

社團法人高雄市地政士公會 函

附件
2

地 址：高雄市前金區中華四路 331 號 9 樓之 2
電 話：(07) 2515553
聯絡人：總幹事李石富
傳 真：(07) 2159253
網 址：www.khland.org.tw
電子信箱：khland.org@msa.hinet.net

109. 2. 24 全字收文第 4811 號

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 109 年 2 月 10 日

發文字號：高市地公(6)字第 1090015 號

速別：普通件

密等及解密條件：

附件：1. 防制洗錢及打擊資恐作業及控制程序表、2. 防制洗錢及打擊資恐內控內稽措施、3. 防制洗錢及打擊資恐工作內部稽核表、4. 客戶審查及交易紀錄抽核清單、5. 防制洗錢及打擊資恐風險評估表、6. 從事不動產買賣交易防制洗錢打擊資恐自我檢核表、7. 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書、8. 疑似洗錢或資恐交易申報表

主旨：為配合洗錢防制-建置內部控制及稽核制度的行政作業規定，建請會員先進務必依規定執行，以免受罰，請查照。

說明：

- 一、依據 107 年 11 月 2 日修正洗錢防制法第六條規定：建立洗錢防制內部控制及稽核制度，如違反將依第四、五項處以罰鍰。
- 二、公會專案通知會員，並採取輔導及宣導會員依法建置內部控制及稽核制度之行政作業執行如下：
 - 1、發文告知全體會員，寄送表單參考。
 - 2、會員大會手冊內附印製表單供參，並宣導之。
 - 3、公會 Line 官網，加入點閱及連結。
 - 4、公會網站提供下載檔案。
 - 5、109/6/5 安排教育訓練上課，請會員踴躍參加。
- 三、如何建置完整的內部控制及稽核制度作法如下：
 - 1、於事務所電腦桌面按右鍵，新增資料夾：取名【防制洗錢專區】檔案。
 - 2、至全聯會防制洗錢專區網站，將 3~10word 檔共 8 個

複製-貼上到桌面資料夾內即可。其內容區分如下:

★地政士事務所之內稽內控、風險評估表，下列表格，應逐項勾選並至少於兩年內更新之:

■地政士防制洗錢及打擊資恐作業及控制

■地政士內部稽核及內部控制措施

■地政士內部稽核表

■內部稽核表--客戶審查及交易紀錄抽核清單

■地政士事務所風險評估表

★每件買賣交易案件，必須建置及存檔或列印:

■地政士事務所自我檢核表(檔案必存)

★有疑似洗錢，才需填寫聲明或申報之:

■不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

■疑似洗錢或資恐交易申報表

3、搜尋並建立捷徑-5個查詢網站:

◎地政司防制洗錢專區

◎法務部防制洗錢與打擊資恐專區

◎經濟部防制洗錢與打擊資恐查詢系統

◎經濟部查詢公司負責人及主要股東資訊查詢平台

◎中華民國地政士全國聯合會防制洗錢法令專區

正本：本會全體會員

副本：高雄市政府地政局、中華民國地政士公會全國聯合會

理事長 黃水南

地政士事務所

防制洗錢及打擊資恐作業及控制程序表

107.11.09 訂定

流程名稱	流程說明及注意事項	備註
委託前 之評估作業	一、客戶來源 1、陌生客戶(過路客) 2、介紹 3、舊客戶新委任 二、委任事項 1、買賣當事人、買賣標的 2、買賣價金、付款方式 3、辦理、點交相關流程	了解委任案件內容並評估採行之防制洗錢打擊資恐之注意程度。 審查程度： 1、一般審查 2、強化審查
建立 委任關係	1、接受客戶委託辦理不動產買賣交易 2、辨識、詢問委託人之身分別為本人、代理人、信託關係等。 3、辨識屬「臨時性交易」或「業務關係」	
確認 客戶身分 【本人】	一、客戶為自然人者，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，留存或記錄其姓名、出生年月日、地址及統一編號等身分資料，並徵詢其職業及聯絡電話號碼記錄之。 二、客戶為法人或團體者(請客戶提供) (一) 瞭解客戶主要業務性質。 (二) 名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。 (三) 設立或登記證明文件。 (四) 章程。但依規定無須訂定章程或屬第五項所列對象者，不在此限。 (五) 董事、監察人或理事、監事名冊。但依規定無須設置者，不在此限。 (六) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。 三、確認客戶身分所取得之資料，得以影印、掃描或拍照等方式留存或將相關身分資料以書面或電子方式記錄。	辦法第 8 條規定。 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)等。
確認 客戶身分 【代理人】	不動產買賣交易有關之行為由客戶代理人為之者： 一、應視客戶為自然人或法人依上述 2 種方式確認本人身分及留存或記錄其身分資料。 二、確認代理人身分及留存或記錄其身分資料。 三、應確認其代理權之真實性。	辦法第 8 條規定。
確認 實質受益人 身分	一、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： (一) 請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即直接或間接持有該法人股份或資本超過 25% 之股東名冊或相關文件。 (二) 未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人。 (三) 仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。	辦法第 8 條規定。

	<p>二、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>三、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>	
<p>確認</p> <p>實質受益人</p> <p>簡化措施</p>	<p>客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用前二項確認實質受益人之規定：</p> <p>一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。</p> <p>二、外國政府機關。</p> <p>三、我國上市、上櫃公司或其子公司。</p> <p>四、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>五、我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。</p> <p>六、設立於我國境外，且所受監理規範與防制洗錢金融行動工作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資恐標準一致之金融機關。</p>	<p>辦法第 8 條規定。</p>
<p>檢視高風險</p> <p>國家或地區</p>	<p>利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」及法務部調查局網站，查詢客戶或其交易所涉及國家或地區，是否屬高洗錢或資恐風險，若是則應採取下列「強化確認客戶身分措施」：</p> <p>一、在進行交易前，應取得高階管理人員同意。</p> <p>二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。</p> <p>三、持續監督進行之交易。</p> <p>採取合理措施以瞭解客戶資金來源，可採「詢問或由客戶說明或提出聲明書」，輔以本所自行查詢取得之資訊協助辨識及瞭解其資金來源。</p>	<p>辦法第 11 條規定。</p>
<p>辨識 PEP</p>	<p>一、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>二、合理辨識 PEP 可利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」，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>三、若屬 PEP 應採取《強化客戶審查措施》</p>	<p>辦法第 12 條規定。</p>
<p>留存</p> <p>客戶資料</p>	<p>一、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>二、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>	<p>辦法第 8 條規定。</p>
<p>應確認客戶</p> <p>身分之時點</p>	<p>一、進行不動產買賣交易。</p> <p>二、建立業務關係。</p> <p>三、發現疑似洗錢或資恐交易。</p> <p>四、對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。</p> <p>不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易。</p> <p>與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。</p>	<p>辦法第 7 條規定。</p>

