中華民國107年2月14日

(107) 北市地公(10) 字第 0055 號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉知 中華民國107年2月13日 全地公(8)字第1078453號 (e: 1078195)

內政部 逐

107. 2 1公字收文第20121號

祖 台北市地政士公會 轉 知

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107年2月12日

發文字號:內授中辦地字第1071301710號

速別:普通件

線.

密等及解密條件或保密期限:

附件:如主旨(301000000A107130171000-1,pdf)

主旨: 檢送地政士及不動產經紀業洗錢及資恐風險評估結果分

析1份供參,請轉知所屬會員及其從業人員應注意可能面

臨風險,並落實防制洗錢及打擊資恐工作,請查照。

說明: 依據本部106年11月22日內授中辦地字第1061307603號函

訂頒「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之宣導

輔導及風險評估實施計畫」續辦。

正本: 中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本: 本部地政司【不動產交易科】

地政士及不動產經紀業洗錢及資恐風險評估結果分析

壹、背景說明

按洗錢防制法第 5 條第 3 項第 2 款規定,將地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為納入該法指定之非金融事業或人員。又同法第 7 條第 1 項規定,金融機構及指定之非金融事業或人員應進行確認客戶身分程序,並留存其確認客戶身分程序所得資料;其確認客戶身分程序應以風險為基礎,並應包括實質受益人之審查,爰為了解地政士及不動產經紀業所面臨洗錢及資恐風險,提供其進行防制洗錢及打擊資恐工作依循及內政部研擬相關監理措施參考,內政部於 106 年 11 月 17 日邀集中華民國地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會、不動產代銷經紀商業同業公會等全國聯合會及各直轄市、縣(市)政府研商「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之宣導輔導及風險評估實施計畫」草案,嗣於 106 年 11 月 22 日以內授中辦地字第 1061307603 號函送該實施計畫予與會機關、團體,並請各直轄市、縣(市)政府協助發放輔導單及風險評估表予地政士及不動產經紀業,以及彙整風險評估表之數據。

本案風險評估,係針對地政士及不動產經紀業之地理風險、客戶風險及交易風險等進行評估,並細分為8個評估項目,其中第1項及第7項評估項目在地政士及不動產經紀業略有不同,每個項目評分依風險高低分為低1分、中2分、高3分及非常高4分(如表1及附錄1、2),由受訪地政士及不動產經紀業自行評估、填寫後,由各直轄市、縣(市)政府記錄並報送內政部彙整,地政士計回收342份;不動產經紀業回收334份(如表2)。

表 1. 地政士及不動產經紀業風險評估項目

業別 DNFPBs	地理風險 Geographical Risk	客戶風險 Customer risks	交易風險 Transaction risk
地政士 L. D. A.	A1. 業務活動範圍 Business activity scope A2. 是否涉及高風險國家或地區之不動 產 Whether there is involvement in real estate from high-risk countries or regions A3. 客戶資金主要來源及去向 Main customer funding source and flow	A4. 客戶 國籍 Customer nationality A5. 客戶身分類型 Customer identity type A6. 客戶 的 地 緣 關 係 Customer geographic relationship	Degree of involvement in cash payment
不動產 經紀業 R. E. B.	Al. 仲介或代銷業務活動範圍 Business activity scope of agencies or sales representative A2. 是否涉及高風險國家或地區之不動產 Whether there is	A5. 客戶身分類型 Customer identity type	

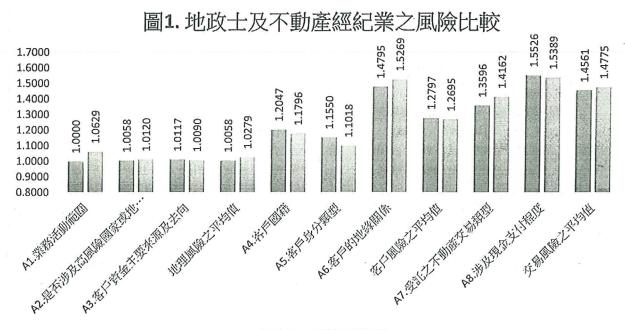
involvement in real estate	relationship	Degree of involvement
from high-risk countries or		in cash payment
regions		
A3. 客戶資金主要來源及去向 Main		
customer funding source and		
flow		

表 2. 風險評估表之回收數量統計表

區域別	地政士	不動產經紀業
新北市	31	35
台北市	31	37
桃園市	39	30
台中市	30	30
台南市	38	30
高雄市	30	30
六直轄市	199	192
各縣市	143	142
全國	342	334

貳、整體分析

整體而言,經計算各項目的風險平均值,不論是地政士或不動產經紀業,均認為所面臨之地理、客戶及交易等3項洗錢及資恐風險,以交易風險最高(地政士1.4561;不動產經紀業1.4775),且以「涉及現金支付程度」項目最高;其次依序為客戶風險及地理風險(如表3)。



