

地政士如何運用「建議表格」 建置洗錢防制內部控制與稽 核制度

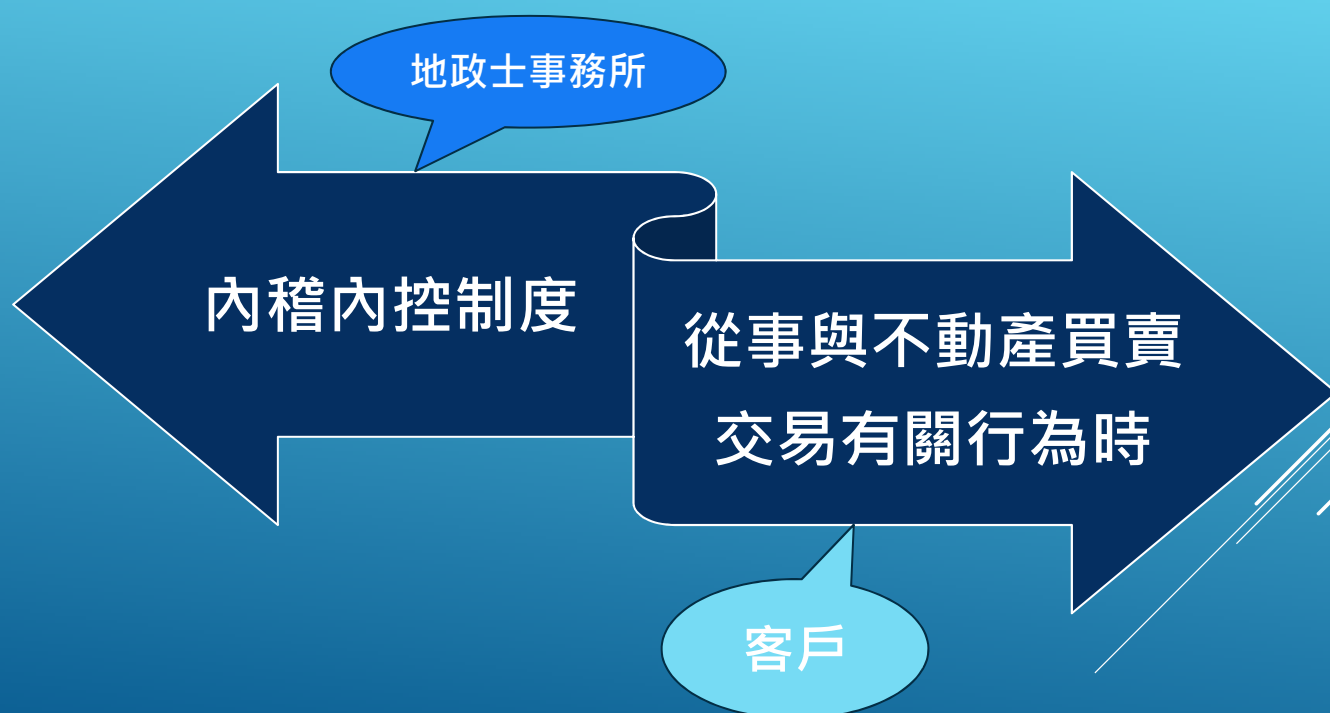
僅適用於風險低
或小規模之地政士事務所

講師 李嘉贏
2020.07.01

本講解請配合中華民國地政士公會全聯會提供下載之「地政士防制洗錢/打擊資恐應遵循事項內部控制及稽核制度相關規定書表」運用。

1

地政士防制洗錢及打擊資恐之行政義務

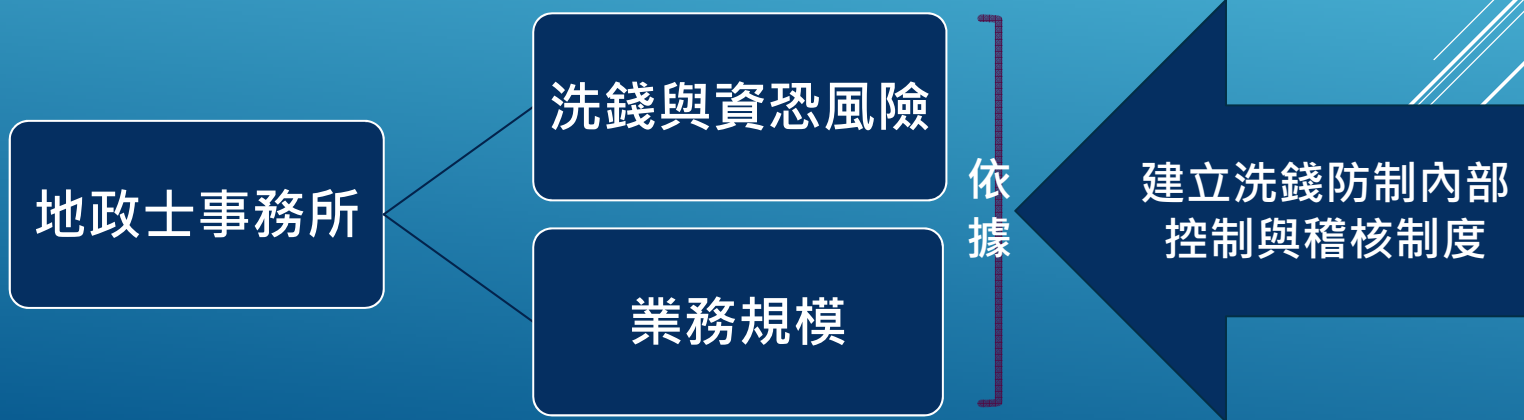


~1~

2

建議表格

- 一、本「建議表格」適用於風險低或小規模之地政士事務所
- 二、非低風險或小規模之地政士事務所，應自行提升內稽內控的密度與強度。



3

地政士及不動產經紀業防制
洗錢及打擊資恐辦法§4
洗錢防制法§6

內稽內控制度

控制流程

專責人員

教育訓練

風險評估

員工品德

稽核程序

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。

指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行

定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。

製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告

注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。

~2~

4

壹、防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序

- 1 地政士因應防制洗錢/打擊資恐(AML/CFT)作業流程
- 2 防制洗錢及打擊資恐作業流程圖
- 3 防制洗錢及打擊資恐作業及控制程序表
- 4 地政士防制洗錢及打擊資恐內控內稽措施(內政部)

