

一分鐘看懂不動產買賣 防制洗錢新規定

110年6月21日公布修正地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法部分條文即將施行，地政士及不動產經紀業從事不動產買賣有關行為時，應遵守下列規定：

應親自進行客戶身分確認

地政士及不動產經紀業應自行辦理確認客戶身分作業，**不得委由第三方執行之。**

修正實質受益人確認工作

客戶、其代理人或信託之受託人**涉及高風險國家或地區者，不得免除**實質受益人確認。

強化客戶之身分檢核機制

應建立**檢核機制**，確認客戶、實質受益人或交易有關對象是否為**制裁對象、恐怖分子或團體。**

應辦理大額通貨交易申報

不動產買賣交易涉及**50萬元以上之現金**交易，地政士及不動產經紀業**應向調查局申報。**

修正應申報疑似洗錢事項

增修**使用大額現金、企圖規避申報、第三人資金或價金交付第三人**等無合理說明者，應向調查局申報。



110 年地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法修正內容及實務執行 QA

Q1：地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法於 110 年修正理由為何？

A：

為落實洗錢防制法及資恐防制法規定，符合國際規範，及改善亞太防制洗錢組織（APG）來臺進行第 3 輪評鑑缺失。

Q2：地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法於 110 年主要修正內容為何？

A：

1. 增訂一定金額(50 萬元)以上通貨(現金)交易之用詞定義、辦理申報、資料保存及得免予申報規定（第 2 條及第 14 條之 1）。
2. 增訂不得委由第三方進行客戶身分確認，應瞭解法人或團體所有權及控制權結構，及涉及高風險國家或地區不得免除確認實質受益人（條文第 7 條之 1 及第 8 條）。
3. 增訂應就客戶、實質受益人或交易有關對象是否為制裁對象，或外國政府或國際組織認定或追查之恐怖分子或團體等檢核方法或作業程序（第 8 條之 1）。
4. 修正疑似洗錢或資恐應向法務部調查局申報之情事(第 15 條)。

Q3：本次辦法修正條文施行日期？

A：

本次辦法修正條文施行，尚須修正 106 年行政院令釋排除地政士及不動產經紀業免辦理大額通貨交易規定及大額通貨交易申報表，屆時將另以本部令發布施行日。

Q4：地政士或不動產經紀業在何種情況應辦理一定金額以上通貨交易申報及其申報程序？

A：

1. 按一定金額以上通貨交易申報，係指新臺幣 50 萬元以上之現金交易，以一般不動產買賣交易而言，多以匯款、轉帳（如匯入履保專戶）、開立支票等方式為之，尚無需申報。
2. 地政士及不動產經紀業經手之不動產買賣案件，如該次給付款項有使用超過 50 萬元以上現金時，業者應於 10 日內填具「大

額通貨交易申報表」後逕行寄送至法務部調查局洗錢防制處即可；至申報量較大業者則將輔導採用媒體（線上）申報。

3. 代收款項於收受時已依規定辦理申報者，再由地政士或不動產經紀業代為將同款項存入信託專戶或賣方金融帳戶時，免辦理申報。

Q5：如何建立辨識客戶是否為制裁對象或恐怖分子之檢核方法或作業程序？

A：

按地政士及不動產經紀業原即須依本辦法規定，確認客戶身分及辨識其是否為制裁對象或恐怖分子等，本次修正係請業者將應辦事項予以程序化及文件化，本部前已提供作業流程及內控內稽參考範本等文件可供參考使用，亦即其等應依內控內稽措施規範，取得高風險國家或地區、制裁名單等資訊，並參照作業流程進行辨識客戶工作。

Q6：修正疑似洗錢或資恐應向法務部調查局申報態樣之理由？修正後有那些態樣應申報疑似洗錢或資恐交易？

A：

1. 修正理由：為因應實務執行情形及考量原本列舉洗錢或資恐態樣略有不足，爰增列、調整原態樣內容，以供地政士及不動產經紀業遵循。
2. 應申報態樣：
 - (1) 客戶有第 9 條各款所定情形之一。
 - (2) 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，而無合理說明。
 - (3) 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。
 - (4) 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。
 - (5) 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，且無合理說明者。
 - (6) 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。
 - (7) 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。

- (8)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。
- (9)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。
- (10)其他疑似洗錢交易或資恐情事。

(申報機構) 大額通貨交易申報表 (填寫範例) 宣導用/尚未正公布版

申報日期：110年6月18日

欄位名稱	填寫說明
申報機構代碼：(免填)	填入財政部配賦代碼，銀樓業、地政士或不動產經紀業免填
依據中華民國洗錢防制法規定，金融機構及指定之非金融事業或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資料；金融機構及指定之非金融事業或人員對於達一定金額以上之通貨交易，應向法務部調查局申報。 Pursuant to the Money Laundering Control Act of the Republic of China, financial institutions and designated nonfinancial businesses or professions shall undertake due diligence measures for verifying the identity of the customer and beneficial owner, and keep all information obtained through the customer due diligence measures. Financial institutions and designated nonfinancial businesses or professions shall report currency transactions equal to or above the applicable designated threshold to the investigation Bureau of the Ministry of Justice.	
一、客戶基本資料 (Customer Profile)	
欄位名稱	填寫說明
帳(客)戶名稱(Name)：張三	最多20個中文字或40個英文字母 保險業：填入被保險人、貸款人或實際受款人姓名
開戶日期/保險契約生效日期：(免填)	例：2003/01/16 (年/月/日) 銀樓業、地政士或不動產經紀業：免填
統編(ID No.)：A123456XXX	身分證、公司統一編號、護照號碼
出生日期(Date of Birth)：1997/XX/XX	例：2003/01/16 (年/月/日)
電話(Telephone Number)：02-1234XXXX	例：(02) 29111111
國籍(Nationality)：中華民國	最多10個中文字
地址(Address)：台北市00區00路00巷00號	最多40個中文字
二、代理(交易)人基本資料 (如客戶無代理人者免填) (Payer Profile)	
欄位名稱：	填寫說明
姓名(Name)：	最多20個中文字或40個英文字母
統編(ID No.)：	身分證、護照號碼
出生日期(Date of Birth)：	例：2003/01/16 (年/月/日)
電話(Telephone Number)：	例：(02) 29111111
三、交易明細資料 (申報機構填寫)	
欄位名稱	填寫說明
交易日期及時間：2021/6/18 18:00	例：2003/01/16 12:30 (年/月/日時：分)
交易金額(折合台幣)：1,000,000元	以數字填寫
交易行：無	總行(3)-分行(4)代號
交易種類：31 (請據實依右方代碼填載)	銀行業：01-提取 02-存入 03-換鈔 99-其他(99請加註說明) 保險業：11-繳納保費 12-退還保費 13-解約 14-保險給付 15-貸放 16-償還貸款 99-其他(99請加註說明) 銀樓業：21-買入 22-賣出 99-其他(99請加註說明) 地政士或不動產經紀業：31-購買不動產 32-解約退款 99-其他(99請加註說明) 其他業別：99-其他(99請加註說明)
受款人：(免填)	現金匯款交易用；若無受款人或受款帳號，免填
受款帳戶：(免填)	
備註：買方以現金100萬元支付第1期價款，交由本地地政士/公司代收後，匯入履保專戶。	視需要自行註記 銀樓業：填寫交易品項、單價、數量及付款方式等明細資料
四、申報大額通貨交易之機構名稱(總機構)	
專責人員或負責人：	
電話及傳真號碼：	
地址：	

