

中華民國 110 年 6 月 21 日
內政部分令 台內地字第 1100263256 號

修正「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。

附修正「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

部 長 徐國勇

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

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、第九條第三項、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。

第 二 條 本辦法用詞定義如下：

- 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。
- 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。
- 三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。
- 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。
- 五、高風險國家或地區：指洗錢防制法第十一條第二項所列之國家或地區。
- 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。
- 七、一定金額：指新臺幣五十萬元或等值外幣。
- 八、通貨交易：指單筆現金收受或支付。

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。

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：

- 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。

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業，應瞭解其所有權及控制權結構，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，即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。
- 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。

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，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：

- 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：

- 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。
- 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。

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。

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。

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：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 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，且無合理說明。
- 三、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。
- 四、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，且無合理說明資金來源。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 十、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

第 二十 條 本辦法自發布日施行。

本辦法修正條文施行日期，由內政部定之。

本則命令之總說明及對照表請參閱行政院公報資訊網（<http://gazette.nat.gov.tw/>）。