

# 地政士及不動產經紀業 防制洗錢法令與執行

106年度防制洗錢宣導說明會

內政部地政司

## 地政士及不動產經紀業防制洗錢工作之法令依據為何？

- 依洗錢防制法第6條第2項規定，規範地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部管制程序、舉辦或參加防制洗錢之在職訓練等事宜。



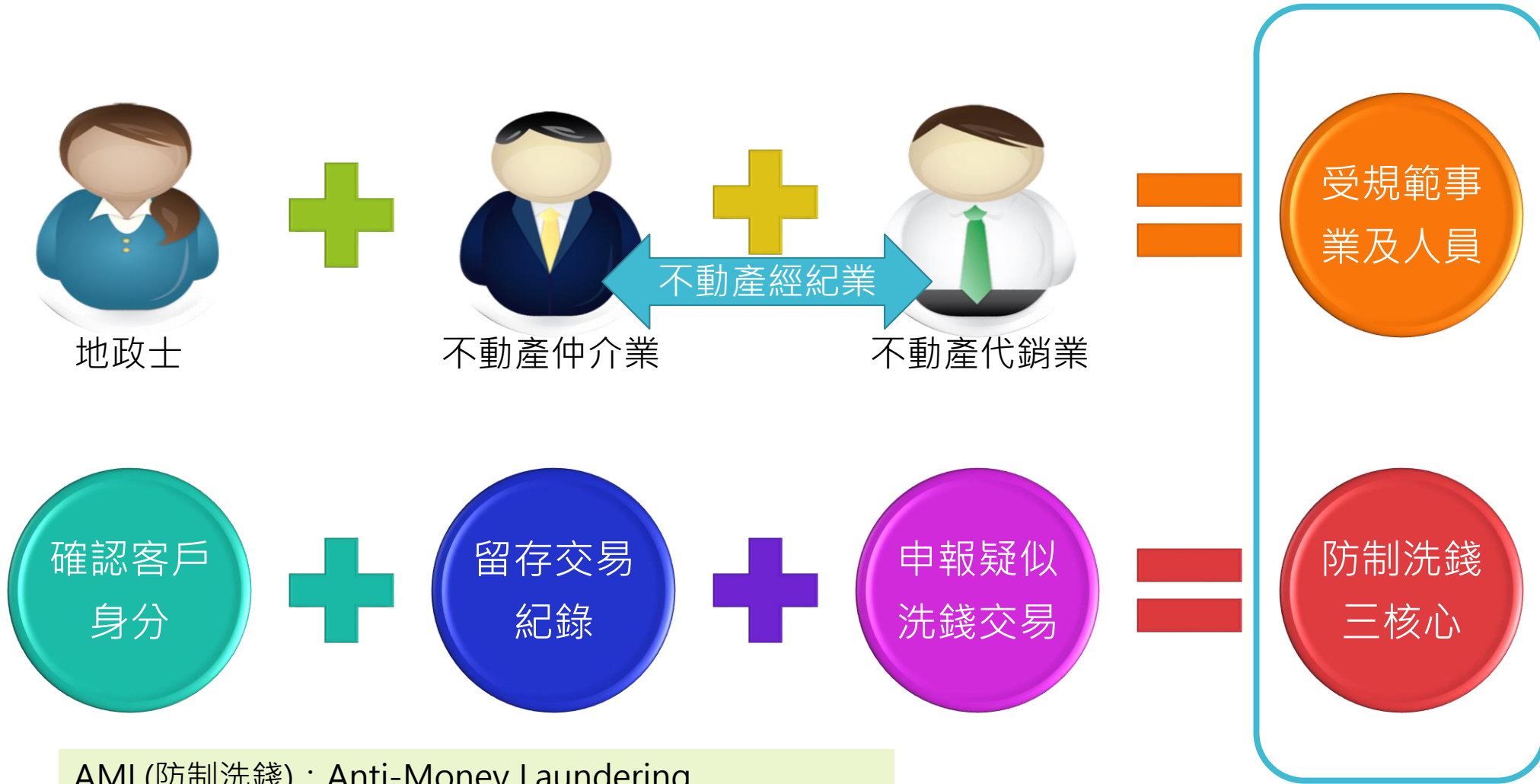
- 依洗錢防制法第5條第3項第2款規定，地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，為該法指定之非金融事業或人員

DNFBP(指定非金融事業或人員)：  
Designated  
Non-Financial  
Business or  
Profession

- 依洗錢防制法第7條、第8條及第10條規定，規範地政士及不動產經紀業應確認與審查客戶及其實質受益人身分，留存取得之身分資料及必要交易紀錄，並將疑似洗錢交易情事向法務部調查局申報等事宜。

