

普件

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 函

會 址：100 台北市北平東路 20 號 7 樓
信 箱：andy.liou@taiwanhouse.org.tw
承辦人：劉源隆
電 話：02-23582535
傳 真：02-23582536

受文者：各會員公會

速 別：普通件
發文日期：中華民國 106 年 6 月 28 日
發文字號：房仲全聯雄字第 106079 號
附 件：

主 旨：檢附「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法及注意事項」規範內容，敬請各會員公會轉知所屬會員，請 查照。

說 明：

- 一、近年來犯罪集團洗錢態樣及洗錢管道不斷推陳出新，洗錢防制法歷經幾次修正，惟修正內容均以刑事追訴為核心，未能與國際規範接軌，防制效果無法彰顯。又我國於 96 年間接受 APG 第二輪相互評鑑，被列為應予後續追蹤名單，並將於 107 年接受第三輪相互評鑑。為健全洗錢防制體系，符合國際規範，政府於 105 年 12 月 9 日經立法院三讀通過，12 月 28 日公布，明定於 106 年 6 月 28 日正式施行，本業在此次修法中正式納入非金融機構之行業範圍內。
- 二、因此，內政部依洗錢防制法第七條第四項、第八條第三項及第十條第三項規定，已完成訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法及注意事項」之規範。(詳附件 1、2)
- 三、此外，立法院前於修正洗錢防制法已附帶決議明文洗錢防制法施行第 1 年為輔導期，「以輔導為優先，輔導不成再予處罰」(詳附件 3)，故為加強各會員認識洗錢防治法內容及進行實務審查之操作，本會近期將規劃舉辦多場洗錢防制法宣導說明會，以配合政府之政策。

正 本：各會員公會

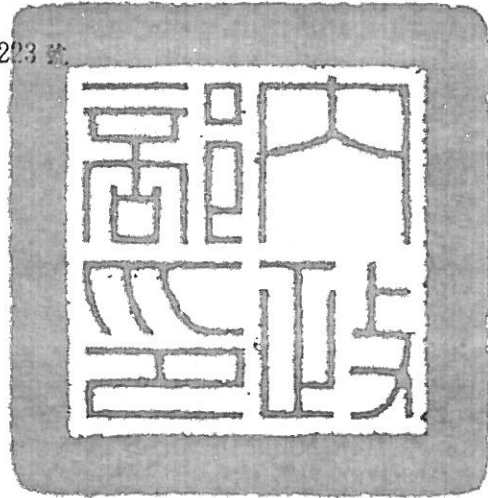
副 本：

理事長 林正雄

檔 號：
保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國 106 年 6 月 28 日
發文字號：內授中辦地字第 10613048223 號



訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」。
附「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」

部長 葉俊榮

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

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。

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。

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。

第四條 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：

- 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，應確認其董事、監察人或

相當職位之自然人身分資料。

三、前二款之實質受益人，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，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。

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：

- 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。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業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存期間者，從其規定。

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（以下簡稱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。

第六條 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，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，免依第四條第三項、第四項規定審查實質受益人及前條規定加強重要政治性職務人士之審查：

- 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。
- 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。
- (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。

前項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，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

