

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐

風險評估報告（第三次）

壹、序言

為防止犯罪所得、資恐及資武擴資金進入「指定之非金融事業或人員」(以下簡稱 DNFBPs) 產業，防制洗錢金融行動工作組織 (FATF) 第 22、23 項建議賦予 DNFBPs 客戶審查、記錄保存及申報可疑交易之義務，主要係避免有心人士利用不知情之 DNFBPs 從事洗錢或資恐交易，洗錢防制法於 106 年 6 月修正施行時，將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，一併納入洗錢防制體系。

依洗錢防制法及資恐防制法等規定，地政士及不動產經紀業者應進行確認客戶身分程序及留存其確認客戶身分程序所得資料，該確認程序應以風險為基礎，並應包括實質受益人之審查；如發現疑似洗錢、資恐或資武擴之情事，應通報法務部調查局。內政部依上開規定及亞太防制洗錢組織 (APG) 第三輪相互評鑑缺失之建議，已於 106 年 6 月 28 日、107 年 11 月 9 日、110 年 6 月 21 日及 113 年 11 月 28 日訂定、修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」(下稱本辦法)，供地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐業務之依循。

另我國於 106 年至 107 年期間，首度就國家層級洗錢及資恐風險進行評估，其後於 110 年及 113 年期間進行第二次及第三次國家洗錢資恐及資武擴風險評估；內政部(地政司)參考上開國家風險評估結果，於 107 年及 111 年間完成兩次產業風險評估。其後為達成《防制洗錢打擊資恐及資武擴精進計畫》策略目標二「提升金融機構及指定之非金融事業或人員之監理與執行成效」之重點領域四一檢討現行查核作業之人力調配，內政部爰於 113 年 10 月 29 日訂定「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」，由地方政府協辦問卷調查工作，內政部(地政司)彙整研析問卷內容，以觀察地政士及不動產經紀業之業務執行情形，並更新前開產業/機構風險評估。

貳、行業固有特性

一、地政士

截至 113 年 12 月 31 日止，全國開業地政士有 1 萬 517 人¹，單獨開業或共同開業型態均有，辦理客戶委託不動產買賣、贈與、繼承等登記相關業務，亦有與不動產經紀業合作或受僱，協助辦理不動產買賣登記，行業相當單純。

