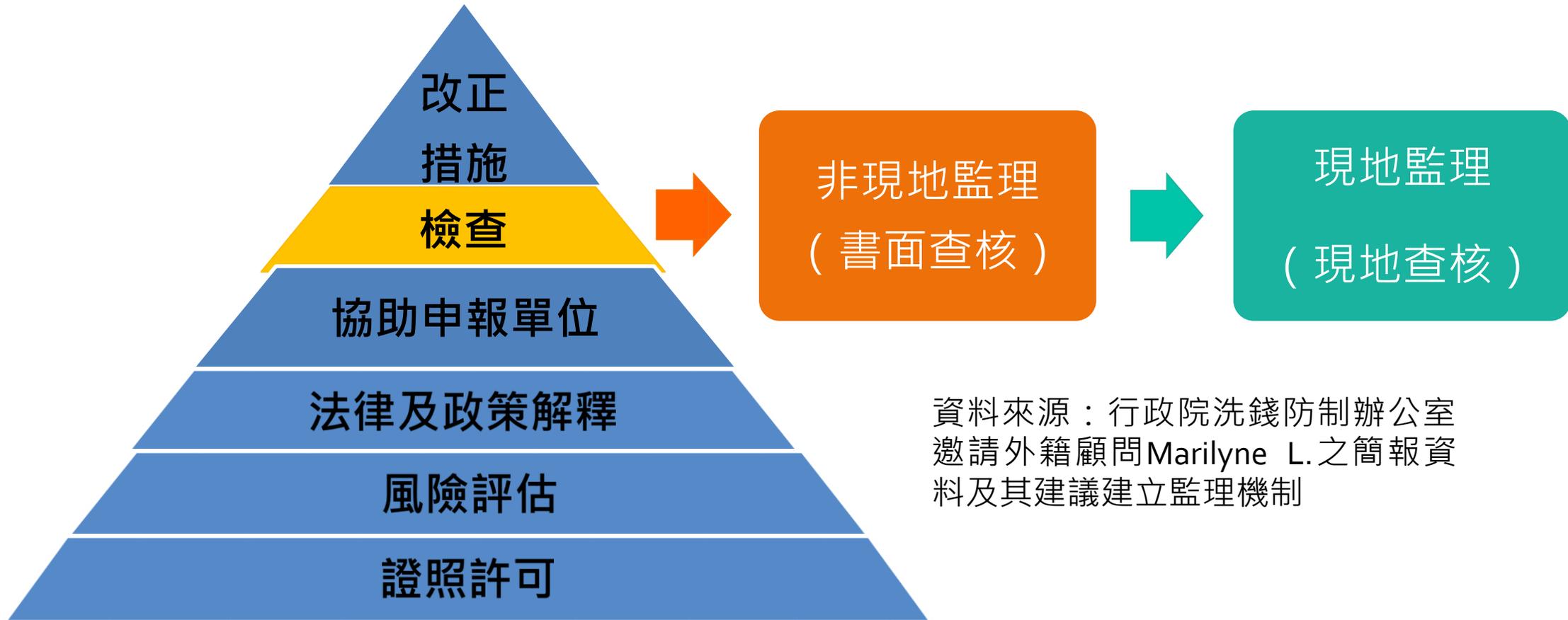


地政士及不動產經紀業 防制洗錢AML / 打擊資恐 CFT 監理機制簡介

內政部地政司 107.7.3

主管機關主要監理功能及預計採行查核方式



資料來源：行政院洗錢防制辦公室
邀請外籍顧問Marilyne L.之簡報資
料及其建議建立監理機制

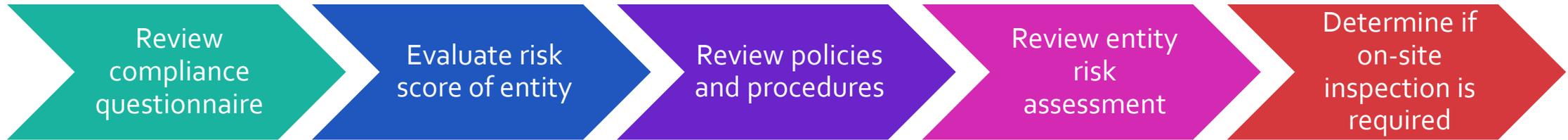
辦理查核依據

- 依洗錢防制法第6條第3項規定，關於防制洗錢注意事項之執行，中央目的事業主管機關應定期查核，並得委託其他機關（構）、法人或團體辦理。
- 同條第4項規定，金融機構及指定之非金融事業或人員規避、拒絕或妨礙查核者，由中央目的事業主管機關處金融機構新臺幣50萬元以上500百萬元以下罰鍰、處指定之非金融事業或人員新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰。

