



中華民國地政士公會全國聯合會  
107 年度「洗錢防制法新制宣導」  
教育訓練研習會手冊



日期：107 年 8 月 2 日（星期四）

地點：立法院群賢樓 101 會議室



中華民國地政士公會全國聯合會

## 107 年度『洗錢防制法新制宣導』教育訓練研習會

### ❀❀目錄❀❀

- 一、課程表 ..... 1
- 二、指定之地政士業者執行防制洗錢及打擊資恐業務最佳指引  
(主講人：本會李副理事長嘉贏)..... 2~49
- 三、洗錢防制法解析  
(主講人：東海大學法學院 柯教授耀程)..... 50~68

### ❀❀附錄❀❀

- 一、地政士及不動產經紀業防制洗錢法令與執行  
(內政部 防制洗錢宣導說明會參考資料)..... 69~87
- 二、不動產買賣交易之防制洗錢聲明書(參考範本)  
..... 88~89
- 三、地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易防制洗錢  
自我檢核表(參考範本)..... 90~94
- 四、地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程圖· 95~101
- 五、風險評估表 ..... 102~106
- 六、疑似洗錢交易申報表填寫說明 ..... 107~111

## ❁❁其他應自行參閱之相關規定❁❁

- 一、洗錢防制法。
- 二、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法。
- 三、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項。
- 四、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。
- 五、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。



# 中華民國地政士公會全國聯合會

## 「洗錢防制法新制宣導」教育訓練研習會 課程表

時間	日期	107年8月2日(星期四)
上	09:10 }	報到
	09:40 }	開訓典禮
	10:00	全聯會 高理事長欽明 致詞
午	10:00 }	指定之地政士業者執行防制洗錢及打擊資恐業務最佳指引(上)
	10:50 (第1節)	~主講人~ 全聯會 李副理事長嘉贏
	10:50 }	中場休息 10 分鐘
中 午	11:00 }	指定之地政士業者執行防制洗錢及打擊資恐業務最佳指引(中)
	12:00 (第2節)	~主講人~ 全聯會 李副理事長嘉贏
中 午	12:00 }	午餐暨自由活動
	13:30	(備有美味可口之台鐵餐盒招待)
下	13:30 }	指定之地政士業者執行防制洗錢及打擊資恐業務最佳指引(下)
	14:20 (第3節)	~主講人~ 全聯會 李副理事長嘉贏
	14:20 }	洗錢防制法解析(上)
午	15:20 (第4節)	~主講人~ 東海大學法學院 柯教授耀程
	15:20 }	中場休息 10 分鐘
	15:30 }	洗錢防制法解析(中)
午	16:30 (第5節)	~主講人~ 東海大學法學院 柯教授耀程
	16:30 }	洗錢防制法解析(下)
	17:20 (第6節)	~主講人~ 東海大學法學院 柯教授耀程
	17:20 }	全體學員結業合照紀念
	17:30	(地點：立法院議場前階梯廣場)
	17:30	散會

地點：立法院群賢樓 101 會議室

(台北市中山南路 1 號，請先由立法院大門進入會客室領取出入證件)



中華民國地政士公會全國聯合會  
「洗錢防制法新制宣導」教育訓練研習會

## 指定之地政士業者執行防制洗 錢及打擊資恐業務最佳指引

講師：李嘉羸

日期：107.08.02

2



### 講師 李嘉羸

- ◆ 中華民國地政士公會全國聯合會 副理事長
- ◆ 東海大學法律學系博士班 研究生
- ◆ 榮獲中華民國第21屆地政貢獻獎殊榮
- ◆ 臺中市公共債務管理委員會 委員
- ◆ 臺中市不動產糾紛調處委員會 委員
- ◆ 嘉誠地政士事務所 負責人

3

- 壹、 前言
- 貳、 地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法
- 參、 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐  
注意事項
- 肆、 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
- 伍、 結語

4

#### 壹、 前言-法遵/專責人員講習 時程內容規劃

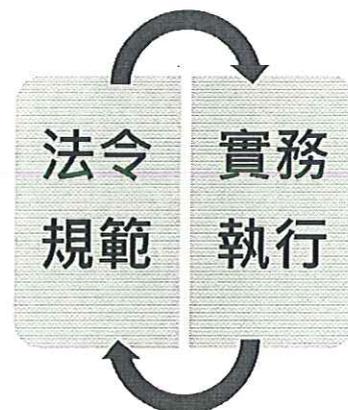
為何被規範？



規範內容為何？



實務面如何執行？



5

## 壹、 前言—講習聚焦與概念分享

內部執業環境設置VS精通專業法令

法律適用 ( 法令遵循 ) VS  
法律制定、變更 ( 修法建議 )

洗錢防制VS洗錢犯罪

6

## 壹、 前言-我國受APG評鑑之歷程

1998 APG  
之創始會員

- 1996 年月通過及公布洗錢防制法、成立金融情報中心

2001年間第  
一輪相互評鑑

- 亞洲第一部洗錢防制專法評比優

2007年間第二輪  
相互評鑑

- 一般追蹤名單
- 2011年間落入加強追蹤名單

## 壹、 前言-因應APG第三輪相互評鑑



## 壹、 前言-我國受APG評鑑之歷程

► 2017年7月20日APG年度大會中，臺灣獲得各會員的支持，脫離亞太防制洗錢組織 (APG) 第二輪評鑑的過渡追蹤程序，繼續爭取第三輪評鑑佳績，提升國家聲譽。

► 列過渡追蹤程序的追蹤國家

不丹、馬爾地夫、巴基斯坦、巴布紐亞幾內亞、菲律賓、阿富汗、寮國、越南、汶萊等國

### 壹、 前言-臺灣洗錢與資恐風險極低

- 瑞士巴塞爾治理研究所 (Basel Institute on Governance) 於 2017 年 8 月公布的 2017 年「巴塞爾反洗錢指數報告」( Basel AML Index 2017 )，臺灣在全球 146 個國家地區中的洗錢風險排名為第 136 名
- 澳洲智庫經濟與和平研究所 ( Institute for Economics and Peace ) 於 2017 年發佈的「全球恐怖主義指數」( Global Terrorism Index ) 中，排名第106 名

### 涉嫌冒名詐貸2億多元 銀行資深襄理羈押禁見

弊案不斷 金融監理螺絲鬆了?



## 壹、前言-地政士參與之相關會議

- 
- 104.11.17 洗錢防制宣  
導說明會-  
台北場
  - 104.11.24洗  
錢防制宣  
導說明會-台中  
場
  - 104.12.02洗  
錢防制宣  
導說明會-高雄  
場
  - 105.05.11  
不動產經紀  
業及地政士  
如何透過自  
律規範落實  
洗錢防制相  
關作為（地  
政司）

## 壹、前言-地政士參與之相關會議

106.03.09相互評鑑模擬訓練研習會-法務部

106.06.12-13國家洗錢與資恐風險評估程序第一次會議

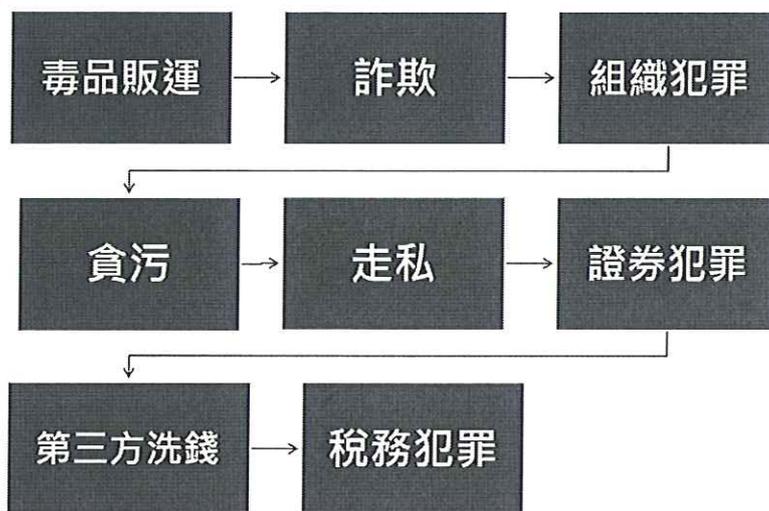
106.09.20-22國家洗錢及資恐風險評估程序會議

107.01.16國家洗錢及資恐風險評估程序第三次會議

107.04.27私部門防制洗錢暨打擊資恐模擬評鑑國際會議

107.07.03提升遵循意識宣導講習會

### 臺灣八大《洗錢非常高度威脅》的犯罪



## 壹、前言- 洗錢防制法

105.12.28日公布106.06.28施行

### 修法前-以重大犯罪之查緝為規範重心

- 第1條「為防制洗錢，追查重大犯罪，特制定本法」

### 修法後-接軌國際；防制、打擊並重

- 第1條「為防制洗錢，打擊犯罪，健全防制洗錢體系，穩定金融秩序，促進金流之透明，強化國際合作，特制定本法。」

2016年下半年發生我國兆豐銀行  
遭美國紐約金融局裁罰案

增進洗錢犯罪之追訴可能性  
強化金流防制措施，  
增進內稽內控、  
強化防制洗錢國際合作

## 重大改變接軌國際

打擊	建置完善洗錢防制體制
犯罪	強化洗錢防制作為
阻斷	建立透明化的金流軌跡
金流	可疑金流通報機制

(洗防法第1條修法說明)

# 何時？何事？ 認定為「指定之非金融事業或人員」

地政士法  
第16條

洗錢防制法  
第五條第  
三項第二款

- 第16條：地政士得執行下列業務：
- 一、代理申請土地登記事項。
  - 二、代理申請土地測量事項。
  - 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
  - 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
  - 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
  - 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
  - 七、不動產契約或協議之簽證。
  - 八、代理其他與地政業務有關事項。

從事與不動產買賣交易有  
關之行為時

# 從事與不動產買賣交易有關之行為時 (洗防法第五條第三項第二款規定)

債權行為

物權行為

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項

## 壹、前言— 地政士防制洗錢之法令依據

106.06.28施行

洗錢防制法第5條3項2款（範圍）

洗錢防制法第6條2項（注意事項）

洗錢防制法第7、8、10條（辦法）

### 洗防辦法

確認客戶身分

（辦法第3、4、5、6條）

留存交易紀錄

（辦法第3、7條）

疑似洗錢申報

（辦法第3、8、9條）

### 注意事項

內部控管機制

（注意事項第2、4點）

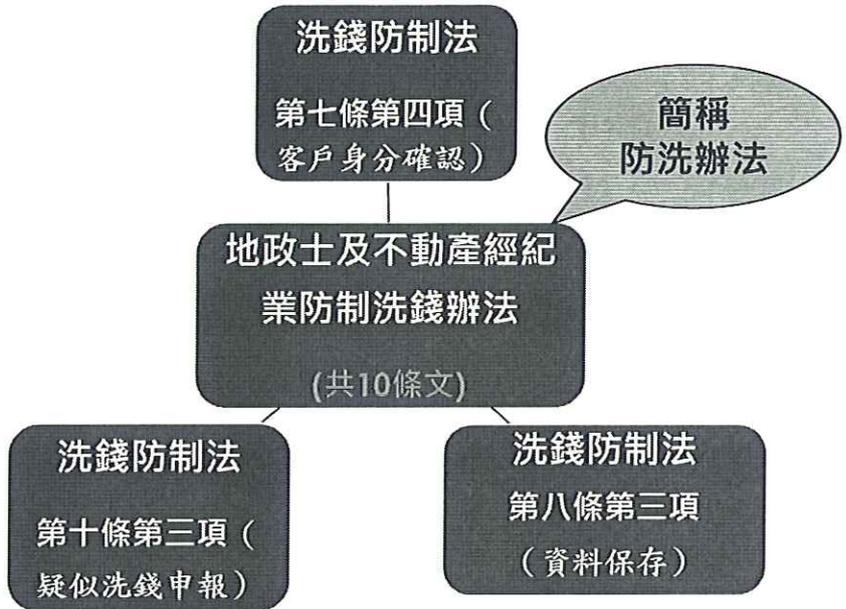
全聯會及所屬公會

（注意事項第3點）

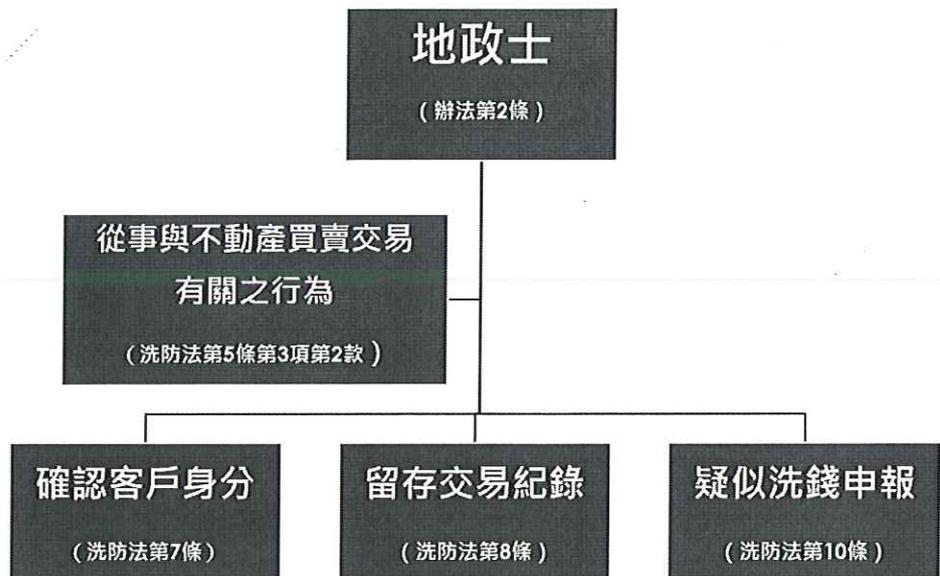
主管機關定期查核權

（注意事項第5點）

貳、地政士及不動產經紀業  
防制洗錢辦法



貳、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法



## 地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

### 第二條

所稱地政士： ➡ 台灣、日本、韓國

- 1、指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書
- 2、領得地政士開業執照
- 3、執行地政士業務者。

簡政便民 地政士55% 非地政士45%  
(實價登錄80% 由地政士申報)

國外 ➡ 律師、公證人

〈親自辦理〉  
確認客戶  
身分

自然  
人

法人  
或  
團  
體

確認客戶身分留存  
或記錄之(一般審查)

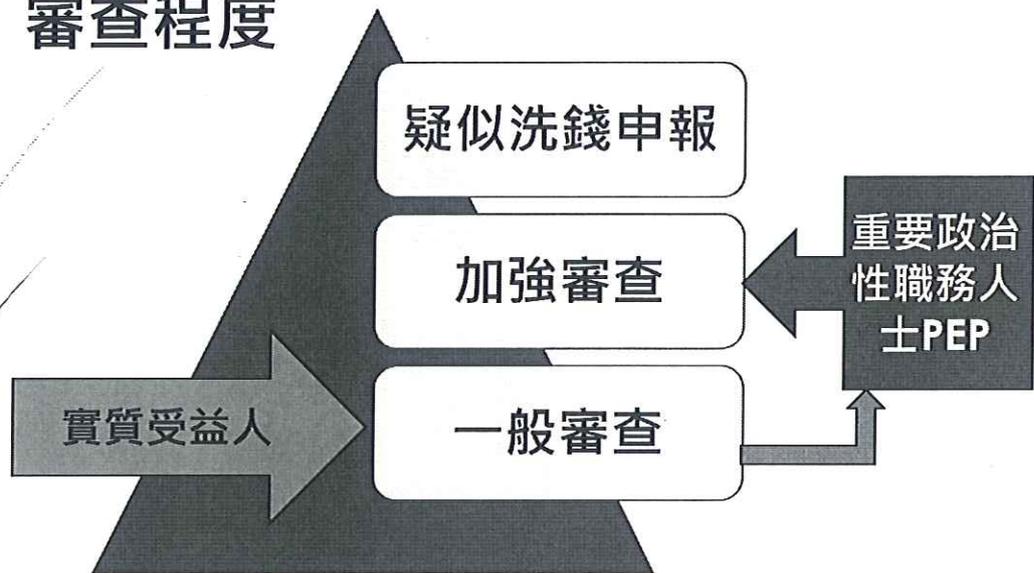
重要政治性職務人士  
(加強審查)

確認實質受益人

(洗防法第7條、辦法第4條1項)

25

## 審查程度



26

## 客戶為自然人之確認身分

確認客戶身分

- 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

- 姓名、出生年月日、地址及統一編號、其職業及聯絡電話號碼記錄之。

PEP

- 重要政治性職務人士

一般審查

(第4條1項1款、第5條)

## 地政士法-客戶身分之確認

**第 18 條：**「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。」

**第 22 條：**「地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正....」

(地政士法第18條、第22條1項)

(洗防法第7條第3項、辦法第5條)

## 採取合理辨識(辦法第5條)

**重要政治性職務人士 ( PEP )：**

**1、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**

(洗防法第7條4項後段)

**2、效果①加強身分審查 ②瞭解資金來源**

**3、符合辦法第6條行為低度風險規定，僅須一般審查，免加強審查。**

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

## 重要政治性職務人士 (PEP)

### 重要政治性職務之人

#### 國內

黨政軍及民意代表、國營事業董事長、總經理...等

#### 國外

擔任國家正副元首、政府正副首長、議會議員、高級政府、司法或軍事官員、國營企業高階經理人及重

在國際組織擔任正、副主管及董事或其他相類似職務之高階管理人員。

- 一、聯合國及其附隨國際組織。
- 二、區域性國際組織。
- 三、軍事國際組織。
- 四、國際經濟組織。
- 五、其他文化、科學

### 其家庭成員

- 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、相當於配偶同居伴侶。有密切關係之人。

### 有密切關係之人

合夥人;同一公司之董事、監察人或高級主管;密切商業往來關係之人;受僱人或僱用人;間接僱用之人;同一借款債務之借款人、保證人或提供擔保之人;代理一定金額以上之通貨交易之人...

\*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

## 如何採取合理辨識 重要政治性職務人士 (PEP)

防制洗錢及打擊資  
恐查詢系統

客戶提出聲明書

〈防制洗錢辦法第五條立法說明〉

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

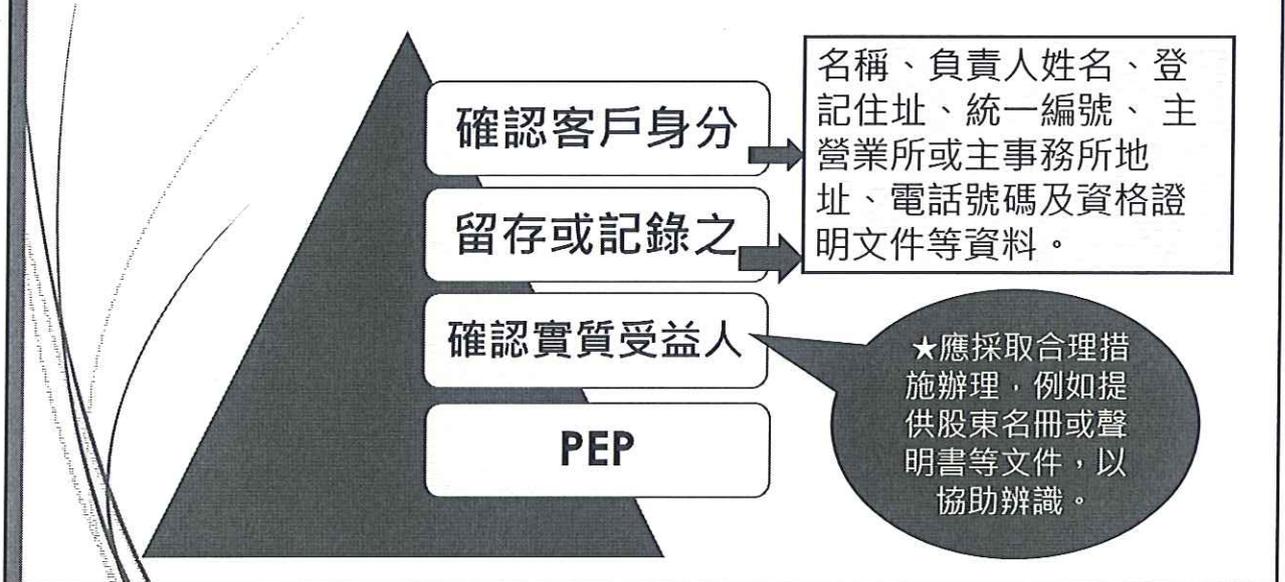
 臺灣集中保管結算所  
TDCC Taiwan Depository & Clearing Corporation

31

## 如何查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規規定之制裁名單？



## 客戶為法人或團體之確認身分



## 究竟什麼是實質受益人？

- 2016年爆發的樂陞案。該公司董事長許金龍仍在收押中。本案可說是典型的企業舞弊案件：行為人利用多個人頭公司，隱匿身分並逃避追查。因此法規規的重點應在於辨識究竟是「誰」在控制公司，也就是「誰是公司的實質受益人」。

## 法人客戶-確認實質受益人

- 1、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。  
(形式-公司變更登記表、實質-聲明書?)
- 2、客戶未提供前款所定自然人身分資料，或經瞭解未發現前款所定自然人者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。
- 3、符合辦法第6條低度風險(行為)，免審查《實質受益人》。

姓名及統一編號

(辦法第4條3項、第6條)

- \* 客戶的聲明書(最終控制權之自然人身分資料)、確認紀錄簿對實質受益人應取得其姓名及統一編號(辦法第4條3項3款)
- \* 疊床架屋的法人組織

## 資訊平臺之建置

公司法新制

(107.07.06增訂公司法第22條之1由公司主動申報。)

董事

姓名或名稱、國籍、出生年月日或設立登記之年月日、身分證明文件號碼、持股數或出資額及其他中央主管機關指定之事項

監察人

經理人

持有已發行股份總數或資本總額超過10%之股東

主動以電子方式中央主管機關建置或指定之資訊平臺申報；其有變動者，並應於變動後十五日內為之。但符合一定條件之公司，不適用之。

限期通知改正未改正者  
罰鍰新臺幣5萬元以上50萬元以下  
罰鍰新臺幣50萬元以上500萬元以下  
廢止公司登記

## 建置《實質受益人資訊平臺》

(公司法第22條之1修正草案中，由公司每月15日應主動申報。)

公司法第22條之增訂草案	
修正條文	第二十二條之一 公司應將下列資料以電子方式申報： 一、實質受益人...
說明 (節錄)	一、本條新增。... 跨國洗錢防制制... 太洗錢防制組... 議，要求政府應有效掌... 定機制確保該資料之正確性... 機關建置資訊平臺，...

