

正本

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國107年10月31日
全地公(8)字第1078622號
(e: 1078263)

內政部 函

107.11.-1 全字收文第14130號



104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

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107年10月30日

發文字號：內授中辦地字第1071306424號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(會議紀錄及辦法修正草案各1份)

主旨：檢送本部107年10月25日召開研商地政士及不動產經紀業
防制洗錢辦法修正草案第2次會議紀錄1份，請查照。

辦法：依據本部107年10月16日內授中辦地字第1071305668號
開會通知單續辦。

正本：行政院洗錢防制辦公室、中央銀行、法務部、法務部調查局、本部法規委員
會、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

副本：本部土地重劃工程處、地政司【許主任瑞明、鄭專門委員惠月、張專門委員燕
燕、陳科長啟明、不動產交易科】

部長徐國勇

研商地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法修正草案第 2 次會議紀錄

壹、時間：107 年 10 月 25 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 9 會議室

參、主席：許主任瑞明

記錄：江志宏

肆、出席單位及人員：如後附簽到簿

伍、會議結論：

- 一、經與會機關及團體代表確認 107 年 9 月 5 日（第 1 次）會議紀錄。
- 二、第 1 次會議討論後再經承辦單位調修本辦法草案之修正名稱、第 1 條至第 4 條及第 6 條至第 9 條，經確認後，照案通過。
- 三、本次會議討論本辦法草案第 5 條、第 12 條、第 13 條及第 15 條至第 20 條，照案通過。
- 四、本辦法草案第 10 條：第 3 款修正為「依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。」
- 五、本辦法草案第 11 條：第 1 款至第 3 款修正為「一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。三、持續監督進行之交易。」
- 六、本辦法現行第 6 條：公會代表均建議保留，惟考量規範內容與 FATF（防制洗錢金融行動工作小組）評鑑方法論第 12 項建議，重要政治性職務人士應視為高洗錢及資恐風險之意旨不符，仍予刪除。
- 七、本辦法草案第 14 條：修正為「依第八條及前條規定留存之身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。」
- 八、本辦法草案第 18 條：行政院洗錢防制辦公室建議「所屬人員」，是否參照 FATF 評鑑方法論第 21 項建議準則 21.2 規範，

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法修正草案總說明

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法（以下簡稱本辦法），係依洗錢防制法授權訂定，並於一百零六年六月二十八日發布施行。按洗錢防制法部分條文、資恐防制法部分條文修正已於一百零七年十一月二日經立法院三讀通過，指定之非金融事業或人員應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制與稽核制度，及就持有、管理目標性金融制裁名單所有資產或知悉該資產所在地負有通報義務；又為完備地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐工作，與國際規範接軌，爰研擬本辦法修正草案，其修正要點如下：

- 一、為資恐防制法第七條第五項授權事項納入本辦法規定，爰修正名稱為「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」。
- 二、增訂客戶、實質受益人、高風險國家或地區及業務關係等用詞定義，及應辦理防制洗錢及打擊資恐工作。（修正條文第二條及第三條）
- 三、增訂應建立內部控制措施及稽核制度，接受內政部定期查核，就新產品或服務辦理風險評估，及確認客戶時機與不得接受客戶匿名或使用假名等。（修正條文第四條至第七條）
- 四、修正應留存、記錄或瞭解客戶為法人或團體及其實質受益人之方式及事項。（修正條文第八條）
- 五、增訂應婉拒進行交易之情形、持續實施客戶審查及採取強化確認客戶措施等規定。（修正條文第九條至第十一條）
- 六、明定重要政治性職務人士應採取強化確認客戶措施及不適用之情形。（修正條文第十二條）
- 七、因重要政治性職務人士視為高洗錢及資恐風險者，應採取強化確認客戶身分措施，現行規定得免除加強審查情事，與國際規範不符，爰刪除現行條文第六條。
- 八、增訂應提供留存之身分資料及交易紀錄予司法機關，及修正應申報疑似洗錢或資恐交易情形及申報方式。（修正條文第十四條至第十六條）
- 九、增訂應停止涉及制裁名單之交易並通報，及對於申報資訊負有保密

