花蓮縣政府地政處

不動產交易洗錢態樣解析及法令遵循實務

中華民國地政士公會全國聯合會
不動產學院 院長李嘉贏

115.12.10

授課對象：不動產相關從業人員



學歷：東海大學法律學系 博士候選人

榮耀：中華民國第21屆地政貢獻獎表揚

經歷：

中華民國地政士公會全國聯合會 榮譽理事長

台中市地政士公會第八屆理事長

臺中市地政士獎懲委員會 委員

臺中市都更及爭議處理審議會 委員

臺中市公共債務管理委員會 委員

臺中市不動產糾紛調處委員會 委員

講師 李嘉嬴

地政士公會全聯會不動產學院 院長李嘉嬴

大綱

- 壹、前言
- 貳、不動產交易洗錢防制法令解析
- 參、實務案例分享
- 肆、叮嚀與期許

宣導性質

太子集團在台 涉5大犯罪區塊

2026-01-07 23:58 聯合報 / 記者張宏業 / 台北報導

需要申報嗎



....太子集團跨國洗錢震驚國際，台北地檢署目前查出集團在台五大犯罪區塊，分別是經營線上博弈、購買豪宅洗錢、設立地下匯兌組織、透過豪華遊艇走私，及在帛琉渡假村洗錢；全案迄今共九人羈押，**查扣十一戶「和平大苑」豪宅、四十八個停車位、**卅四輛超跑豪車、數千萬元現金，總金額逾四十五億元。....

據調查，太子集團在台共有十二家公司，與洗錢有關主要有四家，其中**台灣太子公司負責管理「和平大苑」不動產物業，尼爾公司是「洗錢總部」，專門接收陳志海外詐騙資金，太子集團購買豪宅與停車位贓款，均來自尼爾公司，洗錢資金也用來繳交高額房貸。.....**

太子集團大筆置產異常未申報 調查局長點名不動產經紀業、地政士

2025/11/19 16:09記者陳彩玲／台北報導



太子集團利用空殼公司購入大筆不動產洗錢，相關單位竟未通報。...調查局長陳白立備詢時坦言...，調查局自2019年起陸續收到銀行提供的異常通報，但在集團購置大筆不動產時，不動產經紀業、地政士**均未依規定進行異常申報**，.... 。

依洗錢防制法規定，除金融機構有申報義務，不動產經紀業、地政士都有申報義務，但太子集團案有大筆不動產買賣異常時，均未收到相關通報。...本案銀行端已盡到該盡的責任，但主嫌利用空殼公司購買多筆豪宅，**實務上會經過地政士，應該做KYC，這部分還有精進的空間**...

2. 不動產仲介勾結詐團假投資／洗產鏈案

- **案情背景**：法務部調查局台北市處偵破之跨國詐團勾結現職房仲案。詐團成員以假交友結合泰達幣（USDT）假投資詐騙被害人，待被害人現金耗盡後，由**現職不動產仲介業者介入**。
-
- **涉案手法**：仲介明知資金來源與流向異常，仍協助誘使被害人將名下房屋辦理民間借貸、設定抵押權變現，甚或直接由仲介找尋特定「人頭買家」接手低價賤賣，**所得價款隨即轉入虛擬貨幣或洗錢水房，涉及《洗錢防制法》移轉掩飾特定犯罪所得之共犯罪嫌**。

不肖地政士勾結地下錢莊／詐騙機房（土地房屋抵押洗錢）

- **案情背景**：刑事局破獲陳姓主嫌與羅姓地政士等合夥之不動產抵押詐騙洗錢案。犯罪集團以假投資誘騙被害人，再由特定「配合地政士」出面辦理私人**高額借貸、簽署抵押權設定契約**。
- **涉案手法**：該地政士表面上依一般登記流程向地政事務所送件，實質上明知借貸資金為詐欺集團贓款，且刻意隱瞞實質出資人身分、將房產流向特定人頭，甚至利用**預告登記**、**流抵約定**快速洗脫產權。檢警依涉犯組織犯罪、加重詐欺及《洗錢防制法》掩飾隱匿犯罪所得將地政士等人起訴並查扣相關不動產。

APG全球第五輪相互評鑑

台灣之受評鑑排程

緣起--推動防制洗錢與打擊資恐

防制洗錢與打擊資恐概念，**緣於跨國毒品犯罪產生犯罪所得而需將不法所得清洗、漂白之過程產生**，由於洗錢犯罪、打擊資恐概念係源自國際逐步引入我國，我國遂於1996年訂立洗錢防制法，成為亞洲第一部洗錢防制專法。

