

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：范語婷
聯絡電話：02-23565211
電子信箱：moi6289@moi.gov.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國113年10月29日
發文字號：台內地字第1130266044號
速別：普通件

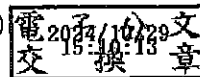
密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如主旨 (301000000A113026604400-1.pdf、301000000A113026604400-2.pdf)

主旨：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」1種，自即日起實施，請查照並轉知地方公會配合辦理。

正本：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、各直轄市政府地政局、縣(市)政府(連江縣除外)

副本：法務部調查局、本部地政司(不動產交易科)(均含附件)



不動產交易科 收文:113/10/29



161130045764 有附件



中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

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)

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

內政部 113 年 10 月 29 日 台內地字第 1130266044 號函訂頒

壹、訂定目的

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與打擊資恐內部控制措施與稽核制度之執行情形，以強化防制洗錢及打擊資恐工作，特訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、洗錢防制法第 7 條。
- 二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第 4 條及第 5 條。

參、辦理機關

- 一、主辦機關：內政部（地政司）。
- 二、協辦機關：各直轄市、縣（市）政府。

肆、計畫期程

依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，由主辦機關每年定期辦理查核作業，各階段期程如下：

- 一、風險評估
 - （一）每 3 年透過蒐集統計問卷資訊方式辦理風險評估。
 - （二）設計問卷：每 3 年為一期，於查核年度前一年 9 月完成。
 - （三）問卷收集與分析：前一年 10 月至隔年 3 月辦理問卷發放及回收，並於 5 月前完成風險評估報告。
- 二、選定查核對象：主辦機關於查核年度 6 月至 7 月依業務規模及風險評估報告選定查核對象。
- 三、辦理現地及非現地查核：每年 8 月至 11 月。

四、查核結果之處理：每年 11 月至 12 月。

伍、查核對象

一、非現地（書面）查核

（一）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、前年度查核結果或業務情形決定當年度抽查之範圍及對象。
2. 全國總計每年至少抽查 50 名，另每 2 年增加抽查 5 名。

（二）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營業處所數排名（即其規模）或請各直轄市、縣（市）政府提供相關名冊，並視風險評估報告、前年度查核結果或業務情形，決定當年度查核之範圍及對象。
2. 全國總計每年至少抽查 30 家，另每 2 年增加抽查 3 家。

二、現地（實地）查核

- （一）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。
- （二）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。

三、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，將個案列入當年度非現地或現地查核對象。

陸、查核程序

一、風險評估作業

- (一) 問卷設計與通知：主辦機關製作風險評估問卷（如附件 1）函請協辦機關透過業務查核或逕以傳真、電子郵件等方式發放問卷。
- (二) 發放及回收問卷：由協辦機關分別就轄內地政士及不動產經紀業者家數按不同級距所訂累進比例(如下表)之數量回收有效問卷：
1. 轄內業者家數 500 家以下者，就家數 10%以上之數量回收有效問卷。
 2. 轄內業者家數超過 500 家、1000 家以下者，除回收前目數量外，就超過 500 家部分，再回收家數 5%以上之有效問卷。
 3. 轄內業者家數超過 1000 家者，除回收前 2 目數量外，就超過 1000 家部分，再回收家數 2%以上之有效問卷。

轄內業者家數	回收比例
500 以下	10%
501~1000	5%
1001 以上	2%

- (三) 公會協助宣導：請中華民國地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會及不動產代銷經紀商業同業公會等全國聯合會（以下分別簡稱地政士、仲介業及代銷業全聯會）協助宣導並促請受訪者配合填寫問卷。
- (四) 登錄問卷資料：協辦機關將受訪者回饋之問題與建議、風險分數及其基本資料登錄於風險評估問卷彙整表（如附件 2），併同簽准文件將其電子檔以電子郵件回復主辦機關之承辦人員。
- (五) 製作產業風險評估報告：主辦機關將風險評估結果分析函送地政士、仲介業及代銷業全聯會，請轉知會員注意可能面臨風險；主辦機關透過收集統計問卷資訊定期更新對產業內實體之風險評估報告。

二、非現地（書面）查核

（一）通知查核

1. 由協辦機關於每年7月底前通知查核對象配合辦理查核作業，通知內容包含查核目的、法令依據、應填寫與檢送文件、回復期限及未回復之裁罰，請受查核業者將應填復文件掃描後以電子郵件傳送或將紙本寄送或傳真予協辦機關之聯絡窗口。
2. 應填寫與檢送文件：
 - （1）非現地查核表：於通知時檢附，由查核對象填寫（如附件3）。
 - （2）風險評估表：查核對象填寫及自行評估風險，並由高階主管或其授權人員核定（如附件4）。
 - （3）內控內稽措施：風險低或小規模者，可參考內政部製作之範本（如附件5）。
 - （4）內部稽核：查核對象須自行填報並提供內部稽核表（如附件6）。
 - （5）其他主辦機關通知應準備之防制洗錢及打擊資恐相關文件。

（二）書面查核

1. 由協辦機關依查核對象所提供之書面資料，評估其風險高低，及其內部控制措施與稽核制度等是否完善，並填寫非現地（書面）審查評量表及非現地（書面）查核主要缺失表（附件7、8），併同簽准文件於每年9月底前將其電子檔以電子郵件回復主辦機關之承辦人員。
2. 由主辦機關彙整非現地（書面）查核主要缺失表，函請查核對象自行改善以落實防制洗錢及打擊資恐工作，另函請地政士、

仲介業及代銷業全聯會加強宣導防制洗錢及打擊資恐工作，並轉知所屬會員注意及避免相同缺失。

(三) 資料不全或逾期未提供之處理

1. 經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，主辦機關得視情況改為現地查核，或依洗錢防制法第 7 條第 4 項規定，處新臺幣 5 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。

三、 現地（實地）查核

- (一) 組成訪查小組：由主辦機關及協辦機關組成訪查小組進行實地訪查。
- (二) 通知訪查：訪查前，由協辦機關以公文檢附現地查核表及現地查核回條（如附件 9、10），通知受訪之地政士及不動產經紀業，預留時間及準備相關佐證資料。
- (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，而受查核之地政士與不動產經紀業應請專責人員陪同接受訪查，並提供下列佐證資料：
 1. 風險評估表：查核對象填寫及自行評估風險，並由高階主管或其授權人員核定（同附件 4）。
 2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。
 3. 疑似洗錢交易申報之案件數量。
 4. 依資恐防制法第 7 條第 3 項所列應通報之案件數量。
 5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。

