

112 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）查核主要缺失

項目	內容
非現地（書面）查核表	更新/稽核日期與風險評估表、內控內稽措施或內部稽核表等文件不一致
風險評估表	應備文件自我檢查表未逐項檢查填寫
風險評估表	評估者、核定者或評估日期不明或未填寫
	已就高風險客戶及情況評估，但採取降低風險之控制措施不足
	核定者非主管或專責人員
內控內稽措施（含內部稽核表）	制裁對象及恐怖分子檢核機制不完善
	直接使用本部提供之參考範例填寫，未按洗錢與資恐風險及業務規模建立
	文件內容疏漏未填
	未落實教育訓練/訓練範圍、方式、日期或頻率不明確
	專責人員非主管/法遵人員（經紀業）或本人（地政士）
	訂定/更新日期不明
	主管/專責人員/稽核人員未簽章
內部稽核表	部分項目未填寫
	自我稽核項目與所附風險評估及內控內稽措施等文件不一致
	稽核人員未簽章
整體性	不瞭解應對高風險情形加強客戶審查之意涵。
其他缺失或審查建議	一、風險評估表： （一）風險評估表勾選低風險項目，但仍勾選相對應降低風險控制措施，似不瞭解應對高風險情形加強客戶審查之意涵。 （二）內部稽核表實施稽核人員與稽核簽章人員不一致。 （三）評估者未簽名。 （四）勾選無「是否為重要政治性職務人士之客戶」情形，惟內部稽核表客戶審查及交易紀錄抽核清單列有重要政治性職務人士，兩者顯有矛盾情形，宜重新評估風險並採取對應之控制措施。 （五）評估者之職稱未填寫，建議宜由地政士本人進行風險評估及核定。 （六）未填列上次實施稽核/審查人員。
	二、內控內稽措施： （一）未填寫制裁對象及恐怖分子檢核機制。

項目	內容
	(二) 確認客戶身分部分，制裁對象及恐怖分子檢核機制： 1、填寫內容與實際需檢核事項不符，宜瞭解其意涵後重新訂定。 2、填寫內容簡略，宜詳述檢核機制。 (三) 法遵專責人員為助理擔任，應由主管或地政士本人擔任，且應檢視該措施及稽核表文件後簽章。 (四) 採取降低風險之措施（p. 2 藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況、對特定情況之現金交易額度設限）與所附風險評估表不一致，建請稽核人員詳加檢視。 (五) 內控內稽措施應指派法遵專責人員。 (六) 內控內稽措施，有關員工品德控制部分，誤填地政士或助理員不得充任情形，應予刪除。 (七) 有關大額通貨交易申報方式及可疑交易申報方式，勾選地政士簽章，該公司為經紀業，應更正蓋用不動產經紀業戳章。
	三、內部稽核表： (一) 客戶審查及交易紀錄抽核清單僅抽核 1 至 3 件，抽核件數是否符合交易總件數比例原則，建議於下次辦理內部稽核時檢討改進。 (二) 內部稽核表未填寫法遵/專責人員 (三) 未填寫稽核結果或建議事項。 (四) 部分項目未填寫(A. 1 法遵/專責人員及 A. 3 上次實施稽核/審查人員)，建請稽核人員詳加檢視稽核表。 (五) 未填寫/檢附客戶審查及交易紀錄抽核清單 (六) 內部稽核表之 B7. 1 是否已申報可疑交易勾選「否」，是否有需申報而未申報之情形，請稽核人員詳加檢視稽核表。 (七) 內控內稽措施及內部稽核表之簽章欄位未簽章，或僅以簡易姓名章蓋章，建請以簽名或正式印章蓋章。 (八) 稽核表之「B. 2 客戶審查有關法人及信託相關身分確認及辨識」部分，填列無此類案件，惟抽核清單列有法人案件，兩者顯有矛盾情形，建請該公司爾後稽核時宜依實際情形辦理內部稽核作業。 (九) 抽核清單抽核自然人案件，未記錄是否為重要政治性職務人士，建議依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定徵詢、辨識並記錄之。 (十) 稽核項目：「A 內部控制及稽核制度是否包含主要元素」、「A. 2

項目	內容
	是否包含所有應遵循事項」、「A.4 是否有對新產品、新服務及新科技進行風險評估」、「B.7 向調查局洗錢防制處申報可疑交易及檢附相關文件」、「B.8 是否凍結資恐或武擴有關之資金或資產並通報」填寫有誤，爾後稽核時詳加檢視稽核表。 (十一)稽核項目：「B.4 有關重要政治性職務人士之業務關係或交易」勾選未由高階管理階層批准，經檢視風險評估表近2年營運活動有此類客戶，該公司宜依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」及所附「規章_洗錢防制及打擊資恐作業辦法」第6條規定，在進行交易前，應取得高階管理人員同意。 (十二)抽核清單抽核自然人案件，部分案件「職業」欄位登載「未告知」，在建立業務關係或進行交易前確認客戶身分，建請依前開辦法徵詢其職業並記錄之。 (十三)抽核清單抽核各案件僅填列少部分欄位，請稽核人員詳加瞭解抽核清單意涵並依「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法」規定。

112 年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐業務 現地查核建議事項

1. 就其不了解非現地(書面)查核所列缺失及建議部分，予以解釋說明，並請其修改內控內稽措施等文件。
2. 建議重新訂定制裁對象及恐怖份子檢核機制，並定期更新制裁名單。
3. 建議提供客戶填寫之防制洗錢聲明書，應請客戶詳實填寫，以協助辨識客戶身分
4. 建議法遵/專責人員參加公會舉辦訓練或自辦訓練。
5. 建議就內部控制策略或作業程序完善其通報機制。
6. 建議就風險評估及控制措施成立通報機制。