

FATF



不動產經紀人  
風險基礎方法指引

2008年6月17日

© FATF/OECD 2008 版權所有

未經事先書面同意不得再製或翻譯本出版品。

本出版品業經 FATF 秘書處授權，由中華臺北行政院洗錢防制辦公室譯為中文，如有出入以公布於 FATF 官網：[www.fatf-gafi.org](http://www.fatf-gafi.org) 之英文版為準。

行政院洗錢防制辦公室 2017 年 10 月印製。

## The FATF Recommendations 新舊建議項次對照表

Number 項次	Old Number* 原項次	標題
<b>A – AML/CFT Policies and Coordination 防制洗錢／打擊資恐政策及協調</b>		
1	-	Assessing risks & applying a risk-based approach 評估風險及應用風險基礎方法
2	R.31	National co-operation and co-ordination 國內合作及協調機制
<b>B – Money Laundering and Confiscation 洗錢及沒收</b>		
3	R.1&R.2	Money laundering offence 洗錢犯罪
4	R.3	Confiscation and provisional measures 沒收及臨時性措施
<b>C – Terrorist Financing and Financing of Proliferation 資助恐怖分子及資助武器擴散</b>		
5	SRII	Terrorist financing offence 資助恐怖分子犯罪
6	SRIII	Targeted financial sanctions related to terrorism & terrorist financing 資助恐怖主義及恐怖分子之目標性金融制裁
7	SRX	Targeted financial sanctions related to proliferation 武器擴散之目標性金融制裁
8	SRVIII	Non-profit organisations 非營利組織
<b>D – Preventive Measures 預防性措施</b>		
9	R.4	Financial institution secrecy laws 金融機構保密法律

**Customer due diligence and record keeping 客戶審查和  
紀錄保存**

10 R.5 Customer due diligence 客戶審查

11 R.10 Record-keeping 紀錄保存

**Additional measures for specific customers and activities**

**特定客戶及交易的額外措施**

12 R.6 Politically exposed persons 重要政治性職務人士

13 R.7 Correspondent banking 跨國通匯銀行業務

14 SRVI Money or value transfer services 金錢或價值移轉服務

15 R.8 New technologies 新科技運用

16 SRVII Wire transfers 電匯

**Reliance, controls and financial groups 依賴、內控和金融集團**

17 R.9 Reliance on third parties 依賴第三方之防制措施

18 R.15&R.22 Internal controls and foreign branches and subsidiaries 內控及國外分支機構和子公司

19 R.21 Higher-risk countries 較高風險國家

**Reporting of suspicious transactions 申報可疑交易**

20 R.13&SRIV Reporting of suspicious transactions 申報可疑交易

21 R.14 Tipping-off and confidentiality 揭露與保密

**Designated Non-Financial Businesses and Professions 指定之非金融事業與人員**

- |    |      |   |
|----|------|---|
| 22 | R.12 | DNFBPs: Customer due diligence 指定之非金融事業與人員：客戶審查 |
| 23 | R.16 | DNFBPs: Other measures 指定之非金融事業與人員：其他措施         |

**E – Transparency and Beneficial Ownership of Legal Persons and Arrangements 法人及法律協議之透明性及實質受益權**

- |    |      |  |
|----|------|--|
| 24 | R.33 | Transparency and beneficial ownership of legal persons 法人之透明性和實質受益權        |
| 25 | R.34 | Transparency and beneficial ownership of legal arrangements 法律協議之透明性和實質受益權 |

**F – Powers and Responsibilities of Competent Authorities and other Institutional measures 權責機關之權力與責任以及其他制度上之措施**

**Regulation and supervision 規範與監理**

- |    |      |   |
|----|------|---|
| 26 | R.23 | Regulation and supervision of financial institutions 金融機構之規範與監理 |
| 27 | R.29 | Powers of supervisors 監理機關之權力                                   |
| 28 | R.24 | Regulation and supervision of DNFBPs 指定之非金融事業與人員之規範與監理          |

**Operational and law enforcement 實務與執法措施**

- |    |      |                                     |
|----|------|-------------------------------------|
| 29 | R.26 | Financial Intelligence Units 金融情報中心 |
|----|------|-------------------------------------|

