

新修正 防制洗錢打擊資恐法規與實務因應

暨建立內稽內控制度解析  
——以地政士為中心——

講師：李嘉羸

日期：2018.02.26



新竹市  
地政士公會



## 講師 李嘉嬴

- ◆ 中華民國地政士公會全國聯合會 理事長
- ◆ 東海大學法律學系博士班 研究生
- ◆ 榮獲中華民國第21屆地政貢獻獎殊榮
- ◆ 嘉誠地政士事務所 負責人

壹、前言

貳、新修正洗錢防制法、資恐防制法概述

參、地政士及不動產經紀業防制洗錢  
及打擊資恐辦法

肆、內部控制及稽核制度實務操作

伍、結語



# 壹、前言

- 一、APG 第三輪評鑑
- 二、全聯會參與歷程
- 三、地政士事務所因應

FATF 是一個獨立的政府間組織，旨在發展與提升政策，保護全球性金融系統，以對抗洗錢、資恐以及資助武擴。

FATF 建議已被認定為全球性防制洗錢與打擊資恐標準。

防制洗錢金融行動工作組織(Financial Action Task Force, FATF)所頒定之  
FATF 40項建議國際規範

# 亞太防制洗錢組織 Asia/Pacific Group on Money Laundering

## APG

第三輪  
相互  
評鑑

2018.11.05-2018.11.16實地相互評鑑

2019年1月下旬 評鑑報告出爐

2019.3.18.至21日評鑑團面對面複審會議

2019年7月間APG正式大會通過定案

## APG相互評鑑初評結果與建議

評鑑團認為中華台北具有成熟及多元化的經濟體系，但同時也伴隨著嚴重的洗錢風險。

兩岸間之政治議題、**現金使用度高**，以及中華台北面臨之國際孤立性是本份報告之重要考量。

2018-11-05 ~  
~ 2018-11-16

中華台北在2007年至2016年間在防制洗錢及打擊資恐體系並無顯著進展

2016年美國金融監理方對於**兆豐裁罰案**，及**第三輪相互評鑑**之到來，是中華台北政府高度政治致力於防制洗錢制度改革及實施的主因。

# 初評-指定之非金融事業及人員 ( DNFBPs ) 結果與建議

現行法令對於可疑資恐活動申報及  
目標性金融制裁之範圍仍有缺陷



業者對於進行自身機構風險評估  
仍需投注額外心力



客戶審查義務(CDD)、實質受益權

主管機關應強化以風險為本的監理，  
並持續與業者和公會的接觸，以保持  
對洗錢/資恐風險和義務的瞭解

對於非金融事業及人員 ( DNFBPs )，應  
持續進行宣導、推廣及訓練，以提升對於  
法令、風險及風險基礎方法之認識。



# 壹、前言-因應APG第三輪相互評鑑

若我國於2018年APG第三次相互評鑑之績效不佳，將使我國資金匯出入大受影響、金融機構在海外的業務受到限縮、國人赴海外投資遭受嚴格審查等種種不利結果，我國的國際聲譽與地位也將大幅貶落。

**面審：**由評鑑團參考我國提列名單，對我國相關公、私部門進行面訪，了解我國在洗錢防制及打擊資恐之實作成果。

書審：

- 1、提交國家風險評估
- 2、技術遵循報告
- 3、效能遵循報告

2017.12  
提交國  
家報告

2018年  
第二季  
提交效  
能報告

2018年  
第三季  
至第四  
季評鑑  
前重點  
會議

2018  
年第四  
季現地  
評鑑

2019  
年初  
面對  
面會議



# 台灣洗錢防制評鑑結果一覽表

年度	成績
1997	為亞洲第一個通過「洗錢防制法」的國家，為APG創始會員國之一
2001年第一輪相互評鑑	獲評比為相當先進的組程與立法
2007年第二輪相互評鑑	落入一般追蹤名單
2011年	因追蹤結果不佳，落入加強追蹤名單
2014年	列10個過渡追蹤程序國家名單
2017年	為唯一脫離過渡追蹤程序國家
2018年第三輪相互評鑑	11月5日至16日實地評鑑