■地政士 ■不動產經紀業

就個別評估項目觀之,地政士及不動產經紀業所面臨洗錢及資恐風險較高前三名為「涉及現金支付程度」、「客戶的地緣關係」及「受託之不動產交易類型」 (如圖 1),主要是因為國內不動產買賣交易,部分當事人仍有使用現金支付全部或部分價金之情形,客戶可能來自其他縣市,及不動產交易類似不限於住宅使用。

表 3	地政士及不動產經紀業整體洗錢及資恐風險	表
1 U.	也成工人们到住还也不正照他或人员心内以入	~

業別		地理	且險			客戶	風險			交易風險	à
地政士 評估 項目		及高風		均值		1	E		受託之	金支付	交易風平均值
地政士 之 風險值	1.0000	1.0058	1. 0117	1. 0058	1. 2047	1. 1550	1. 4795	1. 2797	1. 3596	1. 5526	1, 4561
不動產	仲介或 代銷業	是否涉 及高風	客户資 金 來 表 办 去 向	均值	客戶國	客戶身		均值	主要經	金支付	
不動產 經紀業 之 風險值	1.0629	1. 0120	1. 0090	1. 0279	1, 1796	1. 1018	1.5269	1. 2695	1, 4162	1, 5389	1. 4775

貳、區域分析

為了解都會區與一般城市有無風險差異,及都會區彼此有無風險差異,將統計資料區分為各直轄市、六直轄市(都會區)、各縣市(一般城市)及全國加以比較。從各風險項目分析直轄市與縣市主要差異,在地政士之「客戶國籍」項目,直轄市風險值明顯高於縣市,可推估直轄市的地政士較縣市易接觸到外籍客戶;在不動產經紀業之「客戶的地緣關係」項目,直轄市風險值略低於縣市,似乎直轄市不動產經紀業認為客戶為鄰近地區的程度較高,而縣市不動產經紀業則認為客戶有一定程度來自非鄰近地區。整體而言,六直轄市(都會區)之風險高於各縣市(一般城市)。

其次,將以地理風險、客戶風險及交易風險,分析是否區域性的差異存在。

表 4. 地政士及不動產經紀業區域性洗錢及資恐風險表

		地理	 [国險	50	T	客月	———— 5風險		T	交易風腳	 僉
	A1.業務	5 A2.是否	A3.客戶	地理風	A4.客戶	A5.客戶	5 A6.客戶	客戶風	A7.受討	1	交易風
	活動範	涉及高	資金主		國籍	身分類		險之平			險之平
地區	圍	風險國	要來源	均值		型	關係	均值	產交易	付程度	均值
		家或地	及去向						類型		
		區之不									
		動產				ж				121	
新北	1.0000	1.0323	1.0968	1.0430	1.2903	1.1613	1.5161	1.3226	1.4839	1.5161	1.5000
台北	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.2581	1.0968	1.5161	1.2903	1.3548	1.5484	1.4516
桃園	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.1026	1.0513	1.3077	1.1538	1.3077	1.3590	1.3333
台中	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.7667	1.8000	1.9333	1.8333	1.9333	1.9333	1.9333
台南	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0789	1.0263	1.3947	1.1667	1.2368	1.4211	1.3289
高雄	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.2667	1.0667	1.1667	1.1667	1.2667	1.4667	1.3667
六直轄市	1.0000	1.0050	1.0151	1.0067	1.2764	1.1859	1.4623	1.3082	1.4171	1.5276	1.4724
各縣市	1.0000	1.0070	1.0070	1.0047	1.1049	1.1119	1.5035	1.2401	1.2797	1.5874	1.4336
全國	1.0000	1.0058	1.0117	1.0058	1.2047	1.1550	1.4795	1.2797	1.3596	1.5526	1.4561
	Al.仲介	A2.是否	A3.客戶	地理風	A4.客戶	A5.客戶	A6.客戶	客戶風	A7.主要	A8.涉及	交易風
	或代銷	涉及高	資金主	險之平	國籍	身分類	的地緣	險之平	經營之	現金支	險之平
地區	業務活	風險國	要來源	均值		型	關係	均值	不動產	付程度	均值
7 000	動範圍	家或地	及去向						交易類		
		區之不							型		
		動產									
新北	1.1143	1.0571	1.0286	1.0667	1.2286	1.0857	1.6286	1.3143	1.4857	1.4857	1.4857
台北	1.0811	1.0000	1.0000	1.0270	1.0541	1.0000	1.3514	1.1351	1.8108	1.8108	1.8108
桃園	1.0667	1.0000	1.0000	1.0222	1.1333	1.0667	1.3667	1.1889	1.2000	1.5000	1.3500
台中	1.0333	1.0000	1.0667	1.0333	1.4000	1.2667	1.6333	1.4333	1.4667	1.6000	1.5333
台南	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0667	1.0333	1.4000	1.1667	1.0667	1.5333	1.3000
高雄	1.3000	1.0667	1.0000	1.1222	1.1667	1.1000	1.4333	1.2333	1.3333	1.4000	1.3667
六直轄市	1.0990	1.0208	1.0156	1.0451	1.1719	1.0885	1.4688	1.2431	1.4115	1.5625	1.4870
各縣市	1.0141	1.0000	1.0000	1.0047	1.1901	1.1197	1.6056	1.3052	1.4225	1.5070	1.4648
全國	1.0629	1.0120	1.0090	1.0279	1.1796	1.1018	1.5269	1.2695	1.4162	1.5389	1.4775