¹ 資料來源：內政部統計年報>5 地政>11.地政士開業及異動。

若以 113 年度買賣所有權移轉登記案件 42 萬 9,771 件²推估 80%經由地政士代理送件，約有 34 萬 3 千餘件。

地政士開業地點遍布國內各縣市，尤其是六都，約占總開業人數 7 成以上（如圖 1）。

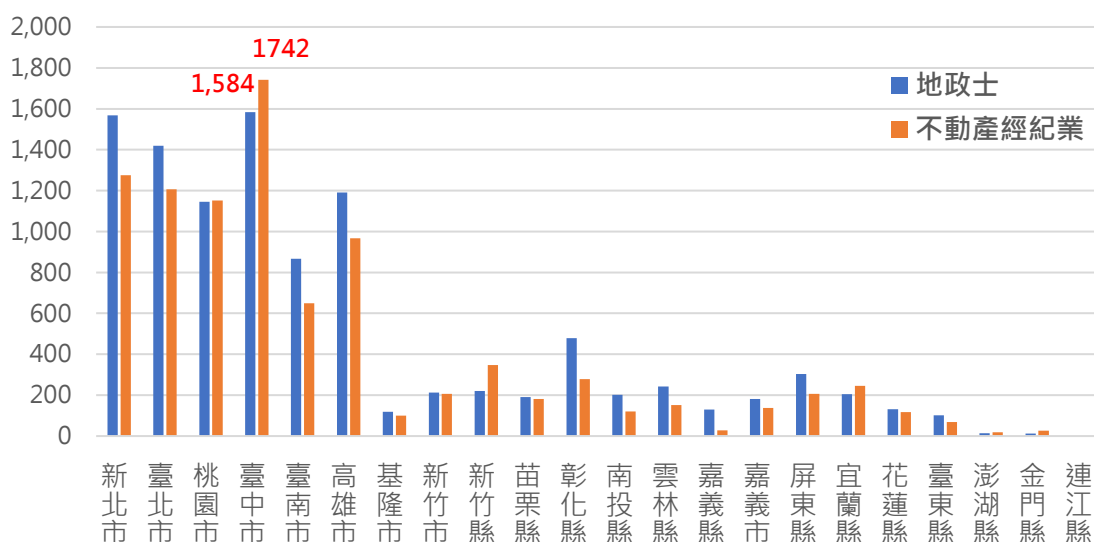
二、不動產經紀業

我國不動產經紀業包括不動產仲介業及不動產代銷業，稱「仲介業」者，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理等業務；稱「代銷業」者，指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產等業務。

截至 113 年 12 月 31 日止，內政部（地政司）監理執業中之不動產經紀業計 9,227 家³，有以公司或商號成立者，其規模大小不一，主要接受不動產開發商或所有權人委託辦理不動產買賣交易，於買賣雙方合意後，交由受託或受僱地政士辦理後續移轉登記事宜。113 年度不動產經紀業總銷售額約新臺幣 1,292.15 億元（仲介業約新臺幣 1,083.38 億元、代銷業約新臺幣 208.78 億元）⁴。

不動產經紀業開業地點遍布國內各縣市，其中在六都開業者約占總開業家數 7 成以上（如圖 1）。另截至 113 年 12 月 31 日止，計有 544 家已備查經營海外不動產經紀業務，以臺北市 259 家及新北市 105 家為多數，較 112 年度約

圖1. 全國地政士及不動產經紀業開業數量
(截至113年12月31日)



² 資料來源：內政部統計年報>5 地政>17.地籍管理。

³ 資料來源：內政部統計月報>4 地政> 4.11-不動產經紀業統計。

⁴ 資料來源：財政部財政統計資料庫查詢系統>營利事業家數及銷售額-第 9 次修訂 (L.不動產業)。

516 家並無明顯成長⁵。

參、風險評估方法

本案風險評估係針對地政士及不動產經紀業之「地域風險」、「客戶風險」及「交易風險」等因素進行分析，並細分為 9 個評估項目，其中第 1 項及第 8 項在地政士及不動產經紀業略有不同，每個項目依風險高低評分為低 2 分、中 3 分、高 4 分及非常高 5 分（如表 1 及附錄 1、2），經受訪地政士及不動產經紀業自行評估與填寫後，交由各直轄市、縣（市）政府登錄並報送內政部（地政司）彙辦。

截至 114 年 3 月 31 日止，地政士回收有效問卷計 880 份，約占總開業人數 8.4%，不動產經紀業回收有效問卷計 707 份，約占總開業家數 7.7%（如表 2）；本次（第三次）產業風險評估結果將作為內政部辦理 114 年、115 年及 116 年度查核之參考，並視營業規模、前一年度查核結果或民眾檢舉等情形，將個案列為當年度非現地或現地查核對象。

表 1. 地政士及不動產經紀業風險評估項目

風險因素	地域風險	客戶風險	交易風險
評估項目	Q1. 業務活動範圍/仲介或代銷業務活動範圍 Q2. 是否涉及制裁名單或高風險國家或地區之不動產 Q3. 客戶資金主要來源及去向	Q4. 客戶國籍 Q5. 客戶身分類型 Q6. 客戶的地緣關係 Q7. 客戶的實質受益人	Q8. 受託之不動產交易類型/主要經營之不動產交易類型 Q9. 涉及現金支付程度

表 2. 各直轄市、縣（市）回收有效問卷統計表

區域別	地政士	不動產經紀業
新北市	87	80
臺北市	84	80
桃園市	130	79
臺中市	94	98
臺南市	72	42

⁵ 資料來源：內政部不動產服務業資訊系統>統計資訊>經紀業設立備查數量統計。

高雄市	76	80
直轄市	543	459
縣市	337	248
全國	880 (占總開業人數 8.4%)	707 (占總開業家數 7.7%)