中央社製表

援引自<https://www.cna.com.tw/news/firstnews/201810280032.aspx>

# 首次進行國家層級之 洗錢及資恐風險評估

國家風險  
評估報告

地政士事務所

機構風險評估

金融機構、指定之非金融事業或人員

例如：地政士、不動產經紀業、律師、公證人、會計師、記帳士等

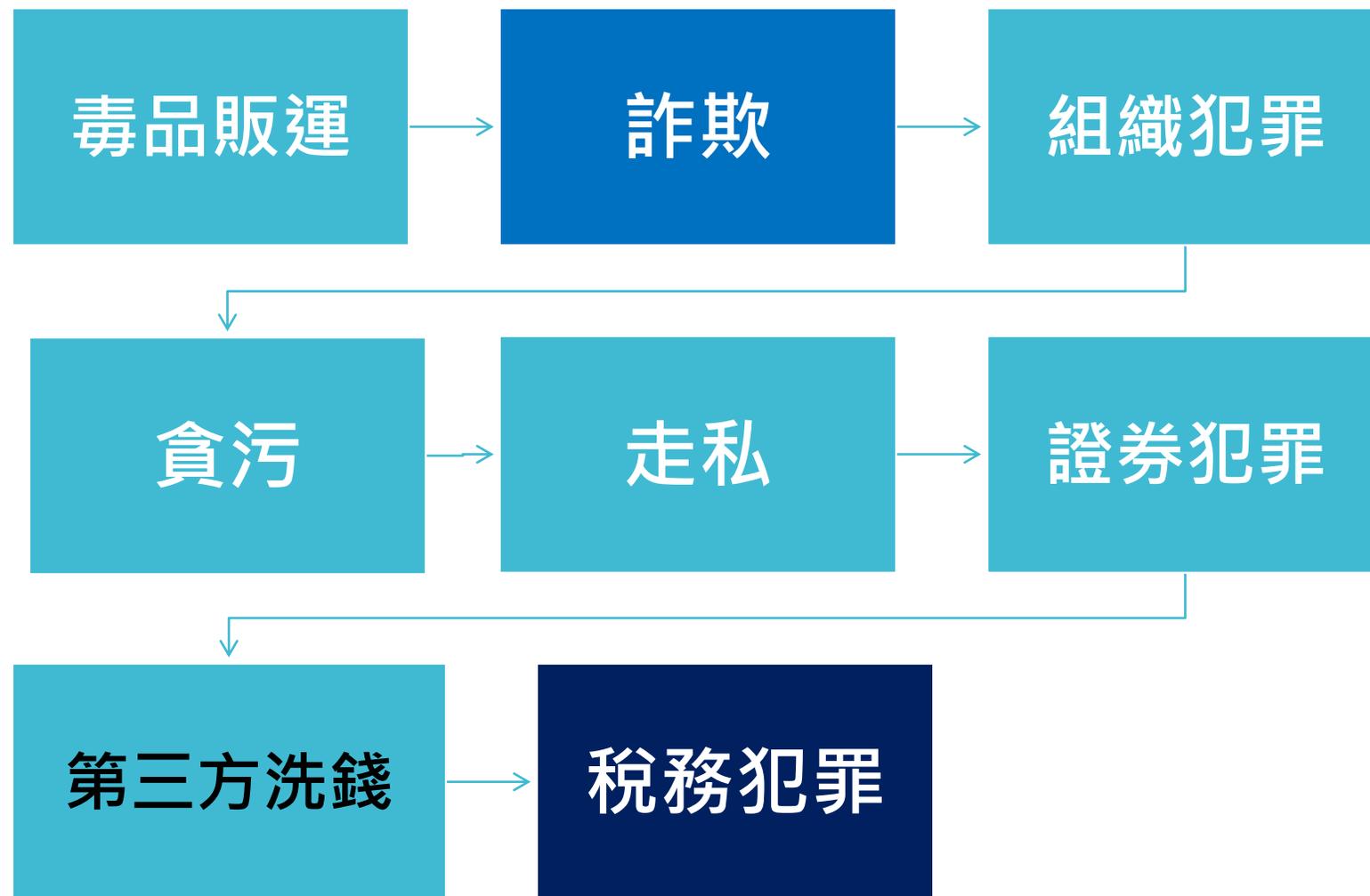
產業風險評估

國家風險評估

依據FATF於2012年  
所發布之40項建議  
集合37個公部門機  
關部會、31個私部  
門公會及機構共同參  
與撰寫

國家洗錢及資恐  
風險評估報告

# 臺灣八大《洗錢非常高度威脅》的犯罪



# 弊案不斷 金融監理螺絲鬆了？

## 涉嫌冒名詐貸2億多元 銀行資深襄理羈押禁見



前金門縣長李炆烽在任內與兩名姪子繼承一筆土地，但他卻謊稱地界不明為由，取得姪子的證件印章，並指示代書盜蓋印章，將土地贈與「金門李氏宗親會」。姪子提告偽造文書，李炆烽一審遭判刑5月，二審改判無罪。案經上訴，最高法院認為無罪判決有違誤，24日撤銷無罪判決，發回更審。

檢調單位查出台北市某金主透過地政士偽造不實薪資單，向彰銀詐貸2億多元。而台中某資產管理公司涉嫌變造買賣契約向安泰銀行詐貸，不法獲利至少2.5億元。還有高雄某建商涉嫌勾結詐貸集團，以人頭進行房屋假買賣，三年多來向銀行詐貸不法所得約1.1億元。



# 壹、前言

## 地政士參與之相關會議

2015-11-01 ~  
~ 2018-11-16

● 2015.11.17  
洗錢防制  
宣導說明  
會-台北場

● 2015.11.24  
洗錢防制宣  
導說明會-  
台中場

● 2015.12.02  
洗錢防制  
宣導說明  
會-高雄場

● 2016.05.11  
不動產經紀  
業及地政士  
如何透過自  
律規範落實  
洗錢防制相  
關作為(地  
政司)

壹、前言  
地政士參與  
洗防辦會議

2017.03.09 相互評鑑模擬訓練研習會-法務部

2017.06.12-13 國家洗錢與資恐風險評估程序第一次會議

2017.09.20-22 國家洗錢及資恐風險評估程序會議

2018.01.16 國家洗錢及資恐風險評估程序第三次會議

2018.04.27 私部門防制洗錢暨打擊資恐模擬評鑑國際會議

2018.07.03 提升遵循意識宣導講習會(最佳指引)

2018.10.02 現地評鑑衝刺會議

# 壹、地政士全聯會之因應

01

參與公部門洗錢防制會議

15  
場次

02

自行召開洗錢防制會議

10  
場次

03

舉辦洗錢防制教育訓練

40  
場次

04

設置洗錢防制專責小組

15  
場次

# 任務規劃執行

1 蒐集、提供防制洗錢打擊資恐法規、資訊

2 加強對會員及從業人員教育訓練

3 推動防制洗錢打擊資恐執行

4 規劃專責人員暨講師培訓

5 持續與監理機關溝通互動

全聯會

洗錢  
防制  
專責  
小組

# 遵法文化推動落實



# 壹、前言—地政士事務所因應

**內部執業環境設置VS**

**精通專業法令**

**法律適用（法令遵循）VS**

**法律制定、變更（修法建議）**

**洗錢防制VS洗錢犯罪**

# 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

## 第二條

所稱地政士： ➡ 台灣、日本、韓國

- 1、指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書
- 2、領得地政士開業執照
- 3、執行地政士業務者。

國外 ➡ 律師、公證人

簡政便民 地政士55% 非地政士45%  
(實價登錄80% 由地政士申報)