<p>建立 業務關係與 持續審查</p>	<p>《業務關係》指五年內累計為同一客戶辦理三次以上不動產買賣交易。對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：</p> <p>一、對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。</p> <p>二、定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。</p> <p>(一) 依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。</p> <p>(二) 對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。</p> <p>(三) 建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。</p>	<p>辦法第 10 條 規定。</p>
<p>婉拒交易</p>	<p>有下列情形之一者，應即婉拒進行交易：</p> <p>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。</p> <p>(一) 拒絕提供確認身分所需相關文件。</p> <p>(二) 持用偽、變造身分證明文件。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 有下列情形之一，合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為：</p> <p>1. 出示之身分證明文件均為影本。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 無故拖延應提供或補充之身分證明文件。</p> <p>4. 其他異常情形，無法提出合理說明。</p>	<p>辦法第 9 條 規定。</p>
<p>留存資料</p>	<p>一、辦理不動產買賣交易時，應留存之交易紀錄：</p> <p>(一) 不動產買賣契約書。</p> <p>(二) 定金及價款收支證明文件。</p> <p>(三) 交易帳戶號碼。</p> <p>(四) 簽證文件。</p> <p>(五) 受託事項往來文件。</p> <p>二、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>三、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>四、交易紀錄保存應足以重建個別交易。</p>	<p>辦法第 13、 14 條規定。</p>
<p>疑似洗錢 申報</p>	<p>發現下列各款情事之一者，應向法務部調查局申報疑似洗錢交易：</p> <p>一、客戶有第九條各款所定情形之一（婉拒交易）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、50 萬元以上現金繳納定金者，拒絕說明資金來源或不合理，或定金比例異於行情者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>七、其他疑似洗錢交易或資恐情事。</p>	<p>辦法第 15 條 規定。</p> <p>發現疑似洗錢 交易時，應即 時告知專責人 員，並保守相 關業務秘密， 由其專責申 報。</p>
<p>申報方式</p>	<p>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，或其他方式，</p>	<p>辦法第 16 條 規定。</p>

	向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦同。 屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。 前二項申報紀錄，應自申報日起，至少保存五年。	
資恐防制之 申報義務	一、客戶為依資恐防制法公告之制裁對象名單者，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。 二、受指定制裁對象委任、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。 三、因執行業務知悉持有或管理經指定制裁對象之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。 四、通報方式及通報紀錄之保存年限，準用前條規定。	辦法第 17 條 規定。
保密義務	地政士事務所及所屬人員，對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。	辦法第 18 條 規定。

地政士防制洗錢及打擊資恐

內控內稽措施

訂定日期： 年 月 日

地政士事務所名稱： _____

法遵（專責）人員： _____

員工數量： _____ 人

預計更新日期： 年 月 日前

壹、風險評估

一、評估日期： 年 月 日

二、評估者： _____

三、核定者： _____

四、評估文件：「**風險評估表**」

五、更新頻率：

預計 年 月 日前更新（至少每 2 年更新 1 次）

推出新產品或新服務前

六、評估結果：

A. 客戶

A1. 客戶是否有外國客戶？

A2. 客戶是否有重要政治性職務人士之客戶？

A3. 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？

A4. 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）？

A5. 客戶是否有犯罪背景？

A6. 客戶是否購買與職業或收入顯不相當之不動產？

A7. 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）

B. 產品、服務及交易

B1. 是否接受現金

B2. 是否進行大額交易（新臺幣 1.5 億元以上）

C. 地理風險

C1. 客戶或資金來源國家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對象？

C2. 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？

C3. 客戶或資金來源是否有來自被金融行動工作組織（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？

- C4. 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？
- C5. 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？
- C6. 客戶或資金來自前 20 名金融保密指數之國家？

D. 交付管道及商業慣例

- D1. 在沒有面對面見到客戶之情況下，會進行交易嗎？
- D2. 是否有來自第三方轉介之客戶？
- D3. 是否有短期或兼職之經紀人？
- D4. 其他風險因素(請自行列舉：_____)

貳、降低風險措施

採取降低風險措施 (請勾選)	對應可能面臨風險
1. 進行交易前，應取得高階人員之同意。	A1、A2、A5、C1、C2、C5、C6
2. 採取合理措施瞭解客戶資金來源。	A1、A2、A5、A6、B1、B2、C1、C2、C5、C6
3. 持續監督進行之交易。	A1、A2、A5、C1、C2、C5、C6
4. 限本人親自進行交易。	D1
5. 直接對客戶進行客戶審查。	A4、D1、D2
6. 如為個人，應確認該個人是否為重要政治性職務人士 (PEPs)。	A1、A2、A4
7. 要求額外資訊辨識身分。	A1、D1
8. 要求提供授權文件 (代理他人或法人客戶)。	A3、A4
9. 取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名 (實質受益人 BO)。	A3、A4
10. 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。	A3
11. 對特定情況之現金交易額度設限。	B1、B2
12. 要求使用銀行匯票，取代大額現金。	B1、B2
13. 要求使用價金信託方式支付價款。	B1、B2
✓ 14. 注意不尋常交易洗錢/資恐指標。	所有案件