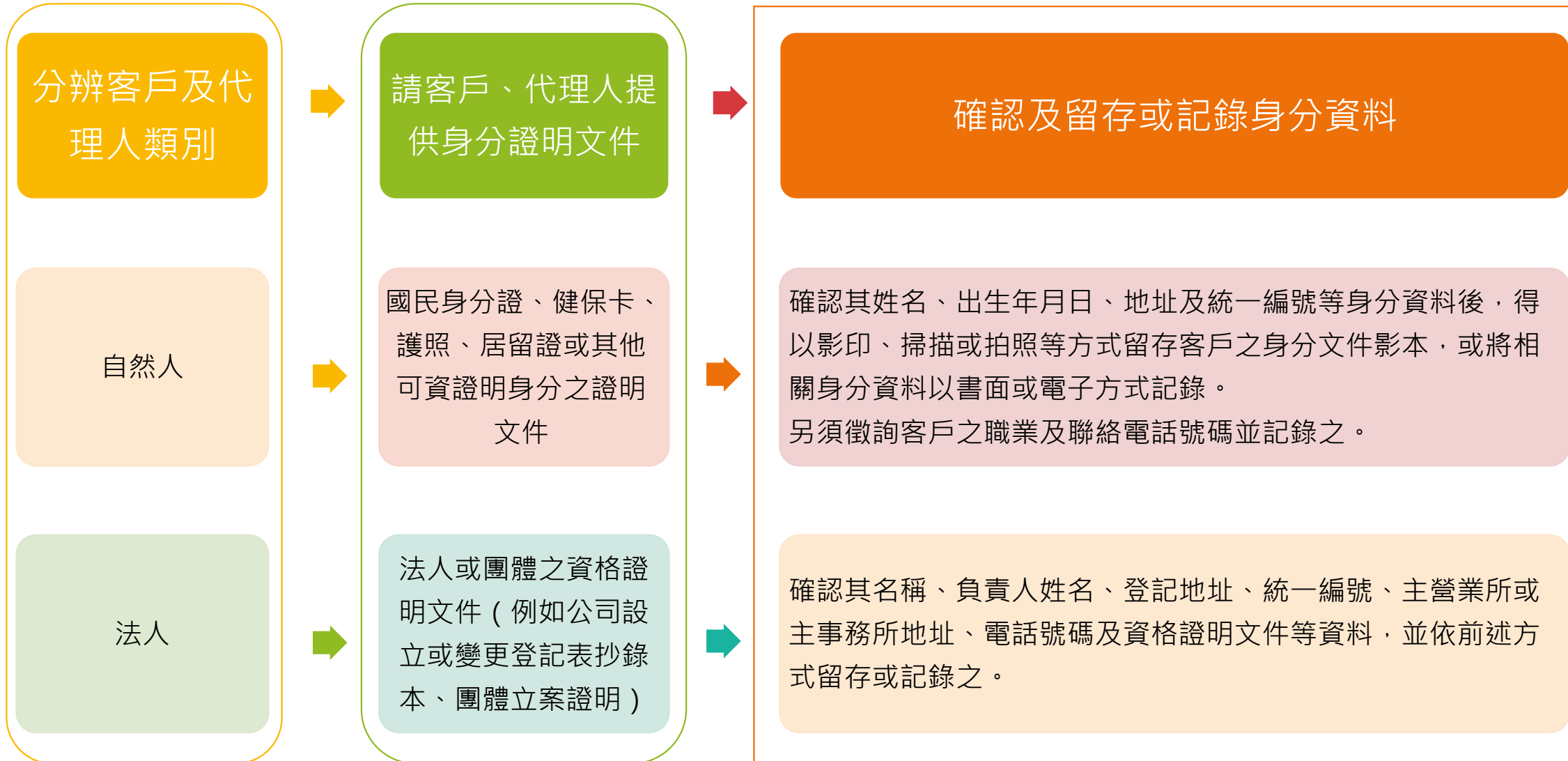
# 地政士及不動產經紀業防制 洗錢辦法

# 地政士及不動產經紀業有哪些主要的防制洗錢工作？ #2,3



AML(防制洗錢)：Anti-Money Laundering  
CFT(打擊資恐)：Countering the Financing of Terrorist

