

有關貴公會陳情「反對被納入洗錢防制法之規範內」乙節奉囑研復意見如后：

### 壹、有關地政士及不動產仲介經紀業納入洗錢防制體系之國際規範

- 一、我國為亞太防制洗錢組織（Asia-Pacific Group on Money Laundering，下稱 APG）創始會員，該組織係因應國際防制洗錢行動工作組（Financial Action Task Force，下稱 FATF）執行全球防制洗錢與打擊資恐任務而成立之子組織，目的係要求國際各國能落實防制洗錢與打擊資恐之法制、金融與執法均符合國際規範（即 FATF 所發布之 40 項建議，下稱 FATF40 項建議），以避免產生犯罪天堂。其落實方式係透過各組織定期辦理會員間相互評鑑，未通過評鑑者，該國家及人民對外之金融活動將受限制或嚴格審查，對於對外貿易依存度高之我國影響甚鉅。
- 二、FATF40 項建議之第 22 項建議要求特定非金融專業人員，包含從事買賣不動產；管理客戶金錢、證券或其他資產；管理銀行、儲蓄或證券帳戶；提供公司創立、營運或管理服務；法人或法律協議的設立、營運或管理以及併購等交易之律師、公證人或其他獨立法律專業人士與會計師，均應遵循上指建議第 10 項規定，關於客戶審查要求、第 11 項紀錄保存要求、第 12 項重要政治人士之加強審查要求、第 15 項新科技運用要求、第 17 項依賴第三方防制措施要求、第 18 項內控要求、第 19 項反制高風險國家要求、第 20 項申報可疑交易報告要求及第 21 項揭露與保密要求等。
- 三、我國從事不動產買賣交易可能涉及之特定非金融專業人員，包含律師、會計師、地政士及不動產經紀業等，惟因前開特定非金融專業人員未納入洗錢防制法之適用範圍，我國於 96 年接受亞太防制洗錢

組織第二輪相互評鑑時，經評鑑報告指出此部分未遵循之缺失；且因我國國家風險評估初步階段顯示，我國目前毒品、詐欺、吸金等犯罪類型，犯罪行為人以犯罪所得之現金購買豪宅之洗錢情形屢見不鮮，及我國華人文化背景反映於不動產買賣交易市場活絡之特殊性，均顯示不動產買賣交易為我國高風險洗錢活動，應採取相應之策進作為。復就相近亞洲區鄰國之實施情況觀察，目前馬來西亞、新加坡、香港、泰國等均已納入不動產買賣之相關非金融專業人員於洗錢防制法體系。

## 貳、有關貴會陳情「反對被納入洗錢防制法之規範內」之各點理由說明

- 一、本不動產經紀業收取服務報酬金額少並無洗錢之必要，目前實務均以支票給付，難以成為洗錢工具  
洗錢防制與打擊資恐政策係由交易型態（諸如不動產買賣、企業併購等）訂其應遵循之規範，蓋非法金流需透過多重交易型態始得達到掩飾、隱匿目的，進而轉化成合法金流，所著重者為交易型態本身，而非各交易型態之服務報酬多寡，或以現金交易與否。故不論現金或支票給付，均須由客戶審查、紀錄保存及通報等流程來防範洗錢與資恐，其中現金給付易有金流斷點，風險較高，在審查過程中為應高度注意之紅旗指標。另非現金給付而洗錢風險較高情形，例如交易過程中客戶對於交易標的毫無興趣、有不明第三人介入等情形，均係交易端之紅旗指標。從而，不動產買賣為洗錢防制與打擊資恐所關注的特定交易型態，從事此交易型態之特定非金融專業人員應負審查、保存及通報等義務以注意其金流軌跡。收取服務報酬多寡或是否以現金履約實非所問。
- 二、目前實務不動產交易買賣雙方通常採用履約保證方式來確保雙方支付之安全，因此買方支付價金均

匯入專戶保管，金流容易追查，所以不動產買賣支付買賣價金之階段亦無納入洗錢防制法規範之必要。

如上揭所述，不動產交易本身為防制洗錢與打擊資恐之重要交易型態，納入洗錢防制法規範主要係要求客戶審查(客戶審查與刑事調查無關，而係指透過比對身分證確認本人身分、了解法人客戶之實質受益人等之方式所進行之審查，其內涵尚須經由主管機關評估實際交易風險情況擬定細部執行注意事項)、紀錄保存及可疑交易申報等義務之落實。現金支付價金僅係較高風險之紅旗指標，非現金支付價金情形亦可能有政治地理環境端、客戶端、交易端等多種的風險紅旗指標，並非毫無洗錢、資恐風險。

三、房屋買賣均需不動產登記，買賣身分詳實確定容易稽查，並非黃金、鑽石之動產類容易淪為洗錢工具。

洗錢活動係透過金融市場中多重交易型態之隱匿、掩飾，使非法資金合法化，不動產交易因交易金額龐大，易經由單筆交易轉換為合法資金，故為FATF40項建議列為關注之交易態樣。我國房屋買賣雖須不動產登記，但並無實名制之配套，實務上易產生犯罪集團經由人頭登記，將其非法資金透過不動產交易合法化。是以要求相關專業人員均納入洗錢防制法規範，進而落實客戶審查，以及紀錄保存、可疑交易申報等義務，為洗錢防制與打擊資恐行動不可或缺之一環。

四、房仲業並無資金流向調查權，非金融機構之應受高度管制行業，且買方並無對不動產房仲業申報義務，房仲業對於資金流向是否有異常均無所知，如比照金融業強制納入規範未來將不利產業之發展。

房仲業納入洗錢防制法之適用範圍，並非要求房仲業踐履資金流向調查權，實則依我國法律，犯罪案件之偵查起訴，均係由檢察官作為偵查主體，

命相關司法警察單位進行追查。而房仲業納入洗錢防制法之適用範圍，係要求房仲業在不動產交易買賣中，應注意各項紅旗指標，若交易出現高風險情形，即進行紀錄保存及申報，俾利該筆資金流向經由金融情報中心彙整為具體個案進行追查。又參諸鄰近各國將不動產仲介等非金融專業人員納入洗錢防制體系，亦無不動產仲介業因此而受打擊，而我國現有已納入洗錢與資恐防制體系之金融機構、銀樓業、第三方支付業亦未有何不利產業發展情形。

五、有關洗錢防制法相關目前規範對象均以金融機構為主要規範對象，實乃金融機構對於資金來源均可掌握，而不動產經紀業對於資金來源並無系統查詢且買方亦無告知義務下，強制納入規範將使本業面臨處 20 萬元至 100 萬元之罰鍰，本產業強烈反對主管機關課予本業之高度義務。

洗錢防制法適用之對象，除該法第 5 條第 1 項所定之金融機構外，另有同條第 2 項第 1 款銀樓業及第 2 款由本部會同中央目的事業主管機關指定適用之對象，目前業經指定者為第三方支付業。由於金融機構與其他法律指定、會同指定之對象性質及執業情形差異甚大，是以經指定後，主管機關將評估其執業特性與交易型態之風險高低，依同法第 7 條第 2 項、第 8 條第 3 項就其應踐履客戶審查義務、紀錄保存及通報之範圍、程序等細部規範予以明訂，並非一律適用金融機構之相關程度義務。又納入洗錢防制與打擊資恐規範體系，其方式可適用洗錢防制法或於個別之執業法律規範中訂定相關規定與罰則，宜由主管機關評估後決定。