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法	地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法	為地政士及不動產經紀業應依資恐防制法第七條規定，辦理打擊資恐相關事項，爰配合第一條修正，修正本辦法名稱。
修正條文	現行條文	說明
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。	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。	為因應洗錢防制法第六條修正條文規定，指定之非金融事業或人員（以下簡稱DNFBPs）應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制與稽核制度，及資恐防制法第七條修正條文規定，課予該事業或人員就持有、管理目標性金融制裁名單所有資產或知悉該資產所在地之通報義務，爰修正本辦法訂定依據。
第二條 本辦法用詞定義如下： 一、 <u>地政士</u> ：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。 二、 <u>不動產經紀業</u> ：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。 三、 <u>客戶</u> ：指不動產買賣交易之雙方當事人。 四、 <u>實質受益人</u> ：指對客戶具最終所有權	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。 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。	一、為於本條規定本辦法相關用詞定義，爰將現行第一項及第二項移列至第一款及第二款。 二、依不動產買賣交易之活動性質，於第三款明定「客戶」應包含買賣交易雙方當事人。 三、按防制洗錢金融行動工作組織（以下簡稱FATF）編印評鑑方法論之詞彙表，已定義實質受益人為：「意指最終擁有或某個控制客戶之自然人及（或）某筆交易代理之自然人，亦包括最終有效控法人或法律協議

		),爰明定第六款「業務關係」之用詞定義。
第三條 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。	第三條 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，應依本辦法規定確認及審查買賣交易當事人（以下簡稱客戶）身分，留存客戶身分資料及必要之交易紀錄，於發現疑似洗錢交易情事應向法務部調查局申報。	因洗錢防制法及資恐防制法修正，增列許多項地政士及不動產經紀業應辦理及遵循事項，已難於本條逐一系列，且本辦法配合修正相關應辦理及遵循事項，爰酌作文字修正。
第四條 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度： 一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。 二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。 三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。 四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。 五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。 六、建立稽核程序。 前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。		一、本條新增。 二、依洗錢防制法第六條第一項規定：「金融機構及指定之非金融事業或人員應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制與稽核制度；其內容應包括下列事項： 一、防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序。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第一款事項之執行。四、備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。五、稽核程序。六、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。」且該修正說明表示，內部控制及稽核制度，在所涉及風險較高或業務規模較大情形，應採取較高強度的內控內稽制度；在所涉風險或業務規模較小情形，可採簡化方式。又參照 FATF 評鑑方

業不得規避、拒絕或妨礙查核。		查核)兩種,如有規避、拒絕或妨礙者,就 DNFBPs 處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰,爰參照原地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項(以下簡稱原注意事項)第五點為本條規定。
第六條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前,應進行洗錢及資恐風險評估,並建立降低風險之管理措施。 前項新產品或服務,包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。		一、本條新增。 二、依 FATF 評鑑方法論第二十二項建議準則二十二.四, DNFBPs 亦應遵循第十五項建議新科技運用相關要求,又第十五項建議之準則:「各國與其金融機構於推出新產品及發展新種業務(包括新支付機制、運用新科技於全新或現有之產品)時,應辨識並評估所產生之洗錢或資恐風險。金融機構應:(a)於推出或使用新產品、新種服務或新科技前,進行風險評估;(b)建立相應措施以管理並降低風險。」爰依上開規範,明定地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前之作為。 三、第二項所稱新支付機制,如採用比特幣、第三方支付等不同於現有價金支付方式。一般而言,現行利用較新的科技(如 3D 或虛擬影像)介紹產品,並未因此改變不動產交易習慣及地政士與不動產經紀業之服

料，應依下列規定辦理：

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、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

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：

(一)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。

(二)設立或登記證明文件。

(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。

(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。

(五)註冊登記地址及主要之營業處所地址。

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。

客戶為法人或團體

料，應依下列規定辦理：

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、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

二、客戶為法人或團體者，應確認其名稱、負責人姓名、登記住址、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，並留存或記錄之。

不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者，除準用前項所定身分資料，確認代理人身分並留存或記錄之外，應確認其代理權之真實性。

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，並留存或記錄之：

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、客戶未提供前款所定自然人身分資料，或經瞭解未發現前款所定自然人者

及十.九規範：「對於法人或法律協議之客戶，金融機構應瞭解其客戶之業務本質、所有權及控制結構等內容。」及「對於法人或法律協議之客戶，金融機構應透過下列資訊辨識及確認其身分：(a)名稱、法律形式及存在證明；(b)規範及約束法人或法律協議之權力，及在法人或法律協議中擔任高階管理職位者之姓名；(c)經註冊登記之辦公室地址，及若有不同者，其主要之營業處所地址。」爰修正第一項第二款規定。