6. 內控內稽措施：風險低或小規模者，可參考內政部製作之範本（同附件 5）。
 7. 內部稽核：查核對象須自行填報並提供內部稽核表（同附件 6）。
 8. 其他訪查小組通知應準備之防制洗錢及打擊資恐相關文件。
- （四）訪查小組於現地查核表，填寫查核結果及建議事項，並請查核對象之代表簽名確認，影印 1 份交由受訪代表留存。
- （五）經查核發現有相關須改善事項者，請業者依查核缺失及建議事項重新檢討相關文件及作法予以修正，並於 15 日內以電子郵件傳送或將紙本寄送或傳真回復協辦機關修正後之內部稽核表等相關文件，佐證已完成改善。
- （六）由協辦機關將簽准之現地查核結果及通知改善情形等相關文件，於每年 11 月底前報主辦機關彙整。

四、拒絕訪查之處理

地政士及不動產經紀業規避、拒絕或妨礙現地或非現地查核者，由主辦機關依洗錢防制法第 7 條第 5 項規定，處新臺幣 5 萬元以上 250 萬元以下罰鍰。

柒、檢查結果之處理

- 一、主辦機關彙整全部輔導訪查結果，應將現地查核主要缺失及現地查核建議事項公布於內政部地政司網站之防制洗錢專區（網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>），並請地政士、仲介業及代銷業全聯會協助向所屬會員宣導及納入教育訓練主題。
- 二、查核對象如未符合洗錢防制法、資恐防制法及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法等相關規定，且經協辦機關通知應改善而未改善者，報請主辦機關以公文個別通知業者限期改正；經限期改正逾期仍未

改正者，由主辦機關視個案狀況，依洗錢防制法相關規定，處以罰鍰；如其缺失情形嚴重者，並得列入次年度優先查核對象。

捌、辦理敘獎：

年度查核辦理完畢，負責策劃督導及執行本計畫有關人員，得由主辦機關函請協辦機關予以敘獎。

附件 1： 風險評估問卷

問卷編號：_____

地政士從事不動產買賣交易有關行為之洗錢及資恐風險評估問卷

為了解地政士面臨洗錢之地域、客戶及交易風險，請就貴地政士事務所整體從事不動產買賣交易實際情形，勾選下表各問項之答案，及於必要時填寫補充說明或建議事項，以利本部進行地政士洗錢及資恐風險評估，供改善防制洗錢工作之參考。

內政部（地政司） 敬上

風險類別 / 因素	低風險 (2分)	中風險 (3分)	高風險 (4分)	非常高風險 (5分)
地域風險				
Q1. 業務活動範圍	僅能在國內從事業務活動			
A1. (請勾選)	✓			
補充說明或建議事項：				
Q2. 是否涉及制裁名單或高風險國家或地區之不動產(請以最近一年業務情形填寫)	未涉及制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區之不動產	涉及其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區之不動產(法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單：保加利亞、布吉納法索、喀麥隆、克羅埃西亞、剛果民主共和國、海地、肯亞、馬利、摩納哥、莫三比克、納米比亞、奈及利亞、菲律賓、塞內加爾、南非、南蘇丹、敘利亞、坦尚尼亞、委內瑞拉、越南及葉門)	涉及防制洗錢與打擊資助恐怖份子有嚴重缺失之國家或地區之不動產 (法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單：北韓、伊朗、緬甸)	涉及制裁名單國家、地區之不動產(本國人應注意目標性金融制裁名單；外國人應注意聯合國安理會制裁名單)
A2. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				

<p>Q3. 客戶資金主要來源及去向(請以最近一年業務情形填寫)</p>	<p>資金主要來自或流向國內,或非屬制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區</p>	<p>資金部分來自或流向其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區之不動產(法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單:保加利亞、布吉納法索、喀麥隆、克羅埃西亞、剛果民主共和國、海地、肯亞、馬利、摩納哥、莫三比克、納米比亞、奈及利亞、菲律賓、塞內加爾、南非、南蘇丹、敘利亞、坦尚尼亞、委內瑞拉、越南及葉門)</p>	<p>資金部分來自或流向防制洗錢與打擊資助恐怖份子有嚴重缺失之國家或地區之不動產 (法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單:北韓、伊朗、緬甸)</p>	<p>資金部分來自或流向制裁名單國家、地區 (本國人應注意目標性金融制裁名單;外國人應注意聯合國安理會制裁名單)</p>
<p>A3. (請勾選)</p>				
<p>補充說明或建議事項:</p>				
<p>客戶風險</p>				
<p>Q4. 客戶國籍</p>	<p>客戶均為本國人及國內公司法人</p>	<p>客戶絕大部分為本國人及國內公司法人,僅偶有外國人或外國公司法人</p>	<p>客戶大部分為本國人及國內公司法人,但已有相當數量為外國人或外國公司法人</p>	<p>客戶大部分為外國人及外國公司法人</p>
<p>A4. (請勾選、填寫)</p>		<p>1. 國籍/數量: 2. 國籍/數量: 3. 國籍/數量:</p>	<p>1. 國籍/數量: 2. 國籍/數量: 3. 國籍/數量:</p>	<p>1. 國籍/數量: 2. 國籍/數量: 3. 國籍/數量:</p>
<p>補充說明或建議事項:</p>				
<p>Q5. 客戶身分類型</p>	<p>客戶為自然人,且均非重要政治性</p>	<p>客戶為自然人,且偶有 PEPs 或高淨</p>	<p>客戶為自然人,且已有相當數量之</p>	<p>客戶為自然人,且多為 PEPs 或高淨</p>