肆、風險評估結果

一、整體分析

本案風險評估，係以每一問項之有效作答樣本，分別計算風險平均值(μ)與標準差(σ)，就整體而言，不論是地政士或不動產經紀業，均認為所面臨之地域、客戶及交易等3項洗錢及資恐風險因素，以「交易風險」最高，代表多數受訪者評估「A8.不動產交易類型」及「A9.涉及現金支付程度」為高風險項目，但同時其風險評分標準差亦明顯偏大，顯示不同受訪者就該等項目評分相差較大、數值較為分散（資料值分佈越廣，其離平均值越遠），可能與當地不動產交易特性或特定客戶型態有關；其次依序為「客戶風險」及「地域風險」。（如圖2）

就個別評估項目觀之，地政士及不動產經紀業所面臨洗錢及資恐風險最高為「A6.客戶的地緣關係」呈現「高平均、廣分布」的風險特徵，受訪者中有客戶均為同一開業縣市或毗鄰縣市居民，亦有客戶多來自非毗鄰縣市居民，偶有外國人或外國公司法人者（詳如 A4.客戶國籍，以美國籍居多）；其他高風險項目尚有「A8.不動產交易類型」及「A9.涉及現金支付程度」。（如表3）

圖2. 全國地政士及不動產經紀業之風險比較

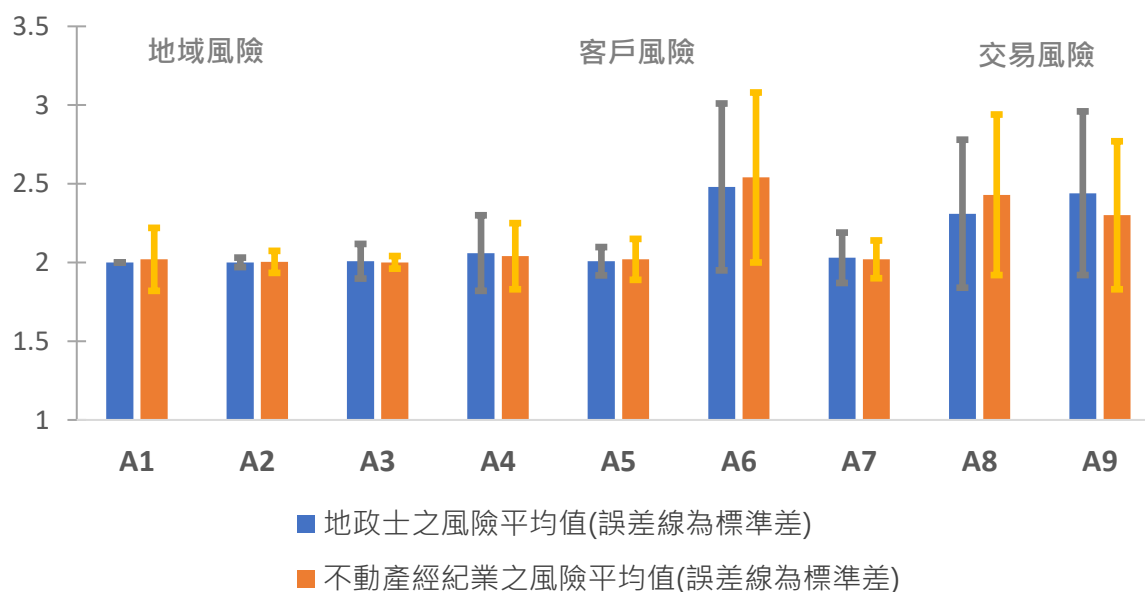


表 3.地政士及不動產經紀業之整體洗錢及資恐風險表

風險因素	評估項目	地政士之風險 平均值/標準差		不動產經紀業之 風險平均值/標準差	
地域風險	A1.業務活動範圍/仲介或代銷業務活動範圍	2	0	2.02	0.20
	A2.是否涉及制裁名單或高風險國家或地區之不動產	2.001	0.03	2.004	0.07
	A3.客戶資金主要來源及去向	2.008	0.11	2.001	0.04
客戶風險	A4.客戶國籍	2.06	0.24	2.04	0.21
	A5.客戶身分類型	2.008	0.09	2.02	0.13
	A6.客戶的地緣關係	2.48	0.53	2.54	0.54
	A7.客戶的實質受益人	2.03	0.16	2.02	0.12
交易風險	A8.受託之不動產交易類型/主要經營之不動產交易類型	2.31	0.47	2.43	0.51
	A9.涉及現金支付程度	2.44	0.52	2.30	0.47