一、地理風險

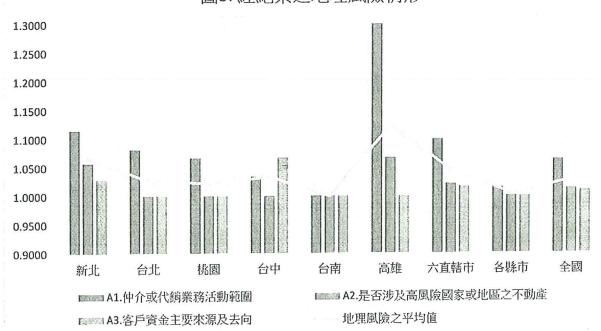
地政士整體地理風險值都很低,只有新北市在「是否涉及高風險國家或地區之不動產」及「客戶資金主要來源及去向」略高一些(仍低於1.1,如圖2)。

不動產經紀業整體地理風險值略高於地政士,尤其是「仲介或代銷業務活動範圍」項目風險值較高,推估是不動產經紀業可能涉及海外不動產銷售風險較高,而高雄市此項評估結果更是六直轄市中最高者(如圖3)。





圖3. 經紀業之地理風險情形



二、客戶風險

地政士的整體客戶風險值略高於地理風險,其中「客戶的地緣關係」風險 值較高,尤其是台中市,表示客戶可能來自其非鄰近地區;又台中市客戶風險 平均值亦明顯高於其他直轄市、縣市(如圖 4)。

不動產經紀業之客戶風險值亦高於地理風險,同樣以「客戶的地緣關係」 風險值明顯較高,尤其是新北市及台中市評估結果風險值較高;而台中市整體 客戶風險平均值亦明顯高於其他直轄市、縣市(如圖5)。

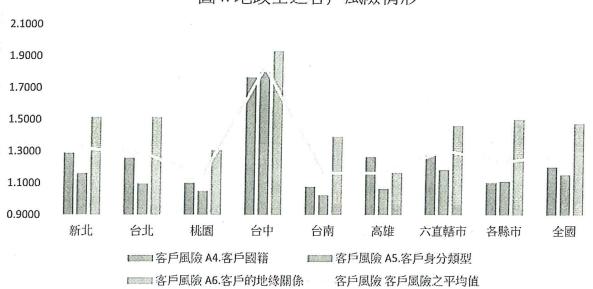
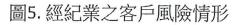
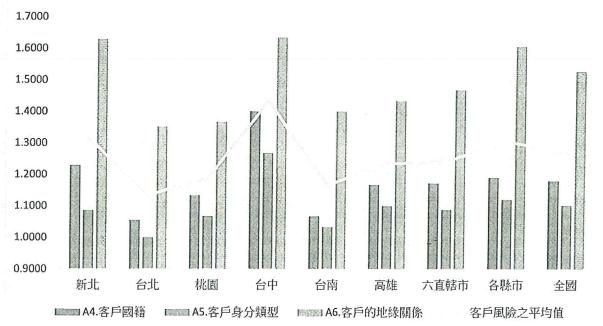


圖4. 地政士之客戶風險情形





三、交易風險

地政士的整體交易風險值高於地理風險及客戶風險,其中「涉及現金支付程度」風險值較高,尤其是台中市,表示部分客戶可能現金支付全部或部分價款;又台中市交易風險平均值亦明顯高於其他直轄市、縣市(如圖 6)。

不動產經紀業之交易風險值高於地理風險及客戶風險,其中「涉及現金支付程度」風險值較高,尤其是台北市,表示部分客戶可能現金支付全部或部分價款;又台北市交易風險平均值亦明顯高於其他直轄市、縣市(如圖7)。

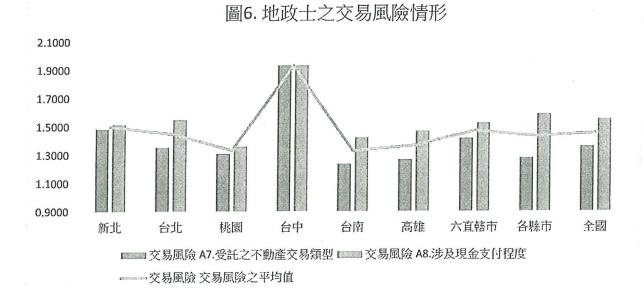
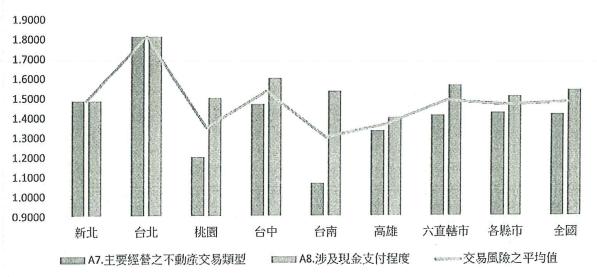