然而，政策未持續推動，民眾觀念意識亦薄弱，**直至2015年面臨APG第三輪相互評鑑之際**，無論**法制面**、**監理面**或**執法面**，均大幅落後國際標準，直至**2016年爆發兆豐銀行紐約分行因違反美國銀行保密法與反洗錢法、遭美國紐約州金融服務署（NYDFS）重罰1.8億美元（約57億新台幣）的鉅額裁罰案**後，始引發國內各界檢討聲浪及重視，...，終以行政院層級之高度，成立行政院洗錢防制辦公室，全力推動籌備第三輪相互評鑑。

相互評鑑背景說明與目前進度

2019年10月間通過亞太防制洗錢組織（Asia/Pacific Group on Money Laundering，以下簡稱APG）對我國洗錢防制體系所為**第三輪相互評鑑（Mutual Evaluation）**。

得到最佳之**「一般追蹤」等級**。其後每兩年提交一次追蹤報告（2021 年、2023 年及 2025 年）

國際評鑑週期調整-國際防制洗錢金融行動工作組織（FATF）與 APG 自 2024–2025 年起陸續啟動新一輪評鑑（FATF 稱為第五輪評鑑）。APG 秘書處將**台灣排定在該輪後段（2030–2031 年）**。



台灣--APG全球第五輪相互評鑑

根據亞太防制洗錢組織（APG）公告的最新時程

我國（台灣）全球第五輪相互評鑑報告預計將於 2031 年的 APG 年會中進行採認。

相關的關鍵準備與評鑑時程節點如下：

- **資料提交時間**：預計於 **2030 年 3 月底前** 完成並提交技術遵循（Technical Compliance, TC）及效能（Effectiveness）相關書面資料。
- **現地評鑑（On-site Visit）**：預計落於 **2030 年底至 2031 年初** 進行。
- **評鑑報告採認**：預定於 **2031 年 APG 年度大會** 中正式討論並採認台灣的相互評鑑報告（Mutual Evaluation Report, MER）。

非金融事業或人員納入規範

刑事規範

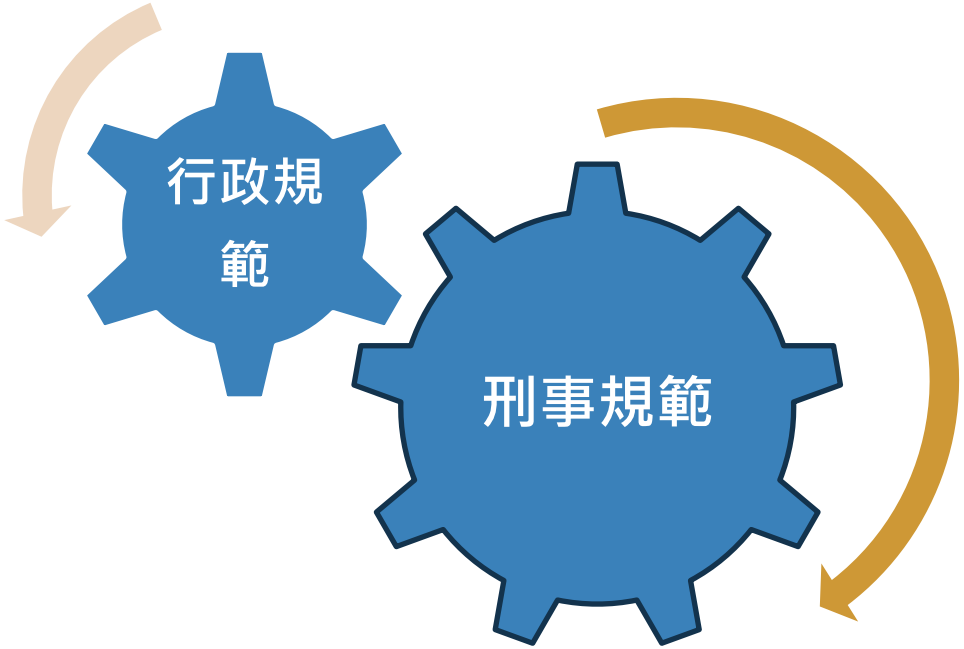
行政規範

- **113.7.31修正公布全文 31 條；除第 6、11 條之施行日期由行政院定之 外，自公布日施行。**
- 112.6.14修正公布第 16 條條文；增訂第 15-1、15-2 條條文
- **107.11.7 修正公布→內部控制與稽核制度**
- **105.12.28修正公布全文 23 條；並自公布日後六個月施行(106.6.28)**
- **其間歷經多次修正。...**
- 85.10.23制定公布，並自公布後六個月施行

