陳報督導人員，由督導人員確認是否屬應行申報事項。 (二)經確認應行申報，應填寫申報書，蓋用地政士或不動產經紀業戳章，並自發現疑似洗錢交易之日起十個工作日內向法務部調查局申報。 (三)明顯且重大緊急之案件，應立即以傳真或電子郵件向法務部調查局申報，並於五個工作日內補報申報	(一)發現疑似洗錢交易時，應立即陳報督導人員，由督導人員儘速確認是否屬應行申報事項。 (一)發現疑似洗錢交易時，應填寫申報書，蓋用地政士或不動產經紀業戳章，並自發現疑似洗錢交易之日起十個工作日內向法務部調查局申報。 (二)對於明顯且重大緊急案，應立即以傳真或電子郵件向法務部調查局
---	--	--	---

書。但經法務部調查局以傳真資料確認回條確認收件者，無需補辦申報書，並應留存傳真資料確認回條。 (四)申報紀錄，應至少保存五年。 (五)依本點規定申報事項，各級人員應保守秘密，不得任意洩漏。	申報，並於五個工作日內立補報申請書。但經法務部調查局以傳真資料確認回條確認收件者，無需補辦申報書，應留存傳真資料確認回條。 (三)申報紀錄，應至少保存五年。 (四)依本點規定申報事項，應保守秘密，不得任意洩漏。	
六、防制洗錢內部控管機制： (一)地政士事務所或不動產經紀業(含營業處所)應由專責人員督導防制洗錢相關事項。 (二)客戶或其代理人、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規定之行為，應予注意並瞭解其動機。 (三)調查疑似洗錢或資助恐怖主義之員工時，應保守秘密，不得任意洩漏。 (四)留存之身分證明文件影本或其抄錄資料及交易紀錄，應妥為保存，未達保存年限不得銷燬。	六、防制洗錢內部控管機制： (一)留存之身分證明文件影本或其抄錄資料及交易紀錄，應妥為保存，未達保存年限不得銷燬。 (二)對客戶、其代理人或所屬地政士、不動產經紀人員有疑似規避洗錢防制法規定之行為，應予注意並瞭解其動機。 (三)地政士事務所或不動產經紀業之營業處應由專人或由開業地政士督導防制洗錢事項。 (四)如調查疑似洗錢或資助恐怖主義之員工時，應注意保密。	一、明定防制洗錢內部控管機制。 二、地政士及不動產經紀業應落實防制洗錢工作，加強內部控管機制，指派專責人員督導防制洗錢相關事項，密切注意客戶、代理人、員工是否規避洗錢防制法規定或資助恐怖主義之行為，瞭解其動機，依法申報疑似洗錢之交易，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，未達年限不得銷燬。如地政士事務所僅一名地政士執行業務時，應由其負責防制洗錢工作。
七、地政士公會及不動產經紀商業同業公會之全國聯合會，每年應不定期舉辦防制洗錢教育訓練或宣導說明，以供督導防制洗錢事項之專責人員參加。	七、地政士公會及不動產經紀商業公會之全國聯合會，每年應不定期舉辦防制洗錢教育訓練或宣導說明，以供負責督導人員參加。	明定地政士公會及不動產經紀商業同業公會之全國聯合會應舉辦防制洗錢教育訓練，以充實相關知識，落實防制洗錢工作。
八、中央主管機關應定期查核地政士及不動產經紀業防制洗錢之執行情形，並得委	八、中央主管機關應定期查核就地政士及不動產經紀業防制洗錢之執行情形，並得	依本法第六條第三項規定明定之。

託其他機關（構）、法人或團體辦理。	委託其他機關（構）、法人或團體辦理。	
九、本注意事項未規定事宜，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。	八、本注意事項未規定事宜，依洗錢防制法及地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定辦理。	本注意事項之適用。

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法草案意見彙整表

附件 2

名稱	地政士公會全聯會意見	仲介業公會全聯會意見	說明
地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法	地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法	未修正。	本辦法名稱。
調修後之條文	條 文	條 文	說 明
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。	未修正。	未修正。	本辦法訂定依據。
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，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。 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。	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，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。 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。	未修正。	一、明定本辦法適用之事業及人員。 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，並實際執行地政士業務或經營不動產經紀業務者為限。
第三條 地政士及不動產經紀業受託辦理不動產買賣案件，應依本辦法規定確認、審查買受當事人（以下簡稱客戶）身分資料與必要之交易紀錄。 前項受託辦理事項，有疑	第三條 地政士及不動產經紀業受託辦理從事與不動產買賣交易有關之行為，應依本辦法規定確認、審查買賣當事人（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。	未修正。	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、審查客戶身分資料，留存過程所得客戶身分資料與

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。	<u>前項所指從事與不動產買賣交易有關之行為係指地政士依地政士法第十六條規定從事得執行之代理撰擬不動產契約或協議事項、不動產契約或協議之簽證業務。</u> <u>前</u> <u>第一項</u>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。		必要交易紀錄，及將疑似洗錢之交易向法務部調查申報。
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： 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，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。 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	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： 一、客戶為自然人者，應憑其提供之國民身分證、健保卡、居留證、護照或其他可資證明身分之證明文件，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。 二、客戶為法人者，應核對其法人名稱、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	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： 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，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。 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	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。 二、依本法第七條第一項及第二項規定，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、信託之受益人時，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

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： (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。 (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	(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。 (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。 <u>(二) 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。</u> <u>三、交易行為如係由代理人或 信託之受託人為之，或將 不動產權利指定予第三人 者，應依前二款方式核對 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</u>	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： (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。 (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	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。 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。
---	---	---	---

