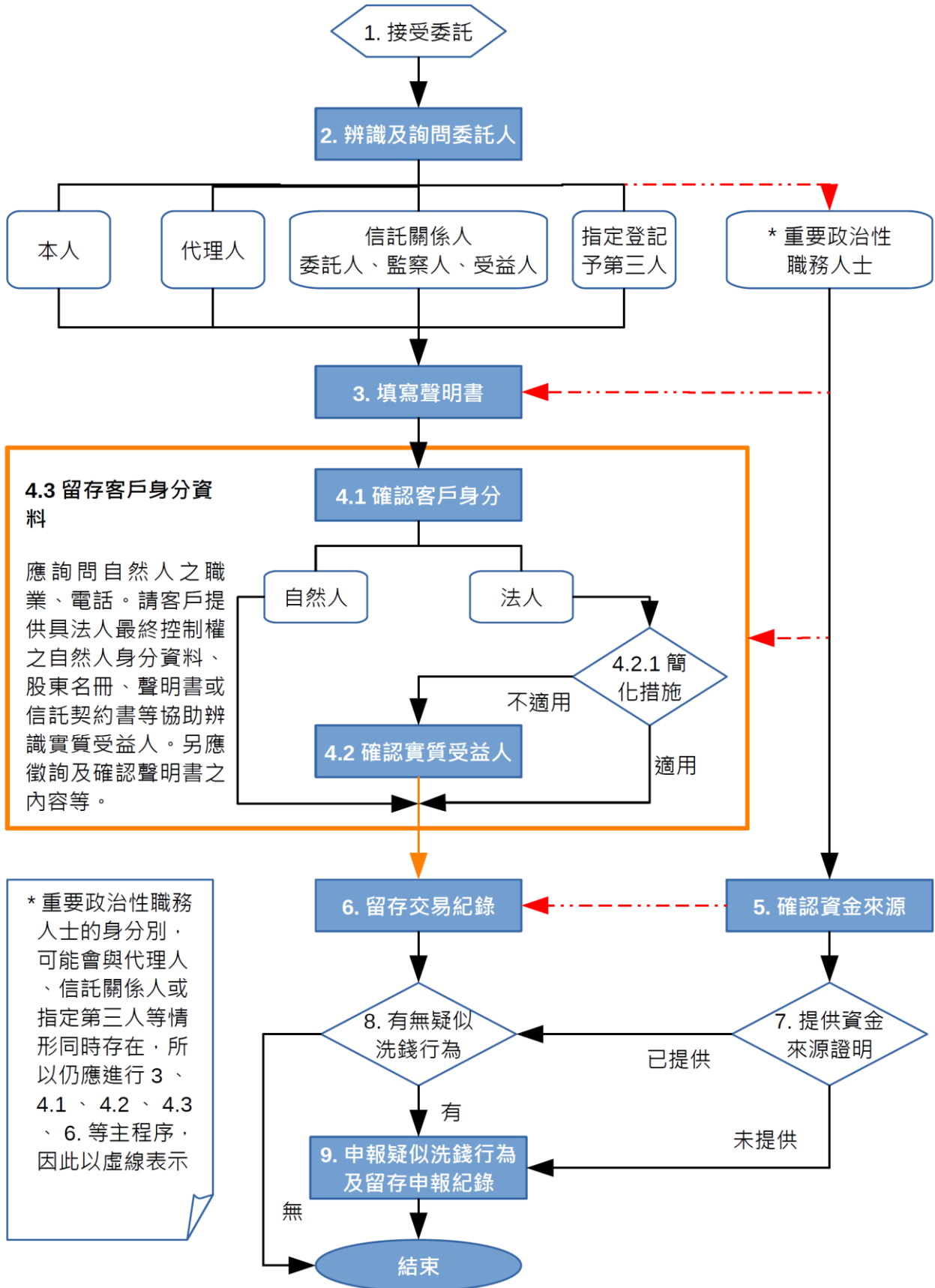


地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程圖



地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程說明

序號	流程名稱	流程說明及注意事項	備註
1.	接受委託	接受客戶委託辦理不動產買賣交易。	
2.	辨識及詢問委託人	應辨識及詢問委託人，以了解客戶之身分別為本人、代理人、信託關係人、指定登記予第三人及重要政治性職務人士等。	
3.	填寫聲明書	1. 請客戶填寫聲明書，協助了解實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等事項。 2. 聲明書之內容，應於後續程序 4.1、4.2 及 4.3、5、6、7 的過程中進行確認。	
4.1	確認客戶身分	1. 客戶為自然人者，應請客戶提供國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，經檢視其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料後，得以影印、掃描或拍照等方式留存客戶之身分文件影本，或將相關身分資料以書面或電子方式記錄。另須徵詢客戶之職業及聯絡電話號碼並記錄之。 2. 客戶為法人或團體者，應請客戶提供法人或團體之資格證明文件（例如公司設立或變更登記表抄錄本、團體立案證明），確認其名稱、負責人姓名、登記地址、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，並依前述方式留存或記錄之。 3. 不動產買賣交易係由客戶之代理人委託者，應視客戶為自然人或法人依上述 2 種方式確認代理人身分及留存或記錄其身分資料，並應確認其代理權之真實性。	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 1 項及第 2 項規定。
4.2	確認實質受益人	1. 客戶為法人者，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或電子方式記錄： (1) 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 25% 者。	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 3 項及第 4 項規定。