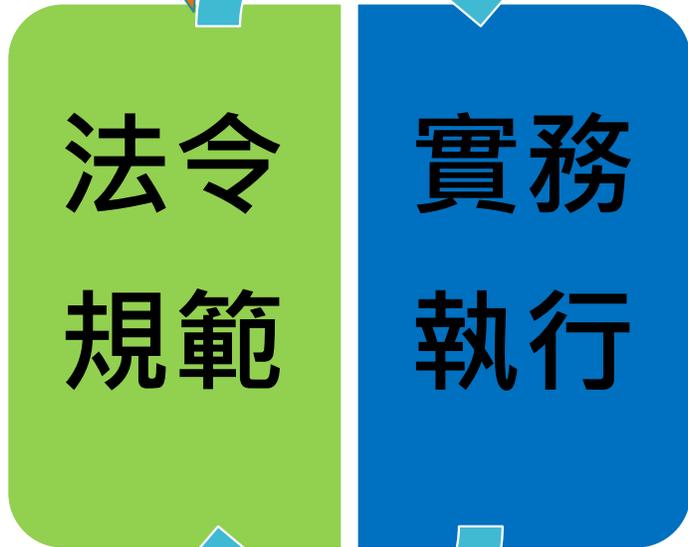
# 壹、地政士事務所因應

為何被規範？

規範內容為何？

實務面如何執行？

技術遵循(TC)



效能遵循  
(EC)

地政士  
防制洗錢打擊資恐  
相關法規

洗錢防制法

資恐防制法

授權訂定

授權訂定

地政士及不動產經紀業  
防制洗錢及打擊資恐辦法

指定之非金融  
事業或人員執  
行防制洗錢及  
打擊資恐業務  
最佳指引

公司法第  
22條之1  
資料申報及  
管理辦法

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

# 《洗錢防制法》

條次	
第1條	立法目的
第2條	洗錢之定義
第3條	特定犯罪
第4條	特定犯罪所得
第5條	金融機構；指定之非金融事業或人員
第6條	建立洗錢防制內部控制與稽核制度
第7條	確認客戶身分程序及留存所得資料
第8條	辦理國內外交易留存交易紀錄
第9條	一定金額以上通貨交易之申報
第10條	金融機構及指定之非金融事業或人員之申報義務
第11條	對洗錢或資恐高風險國家或地區得採相關防制措施
第12條	一定金額、有價證券、黃金及物品之申報義務

條次	
第13條	禁止處分
第14條	洗錢行為之處罰
第15條	罰則
第16條	洗錢犯罪之成立不以特定犯罪之行為發生在中華民國領域內為必要 法人之連帶責任
第17條	洩漏或交付罪責（刑事責任）
第18條	洗錢犯罪所得之沒收範圍
第19條	沒收財產
第20條	設置基金
第21條	國際合作條約或協定之簽訂
第22條	定期陳報查核成效
第23條	施行日

# 《洗錢防制法》

105.12.28日公布106.06.28施行

打擊  
犯罪  
阻斷  
金流

建置完善洗錢防制體制

強化洗錢防制作為

建立透明化的金流軌跡

可疑金流通報機制

## 修法前-以重大犯罪之查緝為規範重心

- 第1條「為防制洗錢，追查重大犯罪，特制定本法」

## 修法後-接軌國際；防制、打擊並重

- 第1條「為防制洗錢，打擊犯罪，健全防制洗錢體系，穩定金融秩序，促進金流之透明，強化國際合作，特制定本法。」

2016年下半年發生我國兆豐銀行遭美國紐約金融局裁罰案

# 立法院會通過「洗錢防制法」部分條文修正案

107.11.09生效

## 共修正九條文

- 一、**第五條**：律師、公證人、會計師適用本法範圍應與資金籌畫有關。
- 二、**第六條**：增訂指定之非金融事業及人員應建立以風險為基礎之洗錢防制內部控制與稽核制度；授權訂定執行內部控制與稽核制度之辦法，及違反內部控制與稽核制度義務事項之罰則。
- 三、**第九條**（達一定金額申報）、**第十條**（疑似洗錢申報）：  
免除業務上應保守秘密義務之行為主體包括金融機構、指定之非金融事業或人員、該機構或事業之負責人、董事、經理人及職員。

# 立法院會通過「洗錢防制法」部分條文修正案

## 共修正九條文

- 四、**第十一條**：中央目的事業主管機關，對洗錢或資恐高風險國家或地區得採相關防制措施。  
Ex. 強化確認客戶身分措施、限制或禁止與高風險地區匯款或其他交易
- 五、**第十六條**：洗錢犯罪之成立不以特定犯罪之行為發生在中華民國領域內為必要。
- 六、**第十七條**：禁止洩漏可疑交易申報資訊之義務
- 七、**第二十二、二十三條**：定期陳報查核成效、施行日

刑事責任

FATF 四十項建議

地政士及不動產經紀業  
防制洗錢及打擊資恐辦法

第3條 特定  
犯罪第7款  
逃漏稅

第16條  
法人之連  
帶責任

第6條  
建立洗錢防制內部  
控制與稽核制度

第7條  
確認客戶身分

第17條  
洩漏或交  
付罪責

第8條  
交易資料保存

第10條  
疑似洗錢申報

## 第3條 特定犯罪

第7款：「稅捐稽徵法第41條、第42條及第43條第1項、第2項之罪。」

41

**納稅義務人**以詐術或其他不正當方法逃漏稅捐者，...

42

**代徵人或扣繳義務人**以詐術或其他不正當方法匿報、短報、短徵或不為代徵或扣繳稅捐者，...

43

**教唆或幫助犯**第四十一條或第四十二條之罪者，...。...  
或其他合法代理人犯前項之罪者，加重其刑至二分之一。

臺灣高等  
法院刑事  
判決  
105年度  
上訴字第  
2640號

法人之代表人、代理人、受雇人或其他從業人員，因執行業務犯前二條之罪者，除處罰行為人外，對該法人並科以各該條所定之罰金。

第14條第1項：「有第二條各款所列洗錢行為者，處七年以下有期徒刑，併科新臺幣五百萬元以下罰金。」

第15條 第1項：「收受、持有或使用之財物或財產上利益，有下列情形之一，而無合理來源且與收入顯不相當者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五百萬元以下罰金：....」