# 如何確認客戶及代理人身分？（CDD客戶審查：Customer Due Diligence）#4-1,2



代理人應加附其授權文件，以確認代理權真實性

## 如何確認實質受益人身分？ #4-3,4,5

- 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，留存實質受益人之身分文件影本或以書面、電子方式記錄：
  - 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。
  - 客戶未提供具最終控制權之自然人身分資料，或經瞭解未發現者，應確認法人之董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。
  - 實質受益人之身分資料，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，應依一般客戶身分確認程序及上述實質受益人身分確認程序，同時確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分資料，並留存或記錄之。
- 關於確認實質受益人之合理措施，可請客戶自行提供具法人最終控制權之自然人身分資料、股東名冊、聲明書或信託契約書等協助辨識。
- 客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用上述確認實質受益人之規定：
  - 我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
  - 外國政府機關。
  - 我國上市、上櫃公司或其子公司。
  - 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。
  - 我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

實質受益人 ( Beneficial Owner )：意指最終擁有或控制某個客戶之自然人及 ( 或 ) 某筆交易代理之自然人，亦包括最終有控制法人或法律協議之人 ( 2013 FATF Methodology )。

合理措施 ( Reasonable Measures )：與洗錢或資恐風險相當之適當措施 ( 2013 FATF Methodology )。

# 信託關係及指定登記予第三人確認客戶及實質受益人

適用情形	信託關係								指定登記予第三人			
	委託人		受託人		監察人		受益人		客戶		第三人	
	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人
應辦程序												
確認客戶身分之程序	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
確認實質受益人程序		☺		☺		☺		☺		☺		☺

須注意依客戶、其代理人或信託之受託人身分，得不適用實質受益人審查之情形

5年

應自業務關係終止時起，至少保存5年。

除外規定

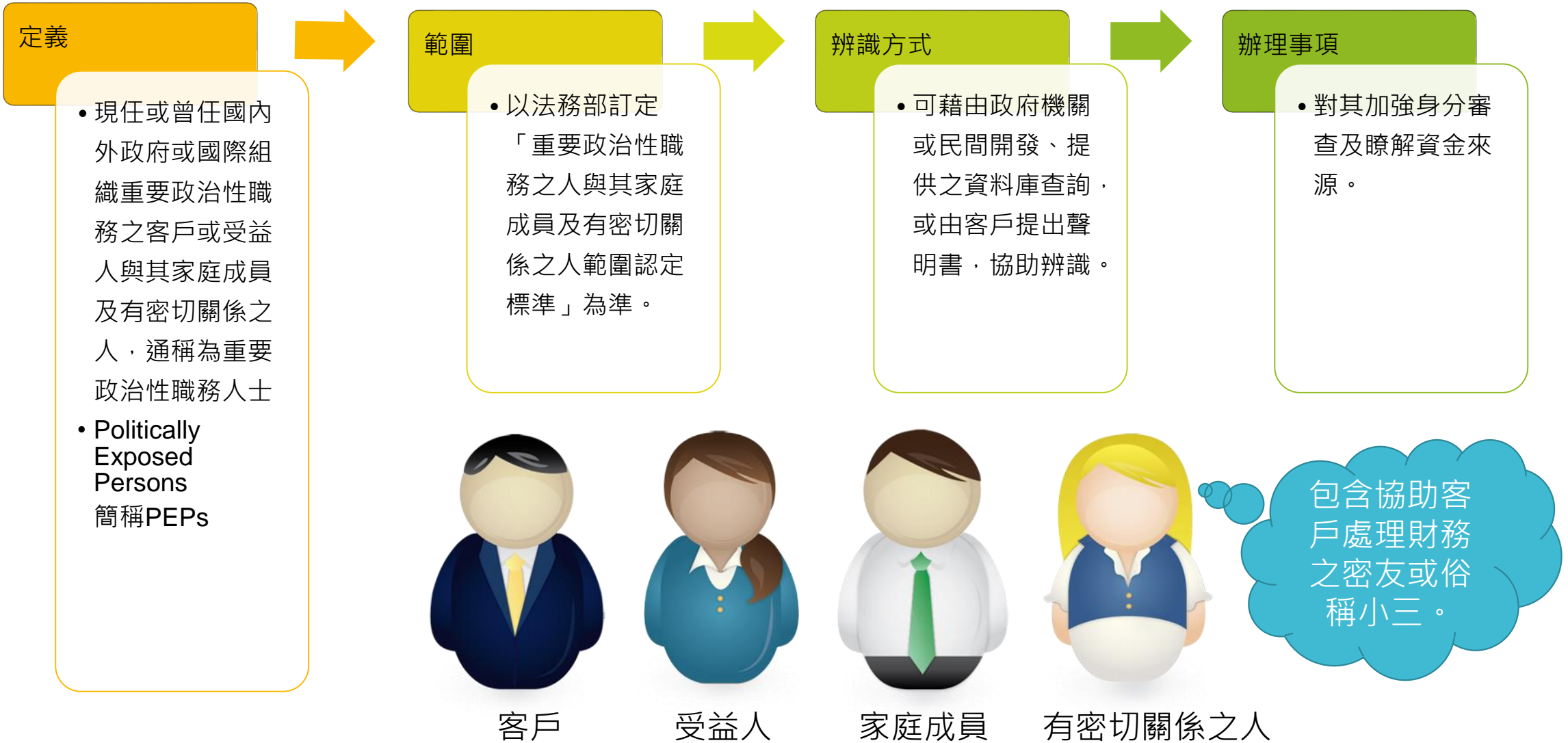
但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