30	R.27	Responsibilities of law enforcement and investigative authorities 執法和調查機關之責任
31	R.28	Powers of law enforcement and investigative authorities 執法和調查機關之權力
32	SRIX	Cash couriers 現金攜帶 <b>General requirements 一般性要求</b>
33	R.32	Statistics 統計數據
34	R.25	Guidance and feedback 指引與回饋
35	R.17	Sanctions 制裁

## **G – International Cooperation 國際合作**

36	R.35 & SRI	International instruments 國際相關公約與規範
37	R.36 & SRV	Mutual Legal Assistance 司法互助
38	R.38	Mutual Legal Assistance: freezing and confiscation 司法互助—凍結和沒收
39	R.39	Extradition 引渡
40	R.40	Other forms of international co-operation 其他形式合作

\*The ‘old number’ column refers to the corresponding element of the 2003 FATF Recommendations.

# 目 錄

第一節：使用指引－風險基礎方法的目的.....	1
第一章：背景資料.....	1
第二章：風險基礎方法－目的、益處、挑戰.....	6
第三章：防制洗錢金融行動工作組織與風險基礎方法.....	12
第二節：公部門指引.....	20
第一章：建立風險基礎方法的高階原則.....	20
第二章：執行風險基礎方法.....	26
第三節：不動產經紀人實施風險基礎方法指引.....	36
第一章：風險類別.....	36
第二章：風險基礎方法的應用.....	41
第三章：內控系統.....	45
附錄.....	49
附錄 1－其他資訊來源.....	49
A.防制洗錢金融行動工作組織（FATF）文件.....	49
B.可協助各國家及不動產經紀人評估國家及跨國活動風 險的其他資訊來源.....	49
附錄 2－術語詞彙表.....	53
附錄 3－電子顧問小組成員.....	56





# 打擊洗錢與資恐風險基礎方法指引

## 不動產經紀人高階原則與程序

### 第一節：使用指引－風險基礎方法的目的

#### 第一章：背景資料

1. 防制洗錢金融行動工作組織於 2007 年 6 月採取風險基礎方法之打擊洗錢與資恐指引：高階原則與程序包含政府機關指引和金融機構指引。此為防制洗錢金融行動工作組織電子顧問群（EAG）公私部門成員之間進行的密集諮詢成果。
2. 除金融機構外，防制洗錢金融行動工作組織建議也提及一些指定之非金融事業或人員（DNFBP）。2007 年 6 月會議中，防制洗錢金融行動工作組織的評鑑及執行工作組（WGEI）簽署一份提案，用以召集指定之非金融事業或人員代表人會議，藉此評估為指定之非金融事業或人員各領域擬定風險基礎方法指引的可能性；該指引將使用與完成的金融機構指引相同的結構與形式。
3. 此會議於 2007 年 9 月舉行，並由代表包括律師、公證人、會計師、信託與公司服務業者、賭場、房地產業者、貴金屬商和寶石商的組織參加。此私部門團體對於促成各領域執行防制洗錢金融行動工作組織風險基礎方法指引表達關注。指定

之非金融事業或人員的指引將遵循防制洗錢金融行動工作組織建立的風險基礎方法原則，並且特別強調指定之非金融事業或人員特有的風險因素，同時針對指定之非金融事業或人員的特殊活動與業務，建議適合的風險降低策略。防制洗錢金融行動工作組織另外成立 EAG 以推動此工作。

4. 此私部門團體於 2007 年 12 月再次召集會議，一些公部門專家也參加了此次會議。另外還成立了一個由公私部門代表組成的工作小組，並任命私部門代表為主席。
5. EAG 持續運作直到本（不動產經紀人）指引提交 WGEI 為止。經與公私部門進行深入的國際諮商後，防制洗錢金融行動工作組織於 2008 年 6 月召開的大會認可此指引。目前正陸續出版其他指定之非金融事業或人員各領域的指引。