原政院版修正草案22條之1有關「實質受益人」部分規定作微調，由於《實質受益人》的定義分歧，這5個字沒並有人法

## 實質受益人

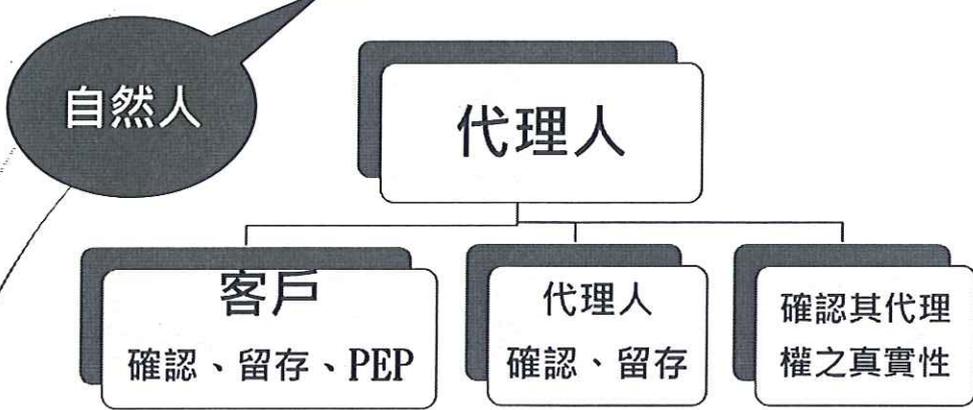
1、法人客戶

2、信託之受託人

3、指定登記予第三人者

\*實質受益人身分、留存或記錄，至少取得姓名及統一編號  
(辦法第4條3、4項)

### 不動產買賣交易有關之行為 由客戶之代理人為之者



確認、留存或記錄之。

(辦法第4條2項、第5條)

### 不動產買賣交易有關之行為 由客戶之代理人為之者

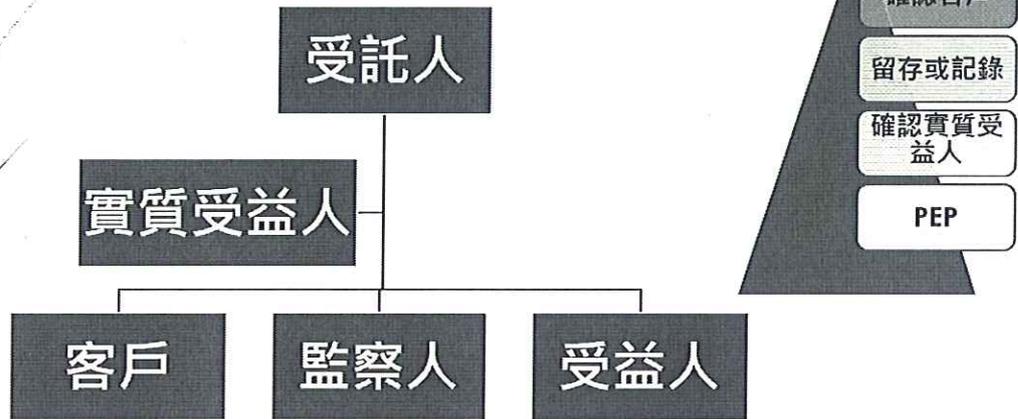


確認、留存或記錄之。

(辦法第4條2項、第5條)

41

### 不動產買賣交易有關之行為 由信託之受託人為之者

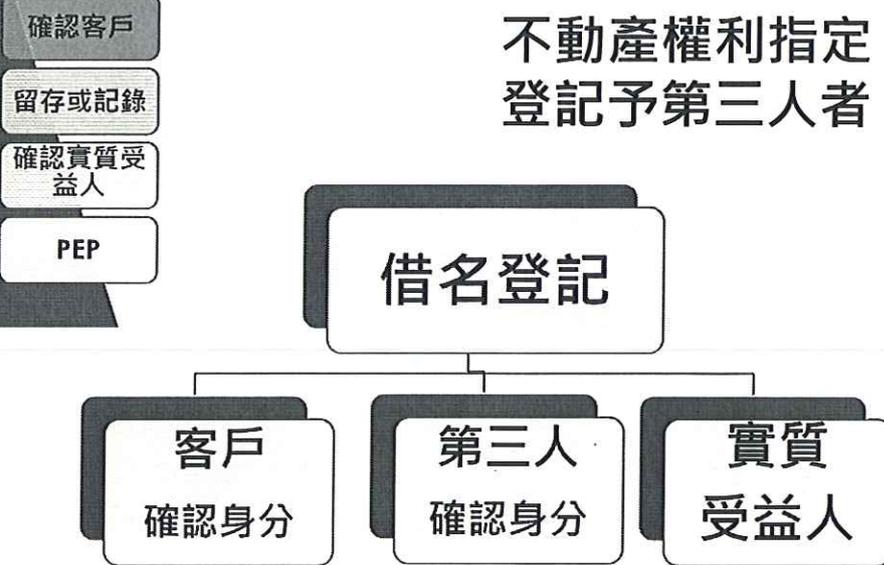


確認身分、PEP、留存或記錄

(辦法第4條4項、第5條)

42

### 不動產權利指定 登記予第三人者



確認身分、PEP、留存或記錄方式。

(辦法第4條4項)

## 簡化措施（低度風險）

### 身分低風險 （辦法第4條5項）

- 效果：免確認實質受益人

### 行為低風險 （辦法第6條）

- 效果：免審查實質受益人
- 免加強重要政治性職務人士審查

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

### 身分低風險-簡化措施

客戶、其代理人或信託之受託人具下列身分者

我國政府機關、公營事業機構或公私立學校

外國政府機關。

我國上市、上櫃公司或其子公司。

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。

我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

辨識  
PEP

45

### 極力爭取

## 不動產買賣交易 行為-低度風險

法人或團體  
不適用

簡化措施

(辦法第6條1項)

一、客戶為自然人，已提供資金來源證明。

例如：因繼承取得資金、因政府徵收取得補償金

或累計帳戶存款等

二、申請政府機關提供之首次  
購屋或相關優惠購屋貸款。

效果：免審查實質受益人  
免加強重要政治性職務人士審查

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

46

### 極力爭取

## 不動產買賣交易 行為-低度風險

簡化措施

三、依法向政府機關申請優先承購  
或讓售公有不動產。

五、抵押權人承受債務人提供擔保  
之不動產。

效果：免審查實質受益人  
免加強重要政治性職務人士審查

(辦法第6條1項)

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

**極力爭取****不動產買賣交易  
行為-低度風險****簡  
化  
措  
施**

(辦法第6條1項4款)

- 1、僅購買一戶(棟)房地或一筆土地一戶
- 2、價格合於市場行情
- 3、經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項

但以分別訂立契約或分次購買方式進行買賣交易者，不適用之

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

**確認身分  
留存或記錄資料****保存期間****五年**防洗辦法第4  
條6項**其他  
規定****十五年**地政士法  
第25條2項

自業務關係終止時起 (辦法第4條6項)

(洗防法第7條5項)

**確認身分、留存或記錄****罰則**

疑似洗錢申報

加強審查

一般審查

- 1、違反確認客戶身分，並留存其確認客戶身分程序所得資料（含實質受益人之審查）。
- 2、違反五年保存期間或較長保存期間之規定。
- 3、違反「重要政治性職務人士」加強審查之規定
- 4、違反「留存交易紀錄之適用交易範圍、程序、方式之辦法」之規定。

處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。

交易紀錄留存方式：

A、專卷檔案 B、電子檔案

**交易紀錄留存範圍****地政士**

不動產買賣契約書

定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

簽證文件

受託事項往來文件

**確無該交易紀錄者，不在此限** (辦法第7條)

( 辦法第7條2項 )

## 交易紀錄留存

## 保存期間

五年

防洗辦法第  
4條6項其他  
規定

十五年

地政士法  
第25條2項

自業務關係終止時起  
得以專卷檔案或電子檔案方式留存

業務紀錄簿，記載受託案件  
辦理情形應至少保存十五

( 洗防法第8條4  
項 )

## 交易紀錄留存

罰  
則

- 1、違反應留存必要交易紀錄規定。
- 2、違反五年保存期間或較長保存期間之規定。
- 3、違反「留存交易紀錄之適用交易範圍、程序、方式之辦法」之規定。

處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。

## 向法務部調查局申報

## 疑似洗錢申報

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

一、客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。

二、交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，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。

(地理風險)

(洗防法第10條第1項、辦法第8條)

## 疑似洗錢申報

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

三、客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。

四、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。

★無法完成客戶審查程序時，應不得開立帳戶、開始業務關係，或執行交易，或應終止業務關係，並應考量對客戶申報可疑交易報告。

(身分風險)

(洗防法第10條第1項、辦法第8條)

## 疑似洗錢申報

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

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。

為申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。(洗防法10條2項)  
(資金、其他風險) (洗防法第10條第1項、辦法第8條)

(辦法第9  
條)

## 疑似洗錢申報程序

- 1、發現前條各款情事之一之日起十個工作日內申報。
- 2、填具法務部調查局所訂申報書表。
- 3、由地政士簽章或不動產經紀業蓋用戳章。
- 4、併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向法務部調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。
- 5、前項申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存五年

## 疑似洗錢申報

(洗防法第10條5項)

### 罰則

1、違反對疑似犯第14條、第15條之罪之交易，應向法務部調查局申報

2、違反申報範圍、方式、程序之辦法

處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。

## 參、地政士及不動產經紀業 防制洗錢及打擊資恐注意事項

地政士及不動產  
經紀業防制洗錢  
及打擊資恐注意  
事項(共5點)

依洗錢防制法  
第六條第二項  
規定訂定

簡稱  
注意事項



參，  
地政士及不動  
產經紀業防制  
洗錢及打擊資  
恐注意事項

(注意事項第2、4點)

## 內部控管機制

### 設置專責人員

- 1、督導防制洗錢及打擊資恐相關事項
- 2、疑似洗錢交易或資恐行為，應予注意並瞭解其動機。
- 3、調查應保守秘密。
- 4、留存之身分資料及交易紀錄，應妥為保存未逾保存年限不得銷毀。
- 5、員工應參加相關教育信練、研習會及宣導說明會強化注意及辨識能力。
- 6、受查核義務。(注意事項第5點)

## 全聯會及各縣市公會 每年應辦事項

(注意事項第3點)

- 1、舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練或宣導說明。
- 2、將辦理情形報內政部備查
- 3、發給參加受訓講習證明。

★建議 全聯會及各縣市公會設置「法遵人員」

## 內政部之查核權

(得委辦、委任、委託其他機關(構、法人或團體辦理)

每年應抽查辦理防制洗錢及打擊資恐內  
部控管機制之執行情形

地政士屬中度  
風險主管機關  
尚未抽查

非金融事業或人員規避、拒絕  
或妨礙查核者，處新臺幣五萬  
元以上五十萬元以下罰鍰。

(注意事項第5點)

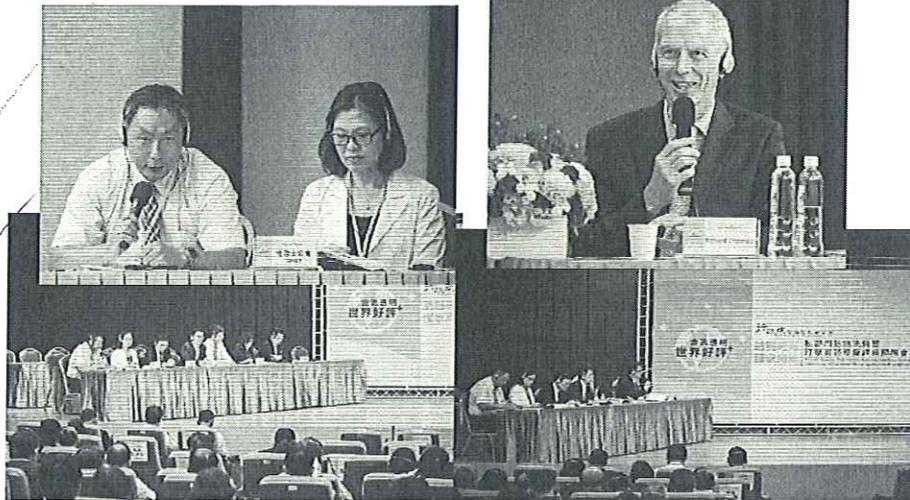
「洗錢防制法」第 6 條條文修正草案  
提案日期：中華民國 107 年 5 月 18 日

- 案由：本院委員陳賴素美等 22 人
- 鑑於國內銀行近來未依規定確實辦理洗錢防制作業，而遭主管機關裁罰之案件頻傳，顯見現行洗錢防制法第六條第三項所定罰鍰金融機構上限新台幣五百萬元，罰鍰指定之非金融事業或人員上限新台幣五十萬元，不足以促成嚇阻作用，爰擬具「洗錢防制法第六條條文修正草案」。

「洗錢防制法」第 6 條條文修正草案  
提案日期：中華民國 107 年 5 月 18 日

現行條文	草案
<p>第 6 條 第 3 項</p> <p>.....</p> <p>第一項金融機構及第二項指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙查核者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰、處指定之非金融事業或人員新臺幣<u>五萬元以上五十萬元</u>以下罰鍰。</p>	<p>第 6 條 第 3 項</p> <p>.....</p> <p>第一項金融機構及第二項指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙查核者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣二百萬元以上五千萬元以下罰鍰、處指定之非金融事業或人員新臺幣<u>二十萬元以上五百萬元</u>以下罰鍰。</p>

## 107.04.27 模擬評鑑

107.04.27 私部門防制洗錢暨打擊資恐  
模擬評鑑國際會議

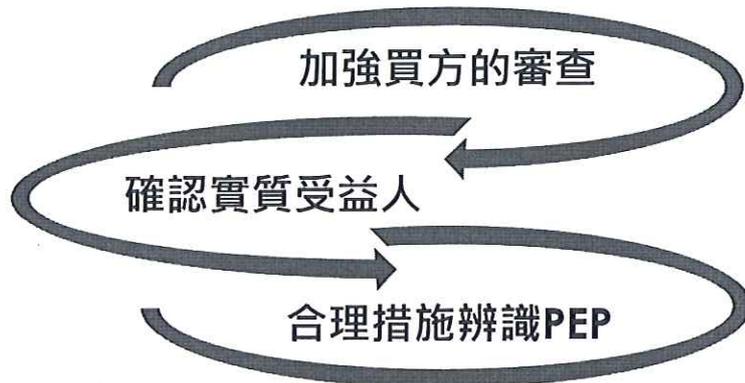
一、 不動產買賣的相關流程

二、 不動產交易過程中扮演的角色

三、 地政士如何善盡防制洗錢職責

四、 專責人員設置、公會的職責

## 107.04.27私部門防制洗錢暨打擊資恐 模擬評鑑國際會議



## 肆、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

本指引係行政院洗錢防制辦公室於106年至107年聘請外籍顧問Marilyne Landry指導，遵循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，邀集指定之非金融事業或人員之主管機關，包含司法院、經濟部、內政部、法務部、金融監督管理委員會、財政部等共同研商制定，期以業界最佳指引方式，提供各界作為參考。更多資訊請連結行政院洗錢防制辦公室網站：[www.amlo.moj.gov.tw](http://www.amlo.moj.gov.tw)

## 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

國際間最低標準

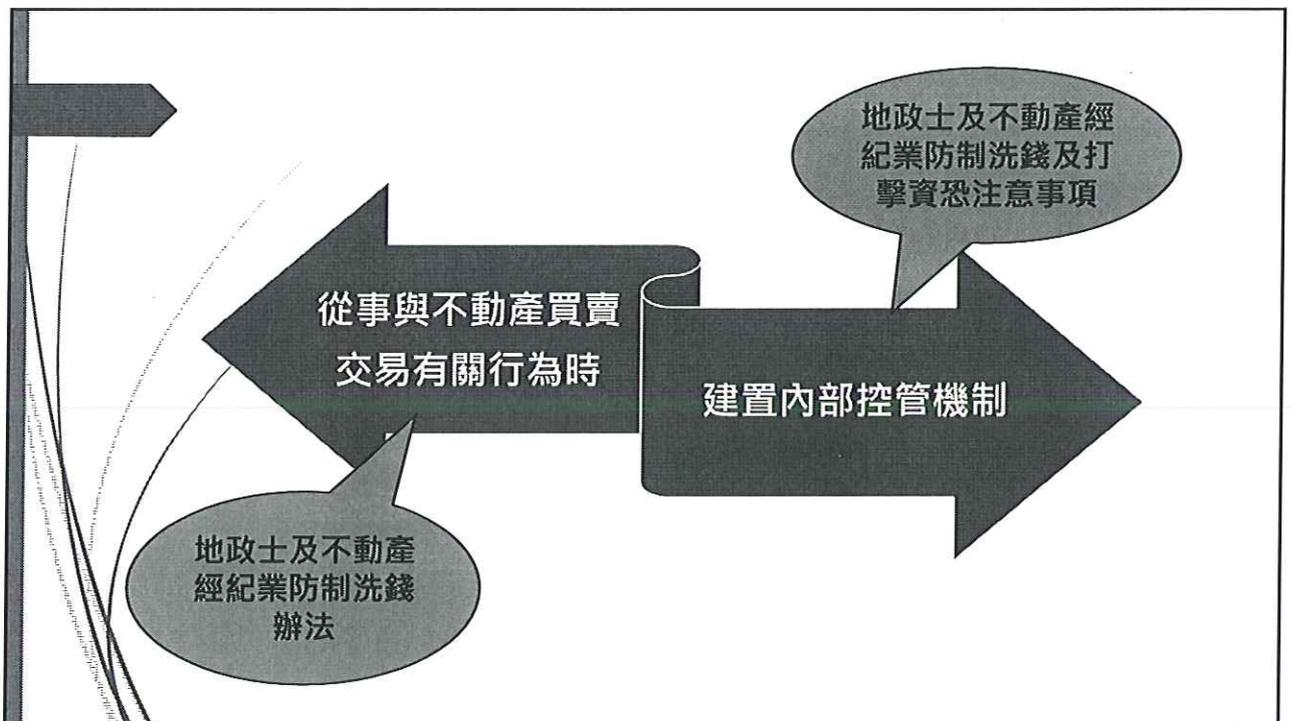
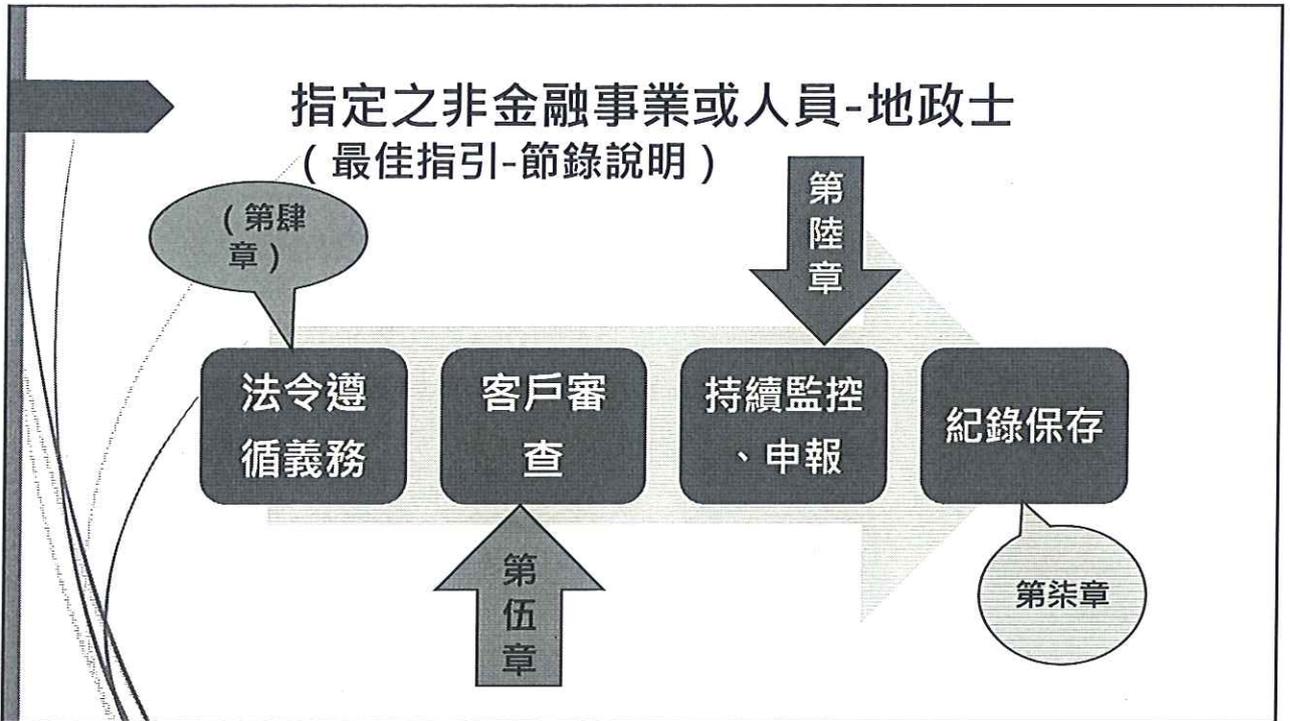
指定之非金融事業  
或人員參考標準

主管機關查核的  
最高標準

- 一、 銀樓業
- 二、 地政士及不動產經紀業
- 三、 律師、公證人及會計師
- 四、 信託及公司服務業
- 五、 記帳士暨記帳及報稅代理人

## 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

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 壹、前言</li> <li>■ 貳、洗錢</li> <li>■ 參、資助恐怖主義及武器擴散</li> <li>■ 肆、法令遵循義務</li> <li>■ 伍、客戶審查</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 陸、持續監控與申報</li> <li>■ 柒、記錄保存</li> <li>■ 捌、洗錢資恐及資助武擴之監控</li> <li>■ 玖、經配合監理/主管機關之事項</li> </ul> |
|---|--|



