

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國115年8月10日 全地公(11)字11511618號

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：范語婷
聯絡電話：02-23565211
電子信箱：moi6289@moi.gov.tw

受文者：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年8月4日

發文字號：台內地字第1150263988號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A115026398800-1. pdf、301000000A115026398800-2. pdf、
301000000A115026398800-3. pdf、301000000A115026398800-4. pdf)

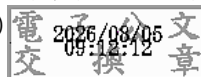
主旨：檢送本部115年7月24日召開研商修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之業務查核實施計畫」

(草案)會議紀錄1份，請依會議決議辦理，請查照。

說明：依據本部115年6月23日台內地字第1150263198號開會通知單、同年7月9日台內地字第1150263629號函及同年月17日台內地字第1150263736號函續辦。

正本：行政院洗錢防制辦公室、社團法人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、各直轄市政府地政局、縣(市)政府(連江縣除外)

副本：本部地政司(不動產交易科)(含附件)



研商修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之業務查核實施計畫」(草案)會議紀錄

壹、時間：115 年 7 月 24 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：線上會議

參、主席：林家正司長

紀錄：范語婷

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、簡報說明：如附件 1

陸、會議決議：

- 一、為達成風險評估有效問卷樣本數占比達母體 1 成之目標，並考量協辦機關人力配置與查核效率，維持修正草案問卷回收比例。本部續將製作風險評估問卷（含線上表單範例）提供協辦機關運用，以加速問卷發放及回收統計作業，降低人工負荷。
- 二、為提高查核數量及擴大查核範圍，非現地（書面）查核按修正草案調整查核數量。本部於決定當年度非現地（書面）查核對象時，仍需考量業者規模、風險評估報告、前年度查核結果或業者法令遵循情形，協辦機關並應避免將低風險（查核無缺失）業者，重複列入查核對象。
- 三、現地（實地）查核之訪查小組原則由主辦機關及協辦機關共同組成，受訪業者如有應予裁罰事項，由主辦機關依規定辦理，一併修正本計畫修正草案如附件 2。
- 四、與會單位倘就本計畫修正草案尚有修正建議，請於 115 年 8 月 10 日（一）前免備文以電子郵件傳送本部承辦人（moi6289@moi.gov.tw）彙辦。

柒、散會（下午 3 時 15 分）。



研商地政士及不動產經紀業
防制洗錢打擊資恐及資武擴之
業務查核實施計畫（修正草案）會議

2026/07/24（五）14：30 線上會議



簡報大綱

一、背景說明

- 113年訂定業務查核實施計畫
- 113年國家風險評估及精進計畫
- 審計部審核本部114年度財務收支及決算結果
- 119年接受APG全球第五輪相互評鑑

二、執行成效

- 委請地方政府協助辦理問卷調查及查核工作
- 113年起定期辦理問卷調查（3年1次）
- 114年更新產業風險評估報告
- 114年起增加非現地及現地查核數量

三、修正內容

- 提高有效問卷回收比率
- 避免抽樣調查重複特定對象
- 提高查核數量（得分批辦理）
- 依不動產交易規模配置各縣市非現地查核數量

四、建議意見

- 問卷回收比例
- 現地（實地）訪查小組成員



一、背景說明

113年訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之業務查核實施計畫」

- 協辦機關為各直轄市、縣（市）政府
- 依轄內業者家數按不同級距所訂累進比例之數量回收有效問卷，樣本數占比約為8%
- 非現地查核數量從40名(家)增加為80名(家)，查核比率約為0.4%

113年第三次國家洗錢資恐及資武擴風險評估及精進計畫

- 地政士為中等風險，而不動產經紀業為高風險弱點行業
- 策略目標二重點領域四，以風險為本訂定監理計畫，持續擴大問卷調查範圍及提高查核數量

審計部審核本部114年度財務收支及決算結果

- 檢視近年度地方政府一般業務查核情形（新北市、臺北市、臺中市），近2成樣本重複抽取，恐連帶導致每次辦理洗錢及資恐風險評估所採樣本可能部分為重複特定對象
- 在現行問卷調查樣本量未及母體1成之情況下，將難以反映母體特性，影響風險評估結論
- 非現地查核尚未能依不動產交易規模配置查核量能