(業務諮詢電話：02-29112241 轉洗錢防制處 6230~6237 傳真：02-29143017)



地政士及不動產經紀業防制洗錢 及打擊資恐辦法

修正規定及實務執行

簡報目次



- 壹 修正目的及重點
- 貳 實務執行
- 叁 查核簡介



修正目的及重點

APG評鑑

- 亞太防制洗錢組織 (APG) 於 107 年 11 月及 108 年 3 月間來臺進行 **第 3 輪** 洗錢防制相互評鑑

主要缺失

- 不動產業**現金**交易**排除大額**通貨交易申報規定，與洗錢風險不相當

因應方案

- 於修正授權辦法**增訂大額**通貨(現金)交易申報及修正其他與國際規範有落差之規定



修正重點	條次
法令依據及用詞定義（一定金額及通貨交易）	1、2
不得委託第三方 確認客戶身分、應瞭解法人或團體之 所有權及控制權結構 ，及 不得免除 確認實質受益人情形	7-1、8
應建立 制裁對象、恐怖分子或團體 等 檢核 方法或作業程序	8-1
一定金額以上通貨交易申報 、資料保存規定	14-1
修正 疑似洗錢 或資恐應向法務部調查局 申報 之情事	15

法令依據 §1、用詞定義 §2



法令依據

- 訂定依據增加**洗錢防制法第9條第3項**（一定金額以上通貨交易申報規定）

用詞定義

一定金額

通貨交易

指新臺幣**50萬元**或等值外幣

指單筆**現金**收受或支付

- **50萬元額度**，係參照國際(FATF)規範（相當於15,000美元）及金融機構防制洗錢辦法第2條規定訂定，並於§14-1規定其申報程序

確認客戶身分相關規範 §7-1、8



確認客戶身分

不得委託**第三方**辦理

地政士或經紀業
應自行辦理

法人或團體

應瞭解其**所有權**
及**控制權**結構

應瞭解法人身分、
章程、股東、實
質受益人等

高風險國家
或地區

不得免除確認
實質受益人

即不適用實質受
益人簡化措施

- 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。

高風險對象檢核機制 §8-1

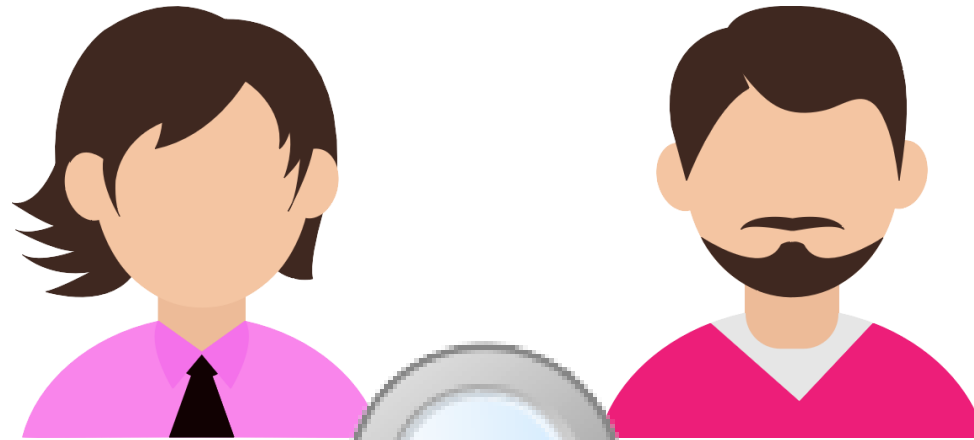


- 應建立制裁對象、恐怖分子或團體等檢核方法或作業程序



客戶或其
其他關係人

VS.



制裁對象

恐怖分子
或團體

檢核機制

大額通貨交易申報 §14-1



- 客戶之不動產買賣交易涉及一定金額以上之通貨交易，應於交易完成10日內填具大額通貨交易申報表向法務部調查局申報



地政士或不
動產經紀業



大額通
貨交易
申報表



法務部調查局

疑似洗錢或資恐交易申報 §15



修正疑似洗錢或資恐交易應法務部調查局申報之態樣，主要增修第5款、第6款及第8款，餘為文字修正或分列款次規定。

5

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。

6

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。

8

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。

貳 實務執行

大額通貨交易申報表填寫範例 -1



本表為預計修正格式，申報時以調查局洗錢防制處公布為準

(申報機構) … 大額通貨交易申報表 (填寫範例)

申報日期：110年6月18日

欄位名稱	填寫說明
申報機構代碼：(免填)	填入財政部配賦代碼，銀樓業、地政士或不動產經紀業免填
<p>依據中華民國洗錢防制法規定，金融機構及指定之非金融事業或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資料；金融機構及指定之非金融事業或人員對於達一定金額以上之通貨交易，應向法務部調查局申報。</p> <p>Pursuant to the Money Laundering Control Act of the Republic of China, financial institutions and designated nonfinancial businesses or professions shall undertake due diligence measures for verifying the identity of the customer and beneficial owner, and keep all information obtained through the customer due diligence measures. Financial institutions and designated nonfinancial businesses or professions shall report currency transactions equal to or above the applicable designated threshold to the investigation Bureau of the Ministry of Justice.</p>	
一、客戶基本資料 (Customer Profile)	
欄位名稱	填寫說明
帳(客)戶名稱(Name)：張三	最多 20 個中文字或 40 個英文字母 保險業：填入被保險人、貸款人或實際受款人姓名
開戶日期/保險契約生效日期：(免填)	例：2003/01/16 (年/月/日) 銀樓業、地政士或不動產經紀業：免填
統編(ID No.)：A123456XXX	身分證、公司統一編號、護照號碼
出生日期(Date of Birth)：1997/XX/XX	例：2003/01/16 (年/月/日)
電話(Telephone Number)：02-1234XXXX	例：(02) 29111111
國籍(Nationality)：中華民國	最多 10 個中文字
地址(Address)：台北市 OO 區 OO 路 OO 巷 OO 號	最多 40 個中文字
二、代理(交易)人基本資料 (如客戶無代理人者免填) (Payer Profile)	
欄位名稱	填寫說明
姓名(Name)：	最多 20 個中文字或 40 個英文字母
統編(ID No.)：	身分證、護照號碼
出生日期(Date of Birth)：	例：2003/01/16 (年/月/日)
電話(Telephone Number)：	例：(02) 29111111