## 指定之非金融事業或人員法令遵循義務（含地政士）- 〈內部控制〉

- 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，應依本辦法規定確認及審查買賣交易當事人（以下簡稱客戶）身分，留存客戶身分資料及必要之交易紀錄，於發現疑似洗錢交易情事應向法務部調查局申報。

疑似洗錢申報

保存交易資料

確認客戶身分

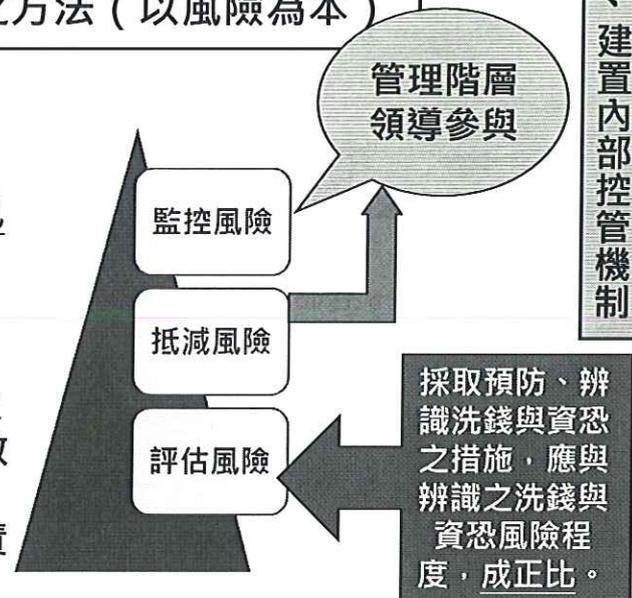
- 一、以風險為基礎之方法
- 二、內部控制措施
- 三、任命法遵專責人員
- 四、訓練
- 五、自我審查和內部稽核

書面紀錄

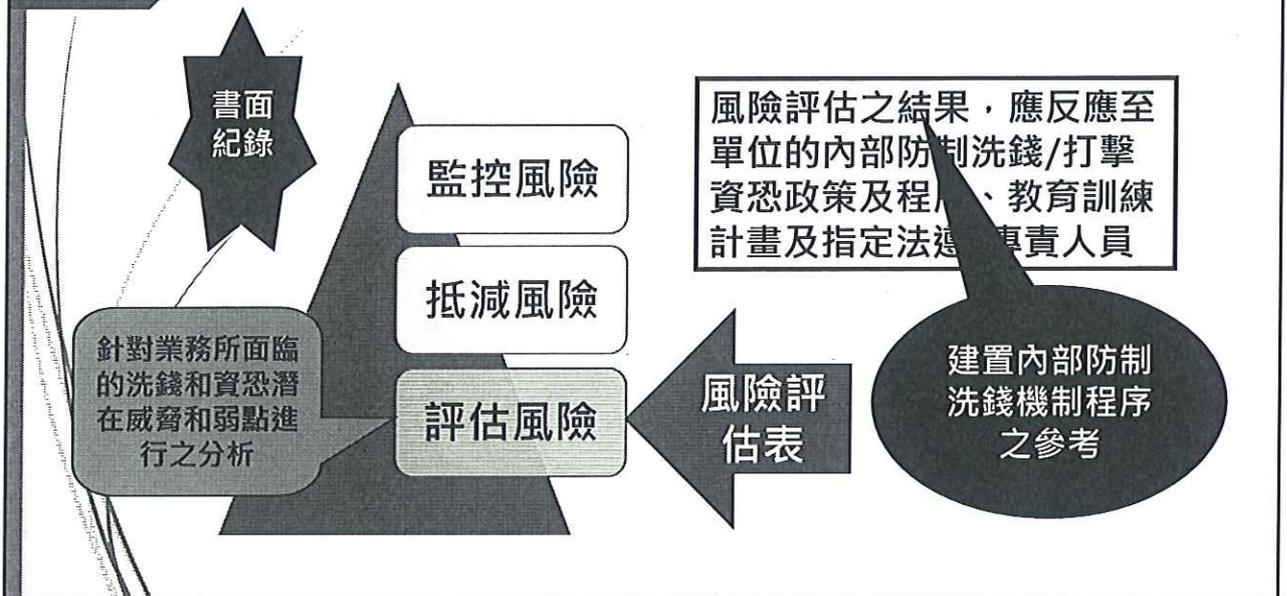
## 一、以風險為基礎之方法（以風險為本）

- 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。
- 風險評估之結果，應反應至單位的內部政策程序，包括單位之防制洗錢/打擊資恐政策及程序、教育訓練計畫及指定法遵/專責人員

例如：法拍屋，人生規劃



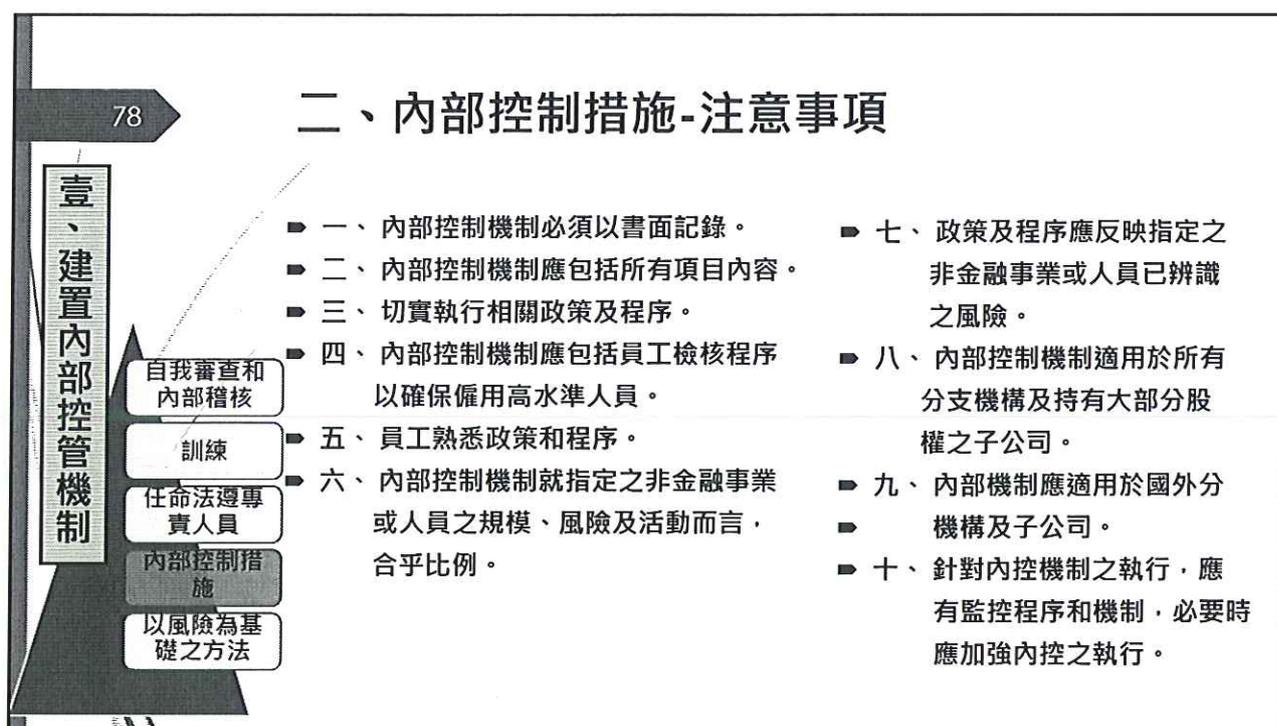
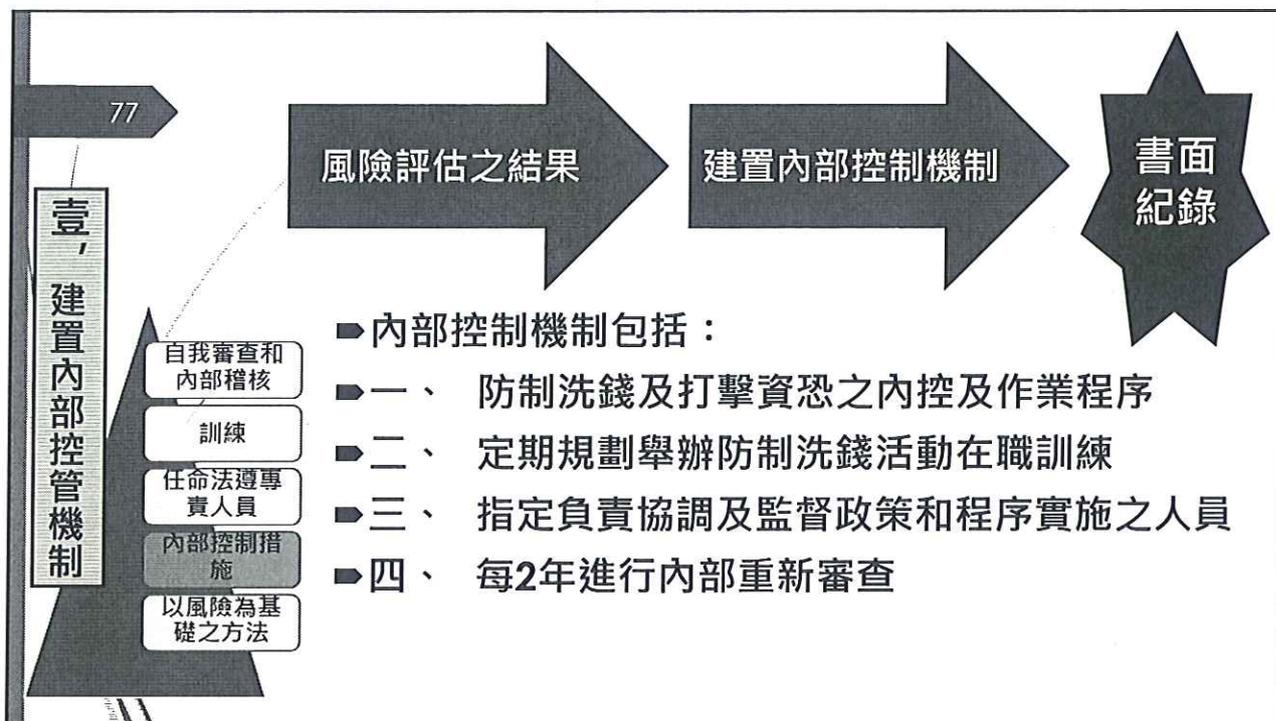
## 建立以風險為基礎之方法有三個步驟：



## 建議風險控制措施（自由選擇）

- 取得高階主管或法遵人員之許可進行交易。
- 要求額外資訊確認身分。
- 取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名。
- 客戶進行其他不動產交易時，進行監控。
- 取得與客戶資金來源或財產有關之訊息。
- 加強對員工進行教育訓練。
- 將洗錢、資恐義務加入要求工作範圍並檢視相關成效。
- 對特定情況之現金交易額度設限。
- 要求使用銀行匯票，取代大額現金。
- 限本人親自進行交易。
- 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。

壹、建置內部控管機制



### 壹、建置內部控管機制

- 自我審查和內部稽核
- 訓練
- 任命法遵專責人員
- 內部控制措施
- 以風險為基礎之方法

## 三、法遵人員（亦指法定專責人員）

### 負責協調和監督政策和程序實施

書面紀錄

### 注意事項

- 由管理階層擔任
- 與管理階層有直接的溝通管道
- 避免由有犯罪前科或涉訟者擔任
- 應熟悉指定之非金融事業或人員業務性質
- 可以獲取足夠資訊，申報可疑活動，交易
- 向法遵人員通報可疑活動，交易

## 四、訓練

- 一、教育訓練計畫應載於書面。
- 二、教育訓練計畫與業務規模成正比。
- 三、教育訓練與洗錢/資恐風險成正比。
- 四、教育訓練內容應該具備全面性。
- 五、教育訓練至少每2年一次。
- 六、所有接觸客戶員工均應接受教育訓練。
- 七、新進員工與客戶進行互動之前，應接受防制洗錢/打擊資恐政策及程序之教育訓練。
- 八、教育訓練計劃每2年檢視1次。

### 壹、建置內部控管機制

- 自我審查和內部稽核
- 訓練
- 任命法遵專責人員
- 內部控制措施
- 以風險為基礎之方法

## 五、自我審查和內部稽核

- 一、自我審查或內部稽核應以書面紀錄
- 二、自我審查或內部稽核應與業務規模成正比
- 三、自我審查或內部稽核應該具備全面性。
- 四、內部審查包括面談、測試和抽樣
- 五、自我審查或內部稽核至少每2年1次。
- 六、自我審查或內部稽核結果應向管理階層報告。

### 壹、建置內部控管機制

自我審查和內部稽核

訓練

任命法遵專責人員

內部控制措施

以風險為基礎之方法

## 肆、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

### 壹、建置內部控管機制

### 貳、從事與不動產買賣交易有關行為時

## 一、客戶審查

貳、從事與不動產買賣交易有關行為時

### 客戶辨識及驗證時機

- ▶一、於建立業務關係時進行客戶審查
- ▶二、進行臨時性活動/交易時執行客戶審查
- ▶三、對於活動/交易的可靠性和準確性存在疑慮時進行客戶審查
- ▶四、活動/交易有洗錢或資恐疑慮時，進行客戶審查

客戶一般審查

實質受益人

重要政治性職務人士

當有業務關係存在時，須採取一定措施，對相關活動/交易進行持續監控

貳、從事與不動產買賣交易有關行為時

監控風險

抵減風險

評估風險

地政士大都係一時性交易，除非...

- ▶對於地政士及不動產經紀業而言，業務關係指5年內與同一客戶進行3次以上之買賣交易。

## 一、客戶審查-加強審查

貳、從事與不動產買賣  
交易有關行為時

加強客戶審查適用於：

- 一、重要政治性職務人士
- 二、在非面對面的情況下，進行客戶身分識別
- 三、使用匿名新科技
- 四、高風險司法管轄區
- 五、有較高洗錢/資恐風險情況時。

採取附件2所列適當的抵減風險措施，例如：

- 一、獲取有助於確認客戶身分進一步資訊
- 二、採取額外措施以驗證客戶提供之文件
- 三、對於業務關係或活動/交易，取得高階管理人員核准
- 四、確認個人或機構資金來源
- 五、對業務關係進行持續性監控。

## 二、紀錄保存

貳、從事與不動產買賣  
交易有關行為時

- 一、文件自活動/交易完成或業務關係結束起，保存5年。
- 二、依據監理規範要求，進行紀錄保存：
  - 1、經由客戶審查程序取得之所有正式文件紀錄，如護照，身份證，駕駛執照或類似文件之影本或記錄。
  - 2、客戶資料或契約檔案。
  - 3、商業往來文件，包括用於確定活動/交易背景、複雜、不尋常、大額活動/交易及任何分析結果。

## 貳、從事與不動產買賣 交易有關行為時

### 一、 紀錄保存

- ▶ 4、保存活動/交易紀錄須足以重建個人活動/交易，以便在必要時作為起訴犯罪行為之證據。
- ▶ 5、應確保活動/交易及客戶審查程序取得之所有紀錄，可適時提供給權責機關。
- ▶ 三、指定之非金融事業或人員應建立並保存所有活動，交易的紀錄。紀錄內容應包括：客戶的姓名、出生年月日、地址、電話、帳號、活動/交易金額和身分證或法人/組織之統一編號。

## 內政部之查核權

(得委辦、委任、委託其他機關(構、法人或團體辦理))

### 檢查事項包括：

- ▶ 一、是否已採用內部控制措施
- ▶ 二、是否已任命具有適當權能的法遵人員
- ▶ 三、已否採取以風險為基礎之方法
- ▶ 四、已否執行內部政策及程序
- ▶ 五、是否自行檢視內部政策和程序
- ▶ 六、已否訂定及實施訓練計畫
- ▶ 七、是否對所有規定之活動/交易進行監控及報告
- ▶ 八、已否執行客戶身分辨識和紀錄保存要求

( 注意事項第5點 )

## 法規參考、表格附件

### ■ 法規：

- 洗錢防制法
- 地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法
- 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項
- 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
- 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

### ■ 附件：

- 風險評估表
- 自我檢核表
- 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書
- 地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程表
- 疑似洗錢交易申報表

地政士事務所絕大部分都是小規模執行業務  
建議可利用上述表格漸進式建置內部控管機制

## 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

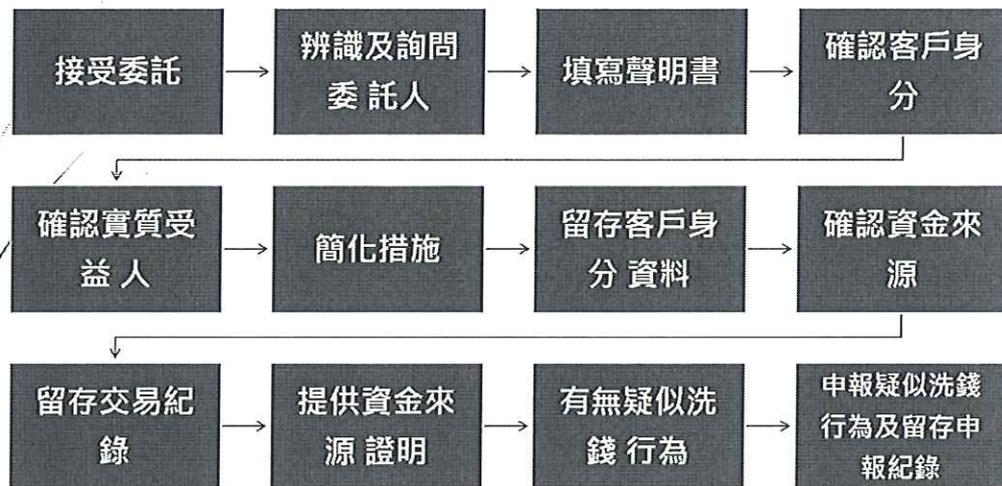
切結聲明內容無  
任何虛偽

實質受益人

重要政治性職  
務人士

合法資金來源

## 地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程表



提問：地政士受雇於建設公司，執行業務若違反洗錢防制法規定時，僱用人是否須負連帶責任？

行政責任

- 第6條-第10條的行政罰鍰部份，只對地政士裁罰，不會罰到公司

民事責任

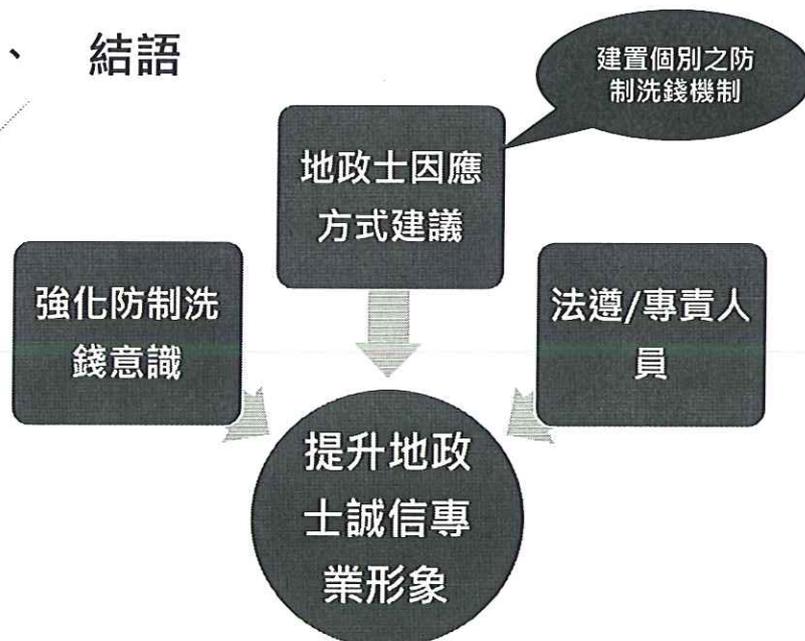
- 執行業務不法侵害他人的權利，僱用人依民法第188條規定與該受僱人連帶對第三人負起損害賠償責任。

提問：地政士受雇於建設公司，執行業務若違反洗錢防制法規定時，僱用人是否須負連帶責任？

## 刑事責任

- 如果地政士是建設公司的受雇人，在執行業務的時違反洗錢防制法，有關刑事責任部分必須由該名地政士自己負責，但是洗錢防制法在第16條是採併罰制，換言之，如果地政士犯洗錢防制法第14條、第15條的罪，根據第16條第1項的規定，對於該建設公司也要科以第14、15條所定的罰金喔！

