

1. 地政士需建立洗錢防制內部控制與稽核制度，何時開始實施？

主管機關答覆：107 年 11 月 7 日洗錢防制法修正施行日起。

2. 不動產買賣交易之防制洗錢聲明書係由買方或賣方出具？需要幾份？

主管機關答覆：聲明書是輔助工具，因客戶審查涉及買賣雙方，建議可請其分別填寫，惟賣方並無切結合法資金來源之必要。

3. 倘賣方出售之財產為信託財產，防制洗錢聲明書需由受託人或委託人出具？

主管機關答覆：客戶係指買賣雙方，信託不動產係由受託人出售時，即受託人（登記名義人）為賣方，應辦理客戶審查，可請其填寫聲明書，而委託人（原所有權人）為實質受益人 BO，應為 BO 之辨識。

4. 有關內部控制與稽核制度相關書表，除『自我檢核表』及『防制洗錢聲明書』需於每件買賣交易成交時建置外，其餘相關書表建置是否以二年內所交易之買賣案件作為綜合稽核評估？

主管機關答覆：原則上每二年至少要自我稽核一次（請參考內部稽核表），同時就風險評估結果與內控內稽措施進行檢討，再配合風險辨識結果，更新相關措施及文件；至於個案之自我檢核表及防制洗錢聲明書，請存放於個案資料，以備實地查核或內部稽核

之用（提醒：文件需保存 5 年）。

5. 倘由建商成交案並自行與客戶簽約，非地政士親簽，地政士僅代辦過戶相關手續，則需由何人出具防制洗錢聲明書及自我檢核表？責任歸屬為何？

主管機關答覆：僅代辦過戶，並非即可免除客戶審查程序，仍應進行確認客戶身分，如建商或代銷業者已請客戶填寫聲明書，則建議可併予（影印）歸檔；自我檢核表，則建議參照公會（全聯會）之指引製作，以落實 AML/CFT 工作。

6. 有關審查客戶身分是否由客戶自行填具『防制洗錢聲明書』或檢附 PEP 查詢單，二擇一即可？

主管機關答覆：聲明書是輔助工具，協助地政士辨識客戶之用，內容包含客戶、BO、PEP 及資金來源等聲明；若未使用聲明書，則建議地政士可保存辨識或查詢結果（如於記錄簿上記載或留存查詢畫面等）。