15.提交可疑交易報告 (STR)。	A6、A7、C1、C2、C3、C4、C5、C6
16.加強員工教育訓練。	D3
17.其他：	

參、教育訓練

一、訓練範圍：

- 全體員工 部分員工 (例外：)
- 新進員工

二、訓練方式：

- 參加內政部、地方政府或公會舉辦說明或研習會
- 自辦教育訓練 (請說明)：
- 詳訓練計畫 詳訓練成果
- 其他：

三、最近或預計訓練日期： 年 月 日 (參訓人數：)

四、參訓或自訓頻率：每2年至至少1次。

肆、員工品德控制：

一、員工於到職時 (前)，須提出個人刑事案件資料。

二、確保員工符合下列規範：

- 地政士或或助理員：無地政士法第6條第1項規定不得充任情形。

伍、高風險國家或地區

一、取得清單方式：

- 每週定期至調查局洗防處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢
- 接獲公會轉知時，立即更新。

二、目前高風險國家或地區清單：(107年10月19日更新)

- (一)防制洗錢與打擊資恐嚴重缺失之名單：北韓、伊朗 (非平等互惠國)。
- (二)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：巴哈馬 (新增；平等互惠國)、波札那 (新增；平等互惠國)、衣索比亞、迦納 (新增；平等互惠國)、巴基斯坦、塞爾維亞、斯里蘭卡、敘利亞、千里達及托巴哥 (平等互惠國)、突尼西亞、葉門。

陸、制裁名單

一、取得清單方式：

- 每週定期至調查局洗防處網站或地政司網站防制洗錢專區查詢
- 接獲公會轉知時，立即更新。
- 至法務部調查局洗錢防制處網站訂閱更新通知，一有通知即自行下載。

二、法務部公告制裁名單

- (一)陳世憲：法務部 107. 1. 12 法檢字第 10704500600 號公告，高雄市人。
- (二)張永源：法務部 107. 3. 31 法檢字第 10700057550 號公告，台北市人。

三、安理會更新制裁名單

- 儲存於電腦特定位置（如桌面），供員工查詢。
- 列印紙本，供員工查詢。
- 使用台灣集中保管結算所建置 AML/CFT 查詢系統

柒、確認客戶身分

一、時機：

- (一)進行不動產買賣交易。
- (二)建立業務關係。
- (三)發現疑似洗錢或資恐交易。
- (四)對於過去取得客戶身分資料之真實性有所懷疑。

二、作業方式：依內政部訂頒「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定辦理；至於作業流程，詳「作業流程圖」。

三、注意事項：

不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易，且與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質。另應注意下列事項：

- (一)自然人：應注意以身分證明文件正本辨識其身分，並應特別記錄其職業。
- (二)法人：應注意留存或記錄法人之資料，新增章程及董事與監察人（或理事與監事）名冊。另公司實質受益人辨識，可至經濟部依公司法第 22 條之 1 規定請台灣集中保管結算所建置之「公司負責人及主要股東資訊申報平臺」查詢。
- (三)代理人：應注意其代理權之真實性。
- (四)指定登記予第三人：需辨識其實質受益人。
- (五)信託關係：需辨識其實質受益人。
- (六)PEPs：可使用台灣集中保管結算所建置之 AML/CFT 查詢系統；或查詢監察院財產申報查詢系統，並用 google 查詢。我國政府機關、公營事業機構、公私立學校及外國政府機關之實質受益人為 PEPs 時，不適用應採取強化確認客戶身分措施之規定。
- (七)高風險國家或地區：應注意其清單更新情形，尤其是客戶或其資金是否來自該國家或地區。
- (八)制裁名單檢視：本國人應注意目標性金融制裁名單；外國人應注意安理會制裁名單檢視。
- (九)外國自然人及法人：除應依自然人及法人確認客戶身分方式辦理外，應特別注意 PEPs、高風險國家或地區及制裁名單之辨識。