第16條  
第1項

法人之  
連帶責任

新修正  
洗錢防制法第六條  
內稽內控制度

違反時處新臺5萬元以上100萬元以下罰鍰

《洗防法第六條第四項》

未建立洗錢防制內部  
控制與稽核制度

違反辦法中有關制度之實  
施內容、作業程序、執行  
措施之規定者

限期改善

屆期未改

處5萬元-100萬元罰鍰

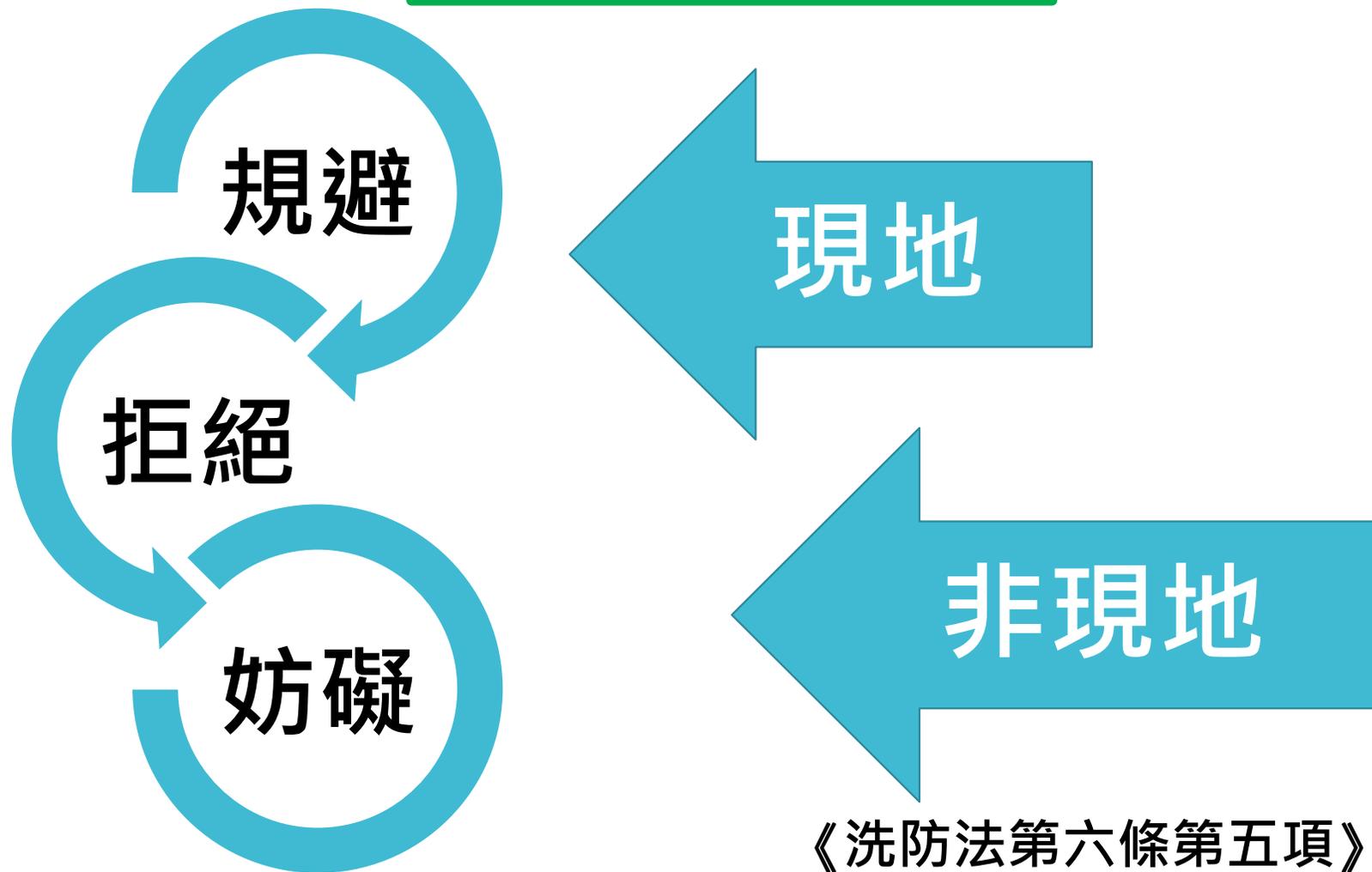
# 洗錢防制法第六條

辦法第5條第1項：「每年應查核地政士辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施及稽核制度之執行情形」

違反規定

定期查核

## 主管機關查核



《洗防法第六條第五項》

處新臺5萬元以上50萬元以下罰鍰

# 《資恐防制法》

條次	
第1條	立法目的
第2條	主管機關
第3條	資恐防制審議會之設置及指定機關組成員
第4條	主管機關認個人、法人或團體得指定為制裁名單並公告之事由
第5條	主管機關應即指定為制裁名單並公告之個人、法人或團體
第5條之1	主管機關在指定制裁名單前，得不給予該個人、法人或團體陳述意見之機會
第6條	主管機關為許可或限制措施時，得請各中央目的事業主管機關提供意見
第7條	目標性金融制裁之範圍擴及於第三人受指定制裁對象委任、委託或其他原因而為其持有或管理之財物或財產上利益；指定之非金融事業或人員負有通報義務
第8條	資助恐怖主義犯罪行為之處罰
第9條	資助恐怖主義犯罪者之處罰
第10條	資恐犯罪為洗錢防制法所稱之特定犯罪
第11條	法人資恐犯罪之處罰
第12條	指定之非金融事業或人員違反目標性金融制裁之處罰
第13條	制裁名單之指定或除名，自公告時生效
第14條	簽訂防制資恐之條約或協定
第15條	施行日