119年接受APG全球第五輪相互評鑑

- 自114年起辦理之防制洗錢及打擊資恐相關機制與管制措施均列入評鑑範圍
- 116年第四次國家洗錢資恐及資武擴風險評估（需先完成問卷調查及更新產業風險評估報告）

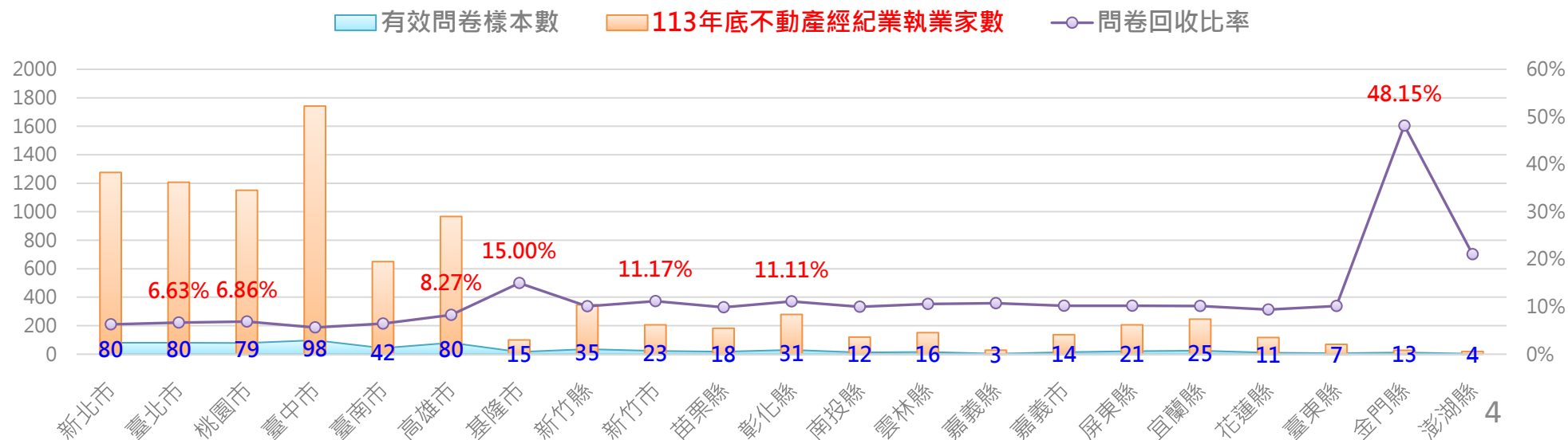
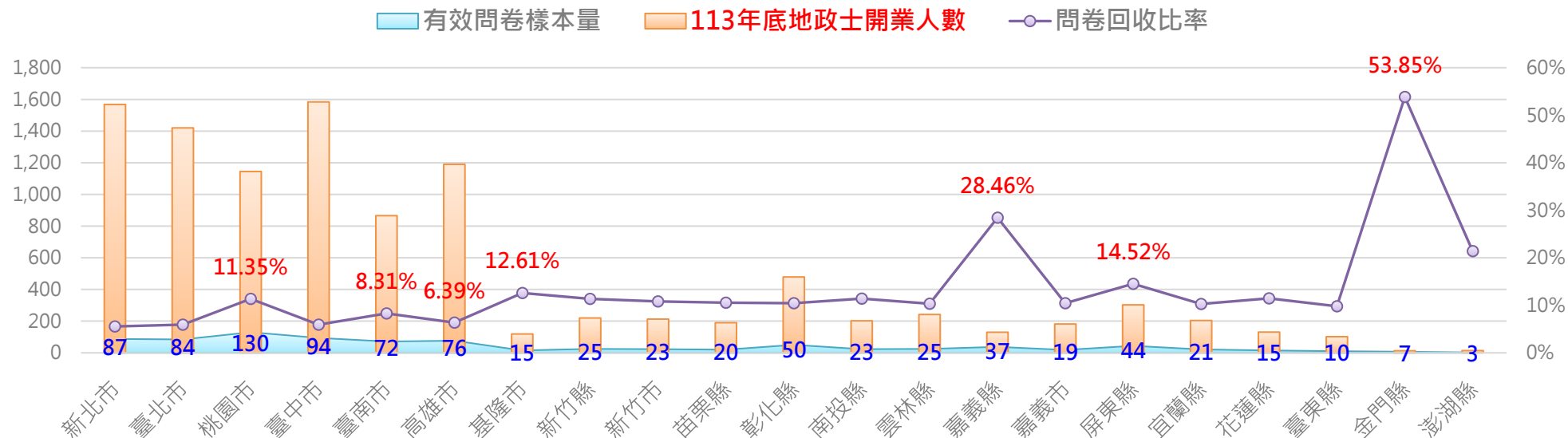