四、持續監控

對建立業務關係之客戶，應依下列原則持續實施審查：

- (一)對客戶之交易進行詳細審視，確保該交易與客戶之業務特性與洗錢及資恐風險相符，必要時並應瞭解其資金來源。
- (二)定期檢視客戶及實質受益人身分資料是否足夠。
- (三)依客戶之重要性、風險程度及前次審查情形，重新對既存客戶進行身分審查；得知客戶身分與背景資訊有重大變動時，亦同。
- (四)對客戶資訊之真實性有所懷疑、發現客戶涉及疑似洗錢或資恐交易或客戶之交易方式出現異常重大變動時，應依第八條規定再次確認客戶身分。

五、強化確認客戶身分

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（包含 PEPs），應採取下列強化確認客戶身分措施：

- (一)在進行交易前，應取得高階管理人員同意。
- (二)採取合理措施以瞭解客戶資金來源。
- (三)持續監督進行之交易。

六、婉拒交易情形

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錢或資恐行為：
 1. 出示之身分證明文件均為影本。
 2. 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。
 3. 無故拖延應提供或補充之身分證明文件。
 4. 其他異常情形，無法提出合理說明。

七、輔助文件：「聲明書」。

捌、留存交易紀錄

一、應留存交易記錄如下，但交易案件確無該交易紀錄者，不在此限：

- (一)不動產買賣契約書。
- (二)定金及價款收支證明文件。
- (三)交易帳戶號碼。
- (四)簽證文件。
- (五)受託事項往來文件。

二、留存方式及年限：上開交易紀錄以 專卷檔案 電子檔案 方式留存，自交易完成時起保存 五 年（至少 5 年）。

三、提供原則：包含身分資料及交易紀錄，於法務部調查局（以下簡稱調查局）或司法機關依法要求時，應迅速提供，以重建個別交易。

玖、申報疑似洗錢及資恐交易

一、申報情形：

- (一) 客戶有前述應婉拒交易情形之一。
- (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) **50萬元以上現金繳納定金者**，拒絕說明資金來源或不合理，或定金比例異於行情者。
- (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。

二、申報方式：

- (一) 應於發現前條各款情事之一之日起 10 個工作日內，填具調查局所訂申報書表，並由_____地政士簽章，併同相關證明文件以紙本掛號郵寄向調查局申報。不動產買賣交易未完成者，亦應申報。
- (二) 屬重大或緊急之疑似洗錢或資恐交易案件，應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報。

三、保存年限：應自申報日起，保存五年（至少 5 年）。

四、申報書表：「疑似洗錢或資恐交易報告申報表」。

拾、通報目標性金融制裁有關資產

一、應停止交易情形：

- (一) 客戶為依資恐防制法第 4 條第 1 項或第 5 條第 1 項公告制裁名單指定之個人、法人或團體者，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。
- (二) 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。

二、通報調查局：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。

三、保存年限：通報方式及通報紀錄之保存年限，準用「玖、申報疑似洗錢及資恐交易」之二、三規範。

四、申報書表：「資恐防制法第七條第二項通報書」。

拾壹、內部稽核

一、稽核人員：

（姓名、職稱）

二、稽核頻率：每 年稽核一次（至少 2 年一次），預計 年 月 日辦理。

三、稽核文件：「內部稽核表」。

拾貳、其他事項

- 一、對所發現疑似洗錢或資恐交易情形及向調查局申報之相關資訊，應保守秘密，不得任意洩露。
- 二、對於內政部或其他委任、委託、委辦之機關(構)、團體進行現地或非現地查核時，不得規避、拒絕或妨礙查核。