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	或留存之。 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，不適用前項規定： 一、我國政府機關、公營事業機構及公立學校。 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。 第一項身分資料，應自完成不動產買賣交易或業務關係終止時起，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。	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
--	--	---

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，並應瞭解辦理委託事項之目的及資金來源。 前項重要政治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。	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，並應瞭解辦理委託事項之目的及資金來源。 前項重要政治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。	存期間者，從其規定。	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循環評鑑準則，客戶或其受益人、家庭成員、有關密切關係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。
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： 一、地政士： （一）不動產買賣契約書。 （二）定金、價款之收支證明文件。	第六條 地政士受託辦理與不動產買賣交易有關之行為，應留存之交易紀錄，包括不動產買賣契約書、定金、價款之收支證明文件、交易帳戶號碼及簽證案件之簽證文件及受託事項往來文件。 不動產經紀業受託辦理與不動產買賣交易有關之行為，	未修正。	一、明定應留存之交易紀錄範圍及其保存年限。 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

<u>(三) 交易帳戶號碼。</u> <u>(四) 受託事項往來文件。</u> <u>二、不動產經紀業：</u> <u>(一) 不動產委託銷售契約書。</u> <u>(二) 不動產買賣契約書。</u> <u>(三) 要約書。</u> <u>(四) 斡旋金、定金、價款之收支證明文件。</u> <u>(五) 交易帳戶號碼。</u> <u>(六) 受託事項往來文件。</u> <u>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。</u>	<u>應留存之交易紀錄，包括不動產交易相關契約書、要約書、斡旋金、定金、價款之收支證明文件、交易帳戶號碼及受託事項往來文件。</u> <u>地政士如無持有上述文件資料，不受應留存紀錄之限制。</u> 第一項及第二項交易紀錄得設置專卷檔案或以電子檔案方式留存，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。	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<u>第一項第一款及第二款</u>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<u>第一項但書明定</u>。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。 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。
--	---	---

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： 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。 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。 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或儘速完成交易交付價款。 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。 五、以大額旅行支票、外幣匯票或其他無記名金融工具支付交易金額，且其資金來源交代不清。 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。 六、不在意不動產標的現況、區位條件及交易金額，僅	第七條 地政士及不動產經紀業受託辦理事項，有下列疑似洗錢交易之情事者，應向法務部調查局申報： 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。 二、客戶以現金支付鉅額首期價款，餘額由不正常資金來源或國外金融機構支付。 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或儘速完成交易交付價款。 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。 五、以大額旅行支票、外幣匯票或其他無記名金融工具支付交易金額，且其資金來源交代不清。 六、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。 七、不在意不動產標的現況、	第七條 地政士及不動產經紀業受託辦理事項，有下列疑似洗錢交易之情事者，應向法務部調查局申報： 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。 二、客戶以現金支付鉅額首期價款，餘額由不正常資金來源或國外金融機構支付。 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或儘速完成交易交付價款。 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。 五、以大額旅行支票、外幣匯票或其他無記名金融工具支付交易金額，且其資金來源交代不清。 六、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。 七、不在意不動產標的現況、	一、明定應向法務部調查局申報之疑似洗錢情事。 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，包括要求將不動產轉移予無關第三人，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。
--	--	--	--

要求儘速完成交易支付價款。 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。 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。 九、客戶為電視、報章雜誌或國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。 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。 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追查之恐怖組織。 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	區位條件及交易金額，僅要求儘速完成交易支付價款。 六、發現客戶意圖使用假名、假冒他人或偽造身分證件從事買賣交易。 九、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。 十、客戶為電視、報章雜誌或國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者。 十一、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者。 十二、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追查之恐怖組織。 十三、交易金額源自或將支付	區位條件及交易金額，僅要求儘速完成交易支付價款。 八、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。 九、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。 十、客戶為電視、報章雜誌或國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。 十一、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。 十二、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追查之恐怖組織。 十三、交易金額源自或將支付
---	--	---

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。	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。	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。	
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： 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<u>地政士事務所及地政士或</u>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。 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。 未完成交易之疑似洗錢案	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： 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<u>地政士事務所及地政士姓名</u>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。 二、對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。 未完成交易之疑似洗錢案	未修正。	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。 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。 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。

件，應依前項規定申報。 前二項申報紀錄，應至少 保存五年。	件，應依前項規定申報。 前二項申報紀錄，應至少 保存五年。		
第九條 本辦法自中華民國一百 零六年六月二十八日施行。	第九 八 條 本辦法自中華民國一 百零六年六月二十八日施行。	未修正。	

地政士及不動產經紀業受託事項疑似洗錢交易申報書

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

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：_____

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、

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

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 (1：代理撰寫不動產契約或協議事項；2：不動產契約或協議之簽證)
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. <u>地政士事務所名稱及地政士姓名/不動產經紀業名稱</u> ： 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或不動產經紀業戳章)

七、檢附相關交易資料	份 (頁)
八、申報人資料	
1. <u>地政士事務所名稱及地政士姓名/不動產經紀業</u> ： 2. 電話： 3. 傳真： 4. 電子郵件： 5. 事務所/營業處住址：	(地政士事務所及地政士姓名或不動產經紀業戳章)

附表二

地政士公會全聯會建議

傳真資料確認回條	
傳真單位	<u>地政士事務所名稱及</u> <u>地政士姓名</u> 或 <u>不動產</u> 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	

傳真資料確認回條	
傳真單位	<u>地政士事務所及地政</u> <u>士姓名</u> 或 <u>不動產經紀</u> 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		

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		