# 立法院會通過「資恐防制法」部分條文修正案

## 新修正共七條文

- 一、**第四條**：指定制裁名單之除名應經**審議會決議**並公告之
- 二、**第五條之一**：指定制裁名單前**得不給予陳述意見**。
- 三、**第六條**：主管機關許可或限制措施得請各中央目的事業主管機關提供意見。
- 四、**第七條**：**目標性金融制裁範圍擴及於第三人受指定制裁對象委任、委託或其他原因而為其持有或管理之財物或財產上利益**；指定之非金融事業或人員負有通報義務。
- 五、**第十條**：資恐犯罪為洗錢防制法所稱之特定犯罪。
- 六、**第十二、十三條**：指定之非金融事業或人員違反目標性金融制裁之處罰及制裁名單之指定或除名自公告時生效

## ( 資恐防制法第7條 )

# 指定制裁之個人、法人或團體

不得為下列行為

**第三人**受制裁對象委任、委託、信託或其他原因而為其持有或管理之財物或財產上利益，亦適用之（資防法第7條2項）

對其金融帳戶、通貨或其他支付工具，為提款、匯款、轉帳、付款、交付或轉讓。

對其所有財物或財產上利益，為移轉、變更、處分、利用或其他足以變動其數量、品質、價值及所在地。

為其收集或提供財物或財產上利益。

資恐防制法第 12 條「洗錢防制法第5條第1項至第3項所定之機構、事業或人員違反第7條第1項至第3項規定者，...處新臺幣20萬元以上100萬元以下罰鍰。」

# 非金融事業或人員負有通報義務

《資恐防制法第七條第三項》

通報者，免除  
其業務上應保  
守秘密之義務

- 一、其本身持有或管理經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益。
- 二、經指定制裁之個人、法人或團體之財物或財產上利益所在地。

違反第7條1-3項  
處新臺幣20-100  
萬元罰鍰

《資恐防制法第12條》

因業務關係知悉，應即通報

# 列管：陳世憲、張永源

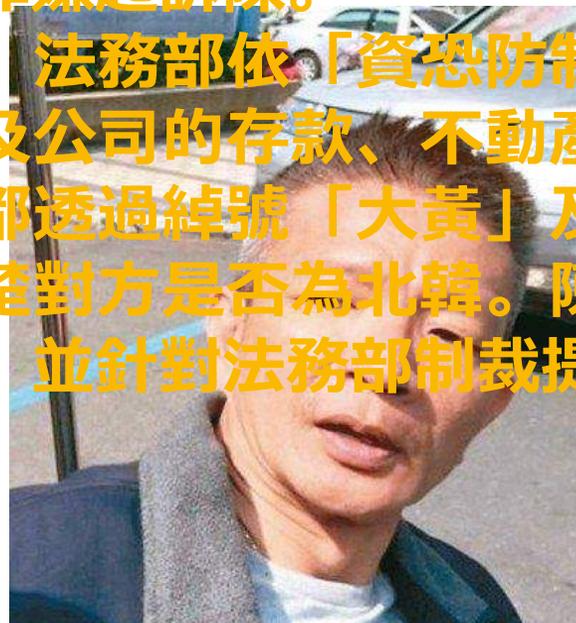
## 法務部 目標性金融制裁 名單

陳世憲 張永源

(資恐法第4條第1項)

高雄商人陳世憲旗下兩艘油輪於去年涉嫌運了四船次、兩萬多公噸的石油賣給北韓，高雄地檢署認為兩船報關要前往香港，實際卻到公海販油，昨天依行使業務登載不實罪嫌起訴陳。

另外，法務部依「資恐防制法」祭出制裁，凍結陳世憲名下及公司的存款、不動產；陳承認報關不實，但堅稱買家都透過綽號「大黃」及「阿弟子」的仲介安排，他不清楚對方是否為北韓。陳遭制裁後意圖「輕生明志」獲救，並針對法務部制裁提出訴願，已遭駁回。



美國財政部上月公布的資料顯示，61歲的張永源與駐在俄羅斯的北韓掮客合作，非法銷售北韓出口的煤炭，2017年還試圖幫北韓與俄羅斯簽訂一項金額高達100萬美元（約新台幣2900萬元）的原油協議。聯合國安理會向張永源發布全球旅行禁令，並且將他的全球資產凍結。

參、地政  
士及不動  
產經紀業  
防制洗錢  
及打擊資  
恐辦法

更名

## 防洗辦法

### 確認客戶身分

(辦法第3、4、5、6條)

### 留存交易紀錄

(辦法第3、7條)

### 疑似洗錢申報

(辦法第3、8、9條)

## 注意事項

內政部  
107.11.09  
廢止

### 內部控管機制

(注意事項第2、4點)

### 全聯會及所屬公會

(注意事項第3點)

### 主管機關定期查核權

(注意事項第5點)

併入  
辦法

# 何時？何事？

## 認定為「指定之非金融事業或人員」

地政士法第16條

洗錢防制法  
第五條第三  
項第二款

第16條：地政士得執行下列業務：

- 一、代理申請土地登記事項。
- 二、代理申請土地測量事項。
- 三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- 四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- 五、代理申請土地法規規定之提存事項。
- 六、代理撰擬不動產契約或協議事項。
- 七、不動產契約或協議之簽證。
- 八、代理其他與地政業務有關事項。

從事與不動產買賣交易有  
關之行為時

從事與不動產買賣交易有關之行為時  
( 洗防法第5條第3項第2款規定 )

債權行為

物權行為

地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

《辦法第3條》

# 地政士及不動產經紀業防制 洗錢及打擊資恐辦法

條次	
第1條	授權訂定
第2條	名詞定義
第3條	應辦理防制洗錢及打擊資恐工作
第4條	建立內部控制措施及稽核制度
第5條	主管機關查核權
第6條	新產品或服務之風險評估
第7條	確認客戶身分之時點
第8條	確認自然人、法人客戶、實質受益人、代理人身分等
第9條	拒絕交易
第10條	業務關係客戶持續審查