二、執行成效 (一)問卷調查

轄內開業人數/ 業者家數	回收比率
500以下	10%
501至1,000	5%
1,001以上	2%

地政士回收**880**份
(約占比**8.4%**)

不動產經紀業回收
707份
(約占比**7.7%**)





二、執行成效 (二)查核結果 1/2

直轄市政府	地政士	不動產經紀業
新北市	4	3
臺北市	4	3
桃園市	4	3
臺中市	4	3
臺南市	4	3
高雄市	4	3

縣（市）政府	地政士	不動產經紀業
基隆市	2	1
新竹縣	2	1
新竹市	2	1
苗栗縣	2	1
彰化縣	2	1
南投縣	2	1
雲林縣	2	1
嘉義縣	2	1
嘉義市	2	1
屏東縣	2	1
宜蘭縣	2	1
花蓮縣	2	1
臺東縣	2	1

縣（市）政府（離島）	地政士	不動產經紀業
金門縣	1	1
澎湖縣	1	1

114年度**非現地（書面）查核名單**
擇選方式：

- 地政士部分係按各直轄市、縣市（不含連江縣）分別抽選4人、2人（離島1人），共計52人
- 不動產經紀業部分則按各直轄市、縣市（不含連江縣）分別抽選3家、1家，共計33家



二、執行成效 (二)查核結果 2/2

查核年度/ 執行情形及結果		107年	108年	109年	110年	111年	112年	113年	114年	115年	119年
執業家數		17,103	17,467	18,000	18,773	18,847	19,160	19,701	19,826		
檢查家數	非現地	13	70	51	35	40	40	40	86	預計123	目標199
	現地	5	0	2	2	2	2	4	14	預計26	目標40
應改善缺失家數	非現地	13	52	48	27	40	39	40	47		
	現地	5	0	2	2	2	1	4	14		
完成改善家數	非現地	13	52	48	27	40	39	40	47		
	現地	5	0	2	2	2	1	4	13		
裁罰	件數	0	0	0	0	0	0	0	1		
	金額	0	0	0	0	0	0	0	100萬		
查核比率	非現地	0.08%	0.40%	0.28%	0.19%	0.21%	0.21%	0.20%	0.43%	暫估0.62%	目標1%
	現地	0.03%	0.00%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.07%	暫估0.13%	目標0.2%

每2年增加
15%~20%
(地政士) (經紀業)



