

※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

## 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 ( 僅供參考 )

參照版本：109.3

訂定日期：        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

### 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
	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2項規定通報	C1
	18.其他：	

### 參、教育訓練

- 一、訓練範圍：全體員工      部分員工(例外： )  
新進員工
- 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：\_\_\_\_\_ ( 每 2 年至少 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清單 ( 109.2.17 更新 )：

(一)防制洗錢與打擊資恐嚴重缺失之名單：北韓、伊朗 ( 非平等互惠國 )。

(二)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：阿爾巴尼亞 ( 新增；非平等互惠國 )、巴哈馬 ( 平等互惠國 )、巴貝多 ( 新增；平等互惠國 )、波札那 ( 平等互惠國 )、柬埔寨 ( 非平等互惠國 )、迦納 ( 平等互惠國 )、冰島 ( 新增 )、牙買加 ( 新增；平等互惠國 )、模里西斯 ( 新增；平等互惠國 )、蒙古 ( 新增；非平等互惠國 )、緬甸 ( 新增；非平等互惠國 )、尼加拉瓜 ( 新增；平等互惠國 )、巴基斯坦、巴拿馬 ( 平等互惠國 )、敘利亞、烏干達 ( 新增 )、葉門及辛巴威 ( 新增 )。

#### 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。
- 使用台灣集中保管結算所建置 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；至於作業流程，詳「作業流程圖」。

### 三、注意事項：

不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易，且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：應注意留存或記錄法人之資料，新增章程及董事與監察人 ( 或理事與監事 ) 名冊。另公司實質受益人辨識，可至經濟部依公司法第 22 條之 1 規定請台灣集中保管結算所建置之「公司負責人及主要股東資訊申報平臺」查詢。
- (三)代理人：應注意其代理權之真實性。
- (四)指定登記予第三人：需辨識其實質受益人。

- (五)信託關係：需辨識其實質受益人。
- (六)PEPs：可使用台灣集中保管結算所建置之 AML/CFT 查詢系統；或查詢監察院財產申報查詢系統，並用 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：應注意其清單更新情形，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。

#### 四、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，應依辦法第八條規定再次確認客戶身分。

#### 五、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)持續監督進行之交易。

#### 六、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。

七、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。

## 玖、申報疑似洗錢及資恐交易

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，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- (三) 交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- (四) 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。
- (五) 不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- (六) 其他疑似洗錢交易或資恐情事。

二、申報方式：

- (一) 應於發現前條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：「疑似洗錢或資恐交易報告申報表」。

## 拾、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、信託或因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、保存年限：通報方式及通報紀錄之保存年限，準用「玖、申報疑似洗錢及資恐交易」之二、三規範。

四、申報書表：「資恐防制法第七條第二項通報書」。

### 拾壹、內部稽核

一、稽核人員：\_\_\_\_\_（姓名、職稱）

二、稽核頻率：每\_\_\_\_\_年稽核一次（至少2年一次），預計\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月辦理。

三、稽核文件：「內部稽核表」。

### 拾貳、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)、團體進行現地或非現地查核時，不得規避、拒絕或妨礙查核。