### 指引的目的

6. 此指引的目的為：
  - 支持推動對風險基礎方法要素的普遍瞭解。
  - 對適用風險基礎方法的高階原則提出概略說明。
  - 針對有效風險基礎方法的設計與執行舉出成功的實例。
7. 然而，應注意的是，是否採用風險基礎方法，並非強制要求。雖然正確執行風險基礎方法應能改善資源的使用成本效益，但即使如此也不表示能減輕負擔。某些國家可能較適合採用立法基礎系統。各國應根據其特有的洗錢／資恐（ML/FT）風險、指定之非金融事業或人員活動的規模與性質及其他相關資訊，自行決定是否使用風險基礎方法。對指

定之非金融事業或人員已採用防制洗錢／打擊資恐（AML/CFT）措施的國家來說，時機問題可能很重要，但仍不清楚指定之非金融事業或人員是否有足夠經驗執行與採用有效的以風險為基礎處理。

### 指引的適用對象、情況與內容

8. 此指引以針對性的方式提交，且和扮演買賣雙方的不動產經紀人有關。不同指定之非金融事業或人員領域的角色與風險通常各不相同。然而，在某些商業領域，不同的指定之非金融事業或人員領域之間，以及指定之非金融事業或人員與金融機構之間存在著相互關係。例如不動產交易經常涉及金融機構放款者，以及律師或公證人、不動產經紀人。
9. 指定之非金融事業或人員提供的服務與活動範圍差異甚遠，例如交付方法、與客戶之間關係的深度與時間。本指引是以高階角度所撰寫，以納入不動產經紀人在不同國家、不同層級的不同實務，並構成可能適用之監督或監測。各國與其主管機關的目的，應為建立與不動產經紀人及其他指定之非金融事業或人員產業之間的合作關係，雙方都能受惠於防制洗錢和打擊資恐。
10. 此一指引的主要目標對象，是不動產經紀人本身，使用時機是他們從事符合以下所述，防制洗錢金融行動工作組織建議中涵蓋範圍內的活動時。其他指定之非金融事業或人員，例如律師與公證人，也可能涉及不動產交易。這些領域已另外發行指引，故應運用各該相關指引。但是，所有參與不動產

交易的人士，可能也希望參考這份不動產經紀人指引，因為這是特別針對不動產經紀人服務所編製的。

11. 第 12 條建議規定，在第 5、6、8 至 11 條中，所提及對於客戶審查、紀錄維護、注意所有不尋常複雜大型交易的規定，在特定狀況下也適用於指定之非金融事業或人員。明確來說，第 12 條建議，適用於不動產經紀人涉及為其客戶買賣不動產之交易時。
12. 第 16 條建議規定，防制洗錢金融行動工作組織第 13-15 條建議中，關於通報可疑交易（見第 131-134 段），以及內部防制洗錢／打擊資恐，還有第 21 條建議關於就沒有遵循防制洗錢金融行動工作組織建議或遵循不足的國家應採取之措施，適用於須擁有特定資格之指定之非金融事業或人員。明確而言，建議第 16 條適用於建議第 13 條所述及情況中的不動產經紀人。
13. 此一指引更大的對象，包括國家、指定權責機關、自律團體（SRO），他們會考慮如何將防制洗錢／打擊資恐措施應用在不動產經紀人身上。各國必須找出最適當的機制，量身訂做，以解決個別的國家風險，這要考慮到個別國家的狀況，以及該國不動產經紀人和其他指定之非金融事業或人員產業的活動。此制度應承認各指定之非金融事業或人員領域的差異以及各指定之非金融事業或人員與金融機構的不同。然此，此指引未取代國家機關的權限。