	職務人士 (簡稱 PEPs) 或高淨值資產人士	值資產人士	PEPs 或高淨值資產人士	值資產人士
A5. (請勾選、填寫)		PEPs 人數： 高淨值資產人數：	PEPs 人數： 高淨值資產人數：	PEPs 人數： 高淨值資產人數：
補充說明或建議事項：				
Q6. 客戶的地緣關係	客戶均為同一縣市或毗鄰縣市之居民	客戶絕大部分為同一縣市或毗鄰縣市居民，偶有來自其他非毗鄰縣市居民	客戶有來自同一縣市或毗鄰縣市居民，亦有相當數量來自其他非毗鄰縣市居民	客戶多來自非毗鄰縣市，極少有同一縣市或毗鄰縣市居民
A6. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q7. 客戶的實質受益人	客戶為法人、團體或信託之受託人，且得確認實質受益人身分(非股權結構複雜公司)	客戶為法人、團體或信託之受託人，且偶有股權結構複雜公司或無法辨識實質受益人身分	客戶為法人、團體或信託之受託人，且有相當數量為股權結構複雜公司或無法辨識實質受益人身分	客戶為法人、團體或信託之受託人，且多為股權結構複雜公司或無法辨識實質受益人身分
A7. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
交易風險				
Q8. 受託之不動產交易類型	受託不動產均為一般常見供自住使用之房屋	受託不動產除多為一般常見供自住使用之房屋，亦有為空地、新成屋或預售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品	受託不動產多為空地、新成屋或預售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品，少有自住使用之房屋	受託不動產多為高級住宅、商業大樓或可供投資、出租或易於轉售大量變現等產品為主，極少有自住使用之房屋
A8. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q9. 涉及現金支付程度	客戶均自行轉帳或匯款，未使用現	客戶大多自行轉帳或匯款；少部分	客戶較少自行轉帳或匯款；較多使	客戶大多使用現金支付全部或部

	金支付全部或部 分價金	使用現金支付全 部或部分價金	用現金支付全部 或部分價金	分價金
A9. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
其他建議事項				

受訪者基本資料

地政士：_____ 先生 小姐

事務所所在位置：_____ 市（縣） _____ 鄉鎮區

聯絡電話：

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

問卷編號：_____

不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為之洗錢及資恐

風險評估問卷

為了解不動產經紀業面臨洗錢之地域、客戶及交易風險，請就貴公司（營業據點或商號）整體從事不動產買賣交易實際情形，勾選下表各問項之答案，及於必要時填寫補充說明或建議事項，以利本部進行不動產經紀業洗錢及資恐風險評估，供改善防制洗錢工作之參考。

內政部（地政司） 敬上

風險類別 /因素	低風險 (2分)	中風險 (3分)	高風險 (4分)	非常高風險 (5分)
地域風險				
Q1. 仲介或代銷業務活動範圍	僅仲介或代銷國內不動產	以仲介或代銷國內不動產為主，偶有或少部分為海外不動產	同時仲介或代銷國內、海外不動產，且數量相當	以仲介或代銷海外不動產為主
A1. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q2. 是否涉及高風險國家或地區之不動產(請以最近一年業務情形填寫)	未涉及制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區之不動產	涉及其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區之不動產(法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單：保加利亞、布吉納法索、喀麥隆、克羅埃西亞、剛果民主共和國、海地、肯亞、馬利、摩納哥、莫三比克、納米比亞、奈及利亞、菲律賓、塞內加爾、南非、南蘇丹、敘利亞、坦尚尼亞、委內瑞拉、越南及葉門)	涉及防制洗錢與打擊資助恐怖份子有嚴重缺失之國家或地區之不動產 (法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單：北韓、伊朗、緬甸)	涉及制裁名單國家、地區之不動產(本國人應注意目標性金融制裁名單；外國人應注意聯合國安理會制裁名單)
A2. (請勾選)				

補充說明或建議事項：				
Q3. 客戶資金主要來源及去向(請以最近一年業務情形填寫)	資金主要來自或流向國內,或非屬制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區	資金部分來自或流向其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區之不動產(法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單:保加利亞、布吉納法索、喀麥隆、克羅埃西亞、剛果民主共和國、海地、肯亞、馬利、摩納哥、莫三比克、納米比亞、奈及利亞、菲律賓、塞內加爾、南非、南蘇丹、敘利亞、坦尚尼亞、委內瑞拉、越南及葉門)	資金部分來自或流向防制洗錢與打擊資助恐怖份子有嚴重缺失之國家或地區之不動產(法務部調查局轉知 FATF 於 2024.06.28 發布更新名單:北韓、伊朗、緬甸)	資金部分來自或流向制裁名單國家、地區 (本國人應注意目標性金融制裁名單;外國人應注意聯合國安理會制裁名單)
A3. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
客戶風險				
Q4. 客戶國籍	客戶均為本國人及國內公司法人	客戶絕大部分為本國人及國內公司法人,僅偶有外國人或外國公司法人	客戶大部分為本國人及國內公司法人,但已有相當數量為外國人或外國公司法人	客戶大部分為外國人及外國公司法人
A4. (請勾選、填寫)		1. 國籍/數量: 2. 國籍/數量: 3. 國籍/數量:	1. 國籍/數量: 2. 國籍/數量: 3. 國籍/數量:	1. 國籍/數量: 2. 國籍/數量: 3. 國籍/數量:
補充說明或建議事項：				
Q5. 客戶身分類型	客戶為自然人,且均非重要政治性職務人士(簡稱	客戶為自然人,且偶有 PEPs 或高淨值資產人士	客戶為自然人,且已有相當數量之 PEPs 或高淨值資	客戶為自然人,且多為 PEPs 或高淨值資產人士

	PEPs)或高淨值資產人士		產人士	
A5. (請勾選、填寫)				
		PEPs 人數： 高淨值資產人數：	PEPs 人數： 高淨值資產人數：	PEPs 人數： 高淨值資產人數：
補充說明或建議事項：				
Q6. 客戶的地緣關係	客戶均為同一縣市或毗鄰縣市之居民	客戶絕大部分為同一縣市或毗鄰縣市居民，偶有來自其他非毗鄰縣市	客戶有來自同一縣市或毗鄰縣市居民，亦有相當數量來自其他非毗鄰縣市	客戶多來自非毗鄰縣市，極少有同一縣市或毗鄰縣市居民
A6. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q7. 客戶的實質受益人	客戶為法人、團體或信託之受託人，且得確認實質受益人身分(非股權結構複雜公司)	客戶為法人、團體或信託之受託人，且偶有股權結構複雜公司或無法辨識實質受益人身分	客戶為法人、團體或信託之受託人，且有相當數量為股權結構複雜公司或無法辨識實質受益人身分	客戶為法人、團體或信託之受託人，且多為股權結構複雜公司或無法辨識實質受益人身分
A7. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
交易風險				
Q8. 主要經營之不動產交易類型	受託不動產均為一般常見供自住使用之房屋	受託不動產除多為一般常見供自住使用之房屋，亦有為空地、新成屋或預售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品	受託不動產多為空地、新成屋或預售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品，少有自住使用之房屋	受託不動產多為高級住宅、商業大樓或可供投資、出租或易於轉售大量變現等產品為主，極少有自住使用之房屋
A8. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q9. 涉及現金支付程度	客戶均自行轉帳或匯款，未使用現金支付全部或部	客戶大多自行轉帳或匯款；少部分使用現金支付全	客戶較少自行轉帳或匯款；較多使用現金支付全部	客戶大多使用現金支付全部或部分價金

