

106. 11. 22 全字收文第13627號

內政部 函

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國106年11月23日
全地公(8)字第1068413號
(e : 1068180)

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106年11月22日

發文字號：內授中辦地字第1061307603號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A106130760300-1. pdf、 301000000A106130760300-2. docx、 301000000A106130760300-3. docx、 301000000A106130760300-4. docx、 301000000A106130760300-5. xlsx)

主旨： 檢送地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之宣導輔導及風險評估實施計畫1份，自即日起實施，請查照。

正本： 法務部、各直轄市、縣（市）政府（連江縣除外）、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： 本部地政司【不動產交易科】

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之 宣導輔導及風險評估實施計畫

壹、目的

由於 105 年 12 月 28 日修正公布洗錢防制法（以下簡稱本法），將地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關行為時，納入指定之非金融事業或人員，須配合辦理防制洗錢工作，爰本部依本法授權於 106 年 6 月 28 日發布實施「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」，以供地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢工作之依循。為評估地政士或不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關行為時，可能面臨洗錢及資恐既有風險，提供地政士或不動產經紀業研擬對應風險的措施或審查強度，並做為本部輔導、檢查防制洗錢工作及撰擬 107 年第三輪相互評鑑國家報告之參考，爰訂定本實施計畫。

貳、依據

- 一、洗錢防制法第 5 條至第 8 條及第 10 條規定。
- 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、防制洗錢金融行動工作組織（FATF）2013 年《評鑑方法論》。

參、對象

- 一、受訪對象：地政士及不動產經紀業。
- 二、協助之機關團體：
 - (一)直轄市、縣（市）政府：協助發放及回收輔導單及風險評估表，並將受訪者回饋之問題與建議、風險分數及其基本資料登錄電子檔後以電子郵件回復本部承辦人。

(二)中華民國地政士公會全國聯合會、不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會及不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(以下分別簡稱地政士、仲介業及代銷業全聯會):協助宣導並促請受訪者配合填寫輔導單及風險評估表。

肆、方法

一、宣導輔導

為因應「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」於106年6月28日發布實施,本部前已發布新聞稿,並製作相關問答集、指引簡報資料、宣導單張及摺頁等文件,請各直轄市、縣(市)政府與地政士、仲介業及代銷業全聯會協助宣導。另同年8月2日、10日及16日分別於臺北市、臺中市及高雄市舉辦3場防制洗錢宣導說明會,及請上開3公會全聯會暨其地方公會舉辦相關演講、研習、訓練或座談會,爰為加強向地政士及不動產經紀業宣導防制洗錢工作,及輔導該事業或人員落實相關義務,請各直轄市、縣(市)政府透過業務檢查或逕以傳真、電子郵件等方式發放附件1之輔導單,引導地政士及不動產經紀業知悉本部地政司網站已設立防制洗錢專區,提供相關法令、指引、文件及文宣等,並了解其應盡防制洗錢責任,以達到宣導及輔導之效果。並將受訪者回饋之問題與建議及其基本資料登錄於附件4-1,將其電子檔以電子郵件回復本部承辦人。

(一)辦理時間:106年12月底前完成。

(二)有效回收數量:

考量各直轄市、縣(市)政府之既有人力、業務量及其管轄地政士及不動產經紀業之數量,預計有效回收輔導單分配數量如下:

1.地政士,計316份。

(1)直轄市部分:各30份。

(2)縣(市)部分：連江縣除外，澎湖縣、金門縣各3份，其餘縣(市)各10份。

2. 不動產經紀業，計309份。

(1)直轄市部分：各30份(包含仲介業25份及代銷業5份)。

(2)縣(市)部分：連江縣除外，嘉義縣、澎湖縣、金門縣各3份，其餘縣(市)各10份。

二、風險評估

為使地政士及不動產經紀業在執行業務過程中，能兼顧防制洗錢工作，採取合理措施辨識、監控不動產買賣交易行為，以防制洗錢與打擊資恐，經參考FATF之不動產經紀人風險基礎方法指引，製作附件2、3之風險評估表，請各直轄市、縣(市)政府併同依上開輔導單之辦理時間及其有效回收數量辦理，並將受訪者回饋各問項之風險分數及其基本資料登錄於附件4-2及4-3，將其電子檔以電子郵件回復本部承辦人。