15年

依地政士法第25條第2項及其施行細則第17條規定備置之業務紀錄簿，應至少保存15年。



# 如何確認重要政治性職務人士？ #5



## PEP的範圍

### 重要政治性職務之人

國內  
黨政軍官員及  
民意代表、國  
營事董事長、  
總經理.....等

國外  
擔任國家正副  
元首、政府正  
副首長、議會  
議員、高級政  
府、司法或軍  
事官員、國營  
企業高階經理  
人及重要政黨  
職務之人員

於國際組織擔任正、副主管  
及董事或其他相類似職務之  
高階管理人員。

國際組織

- 一、聯合國及其附隨國際組織。
- 二、區域性國際組織。
- 三、軍事國際組織
- 四、國際經濟組織。
- 五、其他文化、科學、體育等  
領域具重要性之國際組織。

### 其家庭成員

- 一、一親等直系血親或姻  
親
- 二、兄弟姊妹
- 三、配偶及其兄弟姊妹
- 四、相當於配偶之同居伴  
侶

### 有密切關係之人

合夥人；同一公司之董事、  
監察人或高級主管；密切  
商業往來關係之人；受僱  
人或僱用人；間接僱用之  
人；同一借款債務之借款  
人、保證人或提供擔保之  
人；代理為一定金額以上  
之通貨交易之人；同一  
法人或信託之實質受益人；  
其實質受益人.....。

參見法務部訂頒「重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人範圍認定標準」

## 有無實質受益人及重要政治性職務人士審查之簡化措施？哪些情形可以簡化？ #6

下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，得免進行實質受益人及加強重要政治性職務人士之身分審查程序：

客戶為自然人，已提供資金來源證明。

申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。

依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。（不包含標售）

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。

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。

抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。

RBA(以風險為基礎的方法)：Risk-Based Approach

## 應留存交易紀錄

不動產買賣契約書

定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

簽證文件

受託事項往來文件

## 免予留存者

因不動產買賣個案交易程序、條件、接受客戶委託時機、方式有所不同，未必有收受定金、價款或簽證等情形，若個案確無該等交易紀錄之文件，則免予留存。

## 保存期間

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5年。

但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

另須注意依地政士法第25條第2項及其施行細則第17條規定備置之業務紀錄簿，應保存至少15年

## 應留存交易紀錄

不動產委託銷售契約書

不動產買賣契約書

要約書

斡旋金、定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

受託事項往來文件

## 免予留存者

因不動產買賣個案交易程序、條件、接受客戶委託時機、方式有所不同，未必有支付斡旋金、定金或使用要約書等情形，若個案確無該等交易紀錄之文件，則免予留存。

## 保存期間

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5年。

但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

# 地政士及不動產經紀業發現哪些情事，應向法務部調查局申報疑似洗錢交易？ #8

## 地理風險

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。

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。

## 身分風險

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。

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。

## 資金風險

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。

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。

## 其他風險

其他疑似洗錢交易或資恐情事。

# 如何查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規定之制裁名單？

- 地政士及不動產經紀業可至法務部調查局洗錢防制處網站查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規定之制裁名單。
- <http://www.mjib.gov.tw/mlpc>

現在是 民國106年6月21日星期三 您是第 8800334 個訪客 ... 回調查局首頁 網站導覽 常見問題 English 大 中 小

法務部調查局洗錢防制處

Google 自訂搜尋

進階搜尋  
熱門：廉政 經濟犯罪防制 毒品防制 洗錢及資恐防制 保防 鑑識科技

工作概述 國內法規 國外資料 年報及出版品 申(通)報專區 網站連結

請至「年報及出版品」內瀏覽★

- 資恐防制法公告制裁名單**
  - 資恐防制法第五條第一項法定制裁名單
    - 第1267/1989/2253號決議制裁名單(106年6月20日更新)
    - 第1988號決議制裁名單(106年2月16日更新)
    - 第1718號決議制裁名單(106年6月5日更新)
  - 資恐防制法第四條第一項指定制裁名單
- 參考資料**
  - 聯合國安理會綜合制裁名單
  - 美國
  - 歐盟
  - 國際刑警組織特別通告
  - 相關訊息
    - UNSCR 2270
- FATF公佈ML/TF高風險國家或地區名單**
  - 目的事業主管機關函文
  - FATF文件
  - 防制洗錢與打擊資助恐怖份子有嚴重缺失之國家或地區
  - 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
- 洗錢及資恐防制訊息**
  - 詳細資訊