附件 2： 風險評估問卷彙整表

○○○年度地政士從事不動產買賣交易有關行為之洗錢及資恐風險評估彙整表

發送縣市	問卷編號	各問項分數 (請填入 2、3、4、5)									建議事項	地政士基本資料					
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9		事務所名稱	姓氏	性別 (先生填 1; 小姐填 2)	縣市	鄉鎮區	聯絡電話
範例：臺中市	1	2	2	2	3	3	4	4	5	5	國籍數量： PEPs 人數： 高淨值資產人數：	○○地政士事務所	江	1	臺中市	南屯區	042250XXXX

○○○年度不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為之洗錢及資恐風險評估彙整表

發送縣市	問卷編號	各問項分數 (請填入 2、3、4、5)									建議事項	經紀業基本資料								
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9		經紀業名稱	類型 (仲介填 1; 代辦填 2)	經營國外不動產 (是填 1; 否填 2)	縣市	鄉鎮區	員工人數 (1-5: 填 1; 6-10 填 2; 11-20 填 3; 20 以上填 4)	姓氏	性別 (先生填 1; 小姐填 2)	聯絡電話
範例：臺中市	1	2	2	2	3	3	4	4	5	5	無	○○不動產公司	1	臺中市	南屯區	2	江	1	市話： 手機：	

附件 3： 非現地查核表

※本範本可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度查核通知函為準。

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐
非現地（書面）查核表

配合《地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法》已於 110 年 9 月 1 日修正施行，及 110 年度起地政士及不動產經紀業應辦理內部稽核，請貴地政士／公司應備妥下列文件，並以電子郵件傳送掃描檔，或傳真、郵寄影本予聯絡窗口：

○○縣（市）政府地政局（處） ○先生（小姐）
電話：_____ / 傳真：_____
電子信箱：_____
地址：○○○○○○_____

○○縣/市政府 敬上

○○○年非現地查核應備文件自我檢查表

編號	文件	檢查內容	備註
1	風險評估表	已更新： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 更新日期：_____ 由主管簽章： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2	更新後之內控內稽措施	已更新： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 更新日期：_____ 由主管／專責人員簽章： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	※可參考後附新版參考範例，並確認修正規定是否納入及內容有無誤漏。 ※請勿直接回傳參考範例。
3	內部稽核表	完成內部稽核： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 稽核日期：_____ 由稽核人員簽章： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	※110 年度起應辦理內部稽核。

地政士事務所／經紀業名稱：

填表人（聯絡人）簽章：

聯絡電話：

※如有法規適用疑問或需其他參考資訊，請洽○○縣（市）政府地政局（處） ○先生（小姐），或至官網防制洗錢專區查詢：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>

附件 4： 風險評估表

※本範本可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度查核通知函為準。(參照版本：113.07)

風險評估表

地政士事務所／經紀業名稱：_____

說明：

地政士及不動產經紀業依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法規定，對於潛在之洗錢及資恐風險，需以風險為基礎之方法評估風險，並採取相應之降低和控制措施。本表目的主要為協助您達成相關要求，僅為建議表格，可以其他方式進行風險評估，尤其大規模經紀業者。

以下問題如您回答為“是”，此類情形或客戶即為較高風險，應採取降低風險之控制措施。對於每項較高風險客戶或情形，已為您提供建議之控制措施。您可以依據業務所需調整控制措施。請以最近2年之營運活動作為判斷基礎。

風險評估之結果，應提供所有地政士、經紀人員及其他與客戶有進行接觸之員工作為參考。相關教育訓練應包括檢視較高風險及其相對應之控制措施。

請逐項勾選是或否，如答案為是，請勾選您所採取降低風險的控制措施

較高風險客戶及情況	是 較高風 險	否 低風險	所採取降低風險的控制措施
A.客戶			
A1.是否有外國客戶?	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 對客戶身分及風險有疑慮時，將要求額外資訊辨識身分。 <input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 客戶如為個人，確認其是否為重要政治性職務人士（PEPs）。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：

A2. 是否有重要政治性職務人士之客戶？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
A3. 是否有客戶為公司、合夥或合資、信託、財團法人或其他型態之組織？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 對於代理他人或法人客戶，要求提供授權文件或得處分之證明文件。 <input type="checkbox"/> 對於法人或團體，取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名(實質受益人BO)。 <input type="checkbox"/> 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
A4. 是否有客戶委由律師、會計師及其他不動產經紀業擔任代理人進行交易？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 客戶如為個人，確認其是否為重要政治性職務人士 (PEPs)。 <input type="checkbox"/> 對於代理他人或法人客戶，要求提供授權文件或得處分之證明文件。 <input type="checkbox"/> 對於法人或團體，取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名(實質受益人BO)。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
A5. 是否有客戶具洗錢有關之犯罪背景？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：

<p>A6. 是否有客戶購買與職業或收入顯不相當之不動產？</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>A7. 是否有客戶符合辦法規定之應申報可疑交易報告情形？</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>B. 產品、服務及交易</p>			
<p>B1. 是否接受客戶使用新臺幣 50 萬(或等值外幣)以上現金或其他無記名工具支付定金或各期價款？</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 對特定情況之現金交易額度設限。 <input type="checkbox"/> 要求使用銀行匯票(匯款)，取代大額現金。 <input type="checkbox"/> 要求使用價金信託(或履約擔保)方式支付價款。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 於交易完成後10個工作日內向調查局申報大額通貨交易。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>B2. 是否曾進行大額交易(新臺幣 8 千萬元以上)？</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 對特定情況之現金交易額度設限。 <input type="checkbox"/> 要求使用銀行匯票(匯款)，取代大額現金。 <input type="checkbox"/> 要求使用價金信託(或履約擔保)方式支付價款。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>C. 地理風險</p>			