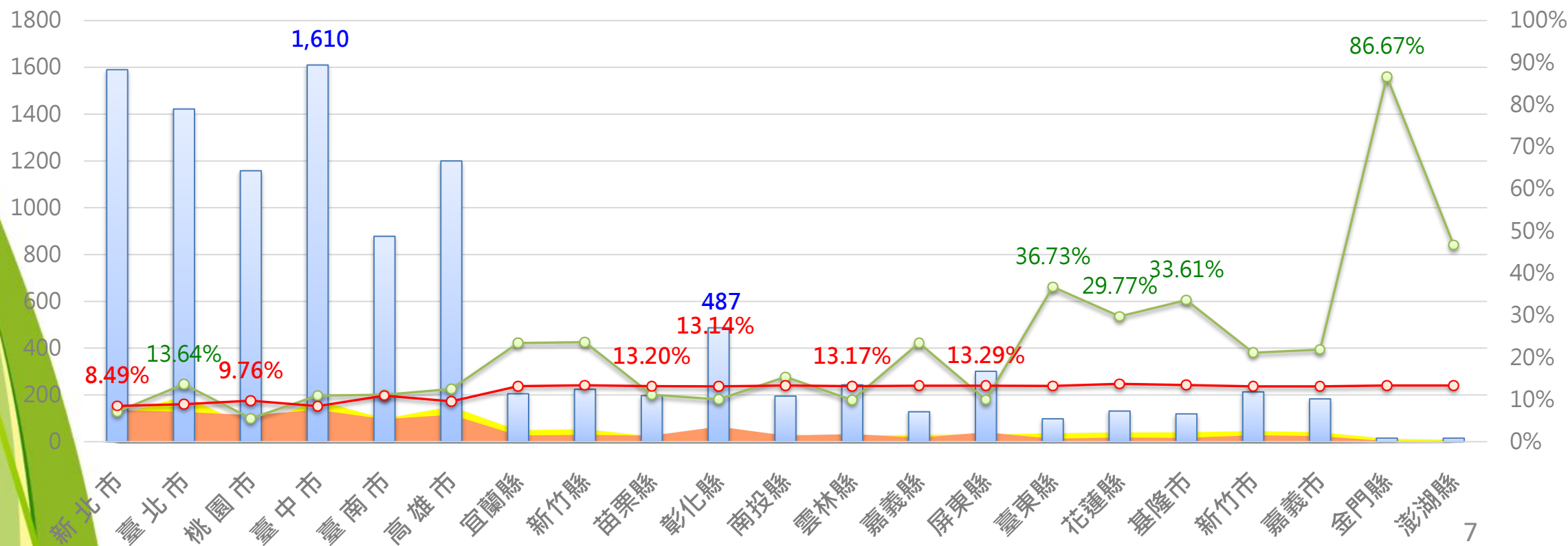
三、修正內容 (一)問卷調查 1/2

轄內開業人數/ 業者家數	回收比率 (原計畫)	回收比率 (修正草案)
500以下	10%	13%
501至1000	5%	8%
1001以上	2%	5%

116年預計回收地政士1,087份 (回收有效問卷占比約**10.24%**)