大額通貨交易申報表填寫範例 -2



本表為預計修正格式，申報時以調查局洗錢防制處公布為準

三、交易明細資料 (申報機構填寫)	
欄位名稱	填寫說明
交易日期及時間：2021/6/18 18:00	例：2003/01/16 12:30 (年/月/日·時:分)
交易金額 (折合台幣)：1,000,000 元	以數字填寫
交易行：無	總行(3)-分行(4)代號
交易種類：31 (請據實依右方代碼填載)	銀行業：01-提取 02-存入 03-換鈔 99-其他(99 請加註說明) 保險業：11-繳納保費 12-退還保費 13-解約 14-保險給付 15-貸放 16-償還貸款 99-其他(99 請加註說明) 銀樓業：21-買入 22-賣出 99-其他(99 請加註說明) 地政士或不動產經紀業：31-購買不動產 32-解約退款 99-其他(99 請加註說明) 其他業別：99-其他(99 請加註說明)
受款人：(免填)	現金匯款交易用；若無受款人或受款帳號，免填
受款帳戶：(免填)	
備註：買方以現金 100 萬元支付第 1 期價款，交由本地政士/公司代收後，匯入履保專戶。	視需要自行註記 銀樓業：填寫交易品項、單價、數量及付款方式等明細資料
四、申報大額通貨交易之機構名稱(總機構)	
專責人員或負責人：	
電話及傳真號碼：	
地………址：	

(業務諮詢電話：02-29112241 轉洗錢防制處 6230~6237; 傳真：02-29143017)

建立制裁對象、恐怖分子或團體檢核機制-1



取得名單

- 使用集保所AML / CFT查詢系統
- 至法務部調查局洗防制處下載並定期更新名單

建立機制

- 規劃辨識流程、分工、應注意事項等納入內稽內控措施
- 發現後應依規定通報

轉知員工

- 須將檢核機制通報員工知悉，並注意客戶是否為名單所列人員

確實執行

- 定期檢討制裁對象、恐怖分子或團體檢核機制之執行情形

防制洗錢及打擊資恐查詢系統-1



<https://aml.tdcc.com.tw/AMLAMF/login.html>

防制洗錢及打擊資恐查詢系統 AML/CFT Screening Platform

線上查詢

帳號

密碼

[忘記密碼](#)

法人組織之金融事業首次申請

非金融事業及非法人組織之
金融事業首次申請

請點選【我不是機器人】以
進行登入

 臺灣集中保管結算所
TDCC Taiwan Depository & Clearing Corporation

防制洗錢及打擊資恐查詢系統-1



防制洗錢及打擊資恐查詢系統申請書 (非金融事業及非法人組織之金融事業專用)

表單編號：

申請日期：2021年6月18日

使用單位代號 (首次申請免填)		使用單位類別	
申請種類		防制洗錢及打擊資恐系統 <input checked="" type="checkbox"/> 申請使用 <input type="checkbox"/> 停止使用	行業別
		<input type="checkbox"/> 變更使用單位基本資料 (請參閱說明事項)	所屬公會或相關目的事業主管機關指定之機構
使用單位名稱		使用單位全名, 例如: 臺灣集中保管結算所股份有限公司	
身分證/營利事業/扣繳單位統一編號		範例: A123456789	使用單位聯絡電話 含區碼及分機號碼
使用單位通訊地址		郵遞區號	範例: 台北市松山區復興北路 363 號 10 樓
負責人姓名		負責人全名	負責人身分證統一編號 負責人身分證統一編號
管理者姓名		管理者全名	管理者電話 含區碼及分機號碼
管理者電子郵件信箱位址 (e-mail Address)		電子郵件信箱位址 (e-mail Address)	
使用單位簽章	相關目的事業主管機關指定之機構簽章	使用單位所屬公會或	集保結算所審核
(請參閱約定事項六)			

防制洗錢及打擊資恐查詢系統繳費方案及目前筆數

繳費方案	線上查詢		整批上傳
OA	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
●B	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, 但每上傳一批至少收100元
OC	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	
OD	每年10,000元, 不限查詢筆數	無額外費用	

資料來源：臺灣集中保管結算所

國內法規 ▾

國外資料 ▾

態樣分享

年報及出版品 ▾

申(通)報專區 ▾

◀ FATF 頃於 108 年 10 月 18 日公布公開聲明及「改善全球 AML/CFT 遵循：進展程序」文件，爰依相關文件更新「防制洗錢與打擊資助恐怖分子有嚴重缺失之國家或地區」、「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」名單。 ▶

制裁對象名單



資恐防制法公告制裁名單 (以下名單連結聯合國各該 制裁委員會專頁)

- 資恐防制法第五條第一項法定制裁名單
 - 第 1267/1989/2253 號決議制裁名單(110 年 4 月 6 日更新)
 - 第 1988 號決議制裁名單(108 年 1 月 30 日更新)
 - 第 1718 號決議制裁名單(109 年 5 月 11 日更新)
 - 第 2231 號決議制裁名單(106 年 12 月 7 日更新)
 - 法務部 107 年 3 月 31 日公告
 - 制裁委員會工作準則
- 資恐防制法第四條第一項指定制裁名單



參考資料

- 聯合國安理會決議
- 聯合國安理會綜合制裁名單
- 美國
- 歐盟
- 國際刑警組織特別通告
- CFP TFS 相關指引專區
- 107 年國家洗錢及資恐風險評估報告
- 中華民國聯合國反貪腐公約首次國家報告
- 108 年相互評鑑報告

高風險國家 或地區名單



FATF 公佈 ML/TF 高風險國 家或地區名單

目的事業主管機關函文

FATF 文件

- 防制洗錢與打擊資助恐怖份子有嚴重缺失之國家或地區
- 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