條次	
第11條	洗錢或資恐高風險國家或地區
第12條	辨識重要政治性職務人士
第13條	交易資料留存
第14條	身分資料及交易資料之提供及重建
第15條	疑似洗錢申報
第16條	申報方式
第17條	資恐制裁對象之禁止交易及通報義務
第18條	洗錢資恐申報相關資訊之保密責任
第19條	全聯會之宣導講習責任
第20條	施行日

# 用詞定義

**地政士**：指依地政士法規定領有地政士**證書**或土地登記專業代理人證書，並領得地政士**開業執照**，執行地政士業務者。

**不動產經紀業**：指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之**公司或商號**

客戶

指不動產買賣交易之  
雙方當事人

交易？  
第11條？

實質  
受益人

指對客戶具最終所有權或控制權之自然人，或由他人代理交易之自然人本人，包括對法人或法律協議具最終有效控制權之自然人。

監理  
單位！

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。

《辦法第2條》

# 用詞定義

## 高風險國家或地區

依辦法第11條規定，  
應採取強化確認客  
戶身分措施

經國際防制洗錢  
組織公告

防制洗錢及打擊  
資恐有**嚴重缺失**  
之國家或地區

經國際防制洗錢  
組織公告

**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

其他有具體事證  
認有洗錢及資恐  
高風險之國家或  
地區

依辦法第15條第2  
款規定，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  
織或資恐有關聯者  
應向調查局申報。

地政士...從事不動產買賣交易有關行為時，應依本辦法辦理防制洗錢及打擊資恐工作。《洗防法

第5條3項2款、辦法第3條》

地政士法第6條

有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

- 一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。
- 二、受本法所定除名處分者。
- 三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

## 建立內稽內控制度

內部稽核表

由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之

指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。

定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。

製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告

注意員工有無地政士法第六條第一項或不動產經紀業管理條例第十四條第三項規定不得充任情形。

稽核程序。

《洗防法第6條1項、辦法第4條》

## 建立以風險為基礎之方法有三個步驟：

- 以風險為基礎之方法，係自評估風險開始，而後進行抵減風險及控制風險。

例如：法拍屋

管理階層  
領導參與

風險評估表

監控風險

抵減風險

評估風險

風險評估之結果，應反應至單位的內部防制洗錢/打擊資恐政策及程序、教育訓練計畫及指定法遵/專責人員

針對業務所面臨的洗錢和資恐潛在威脅和弱點進行之分析

採取預防、辨識之措施，應與洗錢與資恐風險程度，成正比。

# 地政士法

## 客戶身分之確認

第 18 條：「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並**確實核對其身分**後，始得接受委託。」

第 22 條：「地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正....」

（地政士法第18條、第22條1項）

從事與不動產買賣  
交易有關行為時

## 客戶辨識及驗證時機

- 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

洗錢  
防制  
法

地政士及不動產經紀業，不得接受客戶以匿名或使用假名進行交易

與客戶建立業務關係時，應瞭解該業務關係之目的及性質

《辦法第7條》

## 客戶身分審查包括：



# 審查程度

高風險國家或地區

實質受益人

疑似洗錢申報

強化審查

一般審查

重要政治性職務人士PEP

客戶親自辦理

- 一、檢視高風險國家或地區
- 二、制裁名單

自然人

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

重要政治性職務人士  
簡稱PEP

一般審查

PEP

法人或  
團體

實質受  
益人

- (一) 名稱、統一編號、聯絡電話及負責人姓名。
- (二) 設立或登記證明文件。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 註冊登記地址及主要之營業處所地址。

《辦法第8條》

# 究竟什麼是實質受益人？

- 2016年爆發的樂陞案。該公司董事長許金龍仍在收押中。本案可說是典型的企業舞弊案件：行為人利用多個人頭公司，隱匿身分並逃避追查。因此法規範的重點應在於辨識究竟是「誰」在控制公司，也就是「誰是公司的實質受益人」。

**確認**

實質受益人  
之類型

1、 客戶為法人或團體者

辦法第8條第3項

2、 不動產買賣交易有關之行為  
由客戶代理人為之者

3、 不動產買賣交易有關之行為  
由信託之受託人為之

4、 不動產權利指定登記予第三人者

《辦法第8條第4項》

不動產買賣  
交易有關之  
行為由客戶  
代理人為之

《辦法第8條第2項》

客戶確認、PEP、實質受益人

代理人確認、留存

確認其代理權之真實性

檢視高風險國家或地區

制裁名單

# 實質受益人

客戶為**法人或團體**者，應確認實質受益人身分資料，並留存或記錄之

《辦法第8條第3項》

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**；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

公司法新制

# 公司負責人及主要股東資訊申報平臺

(107.07.06增訂公司法第22條之1)

董事

姓名或名稱、國籍、出生年月日或設立登記之年月日、身分證明文件號碼、持股數或出資額及其他中央主管機關指定之事項

限期通知改正未改正者  
罰鍰新臺幣5萬元以上50萬元以下  
罰鍰新臺幣50萬元以上500萬元以下  
廢止公司登記

監察人

經理人

不適用

- 一、國營事業管理法第3條第1項所定之公司。
- 二、公開發行股票之公司。
- 三、其他經中央主管機關會同法務部公告之公司。

持有已發行股份總數  
或資本總額超過10% 之股東

主動以電子方式中央主管機關建置或指定之資訊平臺申報；其有變動者，並應於變動後十五日內為之。但符合一定條件之公司，不適用之。

# 國際上對「實質受益人」的認定

高標準  
雙重認定  
難達成

形式認定

- 直接或間接持股標準是25%

實質認定

- 即便沒有持股達25%，但具有實際控制能力。

我國因應

- 一、所有企業比照上市櫃公司標準
- 二、持股標準降為直接或間接持股10%。  
(形式認定)