- 原則不抽選前次(113年)受訪對象，並避免抽選相同業者

■ 114年度地政士一般業務查核 ■ 116年度地政士問卷調查 ■ 114年底地政士開業人數
● 一般業務查核比率 ● 問卷回收比率



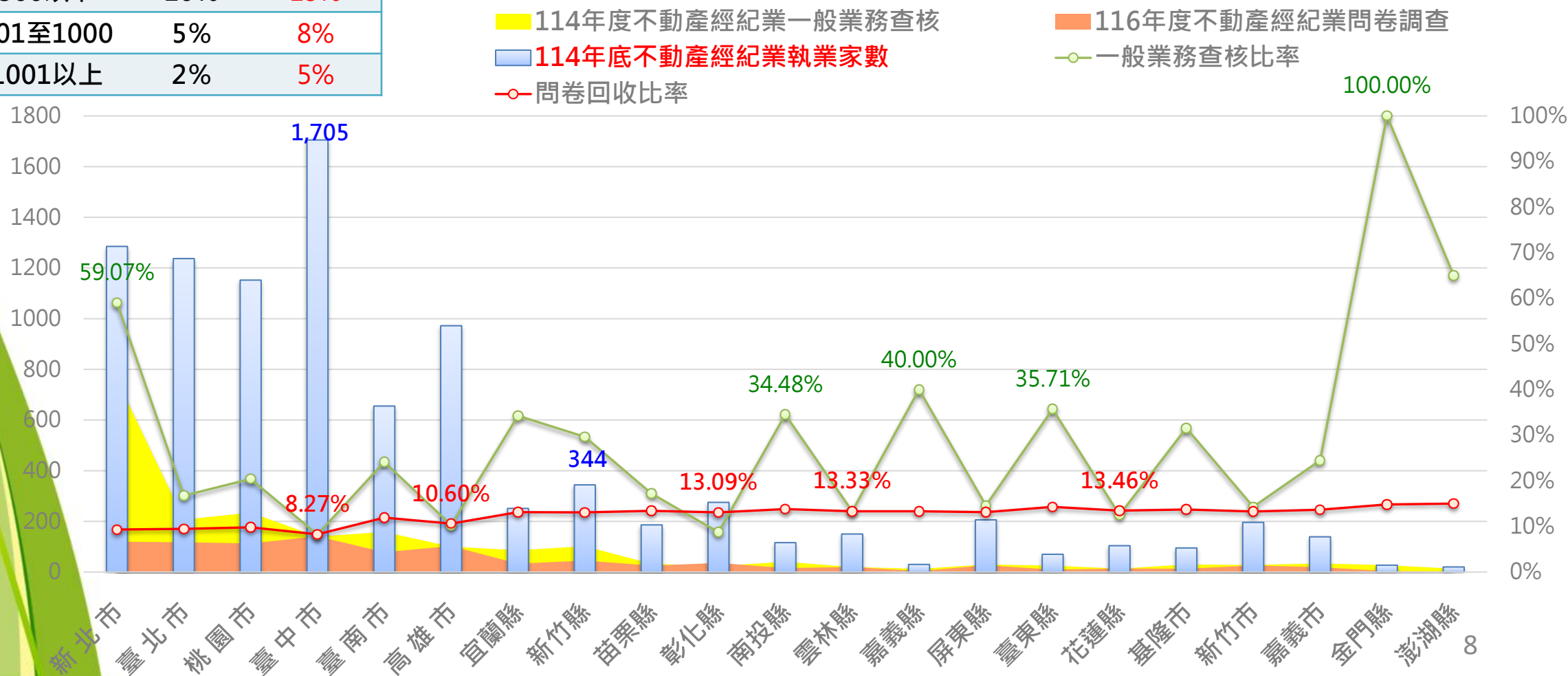


三、修正內容 (一)問卷調查 2/2

轄內開業人數/ 業者家數	回收比率 (原計畫)	回收比率 (修正草案)
500以下	10%	13%
501至1000	5%	8%
1001以上	2%	5%

116年預計回收不動產經紀業967份 (回收有效問卷占比約**10.49%**)

- 原則不抽選前次(113年)受訪對象，並避免抽選相同業者





三、修正內容 (二)查核數量 1/2

每2年增加
5名→15%

地政士 非現地查核數量	115(2026)	116(2027)	117(2028)	118(2029)	119(2030)	120(2031)	121(2032)	122(2033)
計畫目標	50→ 70	70	81	81	94	94	109	109
實際目標	71	71	90	90	109	109	128	128
直轄市	6*5	6*5	6*6	6*6	6*7	6*7	6*8	6*8
縣市	13*3	13*3	13*4	13*4	13*5	13*5	13*6	13*6
離島(連江除外)	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1
計畫查核比率(%)	0.66%	0.66%	0.76%	0.76%	0.89%	0.89%	1.03%	1.03%
實際查核比率(%)	0.67%	0.67%	0.85%	0.85%	1.03%	1.03%	1.21%	1.21%

每2年增加
3家→20%

不動產經紀業 非現地查核數量	115(2026)	116(2027)	117(2028)	118(2029)	119(2030)	120(2031)	121(2032)	122(2033)
計畫目標	30→ 50	50	60	60	72	72	87	87
實際目標	52	52	71	71	90	90	109	109
直轄市	6*4	6*4	6*5	6*5	6*6	6*6	6*7	6*7
縣市	13*2	13*2	13*3	13*3	13*4	13*4	13*5	13*5
離島(連江除外)	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1	2*1
計畫查核比率(%)	0.54%	0.54%	0.65%	0.65%	0.78%	0.78%	0.94%	0.94%
實際查核比率(%)	0.56%	0.56%	0.77%	0.77%	0.98%	0.98%	1.18%	1.18%



三、修正內容 (二)查核數量 2/2

預計2030年APG全球第五輪相互評鑑可達開業人數/執業家數的**1%**
(暫依114年底業者數量計算)

非現地查核數量	115(2026)	116(2027)	117(2028)	118(2029)	119(2030)	120(2031)	121(2032)	122(2033)
計畫	120	120	141	141	166	166	196	196
實際	123	123	161	161	199	199	237	237
計畫查核比率(%)	0.61%	0.61%	0.71%	0.71%	0.84%	0.84%	0.99%	0.99%
實際查核比率(%)	0.62%	0.62%	0.81%	0.81%	1.00%	1.00%	1.20%	1.20%
現地查核數量	115(2026)	116(2027)	117(2028)	118(2029)	119(2030)	120(2031)	121(2032)	122(2033)
計畫	24	24	29	29	35	35	41	41
實際	26	26	33	33	40	40	48	48
計畫查核比率(%)	0.12%	0.12%	0.15%	0.15%	0.18%	0.18%	0.21%	0.21%
實際查核比率(%)	0.13%	0.13%	0.17%	0.17%	0.20%	0.20%	0.24%	0.24%

