

社團台北市地政士公會

经令面图置即

會員實用手冊(195)

洗錢防制內控內稽表格功能 及使用的認識

主講人:本會 李忠憲副理事長

政治大學地政碩士 中國文化大學建築系博士班 李林國際地政士事務所 李林國際不動產估價師聯合事務所

日期:中華民國 109 年 11 月 17 日(星期二)晚上 6 時 00 分

地點:台北市長沙街1段20號(台北國軍英雄館1樓宴會廳)

地政士防制洗錢及打擊 資恐執行作業

內控及稽核研習會

講師 李忠憲

109.11.17

學歷:

中國文化大學建研所博士班 研究國立政治大學地研所 畢業

經歷:

台北市地政士公會 中華民國地政士公會全聯會 中華推動自力都市更新協會 新北市土地利用學會 第十屆副理事長 第五屆副祕書長 第一屆理事長 第五屆理事長



現任:

地政士 不動產經紀人 不動產估價師 記帳士

事務所負責人

中華不動產仲裁協會 仲裁人



貳、洗錢防制法

參、地政士及不動產經紀業防制洗 錢及打擊資恐辦法

肆、內部控制及稽核制度實務操作

伍、結語

本簡報部分資料摘自全聯會理事長李嘉贏教育訓練資料

壹、前言

辦法#3

地政士從事不動產<mark>買賣交易</mark>有關行為時,應 依本辦法<mark>辦理</mark>防制洗錢及打擊資恐工作。 交易紀錄留存方式:

A、專卷檔案 B、電子檔案

地

不動產買賣契約書

定金及價款收支證明文件

政 交易帳戶號碼

簽證文件

受託事項往來文件

保自成少但律較期其存交時五其有長間規則易起年他規保者定間完至。法定存從。

業務紀錄簿 應保存十五年

《地政士法第25條》

交易 紀錄 留館

《辦法第13條》

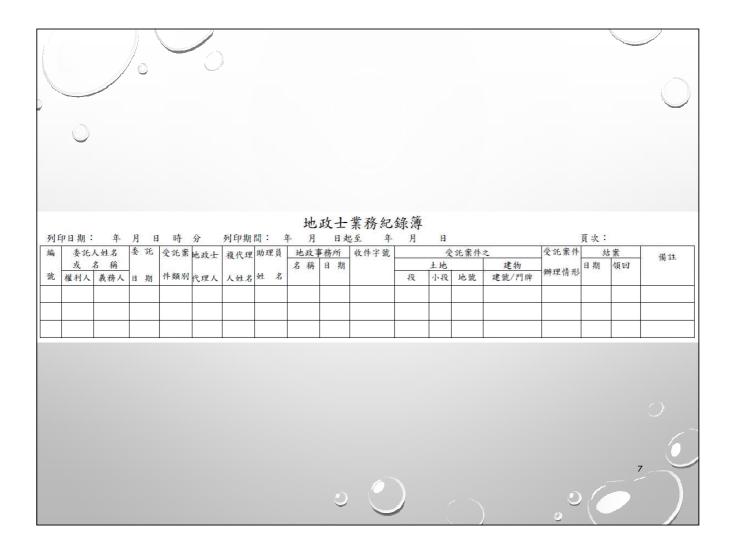
交易案件確無該交易紀錄者,不在此限

現金繳納 定金之處 理建議

援引自內政部「107年度 AML/CFT宣導說明會」

- *50萬以上現金繳納定金者,處理建議如下
- 請其以匯款或轉帳方式辦理
- 應瞭解其資金來源
- 拒絕說明資金來源或不合理,或定金比 例異於行情,而有疑似洗錢或資恐交易者, 應申報STR

55





台灣洗錢防制評鑑結果一覽表

年度	成績			
1997	為亞洲第一個通過「洗錢防制法」的國家,為APG創始會員國之一			
2001年第一輪相互評鑑	獲評比為相當先進的組程與立法			
2007年第二輪相互評鑑	落入一般追蹤名單			
2011年	因追蹤結果不佳,落入加強追蹤名單			
2014年	列10個過渡追蹤程序國家名單 21			
2017年	海唯一脫離過渡追蹤程序國家 制洗錢組織(APG)			
2018年第三輪相互評鑑	11月5日至16日實地評鑑 第三輪相互評鑑面 第三輪相互評鑑面 第三輪相互評鑑面 第 11月5日至16日實地評鑑 第 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			

中央社製表

AML/CFT新制起緣

AML:防制洗錢 CFT:打擊資恐



- 107年11月7日修正公布
- 洗錢防制法(部分條文)
- 資恐防制法(部分條文)

防制洗錢金融行動工作組織(Financial Action Task Force, FATF)所頒定之 FATF 40項建議國際規範

洗錢防制法

第6條 建立洗錢防制內部 控制與稽核制度

第7條 確認客戶身分

罰則

第8條 交易資料保存 第10條 疑似洗錢申報

貳、AML/CFT新制起緣-洗錢防制法#2

洗錢?

#14 處七年以下有 期徒刑,併科 新臺幣五百萬 元以下罰金。

- 一、意圖<mark>掩飾</mark>或<mark>隱匿</mark>特定犯罪所得來源,或使他人逃避 刑事追訴,而<mark>移轉</mark>或<mark>變更</mark>特定犯罪所得。
- 二、<mark>掩飾</mark>或<mark>隱匿</mark>特定犯罪所得之<mark>本質、來源、去向、所</mark> 在、所有權、處分權或其他權益者。
- 三、<mark>收受、持有</mark>或<mark>使用</mark>他人之特定犯罪所得。

税捐稽徵法 #41 #42 #43

AML/CFT新制起緣-洗錢防制法 #15

洗錢?

處六月以上五年以 下有期徒刑,併科 新臺幣五百萬 元以下罰金。

收受、持有或使用之財物或財產上利益,有下列情之

- 一,而無<u>合理來源</u>且與<u>收入顯不相當</u>者
- 一、冒名或以假名向金融機構申請開立帳戶。
- 二、以<u>不正方法取</u>得他人向金融機構申請開立之<u>帳戶</u>
- 三、<u>規避</u>第七條至第十條所定洗錢防制程序。 前項之未遂犯罰之。

AML/CFT 工作-洗錢防制法#6

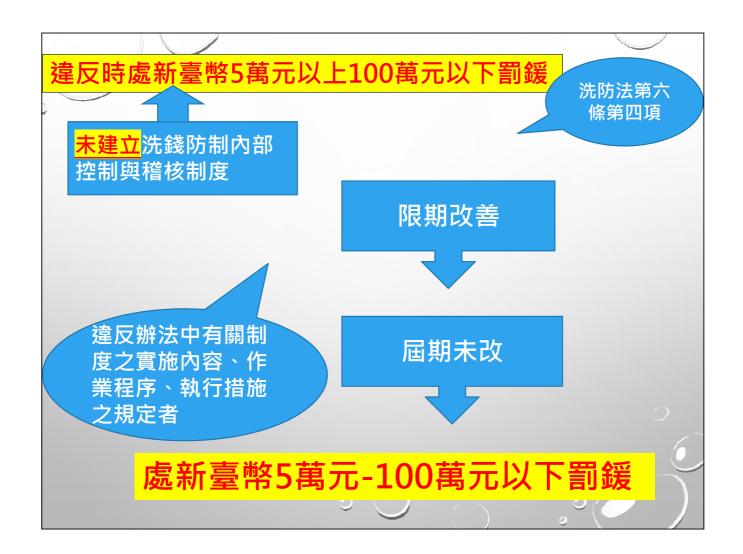
罰則

金融機構及指定之<u>非金融事業</u>或 人員應依洗錢與資恐風險及業務 規模·<mark>建立洗錢防制內部控制與 稽核制度</mark>;其內容應包括下列事 項: -1

- · 防制洗錢及打擊資恐之作業及 控制程序。
- 定期舉辦或<u>參加</u>防制洗錢之<mark>在</mark> 職訓練。
- 指派專責人員負責協調監督第一款事項之執行。
- 備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告。
- 稽核程序
- · 其他經中央目的事業主管機關 指定之事項。

違反第1項規定未建立制度,或 前項辦法中有關制度之實施內容 作業程序、執行措施之規定者, 由中央目的事業主管機關限期令 其改善,屆期未改善者,; 處指定之非金融事業或人員新臺 幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。

金融機構及指定之非金融事業或 人員規避、拒絕或妨礙現地或非 現地查核者·……;處指定之非 金融事業或人員新臺幣5萬元以 上50萬元以下罰鍰。-5





AML/CFT確認身分-洗錢防制法 #7 #8

罰則

金融機構及指定之或非金融事業 人員應進行確認客戶身分程序, 並留存其確認客戶身分程序所得 資料;其確認客戶身分程序應以 風險為基礎,並應包括實質受益 人之審查。#7

對現任或曾任國內外政府或國際 組織重要政治性職務之客戶或受 益人與其家庭成員及有密切關係 之人,應以風險為基礎,執行加 強客戶審查程序》#8

> 自業務關係 終止時起至 少保存五年

第一項<mark>確認</mark>客戶身分範圍、<mark>留存</mark>確認資料之範圍、<mark>程序、方式</mark>及前項加強客戶審查之範圍、程序、 方式之辦法,由中央目的事業主 管機關會商法務部及相關機關定 之.。

> 處五萬元以上一百萬元 以下罰鍰

AML/CFT 申報-洗錢防制法#10

罰則

金融機構及指定之非金融事業或人員對<mark>疑似</mark>犯第十四條、第十五條之罪之交易,應向法務部調查局申報;其交易未完成者,亦同。

依前項規定為申報者,免除其業務上應保守秘密之 義務。 違反所定辦法中有關<mark>申報</mark> 之範圍、方式、程序之規 定者,由中央目的事業主 管機關處指定之非金融事 業或人員新臺幣五萬元以 上一百萬元以下罰鍰。

> 處五萬元以上一百萬元 以下罰鍰

參、用詞定義

實質受益人

• 指對客戶具最終 所有權或控制權 之自然人,或由 他人代理交易之 自然人本人,包 括對法人或法律 協議具最終有效 控制權之自然人。 辦法#2

依辦法第11條 規定,應採取 強化確認客戶 身分措施

高風險國家或地區

- 經國際防制洗錢組織 公告防制洗錢及打擊 資恐有嚴重缺失之國 家或地區
- 經國際防制洗錢組織公告未遵循或未充分 遵循國際防制洗錢組 織建議之國家或地區
- 其他有具體事證認有 洗錢及資恐高風險之 國家或地區