## 伍、 結語



A picture is worth a thousand words

感謝聆聽  
祝福您



中華民國地政士公會全國聯合會  
「洗錢防制法新制宣導」教育訓練研習會

## 洗錢防制法解析

講座：柯耀程 教授

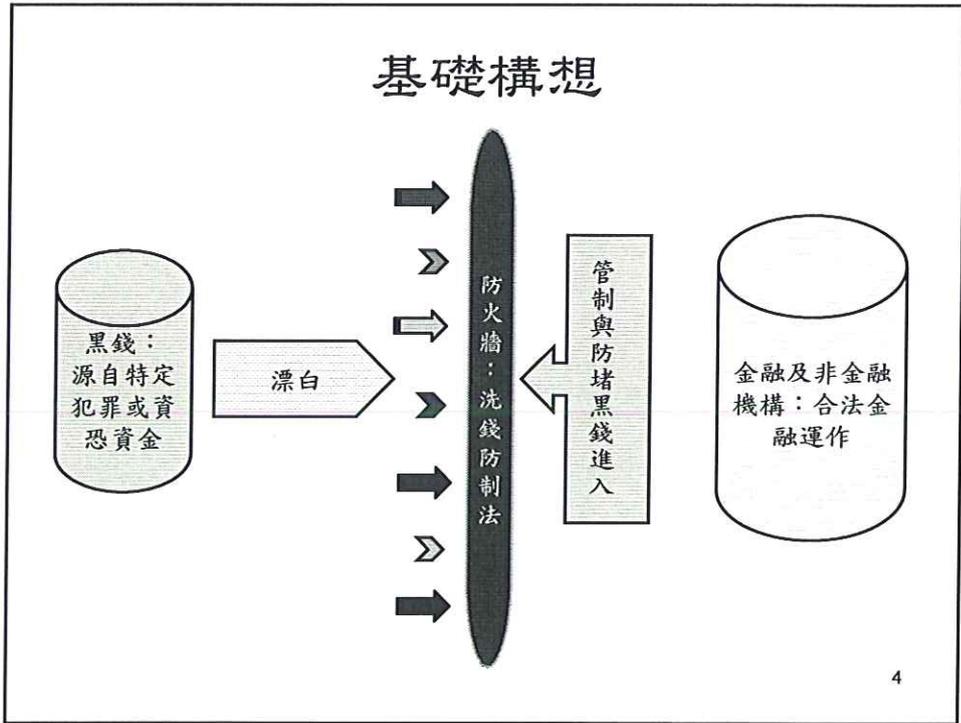
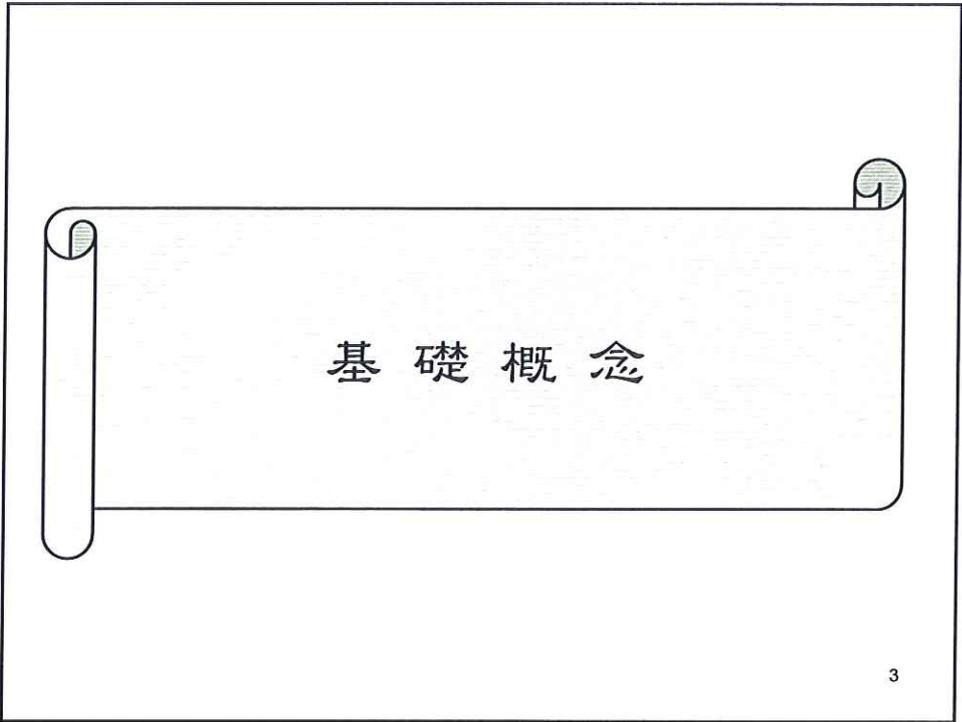
中正大學榮譽教授・東海大學教授

1

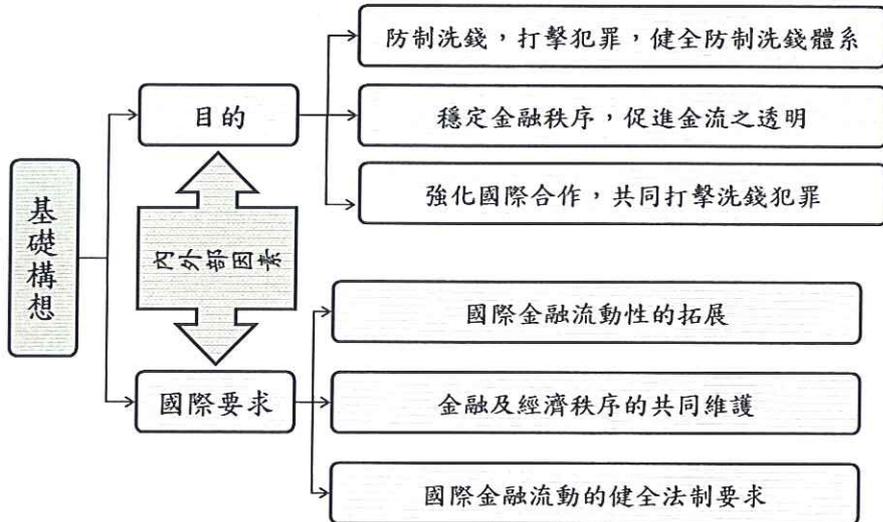
## 題綱

- 壹、基礎概念
- 一、洗錢防制法介紹
- 二、適用對象與範圍
- 貳、洗錢防制法解析
- 一、規範認知
- 二、法制的規範內涵
- 三、洗錢與防制
- 參、洗錢犯罪判斷
- 一、洗錢犯罪前提
- 二、洗錢與參與
- 三、從業者洩密罪
- 肆、附錄
- 伍、綜合研討

2

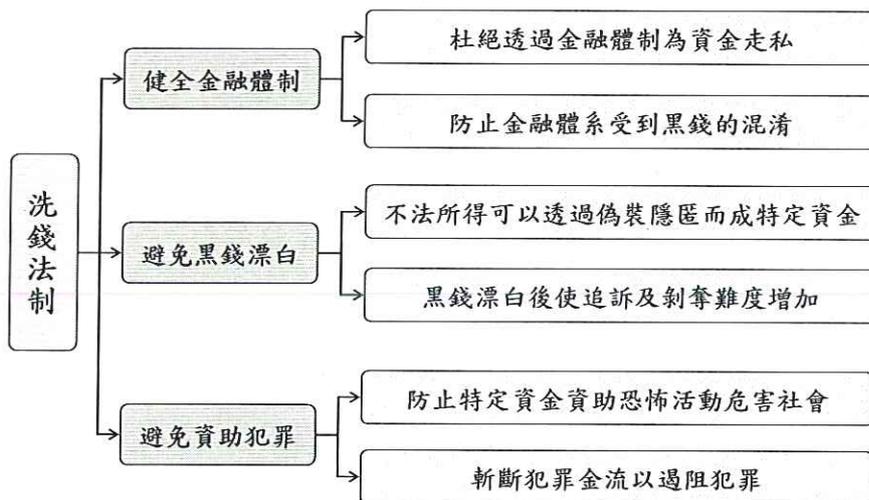


## 洗錢防制規範



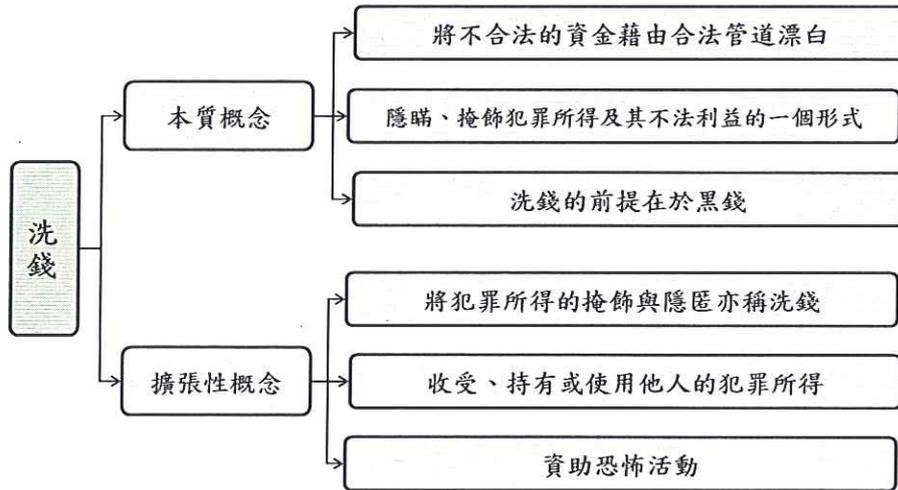
5

## 洗錢法制的基礎



6

## 洗錢概念



7

## 修法背景

行政院為因應2018年「亞太防制洗錢組織」(Asia/Pacific Group on Money Laundering, 簡稱APG) 三輪相互評鑑的對策

### 我國洗錢資恐威脅評等

非常高	毒品販運、詐欺、走私、稅務犯罪、組織犯罪、證券犯罪、貪汙賄賂、第三方洗錢
高	仿冒、盜版、侵害營業秘密
中	非法販運武器、贓物、竊盜、綁架拘禁等防礙自由、環保犯罪、偽造文書
低	人口販運、性剝削(含兒童)、偽造貨幣、殺人重傷害、搶奪、勒索、海盜、恐怖主義資恐

資料來源：行政院

吳耀賢 / 製表

### 產業及部門弱點評等

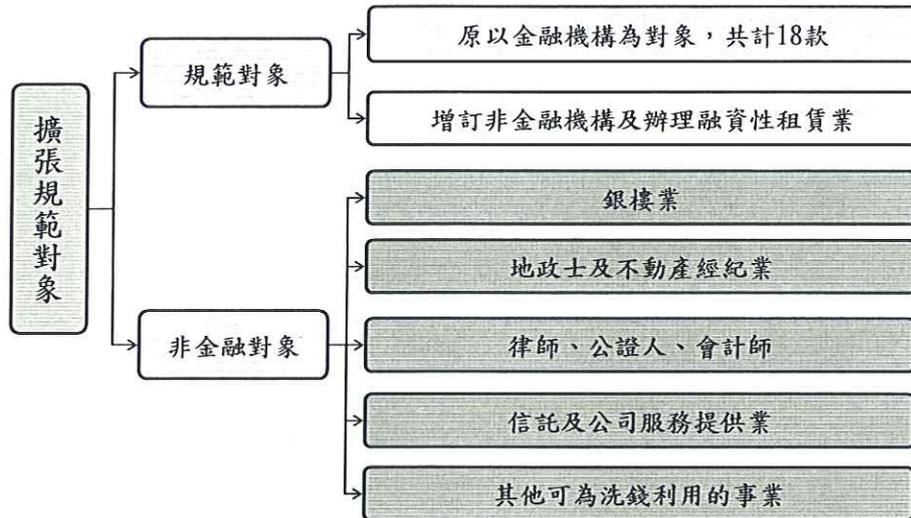
非常高	國際金融業務分行(OBU)、本國銀行(DB)
高	國際證券業務分公司(OSU)、外銀在台分行、郵政機構、證券商、國際保險業務分公司(OIU)、銀樓業、會計師、律師、不動產經紀業、農業金融機構、人壽保險公司、證券投信
中	信用合作社、證券投顧事業、地政士、證券金融事業、融資性租賃事業、期貨商、保險代理人及經紀人公司、記帳士暨記帳及報稅代理人、電子支付機構、第三方支付服務、票券金融公司、公證人
低	期貨經理事業、信用卡公司、非人壽保險公司、外幣收兌處、證券集中保險事業

資料來源：行政院

吳耀賢 / 製表

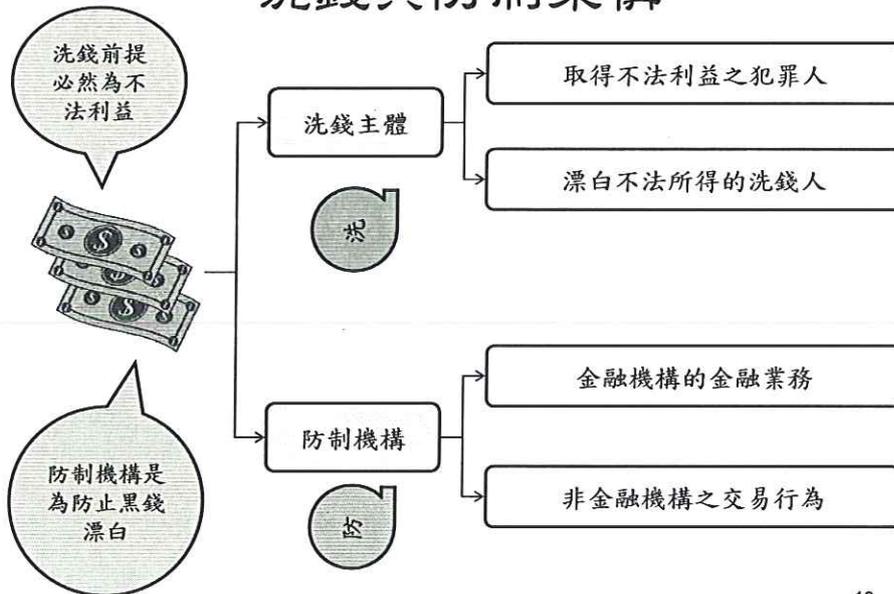
8

## 納入洗錢規範的範圍



9

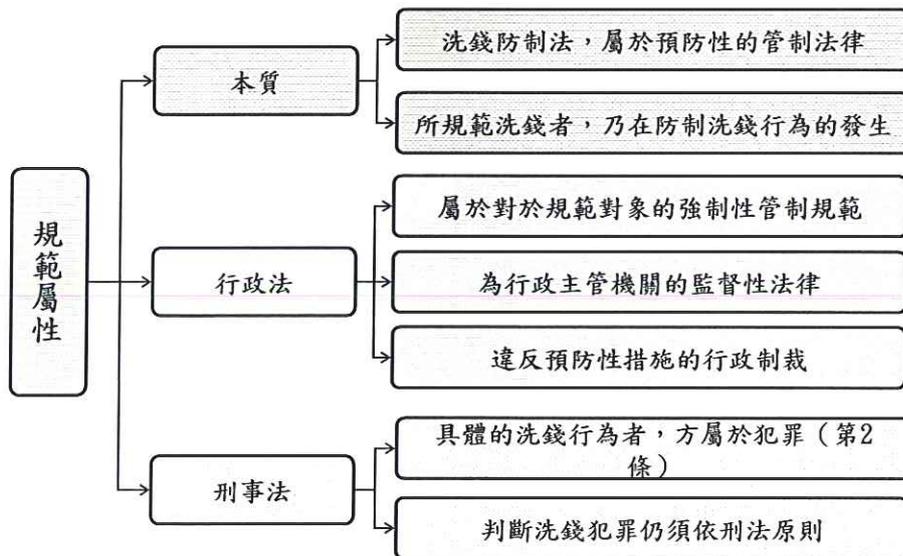
## 洗錢與防制架構



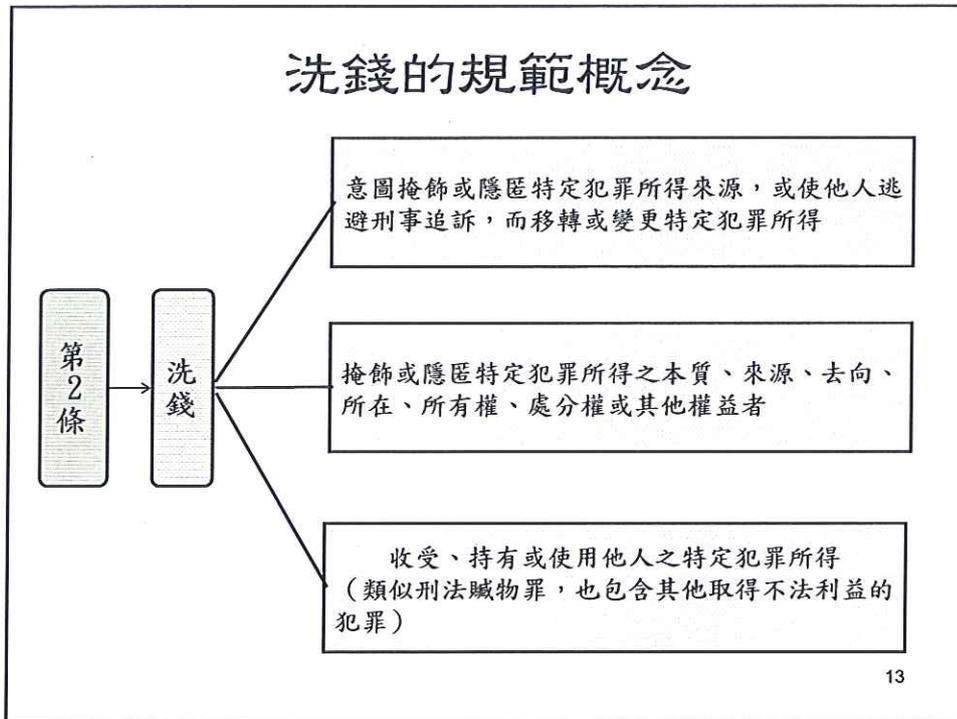
10

# 洗錢防制法解析

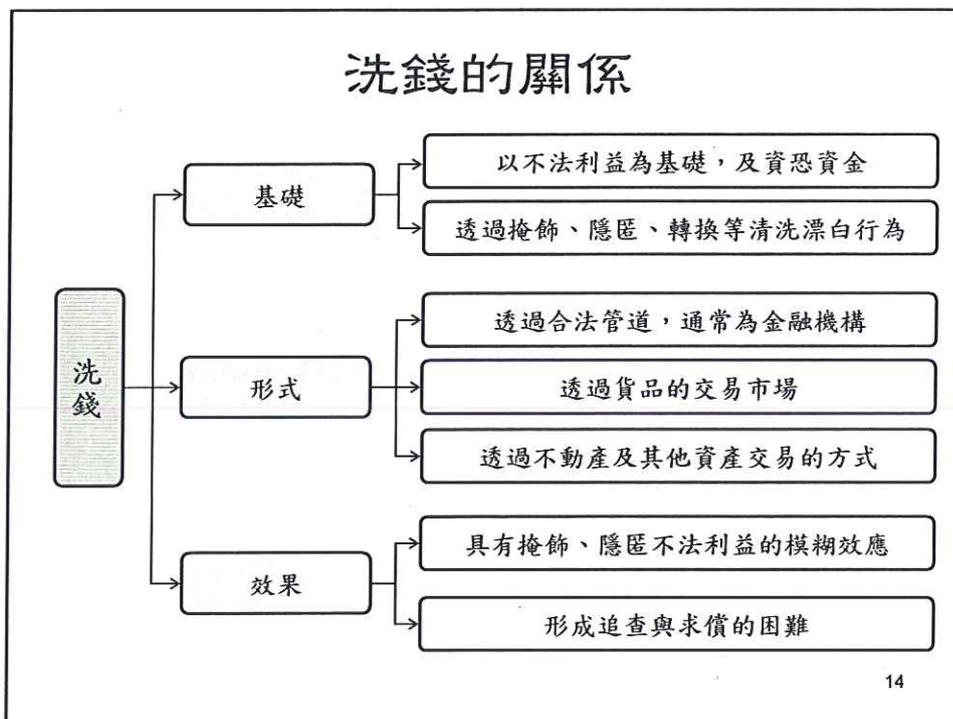
## 洗錢防制法規範認知



## 洗錢的規範概念



## 洗錢的關係



## 洗錢前提的特定犯罪

特定犯罪

- 1、最輕本刑六月以上有期徒刑以上之刑之罪
- 2、前款規定以外屬於得利型的特定犯罪。如刑法第121條第1項、第123條、第201條之1第2項、第268條、第339條、第339條之3、第342條、第344條、第349條
- 3、私運管制物品進出口，運送、銷售或藏匿走私物品
- 4、詐欺破產罪、詐欺和解罪
- 5、違反商標授權而為行使目的者
- 6、違反廢棄物清理法而有致死或致重傷者
- 7、逃漏稅捐者及其共犯
- 8、詐欺圖標、借牌投標、洩漏或交付採購文書資訊
- 9、未經許可或許可經撤銷而營電子支付業務者
- 10、證交所董事、監察人或受僱人為要求、期約或收受不法利益者
- 11、期交所、期貨結算機構及期貨信託事業董事、監察人、經理人、受任人或受僱人為要求、期約或收受不法利益者
- 12、資助恐怖組織或活動之行為
- 13、洗錢犯罪者

15

## 洗錢的雙重性節制

對象

行為人

1. 為特定犯罪而取得不法利益之人

2. 對於不法利益為洗錢之人

特定犯罪人及洗錢者均屬刑事犯罪

工具

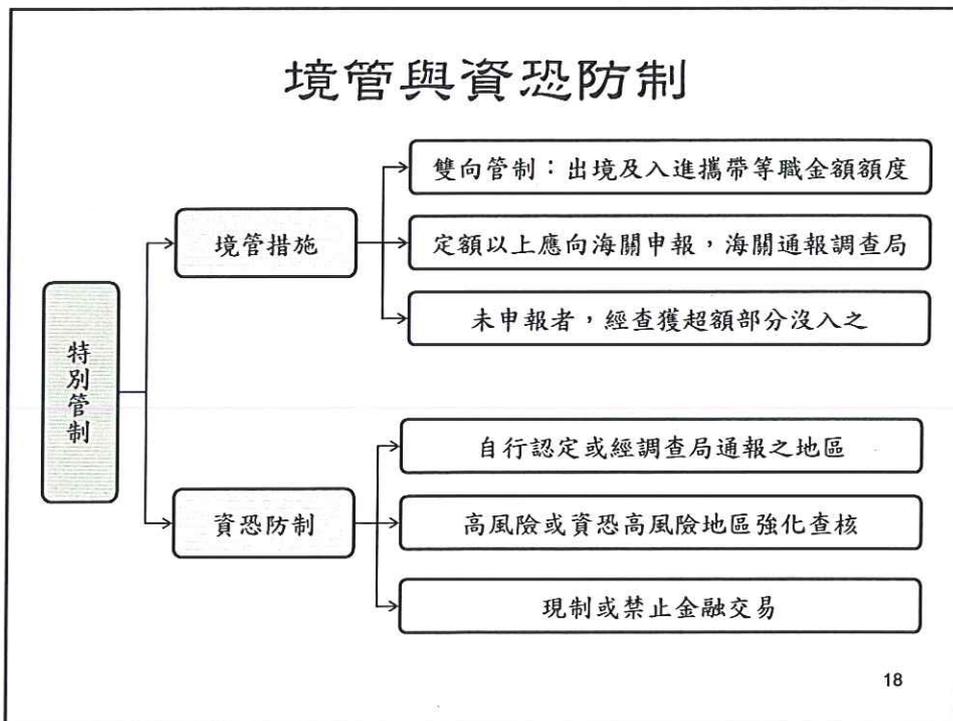
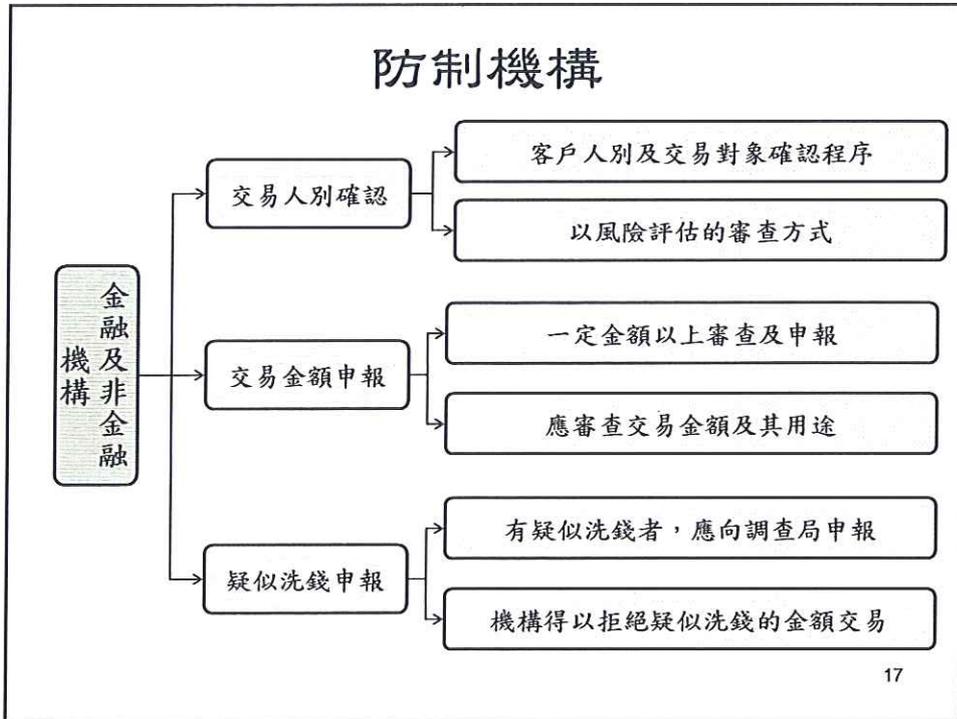
洗錢管道所定金融及非金融機構

