

看懂洗錢防制對不動產買賣交易的影響

洗錢防制法修正背景

- 一、我國自 96 年以來洗錢防制法落後國際標準甚遠，且近年因國際洗錢與資恐事件頻傳，另我國為亞太防制洗錢組織會員，該組織將於 107 年來臺進行第三輪會員間相互評鑑。
- 二、我國面臨防制洗錢成效不彰問題，如人頭型犯罪型態、人肉運鈔、吸金案件、跨境電信詐欺案層出，反映執法機關及邊境查緝困難。
- 三、為阻斷金流，遏止犯罪發生、追及犯罪利得，於 106 年 6 月 28 日全新洗錢防制法施行。

洗錢防制做不好，有哪些影響？

- 一、犯罪洗錢天堂：吸引犯罪分子，諸如詐欺、毒品、吸金、走私等犯罪活動熱絡，將影響百姓安居樂業生活及產業發展。
- 二、合法產業潰堤：犯罪分子以合法掩飾非法，創造不法利得之犯罪黑洞，造成合法產業蕭條之惡性循環。
- 三、資金匯兌受阻：其他國家金融機構將提高審查與臺灣有關之投資、匯兌等金融活動門檻，進而嚴重影響臺灣工商活動的效率及一般民眾之跨境匯款。

為何要參加國際評鑑？

- 一、我國為亞太防制洗錢組織(Asia Pacific Group on Anti-Money Laundering，簡稱 APG) 會員：國際洗錢防制評鑑係透過其區域組織以會員間相互評鑑的方式進行，我國為該組織會員，應參與亞太區之防制洗錢相互評鑑。
- 二、需接受防制洗錢及打擊資恐評鑑的理由：相互評鑑若未通過，則可能會列入追蹤、加強追蹤名單或遭到制裁。

三、評鑑係為健全我國金融體制，接軌國際經濟，列入制裁名單將影響臺灣經濟地位；如果我國被列入制裁名單，所有民生物資將因制裁行動而增加無謂的成本，如銀行將提高客戶及資金審查門檻，影響你我的生活品質。

洗錢防制法及其授權子法施行後，對不動產買賣有何影響？

- 一、地政士及不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）配合防制洗錢工作時，並未變動既有不動產買賣交易及登記程序。
- 二、地政士或不動產經紀業所屬人員於執業過程中，僅須依洗錢防制法規定，將客戶提供之相關身分文件予以確認、留存或記錄客戶及其實質受益人之身分資料，及對於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，加強其身分審查及瞭解資金來源。另地政士及不動產經紀業須依該法規定留存不動產買賣有關交易紀錄。

民眾請地政士（俗稱代書）辦理不動產過戶時，為什麼被告知須配合洗錢防制法規定審查身分？

由於不動產有價高、保值及可流通等特性，可能成為不法分子漂白贓款之管道，為避免不動產買賣交易成為洗錢防制之漏洞，洗錢防制法本次修正，將地政士及不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）納入洗錢防制之體系。為防止不法分子利用人頭或公司法人透過不動產買賣交易漂白贓款，故地政士及不動產經紀業依據洗錢防制法第 7 條第 1 項規定，於辦理不動產買賣交易時，應進行客戶及其實質受益人的身分確認程序。

為什麼報紙常講洗錢防制連密友及小三都要查？

依洗錢防制法第 7 條第 3 項規定，金融機構及指定之非金融事業或人員（如地政士及不動產經紀業）對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 Persons，簡稱 PEPs），應以風險為基礎，執行加強客戶審查程序；又同條第 4 項規定，前述重要政治性職務人士之範圍由法務部定之，大致包含了總統、副總統、中央及地方首長、立法委員、國營事業董事及總經理、其家庭成員及有密切關係之人，若密友或俗稱小三有協助其財務處理者，屬前述有密切關係之人。



客戶 實質 家庭 有密切
受益人 成員 關係之人

包含協助客戶處理財務之密友或俗稱小三。

不動產買賣交易有哪些疑似洗錢交易之風險？

不動產買賣交易疑似洗錢交易之風險樣態大致分為下列 3 種：

- 一、地理風險：客戶為恐怖分子、組織或團體，或資金源自於或支付予高洗錢或資恐風險之國家或地區等。
- 二、身分風險：客戶要求將不動產移轉予無關第三人，使用假名、假冒他人名義或持偽變造證件等。
- 三、資金風險：客戶之資金顯與其身分、收入不符，來源交待不清，大量以現金支付價款，價金明顯高於市場行情而要求在相關契約文件以較低價記錄等。

