

正本

107.10.24 全字收文第14112號

檔 號：

保存年限：

內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國107年10月31日
全地公(8)字第1078617號
(e: 1078259)

40873臺中市南屯區黎明路2段503號

人：江志宏

電話：04-22502306

傳真：04-22502372

電子信箱：g0037@land.moi.gov.tw



104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年10月22日

發文字號：內授中辦地字第1071306076號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（公會之附件，另以Email方式寄送電子檔）

主旨：檢送本部107年度防制洗錢及打擊資恐現地輔導訪查結果及改進建議報告1份，請轉知所屬地政機關（公會），協同於網站刊登該報告，並向地政士及不動產經紀業宣導，請其自我檢視有無報告所列落差並依改善建議辦理，請查照。

正本：各直轄市政府地政局、各縣市政府、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：受訪不動產經紀業者(含附件)、本部地政司【不動產交易科】

部長徐國勇

內政部 107 年度防制洗錢及打擊資恐現地輔導訪查結果及改善建議報告

壹、查核情形概述

為因應亞太防制洗錢組織（APG）於今年 11 月來臺進行第 3 輪相互評鑑，及了解地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐工作之執行，與相關規定及評鑑規範要求是否存有落差、缺失，俾請業者改善，落實相關工作，並將落差、缺失情形函請公會全聯會協助宣導及納入教育訓練強化重點，本部考量既有人力及首次辦理本項業務查核，以洗錢及資恐風險較高之不動產經紀業為對象，進行非現地及現地輔導訪查。

本部於 107 年 4 月 10 日進行非現地查核，挑選 40 家不動產經紀業發放非現地監理問卷及風險評估表，經回收 12 家受訪者文件，並以電話聯繫確認後，已請其中 3 家未指定專責人員負責防制洗錢及打擊資恐工作之受訪者，應儘速指定專責人員。嗣本部經檢視受訪者之非現地監理問卷、計算風險分數及進行書面審核後，挑選其中 5 家受訪者於 107 年 8 月 23 日至 9 月 6 日進行現地輔導訪查。

貳、主要落差及其改善建議

茲就現地輔導訪查時發現受訪者防制洗錢及打擊資恐工作，與相關規定及評鑑規範要求之主要落差及其改善建議整理如下：

編號	主要落差	改善建議
1	缺乏完整防制洗錢及打擊資恐遵循計畫（系統）	雖然現行「洗錢防制法」、「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法（以下簡稱辦法）」及「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項（以下簡稱注意事項）」尚未規範應建置完整遵循計畫（系統），惟法務部 107 年 7 月 19 日預告修正洗錢防制法部分條文，其中第 6 條規定金融機構及指定之非金融事業或人員應依洗錢及資恐風險及業務規模建立洗錢防制內部控制

		<p>與稽核制度，其內容包括：一、防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序；二、定期舉辦或參加防制洗錢之在職訓練；三、指派專責人員負責協調監督第一款事項之執行；四、備置並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告；五、稽核程序；六、其他經中央目的事業主管機關指定之事項。又該洗錢防制法條文係參照防制洗錢金融行動工作組織(以下稱 FATF)評鑑方法論第 1 項及第 18 項建議意旨修正，爰建議地政士及不動產經紀業應依上開規範建置完整的防制洗錢及打擊資恐計畫(系統)。</p>
2	<p>未指定專責人員或該人員之功能不彰</p>	<p>依前揭洗錢防制法第 6 條修正條文及注意事項第 2 點第 1 款規定，地政士及不動產經紀業應指定專責人員督導防制洗錢及打擊資恐工作。</p> <p>非現地查核時，發現部分業者未指定專責人員，已請該等業者改善；而現地輔導訪查時，則發現部分專責人員未接受防制洗錢及打擊資恐相關教育訓練、不熟相關法令等功能不彰情形，爰建議地政士及不動產經紀業應檢視是否符合「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(以下簡稱指引)」關於任命法遵(專責)人員之下列規範：</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 任命法遵人員。 b. 法遵人員由管理階層擔任。 c. 法遵人員與管理階層有直接的溝通管道。 d. 應避免由有犯罪前科或涉訟者擔任法遵人員。 e. 法遵人員應熟悉指定之非金融事業或人員業務性質。 f. 法遵人員可以獲取足夠資訊，申報可疑活動/交易。 g. 向法遵人員通報可疑活動/交易。

