联邦打击借房市洗钱 要求业界通报疑案

8卑诗地产公司未报「黑钱客」资料

本报记者报道

加国财务交易及报告分析中心，自2001年联邦政府《反洗黑钱法》推出后，要求本国地产代理、发展商暨地产公司，若遇到怀疑与洗黑钱有关的楼房买卖者，要通报予该分析中心作跟进调查，但该分析中心指至少85间地产代理公司，没有依照条例向中心通报可疑楼房买卖者资料，窒碍联邦政府阻止及掌握可疑资金流入本国。

■最近有华裔学生在加国购入豪宅，轰动一时。 网上图片

联邦机构加国财务交易及报告分析中心(FinTrac)估计，全国应有约2万间与地产成交有关的公司，包括地产代理公司及发展商，需要向分析中心提供相关疑涉洗黑钱客户的资料。不过由2013年1月1日至2016年2月8日之间，其机构向本国约1,000间与地产业务有关的公司，包括地产代理人、地产公司及发展商等作问卷分析调查，最终获337份回应，其中约四分一回应即约85间公司，承认没有完全或从未向加国财务交易及报告分析中心，提供有可疑的楼房交易买卖人士资料。

受访业界当中，有38间公司表示只向分析中心提供部分有可疑买卖楼宇「洗黑钱」的人士资料，更有47间受访公司表示，从来没有开始向分析中心，通报疑买卖楼宇「洗黑钱」的人士资料。

知情不报可罚款50万

加国财务交易及报告分析中心发言人杰比(Darren Gibb)称，分析中心发出的约千份问卷，部分没有回覆，原因是一些地产业界公司已经不再存在，更有一些公司完全对其发出的分析问卷置若罔闻。

杰比形容分析中心会定期向需通报「洗黑钱」交易的机构，发出相关调查问卷，以收集所需资料。部分收集到的资料，能协助执法部门查获疑属洗黑钱罪行。他指出地产机构有责任向联邦政府通报一切可疑交易，尽管执法部门亦会透过不同途径，调查可疑交易。

他指出若有地产代理、地产公司或发展商，被发现明知而处理有「洗黑钱」嫌疑的楼房交易买卖而没有通报，一经被发现有机会面对个人违规的10万元或公司违规的50万元罚款。

根据加国财务交易及报告分析中心资料，在是次分析调查问卷中，安省有19间地产业务公司没有严守此通报机制，亚省有12间相关公司，而卑诗省则有8间。

加国地产协会发言人勒都(Pierre Leduc)形容，要配合联邦政府机构打击透过买卖楼宇洗黑钱，实行上是有一定难度，原因是大部分地产业界从业员，均是自雇生意，并不是来自银行或赌场等大公司；他坦言业界内对通报怀疑「洗黑钱」买卖，警觉性并不算高，故业界需些时间加强地产业内人士在通报上的承担与责任。

业界:难识别客户资金来源

安省华人地产专业协会副会长吴树声认为，要求地产界须通报疑涉「洗黑钱」楼宇买卖人士资料，令地产业界加重负担，但成效并不太显著。

他指出，楼房买家一般只给予地产代理或地产公司1万或2万元左右订金，而且多数以银行本票支付，地产代理很难从中识别这类交易是否涉及「洗黑钱」。

吴树声形容对地产业界来说，何谓透过买卖楼宇的有可疑「洗黑钱」行为的确是很难断定，他举例称如有新移民带著大笔现金购置楼房，地产业界或许认为只属常事，但在相关机构的看法，持大笔现金买楼是否属可疑行径，标准互相不一。

问到加国财务交易及报告分析中心，有否让地产业界理解何谓疑涉「洗黑钱」楼宇买卖，吴树声说每宗交易个案都不同，很难一概而论，例如有退休人士以大额现金买房屋，即使其用上大笔现金交易，属正常之做法。至于楼宇买卖方面如果出现不太寻常的举措，地产代理亦会谨遵相关机构要求，通报有关资料。

他坦言虽然地产代理要通报相关资料，并不会过度增加其工作量，但首先地产代理要知道客户的来龙去脉才可理解其买卖有否涉及不当行径，这是极困难的事情。

谈到联邦机构向地产业界的通报要求，吴树声坦言由多年前推出此机制后，已知是加重业界负担，效果又未必如人愿。

对业界来说，客户拍板买屋后，只会向负责之地产代理，交付1万至2万元左右按金，且大部分按金是银行本票，作为地产从业员，难以质疑银行本票金额来源，他认为与其从地产代理或公司等入手查「洗黑钱」事宜，从事楼房买卖的法律人士，或许更清楚客户之金钱来源。 本报记者

政府若怀疑洗黑钱可经合理途径查

从事楼房买卖契约的多伦多资深律师曾启荣指，据本国司法制度及律师约章，律师不能随便泄露代表客户的个人资料以及向代表律师所说的话语，此规定是制衡国家出现滥权状况及尊重个人自由。他认为联邦机构应尊重个人隐私，若政府或执法机关怀疑有人借买卖楼房「洗黑钱」，可透过合理途径调查，并非要求业界通报可疑事故，作为调查工作的来源。

谈到加国财务交易及报告分析中心，有否要求本地从事楼房买卖的律师们，同样要遵从怀疑「洗黑钱」之机制，曾律师称在若干年前曾经有讨论过类似事件，然而社会上普遍认为要尊重律师的专业，作为律师不能轻易向政府机构透露当事人或委托人向律师所说过的话语，这是本国司法制度的基石。

他表示，律师的责任是透过司法制度，制衡政府可能出现的滥权状况，如果从事楼宇买卖契约的律师，要向政府机构通报「可疑」个案，则容易造成无辜市民个人资料被政府掌握的局面。

谈到地产代理等要向相关机构通报疑涉「洗黑钱」的买卖房地产事宜，曾启荣称不是每名地产代理都有相关的训练，去识别何谓疑涉「洗黑钱」，他认为若相关机构强制要求地产从业员，通报可疑事件，否则会予以重罚，只会导致业界人人自危。

本报记者