業務關係

- 指五年內累計為 同一客戶辦理三 次以上不動產買 賣交易。
- 備註:買方或賣方 各計1次。

應向調查局 申報。

內部控制及稽核制度#辦法4

內控措施

• 由主其人定洗業制並更高管授員防錢及程定新階或權核制作控序期之

專責人員

• 指責負調督措執派人責及前施行

在職訓練

• 定辦加洗打恐訓期或防錢擊在練

風險評估

• 製定新洗打恐評告作期防錢擊風估

員工品德

• 注工地法條項不任意有政第第規得情

稽核程序

• 內稽所風業模取措控得涉險務,簡施內依及及規採化

應考量客戶、產品及 服務之性質,是否涉 及高風險國家或地區, 及價金支付管道等風 險因素製作。

至少二年檢討一次

面 紀 錄

建立以風險為基礎之方法有三個步驟:

·以風險為基礎 之方法,係自 評估風險開始, 而後進行抵減 風險及控制風 險。

例如:法拍屋

管理階層 領導參與

風險評估表

監控風險

抵減風險

評估風險

應反應至單位的內 部防制洗錢/打擊資 恐政策及程序、教 育訓練計畫及指定 法遵/專責人員

風險評估之結果,

針對業務所面臨 的洗錢和資恐潛 在威脅和弱點進 行之分析

採取預防、辨識之措施,應與洗錢與資恐風險程度,成正比

職務人士

(PEP)

處新台幣5萬元-100萬元罰鍰

以風險為基礎

- 1、應確認客戶身分、留存所得資料、實質受益人之審查
- 2、保存期間五年
- 3、加強PEP客戶審查
- 4、授權訂定之辦法

《洗防法第7條》

防制洗錢及打擊 資恐查詢系統

客戶提出 聲明書

詢問 紀錄

《防制洗錢辦法第五條立法說明》





確認客戶身分及留存或記錄 辦法#8

客戶為自然人者,應檢視其國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件,留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料,並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。

以客戶代理人為之者。 確認代理人身分及留 存或記錄身分資料, 並應確認其代理權之 真實性。 客戶為法人或團體者,應留存或記錄下列資料,以瞭解客戶主要業務性質: (一)名稱、統一編號、聯絡電話及 負責人姓名。

(二)設立或登記證明文件。

(三)章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者,不在此限。 (四)董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者,不在此限 (五)註冊登記地址及主要之營業處

依公司法第22條之1規定,公司應於108.1.31完成負責人及主要股東申報 https://ctp.tdcc.com.tw/decl/auth/login

確認實質受益人身分資料並留存或記錄之 辦法#8

所地址

- 一、請客戶提供具<mark>最終控制權</mark>之自然人身分資料,即直接或間接持有該法人股份或資本超過百分之二十五之股東名冊或相關文件。
- 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者,應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人;仍未發現者,應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。

不動產買賣交易有關之行為由 信託之受託人為之或將不動產 權利指定登記予第三人者,準 用第一項及前項所定身分資料,確認客戶及其信託之受託人、 監察人、受益人或第三人身分, 並留存或記錄之。

不適用確認實質受益人之規定:

辦法#8

- 一、我國<mark>政府機關、公營</mark> 事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國<mark>上市、上櫃公司</mark> 或<mark>其子公司</mark>。

四、於國外掛牌並依掛牌 所在地規定,應揭露其主 要股東之股票上市、上 櫃公司或其子公司。 五、我國<u>金融機構</u>或於我國設立分公司之外國金融機構。

六、設立於我國境外,且 所受監理規範與防制洗錢 金融行動工作組織(FA TF)所定防制洗錢及打擊 資恐標準一致之金融機構。

確認

實質受益人 之類型 1、客戶為法人或團體者

辦法第8條第3項

- 2、 不動產買賣交易有 關之行為 由客戶代理人為之者
- 3、 不動產買賣交易有關之行為 由信託之受託人為之
- 4、 不動產權利指定登記予第三人者

《辦法第8條第4項》

洗錢或資恐高風險國家或地區 #11

- 一、經國際防制洗錢組織公告防制洗錢及打擊資 恐有<mark>嚴重缺失</mark>之國家或地區。
- 二、經國際防制洗錢組織公告<mark>未遵循</mark>或<mark>未充分遵</mark> 循國際防制洗錢組織建議之國家或地區。
- 三、其他有<mark>具體事證</mark>認有洗錢及資恐高風險之國 家或地區。

通報

限制或禁止匯款或其他交易

強化相關交易之確認客 月身分措施

重要政治性職務人士強化確認客戶身分措施

辦法#12

現任或曾任國內外 政府或國際組織重 要政治性職務之客 戶或受益人與其家 庭成員及有密切關 係之人

(以下簡稱重要政治性職務人士PEP)

《辦法第12條》

依第11條規定採取強 化確認客戶身分措施 (高風險國家或地區)

合理措施 辨識

重要政治性職務之人與其家庭成員及有密 切關係之人範圍認定標準

客戶

受益人

現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務

其家庭成員

密切關係之人

國內重 要政治性職務之人,其範圍如下:

- 一、總統、副總統。
- 二、總統府秘書長、副秘書長。
- 三、國家安全會議秘書長、副 秘書長。
- 四、中央研究院院長、副院長。
- 五、國家安全局局長、副局長。
- 六、五院院長、副院長。
- 七、五院秘書長、副秘書長。
- 八、立法委員、考試委員及監 察委員。
- 九、司法院以外之中央二級機關首 長、政務副首長、中央二級獨立機關委員及行政院政務委員。
- 十、司法院大法官。

- 十一、最高法院院長、最高行政法院院 長、公務員懲戒委員會委員長及 最高法院檢察署檢察總長。
- 十二、直轄市、縣(市)政府之首長、 副首長。
- 十三、直轄市及縣(市)議會正、副議長。
- 十四、駐外大使及常任代表。
- 十五、編階中將以上人員。
- 十六、國營事業相當簡任第十三職等以 上之董事長、總經理及其他相當 職務。
- 十七、中央、直轄市及縣(市)民意機 關組成黨團之政黨負責人。
- 十八、擔任前十七款以外職務,對於與 重大公共事務之推動、執行,或 鉅額公有財產、國家資源之業務 有核定權限,經法務部報請行政 院核定之人員。

重要政治性職務之人,其家庭成員範圍如下:

- 一、一親等直系血親或姻親。
- 二、兄弟姊妹。
- 三、配偶及其兄弟姊妹。
- 四、相當於配偶之同居伴侶。

與重要政治性職務之人有密切關係之人

- 一、與重要政治性職務之人為同一 合夥事業之<mark>合夥人</mark>。
- 二、與重要政治性職務之人為同一 公司之<mark>董事、監察人或高級主管</mark>
- 三、與重要政治性職務之人有<mark>密切</mark> <mark>商業往來</mark>關係之人。
- 四、為重要政治性職務之人之<mark>受僱人或僱用人。</mark>
- 五、由前款受僱人或由其擔任代表 人之法人<mark>所僱用之人</mark>。
- 六、與重要政治性職務之人為同一 借款債務之借款人、保證人或 提供擔保之人。

- 七、<mark>代理</mark>重要政治性職務之人為本法第 九條第一項達一定金額以上之通貨 交易之人。
- 八、與重要政治性職務之人為同一法人 或信託之實質受益人。
- 九、擔任為重要政治性職務之人利益所 設立法人或信託之實質受益人。
- 十、<mark>受</mark>重要政治性職務之人<mark>委託</mark>,負責 持有、管理或運用其資產或其他利 益之人。
- 十一、以重要政治性職務之人為受益人 之人身保險契約,該契約之<mark>要保人</mark> 及<mark>被保險人</mark>。
- 十二、重要政治性職務之人<mark>所屬</mark>人民團 體或工會之<mark>負責人。</mark>

強化確認客戶身分#11

對象

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 #12)

措施

在進行交易前,應取得高階管理人員同意。

採取合理措施以瞭解客戶資金來源。

持續監督進行中之交易。

經指定制裁之個人、法人或團體,不得為下列行為:

資恐#7

- 一、對其金融帳戶、通貨或其他支付工具,為 提款、匯款、轉帳、付款、交付或轉讓。
- 二、對其所有財物或財產上利益,為移轉、變更、 處分、利用或其他足以變動其數量、品質 、價值及所在地。
- 三、為其收集或提供財物或財產上利益。

應即通報法務部 調查局

確認客戶身分時,有下列情形之一者, 應即<mark>婉拒</mark>進行交易:

申報

- 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,<mark>合理懷疑</mark>客戶可能涉及洗錢或資恐行為:
- (一)<mark>出示之身分證明文件均為影本</mark>﹑
- (二)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。
- (三)<mark>無故拖延應提供或補充之身分證明文件</mark> [。]
- (四)其他異常情形,無法提出合理說明。

24

地政土從事與不動產買賣交易有關之行為時,發現下列各款情事 之一者,<mark>應向調查局申報</mark>:

- 一、客戶有<mark>第九條各款</mark>所定情形之一。
- 二、交易金額源自<mark>高風險國家或地區</mark>,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<mark>顯不相當</mark>,或以<mark>現鈔</mark>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<mark>明顯高於市場行情</mark>且要求在相關契約文件以 較低價記錄。
- 六、<mark>其他</mark>疑似洗錢交易或資恐情事。

申報

取得清單方式:

- □每週定期至調查局洗防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<mark>法務部調查局洗錢防制處</mark>網站訂閱更新通知,一有 **通知即自行下載。**

https://www.mjib.gov.tw/mlpc

google

高風險國家 或地區清單

法務部公告 制裁名單

執行方式

- □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

持續實施客戶審查 #10

持續審查

- 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,應依第八條規定再次確認客戶身分。

建立業務關係 之客戶應持續 實施審查

《辦法第10條》

業務關係:

指五年 內累計 為同一客戶 辦 理三次以上不 動 產買賣交易。

《辦法第2條第6款》

名單之取得的與轉知

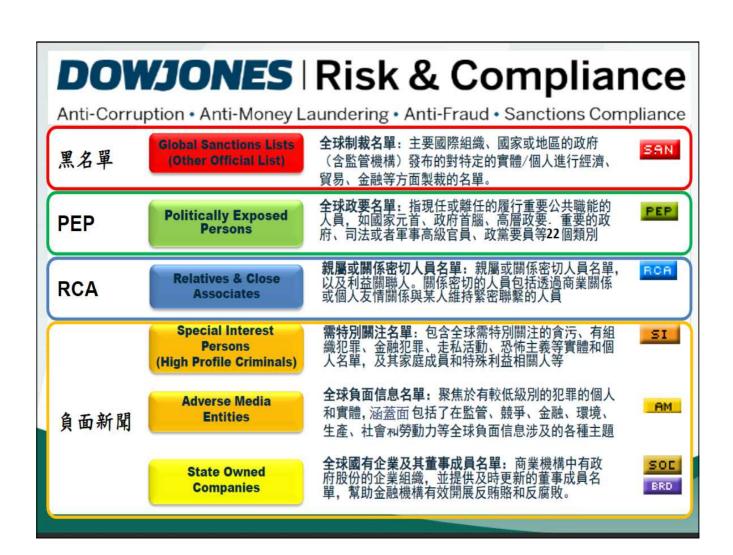
]政部地政司 ail公會全聯會 Email及Line 群組通知所 屬縣市公會

Email及Line 群組轉知會員 以務部目標性金融 以務部目標性金融 以外合國安理會之制裁2

自2017年9月18日開始 全聯會陸續收到內政部地政司之制裁名單

防制洗錢及打擊資恐查詢系統





公司負責人及主要股東查詢平臺



https://www.tdcc.com.tw/portal/zh/service/laundering

臺灣集中保管結算所

防制洗錢及打擊資恐查詢系統繳費單(線上查詢年費)

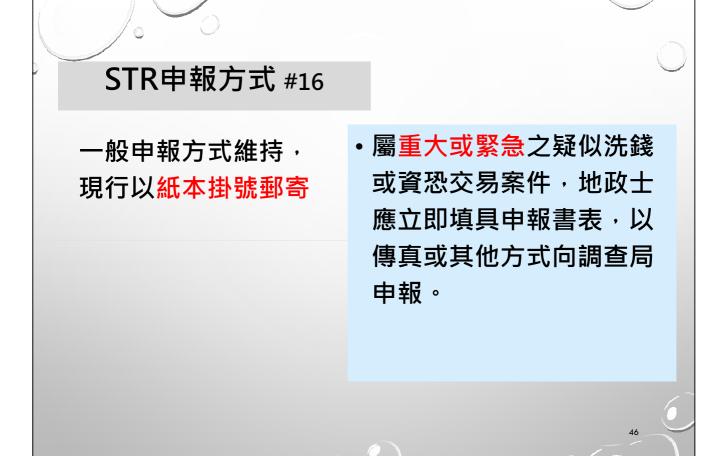
77.77.70000000000000000000000000000000				
戶 名	臺灣集中保管結算所	使用單位名稱	李林國際地政士事務所	
ļ	股份有限公司	使用單位代號	X001650A	
繳款銀行	華南商業銀行(008) 復興分行	繳款條碼 有效期限	2019-12-30	
1227 374 14		選擇費率方案	2020年A方案(全年)	
繳款帳號	94150182134210			
繳款金額	1000	費率方案 使用期間	2020/01/01至2020/12/31	
	NT \$ 1,000			

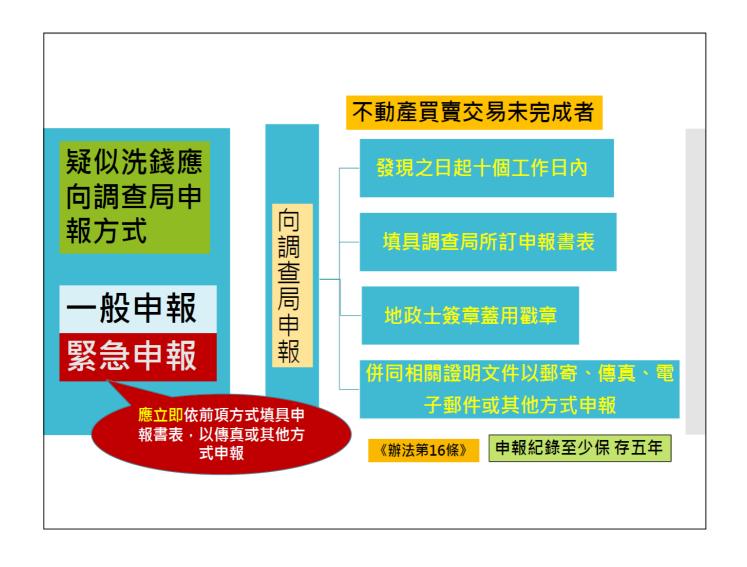
收費方案	線上查詢		整批上傳
A	每年1,000元,可線上 查詢100筆	超出100筆部分,每筆收 20元	不提供此功能
В	每年3,000元,可線上 查詢500筆	超出500筆部分,每筆收 15元	每筆收1元,但 每上傳一批至
С	每年5,000元,可線上 查詢2,000筆	超出2,000筆部分,每筆收10元	少收100元
D	每年10,000元,不限查 詢筆數	無額外費用	

繳費注意事項:

- 使用單位繳納次年度線上查詢年費者,請於繳款條碼有效期限末日 19:00前完成繳費,如未繳費本公司將於次年1月1日經行終止您的使用權 限;如為新申請之使用單位,請儘速繳費,繳費後本公司始進行資料審核
- 2. 使用單位申請調整費率方案者,應於繳款條碼有效期限末日19:00前完成繳費始生效力。
- 3. 如於計費年度前半年(1/1~6/30)申請使用,則收取整年度年費;如於計費年度後半年(7/1~12/31)申請使用,則年費折半,各方案免費筆數亦折半。首次申請須於繳費完成後,系統始開放使用。
- 4. 使用單位繳納整批上傳費用者,請於上傳後7円內繳費,於本公司銷帳完成後始提供比對結果供下載。
- 5. 自動櫃員機(ATM 實際) 有限行政 6 南銀行代號「008」 東 人帳號「繳款帳」 5 持續費15元;若於營業日









辦理查核依據

- 依洗錢防制法第6條第2項規定,洗錢防制內部控制與稽核制度之執行,中央目的事業主管機關應定期查核,並得委託其他機關(構)、法人或團體辦理。
- 違反前項規定者,由中央目的事業主管機關限期令其改善,屆期未改善者,處指定之非金融事業或人員新臺幣 5 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。(第4項)
- 指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙現地 或非現地查核者,,處新臺幣 5 萬元以上 50 萬 元以下罰鍰。(第5項)

辦理查核目的

為了解相關事業或人員執行情形是否與規定存有落差、缺失,請業者改善,並將各類落差、缺失情形函請公會全聯會協助宣導及納入教育訓練主題。

非現地查核(書面查核)

- 寄送公文及非現地查核表
- 回收非現地查核表、風險評估表及內控內稽制度文件。
- 檢視申報單位風險評估結果。
- 檢視申報單位之防制洗錢及打擊資恐內控內稽制度。
- 評估非現地監理之申報單位洗錢及資恐風險(矩陣) 分數。
- 進行書**面審查**,決定需進行**現地查核對象**。

現地查核

- 依風險決定查核焦點、範圍及對象。
- 辨識受訪單位之防制洗錢及打擊資恐缺失(填寫<u>現地查</u> 核表)。
- 改正措施執行及驗證。

貳、地政士事務所之因應

建立內稽內控制度

確認客戶身分

高風險國家 或地區 制裁名單

留存交易資料

PEP 實質受益人

疑似洗錢申報

資恐通報義務

由高階主管或其授 權人員核定防制洗 錢作業及 控制程序 · 並定期更新之。

指派專責人員負責 協調及監督前款措 施之執行

定期舉辦或參加防 制洗錢及打擊資恐 在職訓練

製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐 風險評估報告

注意員工有無地政 士法第6條第1項 或不動產經紀業 管 理條例第14條第3項規定不得充任 情形。

建立稽核程序。

事務所-內稽內控制度

運用《風險評估表》分 析地政士所面臨的洗錢 和資恐風險



建立合乎比例之「防制 洗錢及打擊資恐之<u>作業</u> 及控制程序」

建置個案檔案

編號	項目
1	自我檢核表
2	客戶身分資料留存
3	PEP查詢單
4	加強審查取得之資料
5	交易資料留存
6	疑似洗錢申報資料
7	資恐通報資料





1081001 版

客戶審查及交易紀錄抽核清單

對自然人、實質受益人及自然人及法人之代理人相關客戶審查					
記錄項目	1	2	3	4	5
客戶姓名/名稱					
主 要 居 住 地	0	(4			
出 生 日 期		3 3 3			
國籍	± 3				
職業		a	>		
身分證明文件編號	70				
重要政治性職務人士					. Ya
法人或團體全名					
註 冊 地					
主要營業地點地址					
公司統一編號					
法人或團體型式、本質及目的					
法人或團體對外代表人姓名					,
實質受益人或高階管理人					
業務關係目的		1			
擔任法人或信託之代理人					
信託受益人			,		
	STANSON SERVICES				
交易/活動紀錄					
記錄項目	1	2	3	4	5
交 易 日 期					
交 易 金 額					
幣別(如果使用外幣)		*			
付款方式(現金、支票、 電匯、信用卡、現金卡)			, d		х
交易號碼及金融機構如創					

地政士事務所

防制洗錢 / 打擊資恐 (AML / CFT)

應遵循事項

內部控制及稽核制度

法遵(專責)人員:

內部控制日期:109年1月9日

內部稽核日期:111年1月8日

預訂更新日期:111年1月9日

縣 市 路 段 號

TEL:() FAX:()

地政士因應防制洗錢/打擊資恐 (AML/CFT) 作業流程 MA 3

一、遵循法令規範:

(一)洗錢防制法

- 1. 中華民國 105. 12. 28 總統華總一義字第 10500161531 號令修正公布全文 23 條;並自公布日後六個月施行。
- 2. 中華民國 107.11.07 總統華總一義字第 10700120581 號令修正發布第 5、6、9~11、16、17、22、23 條條文;並自公布日施行。