<p>C1. 是否有客戶或資金來源屬於臺灣或國際組織如聯合國公告制裁、禁運或其他類似措施之對象？</p> <p>參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlpc</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 停止交易並依資恐防制法第 7 條第 3 項規定通報 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>C2. 客戶或資金來源是否有來自高風險之國家或地區？</p> <p>參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlpc</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>C3. 是否曾辨識出客戶或資金來源，疑似提供資金給恐怖分子或與支持恐怖活動有關？</p> <p>參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlpc</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
<p>C4. 是否曾辨識出客戶或資金來源與高層貪污或其他犯罪活動有關？</p> <p>參見國際透明組織評比全球清廉印象指數 (CPI, 分數越高越清廉): https://www.transparency.org/en/cpi</p>	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。 <input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 <input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告 (STR)。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：

D.交付管道及商業慣例			
D1.是否會在沒有面對面之情況下（即僅透過網路或電話，未實際見到客戶），接受客戶委託？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 限本人（或代理人）親自進行交易。 <input type="checkbox"/> 直接對客戶進行客戶審查。 <input type="checkbox"/> 對客戶身分及風險有疑慮時，將要求額外資訊辨識身分。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
D2.是否有來自其他業者或中人等第三方轉介之客戶？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 直接對客戶進行客戶審查。 <input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
D3.是否僱用短期或兼職之經紀人員或助理員？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 <input type="checkbox"/> 加強員工教育訓練。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：

備註：

- 1.以上風險項目，查核對象可視業務所面臨狀況自行增加或細分。
- 2.查核對象若為單獨執業之地政士，評估者與核定者可由同一人具名。

評估者：_____ (簽名)

核定者：_____ (簽名)

日期：_____

附件 5： 內控內稽措施

※本範本適用於風險低或小規模者，請全面檢視並依實際情形製作。（參照版本：113.07）

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐 內控內稽措施（參考範例）

訂定/更新日期： 年 月 日

地政士事務所名稱：_____

不動產經紀業名稱：_____

法遵（專責）人員：_____ 職稱或部門：_____

員工數量：_____人

主管 / 專責人員簽章：_____

壹、風險評估

詳如後附風險評估表。

貳、採取降低風險之措施（請打✓；至少依風險評估表之評估結果勾選，或採取較嚴謹措施。）

採取降低風險措施（請勾選）	對應風險評估表之項目
1.進行交易前，應取得高階人員之同意。	A1、A2、A5、C2、C4
2.會採取合理措施瞭解客戶資金來源。	A1、A2、A5、A6、B1、B2、C2、C4
3.將持續監督進行之交易。	A1、A2、A5、C2、C4
4.限本人(或代理人)親自進行交易。	D1
5.直接對客戶進行客戶審查。	D1、D2
6.客戶如為個人，確認其是否為重要政治性職務人士（PEPs）。	A1、A4
7.對客戶身分及風險有疑慮時，將要求額外資訊辨識身分。	A1、D1
8.對於代理他人或法人客戶，要求提供授權文件或得處分之證明文件。	A3、A4

採取降低風險措施（請勾選）	對應風險評估表之項目
9.對於法人或團體，取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名（實質受益人 BO）。	A3、A4
10.藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。	A3
11.對特定情況之現金交易額度設限。	B1、B2
12.要求使用銀行匯票（匯款），取代大額現金。	B1、B2
13.要求使用價金信託（或履約擔保）方式支付價款。	B1、B2
14.注意不尋常交易洗錢/資恐指標。	所有案件（C1 除外）
15.發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為，提交可疑交易報告（STR）。	A6、A7、C2、C3、C4
16.加強員工教育訓練。	D3
17.停止交易並依資恐防制法第 7 條第 3 項規定通報。	C1
18.於交易完成後 10 個工作日內向法務部調查局（以下簡稱調查局）申報大額通貨交易。	B1
19.其他：	

參、教育訓練

- 一、訓練範圍：全體員工 新進員工
部分員工（請說明）：
- 二、訓練方式：參加內政部、地方政府或公會舉辦說明或研習會
自辦教育訓練（請說明）：
詳訓練計畫 詳訓練成果
其他：_____
- 三、最近或預計訓練日期： 年 月 日（參訓人數： ）
- 四、參訓或自訓頻率：_____（至少每 2 年 1 次）。

肆、員工品德控制

- 一、員工於到職時（前），須提出警察刑事紀錄證明（俗稱良民證）。
- 二、確保員工符合下列規範：

地政士或助理員：無地政士法第 6 條第 1 項規定不得充任情形。

經紀業相關人員：無不動產經紀業管理條例第 14 條第 3 項規定不得充任情形。

伍、高風險國家或地區

一、取得清單方式：

每週定期至調查局洗錢防制處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢。

接獲公會轉知時，立即更新。

二、目前高風險國家或地區名單（113.6.28 更新）：

(一)防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區：北韓、伊朗、緬甸（非平等互惠國）。

(二)未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區：保加利亞、布吉納法索、喀麥隆、克羅埃西亞、剛果民主共和國、海地、肯亞、馬利、摩納哥、莫三比克、納米比亞、奈及利亞、菲律賓、塞內加爾、南非、南蘇丹、敘利亞、坦尚尼亞、委內瑞拉、越南及葉門

陸、制裁名單

一、取得清單方式：

每週定期至調查局洗錢防制處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢。

接獲公會轉知時，立即更新。

至調查局洗錢防制處網站訂閱更新通知，一有通知即自行下載。

二、法務部公告制裁名單

張永源：法務部 107.3.31 法檢字第 10700057550 號公告，臺北市人。

三、安理會更新制裁名單

儲存於電腦特定位置（如桌面），供員工查詢。

列印紙本，供員工查詢。

使用臺灣集中保管結算所建置之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」（AML/CFT 查詢系統）

柒、確認客戶身分

一、時機：

- (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。

二、作業方式：依內政部訂頒「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定辦理。

三、制裁對象及恐怖分子檢核機制：

※110年6月21日發布修正「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規定辦理，應檢核客戶、實質受益人或相關當事人是否為制裁對象或恐怖分子、團體，爰請於上述空白處填寫檢核機制，包含制裁名單取得方式、檢核方法(如：自行比對名單或使用 AML/CFT 查詢系統)、辦理情形(如：是否停止交易並依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第15條規定申報)等作業程序。