三、公會協助

請地政士、仲介業及代銷業全聯會協助宣導防制洗錢工作、傳達本實施計畫相關訊息，促請相關從業人員配合填寫輔導單及風險評估表回傳直轄市、縣(市)政府承辦人員。

伍、預期成效

一、藉由各直轄市、縣(市)政府發放輔導單，提升宣導及輔導之廣度。

二、透過風險評估，可提供地政士及不動產經紀業採取合理措施辨識、監控不動產買賣交易行為，以防制洗錢與打擊資恐。

陸、計畫實施

本實施計畫經奉准實施時，將函請各直轄市、縣（市）政府協助發放及回收輔導單及風險評估表，並請地政士、仲介業及代銷業全聯會促請相關從業人員配合填寫輔導單及風險評估表。另於本實施計畫完成時，將函請各直轄市、縣（市）政府（連江縣政府除外）對參與人員從優敘獎。

地政士及不動產經紀業防制洗錢輔導單

為了解您對防制洗錢工作認知及提供相關參考資訊，請您撥冗回答下列問題：

一、地政士及不動產經紀業防制洗錢之法令依據為何？

- 答：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
以上皆是

二、地政士及不動產經紀業防制洗錢的核心工作有哪些？

- 答：確認客戶身分(含留存客戶身分資料) 留存交易紀錄
疑似洗錢交易申報(含留存申報紀錄)
以上皆是 ※參見辦法，且須注意相關資料保存年限。

三、不動產買賣交易疑似洗錢或資恐風險樣態主要有那些類型？

- 答：地理風險 客戶風險 交易(資金)風險 以上皆是
※參見辦法第 8 條

四、地政士及不動產經紀業須否設置專人督導防制洗錢工作？

- 答：必須設置專人 不用設置專人
※參見注意事項第 2 點。但地政士事務所僅一名地政士者，由其擔任之。

五、地政士及不動產經紀業防制洗錢之法令、作業流程、指引等文件，可至哪裏取得？

- 答：內政部地政司網站防制洗錢專區 經濟部網站 財政部網站
※網址 <http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/>，專區已詳列相關法令、指引、問答集、簡報檔、手冊等文件，請多加利用並落實防制洗錢工作。

回 條

對執行現況之問題與建議：

公司/商號/事務所名稱：

填寫人：_____ 先生 小姐

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

備註：本單上半部可由受訪者留存參考，或併同回條一起收回均可。

地政士從事不動產買賣交易有關行為之洗錢風險評估

為了解地政士面臨洗錢之地域、客戶及交易風險，請就地政士事務所整體從事不動產買賣交易實際情形，勾選下表各問項之答案，及於必要時填寫補充說明或建議事項，以利本部進行地政士洗錢風險評估，供改善防制洗錢工作之參考。

內政部（地政司） 敬上

風險類別 /因素	低風險 (2分)	中風險 (3分)	高風險 (4分)	非常高風險 (5分)
地域風險				
Q1. 業務活動範圍	僅能在國內從事業務活動			
A1. (請勾選)	✓			
補充說明或建議事項：				
Q2. 是否涉及高風險國家或地區之不動產(請以最近一年業務情形填寫)	未涉及制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區之不動產	涉及納入國際防制洗錢相關組織追蹤名單國家、地區之不動產（不丹、馬爾代夫、巴基斯坦、巴布亞新幾內亞、菲律賓、阿富汗、寮國(老撾)、越南、汶萊(汶萊)）	涉及洗錢防制有嚴重缺失、部分未遵循或未充分遵循國家、地區之不動產（伊朗、波士尼亞與赫塞哥維納、衣索比亞、伊拉克、斯里蘭卡、敘利亞、千里達及托巴哥、突尼西亞、萬那杜、葉門）	涉及制裁名單國家、地區之不動產（朝鮮：北韓）
A2. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q3. 客戶資金主要來源及去向(請以最近一年業務情形填寫)	資金主要來自或流向國內，或非屬制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區	資金部分來自或流向國際防制洗錢相關組織追蹤名單國家、地區（不丹、馬爾代夫、巴基斯坦、巴布亞新幾內亞、菲律賓、阿富汗、寮國(老撾)、越南、	資金部分來自或流向洗錢防制有嚴重缺失、部分未遵循或未充分遵循國家、地區（伊朗、波士尼亞與赫塞哥維納、衣索比亞、伊拉克、斯里蘭卡、敘利亞、千	資金部分來自或流向制裁名單國家、地區（朝鮮：北韓）