## 不須確認實質受益人

- 一、我國政府機關、公營事業機構或公私立學校。
- 二、外國政府機關。
- 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。
- 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。
- 五、我國金融機構或於我國設立分公司之外國金融機構。
- 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構。

客戶、其代理人或信託之受託人具有下列身分者，不適用確認實質受益人之規定

《辦法第8條第5項》

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

《辦法第8條第4項》

客戶確認、PEP、實質受益人

受託人、監察人、受益人確認、留存

第三人確認、留存

檢視高風險國家或地區

制裁名單

留存  
身分  
資料

交易  
紀錄  
保存

《辦法第14條》

法務部調查局或司法  
機關依法要求時

應迅速提供

重建個別交易

交易紀錄應足以  
重建個別交易，  
俾必要時提供證  
據作為起訴犯罪  
活動之用

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，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

身分資料應自交易終止或完成時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。

《辦法第8條第6項、第13條第2項》

# 應即婉拒 進行交易

《辦法第9條》

- 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。

# 應即婉拒 進行交易

《辦法第9條》

五、  
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

# 持續審查

- 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。

## 建立業務關係之客戶應持續實施審查

《辦法第10條》

**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。

《辦法第2條第6款》

客戶或其  
交易涉及

## 高風險國家 或地區

### 一、應向調 查局申報

《辦法第15條》

所稱洗錢或資恐高風險國家或地區，指下列之一者：

- 一、經國際防制洗錢組織公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失之國家或地區
- 二、經國際防制洗錢組織公告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。
- 三、其他有具體事證認有洗錢及資恐高風險之國家或地區。

《洗防法第11條第2項》

## 二、強化確認客戶身分措施

應採取措施

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

《辦法第11條》

# 高風險國家 或地區清單

# 法務部公告 融制裁名單

陳世憲、張永源

## 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。

## 目前高風險國家或地區清單（107年10月19日更新）：

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）。

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。

## 執行方式

- 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

# 名單之取得的與轉知



聯合國安理會之制裁名單、  
法務部目標性金融  
制裁名單

自2017年9月18日開始  
全聯會陸續收到內政部地政司之制裁名單

Google 自然人

輔助確認客戶身分之工具

防制洗錢及打擊資恐查詢系統  
AML/CFT Screening Platform

TDCC Taiwan Depository & Clearing Corporation

The screenshot shows a dark blue background with a world map and glowing lines. The text '防制洗錢及打擊資恐查詢系統' and 'AML/CFT Screening Platform' is prominently displayed. At the bottom, the TDCC logo and name are visible.

法務部調查局洗錢防制處

工作概述 - 國內法規 - 國外資料 - 年報及出版品 - 申(遞)報專區 - 網站連結

請至「年報及出版品」內瀏覽

- 資恐防制法第五條第一項指定制裁名單
  - 第1267/1989/2253號決議制裁名單(105年6月20日更新)
  - 第1588號決議制裁名單(105年2月16日更新)
  - 第1718號決議制裁名單(105年6月5日更新)
- 資恐防制法第四條第一項指定制裁名單

The screenshot shows the official website of the Ministry of Justice's Anti-Money Laundering and Counter-Terrorism Financing Bureau. It features a blue header with the bureau's name and logo, a search bar, and a navigation menu. The main content area has four columns with icons and text, including a list of sanctions under the heading '請至「年報及出版品」內瀏覽'.

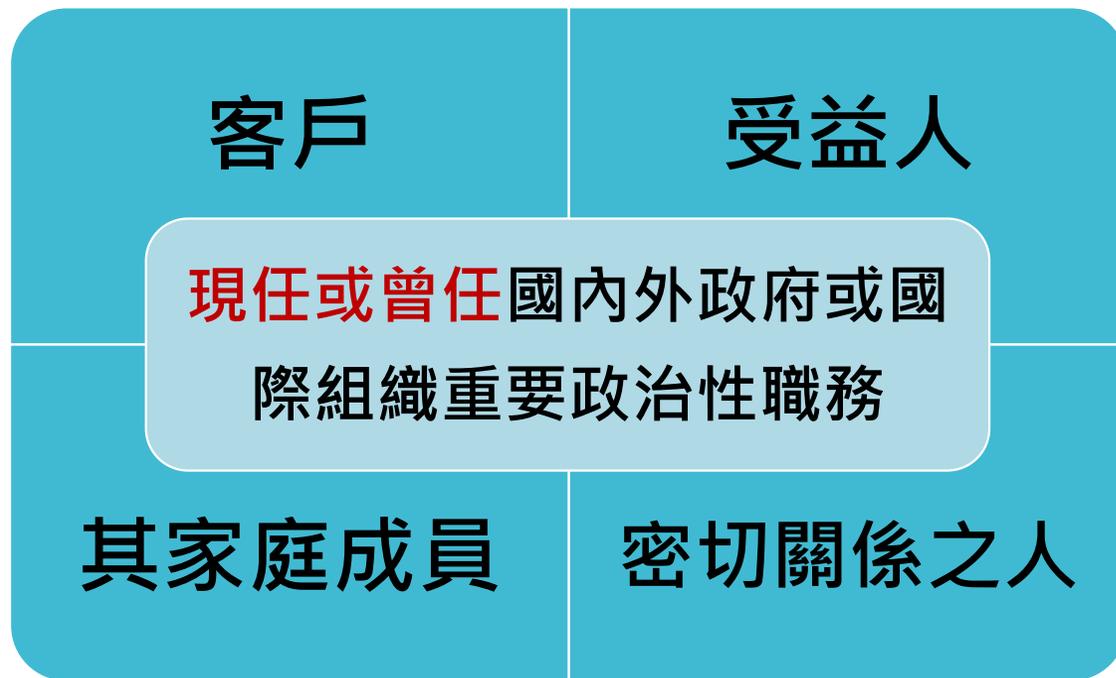
現任或**曾任**國內外政府或國際組織重要政治性職務之**客戶**或**受益人**與其**家庭成員**及有密切關係之人  
(以下簡稱重要政治性職務人士**PEP**)

