



中華民國  
內政部 地政司  
Dept. of Land Administration, M. O. I.

# 買屋賣屋防洗錢 保障您的交易安全

了解不動產買賣交易之防制洗錢及打擊資恐



廣告

# 1. 我國有哪些法規規範不動產買賣交易的防制洗錢及打擊資恐注意事項？

📢 依洗錢防制法及資恐防制法授權發布

## 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

規範**指定之非金融事業或人員**從事與不動產買賣交易有關行為時，應落實防制洗錢及打擊資恐相關作為之主要規定。

# 2. 哪些人員需要遵守不動產買賣交易的防制洗錢及打擊資恐規定？

📢 洗錢防制法第5條規定以下所稱**指定之非金融事業或人員**需遵守相關規定：

地政士

不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）





### 3. 不動產買賣交易防制洗錢及打擊資恐規定之應辦事項有哪些？

📢 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為時，應採取下列必要措施以落實防制洗錢及打擊資恐相關作為：

#### 01 建立內控內稽措施：

- 由高階主管及專責人員負責，建立及執行**內部控制程序及稽核作業**（至少每2年1次），並製作及定期更新**風險評估報告**。
- 注意員工的品德（如提出良民證），定期舉辦或參加相關**教育訓練**（至少每2年1次）。

#### 02 親自確認客戶身分：

- 對**自然人或法人**客戶（含其代理人）進行身分確認。
- 倘辨識客戶為現任或曾任國內外政府或國際組織**重要政治性職務人士**或與其家庭成員及有密切關係之人（其範圍由法務部定之）應特別考量其風險性而採取必要之強化措施。

### 03親自確認實質受益人：

- **法人客戶**應提供股東名冊或相關文件，以辨識**具最終控制權之自然人**身分。
- 信託案件則需確認其**信託之受託人、監察人、受益人**或第三人身分，倘辨識受益人為重要政治性職務人士，亦應特別考量其風險性而採取必要之強化措施。

### 04留存身分資料及交易紀錄：

- 自交易終止或完成時起保存交易相關文件**至少5年**。
- 但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。如須注意依地政士法第25條規定備置之業務紀錄簿，應保存至少15年。

### 05辦理大額通貨交易、疑似洗錢或資恐交易申報：

- **現金**交易金額達**新臺幣50萬元**（或等值外幣）以上需申報，但以匯款、轉帳（如匯入履保專戶）、開立支票等方式給付款項則免申報。
- 客戶或資金涉及高風險國家或地區、與恐怖活動或組織有關，且無合理說明等疑似洗錢或資恐交易之情形亦需申報。
- 業者應於**10個工作日**內向**法務部調查局洗錢防制處**申報。



## 4. 113年7月31日修正洗錢防制法規定地政士或不動產經紀業者擔任信託案件之受託人時，有哪些應注意事項？

洗錢防制法第11條修正條文自113年11月30日施行：

- 受託人於信託關係存續中，必須取得有關信託之委託人、受託人、受益人及任何其他最終有效控制信託之自然人之身分資訊，及持有其他信託代理人、信託服務業者基本資訊。
- 受託人應就前項信託資訊向內政部進行申報，並於資訊發生變更時，主動更新申報資訊，並揭露其在信託中之地位。
- 受託人自信託關係終止時起，應保存信託資訊至少5年。

 若業者違反相關規定，將處新臺幣5萬元以上500萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

相關申報及揭露等規定請參考法務部訂定之「洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報更新申報及信託地位揭露辦法」

## 5. 違反不動產買賣交易防制洗錢及打擊資恐規定會 有哪些處罰？

### 洗錢防制法第7條

若業者違反相關規定，經內政部限期令其改善而屆期仍未改善者。

倘業者規避、拒絕或妨礙內政部現地或非現地查核者。

### 指定之非金融事業或人員之裁罰

新臺幣**5萬元以上500萬元**以下罰鍰，並得按次處罰。

新臺幣**5萬元以上250萬元**以下罰鍰，並得按次處罰。



## 6. 民眾如何避免在不動產買賣交易中被利用洗錢？

除了不要隨意將自己的金融帳戶交付他人使用，亦須注意以下事項：

選擇**合法開業**的地政士或  
不動產經紀業者辦理交易。



1

2

配合委託之地政士或不動產  
經紀業者提供下列資料：

- 真實身分之資格證明文件
- **防制洗錢聲明書**

4

3

若發現業者違反洗錢防制  
法及資恐防制法事件，請  
**向內政部檢舉**。

對於交易金額或付款方式如  
有疑慮，應主動詢問並瞭解。  
(如一次辦理多筆現金匯入、  
出交易)

## 7. 哪些網站可以了解更多防制洗錢及打擊資恐規定及相關資訊？

 請參考以下網站，除了相關規定外，還有提供國內外洗錢態樣、高風險國家或制裁名單等資訊：

行政院洗錢  
防制辦公室 ▶



法務部調查局  
洗錢防制處 ▶



內政部地政司  
防制洗錢專區 ▶