三、為符法制作業體例，修正第二項文字。

四、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.十規範：「對於法人客戶，金融機構應透過下列資訊辨識及採用合理措施，以確認實質受益人身分：(a)最終控制法人所有權權益之自然人（若有）身分；(b)對於(a)有所懷疑，亦即對於具控制所有權權益之人是否即為實質受益人有所懷疑，或當沒有自然人透過所有權權益進行控制時，則透過其他方式對法人或法律協議行使控制權之自然人身分；(c)依上述(a)或(b)無自然人可以被辨識時，應確

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融機構。 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。		
第九條 地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，有下列情形之一者，應即婉拒進行交易： 一、疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。 二、拒絕提供確認身分所需相關文件。 三、持用偽、變造身分證明文件。 四、客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。 五、有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為： (一)出示之身分證明文件均為影本。 (二)提供文件資料可		一、本條新增。 二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十、十九及十、二十規範：「若金融機構無法遵循相關客戶審查措施，則：(a)應不得開立帳戶、開始業務關係，或執行交易；或中止業務關係；(b)應考量對客戶申報疑似洗錢或資恐交易報告。」及「若金融機構懷疑某交易可能涉及洗錢或資恐，且合理地相信執行客戶審查程序可能驚擾客戶，則可不執行該客戶審查程序，而改以申報疑似洗錢或資恐交易報告。」及參照金融機構防制洗錢辦法第四條規定，依確認客戶情形之輕重性，地政士及不動產經紀業應即

		資料的適足性。」及參照金融機構防制洗錢辦法第五條規定，爰為本條規定。
第十一條 地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區，屬高洗錢或資恐風險者，應採取下列強化確認客戶身分措施： 一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。 二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。 三、持續監督進行中之交易。		一、本條新增。 二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十、十七及第十九項建議準則十九，一規範：「金融機構應對於洗錢／資恐風險較高者，進行強化客戶審查。」及「金融機構應對來自 FATF 呼籲之高風險國家之自然人及法人（包括金融機構）之業務關係及交易，採行與風險相稱之強化客戶審查措施。」又參照第十二項建議準則十二，一就重要政治性職務人士加強審查之規範：「……(b)建立(或與現有客戶維持)業務往來關係前，應取得高階管理人員同意；(c)客戶及其實質受益人經辨識為重要政治性職務人士，應採取合理措施以確認其財富及資金來源；(d)對於業務往來關係應採取強化之持續監督。」爰明定地政士及不動產經紀業對於客戶或其交易涉及國家或地區屬高洗錢或資恐風險者，應採強化確認客戶身分措施。
第十二條 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現任或曾任國內外	第五條 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現任或曾任國內外政	一、條次變更。 二、依 FATF 評鑑方法論第十二項建議準則十二，一，對於國外重要政

	三、依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。 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。但以分別訂立契約或分次購買方式進行買賣交易者，不適用之。 五、抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。 前項第四款所稱房地，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。	
第十三條 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，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限： 一、地政士： （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、不動產經紀業： （一）不動產委託銷售契約書。 （二）不動產買賣契約書。 （三）要約書。	第七條 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，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限： 一、地政士： （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、不動產經紀業： （一）不動產委託銷售契約書。 （二）不動產買賣契約書。 （三）要約書。	條次變更。

二、交易金額源自<u>高風險國家或地區</u>，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、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。 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。 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。 六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。	<u>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。</u> 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、<u>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。</u> 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。	，爰於第一款規定符合第九條規定各款情形之一者，應向調查局申報疑似洗錢或資恐交易，刪除現行第一款及第三款，並依序調整以下款次。
<u>第十六條</u> 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具調查	<u>第九條</u> 地政士及不動產經紀業應於發現前條各款情事之一之日起十個工作日內，填具<u>法務部</u>	一、條次變更。 二、參照 FATF 評鑑方法論第二十項建議準則二十.一規範：「若金融

		務部調查局：一、其本身持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益。二、經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益所在地。」爰為第一項至第三項規定。 三、為利日後查證或提供資訊予調查局或檢察機關，涉及制裁名單之不動產買賣交易、相關財物、財產上利益或其所在地之通報紀錄，仍有適當保存之必要，爰於第四項明定通報方式及通報紀錄之保存年限，準用第十六條規定。
第十八條 地政士事務所及不動產經紀業所屬人員，對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。		一、本條新增。 二、依洗錢防制法第七條第二項規定：「第五條第一項至第三項不具公務員身分之人洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處二年以下有期徒刑、拘役或新臺幣五十萬元以下罰金。」又依FATF評鑑方法論第二十一項建議準則二十一.二規範：「金融機構及其董事、經理人與職員應依法禁止洩露向金融情報中心申報之疑似洗錢或資恐交易或相關資訊。」爰參照原注意事項第