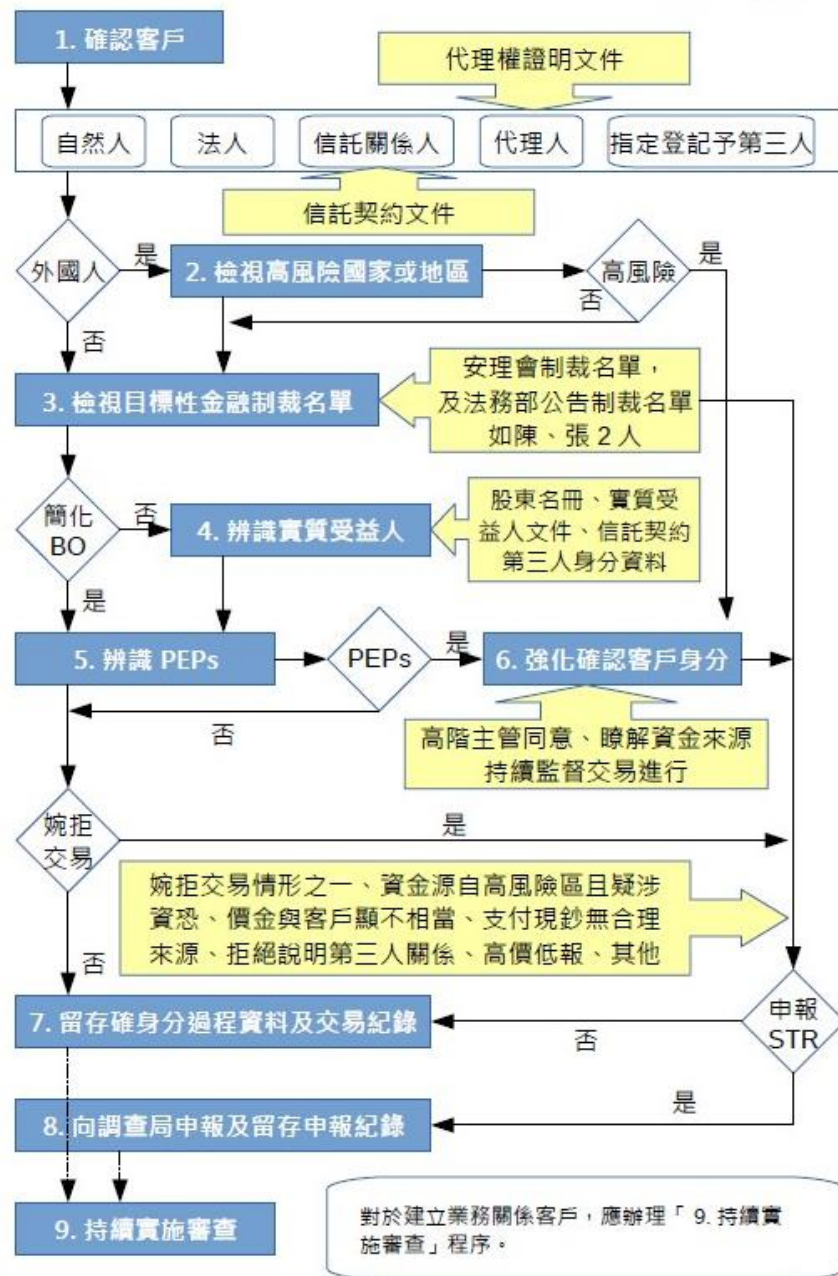


洗錢及資恐防制訊息

詳細資訊

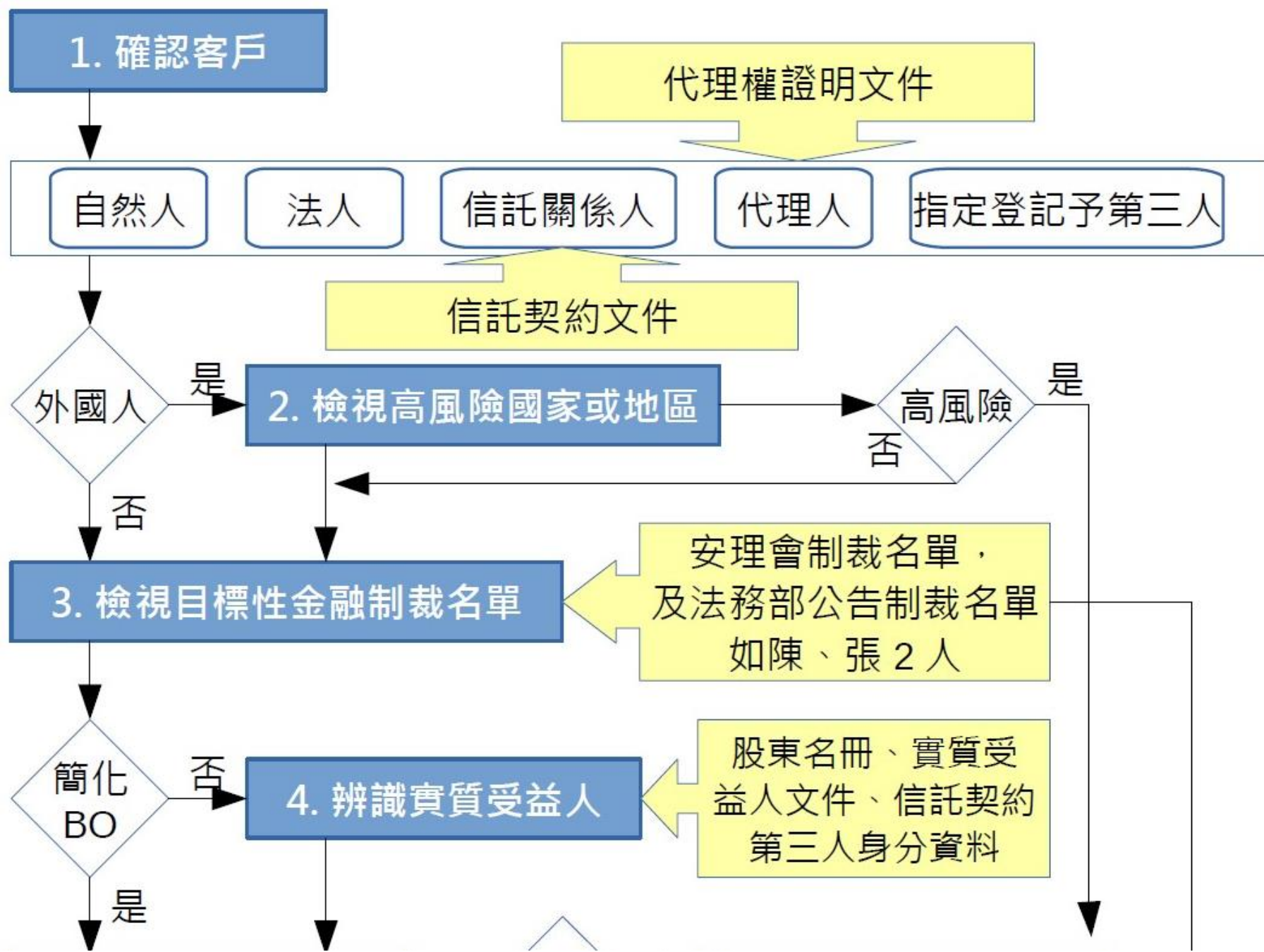


防制洗錢及打擊 資恐作業流程 (參考範例)