圖7. 經紀業之交易風險情形



参、結語

依上述風險評估結果,地政士及不動產經紀業面臨最高洗錢及資恐風險為 交易風險,主要源自於部分客戶可能使用現金支付全部或部分價款,且銷售不動 產包含一般住宅以外的商業用不動產、高價豪宅等;其次是客戶風險,但僅限於 「客戶的地緣關係」,即客戶是否來自鄰近地區,而非風險較高之外籍客戶、重 要政治性職務人士等;地理風險都很低,只是因為不動產經紀業涉及海外不動產 經營風險稍高。

雖然本次風險評估係採抽樣方式辦理,樣本數不多,可能導致直轄市在地理 風險、客戶風險及交易風險出現個別差異,但整體評估結果大致與對產業者認知 相近。

附錄 1. 地政士從事不動產買賣交易有關行為之洗錢風險評估表

為了解地政士面臨洗錢之地域、客戶及交易風險,請就地政士事務所整體從事不動產買賣交易實際情形,勾選下表各問項之答案,及於必要時填寫補充說明或建議事項,以利本部進行地政士洗錢風險評估,供改善防制洗錢工作之參考。

風險類別	低風險	中風險	高風險	(地政司) 敬∠ ┃ 非常高風險
/因素	(1分)	(2分)	(3分)	(4分)
7四系	(17/)	地域風險		
Q1. 業務活動	僅能在國內從事			
範圍	業務活動			
A1.(請勾選)	✓			
補充說明或建	議事項:			
Q2. 是否涉及	未涉及制裁名單	涉及納入國際防	涉及洗錢防制有	涉及制裁名單國
高風險國家	或高洗錢及資恐	制洗錢相關組織	嚴重缺失、部分未	家、地區之不動產
或地區之不	風險國家、地區之	追蹤名單國家、地	遵循或未充分遵	(朝鮮:北韓)
動產(請以最	不動產	區之不動產 (不	循國家、地區之不	
近一年業務		丹、馬爾代夫、巴	動產(伊朗、波士	a Service
情形填寫)	8	基斯坦、巴布亞新	尼亞與赫塞哥維	
		幾內亞、菲律賓、	納、衣索比亞、伊	
		阿富汗、寮國(老	拉克、斯里蘭卡、	
		撾)、越南、文萊	敘利亞、千里達及	
		(汶萊))	托巴哥、突尼西	
			亞、萬那杜、葉門)	
A2.(請勾選)				
補充說明或建	議事項:			
Q3. 客戶資金	資金主要來自或	資金部分來自或	資金部分來自或	資金部分來自或
主要來源及	流向國內,或非屬	流向國際防制洗	流向洗錢防制有	流向制裁名單國
去向(請以最	制裁名單或高洗	錢相關組織追蹤	嚴重缺失、部分未	家、地區(朝鮮
近一年業務	錢及資恐風險國	名單國家、地區	遵循或未充分遵	北韓)
情形填寫)	家、地區	(不丹、馬爾代	循國家、地區(伊	
	-	夫、巴基斯坦、巴	朗、波士尼亞與赫	
		布亞新幾內亞、菲	塞哥維納、衣索比	
		律賓、阿富汗、寮	亞、伊拉克、斯里	
		國(老撾)、越南、	蘭卡、敘利亞、千	

i garas		文萊(汶萊))	里達及托巴哥、突	£
			尼西亞、萬那杜	
1			葉門)	
A3. (請勾選)				
補充說明或到	建議事項:	•		
	The second of th	客戶風險	2	
Q4. 客戶國籍	客戶均為本國人	客戶絕大部分為	客戶大部分為本	客戶大部分為外
		本國人,僅偶有外	國人,但已有相當	國人
100 27 100 201 201		國人	數量為外國人	7 to 10 to 1
A4. (請勾選)				20000
補充說明或建	議事項:	4.00	- Little pit	
25. 客戶身分	客户都為自然人,	客戶絕大部分為	客戶大部分為自	客戶多為 PEPs 或
頓型		自然人,且偶有		高資產人士
	職務人士(簡稱			
	PEPs)或高資產人		資產人士	
	+		1,211	
.5. (請勾選)	Control of the second		, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	Toy at a
浦充説明或建	議事項:			2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
Action and the second				
	5			
6. 客戶的地	客戶均為同一縣	客戶絕大部分為	客戶有來自同一	客戶多來自非毗
条關係	市或毗鄰縣市之	同一縣市或毗鄰	縣市或毗鄰縣市	鄭縣市,極少有同
	居民	縣市居民,偶有來	居民,亦有相當數	一縣市或毗鄰縣
 -		自其他非毗鄰縣	量來自其他非毗	市居民
* a		市居民	鄰縣市居民	
6. (請勾選)	- mojami pa poji jao		711 713 1 715 1 7	
前充說明或建:	議事項:		i	
1,000 11 20 10	-14 4 N			
		交易風險		
7. 受託之不	受託不動產均為	受託不動產除多	受託不動產多為	受託不動產多為
)產交易類	一般常見供自住	為一般常見供自	空地、新成屋或預	高價豪宅、商業大
及勿知	使用之房屋	住使用之房屋,亦	生地·制成產或預 售屋等供投資、出	樓或可供投資、出
	从川~历 侄	有為空地、新成屋		
0 -			租或易於轉售變	租或易於轉售大
		或預售屋等供投	現等產品,少有自	量變現等產品為