四、注意事項：

應親自進行客戶身分確認工作，不得委託第三方辦理；不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易；與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。另應注意下列事項：

- (一)自然人：應注意以身分證明文件正本辨識其身分，並應特別記錄其職業。
- (二)法人：應瞭解其所有權及控制權結構，並注意留存或記錄法人之資料；應取得章程及董事與監察人(或理事與監事)名冊；公司實質受益人辨識，可至經濟部依公司法第22條之1規定請臺灣集中保管結算所建置之「公司負責人及主要股東資訊查詢平臺」查詢。另涉及高風險國家或地區者，不得免除實質受益人辨識工作。
- (三)代理人：應注意其代理權之真實性。
- (四)指定登記第三人：需辨識其實質受益人。
- (五)信託關係：需辨識其實質受益人。
- (六)重要政治性職務人士(PEPs)：可使用臺灣集中保管結算所建置之 AML/CFT 查

詢系統；或利用監察院陽光法令主題網及 Google 查詢。我國政府機關、公營事業機構、公私立學校及外國政府機關之實質受益人為 PEPs 時，不適用應採取強化確認客戶身分措施之規定。

(七)高風險國家或地區：應注意其名單更新情形，尤其是客戶或其資金是否來自該國家或地區。

(八)制裁名單檢視：本國人應注意目標性金融制裁名單；外國人應注意安理會制裁名單檢視。

(九)外國自然人及法人：除應依自然人及法人確認客戶身分方式辦理外，應特別注意 PEPs、高風險國家或地區及制裁名單之辨識。

五、持續監控

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，應依辦法第 8 條規定再次確認客戶身分。

六、強化確認客戶身分

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（包含 PEPs），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。

七、婉拒交易情形

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：

- 1.出示之身分證明文件均為影本。
- 2.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。
- 3.無故拖延應提供或補充之身分證明文件。
- 4.其他異常情形，無法提出合理說明。

八、輔助文件：「聲明書」。

捌、留存交易紀錄

一、應留存交易紀錄如下，但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

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。

二、留存方式及年限：上開交易紀錄以 專卷檔案 電子檔案 方式留存，自交易完成時起保存___年（至少5年）。

三、提供原則：包含身分資料及交易紀錄，於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。

玖、大額通貨交易申報

一、申報情形：客戶之不動產買賣涉及新臺幣 50 萬元（或等值外幣）以上之現金交

易。

二、申報方式：於交易完成後 10 個工作日內，填具調查局所訂申報書表，並由
地政士簽章 不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以傳真至調查局申報。

三、保存年限：應自申報日起，保存_____年（至少 5 年）。

四、申報書表：「大額通貨交易申報表」、「達一定金額以上通貨交易書面申報確認表」。

五、免申報情形：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。

拾、可疑交易申報

一、申報情形：

(一)客戶有前述應婉拒交易情形之一。

(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。

二、申報方式：

(一)應於發現前述各款情事之一之日起 10 個工作日內，填具調查局所訂申報書表，並由 地政士簽章 不動產經紀業蓋用戳章，併同相關證明文件以紙本掛號郵寄向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦應申報。

(二)屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，應立即依前項方式填具申報書表，

以傳真或其他方式申報。

三、保存年限：應自申報日起，保存_____年（至少5年）。

四、申報書表：「可疑交易申報表」。

拾壹、通報目標性金融制裁有關資產

一、應停止交易情形：

(一)客戶為依資恐防制法第4條第1項或第5條第1項公告制裁名單指定之個人、法人或團體者，不得為其從事不動產買賣交易有關行為；已從事者，應即停止。

(二)第三人受指定制裁之個人、法人或團體委任、委託、信託或其他原因而為其持有或管理財物或財產上利益，適用前項規定。

二、通報調查局：因執行業務知悉持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。

三、通報方式及保存年限：通報方式及通報紀錄之保存年限，準用「拾、可疑交易申報」之二、三規範。

四、申報書表：「資恐防制法第7條第3項通報書」。

拾貳、內部稽核

一、稽核人員：_____ 職稱：_____

二、稽核頻率：每_____年稽核1次（至少每2年1次），預計_____年_____月辦理。

三、稽核文件：「內部稽核表」。

拾參、其他事項

一、對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。

二、對於內政部或其他委任、委託、委辦之機關(構)、法人或團體進行現地或非現地查核時，不得規避、拒絕或妨礙查核。

附件 6： 內部稽核表

※本範本可由主辦機關視業務需要酌予調整，填報時應以當年度查核通知函為準。(參照版本：113.07)

防制洗錢及打擊資恐工作內部稽核表

A 內部控制及稽核制度

1. 是否建置內部控制及稽核制度	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 內部控制及稽核制度是否包含以下主要元素 法遵/專責人員 內部控制策略或作業程序（包含員工品德控制） 內部稽核 風險評估 教育訓練計畫	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 包含部分

A.1 法遵/專責人員

1. 是否指派法遵/專責人員？ 姓名：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟？	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
4. 法遵/專責人員可以合理取得相關資訊用以判斷是否申報可疑交易？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

A.2 內部控制策略或作業程序

1. 是否有內部控制策略或作業程序文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 是否包含所有應遵循事項（申報、紀錄保存、內部控制、客戶身分驗證及監控洗錢/資恐名單）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 包含部分
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 相關策略及程序對應所辨識之風險？即是否就高風險情形採對應措施	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

A.3 內部稽核

1. 是否至少每 2 年對公司策略及程序之有效性進行檢視？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否做成書面稽核紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 稽核/審查是否全面？(例如檢視所有項目)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4. 上次實施稽核/審查人員：	

A.4 風險評估及降低風險

- | | |
|--|---|
| 1. 防制洗錢/打擊資恐風險評估是否以書面作成紀錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 風險評估項目是否包含:1)客戶；2)商品、服務及交易；3)地理區域；4)交付管道？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 是否有對新產品、新服務及新科技進行風險評估？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |
| 4. 是否對高風險情況或客戶進行降低風險及控制措施？即有無相關對應措施。 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

