

111 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
對應風險之控制措施不足 (風險/欠缺之控制措施)	有公司、信託、社團法人、合夥或其他型態之組織／未藉由取得適當之額外資訊以瞭解客戶之業務狀況。
	曾進行大額交易／未對特定情況之現金交易額度設限。
	有外國客戶或由律師、會計師及其他不動產經紀業擔任代理人進行交易／未確認該個人是否為重要政治性職務人士（PEPs）。
	有高風險情形／未注意不尋常交易洗錢/資恐指標。
內控內稽措施 (含內部稽核表)	未填寫專責人員。
	未填寫制裁對象及恐怖分子檢核機制。
	未填寫留存交易紀錄內容、保存方式或保存年限。
	未填寫大額通貨交易申報方式或保存年限。
	未填寫疑似洗錢交易申報方式或保存年限。
內部稽核表稽核人員未簽章。	
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、非現地(書面)查核表： (一)填表人未簽章。 (二)應備文件自我檢查表未勾選是否更新文件、未填寫更新日期、更新/稽核日期與風險評估表、內控內稽措施及內部稽核表等文件不一致。
	二、風險評估表： (一)應評估項目未勾選。 (二)勾選高風險項目，但未敘明或無相對應降低風險控制措施。 (三)勾選無「客戶購買與職業或收入顯不相當之不動產」情形，惟內部稽核表客戶審查及交易紀錄抽核清單列有學生購買 2,000 多萬元不動產，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。 (四)評估者未簽名。 (五)核定者為員工，建議宜由專責人員或主管進行風險評估。
	三、內控內稽措施： (一)直接使用本部提供之參考範例填寫（未刪除參考範例等文字），

項目	內容
	<p>未以先前訂定之措施為基礎進行更新，且更新日期未填寫。</p> <p>(二) 建議地政士應自行擔任專責人員，且應檢視該措施文件後簽章。另倘為聯合地政士事務所，且已指定其中一位地政士擔任專責人員，由另一位主管/專責人員簽章者，應敘明其職稱。</p> <p>(三) 教育訓練部分：未填列訓練方式、最近或預計訓練日期、參訓或自訓頻率；未說明自辦教育訓練內容、未檢附自辦教育訓練計畫；參訓或自訓頻率填寫內容有誤。</p> <p>(四) 員工品德控制(地政士)部分：誤填經紀業相關人員不得充任情形，應予刪除。</p> <p>(五) 制裁名單部分內容未填列。</p> <p>(六) 確認客戶身分部分，制裁對象及恐怖分子檢核機制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 3、應自行建立查核機制，非以參考附件之作業流程圖取代說明。 4、未依規定於簽約前確認客戶身分。 <p>(七) 大額通貨交易與疑似洗錢及資恐交易申報書表誤填蓋用不動產經紀業戳章或誤勾選地政士簽章，應予刪除。</p> <p>(八) 文件內容有諸多疏漏未填之處(如員工品德控制、大額通貨交易申報、申報疑似洗錢及資恐交易之申報方式、內部稽核等)，專責人員宜應詳加檢視防制洗錢內控內稽措施相關程序資料並據以執行。</p>
	<p>四、內部稽核表：</p> <p>(一) 表內多數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。</p> <p>(二) 部分項目未填寫、A.1 法遵/專責人員與 A.3 上次實施稽核/審查人員與內控內稽措施不一致，建請稽核人員詳加檢視稽核表。</p> <p>(三) A.2 內部控制是否注意員工有無犯罪紀錄勾選否，建議僱用新進員工時應依內控內稽措施肆、員工品德控制辦理。</p> <p>(四) 倘有 B.4 重要政治性職務人士(PEPs)客戶，宜依規定在進行交易前，應取得高階管理人員同意。</p> <p>(五) 部分項目勾選否，如係涉及面對高風險情況或客戶如何降低風險及控制措施，以及有關加強客戶審查等事宜，宜請於下次辦理內部稽核時檢討改進。</p> <p>(六) 內控內稽措施及內部稽核表之簽章欄位，僅以簡易姓名章蓋章，</p>

項目	內容
	<p>建請以簽名或正式印章蓋章。</p> <p>(七) 客戶審查及交易紀錄抽核清單部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、客戶為自然人者，部分項目未記錄(如出生日期、身分證文件編號、職業、是否為 PEPs、付款方式…等)，且誤填法人相關資料(如法人名稱、營業地址、公司編一編號…等欄位)或部分案件未記錄付款方式，建請稽核人員詳加瞭解抽核清單意涵並依規定徵詢、辨識並記錄之。 2、客戶為法人者，稽核人員誤填主要居住地、出生日期、職業、身分證文件編號、國籍…等欄位，爾後稽核時建請詳加檢視稽核表。 3、交易金額填列數字是否確實為交易金額，宜請稽核人員注意並於下次稽核時改進。 4、僅抽核 1 件，抽核件數是否符合交易總件數比例原則，建請於下次辦理內部稽核時檢討改進。 5、未就自然人與法人案件分別檢視稽核，請稽核人員詳加瞭解抽核清單意涵並於下次稽核時改進。

111 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. 告知如客戶為法人，應加強客戶審查工作，辨識其實質受益人之身分。
3. 告知如認客戶疑似風險相對較高者(如疑似來自高風險地區之外國人或重要政治性職務人士等)，可付費使用臺灣集中保管結算所之「防制洗錢及打擊資恐查詢系統」或「公司負責人及主要股東資訊查詢平臺」，以確認其是否為制裁對象或恐怖分子。
4. 建議建置較具完整流程與規劃之內部控制及稽核制度供員工依循。
5. 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。
6. 建議妥善留存客戶身分、定金、收支證明、帳戶號碼等交易紀錄。
7. 建議針對較高風險之客戶或情況能採取較多降低風險之措施。