受行政管制的對象，應制定防制注意事項

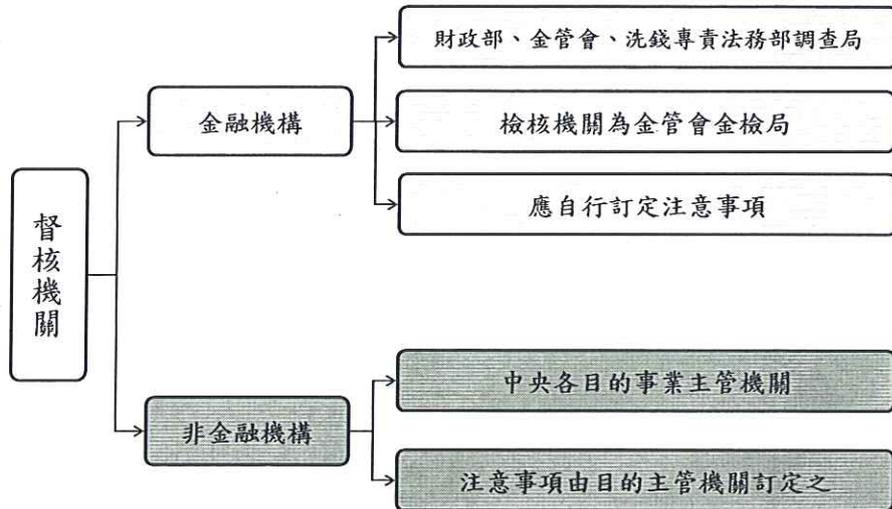
違反的效果為行政不法，科處罰鍰

洗錢防制的重要環節

16



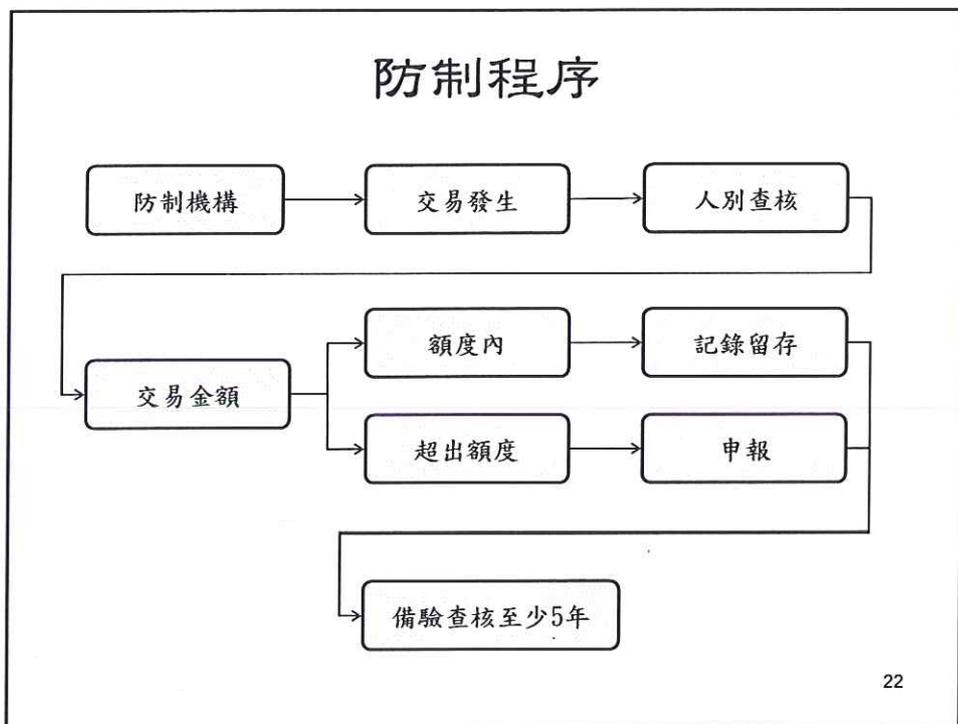
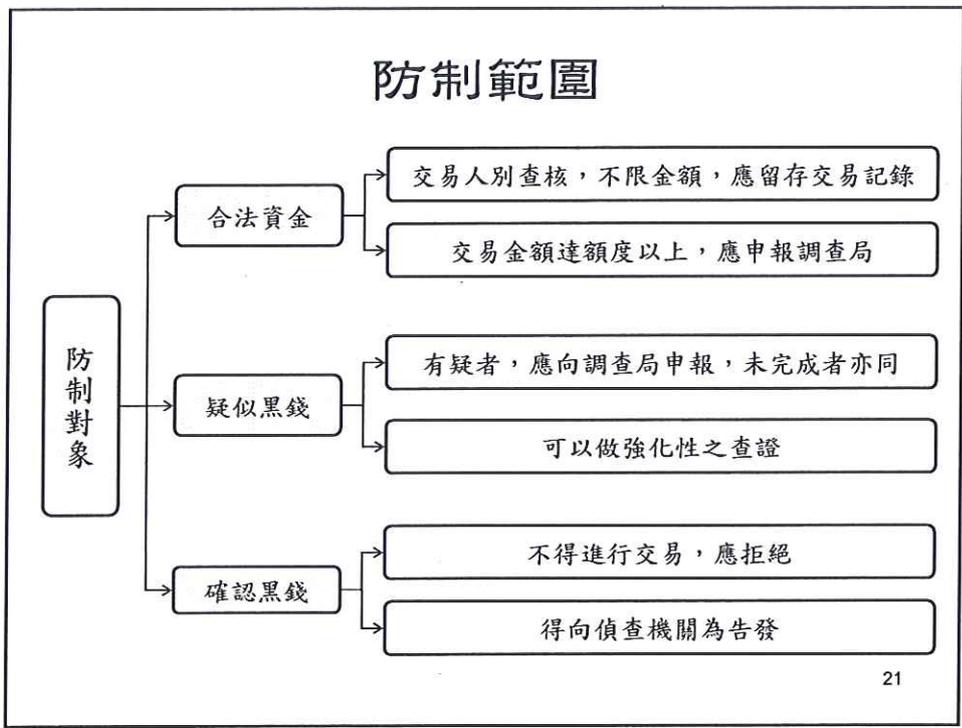
## 規範對象主管機關