		文萊(汶萊))	里達及托巴哥、突 尼西亞、萬那杜、 葉門)	
A3. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
客戶風險				
Q4. 客戶國籍	客戶均為本國人	客戶絕大部分為 本國人, 僅偶有外 國人	客戶大部分為本 國人, 但已有相當 數量為外國人	客戶大部分為外 國人
A4. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q5. 客戶身分 類型	客戶都為自然 人, 且非重要政治 性職務人士(簡稱 PEPs)或高資產人 士	客戶絕大部分為 自然人, 且偶有 PEPs 或高資產人 士	客戶大部分為自 然人, 且已有相當 數量之 PEPs 或高 資產人士	客戶多為 PEPs 或 高資產人士
A5. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q6. 客戶的地 緣關係	客戶均為同一縣 市或毗鄰縣市之 居民	客戶絕大部分為 同一縣市或毗鄰 縣市居民, 偶有來 自其他非毗鄰縣 市居民	客戶有來自同一 縣市或毗鄰縣市 居民, 亦有相當數 量來自其他非毗 鄰縣市居民	客戶多來自非毗 鄰縣市, 極少有同 一縣市或毗鄰縣 市居民
A6. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
交易風險				
Q7. 受託之不 動產交易類 型	受託不動產均為 一般常見供自住 使用之房屋	受託不動產除多 為一般常見供自 住使用之房屋, 亦 有為空地、新成屋	受託不動產多為 空地、新成屋或預 售屋等供投資、出 租或易於轉售變	受託不動產多為 高價豪宅、商業大 樓或可供投資、出 租或易於轉售大

		或預售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品	現等產品，少有自住使用之房屋	量變現等產品為主，極少有自住使用之房屋
A7. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q8. 涉及現金支付程度	客戶均自行轉帳或匯款，未使用現金支付全部或部分價金	客戶大多自行轉帳或匯款；少部分使用現金支付全部或部分價金	客戶較少自行轉帳或匯款；較多使用現金支付全部或部分價金	客戶大多使用現金支付全部或部分價金
A8. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
其他建議事項				

受訪者基本資料

地政士：_____ 先生 小姐

事務所所在位置：_____ 市（縣） _____ 鄉鎮區

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為之洗錢風險評估

為了解不動產經紀業面臨洗錢之地域、客戶及交易風險，請就貴公司（營業據點或商號）整體從事不動產買賣交易實際情形，勾選下表各問項之答案，及於必要時填寫補充說明或建議事項，以利本部進行不動產經紀業洗錢風險評估，供改善防制洗錢工作之參考。