辦理查核目的

- 為因應APG於今年11月來臺進行第3輪相互評鑑之需要，於撰寫國家報告書（IO3及IO4）或現地評鑑時，需提供我國執行成效。
- 為了解相關事業或人員執行情形是否與規定存有落差、缺失，請業者改善，並將各類落差、缺失情形函請公會全聯會協助宣導及納入教育訓練主題。

Off-site Monitoring 非現地監理（書面查核）



資料來源：行政院洗錢防制辦公室邀請外籍顧問Marilyne L.之簡報資料制

- 1.寄送、回收及檢視申報單位遵循義務之非現地監理問卷。
- 2.評估非現地監理之申報單位洗錢及資恐風險（矩陣）分數。
- 3.檢視申報單位之防制洗錢及打擊資恐（簡稱AML/CFT）策略及程序。
- 4.檢視申報單位風險評估（表）結果。
- 5.填寫書面審查評量表，決定需進行現地監理之申報單位。

On-site Inspection 現地監理（現地查核）



資料來源：行政院洗錢防制辦公室邀請外籍顧問Marilyne L.之簡報資料制

- 1.檢視風險評估及非現地監理結果。
- 2.依風險決定監理焦點、範圍及樣本（詳書面審查評量表）。
- 3.辨識單位防制洗錢及打擊資恐缺失（填寫現地查核評量表）。
- 4.改正措施執行及驗證。

非現地監理問卷

檔案

工具

檢視

0001-1.docx - Word

🏠 - 🗨 - ✖

不動產經紀業洗錢防制／打擊資恐義務之非現地監理問卷 Off-Site Monitoring Questionnaire for Anti-Money Laundering and Countering the Financing of Terrorism (AML/CFT) Obligations of Real Estate agencies

不動產經紀業之洗錢防制／打擊資恐監理統計調查表(1/4) AML/CFT SUPERVISORY STATISTICAL RETURN FOR REAL ESTATE AGENCIES (1 of 4)	
A. GENERAL INFORMATION 一般資訊	
1. Name of entity (firm or legal entity): 公司／商號名稱	
2. Address of main office: 主要辦公室地址	
3. Contact details: 詳細聯絡方式	
Name of contact person: 聯絡人	
Phone No: 電話	
Email: 電子信箱	
Fax: 傳真	
Website: 網站	

檔案

工具

檢視

0001-1.docx - Word

🏠 - 🗨 - ✖

4. Form of business (mark ✓): 組織型態 (請打✓)		
Sole Proprietorship 獨資 []; Partnership 合夥 []; Corporation 公司 []; Other 其他 [], (Specify 請敘明型態為何) _____		
5. A franchise store or not? 是否為加盟店?	<input type="checkbox"/> Yes 是 <input type="checkbox"/> No 否 If yes, it's authorized brand 若是，加盟品牌為：	
6. List the names of the beneficial owners of your real estate firm ¹ 請詳列公司實質受益人姓名		
6.1 Taiwanese (%): 其中台灣人之比例		
6.2 Foreign (%): 其中外國人之比例		
7. First registered to conduct real estate activities in (dd/mm/yyyy): 登記不動產仲介或代銷之營業事項日期(日/月/年)		
8. Certification/licensing number to conduct real estate activities: 核准或新增不動產仲介或代銷之營業事項之字號		

¹ Beneficial owner refers to the natural persons who ultimately owners or controls your entity. 指最終擁有或控制事務所之自然人。

非現地監理問卷 / A.一般資訊 (業者基本資料)

- 1.公司 / 商號名稱
-
- 6.請詳列公司實質受益人姓名
- 7.登記不動產仲介或代銷之營業事項日期(日/月/年)
- 8.核准或新增不動產仲介或代銷之營業事項之字號
- 9.不動產經紀業辦公處所數量，包含總分支機構
- 10.受控機構 (子公司) 數量
- 11.員工人數
- 12.總營收(TWD)
- 13.不動產經紀業請說明管理階層、組織架構，包含相關圖表

非現地監理問卷 / B.固有風險因子

- 1.客戶：a.客戶種類、b.客戶居住地、c.重要政治性職務人士及d.中間人或代理人。
- 2.產品及服務：a.為客戶買入不動產、b.為客戶賣出不動產、c.買賣合計總數、d.出售住宅不動產、e.出售商用不動產、f.出售素地及g.最近年度成交土地/房屋價格最高之金額。
- 3.支付方式：a.現金（支票、貨幣）、b.非現金及c.匯款
- 4.活動地區：外國客戶或資金屬於外國來源（列出所有國家）
- 5.提供管道：是否涉及代理人交易