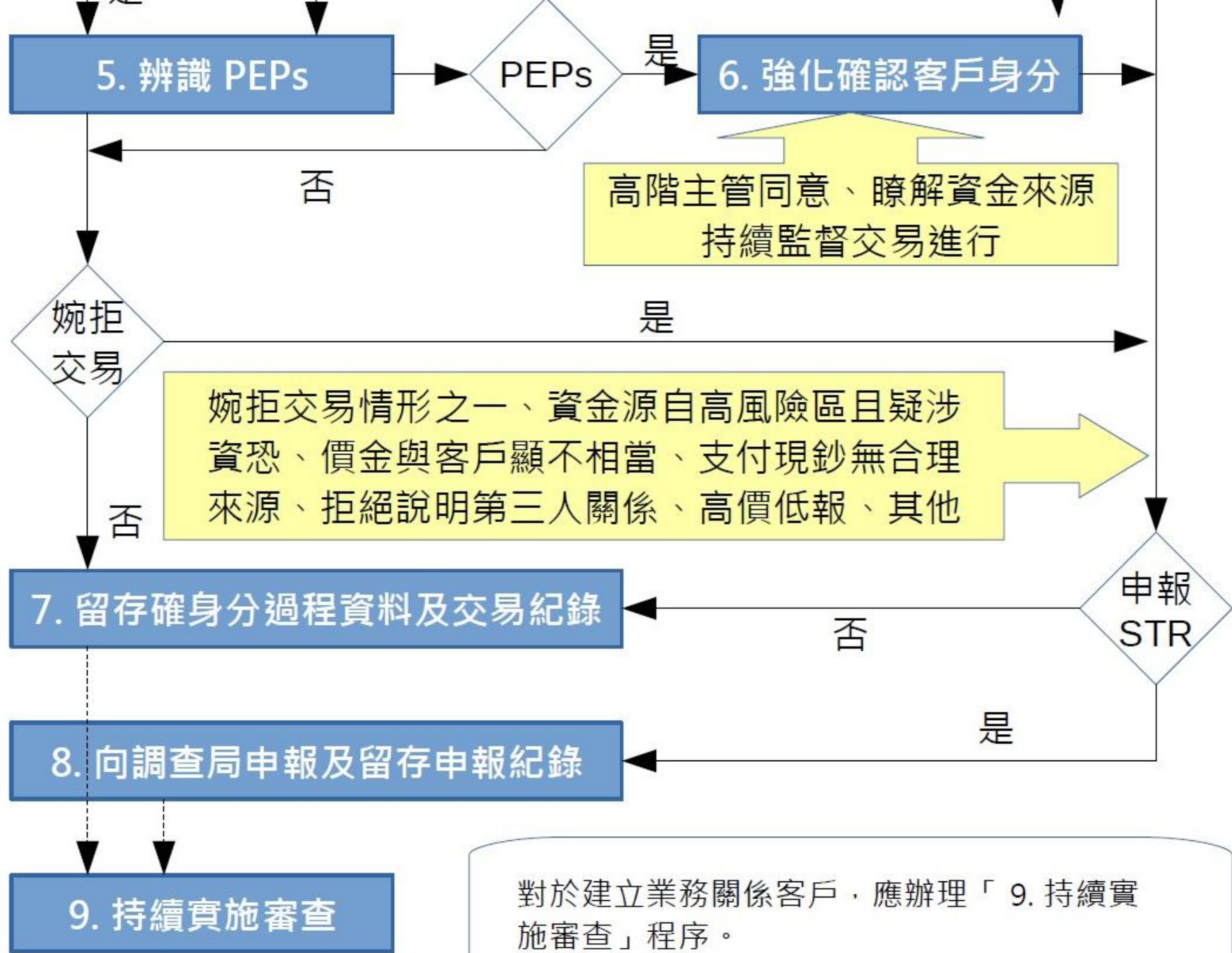


防制洗錢及打擊資恐作業流程圖

防制洗錢及打擊 資恐作業流程 (參考範例-上)



防制洗錢及打擊 資恐作業流程 (參考範例-下)