二、區域分析

為了解都會區與一般城市有無風險差異，及都會區彼此間有無風險差異，爰將統計資料區分為 6 個直轄市（都會區）、15 個縣市（一般城市，連江縣除外）及全國加以比較。茲從各風險項目分析直轄市與縣市主要差異，在地政士之「A4.客戶國籍」項目，直轄市風險平均值略高於縣市，可推估於直轄市開業的地政士較縣市開業者易接觸到外籍客戶；而在地政士及不動產經紀業之「A9.涉及現金支付程度」項目，縣市風險平均值則明顯高於直轄市，可推估於縣市開業之客戶多使用現金交易，而直轄市開業之客戶多選擇以自行轉帳或匯款方式支付價款。整體而言，直轄市（都會區）之風險並未顯著高於各縣市（一般城市），主要因縣市的「交易風險」平均值均高於直轄市。（如表 4、5）

表 4.地政士之區域性洗錢及資恐風險表

風險因素	評估項目	直轄市之風險 平均值/標準差		縣市之風險 平均值/標準差		全國之風險 平均值/標準差	
地域風險	A1	2	0	2	0	2	0
	A2	2.002	0.04	2	0	2.001	0.03

	A3	2.006	0.07	2.01	0.15	2.008	0.11
客戶 風險	A4	2.08	0.27	2.03	0.16	2.06	0.24
	A5	2.01	0.11	2	0	2.008	0.09
	A6	2.47	0.54	2.50	0.52	2.48	0.53
	A7	2.04	0.20	2.006	0.08	2.03	0.16
交易 風險	A8	2.30	0.47	2.33	0.47	2.31	0.47
	A9	2.40	0.49	2.52	0.55	2.44	0.52

表 5. 不動產經紀業之區域性洗錢及資恐風險表

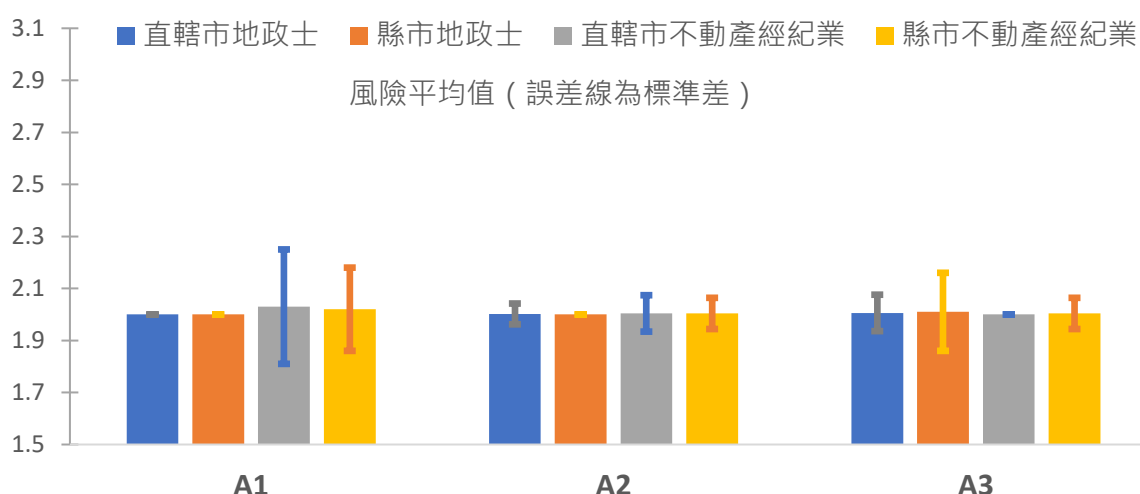
風險 因素	評估 項目	六直轄市之風險 平均值/標準差		縣市之風險 平均值/標準差		全國之風險 平均值/標準差	
地域 風險	A1	2.03	0.22	2.02	0.16	2.02	0.20
	A2	2.004	0.07	2.004	0.06	2.004	0.07
	A3	2	0	2.004	0.06	2.001	0.04
客戶 風險	A4	2.04	0.23	2.03	0.17	2.04	0.21
	A5	2.02	0.15	2.01	0.11	2.02	0.13
	A6	2.56	0.52	2.51	0.56	2.54	0.54
	A7	2.02	0.12	2.01	0.12	2.02	0.12
交易 風險	A8	2.42	0.51	2.44	0.50	2.43	0.51
	A9	2.25	0.44	2.40	0.50	2.30	0.47