(現地查核數量原則為非現地查核數量的**20%**)



四、建議意見與回應

編號	會前蒐集修正建議	本部初擬意見																			
1	「發放及回收問券」調高之回收比例建議酌予調降：倘依本次修正草案之比例計算問卷發放及回收數量，實有人力負擔之困難 <table><tr><th rowspan="2">轄內開業人數/業者家數</th><th colspan="3">回收比率</th></tr><tr><th>原計畫</th><th>修正草案</th><th>建議方案</th></tr><tr><td>500以下</td><td>10%</td><td>13%</td><td>11%</td></tr><tr><td>501至1000</td><td>5%</td><td>8%</td><td>6%</td></tr><tr><td>1001以上</td><td>2%</td><td>5%</td><td>3%</td></tr></table> 負擔比例增加41%  負擔比例增加14%	轄內開業人數/業者家數	回收比率			原計畫	修正草案	建議方案	500以下	10%	13%	11%	501至1000	5%	8%	6%	1001以上	2%	5%	3%	■ 依審計部審核本部114年度財務收支及決算通知，<u>在現行問卷調查樣本量未及母體1成之情況下，將難以反映母體特性，影響風險評估結論</u>。本部規劃按比例提高風險評估有效問卷樣本數，並以回收占比達母體1成為目標 ■ 如以建議修正方案計算116年地政士及不動產經紀業者問卷回收比率分別為8.25%及8.5%，未達母體1成 ■ 考量協辦機關人力配置與查核效率，<u>主辦機關將配合3年1次之國家風險評估程序，製作風險評估問卷（含線上表單範例）</u>提供協辦機關運用，以加速問卷發放及回收統計作業，降低人工負荷
	轄內開業人數/業者家數		回收比率																		
		原計畫	修正草案	建議方案																	
	500以下	10%	13%	11%																	
501至1000	5%	8%	6%																		
1001以上	2%	5%	3%																		



四、建議意見與回應

編號	會前蒐集修正建議	本部初擬意見
2	為確保各直轄市、縣(市)政府查核作業標準之一致性，爰建議明定 <u>由主辦機關及協辦機關共同組成訪查小組</u> 進行現地（實地）訪查	■ <u>原則由主辦機關及協辦機關共同組成現地（實地）查核之訪查小組</u>，如受訪業者有應予<u>裁罰</u>事項，<u>由主辦機關依規定辦理</u> ■ 本司網站「防制洗錢專區」已揭示歷年業務查核通知函(含相關表單)、非現地查核主要缺失及現地查核建議事項可供參考 ■ 將<u>修訂指引手冊及監理手冊</u>，作為<u>教育訓練教材</u>，向公會業者及協辦機關等宣導推廣 ■ 主辦機關將製作<u>表單填寫範例</u>及分享<u>去識別化個案</u>填報資料，提升風險辨識能力與查核品質

地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊
資恐及資武擴之業務查核實施計畫
(修正草案)

地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之 業務查核實施計畫

壹、訂定目的

內政部為落實洗錢防制法第 7 條及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第 5 條規定，定期查核地政士及不動產經紀業辦理防制洗錢打擊資恐及資武擴內部控制措施與稽核制度之執行情形，以強化防制洗錢打擊資恐及資武擴工作，特訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、洗錢防制法第 7 條。
- 二、地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第 4 條及第 5 條。

參、辦理機關

- 一、主辦機關：內政部（地政司）。
- 二、協辦機關：各直轄市、縣（市）政府。

肆、計畫期程

依地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法第 5 條規定，由主辦機關定期辦理查核作業，各階段期程如下：

- 一、問卷調查及風險評估：配合 3 年 1 次之國家風險評估程序，透過蒐集統計問卷資訊方式，原則於該年度 5 月前完成風險評估報告。
- 二、選定查核對象：每年 7 月前將受查核對象名單函送協辦機關，並得視當年度查核數量及人力調配結果分批辦理。
- 三、非現地（書面）查核作業：每年 9 月前完成。
- 四、現地查核作業：每年 11 月前完成。
- 五、查核結果之處理：每年 12 月前完成。

