

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：江志宏

電話：04-22502306

傳真：04-22502372

電子信箱：g0037@land.moi.gov.tw



100

台北市中正區北平東路20號7樓

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年1月31日

發文字號：台內地字第1090260557號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送108年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務非現地（書面）查核缺失彙整及建議事項表1份，請確實依建議事項檢討貴事務所（公司）製作之風險評估表及內控內稽措施並做適當修正，請查照。

說明：

- 一、本部已於108年10月至12月間辦理旨揭非現地查核，經回收貴事務所（公司）填寫及製作之非現地查核表、風險評估表及內控內稽措施後，經本部逐一檢視並彙整缺失（或落差）情形如旨揭表格，請貴屬專責人員應確實依建議事項，重新檢討相關文件並做適當修正。
- 二、另指定之專責人員應接受相關訓練，詳閱「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」，並參依後附「作業流程圖」督促貴事務所（公司）人員落實客戶審查等工作。
- 三、副本抄送地政士、不動產仲介業及不動產代銷業公會全國聯合會，請透過教育訓練、研習及說明會等方式，宣導並協助地政士及不動產經紀業落實上開辦法規定，並建置完整的內控內稽措施。

正本：受訪地政士或不動產經紀業

副本：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、本部土地重劃工程處、地政司(地籍科)(均含附件)

部長徐國勇

裝



訂

線

108 年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務
非現地（書面）查核缺失彙整及建議事項表

項目	缺失(或落差)	建議事項
1. 建立政策及程序	<p>地政士： 部分提供之內控內稽措施、風險評估表之核定者（評估者）資訊不完整（或未填寫）。</p> <p>不動產經紀業：</p> <p>1. 部分提供之內控內稽措施、風險評估表之核定者（評估者）資訊不完整（或未填寫）。</p> <p>2. 較大型經紀業，僅依本部範本訂定內稽內控措施，似有不足。</p>	<p>1. 內控內稽措施應分別由不動產經紀業之高階主管及地政士本人（聯合事務所專責之地政士）核定。</p> <p>2. 宜由專責人員或主管進行風險評估。</p> <p>3. 本部提供內控內稽措施範本，原則上係供風險較低或經營規模較小者參考使用，較大型經紀業宜自行訂定或補充內控內稽措施，例如個案風險辨識之作業流程，宜按營業處所與公司總部之分工或業務作業流程（經紀人員 > 秘書 > 總部 > 法務人員等）做妥適規劃及說明；相關法規或資訊更新，應建立傳達營業處所或其所屬人員之管道。</p>
2. 指定專責人員	<p>地政士： 不知應自任專責人員或未指定專責人員。</p> <p>不動產經紀業： 仍有未指定專責人員，或專責人員未優先由法務人員或主管擔任。</p>	<p>1. 地政士應自行擔任專責人員，而非由其助理員擔任；聯合地政士事務所，應指定其中一位地政士擔任，並於相關文件載明其姓名。</p> <p>2. 不動產經紀業之專責人員，宜由法務人員或主管擔任（未要求由董事長或總經理擔任），尤其是規模較大者。</p>

<p>3. 風險評估及降低措施</p>	<p>地政士： 部分未就所評估之風險情形(風險類型分別有法人客戶、外國客戶、透過專業人士交易、接受現金支付及大額交易情形)，採取對應之控制措施。</p> <p>不動產經紀業： 部分未就所評估之風險情形(風險類型分別為有法人客戶、透過專業人士交易、接受現金支付及大額交易情形)，採取對應之控制措施。</p>	<p>1. 地政士及不動產經紀業完成風險評估後，應針對事務所及經紀業所面臨風險情形，採取對應之控制措施，例如使用大額現金一次或分次支付價金時，應了解其資金來源；對外國客戶，應確認是否來自高風險國家或地區，是否屬制裁名單所列人員等。客戶之辨識流程可參閱附件之「作業流程圖」。</p> <p>2. 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，及客戶涉屬重要政治性職務人士(PEPs)，依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法(以下簡稱本辦法)第 11 條及第 12 條規定，應採取下列 3 項控制措施：</p> <p>(1)在進行交易前，應取得高階管理人員同意。</p> <p>(2)採取合理措施以瞭解客戶資金來源。</p> <p>(3)持續監督進行之交易。</p>
<p>4. 內部稽核</p>	<p>本年度尚無需辦理內部稽核作業，不動產經紀業及地政士亦未辦理內部稽核作業。</p>	<p>109 年 11 月 9 日本辦法修正施行將屆滿 2 年，提醒地政士及不動產經紀業應進行防制洗錢及打擊資恐工作之內部稽核，重新進行風險評估，並檢討內控內稽措施。</p>

<p>5. 教育訓練情形</p>	<p>地政士： 部分未參加防制洗錢及打擊資恐訓練、研習或說明會。</p> <p>不動產經紀業： 部分未派員參加防制洗錢及打擊資恐訓練、研習或說明會，亦未自辦相關訓練。</p>	<p>1. 地政士全聯會已於 108 年 12 月 30 日邀請各地方公會參加防制洗錢及打擊資恐研習，並請其協助輔導所屬會員完成內控內稽措施之建立。如地政士尚未能建立完整的內控內稽措施者，應儘速洽所屬公會協助，並適時參加相關訓練、研習或說明會。</p> <p>2. 依本辦法第 19 條規定，不動產經紀業之全聯會每年亦應舉辦相關訓練、研習或說明會，經紀業應指派人員參加（尤其是法務人員或專責人員），並對涉及不動產買賣交易過程之員工進行訓練，提升其風險意識及辨識能力。</p>
<p>6. 客戶審查</p>	<p>地政士： 部分對高風險情形之風險控制措施不足，或不瞭解加強客戶審查之內涵。</p> <p>不動產經紀業： 部分對高風險情形之風險控制措施不足，或不瞭解加強客戶審查之內涵。</p>	<p>建議事項同「3. 風險評估及降低措施」。</p>
<p>7. 紀錄保存</p>	<p>地政士： 少數地政士依本部範本製作內控內稽措施時，未勾選交易紀錄之保存方式或年限。</p>	<p>本部所製作範本，係供地政士及不動產經紀業參考使用，部分內容需依實際情形勾選或填寫，爰使用前請先詳細閱讀後，做適當勾選及填寫。</p>

	<p>不動產經紀業：</p> <p>少數不動產經紀業依本部範本製作內控內稽措施時，未勾選留存交紀錄、保存方式或年限。</p>	
8. 向調查局洗錢防制處申報	<p>地政士：</p> <p>少數地政士依本部範本製作內控內稽措施時，未勾選加蓋戳記者或填寫申報資料之保存年限。</p> <p>不動產經紀業：</p> <p>少數不動產經紀業依本部範本製作內控內稽措施時，未勾選加蓋戳記者或填寫申報資料之保存年限。</p>	<p>本部所製作範本，係供地政士及不動產經紀業參考使用，部分內容需依實際情形勾選或填寫，爰使用前請先詳細閱讀後，做適當勾選及填寫。</p>
9. 整體性缺失	<p>回收非現地查核表、風險評估表及內控內稽措施之過程中，發現部分地政士及不動產經紀業所提供資料完整性不足（漏勾選、未填寫或未有相關人簽核等），少數有風險評估結果與內稽內控措施略有出入或不熟悉加強客戶審查措施等情形。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請地政士及不動產經紀業之專責人員應詳讀本辦法，並參依後附「作業流程圖」落實客戶審查。 2. 請中華民國地政士公會、不動產仲介業公會及不動產代銷業公會等全國聯合會協助宣導同業應落實本辦法規定，並建立內控內稽措施。