(二)資恐防制法

- 1. 中華民國 105. 7. 27 總統華總一義字第 10500080971 號令制定公布全文 15 條;並自公布日施行。
- 2. 中華民國 107.11.7 總統華總一義字第 10700120591 號令修正發布第 <u>4、6、7、10、12</u>、 13 條條文;並增訂<u>第 5-1 條</u>條文

(三) 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

- 1. 中華民國 106.6.28,內授中辦地字第 10613048223 號令,訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」。
- 2. 中華民國 107.11.09,內授中辦地字第 10713566055 號令,修正發布名稱及全文 20條;並自發布日施行(原名稱:地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法;新名稱:地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法)
- (四)行政院 107.10 「指定之非金融事業或人員執行防制洗錢及打擊資恐業 務最佳指引」。
- 二、地政士事務所每2年評估、更新「地政士風險評估表」。
- 三、地政士事務所制定「內部控制及稽核制度」。
 - (一)內部控制及內部稽核措施,每2年更新(以風險評估表做評估後,更新)。
 - (二)內部稽核表,<u>每2年稽核1次</u>。
- 四、地政士事務所制定「防制洗錢及打擊資恐作業及控制程序表」。

五、客戶身分之確認

- (一)客戶一般審查。
- (二)法人或團體之**實質受益人**(經濟部查詢公司負責人及主要股東資訊)。
 - 1. 客戶為法人,應請客戶提供公司章程及股東名冊。
 - 2. 確認**持股超過 25% 之實質受益人**之股東名冊或相關文件,並請客戶提供實質受益人身分資料。
 - 3. 我國政府機關、公營事業機構、公私立學校、外國政府機關、我國上市、 上櫃公司或其子公司之實質受益人及我國金融機關,不適用應採取強化確 認客戶身分措施之規定。
- (三)重要政治性職務人士 (PEP) (含家庭成員及有密切之人)。
- (四)檢視高風險國家或地區。
 - 1. 經國際防制洗錢組織公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區。
 - 2. 經國際防制洗錢組織公告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。

- 3. 其他有具體事證認有洗錢及資恐高風險之國家或地區。
- 4. 取得清單方式:
- (1) 每週定期至調查局洗防處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢
- (2)接獲公會轉知時,立即更新。
- (3) 至法務部調查局洗錢防制處網站訂閱更新通知,通知即自行更新下載。

六、建議參考相關網站:

- (一) 行政院洗錢防制辦公室
- (二) 法務部調查局洗錢防制處
- (三) 監察院財產申報查詢系統。
- (四)台灣集中保管結算所→防制洗錢及打擊資恐查詢系統
 - 1. 查詢 PEP 重要政治性職務之人與其家庭成員及密切關係之人。
- (五)台灣集中保管結算所→公司負責人及主要股東資訊查詢平臺系統。
 - 1. 查詢公司實質受益人。
- (六)以GOOGLE網路查詢。
- 七、建立業務關係之客戶(五年內同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易)應持 續實施審查。
- 八、進行交易時,合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為,應即婉拒。

九、交易資料留存範圍

- (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。
- (六)交易案件確無該交易紀錄者,不在此限。

十、交易紀錄及身分資料保存期間

- (一)交易紀錄得以專卷或電子檔方式留存,其保存期間自交易完成日起,至少 五年。但其他法律有規定較長保存期間者,從其規定。
- (二)身分資料備應自交易終止或完成時起,至少保存五年,但其他法律有規定 較長保存期間者,從其規定。

十一、建置個案檔案(與買賣案件-併案留存)

- (一)買賣案件個案-每一件均建置填寫「自我檢核表」。
- (二) 客戶身分資料留存。
- (三) PEP 查詢單。
- (四)加強審查取得之資料。
- (五)交易資料留存。

十二、疑似洗錢應向調查局申報

- (一) 客戶有第九條各款所定情形之一。
- (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)客户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)以現金 50 萬元以上繳納定金者,建議請其以匯款或轉帳方式辦理。拒絕 說明資金來源或不合理,或定金比例異於行情者,應疑似洗錢申報。
- (七)其他疑似洗錢交易或資恐情事。

十三、疑似洗錢應向調查局申報,申報方式:

- (一)一般申報:填具調查局所訂申報書表併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件申報。
- (二)緊急申報: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)申報紀錄至少保存五年。

十四、資恐防制法第7條第2項通報書,客戶為公告制裁名單者:

- (一)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。
- (三)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。
- (四)通報方式及通報紀錄至少五年。

十五、定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練:

- (一)訓練方式:參加內政部、地方政府、公會舉辦說明會或自辦教育訓練。
- (二)參訓或自訓頻率:每2年至少1次。

十六、罰責:

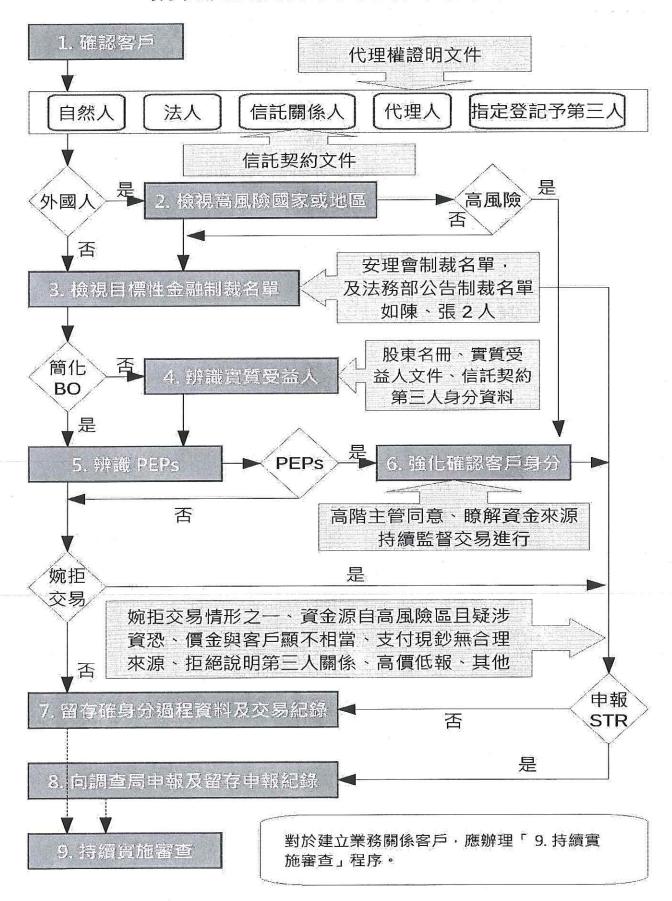
- (一)未建立洗錢防制內部控制與稽核制度,或違反防制洗錢及打擊資恐辦法中 有關制度之實施內容、作業程序、執行措施之規定者,處新臺幣五萬元以 上一百萬元以下罰鍰。(洗錢防制法第6條)
- (二)規避、拒絕或妨礙現地或非現地查核者,處新臺幣五萬元以上五十萬元以 下罰鍰。(洗錢防制法第6條)
- (三)違反確認客戶身分範圍、留存確認資料之範圍、程序、方式及前項加強客 戶審查之範圍、程序、方式之辦法規定者,新臺幣五萬元以上一百萬元以 下罰鍰。(洗錢防制法第7條)

- (四)交易紀錄之保存,自交易完成時起,應至少保存五年。但法律另有較長保存期間規定者,從其規定。違反留存交易紀錄之適用交易範圍、程序、方式者。處新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。(洗錢防制法第8條)
- (五)違反一定金額、通貨交易之範圍、種類、申報之範圍、方式、程序及其他 應遵行事項之辦法處指定之非金融事業或人員新臺幣五萬元以上一百萬元 以下罰鍰。(洗錢防制法第9條)
- (六)違反對疑似犯,應向法務部調查局申報者,未完成交易者亦同。違反有關申報之範圍、方式、程序之規定者,處新臺幣五萬元以上一百萬元以下罰鍰。(洗錢防制法第10條)
- (七)持有或管理目標性金融制裁名單所有資產或知悉該資產所在地負有通報義務;違反通報義務者,處新臺幣二十萬元以上一百萬元以下罰鍰。(資恐防制法第10條)
- (八)刑事責任:不具公務員身分之人洩漏或交付關於申報疑似犯第十四條、第十五條之罪之交易或犯第十四條、第十五條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者,處二年以下有期徒刑、拘役或新臺幣五十萬元以下罰金。(洗錢防制法第17條)

地政士事務所

防制洗錢及打擊資恐作業流程圖

附件 4



地政士事務所

防制洗錢及打擊資恐作業及控制程序表

107.11.09 訂定

流程名稱	流程説明及注意事項	備註
委託前 之評估作業	 -、客戶來源 1、陌生客戶(過路客) 2、介紹 3、舊客戶新委任 二、委任事項 1、買賣當事人、買賣標的 2、買賣價金、付款方式 3、辦理、點交相關流程 	了解委任案 件內容並評 估採行之防 制洗錢打擊 資恐之注意 程度。 審查程度:
建立 委任關係	1、接受客戶委託辦理不動產買賣交易2、辨識、詢問委託人之身分別為本人、代理人、信託關係等。3、辨識屬「臨時性交易」或「業務關係」	1、一般審查 2、強化審查
確認 客戶身分 【本人】	 -、客戶為自然人者,請客戶提供國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件,留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料,並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。 二、客戶為法人或團體者(請客戶提供) (一)瞭解客戶主要業務性質。 (二)名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。 (三)設立或登記證明文件。 (四)章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者,不在此限。 (五)董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者,不在此限。 (六)註冊登記地址及主要之營業處所地址。 三、確認客戶身分所取得之資料,得以影印、掃描或拍照等方式留存或將相關身分資料以書面或電子方式記錄。 	辦規 法之文司更
確認 客戶身分 【代理人】	不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者: 一、應視客戶為自然人或法人依上述 2 種方式確認本人身分及留 存或記錄其身分資料。 二、確認代理人身分及留存或記錄其身分資料。 三、應確認其代理權之真實性。	辦法第 8 條 規定。
確認 實質受益人 身分	一、客戶為法人者,應依下列規定確認實質受益人身分資料,留存實質受益人之身分文件影本或以書面或電子方式記錄: (一)請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料,即直接或間接持有該法人股份或資本超過25%之股東名冊或相關文件。 (二)未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者,應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人。 (三)仍未發現者,應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。 二、不動產買賣交易有關之行為由信託之受託人為之或將不動產權利指定登記予第三人者,應依一般客戶身分確認程序及上述實質受益人身分確認程序,同時確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分資料,並留存或記錄之。 三、確認實質受益人之合理措施,可請客戶自行提供具法人最終控制權之自然人身分資料、股東名冊、聲明書或信託契約書等協助辨識。	辦法第8條規定。