非現地監理問卷 / C.洗錢防制/打擊資恐義務履行情形

- a. 是否已指定遵循AML/CFT專責人員?
- b. 是否已制定AML/CFT 對策、作業程序?
- c. 是否可以在業務活動上辨識出洗錢/資恐風險，並進行風險控管措施?
- d. 是否採行客戶（盡責）審查措施?
- e. 是否有提供受僱人員應備AML/CFT相關風險辨識及履行義務之訓練?
- f. 對於高風險情形或客戶是否採行加強客戶審查措施?
- g. 是否保留交易記錄、客戶往來資料及可疑交易報告?
- h. 是否曾向調查局洗錢防制處申報可疑交易報告?
- i. 是否已重新檢視相關政策與執行情序?

風險評估表

Risk Assessment Form 風險評估表 不動產經紀業/地政士

Risk Assessment (請逐項勾選是或否，如答案為是，請勾選相應的控制措施)

Higher risk clients and situations 較高風險客戶及情況	Yes 是 Higher risk 較高 風險	No 否 Low risk 低風險	Control Measures 控制措施
Clients 客戶			
Are your clients foreigners? <u>是否有外國客戶?</u>			<input type="checkbox"/> Determine if individuals are politically exposed persons. 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"/> Obtain additional information on source of funds or source of wealth. 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> Other, specify 其他，請敘明：

Do you have clients who are politically exposed persons? <u>是否有重要政治性職務人士之客戶?</u>			<input type="checkbox"/> Obtain senior management approval to conduct the transaction. 取得高階主管許可進行交易。 <input type="checkbox"/> Obtain additional information on source of funds or source of wealth. 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。 <input type="checkbox"/> Monitor any future real estate transactions. 監控任何未來之不動產交易。 <input type="checkbox"/> Other, specify 其他，請敘明：
Is your client an intermediate vehicle such as corporations, trusts, foundations, partnerships or other structure that makes it difficult to determine who is the beneficial owner? <u>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?</u>			<input type="checkbox"/> Obtain name of person(s) behind corporation, trust or legal arrangement. 取得公司、信託或法律協議之實質控制人員姓名。 <input type="checkbox"/> Obtain additional information on organizational structure. 取得組織架構之額外資訊。 <input type="checkbox"/> Obtain additional information on source of funds or source of wealth. 取得與資金來源或財產有關之額外訊息。

風險評估表 / 客戶

- 是否有外國客戶？
- 是否有重要政治性職務人士之客戶？
- 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？
- 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)？
- 客戶是否有犯罪背景？
- 客戶是否購買與職業或收入顯不相當之不動產？
- 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)

風險評估表 / 產品、服務及交易

- 是否接受現金
- 是否進行大額交易(新臺幣1.5億元以上)

風險評估表 / 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？
- 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。
- 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？
- 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？
- 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？
- 客戶或資金來自前20名金融保密指數之國家？

風險評估表 / 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？
- 是否有來自第三方轉介之客戶？
- 是否有短期或兼職之經紀人？
- 其他風險因素(請列舉)

非現地審查評量表

非現地(書面)審查評量表 (供監理機關內部使用)

Off-Site-Inspection-Template

編號：01

1. 基本資料評估 General Information on Entity

單位資訊 Entity Information

單位名稱 Name	<input type="text"/> 經紀股份有限公司	國家 Country	台灣
街道地址 Street-Address	<input type="text"/> 35 號	區 District	西屯區
城市 City	台中市	郵遞區號 Postal-Code	略

單位法遵人員/專責人員 Entity's AML/CFT Compliance Officer/Designated personnel

姓名 Name	<input type="text"/>	職稱 Title	協理
電子信箱 Email	<input type="text"/> ns76.hinet.net	電話號碼 Phone-Number	<input type="text"/>

監理活動 AML/CFT Supervisory activities

非現地監理調查問卷 (收迄日期) Compliance-questionnaire (date-of-receipt)	107.4.25-107.5.30	前次書面審查日期 Last-desk-based-inspection	
整體風險矩陣分析結果 Overall Risk			
洗錢/資恐風險 ML/FT-Risk	43.5	69.6%	
未遵循風險 Non-compliance-risk-rating	12	40%	
整體風險 Overall-Risk-Rating	55.5	60%	

現地（場）檢查評量表

-----現地(場)檢查評量表

-----On-Site Inspection Checklist

單位名稱 Entity Name:

↻

對外營業名稱 Operating Name: (if different from above)

↻

單位地址 Entity Address:

↻

↻

聯絡姓名 Contact Name

電話 Telephone Number

↻

↻

檢查類型 Type of Inspection (全面性 Comprehensive, 特定項目 targeted)

↻

綜合結論(必填) Summary of inspection findings (Mandatory):

[填入本次檢查之整體評論 Enter comments as they pertain to the overall exam results]

A 遵循計畫/系統 Compliance program/system

1. → 是否執行法令遵循計畫 Compliance program implemented?