(一) 地域風險

地政士及不動產經紀業的整體地域風險都很低，直轄市（都會區）之風險並未顯著高於各縣市（一般城市），惟不動產經紀業之風險平均值仍略高於地政士，尤其是「A1.業務活動範圍」項目（如圖3），因地政士僅能接受客戶委託辦理國內不動產買賣交易或不動產登記事宜，不涉及國外或跨國不動產交易；而不動產經紀業接受客戶委託，辦理國內不動產買賣交易或居間斡旋，少部分亦有經營海外不動產交易業務（有備查經營海外不動產項目之經紀業者約占總家數 5.9%，實際經營推估不到 1%），仲介國人至海外購置不動產，故資金有可能藉由此種方式流向國外，易被利用為洗錢管道之風

險提高。

圖3. 直轄市與縣市業者之地域風險比較



(二) 客戶風險

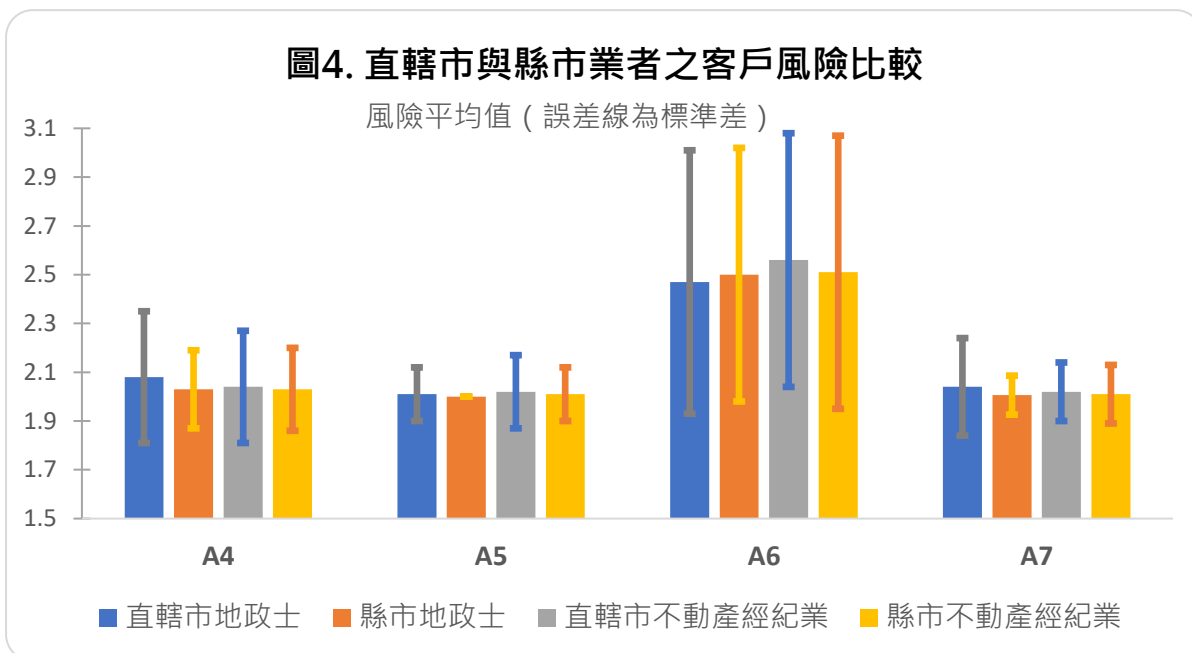
地政士及不動產經紀業的整體客戶風險平均值略高於地理風險，因不動產買賣交易存在各種身分的客戶，包括自然人、法人或信託關係等，亦不排除可能有高淨資產人士、重要政治性職務人士 (PEPs) 或外國人，甚至大陸地區人士，但可能接觸到外國人或大陸地區人士的比例相當低，分別約 0.4%⁶及 0.004%⁷。

