

<p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。</p> <p>(二)設立或登記證明文件。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)註冊登記地址及主要之營業處所地址。</p> <p>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。</p> <p>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，並依下列規定確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之：</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。</p> <p>(二)設立或登記證明文件。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(五)註冊登記地址及主要之營業處所地址。</p> <p>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。</p> <p>客戶為法人或團體者，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：</p> <p>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</p>	
---	--	--

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

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

<p>作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。</p> <p>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。</p>	<p>恐標準一致之金融機構。</p> <p>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。</p>	
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、拒絕提供確認身分所需相關文件。</p> <p>三、持用偽、變造身分證明文件。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一)出示之身分證明文件均為影本。</p> <p>(二)提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。</p> <p>(三)無故拖延應提供或補充之身分證明文件。</p> <p>(四)其他異常情形，</p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、拒絕提供確認身分所需相關文件。</p> <p>三、持用偽、變造身分證明文件。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一)出示之身分證明文件均為影本。</p> <p>(二)提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。</p> <p>(三)無故拖延應提供或補充之身分證明文件。</p> <p>(四)其他異常情形，</p>	<p>本條未修正。</p>

無法提出合理說明。	無法提出合理說明。	
<p>第九條之一 地政士及不動產經紀業除依第八條規定確認客戶身分外，對客戶及交易有關對象之姓名及名稱檢核，應依下列規定辦理：</p> <p>一、應依據風險基礎方法，建立客戶及交易有關對象之姓名及名稱檢核政策及程序，以辨識客戶、客戶之高階管理人員、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。</p> <p>二、執行姓名及名稱檢核情形應予記錄，並依第八條第六項規定之期限進行保存。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十. 三 規範：「金融機構應辨識客戶身分（不論係固定或臨時性客戶，自然人或法人或法律協議），均應運用可靠、獨立之原始文件、資料或資訊（身分資料）確認客戶身分。」爰參照金融機構防制洗錢辦法第八條為本條規定。</p>
<p>第十條 地政士及不動產經紀業對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：</p> <p>一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。</p> <p>二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。</p> <p>三、依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存</p>	<p>第十條 地政士及不動產經紀業對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：</p> <p>一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。</p> <p>二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。</p> <p>三、依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>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。</p> <p>四、對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。</p>	<p>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。</p> <p>四、對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。</p>	
<p>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：</p> <p>一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。</p> <p>二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。</p> <p>三、持續監督進行之交易。</p>	<p>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：</p> <p>一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。</p> <p>二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。</p> <p>三、持續監督進行之交易。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>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），並依前條規定，採取強化確認客戶身分措施。</p> <p>第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。</p>	<p>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），並依前條規定，採取強化確認客戶身分措施。</p> <p>第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>本條未修正。</p>