# 法務部調查局106.6.26更新高風險地區、國家及名單

刑事局

檔 號：  
保存年限：

## 法務部調查局 函

地址：23149新北市新店區中華路74號  
承辦人：劉嘉瑄  
電話：02-29112241-6224  
傳真：02-29131280  
電子信箱：m36048@mjb.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年6月26日  
發文字號：調錢貳字第10635539670號  
送別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文(35539670A0C\_ATTCH1.pdf、35539670A0C\_ATTCH2.pdf)

主旨：更新「防制洗錢金融行動工作組織」(Financial Action Task Force, 下稱「FATF」)公布防制洗錢與打擊資恐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名單，請察照。

說明：

- 一、本局106年3月8日調錢貳字第10635513450號函檢發之名單停止適用。
- 二、依據FATF2017年6月23日公布之公開聲明(Public Statement-23 June 2017, 如附件1)，FATF於今(106)年2月第28屆第2次會員大會提列防制洗錢與打擊資恐嚴重缺失之名單，力促各國對列名國家採取相關作為，略以：

(一)北韓(Democratic People's Republic of Korea, DPRK)：FATF呼籲其成員及其他司法管轄體應對該國採取反制措施，以保護國際金融體系，避免來自該國的洗錢與資恐風險，並應建議其金融機構特別注意與該國包括公司、金融機構及其代理人間之業務關係與交易，除加強監管外，並採取有效的反制措施，依據聯合國安全理事會相關決議實施目標性金融制裁，以保護其金融部門免於來自該國的洗錢、資恐及資助大規模毀滅性武器擴

散性風險；FATF續促各司法管轄體，依據相關聯合國安理會決議要求，採取必要的措施，關閉北韓銀行在其管轄區域內分公司、子公司與辦事處，並結束與北韓銀行間的通匯關係。

(二)伊朗(Iran)：FATF對該國高階層政治承諾及尋求技術協助執行行動計畫(Action Plan)，以因應其防制洗錢與打擊資恐嚴重缺失的相關措施表示歡迎，決定繼續暫停對該國的反制措施，並保持觀察該國執行行動計畫進展。伊朗仍將續列名FATF公開聲明嚴重缺失國家迄行動計畫完全執行為止，FATF仍將持續關注該國資恐風險及對國際金融體系的威脅，並呼籲其成員及其他司法管轄體持續建議其金融機構對與該國自然人及法人間之業務關係與交易採取強化客戶審查，以遵循FATF第19項建議。

三、FATF於今年6月23日另公布加強全球遵循進展文件(Improving Global AML/CFT Compliance: on-going process-23 June 2017, 如附件2)，提列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；該等國家雖亦存在防制洗錢與打擊資恐嚴重缺失，惟已提交書面政治承諾並與FATF合作發展行動計畫以應對相關缺失；列名者包括：波士尼亞與赫塞哥維納、衣索比亞、伊拉克、敘利亞、烏干達、萬那杜、葉門。

四、FATF前揭公開聲明請參閱：<http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperative-jurisdictions/documents/public-statement-june-2017.html>；加強全球遵循進展文件請參閱：<http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperative-jurisdictions/documents/fatf-compliance-june-2017.ht>

- 嚴重缺失名單
  - 北韓
  - 伊朗
- 未遵循或未充分遵循名單
  - 波士尼亞與赫塞哥維納
  - 衣索比亞
  - 伊拉克
  - 敘利亞
  - 烏干達
  - 萬那杜
  - 葉門



## 發現疑似洗錢交易之申報程序，及該申報紀錄保存期間為何？ #9

### • 申報程序

- 時間：發現10個工作日內
- 方式：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、電子郵件等
- 受理機關：法務部調查局

### • 保存期間

- 疑似洗錢交易申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存5年。

### • 申報書表取得

- 請至法務部調查局洗錢防制處網站之【申(通)報專區】/【可疑交易申報專區】下載申報表及填寫說明，網址為 <http://www.mjib.gov.tw/mlpc>。