其中「A6.客戶的地緣關係」風險值較高，尤其是不動產經紀業，表示客戶可能來自其他非毗鄰縣市 (如圖 4)，惟地政士及不動產經紀業應親自確認客戶 (其代理人或信託之受託人、受益人等) 身分，如客戶為法人或團體，則應確認實質受益人身分。為強化客戶身分及實質受益人審查，內政部於 110 年 6 月 21 日增訂本辦法第 7 條之 1，明定地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，不得委由第三方執行之，並修正同辦法第 8 條第 5 項規定，倘涉及高風險國家或地區之客戶、其代理人或信託之受託人，不得免除實質受益人之審查，高風險強化措施不足情形已獲改善。另配合洗錢防制法於 113 年 7 月 31 日修正公布，其中第 11 條已於 113 年 11 月 30 日施行，內政部為規範地政士及不動產經紀業者為受託人時，應依洗錢防制法及「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

⁶ 資料來源：內政部統計年報>5.地政>4.外國人之地籍登記、17.地籍管理，113 年度外國人取得土地 (建物) 所有權佔同年度土地 (建物) 買賣登記總筆 (棟) 數之比例。

⁷ 資料來源：內政部地政司>地政學堂>地權業務>陸資來臺每季取得不動產情形、內政部統計年報>地政>21.地籍管理，113 年度大陸地區人士取得不動產件數佔同年度買賣登記總件數之比例。

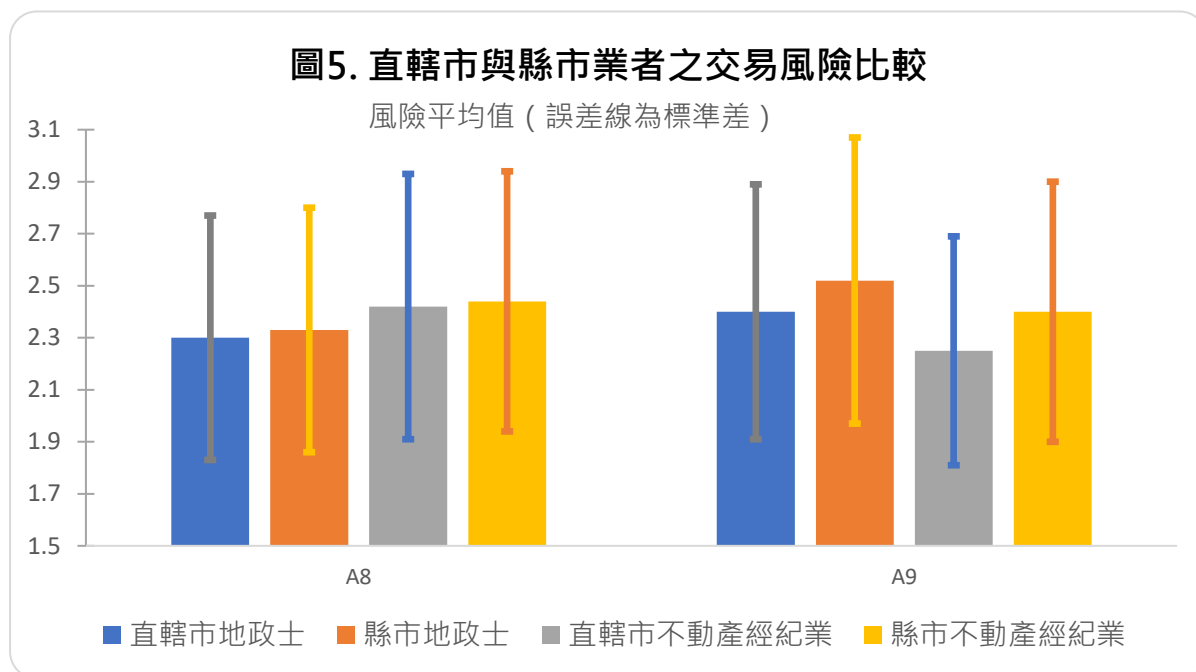
揭露辦法」辦理資訊申報、更新申報及主動揭露其在信託中之地位，爰於 114 年 3 月 20 日令釋辦理方式及申報書格式，以利依循。