3	尚無明確內部策略及程序	<p>按指引關於內部控制機制規範，內部控制機制係以各式措施、行動及程序，用以防制及辨識洗錢及資恐活動。</p> <p>內部控制機制應包括下列內容：</p> <p>a. 防制洗錢及打擊資恐之內控及作業程序。</p> <p>b. 定期規劃舉辦防制洗錢及打擊資恐在職訓練。</p> <p>c. 指定負責協調及監督政策和程序實施之人員</p> <p>d. 每 2 年進行內部重新審查。</p> <p>建立內部控制機制須注意：必須以書面記錄，包含各項措施、行動及程序，切實執行相關策略及程序，確保僱用高水準人員，讓員工熟悉該策略及程序，該策略及程序須反映已辨識之風險，及須有監控程序及機制等。</p>
4	尚無內部稽核或自我審查程序	<p>依前述洗錢防制法修正條文第 6 條第 1 項第 5 款規定，地政士及不動產經紀業應建立稽核程序；又依該條修正說明，金融機關及指定之非金融事業或人員，應依所涉之洗錢及資恐風險及其業務規模建立內部控制及稽核制度，在所涉風險較高或業務規模較大情形，應採取較高強度的內稽內控，例如完整之內控程序與獨立稽核；在所涉風險較低或業務規模較小情形，可採取簡化方式，例如在僅 1 至 2 人之小型商業，可採行自我審視與稽核之簡化措施。</p> <p>至於內部稽核及自我審查程序之注意事項如下：</p> <p>a. 應予書面記錄。</p> <p>b. 應與業務規模成正比。</p> <p>c. 應該具備全面性。</p> <p>d. 應包括下列面談、測試和抽樣內容：</p> <p>(a) 與處理活動/交易人員及主管面談，確定</p>

		<p>對法律要求以及相關政策及程序之了解。</p> <p>(b) 審查辨識及申報可疑活動/交易之標準及流程。</p> <p>(c) 記錄保存是否符合法規規定。</p> <p>(d) 客戶身份驗證程序是否符合法規規定。</p> <p>e. 至少每 2 年進行 1 次。</p> <p>f. 應向管理階層報告結果。</p>
5	風險評估結果及降低風險措施未通報員工知悉及遵循，或未納入內部策略及程序	<p>依指引關於風險評估之規範，應將風險評估結果及降低風險措施確實通報員工知悉及遵循，並應納入內部策略及程序，以符合 FATF 評鑑方法論以風險為基礎之規範。</p> <p>另至少每 2 年須重新進行風險評估及檢討降低風險措施。</p>
6	未對全部員工進行教育訓練	<p>關於教育訓練，不論是參加政府部門、公會舉辦，或公司邀請專家自辦在職訓練均可。</p> <p>應對所有接觸到客戶的員工進行教育訓練，尤其是新進員工，且每 2 年至少 1 次。</p> <p>教育訓練內容，應包含相關法規規定（包含洗錢防制法相關條文、資恐防制法相關條文、辦法、注意事項）、作業流程、相關表單應用、內部策略及程序、風險評估結果及其降低風險措施等較全面性的內涵。必要時，得製作員工訓練手冊，提升員工防制洗錢及打擊資恐之觀念及風險意識。</p>
7	未記錄自然人之職業或法人之實質受益人資料	<p>辦法第 4 條規定，應辨識自然人之職業，及依一定程序辨識實質受益人。</p> <p>自然人之職業辨識，可透過詢問後記錄，或請客戶於聲明書上填寫，再詢問確認等方式辦理。</p> <p>法人之實質受益人辨識，可請客戶提供股東名冊、實質受益人文件或聲明書等，再了解客戶所提供資料是否妥適及有無其他實質受益人；若</p>