### • 申報是否違反應保守業務秘密之規定

- 依洗錢防制法第10條第2項規定，為疑似洗錢交易申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。

STR(可疑交易報告)：Suspicious Transaction Report

# 疑似洗錢或資恐交易申報表

## (申報機構) 疑似洗錢或資恐交易申報表

流水號：(3碼) \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

### 一、客戶基本資料：(可輸入一個以上之客戶資料，表格請自行延伸)

- (1)姓名/法人團體名稱：\_\_\_\_\_ (2)生日/登記日期：\_\_\_\_\_
- (3)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)客戶型態：\_\_\_ (1：一般存款戶；2：信用卡戶；3：財富管理戶；4：授信戶；5：證券戶；6：信託戶；7：外匯帳戶；8：保戶；9：授信；A:ATM交易無客戶資料；B:電子支付帳戶使用者；0:其他)
- (5)高知名度政治人物(PEP)：\_\_\_ (0:否；1:是)
- (6)統編/登記號碼：\_\_\_\_\_ (7)護照號碼：\_\_\_\_\_
- (8)居留證號：\_\_\_\_\_ (9)國籍名稱：\_\_\_\_\_
- (10)國籍：\_\_\_ (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)
- (11)職業：\_\_\_\_\_ (12)電話：\_\_\_\_\_
- (13)住址：\_\_\_\_\_
- (14)保單號碼：\_\_\_\_\_ (15)契約生效日期：\_\_\_\_\_ (14、15為保險業專用)
- (16)電子支付帳戶：\_\_\_\_\_
- (17)認證身分機制1：\_\_\_\_\_ (行動電話號碼)
- (18)認證身分機制2：\_\_\_\_\_ (電子郵件信箱或社群媒體帳號)(16-18為電子支付業專用)

### 二、代為交易之被委託人基本資料：(可輸入一個以上之代交易人，表格請自行延伸)

- (1)姓名/法人團體名稱：\_\_\_\_\_ (2)生日/登記日期：\_\_\_\_\_
- (3)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)國籍：\_\_\_ (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) (7)國籍名稱：\_\_\_\_\_
- (8)職業：\_\_\_\_\_
- (9)電話：\_\_\_\_\_ (10)交易地點：\_\_\_\_\_

- (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：非個人戶之負責人；7：要保人；8：受益人；9：無法確認；0：其他\_\_\_\_\_)

### 三、交易明細資料：

- (1)交易是否完成：\_\_\_ (0：交易未完成；1：交易已完成)
- (2)交易種類：
- 銀行業\_\_\_ (01：現金支出；02：現金存入；03：轉帳支出 04：轉帳收入；05：匯出匯款；06：匯入匯款；07：票據支出；08：票據收入；09：電子交易支出；10：電子交易收入；11：外幣支出；12：外幣收入；13：交割款支出；14：交割款收入；99：其他\_\_\_\_\_)
- 保險業\_\_\_ (21：繳納保費；22 退還保費；23 解約；24 保險給付；25 貸放；26 償還貸款；99：其他)
- 證券集保業\_\_\_ (31：委託他人帳戶賣出股票送存；32：帳簿劃撥設質轉帳出質人；33：違約交割 99：其他)
- 電子支付機構\_\_\_ (41：代理實質交易付款；42：代理實質交易收款；43：收受儲值款項；44：電子支付帳戶間款項移轉；99：其他)
- 銀樓業\_\_\_ (61：買入；62：賣出；99：其他)
- 地政士及不動產經紀業\_\_\_ (50：買賣不動產；99：其他)
- 律師、公證人、會計師\_\_\_ (51：管理金錢、證券或其他資產；52：管理銀行、儲蓄或證券帳戶；53：提供公司設立、營運或管理服務；54：法人或法律協議之設立、營運或管理以及買賣事業體；55：擔任法人之名義代表人；56：擔任或安排他人擔任公司董事或秘書、合夥人或在其他法人組織之類似職位；57：提供公司、合夥或其他型態商業經註冊之辦公室、營業地址、居所、通訊或管理地址；58：擔任或安排他人擔任信託或其他類似契約性質之受託人或其他相同角色；59：擔任或安排他人擔任實質持股股東；99：其他)
- 其他金融機構或指定申報機構\_\_\_ (以文字敘述)
- (3)開戶行：\_\_\_\_\_ (4)交易行：\_\_\_\_\_
- (5)可疑交易起始日：\_\_\_\_\_ (6)可疑交易終止日：\_\_\_\_\_
- (7)交易幣別：\_\_\_\_\_ (8)交易金額：\_\_\_\_\_
- (9)折合台幣：\_\_\_\_\_