A.5 持續之法令遵循教育訓練

- | | |
|--|---|
| 1. 教育訓練是否為全面性？（是全部員工？還是部分？） | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否至少每 2 年提供 1 次教育訓練？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 新進員工於開始接觸客戶前，是否進行防制洗錢/打擊資恐策略及程序之教育訓練？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.1 客戶審查之時機

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. 客戶身分確認是否於建立關係及進行交易時完成？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 下列情況是否有實施客戶審查 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| (1) 進行不動產買賣交易時 | |
| (2) 建立業務關係時 | |
| (3) 有洗錢/資恐風險時 | |
| (4) 對過去客戶身分資料之真實有懷疑時 | |

B.2 客戶審查

- | | |
|---|---|
| 1. 是否運用可靠及獨立之來源進行身分確認（例如政府發行之身分證、駕照、護照等文件）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 對自然人進行身分確認方式是否正確（詳抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 對法人及信託進行身分確認方式是否正確（詳抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類案件 |
| 4. 辨識法人及法律協議之實質受益人方式是否正確（詳抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類案件 |
| 5. 是否辨識及確認代理人之身分？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 6. 如無法進行客戶審查，是否應終止交易及業務關係？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.3 加強客戶審查

- | | |
|--|---|
| 1. 有較高之洗錢/資恐風險時，是否加強客戶審查：1)進行非面對面客戶之身分辨識；2)當新科技允許匿名客戶；3)涉及較高風險地域；4)客戶為重要政治性職務人士；5)有較高之洗錢/資恐風險情形？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 應進行加強客戶審查之情形，是否有運用任何降低風險措施（例如辨識資金來源、高階管理階層批准等）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.4 重要政治性職務人士

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. 是否依規定辨識重要政治性職務人士？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否保存辨識重要政治性職務人士之相關紀錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 是否由高階管理階層批准重要政治性職務人士之業務關係或交易？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 4. 當客戶或實質受益人是重要政治性職務人士時，是否就資金來源進行辨識？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 5. 是否就業務關係進行加強持續監控？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.5 紀錄保存

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. 紀錄保存是否依規定辦理（至少保存 5 年）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 申報單位是否建立及保存所有交易紀錄（詳交易紀錄抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.6 持續監控

- | | |
|-----------------|---|
| 1. 是否對業務關係進行監控？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否有建立監控指標？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.7 向調查局洗錢防制處申報

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. 是否已申報可疑交易（於 10 個工作日內）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |
| 2. 可疑交易報告是否附上案件相關文件？（如無此類情形本項免填） | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.8 洗錢/資恐/武擴監控

- | | |
|---|---|
| 1. 是否建立檢核機制，以確認客戶、實質受益人或相關當事人是否為制裁對象及恐怖分子、團體？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否凍結資恐或武擴有關之資金或資產並向調查局洗錢防制處通報？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |

B.9 辦理大額通貨交易申報

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. 是否已申報大額通貨交易（於該現金交易後 10 個工作日內）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |
| 2. 是否向客戶宣導儘量使用匯款方式，勿再用現金交易？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

稽核結果或建議事項：

稽核人員：

稽核日期： 年 月 日

客戶審查及交易紀錄抽核清單

對自然人、實質受益人、自然人或法人之代理人相關客戶審查						
抽核案件編號	1	2	3	4	5	
記錄項目						
1.客戶姓名／名稱						
2.主要居住地						
3.出生日期						
4.國籍						
5.職業						
6.身分證明文件編號						
7.重要政治性職務人士						
8.法人或團體全名						
9.註冊地						
10.主要營業地點地址						
11.公司統一編號						
12.法人或團體型式、本質及目的						
13.法人或團體對外代表人姓名						
14.實質受益人或高階管理人						
15.業務關係目的及性質						
16.擔任法人或信託之代理人						
17.信託受益人						
交易/活動紀錄						
抽核案件編號	1	2	3	4	5	
記錄項目						
18.交易日期						
19.交易金額						
20.幣別（如果使用外幣）						
21.付款方式（現金、支票、電匯、信用卡、現金卡）						
22.交易帳戶號碼及金融機構						

抽核清單說明：

- 一、各項目抽核無誤後以打「V」表示，免填案件相關內容。
- 二、客戶如為自然人，項目 8~13 免填；客戶如為法人，項目 1~6 免填；其餘項目視案件內容抽核。
- 三、項目 15：依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法，5 年內累計為同一客戶辦理 3 次以上不動產買賣交易時，應瞭解該業務關係之目的及性質。

附件 7：非現地（書面）審查評量表

○○○年度地政士/不動產經紀業非現地（書面）審查評量表

編號	受查核對象	非現地（書面）查核表		風險評估表		內控內稽措施		內部稽核表		整體性		其他缺失或審查建議	合計缺失數
		(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)	(缺失)		
(範例) A-1	○○○地政士	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	5
(範例) B-1	○○○不動產仲介經紀有限公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
合計缺失數													

備註：委辦機關得依查核對象所提供之書面資料，視審查結果自行增加或細分缺失項目。

附件 8：非現地（書面）查核主要缺失表

○○○年度地政士/不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐
非現地（書面）查核主要缺失

編號		
受查核對象		
項目	內容	
非現地（書面） 查核表		
風險評估表		
內控內稽措施		
內部稽核表		
整體性		
其他缺失或審查 建議		
綜合建議： （可複選）	<input type="checkbox"/> 建議通知改正上述缺失 <input type="checkbox"/> 無待改正事項 <input type="checkbox"/> 建議進行現地查核 <input type="checkbox"/> 其他：	

附件 9：現地查核表

○○○年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐 現地查核表

(參照版本：112.06)

受訪地政士/不動產經紀業名稱：_____

A 內部控制及稽核制度

1. 是否建置內部控制及稽核制度	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 內部控制及稽核制度是否包含以下主要元素	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
法遵/專責人員	<input type="checkbox"/> 包含部分
內部控制策略或作業程序（包含員工品德控制）	
內部稽核	
風險評估	
教育訓練計畫	

A.1 法遵/專責人員

1. 是否指派法遵/專責人員？ 姓名：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟？	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
4. 法遵/專責人員可以合理取得相關資訊用以判斷是否申報可疑交易？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