地政士、不動產經紀業
→洗錢防制法第5條第3項第2款

二、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。

- **洗錢防制法**
- **地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法**



實務上涉及洗錢與不動產交易的案件，主要分為

- 「**惡意共犯型**（刑事洗錢罪）」
- 「**未盡把關義務型**（行政裁罰與制度破口）」兩大類

▷防制洗錢義務之執行

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之業務查核實施計畫（核定版115.08.19）

洗錢防制法

第5條3項2款規定
二、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**。

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法
第 3 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。**

定期查核

▷ 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之業務查核實施計畫（核定版115.08.19）

洗錢防制法第7條「建立洗錢防制內部控制與稽核制度」

目的

內政部為**落實洗錢防制法第7條**及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第5條規定，**定期查核**地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢打擊資恐及資武擴內部控制措施與稽核制度之執行情形，以強化防制洗錢打擊資恐及資武擴工作，特訂定本計畫。

一. 主辦機關：內政部（地政司）。

二. 協辦機關：各直轄市、縣（市）政府。

三. 非現地（書面）查核作業：每年9月前完成。

四. 現地查核作業：每年11月前完成。

五. 查核結果之處理：**每年12月前完成**。

非現地（書面）查核

地政士：

1. 由主辦機關函請各直轄市、縣（市）政府提供**當年度地政士送件數量排序名冊**，並視風險評估報告、**前年度查核結果**或法令遵循情形，決定當年度查核之範圍及對象。
2. 全國總計每年至少抽查70名，另每2年增加15%查核數量。

不動產經紀業：

1. 由主辦機關透過「不動產服務業管理作業系統」**查詢仲介業及代銷業之規模（營業處所數排名）**或請各直轄市、縣（市）政府提供相關名冊，並視**風險評估報告、前年度查核結果或法令遵循情形**，決定當年度查核之範圍及對象。
2. 全國總計每年至少抽查50家，另每2年增加20%查核數量。

非現地（書面）查核

115年主要缺失
附件5

一 通知查核

二 書面查核

三 資料不全或逾期未提供之處理

1. 協辦機關以電話催辦而仍未回復者，**應再以公文通知查核對象於7日內提供資料或補正。**
2. 經協辦機關以公文通知查核對象提供資料或補正，而**逾期仍未提供或補正者**，應報由主辦機關視情況改為現地查核，或依洗錢防制法等相關規定，處以罰鍰。

現地（實地）查核

1. 主辦機關依當年度非現地查核對象中**風險較高**、**缺失較顯著者**，列入現地查核對象辦理。
2. 當年度主辦及協辦機關因業務調度、疫情防控或其他因素影響，得免辦理現地查核。
3. 其他--主辦及協辦機關得**依前年度查核結果**或**民眾檢舉等情形**，及**媒體報導之特殊重大案件**等個案適時列入當年度非現地或現地查核對象。