流程說明及注意事項

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。

依各地政士事務所情形詳細填載

陸、稽核程序

防制洗錢及打擊資恐工作「內部稽核表」

A 內部控制及稽核制度	
1. 是否建置內部控制及稽核制度	□是 □否
2. 內部控制及稽核制度是否包含以下主要元素 法遵/專責人員 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	□是 □否 □無 □有 □包含部分
A.1 法遵/專責人員	
1. 是否指派法遵/專責人員? 姓名:	□是 □否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練?	□是 □否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟?	□無 □有
4. 法遵/專責人員可以合理取得相關資訊用以判斷是否申報可疑交易?	□是 □否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告?	□是 □否
A.2 內部控制策略或作業程序	
1. 是否有內部控制策略或作業程序文件?	□是 □否
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉?	□是 □否
3. 是否包含所有應遵循事項(申報、記錄保存、內部控制、客戶身分驗證及監控洗錢/資恐名單)?	□是 □否 □包含部分
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪紀錄?	□是 □否
5. 相關策略及程序對應所辨識之風險?即是否就高風險情形採對應措施	□是 □否
A.3 內部稽核	
1. 是否至少每2年對公司策略及程序之有效性進行檢視?	□是 □否
2. 是否做成書面稽核紀錄?	□是 □否
3. 稽核/審查是否全面?(例如:檢視所有項目)	□是 □否
4. 上次實施稽核/審查人員:	
A.4 風險評估及降低風險	
1. 防制洗錢/打擊資恐風險評估是否以書面作成紀錄?	□是 □否
2. 風險評估項目是否包含: (1) 客戶;(2) 商品、服務及交易;(3) 地理區域;(4) 交付管道?	□是 □否
3. 是否有對新商品、新服務及新科技進行風險評估?	□是 □否
4. 是否對高風險情況或客戶進行降低風險及控制措施?即有無相關對應措施	□是 □否
5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉?	□是 □否
A.5 持續之法令遵循教育訓練	
1. 教育訓練是否為全面性?(是全部員工?還是部分?)	□是 □否
2. 是否至少每2年提供1次教育訓練?	□是 □否

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	1	2	3	4	5
記 錄 項 目					
客 戶 姓 名 / 名 稱					
主 要 居 住 地					
出 生 日 期					
國 籍					
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					

肆、風險評估報告

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

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. 要求額外資訊辨識身分。
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。

地政士事務所

防制洗錢及打擊資恐風險評估表

地政士依據“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。

※【請逐項勾選是或否，如答案為是，請勾選相應的控制措施】※

較高風險客戶及情況	是		控制措施
	較高風險	否 低風險	
客戶			
是否有外國客戶?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 如為個人，應確認該個人是否為重要政治性職務人士。 <input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
是否有重要政治性職務人士之客戶?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 監控任何未來之不動產交易。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
客戶是否為媒介機構(例如公司、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份?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得公司、信託或法律協議之實質控制人員姓名。 <input type="checkbox"/> 取得組織架構之額外資訊。 <input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
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)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得交易進行本人之姓名。 <input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
客戶是否有犯罪背景?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 提交可疑交易報告。 <input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
客戶是否購買與職業或收入顯不相符之不動產?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
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?(請參考指引內附)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 考慮提交可疑交易報告。 <input type="checkbox"/> 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：

-1-

從事與不動產買賣交易有關行為時

參考防制洗錢及打擊資恐作業及控制程序表

確認客戶身分

留存交易資料

疑似洗錢申報

資恐通報義務

基本程序(常態性)

特殊程序(非常態)

從事與不動產買賣交易有關行為時

確認客戶身分

聲明書

留存交易資料

- 1、實質受益人、
- 2、重要政治性職務人士
- 3、合法資金來源

從事不動產買賣交易防制
洗錢打擊資恐自我檢核表

9

疑似洗錢或資恐交易申報表 (填寫說明)

地政士及不動產經紀業防
制洗錢及打擊資恐辦法§15
洗錢防制法§10

辦法第 15 條

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，發現下列各款情事之一者，應向調查局申報：

- 一、客戶有第九條各款所定情形之一。
- 二、交易金額源自高風險國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。
- 三、交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。
- 四、客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。
- 五、不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。
- 六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

辦法第 9 條

地政士及不動產經紀業於確認客戶身分時，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或資恐行為：
 - (一) 出示之身分證明文件均為影本。
 - (二) 提供文件資料可疑、模糊不清，無法進行查證，或不願提供其他佐證資料。
 - (三) 無故拖延應提供或補充之身分證明文件。
 - (四) 其他異常情形，無法提出合理說明。

~5~

10

資恐防制法第七條第二項通報書

辦法第 17 條

客戶為依資恐防制法第四條第一項或第五條第一項公告制裁名單指定（以下簡稱指定制裁）之個人、法人或團體者，地政士及不動產經紀業，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。

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。

地政士及不動產經紀業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。

前項通報方式及通報紀錄之保存年限，準用前條規定。

地政士及不動產經紀業防
制洗錢及打擊資恐辦法§17
資恐防制法 §7

Thanks!

感謝聆聽 祝福您