	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
確認	客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者,不適用前二項 確認實質受益人之規定: 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。 二、外國政府機關。	
實質受益人	三、我國上市、上櫃公司或其子公司。 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定,應揭露其主要股東之股票 上市、上櫃公司或其子公司。	辦法第 8 條 規定。
簡化措施	五、我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。 六、設立於我國境外,且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作 組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機關。	
檢視高風險 國家或地區	利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」及法務部調查 局網站,查詢客戶或其交易所涉及國家或地區,是否屬高洗錢或 資恐風險,若是則應採取下列「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。 採取合理措施以瞭解客戶資金來源,可採「詢問或由客戶説明或提出聲明書」,輔以本所自行查詢取得之資訊協助辨識及瞭解其資金來源。	辦法第 11 條 規定。
辨識 PEP	一、現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或 受益人與其家庭成員及有密切關係之人,通稱為重要政治性 職務人士(Politically Exposed Person;簡稱 PEP),其範 圍認定標準,以法務部訂頒「重要政治性職務之人與其家庭 成員及有密切關係之人範圍認定標準」。 二、合理辨識 PEP 可利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢 系統」,或由客戶提出聲明書,協助辨識,並對其加強身分審 查及瞭解資金來源。 三、若屬 PEP 應採取《強化客戶審查措施》	辦法第 12 條 規定。
留存 客戶資料	一、確認客戶、其代理人及實質受益人身分程序所得身分資料,應自業務關係終止時起,至少保存 5 年。但其他法律有規定較長保存期間者,從其規定。 二、另地政士應注意依地政士法第 25 條第 2 項及其施行細則第17 條規定備置之業務紀錄簿,應至少保存 15 年,並不適用上述 5 年保存期間之規定。	辦法第 8 條 規定。
應確認客戶 身分之時點	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。 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。	辦法第 7 條 規定。
建立 業務關係與 持續審查	《業務關係》指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。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。(一)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。(二)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,應依第八條規定再次確認客戶身分。(三)建立業務關係時,應瞭解該業務關係之目的及性質。 「一)一個學學學	辦法第 10 條 規定。

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、虚設行號或虛設法人團體名義進行交易。 (一)拒絕提供確認身分簡需相關文件。 (二)持用偽、變造身分證即文件。 (三)容戶為資恐防制法指定制裁之個人、法人或團體,及外國政府到國際組織認定或追查之恐怖分子或團體。(四)有下列情形之一。合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資流行為: 1.出示之身分證明文學模糊不清,無法進行查證,或不能提供其他佐證資料。 3.無故拖延應提供或補充之身分證明文件。 4.其他其常情形,無法提出合理說明。 一、辦理不動產買賣交易時,應留存之交易紀錄: (一)不動產買賣受約書。 (四)簽證文件。 (四)簽證文件。 (四)簽證文件。 (四)簽證文件。 (三)交易檢戶號碼。 (四)簽證文件,則投字查、優別或簽證等情形,若個案確無該等交易紀錄之文件,則投写留存。 三、上述交易紀錄得以專卷檔案或電子禮家法達有規定較長保存期間者,從其規定。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條規定。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條限定備置之。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條限定備置之。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條限定備置之。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條與定。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條與定。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行期間,15條與不分屬之經行等之。另近於是於一個人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與人與			
(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。 因不動產買賣個案交易程序、條件、接受客戶委託時機、方式有所不同,地政士未必有收受定金、價款或簽證等情形,若個案確無該等交易紀錄之文件,則免予留存。 三、上述交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存,其保存期間自交易完成時起,至少55年。但其他法律有規定較長保存期間者,從其規定。另須注意依地政士法第25條第2項及其施行細則第17條規定備置之業務紀錄簿,應保存至少15年。四、交易紀錄保存應足以重建個別交易。 發現下列各款情事之一者,應向法務部調查局申報疑似洗錢交易:一、客戶有第九條各款所定情形之一(婉拒交易)。 一、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一次另金額源的自風險國家或地區。或支付予該國家或地區之一次另金額源的自風險國家或地區。或支付予該國家或地區之一次另金額源的自風險國家或地區。或支付予該國家或地區之一次另金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當,或以規鈔支付定金以外各期價款,且無合理說明資金來源或以規鈔支付定金以外各期價款,且無合理說明資金來源或不合理,或定金比例與於行情者。五、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。次五金比例與於行情者。五、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。以完金比例與於行情者。五、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。以實際與實內不動產而不可以其他方式,向調查局所訂申報表表。如由地政士簽章或不動產經紀業蓋用觀章申報。不動產賣內國。電子不可以其他方式,與再項目之不可以其他方式,與用項目之不可以其他方式,與用項目之有其後有一一、客戶為依資恐防制法公告之制裁對象名應即停止而為其後有	婉拒交易	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。 (一)拒絕提供確認身分所需相關文件。 (二)持用偽、變造身分證明文件。 (三)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。 (四)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。	
一、客戶有第九條各款所定情形之一(婉拒交易)。 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、50萬元以上現金繳納定金者,拒絕說明資金來源或不合理,或定金比例異於行情者。 五、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。 六、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。 七、其他疑似洗錢交易或資恐情事。 應於發現疑似洗錢交易或資恐情事。 應於發現疑似洗錢交易可實不動產經紀業蓋用戳章,併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件,或其他方式,向調查局申報。不動產買賣交易未完成者,亦同。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。前二項申報紀錄,應自申報日起,至少保存五年。 一、客戶為依資恐防制法公告之制裁對象名單者,不得為其從事不動產買賣交易有關行為;已從存五年。	留存資料	一、辦理不動產買賣交易時,應留存之交易紀錄: (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。 二、因不動產買賣個案交易程序、條件、接受客戶委託時機、方式有所不同,地政士未必有收受定金、價款或簽證等情形,若個案確無該等交易紀錄之文件,則免予留存。 三、上述交易紀錄得以專卷檔案或電子檔案方式留存,其保存期間自交易完成時起,至少 5 年。但其他法律有規定較長保存期間者,從其規定。另須注意依地政士法第 25 條第 2 項及其施行細則第 17 條規定備置之業務紀錄簿,應保存至少 15 年。	******
查局所訂申報書表,並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章, 併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件,或其他方式,向調 查局申報。不動產買賣交易未完成者,亦同。 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。 前二項申報紀錄,應自申報日起,至少保存五年。 一、客戶為依資恐防制法公告之制裁對象名單者,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。		 一、客戶有第九條各款所定情形之一(婉拒交易)。 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、50萬元以上現金繳納定金者,拒絕說明資金來源或不合理,或定金比例異於行情者。 五、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。 六、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。 	規定。 發現疑似洗錢 交易時,應即 時告知專責 員、並 關業務秘密, 由其專責申
一、客戶為依資恐防制法公告之制裁對象名單者,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。	申報方式	應於發現疑似洗錢交易情事之日起 10 個工作日內,填具法務部調查局所訂申報書表,並由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章,併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件,或其他方式,向調查局申報。不動產買賣交易未完成者,亦同。 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。	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
資恐防制之 一、受捐定制裁到家安住、安乱、信乱或囚兵他派囚刑局共持有 辦法第 17 條 或管理財物或財產上利益,適用前項規定。 三、因執行業務知悉持有或管理經指定制裁對象之財物、財產上 利益或其所在地者,應向調查局通報。 四、通報方式及通報紀錄之保存年限,準用前條規定。	資恐防制之 申報義務	一、客戶為依資恐防制法公告之制裁對象名單者,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、受指定制裁對象委任、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。三、因執行業務知悉持有或管理經指定制裁對象之財物、財產上利益或其所在地者,應向調查局通報。	辦法第 17 條 規定。
保密義務 地政士事務所及所屬人員,對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及 辦法第 18 條 向調查局申報之相關資訊,應保守秘密,不得任意洩露。 規定。	保密義務		

附件 3

風險評估表

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

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?	口是	口否	□ 對客戶身分及風險有疑慮時,將要求額外資訊辨識身分。
	7		□ 進行交易前・應取得高階人員之同意。
			□ 會採取合理措施瞭解客戶資金 來源。
			□ 將持續監督進行之交易。
e a			□ 客戶如為個人,確認其是否為 重要政治性職務人士

			(PEPs)。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 其他,請敘明:
A2.是否有重要政治性職務人 士之客戶?	□是	□否	□ 進行交易前,應取得高階人員之同意。 □ 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 □ 將持續監督進行之交易。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 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?	□是	口否	□ 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。 □ 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)。 □ 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 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?	□是	口否	□ 客戶如為個人·確認其是否為 重 要 政 治 性 職 務 人 士 (PEPs)。

			□ 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。 □ 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)。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 其他,請敘明:
A5.是否有客戶具洗錢有關之 犯罪背景?	口是	口否	□ 進行交易前,應取得高階人員之同意。
		e .	□ 會採取合理措施瞭解客戶資金 來源。
			 □ 將持續監督進行之交易。
			□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指 標。
			□ 其他・請敘明:
A6.是否有客戶購買與職業或 收入顯不相當之不動產?	□是	口否	□ 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。
			□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。
	2		□ 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)。
			□ 其他,請敘明:
I	1	1	T.