拾參、相關法規

詳「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」。

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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 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：	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 法遵/專責人員是否曾接受訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 法遵/專責人員沒有犯罪紀錄或未確定之刑事訴訟？	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 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？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 可疑活動是否向法遵/專責人員報告？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否將該策略或作業程序通報員工知悉？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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) ？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 包含部分
4. 內部控制是否注意員工有無犯罪記錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否做成書面稽核紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 稽核/審查是否全面？(例如:檢視所有項目)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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記錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3. 是否有對新商品、新服務及新科技進行風險評估？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5. 風險評估及控制措施是否通報員工知悉？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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？)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2. 是否至少每 2 年提供 1 次教育訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

3.新進員工於開始接觸客戶前，是否進行防制洗錢/打擊資恐策略及程序之教育訓練？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
---	---

B.1 客戶審查之時機

1.客戶身分確認是否於建立關係及進行交易時完成？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.下列情況是否有實施客戶審查 (1)進行不動產買賣交易時 (2)建立業務關係時 (3)有洗錢/資恐風險時 (4)對過去客戶身分資料之真實有懷疑時	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.2 客戶審查

1.是否運用可靠及獨立之來源進行身分確認(例如:政府發行之身分證、駕照、護照等文件)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.對自然人進行身分確認方式是否正確(詳抽核清單)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3.對法人及信託進行身分確認方式是否正確(詳抽核清單)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.辨識法人及法律協議之實質受益人方式是否正確(詳抽核清單)?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
5.是否辨識及確認被授權人之身分?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
6.如無法進行客戶審查，是否應終止交易及業務關係?	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.3 加強客戶審查

1.有較高之洗錢/資恐風險時，是否加強客戶審查：(1)進行非面對面客戶之身分辨識；(2)當新科技允許匿名客戶；(3)涉及較高風險地域；(4)有較高之洗錢/資恐風險情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.應進行加強客戶審查之情形，是否有運用任何降低風險措施(例如:辨識資金來源、高階管理階層批准等)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.4 重要政治性職務人士

1.是否依規定辨識重要政治性職務人士保存相關紀錄？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否由高階管理階層批准重要政治性職務人士之業務關係或交易？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3.當客戶或實質受益人是重要政治性職務人士時，是否就資金來源進行辨識？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4.是否就業務關係進行加強持續監控？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.5 紀錄保存

1.紀錄保存是否依規定辦理(至少保存5年)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.申報單位是否建立及保存所有交易紀錄(詳交易紀錄抽核清單)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.6 持續監控

1.是否對業務關係進行監控？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否有建立監控指標？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.7 向調查局洗錢防制處申報

1.是否已申報可疑交易(於10個工作日內)？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.可疑交易報告是否附上案件相關之文件？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
3.申報單位有相關程序確保可疑交易申報資訊不會洩漏？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

B.8 洗錢/資恐/武擴監控

1.是否就資恐、洗錢及武擴名單進行監控？(對於張永源及陳世憲之制裁名單是否了解？是否知悉調查局洗錢防制處在網站公布名單)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
2.是否凍結資恐或武擴有關之資金或資產並向調查局洗錢防制處申報？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 無此類客戶

稽核結果或建議事項：

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					
記 錄 項 目	1	2	3	4	5
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					

交易 / 活動紀錄					
記錄項目	1	2	3	4	5
交易日期					
交易金額					
幣別 (如果使用外幣)					
付款方式(現金、支票、 電匯、信用卡、現金卡)					
交易號碼及金融機構(如有)					

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 較高風險	否 低風險	控制措施
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分?	<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當之不動產?	<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?(請參考指引內容)	<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：