		都無法取得，則記錄該法人之高階管理人。
8	不熟悉重要政治性職務人士（以下簡稱 PEPs）之範圍或查詢方式	<p>PEPs 的範圍，依法務部訂頒「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」認定之。</p> <p>考量 PEPs 不易辨識，建議可請客戶填寫聲明書，並使用台灣集中保管結算所建置之查詢系統，或查詢監察院財產申報資料、於網路以關鍵字搜尋等方式協助辨識。</p>
9	不了解加強客戶審查之規範	<p>針對洗錢及資恐風險較高者，應採取加強審查措施（簡稱 EDD），按指引規範，加強客戶審查適用於：(1) 重要政治性職務人士、(2) 在非面對面的情況下，進行客戶身分識別、(3) 使用匿名新科技、(4) 高風險司法管轄區（高風險國家或地區）、(5) 有更高洗錢/資恐風險情況時。</p> <p>指引並建議可採取下列措施：</p> <p>a. 獲取有助於確認客戶身分進一步資訊。</p> <p>b. 採取額外措施，驗證客戶提供文件。</p> <p>c. 對於新增業務關係或活動/交易，應取得高階管理人員核准。</p> <p>d. 確認客戶資金來源。</p> <p>e. 對業務關係進行持續性監控。</p>
10	不了解持續監控之規範	<p>按指引規範，應對客戶業務活動進行適當監控，確保了解客戶業務、資金來源、業務關係的預期性質及目的、客戶的營運活動或交易。如未建立業務關係，不需進行持續監控。</p> <p>進行持續監控應注意下列事項：</p> <p>a. 業務關係予以監控。</p> <p>b. 監控活動應考量業務關係目的及資金來源。</p> <p>c. 記錄不合理或不正常的活動/交易變化。</p> <p>d. 建立監控指標。</p>

		<p>e. 對高風險活動/交易或業務關係進行較頻繁地監控。</p> <p>f. 向法務部調查局洗錢防制處申報可疑交易。</p> <p>g. 辨識複雜及異常活動/交易。</p> <p>h. 分析記錄活動/交易背景及目的。</p>
11	不清楚疑似洗錢或資恐交易申報程序	<p>對於疑似洗錢或資恐交易，應依辦法第 9 條規定，於發現 10 日內填寫「疑似洗錢或資恐交易報告申報表」，備妥相關身分資料及交易紀錄影本，以紙本掛號郵寄方式，向法務部調查局洗錢防制處申報。</p> <p>※注意：現階段尚無法以電子郵件或傳真方式辦理。</p>
12	不清楚資恐及資助武擴的意涵	<p>資恐：參照 FATF 評鑑方法論第 5 項建議準則 5.1 規範，係指任何人故意以任何方法，直接或間接的提供或籌措資金或其他資產，且有非法意圖或明知使該等資金之全部或一部被用於下列用途：(a) 遂行恐怖行動；(b) 被恐怖組織或個別恐怖分子使用（即使無法證明與特定恐怖活動有直接關聯）。</p> <p>資助武擴：參照 FATF 評鑑方法論直接成果 11，應係指任何人或團體，涉及籌募、搬移及使用資金或其他資產，用於資助大規模毀滅性武器擴散。</p> <p>目標性金融制裁：即對於涉及資恐或資助武擴之個人、法人或團體，依資恐防制法規定公告制裁名單並凍結其資金及其他資產。</p> <p>目前國內已公布目標性金融制裁名單為陳世憲及張永源，地政士及不動產經紀業不得為其進行不動產交易或取得相關財產利益。如發現持有或經管該名單所有財物、財產上利益或所在地時，依 107 年 7 月 19 日預告修正資恐防制法之第 7 條修正條文規定，應向法務部調查局通</p>

		報。
--	--	----

參、結語

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐工作，自 106 年 6 月 28 日「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」及「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐注意事項」發布實施起，已由本部、各直轄市、縣（市）政府及中華民國地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會及不動產代銷經紀商業同業公會之全國聯合會協力宣導及推動，迄今舉辦多場宣導說明會、研習會，製作聲明書、自我檢核表、Q&A 問題集、作業流程、範例、指引等文件，並於網站或防制洗錢專區（內政部地政司網站防制洗錢專區）刊登相關文件及訊息，惟本次輔導訪查結果，部分業者對於防制洗錢及打擊資恐觀念及執行方式尚不熟悉，仍待加強相關訓練及建置相關內控內稽機制，爰將本報告函送各直轄市、縣（市）政府及上開公會全國聯合會協助宣導，請地政士及不動產經紀業檢視是否有上述落差並依改善建議辦理，以落實防制洗錢及打擊資恐工作。