- (10)證券種類：\_\_\_\_\_ (11)證券股數：\_\_\_\_\_
- 四、交易帳號：(可輸入一個以上之交易帳號，表格請自行延伸)
- 1、\_\_\_\_\_ 2、\_\_\_\_\_
- 五、可疑理由之陳述：\_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- 六、符合可疑交易表徵第\_\_\_項
- 七、檢附相關交易資料\_\_\_頁
- 八、申報可疑交易之機構名稱(總機構)
- 專責人員(負責人)：
- 聯絡人：\_\_\_\_\_ 分行(分公司)負責人：\_\_\_\_\_
- 聯絡人電話：\_\_\_\_\_ 分行(分公司)負責人電話：\_\_\_\_\_
- 聯絡人傳真：\_\_\_\_\_ 分行(分公司)負責人傳真：\_\_\_\_\_
- 調查局洗錢防制處地址：231 新北市新店區中華路 74 號
- 緊急傳真：02-29148127 業務諮詢電話：02-29112241 轉洗錢防制處 6210~6219

## 有規定不動產買賣價格超過一定金額要向法務部調查局申報嗎？

- 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，已由法務部會銜相關部會，依洗錢防制法第5條第4項後段規定，報請行政院指定排除同法第9條一定金額以上通貨交易應向法務部調查局申報規定之適用，故尚無須依該條辦理申報。

# 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本)

## 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，  
聲明人\_\_\_\_\_就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、  
重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，  
特此切結。

### 聲明人身分別

聲明人為不動產買賣交易之：買方 賣方

### 買賣標的

土地

\_\_\_\_\_市縣\_\_\_\_\_鄉鎮市區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號  
等\_\_\_\_\_筆土地

房屋

\_\_\_\_\_市縣\_\_\_\_\_鄉鎮市區\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_建號  
或門牌：\_\_\_\_\_市縣\_\_\_\_\_鄉鎮市區\_\_\_\_\_路街\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號  
等\_\_\_\_\_戶(棟)房屋

### 聲明事項

#### 一、實質受益人

(一)適用情形\*：

法人或團體 信託關係 指定登記予第三人

不適用

(二)法人或團體名稱：\_\_\_\_\_

※信託關係之受益人或指定登記之第三人非法人、團體，或選擇不適用者，免填法人或團體名稱。

(三)實質受益人：

1. 國籍\*：本國人 外國：\_\_\_\_\_

2. 姓名\*：\_\_\_\_\_

3. 統一編號(身分證、居留證或護照號碼)\*：\_\_\_\_\_

4. 聯絡電話或手機：\_\_\_\_\_

5. 關係\*：\_\_\_\_\_ (指定登記予第三人者必填)

#### 二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士\*：

是 否

※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，通稱為重要政治性職務人士。

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

#### 三、合法資金來源

(一)資金來源\*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

薪資(年收入約：\_\_\_\_\_萬元) 繼承財產

商業經營獲利 出售不動產 股匯市投資

其他：\_\_\_\_\_

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：\_\_\_\_\_

否

此致

(地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱)

聲明人：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡電話或手機：\_\_\_\_\_

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 防制洗錢自我檢核表 (參考範本)

## 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易 防制洗錢自我檢核表

↓

### 客戶

□買方 名稱：\_\_\_\_\_。

□賣方 名稱：\_\_\_\_\_。

受託日期：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日。

↓

### 買賣標的

□土地，

\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_地號，

等 \_\_\_\_\_筆土地。

□房屋，

\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_建號，

或門牌：\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_路街 \_\_\_\_\_巷 \_\_\_\_\_弄 \_\_\_\_\_號，

等 \_\_\_\_\_戶(棟)房屋。

↓

### 辦理情形

客戶自行聲明			
編號	事項	內容	辦理情形
0-1	填寫聲明書		<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
確認客戶身分			
編號	事項	內容	辦理情形
1-1	客戶身分別	<input type="checkbox"/> 自然人 <input type="checkbox"/> 法人	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
1-2	留存或記錄客戶身分資料	<input type="checkbox"/> 客戶 <input type="checkbox"/> 代理人 <input type="checkbox"/> 受託人	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
1-3	代理權之真實性	提出授權書、委託書等證明文件	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-4	實質受益人	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額	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用

		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。 ※須注意有無辦法第4條第5項或第6條不適用之情形。	
1-5	信託或指定登記予第三人	應視客戶為自然人或法人，依前述客戶身分確認程序及實質受益人身分確認程序，同時確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分資料，並留存或記錄之。 ※須注意有無辦法第4條第5項或第6條不適用之情形。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-6	重要政治性職務人士	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。 ※須注意有無辦法第6條不適用之情形。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-7	備忘事項		