現地（實地）查核

一、通知訪查

二、組成訪查小組

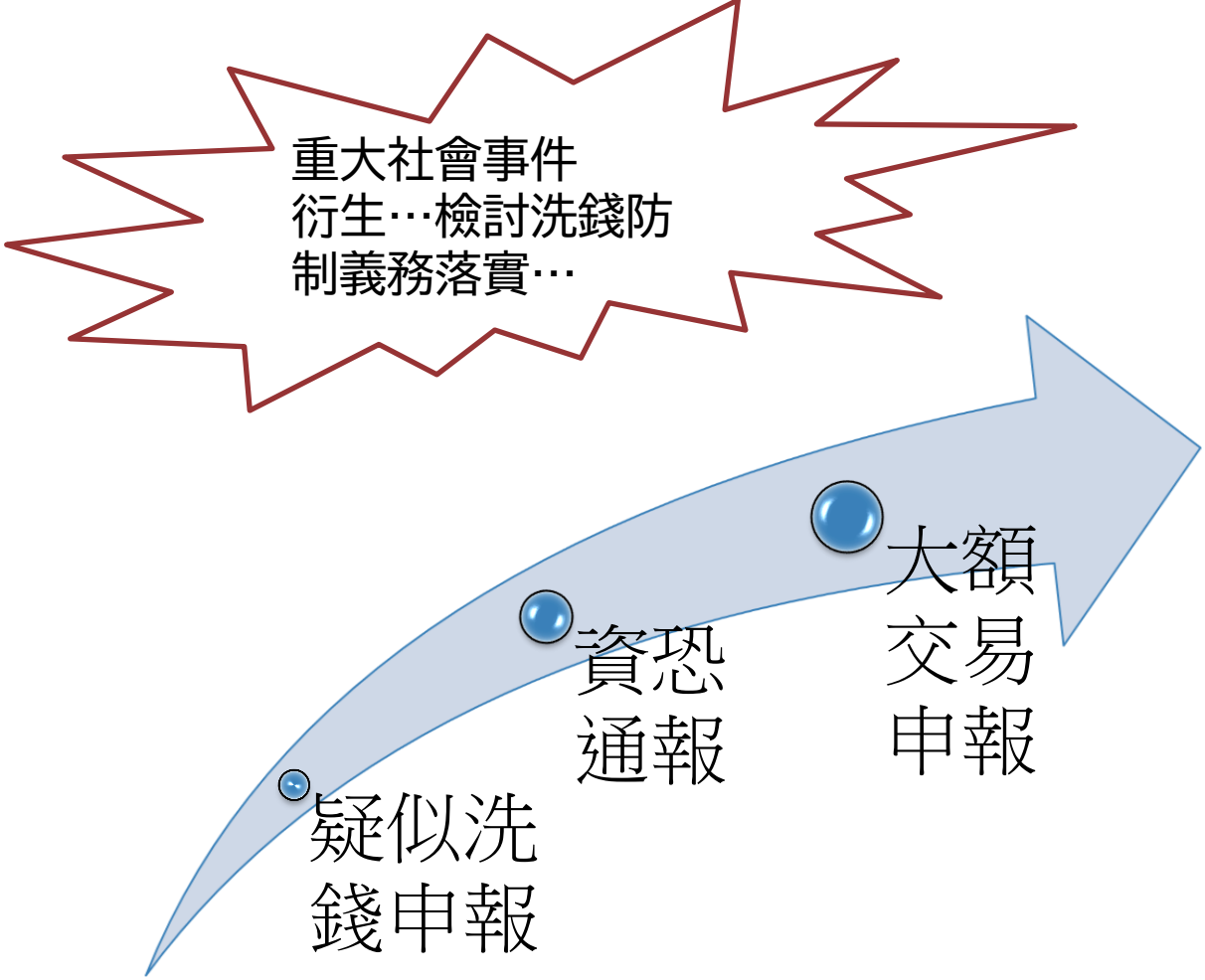
三、**實地訪查**：訪查小組進行現地訪查時，應配戴足以識別之證件，

受訪業者應請專責人員陪同接受訪查，佐證資料如下：

1. **風險評估表、內控內稽措施及內部稽核表**。
2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。
3. 達一定金額之通貨交易、可疑交易申報案件數量。
4. 依資恐防制法通報案件數量。
5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。
6. 其他訪查小組通知應準備之防制洗錢打擊資恐及資武擴相關文件。

四、**訪查小組應填寫查核結果及建議事項，並由受訪業者修正**。

防制洗錢義務之執行



使用現金以外之支付工具？

高房價交易申報？

法定義務

內稽內控制度

- 確認客戶身分
- 交易資料保存
- 大額交易申報
- 疑似洗錢申報
- 資恐通報

洗錢防制法 第 7 條第1項

金融機構及指定之非金融事業或人員應依洗錢與資恐風險及業務規模，**建立洗錢防制內部控制與稽核制度**；其內容應包括下列事項：

一. 防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序。

二. 定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練。

三. 指派專責人員負責協調監督第一款事項之執行。

四. 備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。

五. 稽核程序。

六. 其他經中央目的事業主管機關指定之事項。

內部控制措施與稽核制度

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法　第4條1項

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：

1. 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。
2. 指派**專責人員**負責協調及監督前款措施之執行。
3. 定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐**在職訓練**。
4. **製作並定期更新**防制洗錢及打擊資恐**風險評估報告**。
5. **注意員工**有無**地政士法**第6條第1項或**不動產經紀業管理條例**第14條第3項規定不得充任情形。
6. **建立稽核程序**。

地政士

地政士法第6條第1項

有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

一　曾因業務上有**詐欺、背信、侵占、偽造文書**等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。

二　受本法所定**除名處分**者。

三　依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

不動產經紀業管理條例

第14條第3項規定：「有第6條第1項第1款至第4款或第7款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。」

第 6 條：.....

1. 無行為能力或限制行為能力者。
2. 受破產之宣告尚未復權者。
3. 犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第2條所定之罪、組織犯罪防制條例第3條第1項、第1項、第6條、第9條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。
4. 受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。....