## 觀察不動產經紀人進行之特定活動

14. 以下對不動產經紀人的一般觀察應該有助於瞭解此處理。亦應從國家的基礎上考慮到不動產經紀人執行的特定活動。
15. 全球不動產交易業務彼此相去甚遠。住宅、商業、農業不動產市場從商業實務、當地法規、文化習慣、市場價值與規模來說有所差別。經紀人不再限制於本地化業務。在科技發展，包括國際通訊方法如電郵推波助瀾下，涉及重大國際投資的全球市場正在成長。
16. 某些國家使用「顧客」一詞的方式和本指引中的術語用法不同。顧客就是客戶，亦即涉及不動產交易，且與不動產經紀人有合約及／或信託責任的個人、公司、組織。
17. 亦須注意，除了不動產經紀人外，其他經常執行不動產交易活動的職業與組織包括不動產開發商、建商、金融機構、不動產管理人、企業內部不動產部門。不動產經紀人為不動產的專家或公司，藉由代表買賣雙方，在買賣不動產交易中，買賣不動產，並／或執行專業交易活動，從而協助不動產轉移。
18. 雖然每個國家經紀人的角色都不相同，其核心功能包括：
  - 傳統獨家（與非獨家）賣方代表。
  - 傳統獨家（與非獨家）買方代表。
  - 在同一交易中同時代表買賣雙方。
  - 數名不動產經紀人代表買方或賣方。
  - 國內與跨國仲介。

- 其他專業人士，如公證人、律師、放款人、估價人之功能間的融合或互動。
  - 拍賣。
19. 在某些市場中，不動產經紀人可能會賦予其他與交易相關的功能，例如房貸評估、估價／鑑價，轉移不動產。在參考適用的特定法規及／或指引時，應考慮到與這些功能有關的風險。

## 第二章：風險基礎方法－目的、益處、挑戰

### 風險基礎方法的目的

20. 防制洗錢金融行動工作組織建議以相關措詞允許各國在打擊洗錢和資恐時，將風險基礎方法運用至指定的程度。該措詞亦授權各國允許指定之非金融事業或人員在履行其特定防制洗錢／打擊資恐義務時使用風險基礎方法。
21. 採取風險基礎方法可確保為預防或減少洗錢和資恐而採取的措施與鑑別的風險相當。此方法可確保以最有效率的方式分配資源。資源應按照優先順序原則分配，確保最大的風險得到最多的關注。其他方法包括平均分配資源，或在確定資源的分配對象時考量風險以外的因素。這種方法可能會在無意間變成「勾選方塊」方法，也就是著重於配合監管要求，而非以高效率、效能有效打擊洗錢或資恐為主要考量。
22. 多種指定之非金融事業或人員產業，包括在不動產經紀人屬於受管制專業的國家，都已經遵守補充防制洗錢／打擊資恐

措施的法規或專業規定。有可能的話，不動產經紀人會因為想出能配合其他法規或專業規定的防制洗錢／打擊資恐政策而受惠。以風險為基礎的防制洗錢／打擊資恐機制，應該能幫助確保誠實的客戶，可以取得不動產經紀人提供的服務，但也會對想濫用這些服務的人構成阻礙。

23. 應進行風險評估，確定洗錢和資恐風險最高的部分。各國須鑑別最大的弱點，並做對應處理。不動產經紀人將會需要這種協助，幫助他們找出風險更高的客戶、產品與服務，包括交付管道，以及地理位置。這些並非靜態評估，而是會隨著時間改變的評估，端視環境的發展與威脅的變化而定。
24. 對於鑑別的洗錢與資恐活動，相關管理與減少策略的目的主要在於透過對偵查有幫助的嚇阻（例如適切的客戶審查措施）、偵查（例如監控和疑似洗錢或資恐交易報告）及紀錄保存等綜合措施防止活動的發生。
25. 應根據評估的風險制定符合比例性的程序。風險更高的領域應該要遵守強化程序；這包括強化客戶審查。據此，低風險個案適用簡易或較不嚴格的控制。
26. 尚無公認的通用方法規範風險基礎方法的性質與程度。然而，有效的風險基礎方法確實須對洗錢和資恐風險進行鑑別與分類，並根據鑑別的風險建立合理的控制。
27. 有效的以風險為基礎方法，會讓不動產經紀人能對客戶執行合理的商業與專業判斷。合理明確的風險基礎方法有助於正確判斷如何管理潛在的洗錢和資恐風險。以風險為基礎的方