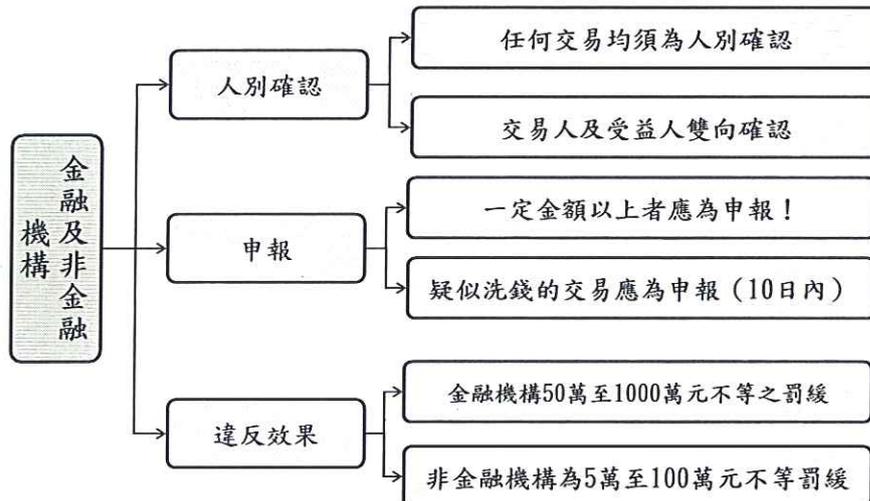
19

## 具體防制措施

20



## 防制機構義務與責任

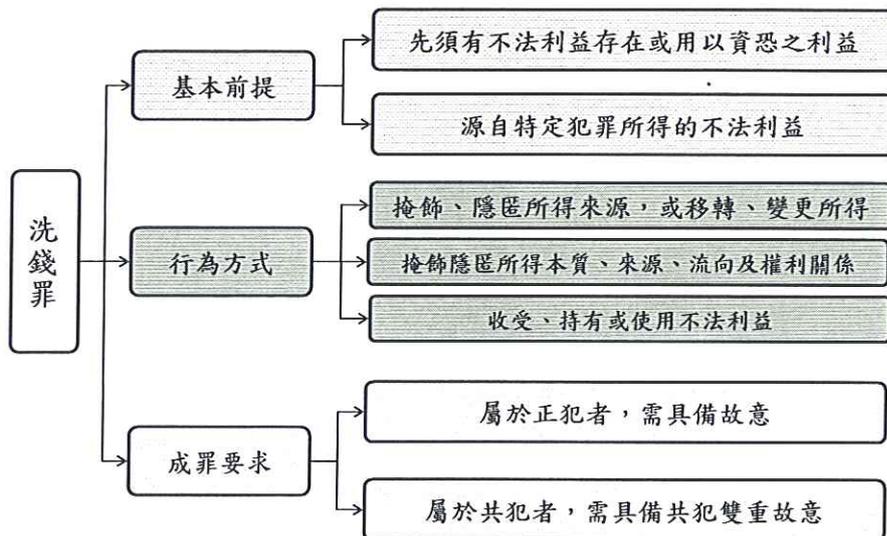


23

## 洗錢犯罪判斷

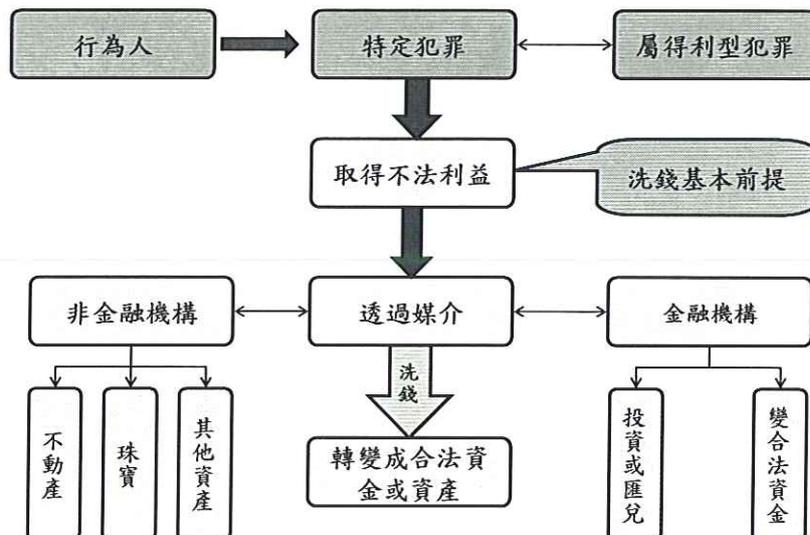
24

## 洗錢犯罪形成



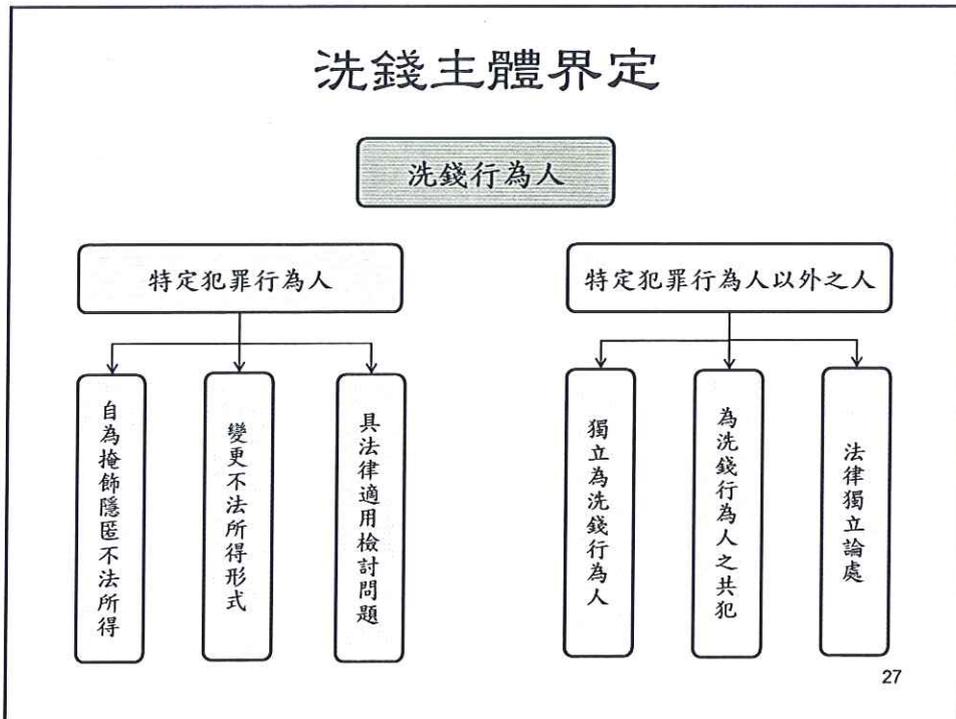
25

## 洗錢的流程

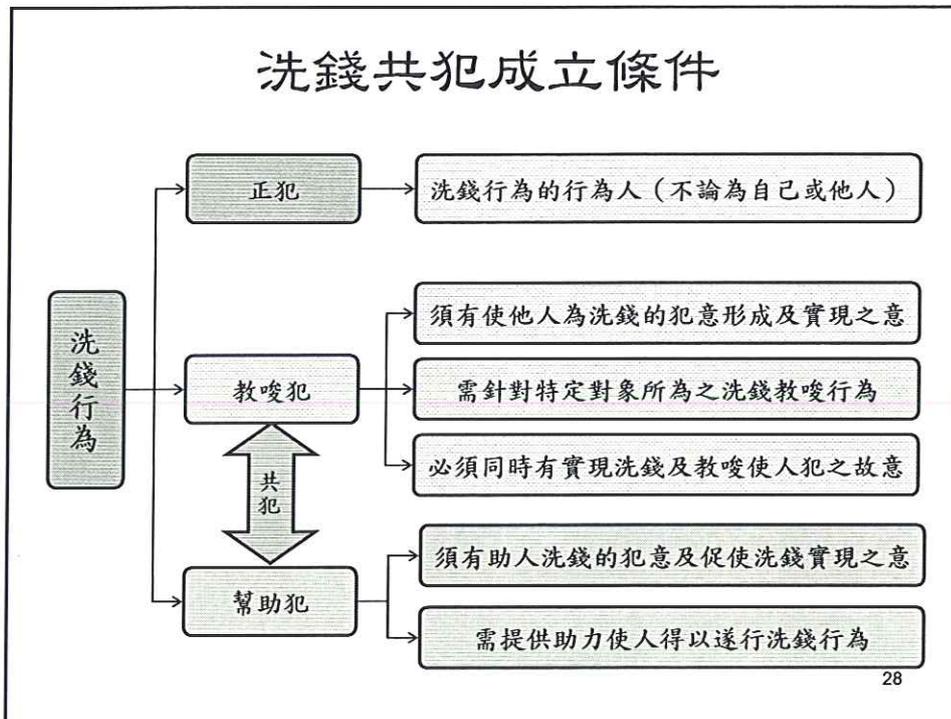


26

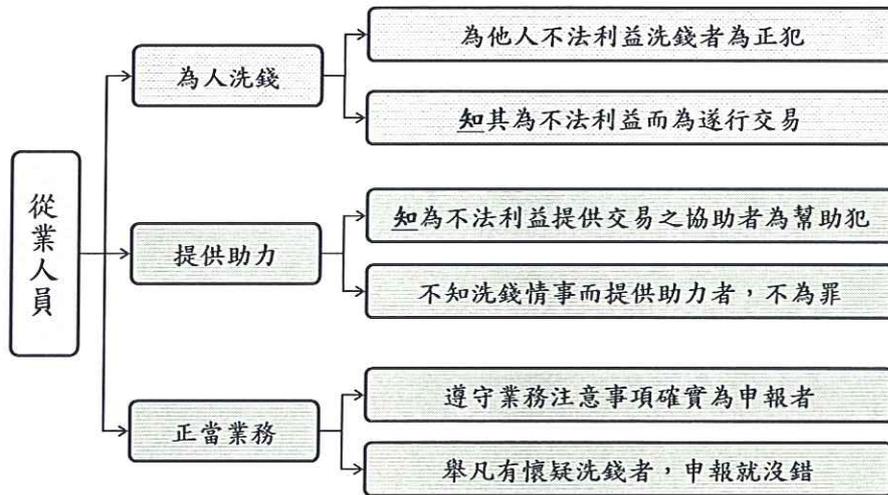
## 洗錢主體界定



## 洗錢共犯成立條件

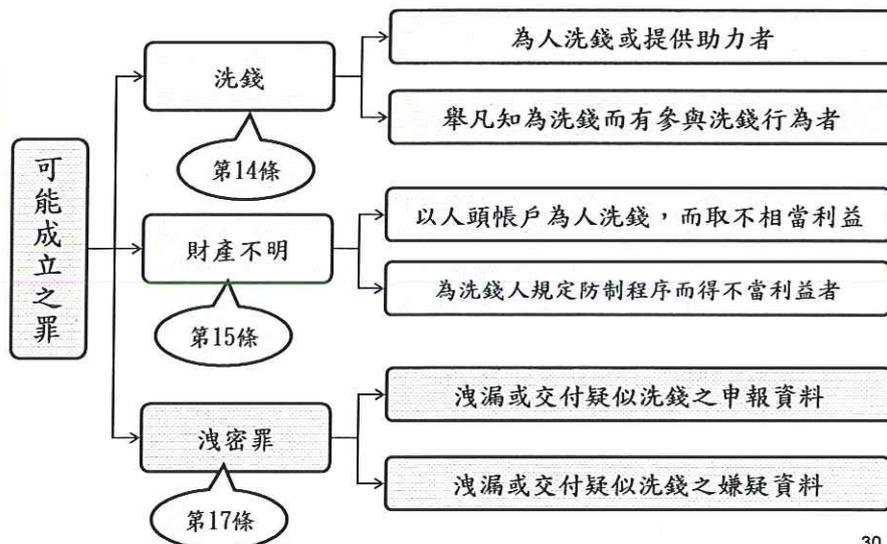


## 從業人員與洗錢



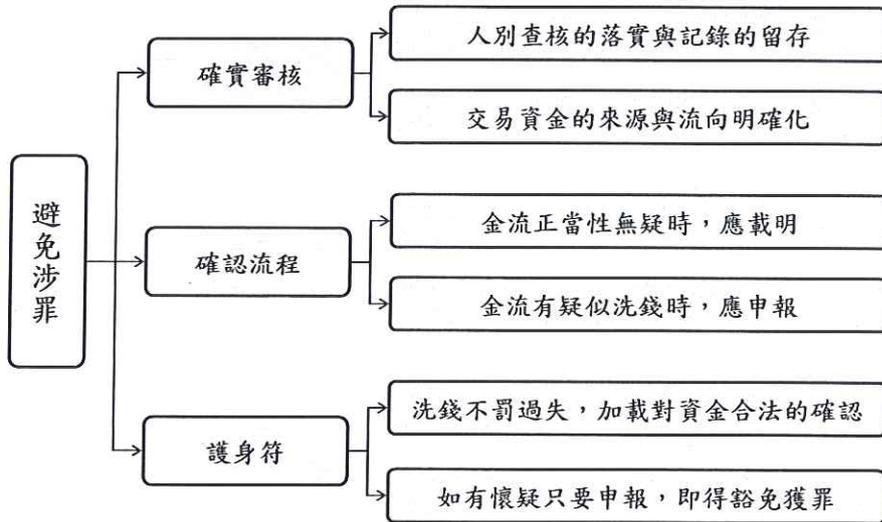
29

## 從業者可能涉洗錢之罪



30

## 防罪對策

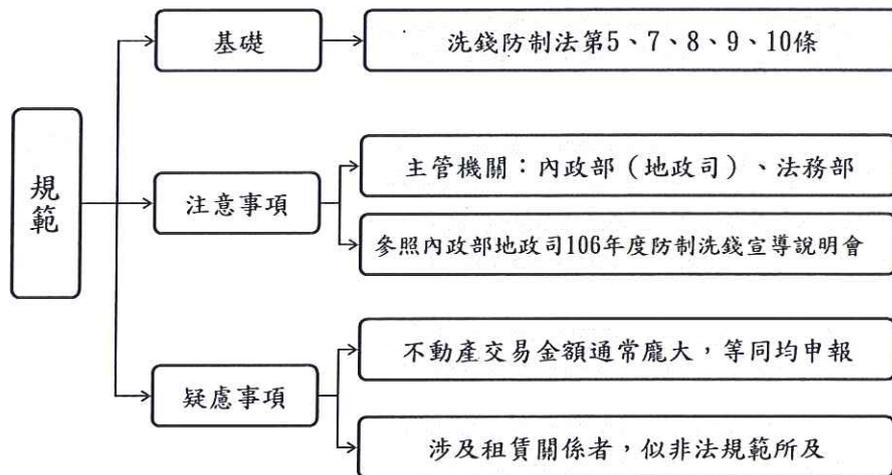


31

## 附錄

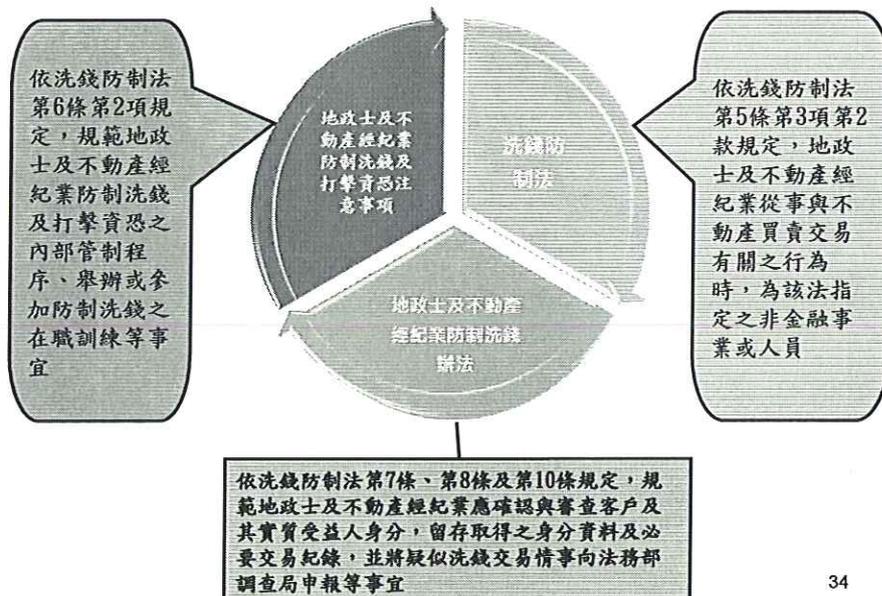
32

## 地政士暨不動產經紀業防制規範



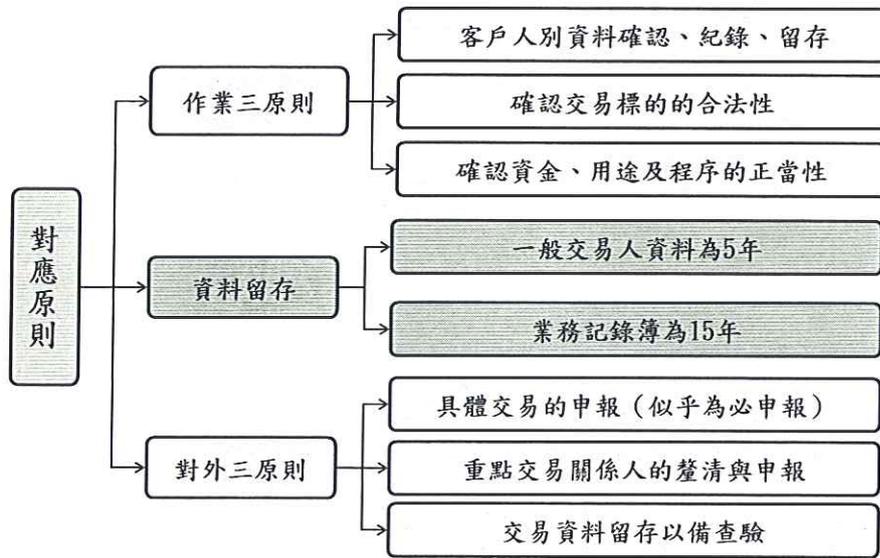
33

## 法令依據



34

## 具體因應措施



35

## 綜合研討

36

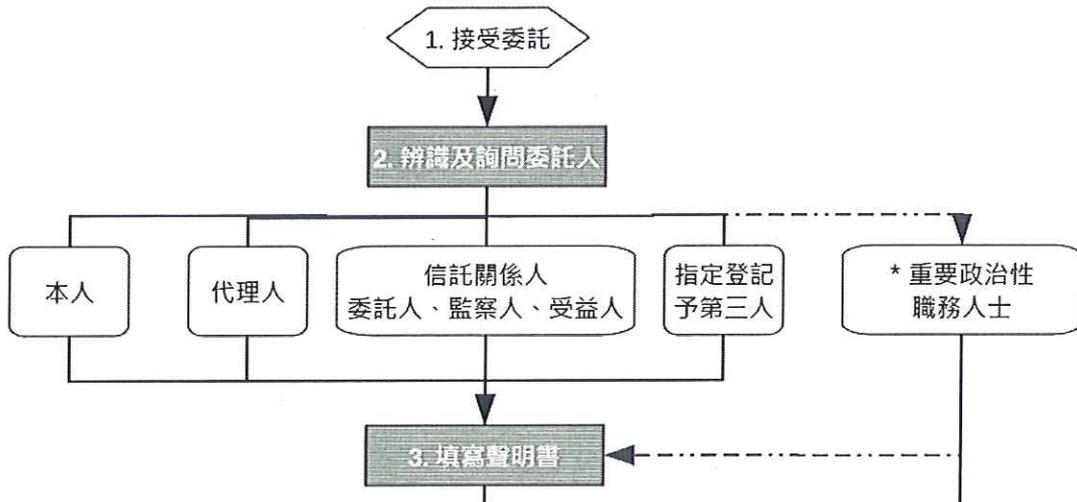
報告完畢

敬請指教

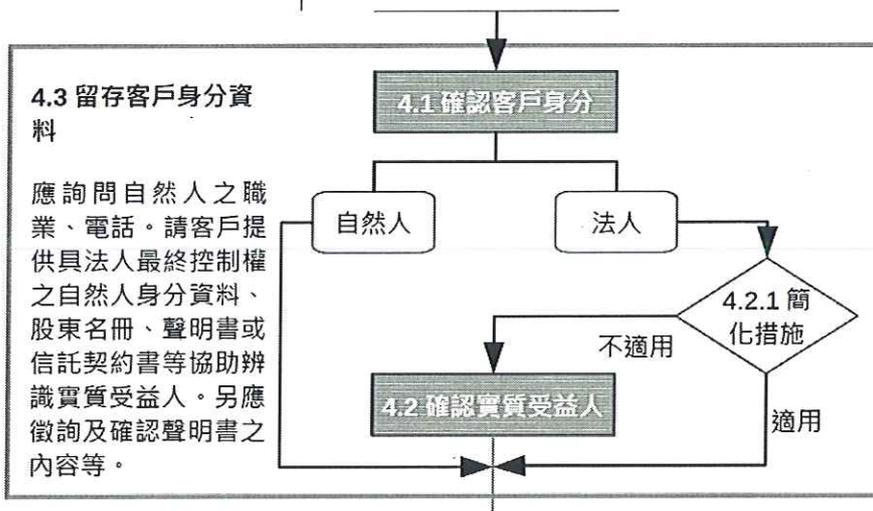
無量福慧  
轉轉增勝



· 防制洗錢作業流程解析 1/3



· 防制洗錢作業流程解析 2/3

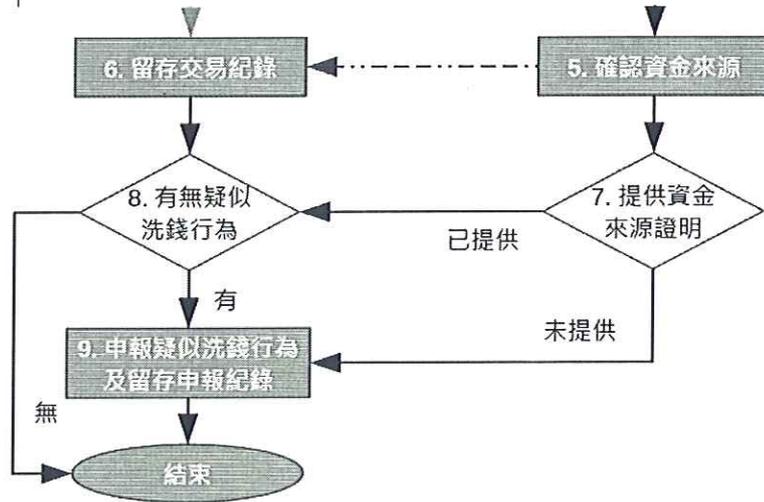


4.3 留存客戶身分資料

應詢問自然人之職業、電話。請客戶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實質受益人。另應徵詢及確認聲明書之內容等。

· 防制洗錢作業流程解析 3/3

\* 重要政治性職務人士的身分別，可能會與代理人、信託關係人或指定第三人等情形同時存在，所以仍應進行 3、4.1、4.2、4.3、6. 等主程序，因此以虛線表示



· 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本)

不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本)  
為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，聲明人\_\_\_\_\_就下列不動產買賣交易事件，提出買賣受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人身分別

聲明人為不動產買賣交易之：買方 賣方

買賣標的

土地  
市地 鄉鎮市區 段 小段 地號  
等 地土地

房屋  
市地 鄉鎮市區 段 小段 建號  
或門牌：市地 鄉鎮市區 路街 巷 弄 號  
等 戶 (棟) 房屋

聲明事項

一、買賣受益人

(一)適用情形：  
法人或團體 信託關係人 指定呈記予第三人  
不適用

(二)法人或團體名稱：  
\*註社關係人或指定呈記之第三人非法人、團體，或選擇不適用者，全填  
法人或團體名稱。

(三)買賣受益人：

1. 國籍\*：本國人 外國人；  
2. 姓名\*：  
3. 統一編號/身分證、居留證或護照號碼\*：  
4. 聯絡電話或手機：  
5. 關係\*： (指定登記予第三人者必填)

二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易是否涉及重要政治性職務人士\*：  
是 否

\*稅任或曾任國內外政府或政府機關重要政治性職務之客戶或受益人及其  
直系或親及有密切關係之人，應均列重要政治性職務人士

(二)如是，請說明 (例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：  
\_\_\_\_\_

三、合法資金來源

(一)資金來源\*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為買方免填)

薪資 (年收入約：\_\_\_\_\_萬元) 繼承財產  
商業經營獲利 出售不動產 與匯市投資  
其他：\_\_\_\_\_

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：  
否

此致  
(地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱)

聲明人：  
統一編號：  
聯絡電話或手機：

中華民國 年 月 日

• 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本) - 實質受益人

一、實質受益人

(一)適用情形\*：

法人或團體     信託關係人     指定登記予第三人     不適用

(二)法人或團體名稱：

※信託關係人或指定登記之第三人非法人、團體，或選擇不適用者，免填法人或團體名稱及(三)實質受益人。

(三)實質受益人：

1. 國籍\*：  本國人     外國：

2. 姓名\*：

3. 統一編號(身分證、居留證或護照號碼)\*：

4. 聯絡電話或手機：

5. 關係\*：

(指定登記予第三人者必填)

• 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本) - 重要政治性職務人士

二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士\*：

是     否

※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

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)：

• 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本) - 合法資金來源

三、合法資金來源

(一) 資金來源\*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

- 薪資 (年收入約：\_\_\_\_\_ 萬元)       繼承財產
- 商業經營獲利       出售不動產       股匯市投資
- 其他：\_\_\_\_\_

(二) 是否提供前項資金來源證明：

- 是，證明文件：\_\_\_\_\_
- 否

疑似洗錢或資恐交易申報表填寫範例

**陸地政治事務所疑似洗錢或資恐交易申報表**

流水號：(3碼) 106 年 5 月 2 日

一、客戶基本資料：(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： 亞亞 (2) 生日/登記日期： 1919.1.1

(3) 籍別：上 (1)：男；2：女；3：外國人；4：外國公司；5：非法人團體或組織；6：其他：)

(4) 客戶類別：直 (1)：一般存款戶；2：特種戶戶；3：財產管理戶；4：稅務戶；5：證券戶；6：信託戶；7：附屬帳戶；8：保戶；9：投資；10：其他交易無客戶資料；電子支付帳戶使用者；0：其他)

(5) 是否知悉或成為人物 (KY)：直 (0)：否；1：是)

(6) 稅號/登記號碼：A123456789 (7) 匯款號碼：\_\_\_\_\_

(8) 居留證號：\_\_\_\_\_ (9) 國籍名稱：中華民國

(10) 國籍：直 (0)：外國人；1：外國人有居留證；2：外國人無居留證；3：大陸人民有居留證；4：大陸人民無居留證；5：法人；6：其他：)

(11) 職業：\_\_\_\_\_ (12) 電話：9933 333 33

(13) 住址：由中華民國以外地區地址 XXX 號

(14) 報關號碼：(免填) (15) 居住日期：(免填)

(16) 電子支付帳號：(免填)

(17) 認證身份機關：(免填) (行動電話號碼：\_\_\_\_\_)

(18) 認證身分類別：(免填) (行動電話號碼：\_\_\_\_\_)

二、代為交易之被委託人基本資料：(可輸入一個以上之代交易人，表格請自行延伸)

(1) 姓名/法人團體名稱： 亞亞 (2) 生日/登記日期： 1920.1.1

(3) 籍別：上 (1)：男；2：女；3：外國人；4：外國公司；5：非法人團體或組織；6：其他：)

(4) 稅號/登記號碼：B234567890 (5) 匯款號碼：\_\_\_\_\_

(6) 國籍：直 (0)：外國人；1：外國人有居留證；2：外國人無居留證；3：大陸人民有居留證；4：大陸人民無居留證；5：法人；6：其他：)

(7) 職業： 亞亞 (8) 電話：9933 333 33

(9) 職業及電話無法取得者免填

(10) 交易地點：在中華民國境內

(11) 分組：由中華民國以外地區地址 XXX 號

(12) 附客戶關係：直 (1)：配偶；2：直 (含)：妻/夫；3：非 1、2 之其他親屬；4：僱傭；5：朋友；6：非個人之負責人；7：委託人；8：受託人；9：無直接關係；0：其他：)

三、交易明細資料

(1) 交易是否完成：上 (0)：交易未完成；1：交易已完成)

(2) 交易種類：

銀行票：(0)：現金支出；01：現金存入；03：轉帳支出 (附)：轉帳收入；05：匯票匯款；06：匯入匯款；07：票據支出；08：票據收入；09：電子交易支出；10：電子交易收入；11：外幣支出；12：外幣收入；13：交割款支出；14：交割款收入；09：其他：)

儲蓄票：(0)：繳納保費；01：退還保費；02 贈與；03 保險給付；05 貸款；06 信託貸款；09：其他)

證券類：(0)：委託他人帳戶買賣股票證券；01：證券劃撥買賣轉帳買入；03：匯款交與；09：其他)

電子支付類：(0)：代理買賣交易付款；02：代理買賣交易收款；03：收受匯款於場；04：電子支付帳戶跨項轉帳；09：其他)

匯票類：(0)：買入；02：賣出；09：其他)

地政士及不動產經紀業：(0)：買賣不動產；09：其他)

律師、公證人、會計師：(0)：管理委託；01：管理委託、贈與及其他資產；02：管理銀行、儲蓄或證券帳戶；03：稅務公司支出、管理或管理帳簿；04：法人及法律諮詢之支出、管理或管理任職專業事實；05：擔任他人之召集代表人；06：擔任或安排他人擔任公司董事或秘書、合夥人或委派他人職務之類似職位；07：提供公司、合夥或其他型態商業組織之辦公室、營業地址、營業所、通訊及管理地址；08：擔任或安排他人擔任其他委託人委託之受託人或其他任何角色；09：擔任或安排他人擔任買賣轉帳收入；09：其他)

其他金融機構或鑑定申報機構：(以文字敘述)

(3) 銀行：(免填) (4) 交易行：(免填)

(5) 可疑交易起始日： 2017.7.1 (6) 可疑交易截止日： 2017.8.2

(7) 交易幣別：新臺幣 (8) 交易金額：1,055 萬元

(9) 綜合幣別：1,055 萬元

(10) 證券種類：(免填) (11) 證券股數：(免填)

四、交易帳號(可輸入一個以上之交易帳號，表格請自行延伸)：(免填) 2：(免填)

五、可疑理由之陳述：客戶基本資料及代交易人姓名、地址與住址均與被委託人無關。

帳號無法取得者免填

六、符合可疑交易表徵第 5 項

七、除申報表外之資料：10 頁

八、申報可疑交易之機關名稱(總機構)：負責人(負責人)：陸地地址(申報行)：負責人：(申報行)：分行(分公司)負責人：聯絡人電話：9933 333 333 分行(分公司)負責人電話：聯絡人傳真：91 2325XXXX 分行(分公司)負責人傳真：辦事處及信託對策地址：231 新北市新莊區中環路 74 號 緊急傳真：02-29148127 業務諮詢電話：02-29112241 轉機服務專線 4210-4219

填寫時，請依法務部調查局填寫說明辦理。符合疑似洗錢交易表徵，請按辦法第八條各款填入。

• 如何取得地政士及不動產經紀業防制洗錢相關參考資料

表單下載

全部 登記類 勘界類 地價類 交易類 其他類

關鍵字： 查詢

序號	申請名稱	檔案下載	更新日期
1	地政士及不動產經紀業防制洗錢參考資料	106年度防制洗錢宣導說明會手冊 地政士及不動產經紀業防制洗錢參考資料 防制洗錢程序參考範本	106-07-26 106-08-01 106-08-01
	疑似洗錢或資恐交易申報表	106-07-26	106-07-26
	地政士及不動產經紀業防制洗錢問題集	106-07-26	106-07-26
	民眾篇：洗錢防制對不動產買賣交易的影響	106-08-01	106-08-01
	業者篇：如何辦理防制洗錢工作	106-08-01	106-08-01
	宣導摺頁：洗錢防制三核心	106-08-01	106-08-01
	宣導單張：洗錢防制三核心	106-08-01	106-08-01
	地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程(圖及說明)	106-08-01	106-08-01

- 內政部地政司網站
- <https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/index.asp>
- 首頁 > 線上服務 > 下載專區 > 表單下載
- 106年度防制洗錢宣導說明會手冊
- 防制洗錢聲明書參考範本
- 防制洗錢自我檢核表參考範本
- 疑似洗錢或資恐交易申報表
- 疑似洗錢或資恐交易申報表之地政士及不動產經紀業填寫說明
- 地政士及不動產經紀業防制洗錢問題集
- 民眾篇：洗錢防制對不動產買賣交易的影響
- 業者篇：如何辦理防制洗錢工作
- 宣導摺頁：洗錢防制對不動產買賣交易的影響
- 宣導單張：洗錢防制三核心
- 宣導單張：洗錢防制鐵三角
- 地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程(圖及說明) New!