7、受第31條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者。」

洗錢防制法 第 8 條 (確認客戶身分)

1. 金融機構及指定之非金融事業或人員應進行**確認客戶身分**程序，並留存其確認客戶身分程序所得資料；其確認客戶身分程序**應以風險為基礎**，並**應包括實質受益人之審查**。

2. 前項確認客戶身分程序所得資料，應自業務關係終止時起至少保存五年；臨時性交易者，應自臨時性交易終止時起至少***保存五年***。但法律另有較長保存期間規定者，從其規定。

3. 金融機構及指定之非金融事業或人員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，**應以風險為基礎，執行加強客戶審查程序**。

4. 第一項確認客戶身分範圍、留存確認資料之範圍、程序、方式及前項加強客戶審查之範圍、程序、方式之辦法，**由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之**；於訂定前應徵詢相關公會之意見。前項重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人之範圍，由法務部定之。

5. 違反第一項至第三項規定或前項所定辦法中有關確認客戶身分、留存確認資料、加強客戶審查之範圍、程序、方式之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰、**處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得按次處罰**。

確認客戶身分之時點

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

第 7 條

地政士及不動產經紀業於下列情形時，**應確認客戶身分**：

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。

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。

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。

第2條

六、**業務關係**：指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 8 條1項

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：

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**其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

二 **客戶為法人或團體者**，應**留存或記錄**下列資料，以瞭解客戶**主要業務性質**：

（一）名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。

（二）設立或登記證明文件。

（三）**章程**。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。

（四）董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。

（五）註冊登記地址及主要之營業處所地址。

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 8 條2、3、4項

不動產買賣交易有關之行為**由客戶代理人為之者**，準用前項規定，確認代理人身分及留存或記錄身分資料，並應確認其代理權之真實性。

代理人

客戶為法人或團體者，地政士及不動產經紀業，應瞭解其所有權及控制權結構，依下列規定**確認實質受益人身分資料**，並留存或記錄之：

一 請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有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。

二 未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人；仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

實質受益人

不動產買賣交易有關之行為**由信託之受託人為之**或**將不動產權利指定登記予第三人者**，準用第一項及前項所定身分資料，確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分，並留存或記錄之。

信託受託人
借名登記

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 8 條5、6項

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分，且**未涉及高風險國家或地區者**，不適用前二項確認實質受益人之規定：

一 我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。

二 外國政府機關。

三 我國上市、上櫃公司或其子公司。

四 於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。

五 我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。

六 設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織（FATF）所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機構。

第一項至第四項身分資料，地政士及不動產經紀業**應自交易終止或完成時起**，**至少保存五年**。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 8 條之1

地政士及不動產經紀業**除依前條規定確認客戶身分外**，應依下列規定**辦理檢核**：

一　依據風險基礎方法，建立客戶及交易有關對象之姓名及名稱檢核方法或作業程序，以辨識**客戶**、客戶之實質受益人或**交易有關對象**是否為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，以及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

二　前款辦理情形應予留存或記錄，保存期間同前條第六項規定。

說明

一. 本條新增。

二. 依 FATF 評鑑方法論第十項建議準則十.三規 範：「金融機構應辨識客戶身分（不論係 固定或臨時性客戶，自然人或法人或法律協議），**均應運用可靠、獨立之原始文件、資料或資訊（身分資料）確認客戶身分**。」爰參照金融機構防制洗錢辦法第八條規定，於本條規範地政士及不動產經紀業除第八條規定之基本的確認客戶身分工作外，應檢核客戶之相關風險情形，並將審查情形予以留存或記錄之。

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，有下列情形之一者，**應即婉拒進行交易**：

一　疑似使用匿名、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名義進行交易。

二　拒絕提供確認身分所需相關文件。

三　持用偽、變造身分證明文件。

四　客戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體，及外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。

五　有下列情形之一，**合理懷疑**客戶可能涉及洗錢或資恐行為：

◎出示之身分證明文件均為影本。

◎提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。

◎無故拖延應提供或補充之身分證明文件。

◎其他異常情形，無法提出合理說明。

向調查局申報

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 9 條

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 10 條

地政士及不動產經紀業對**建立業務關係之客戶**，應依下列原則**持續實施審查**：

一　對客戶之交易進行**詳細審視**，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。

二　定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。

三　依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。

四　對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 11 條

地政士及不動產經紀業對於**客戶或其交易**涉及國家或地區，**屬高洗錢或資恐風險者**，應採取下列**強化確認客戶身分措施**：

一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。

二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。

三、持續監督進行中之交易。

目前高風險國家或地區名單（114.6.19發布更新）：

一 防制洗錢及打擊資恐有**嚴重缺失（高風險）之國家或地區**：北韓、伊朗、緬甸。

二 **未遵循或未充分遵循**國際防制洗錢組織建議（加強監督）之國家或地區：阿爾及利亞、安哥拉、玻利維亞（新增）、保加利亞、布吉納法索、喀麥隆、象牙海岸、剛果民主共和國、海地、肯亞、寮國、黎巴嫩、摩納哥、莫三比克、納米比亞、尼泊爾、奈及利亞、南非、南蘇丹、敘利亞、委內瑞拉、越南、英屬維京群島（新增）及葉門。