法，不應設計成禁止不動產經紀人繼續合法業務，或是找出分散業務的創新方式。

28. 不論防制洗錢／打擊資恐控制的強度與效果如何，罪犯仍然會繼續嘗試移動未被發現的非法資金，而且有的時候仍能成功達到目的。若是其他路徑變得更困難，他們更可能以指定之非金融事業或人員產業為目標。因此，包括不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，可能或多或少有其弱點，取決於使用在其他產業的防制洗錢／打擊資恐程序有效程度上。以風險為基礎的方法，允許包括不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，發現新的洗錢與資助恐怖份子方法時，更有效率和效益地調整與配合。
29. 合理規劃且有效執行的風險基礎方法將提供適切有效的控制結構，用以管理可鑑別的洗錢和資恐風險。然而，必須承認的是，任何合理的控制（包括因為合理規劃且有效執行的風險基礎方法而得以執行的控制）都無法鑑別及偵查所有洗錢或資恐事例。因此，權責機關、自律團體、執法機關和司法機關都應考慮合理的風險基礎方法，並給予應有的重視。若未執行規劃完善的風險基礎方法，或失敗的風險基礎方案，監管機關、自律團體、執法機關或司法機關應採取合乎比例性的必要措施。



## 風險基礎方法的潛在利益與挑戰

### *利益*

30. 用風險基礎方法打擊洗錢和資恐會為所有當事人（包括民眾）帶來利益。若能有效執行，風險基礎方法應能確保以更有效率的方式有效使用資源，並將客戶的負擔減至最輕。著重於較高的風險威脅應表示將會更有效地得到有利的結果。
31. 對不動產經紀人而言，以風險為基礎的方法，提供了使用專業技術與責任，負起防制洗錢／打擊資恐責任的彈性。這要求不動產經紀人用廣泛與客觀的觀點，去檢視其活動與客戶。
32. 打擊洗錢和資恐應保持彈性，確保隨著風險的變化做好調適。這樣一來，不動產經紀人會使用其判斷、知識、專業能力，為其特定組織、結構、業務活動，開發出適當的以風險為基礎方法。

### *挑戰*

33. 風險基礎方法未必是容易的選項，在採取必要的措施時，可能會遇到需要克服的挑戰。有些是使用風險基礎方面時產生的固有挑戰。其他有些可能是因為過渡至風險基礎制度時遇到困難而產生的挑戰，然而，有些挑戰可視為提供實施更有效系統的機會。在資助恐怖份子方面，執行以風險為基礎方法的挑戰，將會在下面 45-49 段有更詳細的討論。

34. 不論對公部門或私部門實體，風險基礎方法都是一項挑戰。此方法除了需要資源外，還必須具備在國家和組織層級蒐集與詮釋風險資訊所需的專業知識，如此才能制定程序與制度和訓練人員。這進一步要求，在設計與執行程序與系統時，發揮穩妥與受過訓練的判斷。風險基礎方法必然導致更多元的實務應用，進而帶來創新，並且改善遵循性。但是，這也可能造成對期待的不確定、採用統一法規待遇的困難，以及客戶愈來愈不瞭解規定的資訊。
35. 執行以風險為基礎的方法，需要不動產經紀人對於風險有全面瞭解，且能夠發揮穩健的判斷力。這需要培養專業知識，例如包括透過訓練、聘雇、採用專業建議，以及「從實踐中學習」。此一過程全因為指定權責機關與自律團體的資訊分享而受惠。提供優良實務指引也是個好方法。若缺乏足夠的專業知識而實施風險基礎方法，可能導致錯誤判斷。不動產經紀人可能會高估風險，這會導致資源使用上的浪費，或是可能低估風險，因此弱點更嚴重。
36. 不動產經紀人可能會發現，某些員工對於做出以風險為基礎的判斷感到不舒服。這可能導致做出過度謹慎的決定，或者花費太多時間記錄決定背後合理性。各管理階層都可能發生此問題。然而，若管理階層不承認或低估風險，可能會發展出一種用於遵循的資源分配不足的文化，以致可能發生重大遵循問題。
37. 指定權責機關與自律團體應該更為注重不動產經紀人在風險

管理方面，是否具備有效的決策流程，並應使用簡單的測試或個別決策審查，作為測試不動產經紀人整體風險管理效益的方法。指定權責機關與自律團體應承認，即使定期更新相關風險管理結構與程序，並且遵守相關政策、程序與流程，仍可能因為當時未合理提供額外資訊而做出不正確的決策。