伍、查核對象

一、非現地（書面）查核

（一）地政士：

1. 由主辦機關函請各直轄市、縣（市）政府提供當年度地政士送件數量排序名冊，並視風險評估報告、前年度查核結果或法令遵循情形，決定當年度查核之範圍及對象。
2. 全國總計每年至少抽查 70 名，另每 2 年增加 15%查核數量。

（二）不動產經紀業：

1. 由主辦機關透過「不動產服務業管理作業系統」查詢仲介業及代銷業之規模（營業處所數排名）或請各直轄市、縣（市）政府提供相關名冊，並視風險評估報告、前年度查核結果或法令遵循情形，決定當年度查核之範圍及對象。
2. 全國總計每年至少抽查 50 家，另每 2 年增加 20%查核數量。

二、現地（實地）查核

- （一）主辦機關依當年度非現地查核對象中風險較高、缺失較顯著者，列入現地查核對象辦理。
- （二）當年度主辦及協辦機關因業務調度、疫情防控或其他因素影響，得免辦理現地查核。

三、其他

主辦及協辦機關得依前年度查核結果或民眾檢舉等情形，及媒體報導之特殊重大案件等個案適時列入當年度非現地或現地查核對象。

陸、查核程序

一、風險評估作業

（一）問卷設計與通知：

1. 主辦機關製作風險評估問卷函請協辦機關透過業務查核或逕以傳真、電子郵件等方式發放問卷。

2. 協辦機關應避免抽樣調查重複特定對象。

(二) 發放及回收問卷：由協辦機關分別就轄內地政士及不動產經紀業者家數按不同級距所訂累進比例(如下表)之數量回收有效問卷：

1. 轄內業者家數 500 家以下者，就家數 13%以上之數量回收有效問卷。

2. 轄內業者家數超過 500 家至 1000 家者，除回收前目數量外，就超過 500 家部分，再回收家數 8%以上之有效問卷。

3. 轄內業者家數超過 1000 家者，除回收前 2 目數量外，就超過 1000 家部分，再回收家數 5%以上之有效問卷。

轄內業者家數	回收比例
500 以下	13%
501~1000	8%
1001 以上	5%

(三) 公會協助宣導：請地政士公會、不動產仲介經紀商業同業公會及不動產代銷經紀商業同業公會等全國聯合會（以下分別簡稱地政士、仲介業及代銷業全聯會）協助宣導，並促請受訪業者配合填寫問卷。

(四) 登錄問卷資料：協辦機關將受訪者回饋之問題與建議、風險分數及其基本資料登錄並彙整成冊，併同簽准文件以電子郵件回復主辦機關。

(五) 更新產業風險評估報告：主辦機關綜整統計分析問卷資訊定期更新對產業內實體之風險評估報告，並函送地政士、仲介業及代銷業全聯會轉知會員注意可能面臨風險。

二、非現地（書面）查核

（一）通知查核

1. 主辦機關定期更新非現地查核表、風險評估表、內部稽核表等文件，並公布於內政部地政司網站之防制洗錢專區（網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>，以下簡稱司網專區）供業者及協辦機關自行下載運用。
2. 協辦機關依主辦機關規劃，通知查核對象配合辦理查核作業，通知內容包含查核目的、法令依據、應填寫與檢送文件、回復期限及未回復之裁罰，請受查核業者將應填復文件掃描後以電子郵件傳送或將紙本寄送或傳真予協辦機關之聯絡窗口。

（二）書面查核

1. 協辦機關依查核對象所提供之書面資料，評估其風險高低，及其內部控制措施與稽核制度等是否完善，並逐筆填寫查核主要缺失、統計缺失數量，併同簽准文件以電子郵件回復主辦機關。
2. 主辦機關彙整非現地（書面）查核主要缺失，函請協辦機關通知查核對象自行改善以落實防制洗錢打擊資恐及資武擴工作，另函請地政士、仲介業及代銷業全聯會協助加強宣導，並轉知所屬會員注意及避免相同缺失。