確認客戶身分

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 12 條

地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，應採取合理措施辨識**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**（以下簡稱**重要政治性職務人士**），並**依前條規定**，採取強化確認客戶身分措施。

第八條第五項第一款及第二款所列對象，其實質受益人為重要政治性職務人士時，不適用前項規定。

一. 我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
二. 外國政府機關。

洗錢防制法第 10 條 (交易資料留存)

1. 金融機構及指定之非金融事業或人員因執行業務而辦理國內外交易，**應留存必要交易紀錄**。

2. 前項必要交易紀錄之保存，自交易完成時起，**應至少保存五年**。但法律另有較長保存期間規定者，從其規定。

3. 第一項留存必要交易紀錄之適用交易範圍、程序、方式之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

4. 違反第一項、第二項規定或前項所定辦法中有關留存必要交易紀錄之範圍、程序、方式之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰、**處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得按次處罰**。

交易資料保存

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 13 條

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，應留存下列交易紀錄。但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

▷ 一、地政士：
▷ （一）不動產買賣契約書。
▷ （二）定金及價款收支證明文件。
▷ （三）交易帳戶號碼。
▷ （四）簽證文件。
▷ （五）受託事項往來文件。

▷ 不動產經紀業：
▷ （一）不動產委託銷售契約書。
▷ （二）不動產買賣契約書。
▷ （三）要約書。
▷ （四）斡旋金、定金及價款收支證明文件
▷ （五）交易帳戶號碼。
▷ （六）受託事項往來文件。

前項交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

依第八條及前條規定留存之身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。

➢ 使用現金以外之支付工具

第5條第5項規定：「第一項至第三項之金融機構、事業或人員所從事之交易，**必要時**，得由法務部會同中央目的事業主管機關指定其**達一定金額者，應使用現金以外之支付工具**。」

第5條第6項規定：「第一項至第三項之金融機構、事業或人員違反前項規定者，由中央目的事業主管機關**處交易金額二倍以下罰鍰**。」

第一項本法所稱金融機構，包括下列機構....

第二項辦理融資性租賃、提供虛擬資產服務之事業或人員，適用本法關於金融機構之規定。

第三項本法所稱指定之非金融事業或人員，指從事下列交易之事業或人員：....

洗錢防制法 第 12 條 (大額交易申報)

1. 金融機構及指定之非金融事業或人員對於**達一定金額之通貨交易**，除本法另有規定外，應向法務部調查局申報。

2. 金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，**免除其業務上應保守秘密之義務**。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。

3. 第一項一定金額、通貨交易之範圍、種類、申報之範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

4. 違反第一項規定或前項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰、**處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得按次處罰。**

大額交易申報

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法 第 14 條之1

地政士及不動產經紀業對於客戶之不動產買賣交易涉及一定金額以上之通貨交易，應依調查局所定之申報格式及方式，於交易完成後十個工作日內向調查局申報。

但一定金額以上通貨交易為代收款項且收受時已申報者，地政士及不動產經紀業再將同款項存入信託專戶或賣方金融帳戶時，免向調查局申報。

前項申報資料及相關紀錄憑證之保存，應依第十三條第二項規定辦理。

洗錢防制法 第 13 條 (疑似洗錢申報)

1. 金融機構及指定之非金融事業或人員對**疑似犯第十九條、第二十條之罪之交易**，應向法務部調查局申報；其交易未完成者，亦同。

2. 金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同

3. 第一項之申報範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

4. 前項、第七條第三項、第八條第四項、第十條第三項及前條第三項之辦法，其事務涉司法院者，由司法院會商行政院定之。

5. 違反第一項規定或第三項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上一千萬元以下罰鍰、處指定之**非金融事業或人員新臺幣五萬元以上五百萬元以下罰鍰，並得按次處罰。**

第 19 條

有第二條各款所列洗錢行為者，處三年以上十年以下有期徒刑，併科新臺幣一億元以下罰金。其洗錢之財物或財產上利益未達新臺幣一億元者，處六月以上五年以下有期徒刑，併科新臺幣五千萬元以下罰金。**前項之未遂犯罰之。**

第 20 條

收受、持有或使用之財物或財產上利益，有下列情形之一，而無合理來源者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五千萬元以下罰金：