		<p>(2) 客戶未提供具最終控制權之自然人身分資料，或經瞭解未發現實質受益人者，應確認法人之董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。</p> <p>(3) 實質受益人之身分資料，應至少取得其姓名及統一編號。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p>	
4.2.1	簡化措施	<p>1. 客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，得免依程序 4.2 辦理實質受益人之確認：</p> <p>(1) 我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。</p> <p>(2) 外國政府機關。</p> <p>(3) 我國上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。</p> <p>2. 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，得免進程序 4.2 實質受益人及程序 5 加強重要政治性職務人士之身分審查程序：</p> <p>(1) 客戶為自然人，已提供資金來源證明。</p> <p>(2) 申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。</p> <p>(3) 依法向政府機關申請優先承購或讓售公有</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條 5 項及第 6 條規定。

		<p>不動產。(不包含標售)</p> <p>(4)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。另所稱房地，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。</p> <p>(5)抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。</p>	
4.3	留存客戶身分資料	<p>1. 辦理程序 4.1 及 4.2 確認客戶、其代理人及實質受益人身分程序所得身分資料，應自業務關係終止時起，至少保存 5 年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p> <p>2. 另地政士應注意依地政士法第 25 條第 2 項及其施行細則第 17 條規定備置之業務紀錄簿，應至少保存 15 年，並不適用上述 5 年保存期間之規定。</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 6 項規定。
5.	確認資金來源 (含重要政治性職務人士之辨識)	<p>1. 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 (Politically Exposed Person；簡稱 PEP)，其範圍認定標準，以法務部訂頒「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」。</p> <p>2. 確認上述重要政治性職務人士時，可藉由政府機關或民間開發、提供之資料庫查詢，或由客戶提出聲明書，協助辨識，並對其加強身分審查及瞭解資金來源。</p> <p>3. 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，得免進程序 4.2 實質受益人及本程序加強重要政治性職務人士之身分審查程序：</p> <p>(1) 客戶為自然人，已提供資金來源證明。</p> <p>(2) 申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。</p> <p>(3) 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)</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 5 條及第 6 條規定。

		<p>(4) 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。另所稱房地，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。</p> <p>(5) 抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。</p>	
6.	留存交易紀錄	<p>1. 地政士：</p> <p>(1) 地政士辦理不動產買賣交易時，應留存下列交易紀錄：</p> <p>A. 不動產買賣契約書。</p> <p>B. 定金及價款收支證明文件。</p> <p>C. 交易帳戶號碼。</p> <p>D. 簽證文件。</p> <p>E. 受託事項往來文件。</p> <p>(2) 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，地政士未必有收受定金、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。</p> <p>(3) 上述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。</p> <p>2. 不動產經紀業：</p> <p>(1) 不動產經紀業辦理不動產買賣交易時，應留存下列交易紀錄：</p> <p>A. 不動產委託銷售契約書。</p> <p>B. 不動產買賣契約書。</p> <p>C. 要約書。</p> <p>D. 斡旋金、定金及價款收支證明文件</p> <p>E. 交易帳戶號碼。</p> <p>F. 受託事項往來文件。</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 7 條規定。

		<p>(2)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，不動產經紀業未必有支付斡旋金、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。</p> <p>(3)上述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。</p>	
7.	提供資金來源證明	如重要政治性職務人士未提供其資金來源者，應依程序9申報疑似洗錢行為。已提供資金來源者，應依程序8評估有無疑似洗錢行為。	
8.	有無疑似洗錢行為	<p>發現下列各款情事之一者，應依程序9向法務部調查局申報疑似洗錢交易：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 3. 客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。 4. 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。 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。 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。 7. 其他疑似洗錢交易或資恐情事。 	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第8條規定。
9.	申報疑似洗錢行為及留存申	1. 應於發現疑似洗錢交易情事之日起10個工作日內，填具法務部調查局所訂申報書表，	法令依據：地政士及不動產經紀

	報紀錄	<p>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。</p> <p>2. 上述疑似洗錢交易申報紀錄，應自申報日起，至少保存5年。</p>	業防制洗錢辦法第9條規定。
--	-----	---	---------------