• 地政士及不動產經紀業防制洗錢工作之法令依據為何？

- 依洗錢防制法第6條第2項規定，規範地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之內部管控制程序、舉辦或參加防制洗錢之在職訓練等事宜。



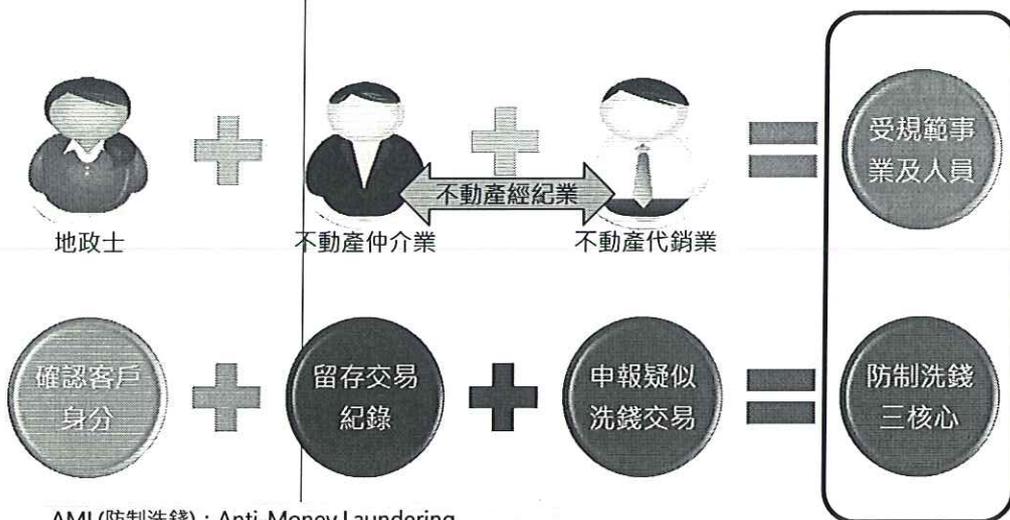
- 依洗錢防制法第5條第3項第2款規定，地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，為該法指定之非金融事業或人員

DNFBP(指定非金融事業或人員)：  
Designated Non-Financial Business or Profession

- 依洗錢防制法第7條、第8條及第10條規定，規範地政士及不動產經紀業應確認與審查客戶及其實質受益人身分，留存取得之身分資料及必要交易紀錄，並將疑似洗錢交易情事向法務部調查局申報等事宜。

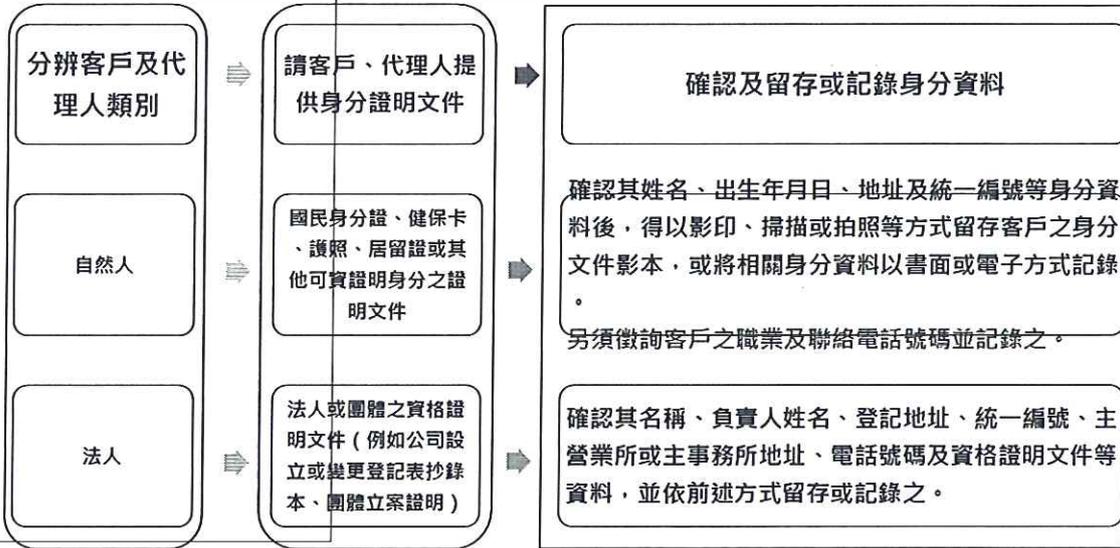
# 地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

地政士及不動產經紀業有哪些主要的防制洗錢工作？#2,3



AML(防制洗錢) : Anti-Money Laundering  
CFT(打擊資恐) : Countering the Financing of Terrorist

· 如何確認客戶及代理人身分？（CDD客戶審查：Customer Due Diligence）#4-1,2



代理人應加附其授權文件，以確認代理權真實性

· 如何確認實質受益人身分？#4-3,4,5

客戶為法人者，地政士及不動產經紀業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、電子方式記錄：

- 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。
- 客戶未提供具最終控制權之自然人身分資料，或經瞭解未發現者，應確認法人之董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。
- 實質受益人之身分資料，應至少取得其姓名及統一編號。

· 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。

· 關於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。

• 如何確認實質受益人身分？ #4-3,4,5 《實質受益人簡化措施》

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用上述確認實質受益人之規定：

- 我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 外國政府機關。
- 我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 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。
- 我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。

實質受益人 (Beneficial Owner)：意指最終擁有或控制某個客戶之自然人及 (或) 某筆交易代理之自然人，亦包括最終有控制法人或法律協議之人 (2013 FATF Methodology)。

合理措施 (Reasonable Measures)：與洗錢或資恐風險相當之適當措施 (2013 FATF Methodology)。

• 信託關係及指定登記予第三人確認客戶及實質受益人

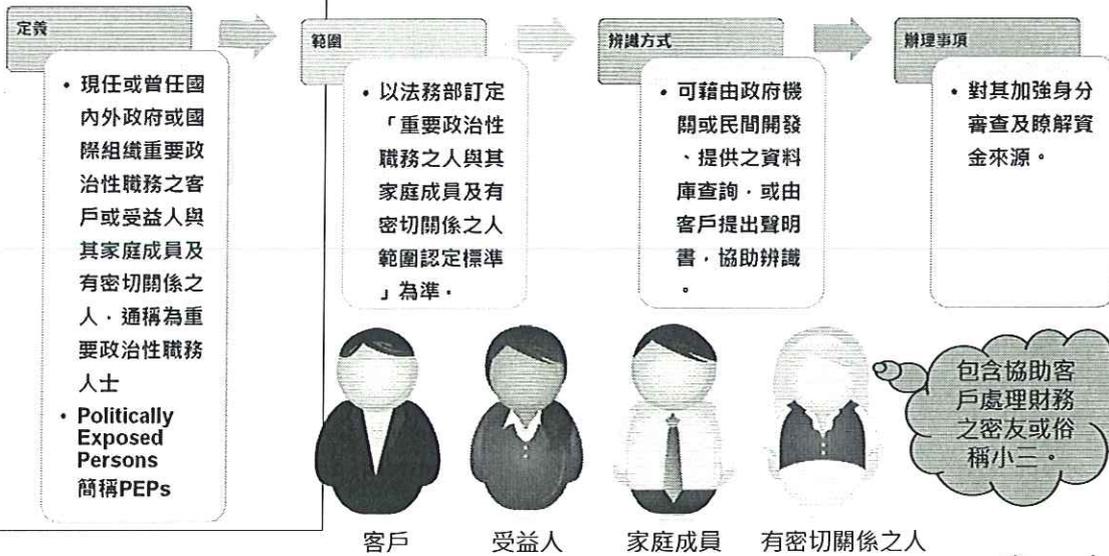
適用情形	信託關係								指定登記予第三人			
	委託人		受託人		監察人		受益人		客戶		第三人	
	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人	自然人	法人
應辦程序												
確認客戶身分之程序	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
確認實質受益人程序		☺		☺		☺		☺		☺		☺

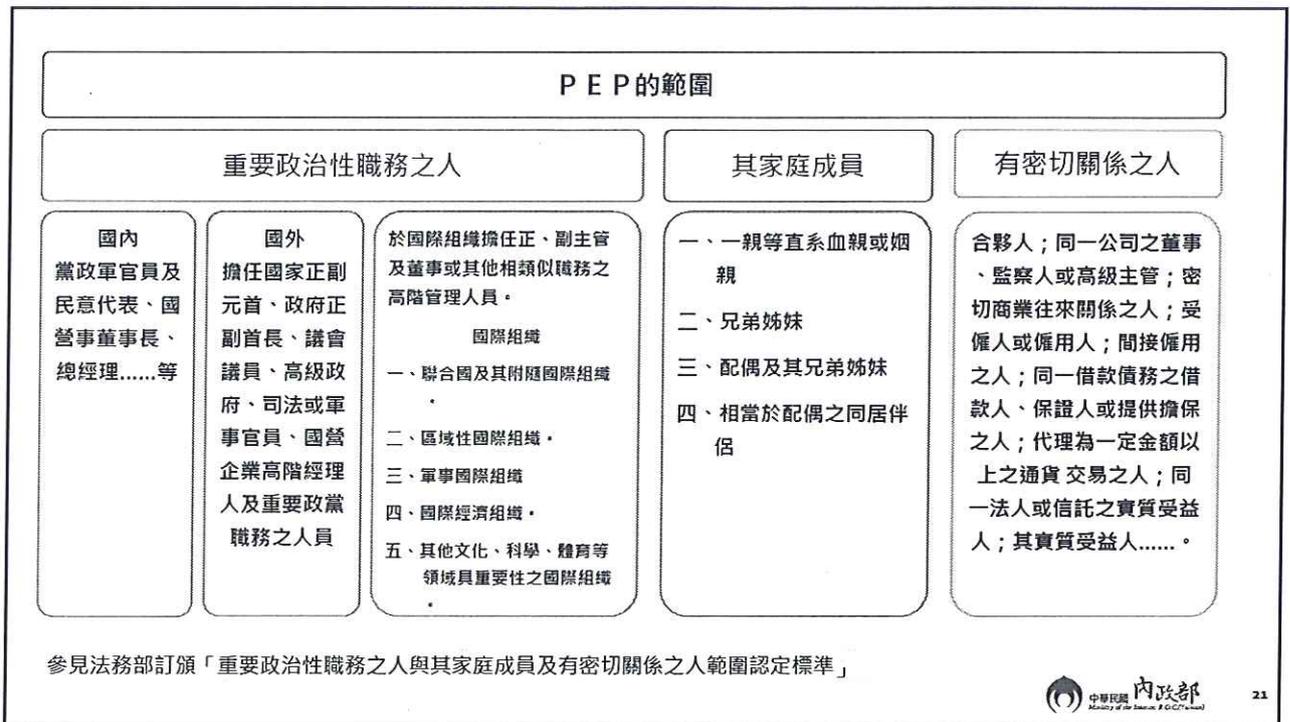
須注意依客戶、其代理人或信託之受託人身分，得不適用實質受益人審查之情形

• 取得之身分資料應保存多久？ #4-6



• 如何確認重要政治性職務人士？ #5





• 有無實質受益人及重要政治性職務人士審查之簡化措施？哪些情形可以簡化？ #6	
<p>下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，得免進行實質受益人及加強重要政治性職務人士之身分審查程序：</p>	<p>客戶為自然人，已提供資金來源證明。</p> <hr/> <p>申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。</p> <hr/> <p>依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。（不包含標售）</p> <hr/> <p>僅購買價格合於市場行情之一戶（棟）房地或一筆土地，且經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項。</p> <p>所稱房地，於房屋與土地隨同移轉者，指房屋及土地，於房屋單獨移轉者，指房屋；所稱土地，指無房屋之土地。</p> <hr/> <p>抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。</p>

RBA(以風險為基礎的方法)：Risk-Based Approach


22

• 地政士配合防制洗錢工作，應留存哪些交易紀錄？應保存多久？ #7-1,3

應留存交易紀錄

不動產買賣契約書

定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

簽證文件

受託事項往來文件

免予留存者

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，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。

保存期間

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

• 不動產經紀業配合防制洗錢工作，應留存哪些交易紀錄？應保存多久？ #7-2,3

應留存交易紀錄

不動產委託銷售契約書

不動產買賣契約書

要約書

斡旋金、定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

受託事項往來文件

免予留存者

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，未必有支付斡旋金、定金或使用要約書等情形，若個案確無該等交易紀錄之文件，則免予留存。

保存期間

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。

• 地政士及不動產經紀業發現哪些情事，應向法務部調查局申報疑似洗錢交易？ #8

地理風險	身分風險	資金風險	其他風險
<p>客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。</p>	<p>交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，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。</p>	<p>客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽造身分證件。</p>	<p>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。</p>
		<p>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。</p>	<p>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。</p>
			<p>其他疑似洗錢交易或資恐情事。</p>

• 如何查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規定之制裁名單？

- 地政士及不動產經紀業可至法務部調查局洗錢防制處網站查得高洗錢或資恐風險之國家、地區或資恐防制法規定之制裁名單。

• <http://www.mjib.gov.tw/mlpc>



• 法務部調查局106.6.26更新高風險地區、國家及名單

刑寧局

第 號

第 號

法務部調查局 函

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年6月26日

發文字號：法務部調查字第10655047號

類別：書送件

案件名稱：洗錢防制及打擊恐怖

附件：106年6月26日法務部調查局函(106)調查字第10655047號

主旨：更新「防制洗錢金融行動工作小組」(Financial Action Task Force, 下稱「FATF」)公布防制洗錢與打擊恐怖嚴重缺失之國家或地區、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名單，請照辦。

說明：

- 一、奉旨106年5月8日 總統府令第16935號公布之名單停止適用。
- 二、依據FATF 2017年6月23日公布之公開聲明(Public Statement-23 June 2017, 如附件1)，FATF於今年2月第23次第2次會員大會對防制洗錢與打擊恐怖嚴重缺失之名單，乃按各國對名單採取相關作為，略述：
  - (一)北韓 (Democratic People's Republic of Korea, 簡稱「北韓」)：FATF呼籲其成員及其他司法管轄區應對該國採取反制措施，以保護國際金融體系，避免來自該國的洗錢與恐怖風險，並應建議其金融機構特別注意與該國銀行、公司、金融機構及其代理人間之業務關係與交易，除加強監管外，並採取有效的反制措施，依據聯合國安全理事會相關決議實施各種金融制裁，以保護其金融部門免於來自該國的洗錢、恐怖及資助大規模毀滅性武器。

嚴重風險：FATF確從各司法管轄區，依據相關聯合國安理會決議要求，採取必要的措施，關於北韓銀行在業務範圍內之公司、子公司與辦事處，並結束與北韓銀行間的通訊關係。

(二)伊朗 (Iran)：FATF對該國高層層政治承諾及尋求技術協助執行行動計畫 (Action Plan)，以因應其防制洗錢與打擊恐怖嚴重缺失的相關措施表示歡迎，決定繼續暫停對該國的相關措施，並保持監督該國執行行動計畫進展，如仍不願對FATF公開聲明嚴重缺失與國家進行行動計畫完全執行為止，FATF仍將繼續關注該國洗錢與打擊恐怖金融體系之威脅，並呼籲其成員及其他司法管轄區持續建議其金融機構對該國自然人及法人之業務關係與交易採取加強客戶審查，以遵循FATF第19項建議。

三、FATF於今年6月23日另公布加強全球遵從進展文件 (Improving Global AML/CFT Compliance: on-going process -23 June 2017, 如附件2)，針對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：該等國家雖存在防制洗錢與打擊恐怖嚴重缺失，但已提交書面政治承諾並與FATF合作發展行動計畫以應對相關缺失；則名單包括：波士尼亞與赫塞哥維納、衣索比亞、伊拉克、敘利亞、烏干達、萬那杜、葉門。

四、FATF在該公開聲明中請參閱：<http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperative-jurisdictions/documents/public-statement-june-2017.html>；如全球遵從進展文件請參閱：<http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperative-jurisdictions/documents/fatf-compliance-june-2017.html>

• 嚴重缺失名單

- 北韓
- 伊朗

• 未遵循或未充分遵循名單

- 波士尼亞與赫塞哥維納
- 衣索比亞
- 伊拉克
- 敘利亞
- 烏干達
- 萬那杜
- 葉門

• 發現疑似洗錢交易之申報程序，及該申報紀錄保存期間為何？#9

- 申報程序
- 時間：發現10個工作日內
- 方式：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、電子郵件等
- 受理機關：法務部調查局
- 保存期間
- 疑似洗錢交易申報紀錄，地政士及不動產經紀業應自申報日起，至少保存5年。

- 申報書表取得
- 請至法務部調查局洗錢防制處網站之【申報(通)報專區】/【可疑交易申報專區】下載申報表及填寫說明，網址為 <http://www.mjib.gov.tw/mlpc>。
- 申報是否違反應保守業務秘密之規定
- 依洗錢防制法第10條第2項規定，為疑似洗錢交易申報者，免除其業務上應保守秘密之義務。

STR(可疑交易報告)：Suspicious Transaction Report

• 有規定不動產買賣價格超過一定金額要向法務部調查局申報嗎？

• 地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為，已由法務部會銜相關部會，依洗錢防制法第5條第4項後段規定，報請行政院指定排除同法第9條一定金額以上通貨交易應向法務部調查局申報規定之適用，故尚無須依該條辦理申報。

• 防制洗錢自我檢核表 (參考範本)

地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易  
防制洗錢自我檢核表

客戶  
 買方 名稱：\_\_\_\_\_  
 賣方 名稱：\_\_\_\_\_  
 委託日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

買賣標的  
 土地  
 市縣 鄉鎮市區 段 小段 地號  
 等 無土地  
 房屋  
 市縣 鄉鎮市區 段 小段 建號  
 或門牌：\_\_\_\_市縣\_\_\_\_鄉鎮市區\_\_\_\_路街\_\_\_\_巷\_\_\_\_弄\_\_\_\_號  
 等 戶(棟)房屋

辦理情形

客戶自行買賣			
種類	事項	內容	辦理情形
0-1	選擇契約書		<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
委託客戶買賣			
種類	事項	內容	辦理情形
1-1	客戶身分別	<input type="checkbox"/> 自然人 <input type="checkbox"/> 法人	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
1-2	醫學或死者客戶身分資料	<input type="checkbox"/> 客戶 <input type="checkbox"/> 代理人 <input type="checkbox"/> 委託人	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-3	代理權之真實性	提出授權書、委託書等證明文件	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-4	買賣委託人	一、請客戶提供其受洗錢防制法之自然人身分資料，並持有該人最近實況之照	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用

		總額百分之二十五時。 二、客戶來源資料所定自然人身分資料，或經最新登錄訂章所定自然人身分資料，或經最新登錄訂章所定自然人身分資料。 三、前二款之買賣委託人，應至少取得其近來及統一號。 ※本法第9條第4條第5項或第6條不適用之情形。	
1-5	委託或指定經紀手三人	應視客戶為自然人或法人，依前址客戶身分資料及買賣委託人身分資料，再行確定客戶及其委託之委託人、代理人、委託人或轉三人身分資料，並留存紀錄之。 ※本法第9條第4條第5項或第6條不適用之情形。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-6	重要政治性職務人士	對委託人或指定經紀手內所定之委託人或代理人，應依其身分資料及住址資料之客戶或委託人與其委託人或指定經紀手之人(以下簡稱委託人或指定經紀手)之身分資料，並留存紀錄之。 ※本法第9條第4條第5項或第6條不適用之情形。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-7	其他事項		



## 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項

### · 地政士及不動產經紀業防制洗錢之內部控管機制，有哪些基本要求？

地政士事務所或不動產經紀業及其營業處所應由專責人員督導防制洗錢及打擊資恐相關事項。如地政士事務所僅一名地政士執行業務時，應由其負責督導防制洗錢及打擊資恐相關事項。

客戶、其代理人、實質受益人、地政士事務所或不動產經紀業所屬員工有疑似規避洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定、疑似洗錢交易或資恐行為，應予注意並瞭解其動機。

#### 內部控管機制

調查所屬員工有疑似規避或違反洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定或疑似洗錢交易或資恐行為時，應保守秘密，不得任意洩漏。

依洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定留存之身分資料及交易紀錄，應妥為保存，未逾保存年限不得銷燬。

• 如何進行防制洗錢在職訓練？

中華民國地政士公會、不動產仲介經紀及不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會，應每年舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練或宣導說明，並將辦理情形報內政部備查。

地政士事務所及不動產經紀業所屬員工，應參加內政部、其他機關、公會舉辦防制洗錢及打擊資恐教育訓練、研習會及宣導說明會，強化對於地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第8條規定疑似洗錢交易或資恐情事之注意及辨識。

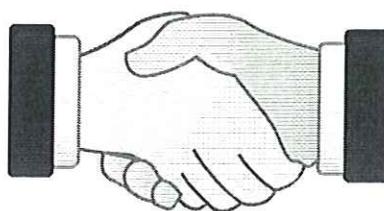
• 內政部是否會查核地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐內部控管機制之執行情形？

• 內政部每年將抽查地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢及打擊資恐內部控管機制之執行情形，未來並將視辦理情形研酌委辦、委任、委託其他機關（構）、法人或團體辦理。

• 違反洗錢防制法及其授權訂定之辦法、注意事項規定之義務時，其罰則為何？有無緩衝期或輔導期？

- 地政士及不動產經紀業違反洗錢防制法及其授權訂定之辦法、注意事項規定之義務時，內政部將按事實情況分別依下列規定處罰：
  - 防制洗錢注意事項之執行情形，如有規避、拒絕或妨礙查核者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰。
  - 違反洗錢防制法第7條第1項、第8條第1項、第10條第1項及地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定者，處新臺幣5萬元以上100萬元以下罰鍰。
- 地政士及不動產經紀業如非因故意或過失未能盡防制洗錢義務（如漏未申報疑似洗錢交易或資恐情事）者，依行政罰法第7條第1項規定，視個案事實情形不予處罰。
- 又依立法院第9屆第2會期第14次會議修正洗錢防制法時通過之3項附帶決議，有關裁罰部分，於該法施行後1年內為輔導期間，亦即將以輔導為優先，輔導不成再課予罰鍰。

感謝地政士及  
不動產經紀業  
加入防制洗錢  
工作



公私部門協力合作 防制洗錢打擊資恐  
維護我國金融秩序 保障產業經濟發展

## 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書 (參考範本)

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法等規定，  
聲明人\_\_\_\_\_就下列不動產買賣交易案件，提出實質受益人、  
重要政治性職務人士及合法資金來源等聲明，其內容無任何虛偽不實，  
特此切結。

### 聲明人身分別

聲明人為不動產買賣交易之：買方 賣方

### 買賣標的

土地

\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_地號  
等 \_\_\_\_\_筆土地

房屋

\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_建號  
或門牌： \_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_路街 \_\_\_\_\_巷 \_\_\_\_\_弄 \_\_\_\_\_號  
等 \_\_\_\_\_戶(棟)房屋

### 聲明事項

#### 一、實質受益人

(一)適用情形\*：

法人或團體 信託關係人 指定登記予第三人  
不適用

(二)法人或團體名稱：\_\_\_\_\_

※信託關係人或指定登記之第三人非法人、團體，或選擇不適用者，免填  
法人或團體名稱及(三)實質受益人。

(三)實質受益人：

1.國籍\*：本國人 外國：\_\_\_\_\_

2.姓名\*：\_\_\_\_\_

3.統一編號(身分證、居留證或護照號碼)\*：\_\_\_\_\_

4.聯絡電話或手機：\_\_\_\_\_

5.關係\*：\_\_\_\_\_ (指定登記予第三人者必填)

## 二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士\*：

是 否

※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

(二)如是，請說明（例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等）：

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 三、合法資金來源

(一)資金來源\*：(重要政治性職務人士必填；聲明人為賣方免填)

薪資（年收入約：\_\_\_\_\_萬元） 繼承財產

商業經營獲利 出售不動產 股匯市投資

其他：\_\_\_\_\_

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：\_\_\_\_\_

否

此致

(地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱)

聲明人：\_\_\_\_\_

統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡電話或手機：\_\_\_\_\_

中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣交易 防制洗錢自我檢核表 (參考範本)

## 客戶

買方 名稱：\_\_\_\_\_

賣方 名稱：\_\_\_\_\_

受託日期：\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

## 買賣標的

土地

\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_地號  
等 \_\_\_\_\_筆土地

房屋

\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_段 \_\_\_\_\_小段 \_\_\_\_\_建號  
或門牌：\_\_\_\_\_市縣 \_\_\_\_\_鄉鎮市區 \_\_\_\_\_路街 \_\_\_\_\_巷 \_\_\_\_\_弄 \_\_\_\_\_號  
等 \_\_\_\_\_戶(棟)房屋

## 辦理情形

客戶自行聲明			
編號	事項	內容	辦理情形
0-1	填寫聲明書		<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
確認客戶身分			
編號	事項	內容	辦理情形
1-1	客戶身分別	<input type="checkbox"/> 自然人 <input type="checkbox"/> 法人	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
1-2	留存或記錄客戶身分資料	<input type="checkbox"/> 客戶 <input type="checkbox"/> 代理人 <input type="checkbox"/> 受託人	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用

		<p>過百分之二十五者。</p> <p>二、客戶未提供前款所定自然人身分資料，或經瞭解未發現前款所定自然人者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。</p> <p>三、前二款之實質受益人，應至少取得其姓名及統一編號。</p> <p>※須注意有無辦法第 4 條第 5 項或第 6 條不適用之情形。</p>	
1-5	信託或指定登記予第三人	<p>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。</p> <p>※須注意有無辦法第 4 條第 5 項或第 6 條不適用之情形。</p>	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-6	重要政治性職務人士	<p>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。</p> <p>※須注意有無辦法第 6 條不適用之情形。</p>	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-7	備忘事項		