A7.是否有客戶符合辦法規定 之應申報可疑交易報告情 形?	□是	口否	□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 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)。 □ 其他,請敘明:
B.產品、服務及交易			
B1.是否接受客戶使用新臺幣 50萬以上現金?	□是	口否	□ 會採取合理措施瞭解客戶資金 來源。
			□ 對特定情況之現金交易額度設 限。
			□ 要求使用銀行匯票 (匯款) 取代大額現金。
			□ 要求使用價金信託(或履約擔保)方式支付價款。
			□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。
			□ 其他·請敘明:
B2.是否曾進行大額交易(新 臺幣8千萬元以上)?	□是	口否	□ 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。
			□ 對特定情況之現金交易額度設限。
			□ 要求使用銀行匯票(匯款)· 取代大額現金。
			□ 要求使用價金信託(或履約擔 保)方式支付價款。

			□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。□ 其他,請敘明:
C.地理風險			
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? 參見調查局洗錢防制處: https://www.mjib.gov.tw/mlpc	□是	□否	□ 停止交易並依資恐防制法第7條第2項規定通報 □ 其他,請敘明:
C2.客戶或資金來源是否有來自高風險之國家或地區? 參見調查局洗錢防制處: https://www.mjib.gov.tw/mlp c	□是	口否	□ 進行交易前,應取得高階人員之同意。 □ 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 □ 將持續監督進行之交易。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 發現符合規定之疑似洗錢或資恐行為,提父可疑交易報告(STR)。 □ 其他,請敘明:
C3.是否曾辨識出客戶或資金來源,係提供資金給恐怖分子或與支持恐怖活動有關?	□是	□否	□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 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)。 □ 其他,請敘明:

參見調查局洗錢防制處:			i.
https://www.mjib.gov.tw/mlp			
<u>C</u>			
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? 參見2018 清廉指數(分數越高越清廉): https://www.transparency.org/cpi2018	□是	口否	□ 進行交易前,應取得高階人員之同意。 □ 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。 □ 將持續監督進行之交易。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 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)。
			│
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?	□是	口否	□ 限本人親自進行交易。 □ 直接對客戶進行客戶審查。 □ 對客戶身分及風險有疑慮時,將要求額外資訊辨識身分。 □ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 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?	□是	口否	□ 直接對客戶進行客戶審查。□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。□ 其他,請敘明:

D3.是否僱用短期或兼職之經 紀人員或助理員?	□是	口否	□ 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。 □ 加強員工教育訓練。 □ 其他,請敘明:
備註: 1.本表可由主辦機關視業務需要酌: 風險項目,查核對象可視業務所面認			宫年度主辦機關查核通知函為準。2.以上 。
評估	绪:		(簽名)
核定	当:		(簽名)
日期			

附件4

※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	ĭ稱:			
□不動產經紀業名	箱:			
法遵(專責)人員	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。
- 口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。
- (一)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)持續監督進行中之交易。

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,目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産上利益,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」。

拾書	•	內部稽核
70 0		レリロリガロリス

<u> </u>	稽核人員:	(姓名、職稱)	
_ 、	稽核頻率:每	_年稽核一次(至少2年一次),預計年	月辦
	理。		
\equiv 、	稽核文件·「內部稽核	5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。

附件 8 1081001 版

地政士事務所 防制洗錢及打擊資恐工作「內部稽核表」

4. 内部控制及稽核制度	
1. 是否建置內部控制及稽核制度	□是□□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)	□是□□否
內部稽核	□包含部分
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:	□是□□否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練?	□是□否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟?	□無□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?	□是□□否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告?	□是□□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?	□是□□否
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉?	□是□□否
3. 是否包含所有應遵循事項(申報、記錄保存、內部控制、客戶身分驗證	□是□否□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
及監控洗錢/資恐名單)?	□包含部分
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪記錄?	
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	□是□□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?	□是□否
2. 是否做成書面稽核紀錄?	□是□否
3. 稽核/審查是否全面?(例如:檢視所有項目)	□是□□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記錄?	□是□□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?	□是□□否
3. 是否有對新商品、新服務及新科技進行風險評估?	□是□□否
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	□是 □否
5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉?	□是□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?)	□是□否
2. 是否至少每 2 年提供 1 次教育訓練 ?	□是□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?	□是	口否
3. [各三審查之時後		
1. 客戶身分確認是否於建立關係及進行交易時完成?	□是	口否
2. 下列情況是否有實施客戶審查 (1)進行不動產買賣交易時	□是	□否
(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	-	
(4) 到過公台) 多刀臭科人兵員 日夜栽的		
3.2 客户客查		口否
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)? 2. 對自然人進行身分確認方式是否正確(詳抽核清單)?	□是 □是	
3. 對法人及信託進行身分確認方式是否正確(詳細核清單)?		一
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)?	<u> </u>	
5. 是否辨識及確認被授權人之身分?	□是	口否
6. 如無法進行客戶審查,是否應終止交易及業務關係?	□是	口否
B.3 小磁客三審查		
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		N
識;(2)當新科技允許匿名客戶;(3)涉及較高風險地域;(4)有較高之洗錢/資恐風險情形?	□是	口否
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)?	□是	口否
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保存相關紀錄?	□是	口否
2. 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?	口是	
3. 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?	□是	
4. 是否就業務關係進行加強持續監控?	□是	□否
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
n = 4-100 / 13 = 3		
8.5紀錄保存		
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)?	口是	□否
		□否□□否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B.6. 持續監控	□是□是	□否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控?	□是□是□□是□□是□□是□□	□否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B.6. 持續監控	□是□是	□否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局於錢防調處申報	□是□是□□是□□是□□是□□是□□是□□	□否 □否 □否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局防袋防御處申報 1. 是否已申報可疑交易(於10個工作日內)?	□是□是□□是□□是□□是□□是□□是□□是□□	□否 □否 □否 □否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局洗錢防詢處申報 1. 是否已申報可疑交易(於10個工作日內)? 2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件?	□是□是□□是□□是□□是□□是□□□	□否 □否 □否 □否 □否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局於袋防御處申報 1. 是否已申報可疑交易(於10個工作日內)? 2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件? 3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏?	□是□是□□是□□是□□是□□是□□是□□是□□	□否 □否 □否 □否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局於錢防期處申報 1. 是否已申報可疑交易(於10個工作日內)? 2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件? 3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏? B. 8 法袋/資務/武族監控	□是□是□□是□□是□□是□□是□□□	□否 □否 □否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局於袋防御處申報 1. 是否已申報可疑交易(於10個工作日內)? 2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件? 3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏?	□是□是□□是□□是□□是□□是□□□	□否 □否 □否
1. 紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)? 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)? B. 6. 持續監控 1. 是否對業務關係進行監控? 2. 是否有建立監控指標? B. 7 向調查局洗錢防制度申報 1. 是否已申報可疑交易(於10個工作日內)? 2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件? 3. 申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏? B. 8 洗袋/資粉/武擴監控 1. 是否就資恐、洗錢及武擴名單進行監控?(對於張永源之制裁名單是否了解?	是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是是	□否 □否 □否 □否 □否

稽核人員:

附錄-27稽核日期:

年

月

日

附件 9

不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為	符合洗錢	防制法、地	也政士及不動產組	型紀業防制洗	錢及打擊資源	以辦法等規定	定,聲明/	ν
就下列	」不動產買	買賣交易第	5件,提出實質	受益人、重要	政治性職務人	人士及合法資	資金來源等	臂 明,其
內容無	任何虚偽	不實,特」	比切結。					
聲明/	人為不重	加產買賣	交易之:□買	」方 □ □	复方			
買賣標	納							
口土地								
	縣	市		段	小段		地號等	<u></u> 筆土地
口房屋				•				
	馬	市	鄉鎮市區	段	小段		建號	
或門牌	7:		縣市	鄉鎮市區	W-T-W	路街	巷	弄
號	樓之	等	棟房屋	•				
数印色	rns							
聲明事		•						
-	質受益力	•						
	適用情況				ᄣᆖᅏᆖᄀᄝ	525 1		× CD
			□信託關係	八	恒正登記力:	ポニ人	□不通	到刊
		』體名稱:		影響 光路探了	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- 1 - 計画軸クギ	でれ/一/春8	無政共 1 。
			之第三人非法人 <u>、</u> [<u>割腹・以選擇小</u>	<u> </u>	大 以圆腹石机	男女(二/員)	<u>。人位文章</u>
	實質受益							
		八四十二			-			
	. 姓名*: . 兹——编3		、居留證或護照	20年2年/・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・				
	「柳心电。 「關係*:	自以于俄。		MATERIAL TO THE PARTY OF THE PA	/ 华宁冬記3	 3第二人 老 /	いtす /	
					/ 3日佐光町 7	'和—八百》	心快 /	
_			L 易案是否涉及重	f 更 内 治 此 陪	※ ★ 十∗: □		丕	
• •			勿来定己多及』 外政府或國際約					成昌及
			通稱為重要政治		mar.	- % .Х.Ш./\	. 24 772/10	
			如其擔任機關。	·		關係等):		
(/	XUAE, DE	30,643 (1/3	XU - 1/2 T. 1/2 1/2		וטיניצאו נעניאפאי	י ל בבי אוז פונ		
= \ :	 合法資金	 來源				•		
			要政治性職務人	(土必填;聲	明人為賣方5	免填)		
·	□薪資	(年收入	約:	萬元)		□繼承財產	<u> </u>	
	□商業	經營獲利		出售不動產		□股匯市投	(資	
		:						
(=	二)是否提	供前項資	金來源證明:					
	□是,	證明文件	•					
	口否							
此致			<u></u>	也的十重 整	FF			
此心环	-				* * 1			
	統一編	扁號:						
	聯絡電	話或手	機:					
ф			2		—— 任			

地政士事務所 № 1081001 版

從事不動產買賣交易防制洗錢打擊資恐自我檢核表

_	- F	-	-
7		15	
	rr	-	

□買方 名 稱:_____ □賣方 名 稱:______

受託日期: ______年 ____月 ____日

●買賣標的

□土地:

□房屋:

●辦理情形

	委託前之評估作業					
編號	事項	內	容	辨理	目情 形	
0-1	客戶來源	1、陌生客戶2、介紹3、	舊客戶新委任	口完成	口未完成	
0-2	委任事項	1、買賣當事人、買賣標 2、買賣價金、付款方式 3、辦理、點交相關流程		口完成	口未完成	

確認客戸身分					
編號	事項	內	辦理情形		
1-1	客戶身分別	口自然人 口法人	口完成 口未完成		
1-2	留存或記錄 客戶身分資料	口客戶 口代理人 口受託人	□完成 □未完成		
1-3	代理權之 真實性	提出授權書、委託書等證明文件	口完成 口未完成 口不適用		
1-4	實質受益人	一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料,即 持有該法人股份或資本超過百分之二十五者。 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑 者,應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制 權之自然人客戶未提供前款所定自然人。 三、仍未發現者,應確認其董事、監察人或相當職 位之自然人身分。	□完成 □未完成 □不適用		
1–5	信託或指定 登記予第三人	應視客戶為自然人或法人,依前述客戶身分確認程 序及實質受益人身分確認程序,同時確認客戶及其 信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分資 料,並留存或記錄之。	□完成 □未完成 □不適用		
1-6	重要政治性 職務人士	1. 辨識現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人(以下簡稱重要政治性職務人士), 並對其加強身分審查及瞭解資金來源。(請接下頁)	口完成 口未完成 口不適用		