一 冒名、以假名或其他與身分相關之不實資訊向金融機構、提供虛擬資產服務或第三方支付服務之事業或人員申請開立帳戶、帳號。

二 以不正方法取得、使用他人向金融機構申請開立之帳戶、向提供虛擬資產服務或第三方支付服務之事業或人員申請之帳號。

三 規避第八條、第十條至第十三條所定洗錢防制程序。

前項之未遂犯罰之。

疑似洗錢申報

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**，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

一　客戶有第九條各款所定情形之一。

拒絕交易

二　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，**且無合理說明**。

三　客戶或資金來源或去向疑似與恐怖活動、恐怖組織、資恐或資助武器擴散有關聯。

四　交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，且無合理說明資金來源。

五　客戶要求以**一定金額以上現金或其他無記名工具作為定金或各期價款，且無合理說明。**

六　客戶**無正當理由，自行或要求多次或連續以略低於一定金額**之現金或其他無記名工具支付定金或各期價款。

七　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。**

八　不動產交易資金來自第三人，或價金給付給第三人，且無合理說明。

九　不動產成交價格明顯異於市場行情且要求在相關契約文件以不實價格記錄。

十　其他疑似洗錢交易或資恐情事。

實務操作說明填寫

內部控制措施與稽核制度

非現地查核/現地查核

附件一、非現地查核表

附件二、風險評估表

附件三、內控內稽措施

附件四、內部稽核表

(地政司網站-洗錢防制專區--下載)

法定義務—申報類型

1、達一定金額之通貨交易(書面)申報表

達一定金額之通貨交易書面申報確認表

2、可疑交易申報表(地政士及不動產經紀)

3、資恐防制法第七條第三項通報書

(調查局洗錢防制處--疑似洗錢申報專區)

不動產交易暨疑似洗錢交易案例分析

洗錢防制法-非金融事業或人員涉及(預防)之類型概述：

臺灣臺北地方法院刑事判決 113年度金重訴字第43號
(裁判日期：民國 114 年 07 月 04 日)

臺灣士林地方法院 112 年度重國字第 3 號民事判決
裁判日期：民國 114 年 07 月 31 日

不動產交易暨疑似洗錢交易案例分析

洗錢防制法-非金融事業或人員涉及(預防)之類型概述：

臺灣臺北地方法院刑事判決 113年度金重訴字第43號
(裁判日期：民國 114 年 07 月 04 日)

臺灣士林地方法院 112 年度重國字第 3 號民事判決
裁判日期：民國 114 年 07 月 31 日

社會事件

專業人士參與詐貸(一般民眾)-警涉洩密 律師 詐團 遺囑

北市貪警涉假遺囑盜遺產遭聲押
組織成員還有律師、里長、地政士

北檢檢察官鄭少珏接獲檢舉，發現有人故意鑽漏洞，找人假扮**見證人**，偽造死者簽名遺囑，再由律師公證(認證)後，去冒領死者的遺贈物，經追查2021年、2022年間還有其他類似案件，懷疑是同集團犯案，因此指揮刑事局、調查局等單位追查。律師蔡鴻燊涉嫌作假公證已被裁定收押禁見。專案小組發現，假遺囑詐遺產的分工細緻，**除了要有熟悉地方的人士提供獨居長者死亡的線索，還要調查是否有死者是否有親人會出面繼承，然後再找人頭擔任遺囑受益人，最後不法所得由參與犯罪成員瓜分**，全案涉及偽造文書、加重詐欺、洩密、貪污 ...

首頁 / 社會

北市警涉洩密詐騙集團 中山分局：依法嚴處

2024/7/23 20:05（7/23 20:23 更新）

2 讚



北市警察局中山分局。（圖取自Google地圖網頁

案例

臺灣臺北地方法院刑事判決
113年度金重訴字第43號
(裁判日期：民國 114 年 07 月 04 日)

壹、主刑部分：

一 蔡O岳 應執行有期徒刑14年。**褫奪公權4年。長期從事土地整合等工作**

二 蔡O燊(律師、民間公證人) **應執行有期徒刑25年。褫奪公權10年。**

三 B (戶政事務所辦事員)

四 C (派出所警員)

五 D (書記官)

六 E、F、G、H (里長)

貳、**沒收部分：被告之犯罪所得沒收**....