# 防制洗錢自我檢核表 (參考範本)

留存交易紀錄			
地政士應留存交易紀錄			
編號	事項	內容	辦理情形
2-1	不動產買賣契約書	<input type="checkbox"/> 私契(正、副、影本)。 <input type="checkbox"/> 公契(正、副、影本)。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。
2-2	收支證明文件	<input type="checkbox"/> 定金 <input type="checkbox"/> 價金。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-3	交易帳戶號碼	<input type="checkbox"/> 留存文件：_____ <input type="checkbox"/> 記錄帳號：_____ 金融機構：_____ 帳號：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-4	簽證文件	應遵立契約或協議簽訂人基本資料，其項目如下： <ul style="list-style-type: none"> <li>一、姓名。</li> <li>二、出生日期。</li> <li>三、國民身分證統一編號。</li> <li>四、戶籍地址。</li> <li>五、通訊地址及電話。</li> <li>六、印章款及簽名款。</li> </ul>	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。 <input type="checkbox"/> 未辦理簽證。
2-5	委託事項往來文件	<input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-6	備忘事項		

不動產經紀業應留存交易紀錄			
編號	事項	內容	辦理情形
2-1	不動產委託銷售契約書	<input type="checkbox"/> 私契(正、副、影本)。 <input type="checkbox"/> 公契(正、副、影本)。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。
2-2	不動產買賣契約書	<input type="checkbox"/> 私契(正、副、影本)。 <input type="checkbox"/> 公契(正、副、影本)。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。
2-3	契約書		<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-4	收支證明文件	<input type="checkbox"/> 聯匯金 <input type="checkbox"/> 定金 <input type="checkbox"/> 價金。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。
2-5	交易帳戶號碼	<input type="checkbox"/> 留存文件：_____ <input type="checkbox"/> 記錄帳號：_____ 金融機構：_____ 帳號：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。
2-6	委託事項往來文件	<input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成。 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-7	備忘事項		
疑似洗錢申報			
編號	事項 / 內容		辦理情形
3-1	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、國際組織規定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。

# 防制洗錢自我檢核表 (參考範本)

3-2.	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。。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。
3-3.	客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒 他人名義或偽造身分證件。。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。
3-4.	交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相符，或以現鈔支 付定金以外倉期匯款，且無合理說明資金來源。。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。
3-5.	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。。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。
3-6.	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。。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。
3-7.	其他疑似洗錢交易或資恐情事。。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形。
3-8.	是否須依地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定申報。 。 ※編號 3-1 至 3-7，如有任何一項為有此情形者，應依規 定申報。。	<input type="checkbox"/> 須申報 <input checked="" type="checkbox"/> 否。
3-9.	承上題如是，則是否已備妥相關文件向法務部調查局申報。	<input type="checkbox"/> 已申報 <input checked="" type="checkbox"/> 否。
3-10.	備忘事項。	

(地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱)

填表人：\_\_\_\_\_。

填表日期： 年 月 日

# 地政士及不動產經紀業防制 洗錢及打擊資恐注意事項



## 地政士及不動產經紀業防制洗錢之內部控管機制，有哪些基本要求？

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。如地政士事務所僅一名地政士執行業務時，應由其負責督導防制洗錢及打擊資恐相關事項。

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洗錢防制法、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。

### 內部控管機制

調查所屬員工有疑似規避或違反洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定或疑似洗錢交易或資恐行為時，應保守秘密，不得任意洩漏。

依洗錢防制法、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。

## 如何進行防制洗錢在職訓練？

中華民國地政士公會、不動產仲介經紀及不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會，應每年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。

地政士事務所及不動產經紀業所屬員工，應參加內政部、其他機關、公會舉辦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8條規定疑似洗錢交易或資恐情事之注意及辨識。

## 內政部是否會查核地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐內部控管機制之執行情形？

- 內政部每年將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，未來並將視辦理情形研酌委辦、委任、委託其他機關（構）、法人或團體辦理。

## 違反洗錢防制法及其授權訂定之辦法、注意事項規定之義務時，其罰則為何？有無緩衝期或輔導期？

- 地政士及不動產經紀業違反洗錢防制法及其授權訂定之辦法、注意事項規定之義務時，內政部將按事實情況分別依下列規定處罰：
  - 防制洗錢注意事項之執行情形，如有規避、拒絕或妨礙查核者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰。
  - 違反洗錢防制法第7條第1項、第8條第1項、第10條第1項及地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定者，處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。
- 地政士及不動產經紀業如非因故意或過失未能盡防制洗錢義務（如漏未申報疑似洗錢交易或資恐情事）者，依行政罰法第7條第1項規定，視個案事實情形不予處罰。
- 又依立法院第9屆第2會期第14次會議修正洗錢防制法時通過之3項附帶決議，有關裁罰部分，於該法施行後1年內為輔導期間，亦即將以輔導為優先，輔導不成再課予罰鍰。

感謝地政士及  
不動產經紀業  
加入防制洗錢  
工作



公私部門協力合作  
維護我國金融秩序

防制洗錢打擊資恐  
保障產業經濟發展