** 台北市不動產仲介經紀商業同業公會 函**

 公會地址：110台北市信義區基隆路1段111號8F-1

 公會網址：http://[www.taipeihouse.org.tw](http://www.taipeihouse.org.tw/)/

 電子郵址：taipei.house@msa.hinet.net

聯絡電話：2766-0022傳真：2760-2255

**受文者：**各會員公司

發文日期：中華民國108年1月24日

發文字號：北市房仲雄字第108015號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

**主旨：**全聯會來函有關簡述不動產經紀業主要的防制洗錢工作及相關實施表單，敬請所有業者依法推動實施，主管機關將於108年3月份起實施查核，轉發會員公司，請 查照。

**說明：**

1. 依據中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會108年1月23日房仲全聯雄字第108021號函辦理。
2. 全聯會函文詳如附件。

正本：各會員公司

副本：

理事長 黃文雄

**普件**

 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 函

 會 址：100台北市北平東路20號7樓

 信 箱：andy.liou@taiwanhouse.org.tw

 承辦人：劉源隆

 電 話：02-23582535

 傳 真：02-23582536

受文者：各會員公會

速 別：普通件

發文日期：中華民國108年1月23日

發文字號：房仲全聯雄字第108021號

附 件：

主 旨：洗錢防制法及資恐防制法業於107年11月7日最後修正通過及施行，爰簡述不動產經紀業主要的防制洗錢工作及相關實施表單，敬請所有業者依法推動實施，主管機關將於108年3月份起實施查核，敬請查照。

說 明：

1. 依洗錢防制法第5條第3項第2款規定，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，為該法指定之非金融事業或人員，應辦理防制洗錢及打擊資恐工作。
2. 因此，依據「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」中不動產經紀業主要的防制洗錢工作有：一、建立內部控制措施及稽核制度；二、確認客戶身分；三、留存交易紀錄；四、申報疑似洗錢交易等四大主要工作。茲針對四大主要工作略述如下：
3. **建立****內部控制措施及稽核制度**(地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第4條)

請宣導各會員公司參考附件1範本（含C-01至C-07等附表），自行製作內部控制措施及稽核制度，並備置以因應主管機關查核。範本及附表C-01-風險評估表、C-06-內部稽核表需依各會員公司實際狀況，自行製作完成。

1. **確認客戶身分：**
2. 依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」第8條規定進行客戶身分確認〔含法人、代理人、登記名義人、信託受託人（包括監察人、受益人）〕。
3. **客戶為法人或團體者，應進行實質受益人之身分確認程序。**
4. 查核該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或

 相關文件。

 ※公司法規定公司需於108年1月31前申報公司負責

 人及主要股東資料。（集保結算所平台可查詢）

1. 要求客戶填寫內部控制措施及稽核制度之附表C-03-聲

 明書，協助辨識。

1. **客戶為自然人者，應進行****重要政治性職務人士審查程序。**
2. 辨識是否為重要政治性職務人士。（集保結算所平台可查

詢；附表C-03-聲明書協助辨識）

1. 採取強化確認客戶身分措施。（高階管理人員同意、瞭解客戶資金來源及持續監督進行中交易）
2. **留存交易紀錄：**

地政士及不動產經紀業於確認客戶、其代理人及實質受益人身分程序所得身分資料，應自交易終止或完成時起，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。

 四、**申報疑似洗錢交易：**

 (一) 依事實情況懷疑為疑似洗錢或資恐交易時，應向法務部調查

 局申報疑似洗錢或資恐交易：

1.交易金額源自高風險國家或地區，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。

2.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。

 3.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。

 4.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。

 5.其他疑似洗錢交易或資恐情事。

 (二)另客戶符合「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦

 法」第8條規定者，應婉拒進行交易。

正 本：各會員公會

副 本：

理事長 **林正雄**