查核簡介

查核法令依據



洗錢防制法第6條



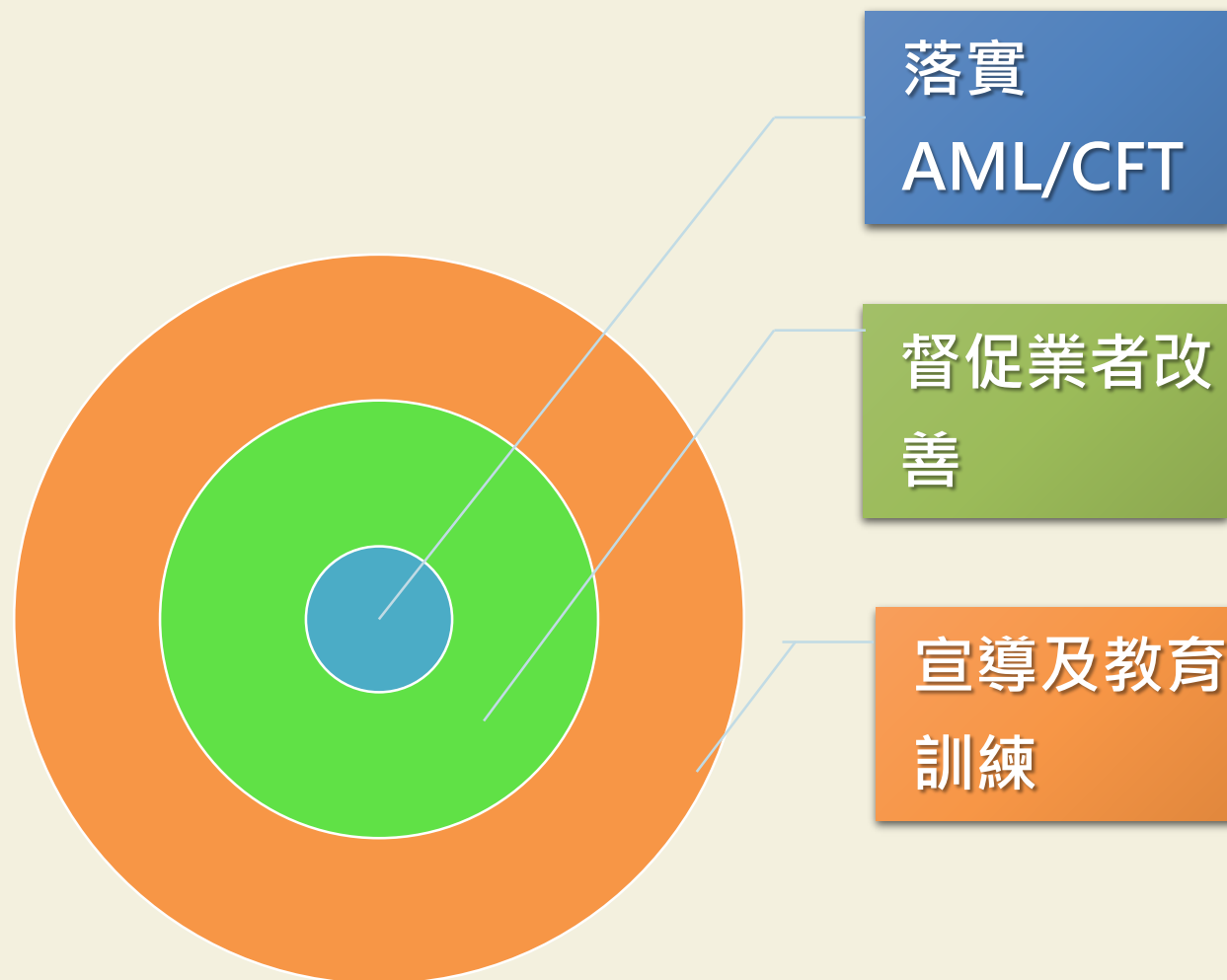
地政士及不動產經紀
業防制洗錢及打擊資
恐辦法



地政士及不動產經紀
業防制洗錢及打擊資
恐業務查核計畫

109年8月11日台內地字第
1090263984號函訂頒

辦理查核目的



洗錢防制法 # 6

建立洗錢防制內部控制與稽核制度：

-1

防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序。

定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練。

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。

-4

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

內部控制及稽核制度

內控措施

- 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

專責人員

- 指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行

在職訓練

- 定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練

風險評估

- 製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告
- 新產品或服務推出時

員工品德

- 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

稽核程序

- 內控內稽得依所涉及風險及業務規模，採取簡化措施
- ※依洗防法#6修正說明一。

※辦法 # 4 ; 至少2年檢討一次

洗錢防制法 # 7

金融機構及指定之非金融事業或人員應進行**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。

前項確認客戶身分程序所得資料，應自業務關係終止時起**至少保存5年**；臨時性交易者，應自臨時性交易終止時起至少保存5年。但法律另有較長保存期間規定者，從其規定。

金融機構及指定之非金融事業或人員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**。

第1項確認客戶身分範圍、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，由中央目的事業主管機關會同法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。前項重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人之範圍，由法務部定之。

違反第1項至第3項規定及前項所定辦法者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣50萬元以上1千萬元以下罰鍰、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。

沒有
限改

洗錢防制法 # 8

金融機構及指定之非金融事業或人員因執行業務而辦理國內外交易，**應留存必要交易紀錄**。

前項交易紀錄之保存，自交易完成時起，**應至少保存5年**。但法律另有較長保存期間規定者，從其規定。

第1項留存交易紀錄之適用交易範圍、程序、方式之辦法，由中央目的事業主管機關會同法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

違反第1項、第2項規定及前項所定辦法者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣50萬元以上1千萬元以下罰鍰、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。

沒有
限改

洗錢防制法 # 9

金融機構及指定之非金融事業或人員對於**達一定金額以上之通貨交易**，除本法另有規定外，**應向法務部調查局申報**。

金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。

第1項一定金額、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，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

違反第1項規定或前項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣50萬元以上1千萬元以下罰鍰；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。

沒有
限改

洗錢防制法 # 10

金融機構及指定之非金融事業或人員對**疑似犯第14條、第15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。

金融機構及指定之非金融事業或人員依前項規定為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員，亦同。

第1項之申報範圍、方式、程序及其他應遵行事項之辦法，由中央目的事業主管機關會商法務部及相關機關定之；於訂定前應徵詢相關公會之意見。

。

前項、第6條第3項、第7條第4項、第8條第3項及前條第3項之辦法，其事務涉司法法院者，由司法法院會商行政院定之。

違反第1項規定或第3項所定辦法中有關申報之範圍、方式、程序之規定者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣50萬元以上1千萬元以下罰鍰；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。

。

沒有
限改

資恐防制法 # 7

對於依第4條第1項或第5條第1項指定制裁之個人、法人或團體，除前條第1項、第2項所列許可或限制措施外，**不得為下列行為**： -1

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。

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。

為其**收集或提供**財物或財產上利益。

前項規定，於**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之財物或財產上利益，亦適用之。 -2

洗錢防制法第5條第1項至第3項所定之機構、事業或人員，因業務關係知悉下列情事，應即**通報**法務部調查局： -3

其本身**持有或管理**經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益。

經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益**所在地**。

資恐防制法 # 12

洗錢防制法第5條第1項至第3項所定之機構、事業或人員違反第7條第1項至第3項規定者，由中央目的事業主管機關處新臺幣**20萬元以上100萬元**以下罰鍰。

沒有限改

辦理查核機關

內政部

主辦

通知
催辦

督促
裁罰

土地重劃工程處

協辦

收受
聯繫

彙整
協同

縣市地政局(處)