內政部（地政司） 敬上

風險類別 / 因素	低風險 (2分)	中風險 (3分)	高風險 (4分)	非常高風險 (5分)
地域風險				
Q1. 仲介或代銷業務活動範圍	僅仲介或代銷國內不動產	以仲介或代銷國內不動產為主，偶有或少部分為海外不動產	同時仲介或代銷國內、海外不動產，且數量相當	以仲介或代銷海外不動產為主
A1. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q2. 是否涉及高風險國家或地區之不動產(請以最近一年業務情形填寫)	未涉及制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區之不動產	涉及納入國際防制洗錢相關組織追蹤名單國家、地區之不動產（不丹、馬爾代夫、巴基斯坦、巴布亞新幾內亞、菲律賓、阿富汗、寮國(老撾)、越南、汶萊(汶萊)）	涉及洗錢防制有嚴重缺失、部分未遵循或未充分遵循國家、地區之不動產（伊朗、波士尼亞與赫塞哥維納、衣索比亞、伊拉克、斯里蘭卡、敘利亞、千里達及托巴哥、突尼西亞、萬那杜、葉門）	涉及制裁名單國家、地區之不動產（朝鮮：北韓）
A2. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q3. 客戶資金主要來源及去向(請以最近一年業務情形填寫)	資金主要來自或流向國內，或非屬制裁名單或高洗錢及資恐風險國家、地區	資金部分來自或流向國際防制洗錢相關組織追蹤名單國家、地區（不丹、馬爾代夫、巴基斯坦、巴	資金部分來自或流向洗錢防制有嚴重缺失、部分未遵循或未充分遵循國家、地區（伊	資金部分來自或流向制裁名單國家、地區（朝鮮：北韓）

		布亞新幾內亞、菲律賓、阿富汗、寮國（老撾）、越南、文萊(汶萊))	塞哥維納、衣索比亞、伊拉克、斯里蘭卡、敘利亞、千里達及托巴哥、突尼西亞、萬那杜、葉門)	
A3. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
客戶風險				
Q4. 客戶國籍	客戶均為本國人	客戶絕大部分為本國人，僅偶有外國人	客戶大部分為本國人，但已有相當數量為外國人	客戶大部分為外國人
A4. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q5. 客戶身分類型	客戶都為自然人，且非重要性職務人士(簡稱PEPs)或高資產人士	客戶絕大部分為自然人，且偶有PEPs 或高資產人士	客戶大部分為自然人，且已有相當數量之PEPs 或高資產人士	客戶多為PEPs 或高資產人士
A5. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q6. 客戶的地緣關係	客戶均為同一縣市或毗鄰縣市之居民	客戶絕大部分為同一縣市或毗鄰縣市居民，偶有來自其他非毗鄰縣市	客戶有來自同一縣市或毗鄰縣市居民，亦有相當數量來自其他非毗鄰縣市	客戶多來自非毗鄰縣市，極少有同一縣市或毗鄰縣市居民
A6. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
交易風險				
Q7. 主要經營之不動產交	交易不動產均為一般常見供自住	交易不動產除多為一般常見供自	交易不動產多為空地、新成屋或預	交易不動產多為高價豪宅、商業大

易類型	使用之房屋	住使用之房屋，亦有為空地、新成屋或預售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品	售屋等供投資、出租或易於轉售變現等產品，少有供自住使用之房屋	樓或可供投資、出租或易於轉售大量變現等產品為主，極少有供自住使用之房屋
A7. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
Q8. 涉及現金支付程度	客戶均自行轉帳或匯款，未使用現金支付全部或部分價金	客戶大多自行轉帳或匯款；少部分使用現金支付全部或部分價金	客戶較少自行轉帳或匯款；較多使用現金支付全部或部分價金	客戶大多使用現金支付全部或部分價金
A8. (請勾選)				
補充說明或建議事項：				
其他建議事項				

受訪者基本資料

不動產經紀業名稱：

不動產經紀業類型： 仲介業 代銷業

是否經營國外不動產： 是 否

公司（據點或商號）所在位置： 市（縣） 鄉鎮區

員工人數： 1-5 人 6-10 人 11-20 人 20 人以上

填表人： _____ 先生 小姐

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

地政士及不動產經紀業防制洗錢輔導單之問題與建議彙整表

問題與建議事項	公司/商號/事務所名稱	填寫人姓氏	填寫人之性別 (先生填1；小姐填2)	聯絡電話	發送之縣市
範例： 建議規定每件都要填寫聲明書	陸遛地政士事務所	江	1	04-2250XXXX	台X市

備註：

- 1.請填寫回條上有提供問題或建議者；無問題或建議者，免填。
- 2.填寫人請記錄方便稱呼之姓氏及性別即可。
- 3.列數不足，請自行增加。