第八條 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，應向法務部調查局申報：

- 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。

第九條 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。不動產買賣交易未完成者，亦同。

前項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年。

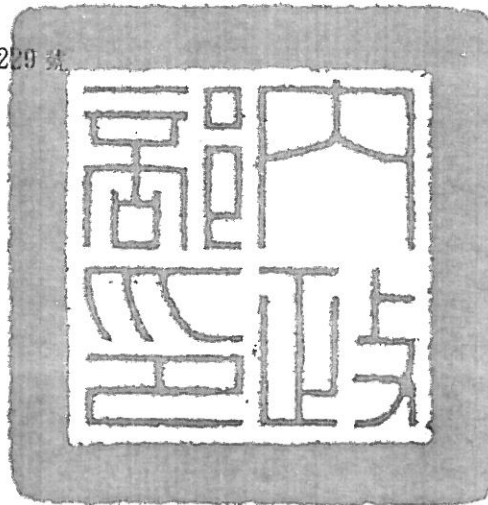
第十條 本辦法自中華民國一百零六年六月二十八日施行。

檔 號：
保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國 106 年 6 月 28 日

發文字號：內授中辦地字第 10613048229 號



訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」
，自中華民國一百零六年六月二十八日生效。

附「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」

部長 葉俊榮

注意事項

一、本注意事項依洗錢防制法（以下簡稱本法）第六條第二項規定訂定之。

二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部控管機制：

（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。

（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本法、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）調查疑似規避或違反本法、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之所屬員工時，應保守秘密，不得任意洩漏。

（四）依本法、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。

三、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及中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會，每年應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。

四、地政士事務所及不動產經紀業所屬員工，應參加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八條規定疑似洗錢交易或資恐情事之注意及辨識。

五、內政部每年應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，並得委辦、委任、委託其他機關（構）、法人或團體辦理。

地政士或不動產經紀業規避、拒絕或妨礙查核者，依本法第六條第四項規定處分。

立法院 函

地址：台北市中山南路1號
聯絡方式：蔡述倫 02-23585858-1208
傳 真：02-23585112

受文者：行政院

發文日期：中華民國105年12月21日
發文字號：台立院議字第1050706660號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本院第9屆第2會期第14次會議修正洗錢防制法時，通過3項附帶決議如說明一至三，請查照惠予辦理。

說明：

- 一、有關本次修法草案第5條將非指定金融事業或人員納入洗錢防制規範，提升我國洗錢防制法制完備性，強化洗錢防制體質，並且回應國際潮流，為我國洗錢防制開創新局。惟本次修法將非指定金融事業或人員納入洗錢防制規範，為重大政策決定，是以本修正草案正式施行前，各業別之相關主管機關應充分與各非指定金融事業或人員溝通，於訂定客戶審查、交易紀錄保存及大額與可疑申報授權命令前，應循由各職業公會先自發性訂定相關授權命令初稿之方式進行。另有關裁罰部分，於本法施行後1年，為輔導期間，即以輔導為優先，輔導不成再課予罰鍰。對於非指定金融事業或人員支持本次政策重大決定所受影響，本院高度重視，法務部應於我國完成第三輪相互評鑑程序後，會同各相關主管機關與各公會就本法之施行，進行利弊得失之全盤檢視，包括參考國外立法例，基於執業自律，於能力及條件許可時，由公會作為申報機關等，彙整各公會提

出修正建議後，法務部應提出修正草案回應。

二、鑑於各國為了因應洗防任務及整合金融通報，加強反洗錢的能量，及因應各種洗防評鑑，組織上多設置專責之「洗錢防制辦公室」，反觀國內目前唯一的機構，是設在法務部調查局下的洗錢防制處，不僅層級太低、且僅主要負責洗防資訊交換而已，恐無法應付2018年的評鑑需求，故建議行政院應儘速研擬在行政院下設「洗錢防制辦公室」之可行性，以落實洗錢防制相關工作。

三、有鑑於近來人肉運鈔集團影響我國邊境管制，造成我國遭國際洗錢集團利用，為彰顯我國對於跨境現金及有價證券及其他有利用為洗錢之虞之物品在邊境出入管制之重視，有利於爭取我國在國際相關優良評鑑，但為避免民眾出入關時對於無犯罪意圖者在邊境執法時無辜沒入，近3年來我國邊境沒入案件竟無一案遭查有犯罪事證，可知亦有人權爭議。爰要求法務部、財政部關務署、金融監督管理委員會、中央銀行、內政部警政署應於洗錢防制法通過施行後，研擬對出入境旅客更周全的申報通知及行政救濟措施，加強進行邊境管制之教育訓練（包含國際交流及國內執法單位之教育訓練）、財政部關務署應加強邊境執法並於發現有犯罪嫌疑時進行告發函送，檢察機關及司法警察機關應加強相關邊境洗錢案件之查緝。法務部、內政部警政署與財政部關務署並應定期提出相關執法數據及成果。

正本：行政院

副本：電2016-12-2交
15換11章