會辦

協助
聯繫

會同
查核

查核程序



非現地查核應附文件

非現地
查核表

隨函檢 附
依事實 填寫

風險評
估表

應事先 製作
須由評估 者、核定 者簽章

內稽內
控措施

應事先 製作
應依風 險及規 模製作

內部稽
核結果

110年度 起
自我稽 核

非現地查核常見問題

拒絕忽略未
回復

文件缺漏不
完整

只有簽名餘
空白

文件與規模
不符

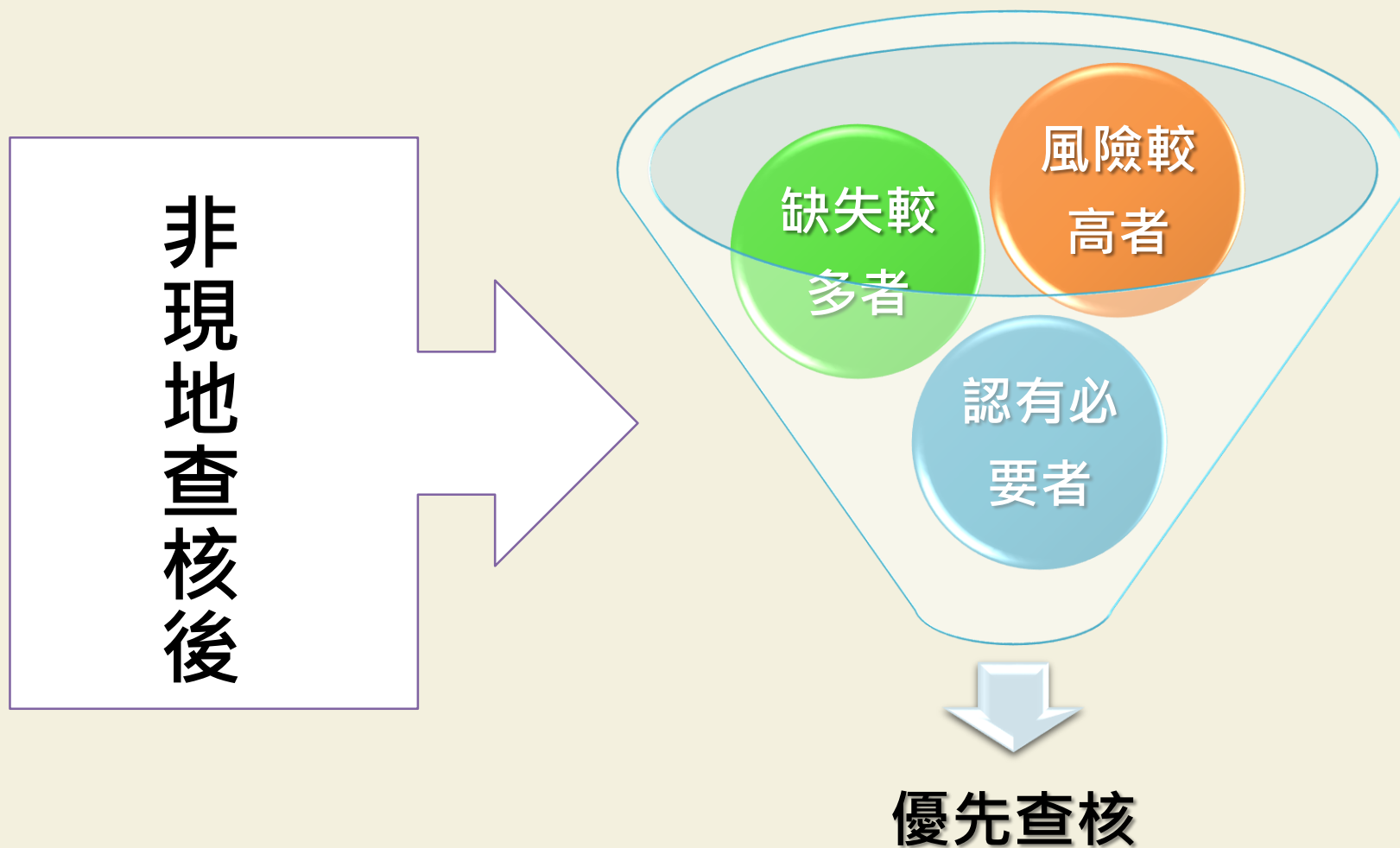
未指定專責
人員

文件內容不
一致

人員未接受
訓練

未填寫保存
年限

現地查核對象



現地查核應備文件

風險評估表

內稽內控措施

內部稽核結果

客戶身分資料與交易
紀錄

疑似洗錢交易申報之
案件數量

資恐防制法第7條第3
項通報之案件數量

專責人員資料

審戶審查及交易紀錄抽查清單

客戶姓名 / 名稱	主要居住地	出生日期	國籍 (就外國人)	職業	身分證明 文件編號
重要政治性 職務人士	法人或 團體全名	註冊地	主要營業 地點地址	公司統一編號	法人或團體對 外代表人姓名
實質受益人或 高階管理人	業務關係目的	擔任法人或信 託之代理人	信託受益人	交易日期	交易金額
幣別 (如果使 用外幣)	交易號碼及金 融機構(如有)	法人或團體型式、 本質及目的	付款方式 (現金、 支票、電匯、 信用卡、現金卡)		

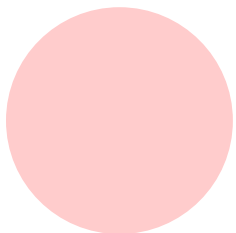
查核結果處理

限改

裁罰

加強宣導

納入優先查核
名單



簡報結束

敬請指教



附錄：相關文件

不動產經紀業洗錢防制 / 打擊資恐義務之非現地查核表

查核年度：

一、一般資訊	
(一)公司 / 商號名稱	
(二)主要辦公室地址	
(三)詳細聯絡方式	
1.專責人員姓名	
2.電話	
3.電子信箱	
4.傳真	
5.公司網站 (網址)	
(四)組織型態 (請打✓)	商號： <input type="checkbox"/> 獨資； <input type="checkbox"/> 合夥 公司： <input type="checkbox"/> 股份有限公司； <input type="checkbox"/> 有限； <input type="checkbox"/> 二合 <input type="checkbox"/> 其他 (請敘明)：_____
(五)是否為加盟店？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否；若是， 加盟品牌為：_____
(六)公司實質受益人 ¹	
1.請詳列實質受益人姓名	
2.實質受益人國籍比例	本國人之比例：____ (%) 外國人之比例：____ (%)
(七)備查不動產仲介或代銷之營業事項日期 (年/月/日)	____年____月____日
(八)不動產經紀業營業處所合計數量	_____家
(九)受控制之其他子公司數量	_____家
(十)經紀業之員工總人數 (含分處所)	_____人
(十一)當年度房地交易總額 (新臺幣)	_____元