1–6	(續前頁) 重要政治 職務人士	y 擊實必查詢系統」,以出各尸提出聲明音,協助 生 辦識,並對其加強身分寒春及瞭解資全來源。	(續前頁)
1-7	高風險國	客戶或其交易所涉及國家或地區屬高洗錢或資恐風險,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。 採取合理措施以瞭解客戶資金來源,可採利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」及法務部調查局網站,「詢問或由客戶說明或提出聲明書」,輔以本所自行查詢取得之資訊協助辨識及瞭解其資金來源。	□完成 □未完成 □不適用
1–8	婉拒交易	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。 (一)持用偽、變造身分證明文件。 (二)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。 (三)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者。 3. 無故拖延應提供或補充身分證明文件。其他異常情形,無法提出合理說明。	□完成 □未完成 □不適用
1–9	備忘事項		

	留存交易紀錄 (地政士應留存)					
編號	事項	內。一字	辦理情形			
2-1	不動產買賣 契約書	口私契(正、副、影本) 口公契(正、副、影本)	□完成 □未完成			
2-2	收支證明 文 件	□定金 □價金	□完成 □未完成 □無, 說明:			
2-3	交易帳戶 號 碼	口留存文件: 口記錄帳號: 金融機構: 帳號:	口完成 口未完成 口無, 說明:			
2-4	簽證文件	應建立契約或協議簽訂人基本資料, 其項目如下: 一、姓名。 二、出生日期。 三、國民身分證統一編號。 四、戶籍地址。 五、通訊地址及電話。 六、印章款及簽名款。	口完成 口未完成 口未辦理簽證			

2-5	受託事項 往來文件	□名稱: □名稱: □名稱: □名稱:	口完成口無,說明:		
2–6	備忘事項				
		疑似洗錢申報			
編號		事 項 / 內容		辦理	L情形
3–1	客戶有第九條		I	 ⊐無	口有此情形
3-1-1	疑似使用匿名 進行交易。	、假名、人頭、虛設行號或虛設法人團體名郭	€ [□無	
3-1-2		身分所需相關文件。	1	コ無	□有此情形
3-1-3		身分證明文件。			口有此情形
		制法指定制裁之個人、法人或團體,及外國政	位在		
3-1-4		定或追查之恐怖分子或團體。		□無	口有此情形
3-1-5	(一)出示之身 (二)提供文件 提供其他 (三)無故拖延 (四)其他異常	可能涉及洗錢或資恐行為: 分證明文件均為影本。 資料可疑、模糊不清,無法進行查證,或不關 佐證資料。 應提供或補充之身分證明文件。 情形,無法提出合理說明。		□無	口有此情形
3-2	帳戶或人員,	高風險國家或地區,或支付予該國家或地區, 且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。	,	コ無	口有此情形
3-3		:戶年齡、身分或收入顯不相當,或以現鈔支作 價款,且無合理說明資金來源。	t	コ無	口有此情形
3–4	客戶要求將不 拒絕說明。	動產 權利登記予第三人,未能提出任何關聯	或	口無	口有此情形
3-5	50 萬元以上現 比例異於行情	金 繳納定金者 ,拒絕說明資金來源或不合理,或定 者。	金		
3-6	不動產成交價 較低價記錄。	格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以	<u>ا</u>	コ無	口有此情形
3-7		交易或資恐情事。	1	コ無	口有此情形
3-8		士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定申報。		コ須申報	
3-9	承上題如是,	則是否已備妥相關文件向法務部調查局申報。	· [コピ申報	口否
3-10	備忘事項				
		資恐防制之申報義務			
編號		事項 / 內容	A CONTROL OF THE PROPERTY OF T	辨玩	里情形
4-1		悉持有或管理經指定制裁對象之財物、財產」 :地者,應向調查局通報。	_	□無	口有此情形
4-2		士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定申報。		□須申報	□否
4-3		則是否已備妥相關文件向法務部調查局申報。	·	口已申報	
4–4	備忘事項				
 填表 <i>人</i>		地 政 士 事 務 所 填表日期:	£	∓	月日

地政士事務所疑似洗錢或資恐交易申報表

流水號:	_(3碼)		.年日
一、客户基本	本資料:(可輸入一個	以上之客戶資料,表格請自行	延伸)
(1)姓名/法/	人團體名稱:	(2)生日/登記日期:_	•
l .		.國公司;4:外國公司;5:非法人團	
		;2:信用卡戶;3:財富管理戶;4:授 ;;A:ATM 交易無客戶資料;B:電子支	
(5)高知名度	政治人物 (PEP): _	(0:否;1:是)	
(6)統編/登記	记號碼:	(7) 護照號碼:	
(8)居留證號		(9) 國籍名稱:	
(10)國籍:	(0:本國人;1:	外國人有居留證; 2:外國人 大陸人民無居留證;5:法人)	.無居留證;
(11)職業:		(12)電話:	
(13)住址:			
l)契約生效日期: (免填) (
		(17) 認證身分機制1: <u>(免填</u>)	
		(電子郵件信箱或社群媒體帳號)(16-	
1		(可輸入一個以上之代交易人,表	
(1)姓名/法/	人團體名稱:	_ (2)生日/登記日期:	
(3)類型:	(1:男;2:女;3:	本國公司;4:外國公司;5:非法人	團體或行號;6:其他)
(4)統編/登言	己號碼:	(5)護照號碼:	-
l ——		國人有居留證;2:外國人無居智證) (7)國籍名稱:	
(8)職業:			
	· ·	_ (10)交易地點:	
(11)住址:			
(12)與客戶關	關係:(1:配保	B;2:直(旁)系血親;3:非	:1、2之其他親屬;
	;5:朋友;6:非個 :其他	人戶之負責人;7:要保人;8)	:受益人;9:無法
三、交易明紀	田資料:		
(1)交易是否	完成:(0:交易	未完成;1:交易已完成)	
05: 匯出 易支出;	(01:現金支出; 匯款;06:匯入匯款	02:現金存入;03:轉帳支出 は;07:票據支出;08:票據 11:外幣支出;12:外幣收ノ (他)	女入;09:電子交

	保費;22:退還保費;23:解約;24:保險給付;25:貸放;
26:償還貸款;99: 證券集保業 (31:	共他) 委託他人帳戶賣出股票送存;32:帳簿劃撥設質轉帳出質
人;33:違約交割99	
<u> </u>	1:代理實質交易付款;42:代理實質交易收款;43:收受儲
	付帳戶間款項移轉;99:其他) : co. 表 u : co. + 45
	;62:賣出;99:其他) 2業_50 (50:買賣不動產; 99:其他)
	師 (50: 買賣不動產;51:管理金錢、證券或其他資產;52:
管理銀行、儲蓄或認或法律協議之設立 或法律協議之設立 人;56:擔任或安排 似職位;57:提供公 住所、通訊或管理地	登券帳戶;53:提供公司設立、營運或管理服務;54:法人 、營運或管理以及買賣事業體;55:擔任法人之名義代表 他人擔任公司董事或秘書、合夥人或在其他法人組織之類 司、合夥或其他型態商業經註冊之辦公室、營業地址、居 址;58:擔任或安排他人擔任信託或其他類似契約性質之
	自色;59:擔任或安排他人擔任實質持股股東;99:其他) E申報機構(以文字敘述)
	(4)交易行:(免填)
	(6)可疑交易終止日:
	(8)交易金額:
(9)折合台幣:	
	 真) (11)證券股數: (免填)
	一個以上之交易帳號,表格請自行延伸)
1	2.
五、可疑理由之陳述:	
_	
六、符合可疑交易表徵	第項
七、檢附相關交易資料_	頁
八、申報可疑交易之機材	講名稱(總機構)
專責人員(負責人):	地政士事務所
	分行(分公司)負責人:
	分行(分公司)負責人電話:
聯絡人傳真:	分行(分公司)負責人傳真:
2m + 0 24 A = 2 4 1 + 1 1 1 1	221 新北市新庄园 由蓝双7/1驻

調查局洗錢防制處地址:231新北市新店區中華路74號

緊急傳真:02-29148127 業務諮詢電話:02-29112241轉洗錢防制處6210~6219

資恐防制法第七條第二項通報書				
通報機構				
通報日期				
文 號				
通報總頁數		通報機構戳章		
聯絡人姓名				
聯絡電話				
傳真電話				

傳真資料確認回條			
收件單位	法務部調查局戳章		
收件日期			
承辦人姓名			
聯絡電話			
傳真電話			

說明:依據金融機構對經指定制裁對象之財物或財產上利益及所在地通報辦法,有明顯重大緊急之情事者,應立即以傳真或其他可行方式儘速辦理通報,並應補辦通報書。但經法務部調查局以傳真資料確認回條回傳確認收件者,無需補辦通報書。金融機構並應留存傳真資料確認回條。

資恐防制法第七條第二項通報書

通報內容	填寫說明
一、經指定制裁對象基本資料:(表格請自行	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
(1)永久參考號:	請填聯合國制裁名單檔案或經我國資恐防制審議會決議指定制裁名單之參考號 (REFERENCE NUMBER),例如:QDi343、Tai002。
(2)個人/法人/團體名稱:	以下填寫通報機構掌握資料,依原文填寫 即可,若無相關資料則免填。
(3)生日/註冊/成立日期:_	年/月/日,西元紀元。
(4)類型:(1:自然人;2:法人或團體)	填入類型代碼,單選。
(5)國籍/註冊國別:	
(6)護照/統編/註冊號碼:	14
(7)居留證/統一證號:	
(8)職業/營業:	
(9)聯絡電話:	
(10) 聯絡地址:	
(11)電子郵件/社群媒體帳號:	
(12)交易原因:	填寫經指定制裁對象與通報機構之交易原因,例如:與客戶建立交易關係時因客戶審查掌握客戶之交易原因,無則免填。 如客戶本身並非經指定制裁對象,而是 匯款給經指定制裁對象,請敘明受款人 為經指定制裁對象。
二、客戶基本資料及帳戶資訊:(適用於客戶	本身非經指定制裁對象之情形)
(1)個人/法人/團體名稱:	以下填寫通報機構掌握資料,依原文填 寫即可,若無相關資料則免填。
(2)職業/營業:	
(3)生日/註冊/成立日期:	年/月/日,西元紀元。
(4)聯絡電話:	
(5)聯絡地址:	· ·
(6)身分證明文件號碼/核准登記之種類及號碼:	
(7)交易種類:	
(8)帳戶資料	
(9)帳號及序號(銀行等金融機構填寫):	=
(10)交易帳戶及交割帳戶(證券相關金融機構填寫): (11)保單號碼(保險相關金融機構填寫): 份錄-35	

