

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。