¹指最終擁有或控制公司之自然人。

(十二)請說明管理階層、組織架構，包含相關圖表 (必要時請以附件檢附)	
二、固有風險因子 (本項次內容，請以查核當年度情形填寫)	
(一)客戶：交易件數 (以買方計算)	
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	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
(2)有無公司之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
(3)有無合夥或合資之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
(4)有無信託之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
(5)有無非營利組織之客戶	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
3.客戶居住地或設立地點	<input type="checkbox"/> 台灣 <input type="checkbox"/> 其他國家或地區，約占總件數之比例：_____% (可複選)
4.是否涉及重要政治性職務人士案件 (買方或賣方)	<input type="checkbox"/> 是，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 否
5.客戶係由律師、會計師、其他不動產經紀業代理案件數	_____件
(二)產品及服務：交易筆數	
1.買賣不動產合計總數	同二、(一)1.
(1)有無出售住宅不動產	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
(2)有無出售商用不動產	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無
(3)有無出售素地 (含併同未登記建物出售)	<input type="checkbox"/> 有，約占總件數之比例：_____% <input type="checkbox"/> 無

非現地查核表 2

(4) 有無出售其他類型不動產 (如工業用地、廠房等)	<input type="checkbox"/> 有, 約占總件數之比例: _____% <input type="checkbox"/> 無
2. 成交土地/房屋價格最高之金額 (新臺幣)	_____元
(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 (若是, 請填寫合計件數, 並依序列出所有國家及其件數)	<input type="checkbox"/> 是, 合計: _____件 1. _____ (國家或地區): _____件 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 <input type="checkbox"/> 否
(五) 交易方式	
1. 是否涉及客戶透過代理人進行交易	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否涉及客戶有指定登記予第三人情形	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
三. 洗錢防制(AML)/打擊資恐(CFT)義務履行情形	
(一) 是否已指定遵循 AML/CFT 專責人員?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(二) 是否已制定 AML/CFT 內控內稽制度?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(三) 是否可以在業務活動上辨識出洗錢/資恐風險, 並進行風險控管措施?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(四) 是否落實客戶及實質受益人審查措施?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(五) 是否提供受僱人員應備 AML/CFT 相關風險辨識及履行義務之訓練?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(六) 對於高風險情形 (如客戶或資金來自高風險國家或地區, 或涉及重要政治性職務人士) 是否採行加強客戶審查措施?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(七) 是否保留交易紀錄、客戶往來資料及可疑交易報告?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(八) 是否曾向調查局洗錢防制處申報可疑交易報告?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(九) 是否已使用台灣集中保管結算所建置 AML/CFT 查詢系統? (https://aml.tdcc.com.tw/AMLAMF/login.html)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
(十) 是否已使用台灣集中保管結算所建置公司負責人及主管股東查詢平台? (https://ctp.tdcc.com.tw/inq/auth/main)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
四、其他資訊或意見	
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。

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

風險評估表 2

			<p>求提供授權文件或得處分之證明文件。</p> <p><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）。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他，請敘明：</p>
A5.是否有客戶具洗錢有關之犯罪背景？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 進行交易前，應取得高階人員之同意。</p> <p><input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。</p> <p><input type="checkbox"/> 將持續監督進行之交易。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><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？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><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）。</p> <p><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？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><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）。</p> <p><input type="checkbox"/> 其他，請敘明：</p>
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？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。</p> <p><input type="checkbox"/> 對特定情況之現金交易額度設限。</p> <p><input type="checkbox"/> 要求使用銀行匯票（匯款），取代大額現金。</p> <p><input type="checkbox"/> 要求使用價金信託（或履約擔保）方式支付價款。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。</p> <p><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）？	<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	<p><input type="checkbox"/> 會採取合理措施瞭解客戶資金來源。</p> <p><input type="checkbox"/> 對特定情況之現金交易額度設限。</p> <p><input type="checkbox"/> 要求使用銀行匯票（匯款），取代大額現金。</p> <p><input type="checkbox"/> 要求使用價金信託（或履約擔保）方式支付價款。</p> <p><input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指</p>

風險評估表 3

			標。 <input type="checkbox"/> 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/mlp c	<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2項規定通報 <input type="checkbox"/> 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	<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：
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？ 參見調查局洗錢防制處： https://www.mjib.gov.tw/mlp	<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：

c			
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	<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。

風險評估表 4

			<input type="checkbox"/> 加強員工教育訓練。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
--	--	--	--

備註：

1.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。2.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。

評估者：_____ (簽名)

核定者：_____ (簽名)

日期：_____

※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：110.6)

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（110.2.26 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、巴貝多、波札那、布吉納法索（新增）、柬埔寨、開曼群島（新增）、迦納、牙買加、模里西斯、摩洛哥王國（新增）、緬甸、尼加拉瓜、巴基斯坦、巴拿馬、塞內加爾（新增）、敘利亞、烏干達、葉門、辛巴威。

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。

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查核機制。

※可參考後附「作業流程圖」，自行建立檢核機制。

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。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。

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：

口地政士：

- (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、大額通貨交易申報

一、申報情形：客戶之不動產買賣涉及50萬元以上之現金交易。

二、申報方式：於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」。

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、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)客户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。

(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」。

拾貳、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)、團體進行現地或非現地查核時，不得規避、拒絕或妨礙查核。

內部稽核表-1

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"/> <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"/> <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？ <input type="checkbox"/> 姓名：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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"/> <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"/> <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"/> <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"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 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）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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記錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 否
2. → 是否做成書面稽核紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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記錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 否

內部稽核表-2

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"/> <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"/> <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"/> <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"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 否
▪ (1)→進行不動產買賣交易時	<input type="checkbox"/>
▪ (2)→建立業務關係時	<input type="checkbox"/>
▪ (3)→有洗錢/資恐風險時	<input type="checkbox"/>
▪ (4)→對過去客戶身分資料之真實有懷疑時	<input type="checkbox"/>
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"/> <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"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 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）？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 否
5.→是否辨識及確認被授權人之身分？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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)有較高之洗錢/資恐風險情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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保存相關紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 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？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 否
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？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 否
4.→是否就業務關係進行加強持續監控？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> <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"/> <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"/> <input type="checkbox"/> 否

內部稽核表-3

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 |
| 2. 可疑交易報告是否附上案件相關之文件？ | <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"/> 無此類客戶 |

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 |
| 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

內部稽核表-4

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					
出生日期					
國籍（就外國人）					
職業					
身分證明文件編號					
重要政治性職務人士					
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					
擔任法人或信託之代理人					
信託受益人					

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)					
交易號碼及金融機構(如有)					