24.5 1. Bolies		資、出租或易於轉	住使用之房屋	主,極少有自住使
201		售變現等產品		用之房屋
A7. (請勾選)	14'07			
補充說明或建	議事項:	,		
Q8. 涉及現金	客户均自行轉帳	客戶大多自行轉	客戶較少自行轉	客戶大多使用現
支付程度	或匯款,未使用現	帳或匯款;少部分	帳或匯款;較多使	金支付全部或部
	金支付全部或部	使用現金支付全	用現金支付全部	分價金
	分價金	部或部分價金	或部分價金	
A8. (請勾選)			,	
		其他建議事項		And the second state of th
受訪者基本資 地政士: 事務所所在化		□先生 市(縣)		鎮區
聯絡電話:			, .	
中華民	國	年	月	日

Money Laundering Risk Assessment of Real Estate Transactions by Land Administration Agents

Land administration agent firms are requested to select answers from the questionnaire below for the Ministry to understand the general geographical, customer, and transaction risks in money laundering. They are also requested to check the answers for the following questions and provide supplementary descriptions or recommendation items for the Ministry to perform money laundering risk assessments for land administration agents as reference for improving money laundering tasks.

Sincerely, Ministry of the Interior (Department of Land Administration)

Risk Type /Factors	Low Risk (2 points)	Medium Risk (3 points)	High Risk (4 points)	Very High Risk (5 points)
The state of the s		Geographical Ris	k	Andrew Commence
A1.(Please indicate with check mark)	Restricted to domestic businesses activities	ndations:		
Q2. Whether there is involvement in real estate from high-risk countries or regions (please fill out information based on the business conditions in the most recent year)	No involvement of real estate properties in countries or regions on the sanctions list or high ML/TF risk countries and regions	Involvement of real estate properties in countries and regions on the tracking list of related international antimoney laundering organizations (Bhutan, Maldives, Pakistan, Papua New Guinea, the Philippines, Afghanistan, Laos, Vietnam, and Brunei)	Involvement of real estate properties in countries and regions with severe deficiencies, partial noncompliance, or total noncompliance in money laundering prevention (Iran, Bosnia and Herzegovina, Ethiopia, Iraq, Sri Lanka, Syria, Trinidad and Tobago, Tunisia, Vanuatu, and Yemen)	Involvement of real estate properties in countries or regions on the sanctions list (Democratic People's Republic of Korea: North Korea)
A2.(Please indicate with			,	

7.10.0.1.0.1.0.1	nations or recomme			
Q3. Main customer funding source and flow (please fill out information based on the business conditions of the most recent year)	Main funding source from or to domestic entities or countries or regions that are not on the sanctions list or high ML/TF risk countries and regions	Partial funding source from or to countries and regions on the tracking list of related international antimoney laundering organizations (Bhutan, Maldives, Pakistan, Papua New Guinea, the Philippines, Afghanistan, Laos, Vietnam, and Brunei)	Partial funding source from or to countries and regions with severe deficiencies, partial noncompliance, or total noncompliance in money laundering prevention (Iran, Bosnia and Herzegovina, Ethiopia, Iraq, Sri Lanka, Syria, Trinidad and Tobago, Tunisia, Vanuatu, and Yemen)	Partial fundin source from or to countries or regions that are on the sanction list (Democrati People's Republi of Korea: North Korea)
A3.(Please indicate with check mark) Additional expla	nations or recomme	ndations:		
		A 8 5	100 mm	
		Customer risks		
Q4. Customer nationality	Customers are all domestic citizens	Most customers are domestic citizens and a few are foreigners	Most customers are domestic citizens but a substantial number of customers are foreigners	Most customers are foreigners
A4.(Please indicate with check mark)				