A.2 內部控制策略或作業程序

1. 是否有內部控制策略或作業程序文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 是否包含所有應遵循事項（申報、紀錄保存、內部控制、客戶身分驗證及監控洗錢/資恐名單）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 包含部分
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 相關策略及程序對應所辨識之風險？即是否就高風險情形採對應措施	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

A.3 內部稽核

1. 是否至少每 2 年對公司策略及程序之有效性進行檢視？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否做成書面稽核紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 稽核/審查是否全面？(例如檢視所有項目)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4. 上次實施稽核/審查人員：	

A.4 風險評估及降低風險

- | | |
|--|---|
| 1. 防制洗錢/打擊資恐風險評估是否以書面作成紀錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 風險評估項目是否包含:1)客戶；2)商品、服務及交易；3)地理區域；4)交付管道？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 是否有對新產品、新服務及新科技進行風險評估？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |
| 4. 是否對高風險情況或客戶進行降低風險及控制措施？即有無相關對應措施。 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

A.5 持續之法令遵循教育訓練

- | | |
|--|---|
| 1. 教育訓練是否為全面性？（是全部員工？還是部分？） | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否至少每 2 年提供 1 次教育訓練？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 新進員工於開始接觸客戶前，是否進行防制洗錢/打擊資恐策略及程序之教育訓練？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.1 客戶審查之時機

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. 客戶身分確認是否於建立關係及進行交易時完成？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 下列情況是否有實施客戶審查 | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| (1) 進行不動產買賣交易時 | |
| (2) 建立業務關係時 | |
| (3) 有洗錢/資恐風險時 | |
| (4) 對過去客戶身分資料之真實有懷疑時 | |

B.2 客戶審查

- | | |
|---|---|
| 1. 是否運用可靠及獨立之來源進行身分確認（例如政府發行之身分證、駕照、護照等文件）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 對自然人進行身分確認方式是否正確（詳抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 對法人及信託進行身分確認方式是否正確（詳抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類案件 |
| 4. 辨識法人及法律協議之實質受益人方式是否正確（詳抽核清單）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類案件 |
| 5. 是否辨識及確認代理人之身分？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 6. 如無法進行客戶審查，是否應終止交易及業務關係？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.3 加強客戶審查

- | | |
|--|---|
| 1. 有較高之洗錢/資恐風險時，是否加強客戶審查：1)進行非面對面客戶之身分辨識；2)當新科技允許匿名客戶；3)涉及較高風險地域；4)客戶為重要政治性職務人士；5)有較高之洗錢/資恐風險情形？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 應進行加強客戶審查之情形，是否有運用任何降低風險措施（例如辨識資金來源、高階管理階層批准等）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.4 重要政治性職務人士

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. 是否依規定辨識重要政治性職務人士？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否保存辨識重要政治性職務人士之相關紀錄？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 是否由高階管理階層批准重要政治性職務人士之業務關係或交易？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 4. 當客戶或實質受益人是重要政治性職務人士時，是否就資金來源進行辨識？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 5. 是否就業務關係進行加強持續監控？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.5 紀錄保存

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. 紀錄保存是否依規定辦理（至少保存 5 年）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 申報單位是否建立及保存所有交易紀錄(詳交易紀錄抽核清單)？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.6 持續監控

- | | |
|-----------------|---|
| 1. 是否對業務關係進行監控？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否有建立監控指標？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.7 向調查局洗錢防制處申報

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. 是否已申報可疑交易（於 10 個工作日內）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |
| 2. 可疑交易報告是否附上案件相關文件？（如無此類情形本項免填） | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

B.8 洗錢/資恐/武擴監控

- | | |
|---|---|
| 1. 是否建立檢核機制，以確認客戶、實質受益人或相關當事人是否為制裁對象及恐怖分子、團體？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 2. 是否凍結資恐或武擴有關之資金或資產並向調查局洗錢防制處通報？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |

B.9 辦理大額通貨交易申報

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. 是否已申報大額通貨交易（於該現金交易後 10 個工作日內）？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
<input type="checkbox"/> 無此類情形 |
| 2. 是否向客戶宣導儘量使用匯款方式，勿再用現金交易？ | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |

查核結果或建議事項：

受訪代表：

查核人員：

日期： 年 月 日

客戶審查及交易紀錄抽核清單

對自然人、實質受益人、自然人或法人之代理人相關客戶審查						
抽核案件編號	1	2	3	4	5	
記錄項目						
1.客戶姓名／名稱						
2.主要居住地						
3.出生日期						
4.國籍						
5.職業						
6.身分證明文件編號						
7.重要政治性職務人士						
8.法人或團體全名						
9.註冊地						
10.主要營業地點地址						
11.公司統一編號						
12.法人或團體型式、本質及目的						
13.法人或團體對外代表人姓名						
14.實質受益人或高階管理人						
15.業務關係目的及性質						
16.擔任法人或信託之代理人						
17.信託受益人						
交易/活動紀錄						
抽核案件編號	1	2	3	4	5	
記錄項目						
18.交易日期						
19.交易金額						
20.幣別（如果使用外幣）						
21.付款方式（現金、支票、電匯、信用卡、現金卡）						
22.交易帳戶號碼及金融機構						

抽核清單說明：

- 一、各項目抽核無誤後以打「V」表示，免填案件相關內容。
- 二、客戶如為自然人，項目 8~13 免填；客戶如為法人，項目 1~6 免填；其餘項目視案件內容抽核。
- 三、項目 15：依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法，5 年內累計為同一客戶辦理 3 次以上不動產買賣交易時，應瞭解該業務關係之目的及性質。

附件 10：現地查核回條

○○○年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐
現地查核回條

(參照版本：112.06)

查核日期：_____

公司/事務所名稱：_____

聯絡人：_____

電話：_____

手機：_____

受訪地點：公司/事務所 營業據點（名稱）：_____

受訪住址：_____

※注意事項：

- 1.請預先準備相關佐證資料（例如風險評估表、留存之身分資料與交易紀錄、疑似洗錢交易申報件數、指定專員人員、內部控制與稽核等）。
- 2.請準備最近半年內成交案件5件之紙本檔卷或e化資料。
- 3.為利確認是否依規定辦理防制洗錢及打擊資恐工作，受訪地點請選擇可提供上開資料之地點，以避免延誤訪查時間。
- 4.請於文到3日內回傳，傳真：_____；E-mail：
_____；聯絡電話：_____。