《辦法第12條》

依第11條規定採取強化確認客戶身分措施  
(高風險國家或地區)

合理措施  
辨識

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



## 如何採取合理辨識

重要政治性  
職務人士  
( PEP )

處新台幣5萬元-100萬元罰鍰

以風險為基礎

- 1、應確認客戶身分、留存所得資料、實質受益人之審查
- 2、保存期間五年
- 3、加強PEP客戶審查
- 4、授權訂定之辦法

《洗防法第7條》

防制洗錢及打擊  
資恐查詢系統

客戶提出  
聲明書

詢問  
紀錄

《防制洗錢辦法第五條立法說明》

# 地政士

交易紀錄留存方式：  
A、專卷檔案 B、電子檔案

不動產買賣契約書

定金及價款收支證明文件

交易帳戶號碼

簽證文件

受託事項往來文件

保存期間自交易完成時起至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者從其規定。

業務紀錄簿  
應保存十五年  
《地政士法第25條》

## 交易紀錄留存範圍

《辦法第13條》

交易案件確無該交易紀錄者，不在此限

# 現金繳納 定金之處 理建議

援引自內政部「107年度  
AML/CFT宣導說明會」

- 50萬以上現金繳納定金者，處理建議如下：
- 請其以匯款或轉帳方式辦理
- 應瞭解其資金來源
- 拒絕說明資金來源或不合理，或定金比例異於行情，而有疑似洗錢或資恐交易者，應申報STR

# 疑似洗錢 應向調查 局申報

《辦法第15條》

## 婉拒進行交易

《辦法第9條》

- 客戶有第九條各款所定情形之一

## 強化確認客戶 身分措施

《辦法第11條》

- 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。

# 疑似洗錢 應向調查 局申報

《辦法第15條》

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、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。

六、其他疑似洗錢交易或資恐情事。

# 疑似洗錢應 向調查局申 報方式

一般申報

緊急申報

應立即依前項方式填具申報書表，以傳真或其他方式申報

向調查局申報

不動產買賣交易未完成者

發現之日起十個工作日內

填具調查局所訂申報書表

地政士簽章蓋用戳章

併同相關證明文件以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式申報

《辦法第16條》

申報紀錄至少保存五年

資恐防制法第4條第1項  
或第5條第1項

## 客戶為公告 制裁名單者

指定、除名，  
應經審議會決  
議，並公告之

### 禁止、停止與通報



地政士及不動產經紀業，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。



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。

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。

通報

《辦法第17條》

通報方式及通報紀錄至少保存五年

# 資恐與 資助武擴

援引自內政部  
107年度AML/CFT宣導說明會

## 資恐

- 參照FATF評鑑方法論第5項建議準則5.1規範，係指任何人故意以任何方法，直接或間接的提供或籌措資金或其他資產，且有非法意圖或明知使該等資金之全部或一部被用於下列用途：(a)遂行恐怖行動；(b)被恐怖組織或個別恐怖分子使用（即使無法證明與特定恐怖活動有直接關聯）。

## 資助武擴

- 參照FATF評鑑方法論直接成果11，係指任何人或團體，涉及籌募、搬移及使用資金或其他資產，用於資助大規模毀滅性武器擴散。

# 刑事責任

洗錢防制法第17條第2項規定：「第5條第1項、第2項不具公務員身分之從業人員洩漏或交付關於申報疑似犯第14條、第15條之罪之交易或犯第14條、第15條之罪嫌疑之文書、圖畫、消息或物品者，處2年以下有期徒刑、拘役或新臺幣50萬元以下罰金。」

保守秘密  
不得洩露

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》



中華民國  
地政士公會全國聯合會

《辦法第19條》

每年應舉辦  
防制洗錢及打擊資恐

教育  
訓練

研習會

宣導  
說明會

辦理情形報內政部備查

## 貳、地政士事務所之因應

### 建立內稽內控制度



PEP

實質受益人

確認客戶身分

高風險國家  
或地區  
制裁名單

留存交易資料

疑似洗錢申報

資恐通報義務

由高階主管或其授權人員核定防制洗錢作業及控制程序，並定期更新之。

指派專責人員負責協調及監督前款措施之執行。

定期舉辦或參加防制洗錢及打擊資恐在職訓練。

製作並定期更新防制洗錢及打擊資恐風險評估報告

注意員工有無地政士法第6條第1項或不動產經紀業管理條例第14條第3項規定不得充任情形。

建立稽核程序。

## 事務所- 內稽內控制度

運用《風險評估表》分析地政士所面臨的洗錢和資恐風險

建立合乎比例之「防制洗錢及打擊資恐之作業及控制程序」

## 建置個案檔案

編號	項目
1	自我檢核表
2	客戶身分資料留存
3	PEP查詢單
4	加強審查取得之資料
5	交易資料留存
6	疑似洗錢申報資料
7	資恐通報資料

# 107年度AML/CFT宣導說明會相關資料

- \*一、簡報檔1.3-1071218版
- \*二、內控內稽措施(範本)
  - \*01-風險評估表
  - \*02-作業流程圖
  - \*03-聲明書(範例)
  - \*04-疑似洗錢或資恐交易報告申報表(範例)
  - \*05-資恐防制法第7條第2項通報書(目標性金融制裁通報書)
  - \*06-內部稽核表(範本)
  - \*07-地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法

# 內政部 每年查核

- 一、辦理防制洗錢及打擊資恐內部控制措施
- 二、稽核制度之執行情形

《辦法第5條》

## 客戶審查及交易紀錄抽查清單

客戶姓名 / 名稱	主要居住地	出生日期	國籍 (就外國人)	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	交易日期	交易金額	幣別 (如果使用外幣)	交易號碼及金融機構(如有)
	法人或團體型式、本質及目的		付款方式 (現金、支票、電匯、信用卡、現金卡)	



Thanks!

感謝聆聽  
祝福您