modest - Section 8	T			1
Q5. Customer identity type A5.(Please	Customers are all natural persons and not politically exposed persons (PEPs) or individuals with large amounts of assets	are natural persons and only a few are PEPs or individuals with	are natura persons and only a significant number of	l are PEPs or individuals with large amounts of assets
indicate with check mark)	**			
Additional expla	nations or recomme	ndations:		
Q6. Customer geographic relationship A6.(Please indicate with check mark)	Customers are all residents from the same county, city, or nearby counties and cities	are residents from the same county, city, or nearby counties and cities, and a few are residents from other nonneighboring counties and cities	are residents from the same county,	are residents from other non-neighboring counties and cities, and only a few are residents from the same county, city, or
Additional explar	nations or recommer			
		Transaction risk		
Q7.Transaction type for entrusted real estate properties	Entrusted real estate properties are common selfuse residences	Entrusted real estate properties are mostly common self-use residences as well as vacant lots, newly-built houses, pre-sales houses for investment, lease, or products that are easy to sell	Entrusted real estate properties are mostly vacant lots, newly-built houses, pre-sales houses for investment, lease, or products that are easy to sell; self-use residences are rare	Entrusted real estate properties are mostly high-priced luxury residences, commercial buildings, or products available for investment and lease and are easy to sell; selfuse residences are extremely rare

A7.(Please indicate with check mark)				* * * •
	nations or recomme	ndations:		
Q8. Degree of involvement in cash payment	All customers transfer or wire funds by themselves and they do not use cash to pay for all or part of the fund transfer	transfer or wire	Customers do not usually transfer or wire funds by themselves; more customers use cash to pay for all or part of the fund transfer	Customers mostly use cash to pay for all or part of the fund transfer
A8.(Please indicate with check mark)				
Additional explai	nations or recomme	ndations:		
	(Other recommendati	ons	
Basic informati	on of interviewee	9		
Location of Firn	n: Cit	y (County)	Townshi	p/Town/District
Telephone No.:				
	(dd/mm/vvvv)			

附錄 2. 不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為之洗錢風險評估

為了解不動產經紀業面臨洗錢之地域、客戶及交易風險,請就貴公司(營 業據點或商號)整體從事不動產買賣交易實際情形,勾選下表各問項之答案, 及於必要時填寫補充說明或建議事項,以利本部進行不動產經紀業洗錢風險評 估,供改善防制洗錢工作之參考。

内政部(地政司) 敬上

風險類別	低風險	中風險	高風險	非常高風險
/因素	(1分)	(2分)	(3分)	(4分)
	taga e a a a a a a a a a a a a a a a a a	地域風險	# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	
Q1. 仲介或代	僅仲介或代銷國	以仲介或代銷國	同時仲介或代銷	以仲介或代銷海
銷業務活動	內不動產	內不動產為主,偶	國內、海外不動	外不動產為主
範圍		有或少部分為海	產,且數量相當	
		外不動產		and the second of the second o
A1.(請勾選)				
補充說明或建	議事項:			
Q2. 是否涉及	未涉及制裁名單	涉及納入國際防	涉及洗錢防制有	涉及制裁名單國
高風險國家	或高洗錢及資恐	制洗錢相關組織	嚴重缺失、部分未	家、地區之不動產
或地區之不	風險國家、地區之	追蹤名單國家、地	遵循或未充分遵	(朝鮮:北韓)
動產(請以最	不動產	區之不動產 (不	循國家、地區之不	
近一年業務		丹、馬爾代夫、巴	動産(伊朗、波士	
情形填寫)		基斯坦、巴布亞新	尼亞與赫塞哥維	
24		幾內亞、菲律賓、	納、衣索比亞、伊	
* 8:		阿富汗、寮國(老	拉克、斯里蘭卡、	
		撾)、越南、文萊	敘利亞、千里達及	
		(汶萊))	托巴哥、突尼西	
			亞、萬那杜、葉門)	
A2.(請勾選)				
補充說明或建	議事項:			

		V V		
Q3. 客戶資金	資金主要來自或	資金部分來自或	資金部分來自或	資金部分來自或
主要來源及	流向國內,或非屬	流向國際防制洗	流向洗錢防制有	流向制裁名單國
去向(請以最	制裁名單或高洗	錢相關組織追蹤	嚴重缺失、部分未	家、地區(朝鮮:
近一年業務	錢及資恐風險國	名單國家、地區	遵循或未充分遵	北韓)
情形填寫)	家、地區	(不丹、馬爾代	循國家、地區(伊	
	e .	夫、巴基斯坦、巴	朗、波士尼亞與赫	1= "