（三）資料不全或逾期未提供之處理

1. 協辦機關以電話催辦而仍未回復者，應再以公文通知查核對象於7日內提供資料或補正。
2. 經協辦機關以公文通知查核對象提供資料或補正，而逾期仍未提供或補正者，應報由主辦機關視情況改為現地查核，或依洗錢防制法等相關規定，處以罰鍰。

三、 現地（實地）查核

- （一）通知訪查：主辦機關製作現地查核表，並通知受訪業者及協辦機關配合辦理現地查核工作，通知內容包含查核目的、法令依據、查核時間、應準備文件、規避、拒絕或妨礙查核之裁罰。
- （二）組成訪查小組：原則由主辦機關及協辦機關共同組成現地（實地）查核之訪查小組，並由協辦機關聯繫受訪業者，確認查核地點、聯絡人員及聯絡方式。
- （三）實地訪查：訪查小組進行現地訪查時，應配戴足以識別之證件，受訪業者應請專責人員陪同接受訪查，並提供下列佐證資料：
1. 風險評估表、內控內稽措施及內部稽核表。
 2. 留存之客戶身分資料與交易紀錄。
 3. 達一定金額之通貨交易、可疑交易申報案件數量。
 4. 依資恐防制法通報案件數量。
 5. 負責協調及監督執行之專責人員資料。
 6. 其他訪查小組通知應準備之防制洗錢打擊資恐及資武擴相關文件。
- （四）訪查小組於現地查核表，填寫查核結果及建議事項，並請受訪代表（專責人員）簽名確認，影印 1 份交由受訪業者留存。
- （五）經查核發現有須改善事項或缺失者，請受訪業者依查核結果及建議事項重新檢討相關文件及作法予以修正，並於 15 日內以電子郵件傳送或將紙本寄送或傳真回復訪查小組修正後之內部稽核表等相關文件，佐證已完成改善；現地查核表正本及相關佐證文件應交主辦機關留存。

柒、檢查結果之處理

- 一、主辦機關彙整全部輔導訪查結果，應將非現地（書面）查核主要缺失及現地查核建議事項公布於司網專區，並請地政士、仲介業及代銷業全聯會協助向所屬會員宣導及納入教育訓練主題。
- 二、查核對象如未符合洗錢防制法、資恐防制法及地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐辦法等相關規定，且經限期改正逾期仍未改正者，由主辦機關視個案狀況，依洗錢防制法等相關規定，處以罰鍰。

捌、辦理敘獎：

年度查核辦理完畢，負責策劃督導及執行本計畫有關人員，主辦機關得函請協辦機關或由協辦機關自行簽辦予以敘獎。

研商修正「地政士及不動產經紀業防制洗錢打擊資恐及資武擴之
業務查核實施計畫」(草案)會議

一、開會時間：115 年 7 月 24 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、開會地點：線上會議

三、主持人：林家正司長

紀錄：范語婷

出席單位	出席人員
行政院洗錢防制辦公室	賴雪子 諮詢研究員
中華民國地政士公會全國聯合會	莊谷中 研究員
中華民國不動產仲介經紀商業同業 公會全國聯合會	劉源隆 副秘書長
中華民國不動產代銷經紀商業同業 公會全國聯合會	歐陽明 秘書長
新北市政府地政局	廖育珍、陳捷雙
臺北市府地政局	施亭仔、顏碩亨
桃園市政府地政局	許志銘、張建昌、池宛頻
臺中市政府地政局	徐詩怡、賴雪華
臺南市政府地政局	吳承鴻、鍾愛莉
高雄市政府地政局	陳梅芳
基隆市政府	吳英佳、余素真、蔡嘉玲
宜蘭縣政府	藍嘉甄、簡嘉盈
新竹縣政府	歐家佑、李唯禎
新竹市政府	倪伯忍、詹繡菊
苗栗縣政府	蘇妍

彰化縣政府	張聖彬
南投縣政府	曾文濱
雲林縣政府	張倚嘉
嘉義縣政府	呂淑琴
嘉義市政府	張曉慈、陳國源
屏東縣政府	林宗明
花蓮縣政府	李美玲、呂素閔
臺東縣政府	陳昱璇
澎湖縣政府	蔡岱芸、蔡幸妙
金門縣政府	林庭愉、陳采玲
本部地政司	(地籍科) 周于晴 蔡佳勳 (不動產交易科) 江志宏 李芳怡