產品、服務及交易			
是否接受現金?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 確認資金來源。 <input type="checkbox"/> 對於現金交易額度設限。 <input type="checkbox"/> 大額交易要求以銀行匯票方式支付 <input type="checkbox"/> 50萬元以上現金繳納定金 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
是否進行大額交易(新臺幣1.5億元以上)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 注意不尋常交易洗錢/資恐指標 <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：
地理風險			
客戶或資金來源國家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對象?查詢網址： 臺灣： https://www.mjib.gov.tw/mlpc 聯合國： https://www.un.org/sc/suborg/en/sanctions/un-sc-consolidated-list	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <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。 FATF: http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <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：
客戶或資金來源是否有來自被金融行動工作組織 (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? FATF網址: http://www.fatf-gafi.org/publications/high-riskandnon-cooperativejurisdictions/?hf=10&b=0&s=desc(fatf_releasedate)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <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? https://www.mjib.gov.tw/mlpc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <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：
是否辨識出客戶或資金來源與高層貪污或其他犯罪活動有關? http://www.transparency.org/news/feature/corruption_perceptions_index_2016	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <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：
客戶或資金來自前20名金融保密指數之國家? https://www.financialsecrecyindex.com/introduction/fsi-2018-results	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <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：

交付管道及商業慣例

在沒有面對面見到客戶之情況下， 會進行交易嗎？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 要求額外資訊，以辨識身分。 <input type="checkbox"/> 定期檢視交易記錄，以確保客戶審查合宜。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
是否有來自第三方轉介之客戶？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 直接對客戶進行客戶審查。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
是否有短期或兼職之經紀人？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 將洗錢/資恐義務加入要求工作範圍並檢視相關成效。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 其他，請敘明：
其他風險因素(請列舉)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(事務所專責人員簽名)

Date(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

從事不動產買賣交易防制洗錢打擊資恐自我檢核表

●客戶

買方 名稱：_____

賣方 名稱：_____

受託日期：_____年 _____月 _____日

●買賣標的

土地：

房屋：

●辦理情形

委託前之評估作業			
編號	事項	內容	辦理情形
0-1	客戶來源	1、陌生客戶 2、介紹 3、舊客戶新委任	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成
0-2	委任事項	1、買賣當事人、買賣標的 2、買賣價金、付款方式 3、辦理、點交相關流程	<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過百分之二十五者。 二、未能依前款發現具控制權之自然人或有所懷疑者，應辨識有無透過其他方式對客戶行使控制權之自然人客戶未提供前款所定自然人。 三、仍未發現者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-5	信託或指定登記予第三人	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。	<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	1.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。（請接下頁）	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用

1-6	(續前頁) 重要政治性 職務人士	2.合理辨識 PEP 可利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」,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。 3.若屬 PEP 應採取《強化審查措施》。	(續前頁)
1-7	高風險國家 或地區	客戶或其交易所涉及國家或地區屬高洗錢或資恐風險,應採取下列「強化確認客戶身分措施」: 一、在進行交易前,應取得高階管理人員同意。 二、採取合理措施以瞭解客戶資金來源。 三、持續監督進行中之交易。 採取合理措施以瞭解客戶資金來源,可採利用集保中心之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」及法務部調查局網站,「詢問或由客戶說明或提出聲明書」,輔以本所自行查詢取得之資訊協助辨識及瞭解其資金來源。	<input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完成 <input type="checkbox"/> 不適用
1-8	婉拒交易	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。 (一)持用偽、變造身分證明文件。 (二)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。 (三)有下列情形之一,合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為: 1.出示之身分證明文件均為影本。 2.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者。 3.無故拖延應提供或補充身分證明文件。其他異常情形,無法提出合理說明。	
1-9	備忘事項		

留存交易紀錄 (地政士應留存)

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		

疑似洗錢申報

編號	事項 / 內容	辦理情形
3-1	客戶有第九條各款所定情形之一（婉拒交易）。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-1-1	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。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-1-2	拒絕提供確認身分所需相關文件。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-1-3	持用偽、變造身分證明文件。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-1-4	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。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-1-5	合理懷疑客戶可能涉及洗錢或資恐行為： (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。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-2	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。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
3-3	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
3-4	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
3-5	50萬元以上現金繳納定金者，拒絕說明資金來源或不合理，或定金比例異於行情者。	
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。	<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	