↻

2. → 法令遵循計畫是否包含以下主要元素 Compliance program includes all the key elements?

法遵/專責人員 Compliance Officer/ Designated Personnel

政策及程序 Policies and procedures

自我審查/內部稽核 Internal review/audit

風險評估 Risk Assessment

教育訓練計畫 Training program

↻

3. → 其他 [Other]

↻

評論 Comments: 上述計畫或系統是否有效降低風險?

(Does compliance program adequately mitigate the risks of ML/TF?)

[填入本項檢查項目之評論 Enter comments as they pertain to this particular section]

現地（場）檢查評量表

- A 遵循計畫/系統
 - A.1 法遵/專責人員
 - A.2 內部政策及程序
 - A.3 內部稽核/自我審查
 - A.4 風險評估及降低風險
 - A.5 持續之法令遵循教育訓練
- B 執行情形
 - B.1 客戶審查之時機
 - B.2 客戶審查
 - B.3 加強客戶審查
 - B.4 重要政治性職務人士
 - B.5 紀錄保存
 - B.6 持續監控
 - B.7 向調查局洗錢防制處申報
 - B.8 洗錢/資恐/武擴監控
- C 全面性檢查應檢視項目
- D 客戶審查及交易紀錄抽核清單

AML/CFT 查核辦理進度

- 理論基礎：以風險為基礎，考量現有人力及資源，應先風險較高為優先。
- 對象：不動產經紀業。因國家風險評估報告結果，不動產經紀業為高度風險；地政士為中度風險（係以其固有風險為衡量指標，不包含降低風險措施）。
- 受訪者：分別挑選直營及加盟2種模式營業處所較多之前20家（合計40家），發放非現地監理問卷及風險評估表。
- 辦理進度：目前僅完成非現地查核，回收12份資料。

非現地監理問卷之矩陣分析結果

抽查樣本	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
洗錢/資恐風險分數	43.5	44	47	37.5	43	44.5	42	58.5	29.5	34.5	52.5	36.5
洗錢/資恐風險百分比	69.6	70.4	75.2	60	68.8	71.2	67.2	93.6	47.2	55.2	84	58.4
未遵循風險分數	12	18	12	16	12	12	18	12	14	12	12	12
未遵循風險百分比	40	60	40	53.33	40	40	60	40	46.67	40	40	40
整體風險分數	55.5	62	59	53.5	55	56.5	60	70.5	43.5	46.5	64.5	48.5
整體風險百分比	60	67.03	63.78	57.84	59.46	61.08	64.86	76.22	47.03	50.27	69.73	52.43
是否建議進行現地監理	No	Yes	Yes	No	No	No	Yes	Yes	No	No	Yes	No
公司所在地點		略	略				略	略			略	

對風險因子採取對應措施分析

對應措施	採用次數
1.取得高階主管或法遵人員之許可進行交易。	0
2.要求額外資訊辨識身分。	2
3.取得實質控制公司、信託或法律協議之人員姓名。	3
4.客戶進行其他不動產交易時，進行監控。	0
5.取得與客戶資金來源或財產有關之訊息。	10
6.加強對員工進行教育訓練。	3
7.將洗錢/資恐義務加入要求工作範圍並檢視相關成效。	2
8.對特定情況之現金交易額度設限。	2

9. 要求使用銀行匯票，取代大額現金	5
10. 限本人親自進行交易。	0
11.藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。	0
12.注意不尋常交易洗錢/資恐指標。	2
13.直接對客戶進行客戶審查。	4
14.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。	1
15.取得交易進行本人之姓名。	3
16.如為個人，應確認該個人是否為重要政治性職務人士。	1

AML/CFT 查核發現缺失、困難及後續執行

- 有無立即缺失：部分業者未指定專人負責AML/CFT督導及協調工作，已以電話通知改善完竣；其餘尚待現地查核時，做進一步評估了解。
- 所遭困難：大部分業者因故無法提供所需AML/CFT策略及程序文件。
- 後續執行：考量本項查核措施係第一次辦理，預計挑選5家業者進行輔導式查訪（核），以測試、調整並完善前述監理計畫。