



地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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。</p>	<p>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、第十條第三項及資恐防制法第七條第五項規定訂定之。</p>	<p>為改善一百零八年亞太防制洗錢組織來臺進行第三輪相互評鑑缺失，規範地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣有關行為時，應辦理大額通貨交易申報，爰於訂定依據增加洗錢防制法第九條第三項規定。</p>
<p>第二條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、業務關係：指五年內</p>	<p>第二條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、客戶：指不動產買賣交易之雙方當事人。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>六、業務關係：指五年內</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。</p>	<p>累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。</p>	
<p>第三條 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。</p>	<p>第三條 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第四條 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。 二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。 三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。 四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。 五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。 六、建立稽核程序。 <p>前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。</p>	<p>第四條 地政士及不動產經紀業應按洗錢與資恐風險及業務規模，依下列規定建立內部控制措施及稽核制度：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。 二、指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。 三、定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。 四、製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。 五、注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。 六、建立稽核程序。 <p>前項第四款風險評估報告，應考量客戶、產品及服務之性質，是否涉及高風險國家或地區，及價金支付管道等風險因素製作。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第五條 內政部每年應查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形，並</p>	<p>第五條 內政部每年應查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形，並</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>得委任所屬機關或委託、委辦其他機關(構)、法人或團體辦理。</p> <p>前項查核得採現地或非現地查核方式辦理，地政士及不動產經紀業不得規避、拒絕或妨礙查核。</p>	<p>得委任所屬機關或委託、委辦其他機關(構)、法人或團體辦理。</p> <p>前項查核得採現地或非現地查核方式辦理，地政士及不動產經紀業不得規避、拒絕或妨礙查核。</p>	
<p>第六條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前，應進行洗錢及資恐風險評估，並建立降低風險之管理措施。</p> <p>前項新產品或服務，包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。</p>	<p>第六條 地政士及不動產經紀業於推出新產品或服務前，應進行洗錢及資恐風險評估，並建立降低風險之管理措施。</p> <p>前項新產品或服務，包括運用新支付機制或新科技於相關產品或服務之情形。</p>	<p>本條未修正。</p>
<p>第七條 地政士及不動產經紀業於下列情形時，應確認客戶身分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、進行不動產買賣交易。 二、建立業務關係。 三、發現疑似洗錢或資恐交易。 四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。 <p><u>於完成確認客戶身分前，地政士及不動產經紀業不得與該客戶建立業務關係或進行臨時性交易。但符合下列情形之一者，得先取得辨識客戶及實質受益人身分之資料，並於建立業務關係後或完成臨時性交易前，再完成驗證：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 一、<u>洗錢及資恐風險受到有效管理。包括應針對客戶可能利用交易完成後才驗證身分之情形，採取風險管控措施。</u> 	<p>第七條 地政士及不動產經紀業於下列情形時，應確認客戶身分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、進行不動產買賣交易。 二、建立業務關係。 三、發現疑似洗錢或資恐交易。 四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。 <p>地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。</p> <p>地政士及不動產經紀業與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。</p>	<p>依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.十四規範：「金融機構與客戶在建立業務關係或為臨時性客戶進行交易時或在此之前，應確認客戶及實質受益人身分。(若法令允許)下列狀況得於建立業務關係後，再完成確認：(a) 會在合理可行之情形下儘速完成確認；(b) 為避免對業務正常運作造成干擾所必須；(c) 洗錢／資恐風險受到有效管理。」爰參照金融機構防制洗錢辦法第三條第九款規定，增列第二項規定，完成確認身分措施前，不得與該客戶建立業務關係或進行臨時性交易，及於其但書規範得事後進行確認客戶之例外情形。</p>

<p><u>二、為避免對客戶業務之正常運作造成干擾所必須。</u></p> <p><u>三、會在合理可行之情形下儘速完成客戶及實質受益人之身分驗證。如未能在合理可行之時限內完成客戶及實質受益人之身分驗證，須終止該業務關係或臨時性交易，並應事先告知客戶。</u></p> <p>地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。</p> <p>地政士及不動產經紀業與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。</p>		
<p>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，不得委由第三方執行辨識及驗證作業。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、按 FATF 評鑑方法論第十七項建議，係規範金融機構仰賴第三方辦理確認客戶身分工作，而地政士及不動產經紀業辦理不動產買賣交易，涉關消費者財產權益且交易金額龐大，應自行確認客戶身分，而非委由第三方辨識及驗證，爰為本條規定。</p>
<p>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：</p> <p>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</p>	<p>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：</p> <p>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</p>	<p>參照金融機構防制洗錢辦法第三條第七款規定，酌修第三項文字。</p>