資恐防制之申報義務

編號	事項 / 內容	辦理情形
4-1	因執行業務知悉持有或管理經指定制裁對象之財物、財產上利益或其所在地者，應向調查局通報。	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有此情形
4-2	是否須依地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定申報。	<input type="checkbox"/> 須申報 <input type="checkbox"/> 否
4-3	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
4-4	備忘事項	

地政士事務所

填表人：_____

填表日期： 年 月 日

不動產買賣交易之防制洗錢聲明書

為符合洗錢防制法、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法等規定，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。

聲明人為不動產買賣交易之：買方 賣方

買賣標的

土地

縣市 鄉鎮市區 段 小段 地號等 筆土地

房屋

縣市 鄉鎮市區 段 小段 建號

或門牌： 縣市 鄉鎮市區 路街 巷 弄

號 樓之 等 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 _____地政士事務所

聲明人：_____

統一編號：_____

聯絡電話或手機：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

地政士事務所疑似洗錢或資恐交易申報表

流水號： ____ (3碼)

____年____月____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：_____ (2)生日/登記日期：_____
- (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。)
- (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)
- (5)高知名度政治人物(PEP)：____ (0:否;1:是)
- (6)統編/登記號碼：_____ (7)護照號碼：_____
- (8)居留證號：_____ (9)國籍名稱：_____
- (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)
- (11)職業：_____ (12)電話：_____
- (13)住址：_____
- (14)保單號碼：(免填)_____ (15)契約生效日期：(免填)_____ (14、15為保險業專用)
- (16)電子支付帳戶：(免填)_____ (17)認證身分機制1：(免填)_____ (行動電話號碼)
- (18)認證身分機制2：(免填)_____ (電子郵件信箱或社群媒體帳號)(16~18為電子支付業專用)

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：_____ (2)生日/登記日期：_____
- (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)
- (4)統編/登記號碼：_____ (5)護照號碼：_____
- (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) (7)國籍名稱：_____
- (8)職業：_____
- (9)電話：_____ (10)交易地點：_____
- (11)住址：_____
- (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)

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)

(2)交易種類：

銀行業____ (01:現金支出;02:現金存入;03:轉帳支出 04:轉帳收入;05:匯出匯款;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;99:其他)

保險業 (21:繳納保費; 22:退還保費; 23:解約; 24:保險給付; 25:貸放; 26:償還貸款; 99:其他)

證券集保業 (31:委託他人帳戶賣出股票送存; 32:帳簿劃撥設質轉帳出賣人; 33:違約交割; 99:其他)

電子支付機構 (41:代理實質交易付款; 42:代理實質交易收款; 43:收受儲值款項; 44:電子支付帳戶間款項移轉; 99:其他)

銀樓業 (61:買入; 62:賣出; 99:其他)

地政士及不動產經紀業 50 (50:買賣不動產; 99:其他)

律師、公證人、會計師 (50:買賣不動產; 51:管理金錢、證券或其他資產; 52:管理銀行、儲蓄或證券帳戶; 53:提供公司設立、營運或管理服務; 54:法人或法律協議之設立、營運或管理以及買賣事業體; 55:擔任法人之名義代表人; 56:擔任或安排他人擔任公司董事或秘書、合夥人或在其他法人組織之類似職位; 57:提供公司、合夥或其他型態商業經註冊之辦公室、營業地址、居所、通訊或管理地址; 58:擔任或安排他人擔任信託或其他類似契約性質之受託人或其他相同角色; 59:擔任或安排他人擔任實質持股股東; 99:其他)

其他金融機構或指定申報機構 (以文字敘述)

(3)開戶行: (免填) (4)交易行: (免填)

(5)可疑交易起始日: (6)可疑交易終止日:

(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: (可輸入一個以上之交易帳號, 表格請自行延伸)

1、 2、

五、可疑理由之陳述:

六、符合可疑交易表徵第 _____ **項**

七、檢附相關交易資料 _____ **頁**

八、申報可疑交易之機構名稱(總機構)

專責人員(負責人): _____ 地政士事務所

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: _____

調查局洗錢防制處地址: 231新北市新店區中華路74號

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