留存交易紀錄			
地政士應留存交易紀錄			
編號	事項	內容	辦理情形
2-1	不動產買賣契約書	<input type="checkbox"/> 私契(正、副、影本) <input type="checkbox"/> 公契(正、副、影本)	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
2-2	收支證明文件	<input type="checkbox"/> 定金 <input type="checkbox"/> 價金	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 無， 說明：_____
2-3	交易帳戶號碼	<input type="checkbox"/> 留存文件：_____ <input type="checkbox"/> 記錄帳號： 金融機構：_____ 帳號：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 未辦理簽證
2-5	受託事項往來文件	<input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 無， 說明：_____
2-6	備忘事項		

不動產經紀業應留存交易紀錄			
編號	事項	內容	辦理情形
2-1	不動產委託銷售契約書	<input type="checkbox"/> 私契(正、副、影本) <input type="checkbox"/> 公契(正、副、影本)	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
2-2	不動產買賣契約書	<input type="checkbox"/> 私契(正、副、影本) <input type="checkbox"/> 公契(正、副、影本)	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
2-3	要約書		<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-4	收支證明文件	<input type="checkbox"/> 斡旋金 <input type="checkbox"/> 定金 <input type="checkbox"/> 價金	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
2-5	交易帳戶號碼	<input type="checkbox"/> 留存文件：_____ <input type="checkbox"/> 記錄帳號： 金融機構：_____ 帳號：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
2-6	受託事項往來文件	<input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____ <input type="checkbox"/> 名稱：_____	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 無。 說明：_____
2-7	備忘事項		
疑似洗錢申報			
編號	事項 / 內容		辦理情形
3-1	客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形

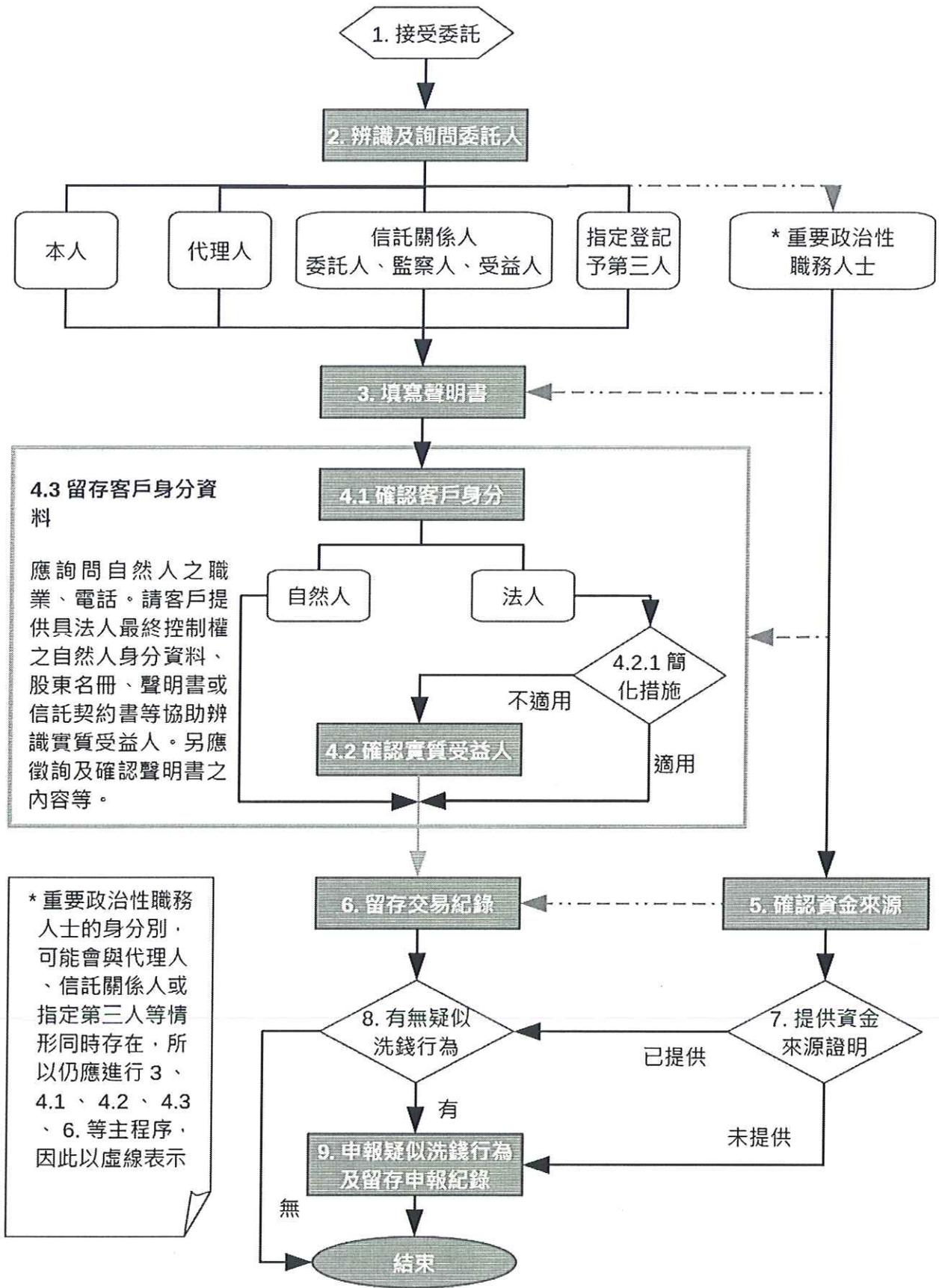
3-2	交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-3	客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-4	交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-5	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。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-6	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。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-7	其他疑似洗錢交易或資恐情事。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-8	是否須依地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定申報 ※編號 3-1 至 3-7，如有任何一項為有此情形者，應依規定申報。	<input type="checkbox"/> 須申報 <input type="checkbox"/> 否
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	<input type="checkbox"/> 已申報 <input type="checkbox"/> 否
3-10	備忘事項	

( 地政士、地政士事務所或不動產經紀業名稱 )

填表人：\_\_\_\_\_

填表日期： 年 月 日

# 地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程圖



## 地政士及不動產經紀業防制洗錢作業流程說明

序號	流程名稱	流程說明及注意事項	備註
1.	接受委託	接受客戶委託辦理不動產買賣交易。	
2.	辨識及詢問委託人	應辨識及詢問委託人，以了解客戶之身分別為本人、代理人、信託關係人、指定登記予第三人及重要政治性職務人士等。	
3.	填寫聲明書	1. 請客戶填寫聲明書，協助了解實質受益人、重要政治性職務人士及合法資金來源等事項。 2. 聲明書之內容，應於後續程序 4.1、4.2 及 4.3、5、6、7 的過程中進行確認。	
4.1	確認客戶身分	1. 客戶為自然人者，應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，經檢視其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料後，得以影印、掃描或拍照等方式留存客戶之身分文件影本，或將相關身分資料以書面或電子方式記錄。另須徵詢客戶之職業及聯絡電話號碼並記錄之。 2. 客戶為法人或團體者，應請客戶提供法人或團體之資格證明文件（例如公司設立或變更登記表抄錄本、團體立案證明），確認其名稱、負責人姓名、登記地址、統一編號、主營業所或主事務所地址、電話號碼及資格證明文件等資料，並依前述方式留存或記錄之。 3. 不動產買賣交易係由客戶之代理人委託者，應視客戶為自然人或法人依上述 2 種方式確認代理人身分及留存或記錄其身分資料，並應確認其代理權之真實性。	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 1 項及第 2 項規定。
4.2	確認實質受益人	1. 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： (1) 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 25% 者。	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 3 項及第 4 項規定。

		<p>(2) 客戶未提供具最終控制權之自然人身分資料，或經瞭解未發現實質受益人者，應確認法人之董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。</p> <p>(3) 實質受益人之身分資料，應至少取得其姓名及統一編號。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 關於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。</p>	
4.2.1	簡化措施	<p>1. 客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，得免依程序 4.2 辦理實質受益人之確認：</p> <p>(1) 我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。</p> <p>(2) 外國政府機關。</p> <p>(3) 我國上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。</p> <p>2. 客戶有下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，得免進程序 4.2 實質受益人及程序 5 加強重要政治性職務人士之身分審查程序：</p> <p>(1) 客戶為自然人，已提供資金來源證明。</p> <p>(2) 申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。</p> <p>(3) 依法向政府機關申請優先承購或讓售公有</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條 5 項及第 6 條規定。

		<p>不動產。(不包含標售)</p> <p>(4)僅購買價格合於市場行情之一戶(棟)房地或一筆土地，且經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項。另所稱房地，於房屋與土地隨同移轉者，指房屋及土地，於房屋單獨移轉者，指房屋；所稱土地，指無房屋之土地。</p> <p>(5)抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。</p>	
4.3	留存客戶身分資料	<p>1. 辦理程序 4.1 及 4.2 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。</p> <p>2. 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。</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 4 條第 6 項規定。
5.	確認資金來源 (含重要政治性職務人士之辨識)	<p>1. 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」。</p> <p>2. 確認上述重要政治性職務人士時，可藉由政府機關或民間開發、提供之資料庫查詢，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。</p> <p>3. 客戶有下列情事之一，經風險評估屬低度洗錢或資恐風險者，得免進程序 4.2 實質受益人及本程序加強重要政治性職務人士之身分審查程序：</p> <p>(1) 客戶為自然人，已提供資金來源證明。</p> <p>(2) 申請政府機關提供之首次購屋或相關優惠購屋貸款。</p> <p>(3) 依法向政府機關申請優先承購或讓售公有不動產。(不包含標售)</p> <p>(4) 僅購買價格合於市場行情之一戶(棟)房地</p>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第 5 條及第 6 條規定。

		<p>或一筆土地，且經向我國境內金融機構申請貸款支付各期款項或以價金信託專戶收付款項。另所稱房地，於房屋與土地隨同移轉者，指房屋及土地，於房屋單獨移轉者，指房屋；所稱土地，指無房屋之土地。</p> <p>(5)抵押權人承受債務人提供擔保之不動產。</p>	
6.	留存交易紀錄	<p>1. 地政士：</p> <p>(1)地政士辦理不動產買賣交易時，應留存下列交易紀錄：</p> <p>A. 不動產買賣契約書。</p> <p>B. 定金及價款收支證明文件。</p> <p>C. 交易帳戶號碼。</p> <p>D. 簽證文件。</p> <p>E. 受託事項往來文件。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)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。</p> <p>2. 不動產經紀業：</p> <p>(1)不動產經紀業辦理不動產買賣交易時，應留存下列交易紀錄：</p> <p>A. 不動產委託銷售契約書。</p> <p>B. 不動產買賣契約書。</p> <p>C. 要約書。</p> <p>D. 斡旋金、定金及價款收支證明文件</p> <p>E. 交易帳戶號碼。</p> <p>F. 受託事項往來文件。</p> <p>(2)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，不動產經紀業</p>	<p>法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第7條規定。</p>

		<p>未必有支付斡旋金、定金或使用要約書等情形，若個案確無該等交易紀錄之文件，則免予留存。</p> <p>(3)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。</p>	
7.	提供資金來源證明	如重要政治性職務人士未提供其資金來源者，應依程序9申報疑似洗錢行為。已提供資金來源者，應依程序8評估有無疑似洗錢行為。	
8.	有無疑似洗錢行為	<p>發現下列各款情事之一者，應依程序9向法務部調查局申報疑似洗錢交易：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。</li> <li>2. 交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，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。</li> <li>3. 客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽變造身分證件。</li> <li>4. 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。</li> <li>5. 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。</li> <li>6. 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。</li> <li>7. 其他疑似洗錢交易或資恐情事。</li> </ol>	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第8條規定。
9.	申報疑似洗錢行為及留存申報紀錄	1. 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	法令依據：地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第9條規定。

		或其他方式，向法務部調查局申報。 2. 上述疑似洗錢交易申報紀錄，應自申報日起，至少保存5年。	
--	--	--	--

# 風險評估表

不動產經紀業/地政士

業者名稱: \_\_\_\_\_

不動產經紀業依據“洗錢防制法/資恐防制法”及相關規定，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。

說明：

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（參考附件），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，應提供所有經紀人及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。此外，教育訓練之日期應加以記錄，並於每兩年重新檢視風險評估是否妥適。

# 風險評估表

不動產經紀業/地政士

請逐項勾選是或否，如答案為是，請註明控制措施為何

較高風險客戶及情況	是 較高 風險	否 低風 險	建議之控制措施
<b>客戶</b>			
是否有外國客戶?			<ul style="list-style-type: none"> <li>如為個人，應確認該個人是否為重要政治性職務人士。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
是否有重要政治性職務人士之客戶?			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> <li>監控任何未來之不動產交易。</li> </ul>
客戶是否為公司、信託、財團法人、合夥或其他型態之組織，難以界定實質受益人身分?			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得公司、信託或法律協議之實質控制人員姓名。</li> <li>取得組織架構之額外資訊。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
客戶是否為代理人? (例如代表客戶進行交易之律師及會計師)?			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得交易進行委託人之姓名。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
客戶是否有犯罪背景?			<ul style="list-style-type: none"> <li>提交可疑交易報告。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
客戶是否購買與職業或收入顯不相當之不動產?			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
客戶從事活動是否與可疑交易報告所揭示之可疑指標一致? (請參考指引內容)			<ul style="list-style-type: none"> <li>考慮提交可疑交易報告。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<b>產品、服務及交易</b>			
是否接受現金			<ul style="list-style-type: none"> <li>確認資金來源。</li> <li>對於現金交易額度設限。</li> <li>大額交易要求以銀行匯票方式支付</li> </ul>
是否進行大額交易(新臺幣1.5億元以上)			<ul style="list-style-type: none"> <li>注意不尋常交易洗錢/資恐指標</li> </ul>

# 風險評估表

不動產經紀業/地政士

			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<b>地理風險</b>			
<p>客戶或資金來源是否屬於台灣或國際組織如聯合國公告制裁、禁運或其他類似措施之國家？</p> <p>臺灣：  <a href="https://www.mjib.gov.tw/mlpc">https://www.mjib.gov.tw/mlpc</a>            United Nations            聯合國：  <a href="https://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list">https://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list</a></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<p>客戶或資金來源是否有來自被視為是金融秘密庇護所之國家或區域。</p> <p><a href="http://www.oecd.org/countries/monaco/listofunco-operativetaxhavens.htm">http://www.oecd.org/countries/monaco/listofunco-operativetaxhavens.htm</a>  <a href="http://www.imolin.org/imolin/finhaeng.html#Map.%20%20Major%20Financial%20Havens">http://www.imolin.org/imolin/finhaeng.html#Map.%20%20Major%20Financial%20Havens</a></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<p>客戶或資金來源是否有來自被金融行動工作組（FATF）確認為係防制洗錢與打擊資助恐怖分子具有技術性缺失之國家或受到FATF聲明約束之地區？</p> <p>FATF: <a href="http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/?hf=10&amp;b=0&amp;s=desc(fatf_releasedate)">http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/?hf=10&amp;b=0&amp;s=desc(fatf_releasedate)</a></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<p>客戶或資金來源是否有被辨識出係與提供資金給恐怖分子或支持恐怖活動有關？</p> <p><a href="https://www.mjib.gov.tw/mlpc">https://www.mjib.gov.tw/mlpc</a></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<p>是否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><a href="http://www.transparency.org/news/feature/corruption_perceptions_index_2016">http://www.transparency.org/news/feature/corruption_perceptions_index_2016</a></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<p>客戶或資金來自金融保密指數前20名之高風險國家？</p> <p><a href="https://www.financialsecrecyindex.c">https://www.financialsecrecyindex.c</a></p>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得高階主管許可進行交易。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> </ul>

# 風險評估表

不動產經紀業/地政士

<a href="#">om/introduction/fsi-2018-results</a>			<ul style="list-style-type: none"> <li>取得與資金來源或財產有關之訊息。</li> </ul>
<b>交付管道及商業慣例</b>			
在沒有面對面見到客戶之情況下，會進行交易嗎？			<ul style="list-style-type: none"> <li>提供全面性之防制洗錢與打擊資恐教育訓練，特別是客戶審查。</li> <li>要求額外資訊，以確認身分。</li> <li>定期檢視交易記錄，以確保客戶審查合宜。</li> </ul>
是否有來自第三方轉介之客戶？			<ul style="list-style-type: none"> <li>直接對客戶進行客戶審查。</li> <li>定期進行檢視保存記錄，以確保第三方遵守客戶審查之要求。</li> </ul>
是否有短期或兼職之經紀人？			<ul style="list-style-type: none"> <li>將洗錢/資恐義務加入要求工作範圍並檢視相關成效。</li> <li>對於新進員工提供全方位之防制洗錢與打擊資恐教育訓練。</li> </ul>
<b>其他風險因素(請列舉)</b>			

\_\_\_\_\_  
業主簽名

\_\_\_\_\_  
日期

員工教育訓練日期: \_\_\_\_\_

## 附件. 建議風險控制措施

1. 取得高階主管或法遵人員之許可進行交易。
2. 要求額外資訊確認身分。
3. 取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名。
4. 客戶進行其他不動產交易時，進行監控。
5. 取得與客戶資金來源或財產有關之訊息。
6. 加強對員工進行教育訓練。
7. 將洗錢/資恐義務加入要求工作範圍並檢視相關成效。
8. 對特定情況之現金交易額度設限。
9. 要求使用銀行匯票，取代大額現金。
10. 限本人親自進行交易。
11. 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。

## 疑似洗錢交易申報表填寫說明

流水號： \_\_\_ (3碼) <申報機構內部使用，可不填寫> \_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

表格內容	填寫說明
一、客戶基本資料：(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：	自然人填寫自然人之姓名，法人或非法人團體填寫法人或非法人團體之名稱，信託或類似信託之法律協議填寫受託人或當事人之名稱
(2)生日/登記日期：	以西元/年月日填寫自然人生日，法人或非法人團體填寫登記或註冊日期，信託或類似信託之法律協議填寫設立日期
(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。)	填入代碼(單選) 自然人填選性別，法人或非法人團體填選代碼 3-5，信託或類似信託之法律協議填選 6(其他)
(4)客戶型態：___ (1:一般存款戶；2:信用卡戶；3:財富管理戶；4:授信戶；5:證券戶；6:信託戶；7:外匯帳戶；8:保戶；9：投信；A:ATM 交易無客戶資料；B:電子支付帳戶使用者；0:其他)	填選代碼 0(其他)
(5)高知名度政治人物 (PEP)：___ (0:否；1:是)	依據對客戶及其實質受益人之審查確認結果填選代碼，不明則免填

(6)統號/登記號碼:	(6)、(7)、(8)擇一輸入 第(6)欄自然人填寫身分證統一編號，本國公司或商號填寫統一編號、外國公司填寫註冊號碼，無則免填
(7)護照號碼:	
(8)居留證號:	
(9)國籍名稱:	自然人填寫國籍，法人、非法人團體及信託或類似信託之法律協議填寫登記、註冊或設立之國家或地區
(10)國籍:___ (0:本國人;1:外國人有居留證; 2:外國人無居留證;3:大陸人民有居留證; 4:大陸人民無居留證;5:法人)	填選代碼，無則免填
(11)職業:	自然人填寫，若無或無法取得，則免填。
(12)電話:	若無或無法取得，則免填。
(13)住址:	填寫聯絡地址、登記地址或營業處所地址(本國地址含縣市)
(14)保單號碼:	免填
(15)契約生效日期:	免填
(16)電子支付帳戶:	免填
(17) 認證身分機制 1: _____ (行動電話號碼)	免填
(18) 認證身分機制 2: _____ (電子郵件信箱或社群媒體帳號)	免填
二、代理交易人基本資料:(可輸入一個以上之代理交易人，表格請自行延伸)	
(1)姓名/法人團體名稱:	代理人姓名

(2)生日/登記日期：	以西元/年月日填寫
(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)	填入代碼(單選)
(4)統號/登記號碼：	(4)、(5)擇一輸入
(5)護照號碼：	填寫身分證統一編號、外僑居留證號碼或移民署所發之統一證號碼
(6)國籍：___ (0：本國人；1：外國人有居留證；2：外國人無居留證；3：大陸人民有居留證；4：大陸人民無居留證)	填選代碼 (如外國人或大陸人士不確定是否有居留證，一律填無居留證)
(7)國籍名稱：	填寫國名
(8)職業：	填寫職業， <u>若無或無法取得，則免填。</u>
(9)電話：	填寫電話， <u>若無或無法取得者，得免填。</u>
(10)交易地點：	填入縣市，如地政士及不動產經紀業事務所、公司 (以實際交易之公司營業處所為準) 或執業所在地
(11)住址：	代理人聯絡地址 (本國地址包括縣市)
(12)與客戶關係：___ (1：配偶；2：直(旁)系血親；3：非1、2之其他親屬；4：僱傭；5：朋友；6：非個人戶之負責人；7：要保人；8：受益人；9：無法確認；0：其他_____)	填選代碼(單選)，填選0(其他)者請簡略說明

三、交易明細資料：	
(1)交易是否完成：___（0：交易未完成；1：交易已完成）	填選代碼
(2)交易種類： 地政士及不動產經紀業___（51：買賣不動產； 99：其他）	請填寫代碼
(3)開戶行：	免填
(4)交易行：	免填
(5)可疑交易起始日：	以西元年月日填寫委任起始日
(6)可疑交易終止日：	如委任關係已終止，填寫西元年月日
(7)交易幣別：	
(8)交易金額：	
(9)折合台幣：	
(10)證券種類：	免填
(11)證券股數：	免填
四、交易帳號：	若無或無法取得者，則免填。
1、	
2、	
3、	
4、	
5、	

五、可疑理由之陳述：	以發生時之人、事、時、地、物、為何、如何等內容詳實填寫	
六、符合可疑交易表徵第____項	依據地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法第八條應向本局申報情形規定之款次填載	
七、檢附相關交易資料__頁	檢附確認客戶身分、審查實質受益人或留存交易紀錄等資料	
八、申報可疑交易之機構名稱(總機構) 專責人員(負責人)：	填寫專責人員(負責人)與聯絡人欄位	
聯絡人：		分行(分公司)負責人：
聯絡人電話：		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：	

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