事實概述

獨居里民往生，繼承人有無不明，經里長告知蔡O岳，認有機會謀取里民遺產，遂與里長**進入里民住處取得期身分證件**，確認其財產情形，並向尚不知情之蔡O燊諮詢關於代筆遺囑之法律意見後，蔡O岳與相關人等，均明知里民生前無遺贈事實，竟共同意圖為自己不法之所有，基於3人以上共同詐欺取財、行使偽造私文書之犯意聯絡，**共同偽造里民之代筆遺囑，**足生損害於繼承人及國庫。

1. 蔡O岳等人持該份代筆遺囑辦理相關程序時，**遭該管公務員質疑代筆遺囑之真正**，並表示應有公證人之認證以徵其憑信性，蔡O岳諮詢尚不知情之蔡O燊法律意見後，**遂製作遺囑之「聲明書」**
2. 見證人兼代筆人等之聲明書─蔡O燊就前開**代筆遺囑之聲明書作成內容不實之認證文書**。
3. 持上開不實代筆遺囑等資料至戶政事務所**申請除戶戶籍謄本**，再至財政部北區國稅局中和稽徵所**申報遺產稅，取得遺產稅免稅證明書**。

事實概述

4. 再至稅捐稽徵處**申報土地增值稅，取得土地增值稅免稅證明書**
5. 再由**蔡O岳以代理人身分**，持不實代筆遺囑、繼承系統表、遺產稅免稅證明書、土地增值稅免稅證明書等資料至地政事務所，辦理所有權移轉登記，原因欄上勾選「遺囑執行人」、「繼承」、「遺贈」，佯以遺贈為由，辦理前開不動產贈與受遺贈人。
6. 蔡O岳得手後隨即**將不動產設定抵押權貸款**，自**民間借貸業者**取得貸款新臺幣（下同）400萬元，復以售價約1,400萬元**出售變現**，將其中400萬元償還貸款及支付房屋仲介費用42萬元，剩餘尾款957萬9,632元，先於匯款至受遺贈人帳戶，再分次提領交予蔡O岳。
7. **金融機構存款提領**:持前揭偽造之代筆遺囑，佯以遺贈為由，辦理具領被繼承人存款贈與予受遺贈人，再朋分。

衍生案件

臺灣士林地方法院 112 年度重國字第 3 號民事判決

裁判日期：民國 114 年 07 月 31 日

案例事實

1. 不動產原為被繼承人甲所有，甲過世後，唯一繼承人長居美國，尚未辦理繼承登記。
2. 訴外人蔡尚岳於111年6月24日檢具系爭遺囑等文件，以甲之遺囑執行人、系爭不動產之受遺贈人自居，向被告申請辦理遺囑執行人、繼承及遺贈登記，
3. 復於111年7月13日將系爭不動產設定最高限額抵押權予乙，及於111年7月15日將系爭不動產信託登記予丙；
4. 嗣乙以蔡尚岳未清償債務為由聲請取得拍賣抵押物裁定，嗣於112年11月8日第3次拍賣期日由丁以1,374萬1,000元拍定，並已於112年11月16日核發權利移轉證書
5. 原告以系爭遺囑係經偽造為由，提起確認遺囑無效等訴訟，蔡尚岳於言詞辯論期日就原告訴之聲明全部認諾，該案於113年10月8日判決原告勝訴並告確定等情。

臺灣士林地方法院 112 年度重國字第 3 號民事判決

裁判日期：民國 114 年 07 月 31 日

判地政事務所應賠償原告新臺幣1621萬9943元

土地法 第 68 條

因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

前項損害賠償，不得超過受損害時之價值。

臺灣高等法院 114 年度 審重上國 字第 8 號審理中

- 土地法第68條第1項**所謂登記虛偽，係指登記之事項與真實不符而言**（最高法院76年度台上字788號判決意旨參照）。
- 最高法院110年度台上大字第3017號裁定一土地法第68條規定之**地政機關所負之無過失賠償責任**
- **所謂受損害時之價值，指受損害時之市價而言**（最高法院85年度台上字第406號判決意旨參照）
- 原告於111年6月28日接獲上海商銀人員通知有第三人偽造遺囑後未即通知被告採取防範等情，與本件損害之發生**並無相當因果關係、或原告並無違反作為義務之情事，而無從認原告有何可歸責之事由、或與有過失責任**。

叮嚀與期許

一、APG第四輪評鑑準備

二、落實防制洗錢之行政義務

三、強化之法治觀念

四、不動產從業人員之社會責任

現階段準備重點

目前行政院洗防辦與金管會、法務部、內政部等主管機關，已提前啟動整備工作，重點包含：

- **非金融事業與人員（DNFBPs，如地政士、律師、會計師、不動產經紀業）**之實質受益人（BO）查核落實度。
- 虛擬資產服務提供商（VASP/VASP 登記制）之納管與打詐、防洗錢合規。
- 擴大培訓並指派台灣專家擔任其他會員國評鑑員，以熟悉最新評鑑方法論（Methodology）。

Thanks!

感謝聆聽
祝福您