（三）交易風險

地政士及不動產經紀業的整體交易風險平均值均高於其他風險因素，並呈現「高平均、廣分布」的風險特徵，其中不動產經紀業的「A8.不動產交易類型」風險值高於地政士，且縣市風險亦略高於直轄市，表示其經手不動產除一般常見供自住使用的房屋，尚有非都會區的廠房、空地等供出租或易於轉售變現的非自住使用物件。

另就「A9.涉及現金支付程度」項目，地政士及不動產經紀業的縣市風險平均值均明顯高於直轄市，不排除係因直轄市消費者對於非現金支付工具的接受程度較高，故客戶多選擇以自行轉帳或匯款方式支付價款（如圖 5）；又為改善亞太防制洗錢組織第三輪相互評鑑缺失，內政部業於 110 年 6 月 21 日增訂本辦法第 14 條之 1，明定不動產買賣涉及一定金額以上之通貨交易（即單筆現金新臺幣 50 萬元以上或等值外幣之收受或支付）時，地政士及不動產經紀業應向法務部調查局辦理申報，已適當抵減風險。



伍、結語

不動產本身價值高，具保值及增值特性，地政士及不動產經紀業均允許代理人進行交易，易成為犯罪者喜愛之投資管道，但客戶多為國內民眾，接觸外國人或外國公司法人（含高風險地區或國家）的機率相當低，且多為一次性業務關係。另地政士營業範圍僅限國內，而不動產經紀業營業據點較多，且營業活動可能涉及國外不動產，故依第三次國家洗錢資恐及資武擴風險評估結果，地政士為中等風險，而不動產經紀業為高風險弱點行業（如表 6）。

依本次風險評估結果，地政士及不動產經紀業面臨最高洗錢資恐及資武擴風險為「交易風險」，主要源自於部分客戶可能使用現金支付全部或部分價款，且銷售不動產包含一般住宅以外的商業用不動產、高價豪宅或空地等；其次是「客戶風險」，但僅限於「A6.客戶的地緣關係」，即客戶是否來自鄰近地區，而非風險較高之外國人或外國公司法人、重要政治性職務人士（PEPs）或高淨值資產人士等；整體「地域風險」都很低，惟有部分不動產經紀業涉及海外不動產經營者，風險稍高。

本次風險評估問卷係採抽樣方式辦理，因受限於樣本數量，可能導致對整體地政士及不動產經紀業在地域風險、客戶風險及交易風險之推估產生偏差，但本次整體風險評估結果大致與對產業之認知相近，仍具參考價值。

表 6. 行業及部門弱點風險評等表⁸

低	中	高	非常高
1. 當舖業 2. 外幣收兌處 3. 證券集中保管事業	1. 線上遊戲事業 2. 證券投資信託事業(含期貨信託事業) 3. 電子支付機構 4. 汽車買賣業 5. 藝術品拍賣業 6. 證券投資顧問事業 7. 地政士 8. 證券金融事業 9. 期貨商(含期貨經理事業、槓桿交易者) 10. 外籍移工匯兌公司(新增) 11. 信用合作社 12. 融資性租賃事業 13. 保險代理人及經紀人公司 14. 記帳士暨記帳及報稅代理人 15. 票券金融公司 16. 公證人 17. 信用卡公司 18. 非人壽保險公司	1. 國際證券業務分公司(OSU) 2. 外國銀行在臺分行 3. 國際保險業務分公司(OIU) 4. 證券商 5. 銀樓業 6. 辦理儲金匯兌之郵政機構 7. 人壽保險公司 8. 會計師 9. 律師 10. 提供第三方支付服務之事業或人員 11. 不動產經紀業 12. 農業金融機構(含全國農業金庫、農會信用部、漁會信用部)	1. 國際金融業務分行(OBU) 2. 提供虛擬資產服務之事業或人員 3. 本國銀行

⁸ 資料來源：行政院洗錢防制辦公室《2024 年國家洗錢資恐及資武擴風險評估報告》第 43 頁