		布亞新幾內亞、菲	塞哥維納、衣索比	
		律賓、阿富汗、寮	亞、伊拉克、斯里	· * .
		國 (老撾)、越南、	蘭卡、敘利亞、千	VA 6
		文萊(汶萊))	里達及托巴哥、突	2
			尼西亞、萬那杜、	
			葉門)	
A3. (請勾選)			The second secon	
補充說明或建	議事項:			
		客戶風險		
Q4. 客戶國籍	客戶均為本國人	客戶絕大部分為	客戶大部分為本	客户大部分為外
4. 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10	27 4.34.1.1.2.2	本國人,僅偶有外	國人,但已有相當	國人
		國人	數量為外國人	
A4. (請勾選)		100 marks 750 o 1946 1950 1950		
補充說明或建	議事項:			
Q5. 客戶身分	客户都為自然人,	客戶絕大部分為	客戶大部分為自	客戶多為 PEPs 或
類型	且非重要政治性	自然人,且偶有	然人,且已有相當	高資產人士
	職務人士(簡稱	PEPs 或高資產人	數量之 PEPs 或高	The state of the s
	PEPs)或高資產人	士	資產人士	
	士			
A5. (請勾選)	والمراق المالي			
補充說明或建	議事項:			
Q6. 客戶的地	客戶均為同一縣	客戶絕大部分為	客戶有來自同一	客戶多來自非毗
緣關係	市或毗鄰縣市之	同一縣市或毗鄰	縣市或毗鄰縣市	鄰縣市,極少有同
	居民	縣市居民,偶有來	居民,亦有相當數	一縣市或毗鄰縣
	The state of the s	自其他非毗鄰縣	量來自其他非毗	市居民
		市	鄰縣市	
A6.(請勾選)			8 8 88 88 11 11 11 11	
補充說明或建	議事項:			
		交易風險		a de la composição de la Composição de la composição
				3 H 4. 3 4 U
Q7. 主要經營	交易不動產均為	交易不動產除多	交易不動產多為	
Q7. 主要經營 之不動產交	交易不動產均為 一般常見供自住		交易不動產多為 空地、新成屋或預 售屋等供投資、出	交易不動產多為 高價豪宅、商業大 樓或可供投資、出

		有為空地、新成屋	租或易於轉售變	租或易於轉售大
		或預售屋等供投	現等產品,少有供	量變現等產品為
		資、出租或易於轉	自住使用之房屋	主,極少有供自住
, o		售變現等產品	a	使用之房屋
A7. (請勾選)				
補充說明或建	議事項:			
00 15777	rb ~ 14 4 /- +* 15	D 4 1 4 4 1- 44	m ~ +> 1> 4 /- ++	m 2 1 1 1 1 m m
			The second secon	
文付程度				
	375 A 48 (386) O 48 (386)			分價金
10 (社会)路)	分俱金	 	或 的 分 俱 金	
或預售屋等供投資、出租或易於轉售使用之房屋 包養現等產品為主,極少有供自住使用之房屋 包養現等產品 包括於明或建議事項: Q8. 涉及現金 客戶均自行轉帳 客戶大多自行轉 客戶較少自行轉 客戶大多使用現金支付全部或部分價金 的價金 的價金 的價金 的價金 的價金 的價金 的價金 的價金 的價金 的				
備 允 就 坍 蚁 廷	战争 块。			
**************************************		其他建議事項		
	and the second section of the section of the second section of the second section of the second section of the section of the second section of the	22.7 12.7 23.4 23.	<u>na da jaran jaran ja</u>	
受訪者基本資	料			
		과 기가 사고	11 <u>~</u>	
个助産經紀系	類型・ 二件介	· 第 □代纲 :		
是否經營國外	`不動產: □是	□否		
公司 (據點或	,商號) 所在位置	: 7	节(縣)	鄉鎮區
員工人數:	□1-5人 □6-1	10人 □11-20人	、 □20 人以上	
			1. XF	
聯絡電話:				
中華民	國	年	月	日
		•		

Money Laundering Risk Assessment of Real Estate Transactions by Real Estate Brokers

Your company (business outlet or business) is requested to select answers from the questionnaire below for the Ministry to understand the general geographical, customer, and transaction risks in money laundering. You are also requested to check the answers for the following questions and provide supplementary descriptions or recommendation items for the Ministry to perform money laundering risk assessments for real estate brokers as reference for improving money laundering tasks.

Sincerely,

Ministry of the Interior (Department of Land Administration)

Risk Type /Factors	Low risk (2 points)	Medium risk (3 points)	High risk (4 points)	Very High Risk (5 points)
		Geographical Risl	C	
Q1. Business activity scope of agencies or sales representative	Acts as agency or sales representative for only domestic real estate properties	Acts mainly as agency or sales representative for domestic real estate properties with occasional or few overseas real estate properties	Acts equally as	representative for
A1. (Please indicate with check mark) Additional expla	nations or recomme	endations:		10.20