洗錢防制法通過後，據說買房子不能用現金交易，是真的嗎？

依洗錢防制法第 5 條第 5 項規定，必要時得由法務部會商中央目的事項主管機關指定使用現金以外之支付工具，惟目前不動產買賣交易尚無此項限制。然而，不動產買賣交易金額龐大，大額現金收付具有保



存及交易的風險，因此，不動產買賣價金以非現金的方式給付比較合理。又不法資金持有者，如欲藉由不動產買賣進行洗錢，通常會以現金支付全部或大部分價金，以避免追查，故對於以現金購買不動產者，地政士或不動產經紀業會加強客戶的身分審查或依法向法務部調查局申報疑似洗錢交易，以避免其利用買賣不動產進行洗錢。

購買房屋時，地政士或不動產經紀業是否會要求買方出具資金來源證明？

- 一、依地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 5 條規定，地政士及不動產經紀業對於重要政治性職務人士，應加強其身分審查及瞭解資金來源，因此，地政士及不動產經紀業會請該人士提供資金來源。
- 二、雖然洗錢防制法並未強制規定不動產買賣交易均須提出資金來源證明，但因資金來源及流向，屬不動產買賣交易主要洗錢風險之一，亦為地政士及不動產經紀業用以評估確認客戶身分過程之審查強度及申報疑似洗錢交易之參考，故地政士及不動產經紀業辦理洗錢防制工作時，可能會向您徵詢瞭解資金來源或請您提供資金來源證明，或於認為有疑似洗錢交易時，逕向法務部調查局申報。

我之前購買不動產，都是登記在我的外甥名下，為什麼洗錢防制法修正施行後，要以外甥名義購買房子，地政士或不動產經紀業一直問我和他的關係及這麼做的理由，是故意刁難我嗎？

不法資金為規避追查，會想辦法移轉或變更其樣貌，常見型態為藉由人頭或公司名義，購買高價商品，尤以具有保值性之珠寶、不動產為甚。因此，洗錢防制法對於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，有審查客戶身分的規定，包含其實質受益人(如信託關係之受益人、不動產登記予第三人者)。地政士及不動產經紀業透過確認客戶及其實質受益人身分及徵詢登記予第三人之事由，以確保不法資金沒有藉由人頭或公司名義購買不動產，故相關人員係為配合洗錢防制法規定，並非故意刁難。

依據洗錢防制法及相關規定，買賣不動產時，地政士或不動產經紀業可能會要我提供那些文件？

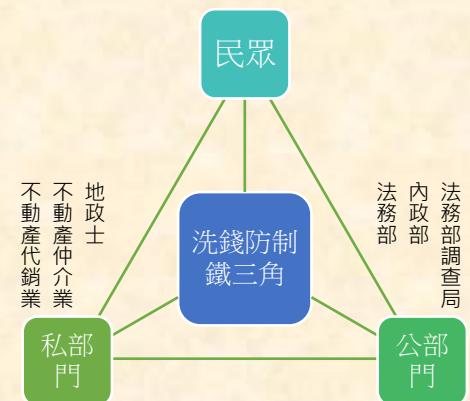
- 一、客戶為自然人者，地政士及不動產經紀業會請客戶提供國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件，以進行客戶身分確認程序。另會徵詢客戶之職業及聯絡電話號碼。
- 二、客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業會請客戶提供法人或團體之資格證明文件(例如公司設立或變更登記表抄錄本、團體立案證明)，以進行客戶身分確認程序。
- 三、不動產買賣交易係由客戶之代理人委託者，地政士及不動產經紀業會視客戶為自然人或法人，依上述 2 種方式確認代理人身分，並要求提供代理權之證明文件。
- 四、為確認法人、信託關係及將不動產權利登記予第三人之實質受益人，地政士及不動產經紀業會視其等為自然人或法人，要求提供持有法人股份或資本超過百分之二十五之自然人、信託關係人、第三人等身分證明文件及信託契約書。
- 五、對於重要政治性職務人士，地政士及不動產經紀業會要求提供資金來源證明文件。

若您想知道更多關於地政士及不動產經紀業防制洗錢工作，可至內政部地政司網站之最新消息、地政問答、法規新訊，查得地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法、相關問答集及文宣資料。

<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>

不動產買賣交易 洗錢防制鐵三角

自 106 年 6 月 28 日起，地政士及不動產經紀業(包含不動產仲介業及代銷業)於辦理不動產買賣交易時，應依洗錢防制法規定辦理洗錢防制工作。為我國經濟發展及提升國際形象，請您協助配合地政士及不動產經紀業辦理洗錢防制工作。



106 年 6 月製作廣告