填寫說明	
填入客戶與通報機構交易日期。	
)代理人/負責人/代表人基本資料: 表人之情形,表格請自行延伸)	
以下填寫通報機構掌握資料,依原文填寫 即可,若無相關資料則免填。	
年/月/日,西元紀元。	
填入代碼,單選。	
填寫經指定制裁對象與其代為交易被委託人/(訴訟及非訴訟)代理人/負責人/代表人之關係,例如:親屬關係、信託契約、資產管理契約、委託契約等。	
八況: (表格請自行延伸,若不適用則免填)	
填寫經指定制裁對象財物或財產上利益 之類型,例如:消費寄託契約、交易委託 信託、保險、融資租賃、授信等。	
資恐防制法第七條第二項第二款規定要求之通報專用,即通報機構非本身持有或管理經指定制裁對象財物或財產上利益,而於業務上知悉其所在地之情形。	
填寫通報機構對經指定制裁對象之財物 或財產上利益之權利義務關係,例如消費 寄託契約債務、融資租賃之所有權等。	

	mr (2-3
通報內容	填寫說明
(4)潛在第三人權利義務:	填寫第三人對經指定制裁對象之財物或 財產上利益可能存在之權利義務關係, 例如持有股票已出質、其他順位抵押權、 保單受益人(含法人保戶實質受益人) 為制裁對象以外之人之情形等。
(5)價值評估:	填寫經指定制裁對象之財物或財產上利益之價值評估,以通報時之市價為準。
(6)稅費評估:	填寫經指定制裁對象之財物或財產上利 益應納之稅金或應付之手續費、佣金、 保管費或其他通報機構應收取之服務費 等。
(7)即時處置需求:	如通報機構依資恐防制法第七條第一項 凍結經指定制裁對象之財物或財產上利 益,凍結標的將有喪失毀損或減低價值 之虞、不便保管或保管需費過鉅、或其 他不即時處置(包括付款、抵銷或轉讓、 移轉、變更、處分、利用等)即將致通報 機構招致重大損失或法律責任等之情事 者,請於本項提供說明及擬採之處置措 施。
五、補充說明:	填寫其他未盡說明。
六、檢附相關資料頁	說明檢附相關文件(如文件檔案過大, 請聯繫法務部調查局協調傳輸方式)。
七、 通報機構 通報機構名稱(總機構): 專責人員姓名: 聯絡人姓名: 分行/分社/分公司負責	聯絡人之電話務必填 載,以利聯繫。 若不適用分行/分社/分 賃人:公司,則免填。 責人電話:

法務部調查局聯繫方式:

緊急傳真: (02)29131280

諮詢及通報電話: (02)29189746

郵寄地址:23149 新北市新店區中華路 74 號

地政士洗錢防制 / 打擊資恐義務之非現地查核表

查核年度:

一、一般資訊	
(一)事務所名稱	e a sum e
(二)事務所地址	
(三)詳細聯絡方式	
1.專責人員(地政士)姓名	
2.電話	
3.電子信箱	
4.傳真	
(四)事務所型態(請打√)	□單獨開業□共同執業
(五)開業日期	年 月 日
(六)主要的業務活動範圍	□僅開業縣市□包含鄰近縣市□全國
(七)員工人數	人
二、固有風險因子(本項次內	容・請以查核年度之情形填寫)
(一)客戶:交易件數(以買方計算)	8
1.不動產買賣件數	當年度合計件
2. 客戶種類及比例	
(1)有無個人之客戶	□有·約占總件數之比例:% □無
(2)有無公司之客戶	□ □無 □ □ □ □
(3)有無合夥或合資之客戶	□無 □有・約占總件數之比例:% □無
(4)有無信託之客戶	□無 □有・約占總件數之比例:% □無
(5)有無非營利組織之客戶	□有·約占總件數之比例:% □無
3.客戶居住地或設立地點	□台灣 □其他國家或地區,約占總件數之比例:%

4.是否涉及重要政治性職務人士	□是,約占總件數之比例:		%
案件(買方或賣方)	□否		
5.客戶係由律師、會計師、其他	件		
不動產經紀業代理案件數			
(二)產品及服務:交易筆數	2	1.69	G p or e
1.不動產買賣合計總數	同二、(一)1.	
(1)有無屬於住宅不動產	□有・約占總件數之比例: □無		%
(2)有無屬於商用不動產	□有・約占總件數之比例: □無		%
(3)有無屬於素地(含併同未 登記建物出售)	□有·約占總件數之比例: □無		%
(4)有無屬於其他類型不動產 (如工業用地、廠房等)	□有・約占總件數之比例: □無		%
2.成交土地/房屋價格最高之金額 (新臺幣)			
(三)支付方式			
1. 使用 50 萬元以上現金比例	約占總件數之比例:_		_%
2.未申請貸款比例	約占總件數之比例:_		_%
3.未採用價金信託(或履約擔 保)比例	約占總件數之比例:_		_%
(四)活動地區			
是否涉及客戶或資金來自國外	□是,合計:	_件	
(若是・請填寫合計件數・並依	1(國家或	地區):_	件
序列出所有國家及其件數)	2(國家或	地區):_	件
	3(國家或	地區):_	件
	4(國家或	地區):_	件
	5(國家或	地區):_	件
	□否		
(五)交易方式			
1.是否涉及客戶透過代理人進行3	交易 ()	□是	□否
2.是否涉及客戶有指定登記予第3	三人情形	□是	□否

三. 洗錢防制(AML)/打擊資恐(C	CFT)義務履行情形		al the second of	
(一)是否已指定遵循 AML/CFT 專責/	人員?	□是	□否	
(二)是否已制定 AML/CFT 內控內稽制	制度?	□是	□否	
(三)是否可以在業務活動上辨識出洗 控管措施?	.錢/資恐風險,並進行風險	□是	□否	
(四)是否落實客戶及實質受益人審查技	昔施?	□是	□否	
(五)是否提供受僱人員應備 AML/CF 之訓練?	T 相關風險辨識及履行義務	□是	□否	
(六)對於高風險情形(如客戶或資金 涉及重要政治性職務人士)是否		□是	□否	
(七)是否保留交易紀錄、客戶往來資料	料及可疑交易報告?	□是	□否	
(八)是否曾向調查局洗錢防制處申報電	可疑交易報告?	□是	□否	
(九) 是否已使用台灣集中保管結算所	建置 AML/CFT 查詢系統?	□是	□否	
(https://aml.tdcc.com.tw/AMLA	MF/login.html)	UÆ		
(十) 是否已使用台灣集中保管結算所 查詢平台? (https://ctp.tdcc.com.tw/inq/au		一是	□否	
四、其他資訊或意見	thyman y			
其他提供機關參考之補充說明或 意見				
五、聲明				
就本人之經驗及認知,此份查核表之陳述及相關資訊屬實且正確,特此聲明。				
聲明人			(簽名)	
職稱				
日期				

註:本表可由主辦機關視業務需要酌予調整,填報時應以當年度主辦機關查核通知函為準。

______地政士事務所 1081001 版

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	□是 □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	 □是 □否	
內部控制策略或作業程序(包含員工品德控制)	□ □ 疋 □ □ 峃	
內部稽核 風險評估	□包含部分	
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:	□是 □否	
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練?	□是 □否	
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟?	□無 □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?	□是 □否	
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告?	□是 □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?	□是 □否	
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉?	□是 □否	
3. 是否包含所有應遵循事項(申報、記錄保存、內部控制、客戶身分驗證 及監控洗錢/資恐名單)?	□是 □否 □包含部分	
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪記錄?	□是 □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	□是 □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?	□是 □否	
2. 是否做成書面稽核紀錄?	□是 □否	
3. 稽核/審查是否全面?(例如:檢視所有項目)	□是 □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記錄?	□是 □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?	□是 □否	
3. 是否有對新商品、新服務及新科技進行風險評估?	□是 □否	
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	□是 □否	
5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉?	□是 □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?)	□是 □否	
2. 是否至少每2年提供1次教育訓練?	□是 □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?	□是 □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?	□是□否	
2. 下列情況是否有實施客戶審查		
(1)進行不動產買賣交易時	□是□否	
(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)?	□是□否	
2. 對自然人進行身分確認方式是否正確(詳抽核清單)?	□是 □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)?	□是 □否	
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)?		
5. 是否辨識及確認被授權人之身分?	 □是 □否	
6. 如無法進行客戶審查,是否應終止交易及業務關係?	 □是 □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	□是 □否	
識;(2)當新科技允許匿名客戶;(3)涉及較高風險地域;(4)有較高之洗錢/資恐風險情形?		
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	□是 □否	
源、高階管理階層批准等)?		
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保存相關紀錄?	□是□否	
2. 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?		
3. 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?	□是□否	
4. 是否就業務關係進行加強持續監控?	□是□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)?	□是 □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)?		
B. 6 持續監控		
1. 是否對業務關係進行監控?	□是 □否	
2. 是否有建立監控指標?	□是 □否	
D 7 与四末口头以下机声由如		
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)?	□是□否	
2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件?	□是□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?	□是□否	
B.8 洗錢/資恐/武擴監控		
1. 是否就資恐、洗錢及武擴名單進行監控?(對於張永源之制裁名單是否了解? 是否知悉調查局洗錢防制處在網站公布名單)	□是 □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申報?	□是□否	
4. 尺百 体而貝心以此價月 關人貝並以貝 座业 四 嗣	□無此類客戶	
稽核結果或建議事項:		

稽核人員: 稽核日期: 年 月 日