Q2. Whether				Involvement of
there is				real estate
involvement	properties in	The state of the second st		properties in
in real estate	The state of the s		201	countries or
from high-risk	1 -			regions on the
countries or	sanctions list or	tracking list of	severe	sanctions list
regions	high ML/TF risk		deficiencies,	(Democratic
(please fill out	countries and	international anti-	partial non-	People's Republic
information	regions	money laundering	compliance, or	of Korea: North
based on the		organizations	total non-	Korea)
business		(Bhutan,	compliance in	
conditions of		Maldives,	money laundering	
the most		Pakistan, Papua	prevention (Iran,	
recent year)		New Guinea, the	Bosnia and	
		Philippines,	Herzegovina,	
		Afghanistan, Laos,	Ethiopia, Iraq, Sri	
		Vietnam, and	Lanka, Syria,	
	ž.	Brunei)	Trinidad and	
			Tobago, Tunisia,	
		2 "	Vanuatu, and	
, N.		9 3	Yemen)	
A2.(Please			1,1,21	
indicate with				
check mark)				
	nations or recomme	ndations		
riadicional expla	indicate of recomme	riadions.		
Q3. Main	Main funding	Partial funding	Partial funding	Partial funding
customer	source from or to	source from or to	source from or to	source from or to
funding	domestic entities	countries and	countries and	countries or
source and	or countries or	regions on the	regions with	regions that are
flow (please	regions that are	tracking list of	severe	on the sanctions
fill out	not on the	related	deficiencies,	list (Democratic
information	sanctions list or	international anti-	partial non-	People's Republic
based on the	high ML/TF risk	money laundering	compliance, or	of Korea: North
business	countries and	organizations	total non-	Korea)
	regions	(Bhutan,	compliance in	
the most	-8	Maldives,	money laundering	2
recent year)		Pakistan, Papua	prevention (Iran,	1.44
		New Guinea, the	Bosnia and	2
		Philippines,	Herzegovina,	77 D
		Afghanistan, Laos,	Ethiopia, Iraq, Sri	
		Vietnam, and	Lanka, Syria,	20 - 20
		Brunei)	Trinidad and	- 1 th gas 2
			Tobago, Tunisia,	AND THE STATE OF T
1975 S. C.			Vanuatu, and	
0 0 × 0 × 0 × 0 × 0 × 0 × 0 × 0 × 0 × 0			Yemen)	
A2 /Dlasss		84.87	remeny	
A3.(Please				
indicate with				
check mark)		1.31		
Additional explan	nations or recommer	idations:		
l				1

		Customer risks		- 10 - 0 0- 100, may 0 - 11×
Q4. Customer nationality	Customers are all domestic citizens	Most customers are domestic citizens and a few are foreigners	are domestic	are foreigners
A4.(Please indicate with check mark)		andations.		
Additional expla	nations or recomme	endations:		
Q5. Customer identity type	Customers are all natural persons and not politically exposed persons (PEPs) or individuals with high amounts of assets	Most customers are natural persons, and only a few are PEPs or individuals with high amounts of assets	Most customers are natural persons, and only a significant number of customers are PEPs or individuals with high amounts of assets	Most customers are PEPs or individuals with high amounts of assets
A5. (Please indicate with check mark)				
Additional explai	nations or recomme	ndations:		
geographic	Customers are all residents from the same county, city, or nearby counties and cities	Most customers are residents from the same county, city, or nearby counties and cities, and a few are from other non-neighboring counties and cities	Some customers are residents from the same county, city, or nearby counties and cities, and a significant number of customers are from other nonneighboring counties and cities	Most customers are residents from other non-neighboring counties and cities, and only a few are residents from the same county, city, or nearby counties and cities
A6.(Please Indicate with Check mark)				
Additional explar	nations or recommer	ndations:		det 0.3 (0. 10)

	T		T	Telegram and the second
Q7.	Transactions of	and the first state of the stat	And the second s	= 7
Transaction	real estate			II 10X
type for real	1 .	The second secon	The same to the sa	
estate	common self-use	The same of the sa		,
properties in	residences	self-use	lots, newly-built	1 .
main		residences as well	houses, pre-sales	
operations		as vacant lots,	houses for	
		newly-built	investment, lease,	9.
		houses, pre-sales	1	
		houses for	are easy to sell;	
		investment, lease,	self-use	and lease and are
		or products that	residences are	easy to sell; self-
	, *	are easy to sell	rare	use residences are
				extremely rare
	The second secon			
A7.(Please	" "			
indicate with		8		
check mark)				
Additional expla	nations or recomme	ndations:		
Q8. Degree of	All customers	Most customers	Customers do not	Customers mostly
involvement	transfer or wire	transfer or wire	usually transfer or	use cash to pay for
in cash	funds by	funds by	wire funds by	all or part of the
payment	themselves and	themselves; a few	themselves; More	fund transfer
	they do not use	customers use	customers use	
	cash to pay for all	cash to pay for all	cash to pay for all	
s	or part of the fund	or part of the fund	or part of the fund	
	transfer	transfer	transfer	
A8. (Please		N	- 3 % and 10	
indicate with				
check mark)				6
Additional expla	nations or recomme	ndations:		
	v or orași orași orași orași de la construit d	Other recommendati	ons	2
<u> </u>				870
	on of interviewe	9		
leal estate brol	ker name:			
eal estate brol	ker type: 🗌 Age	ency 🗌 Sales re	epresentative	
perations in fo	oreign real estate	properties: Yes	□ No	
	The state of the s		City (Co	ounty)
7 1	Township/To			
lumber of omr]6-10	More than 20	
			IVIOLE MIGHT ZO	
		IVIr. [_]IVIISS		
elephone No.:				
	_ (dd/mm/yyyy)			