38. 在執行以風險為基礎的方法上，應給予不動產經紀人機會，對於其特定狀況做出合理判斷。這表示沒有兩家不動產經紀人或兩家公司可能採取細節相同的實務。這種可能的多元實務現象要求專責主管機關和自律團體付出更多心力，根據實際運作的實務鑑別和宣導指引，而這將為負責監督遵循的員工帶來挑戰。良好實務指引的存在、訓練、業界研究與其他可用資訊和材料，會幫助指定權責機關與自律團體決定，不動產經紀人是否做出以風險為基礎的穩健判斷。
39. 建議第 25 項要求對金融業和指定之非金融事業或人員提供充分的回饋。此等回饋有助於機構與公司更正確地評估洗錢與資助恐怖份子風險，以據此調整風險計畫。這些作為增加可疑活動的偵查可能性，且能改善可疑交易報告的品質。回饋除了是評估國家或產業風險的必要輸入元素外，其即時性與內容對於執行有效風險基礎方法也非常重要。

*可能的優點與挑戰統整如下：*

可能的優點：

- 更好的風險管理。

- 有效率的資源利用與分配。
- 著重於已鑑別的真实威脅。
- 彈性配合隨時間變化的風險而調整。

可能的挑戰：

- 鑑別適合用於全面風險分析的資訊。
- 處理短期過渡成本。
- 為了做出穩健的判斷而需要更多更專業的人才。
- 針對潛在多元實務擬定適切的監管政策。

### 第三章：防制洗錢金融行動工作組織與風險基礎方法

40. 對於不動產經紀人在內的特定種類指定之非金融事業或人員，或是特定種類的客戶，或交易，洗錢或資助恐怖份子的風險程度差異，是防制洗錢金融行動工作組織建議背後的重要考量。根據建議，在指定之非金融事業或人員方面，特定建議認為風險程度是各國必須考慮（若風險較高）或可考慮（若風險較低）的議題。
41. 風險基礎方法或者以明確且受限的方式納入某些建議（及方法論），或者為建議的固有部分或與其有關聯。舉例來說，就指定之非金融事業或人員而言，包括不動產經紀人在內，有三個主要領域處理風險：(a) 客戶審查（建議第 5、6、8、9 條）；(b) 公司的內部控管系統（第 15 條）；(c) 監督／監測不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員之方法（第 24 條）。

## 客戶審查（建議第 5、6、8 及 9 項）

### 42. 風險以不同的形式提及：

- a) 較高風險－根據建議第 5 條，國家必須規定不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，對於風險較高的客戶、業務關係或交易，進行客戶審查。建議第 6 項（重要政治性職務人士）為此原則的範例，被視為較高風險情境而需執行加強客戶審查。
- b) 較低風險－國家必須也允許不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，在判斷要採取的客戶審查措施範圍時，將較低風險列入考量（見方法標準 5.9）。不動產經紀人因此可能會減少或簡化（但不能完全避免）必要的措施。
- c) 來自於革新的風險－根據建議第 8 條，國家必須要求不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，對於可能有力於匿名的全新或開發中科技，所帶來的風險特別加以注意。
- d) 風險評估機制－防制洗錢金融行動工作組織標準期待，會有妥當的機制，讓權責機關與自律團體評估或審查不動產經紀人用以判斷風險程度，以及如何管理該風險，以及自行審查實際決定的程序。此期待適用於採取風險基礎方法的所有領域。此外，若權責機關與自律團體就執行風險基礎程序的適切方法提出準則，即應確定已遵守該準則。防制洗錢金融行動工作組織建議亦承認國家

風險是任何風險評估機制的必要元素（建議第 5 及 9 項）。

#### *內部控制制度（建議第 15 項）*

43. 根據建議第 15 條，開發「適當的」內部政策、訓練與稽核系統，必須對客戶、產品與服務、營業地理區域等相關之潛在洗錢與資助恐怖份子風險，有明確且持續的考量。建議第 15 條的解釋註解，清楚表示，國家得允許不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，在判斷必要措施的種類與範圍時，考慮到洗錢與資助恐怖份子風險與業務規模。

#### *指定權責機關與自律團體的管理與監督（建議第 24 項）*

44. 國家應確保不動產經紀人是監測的有效系統對象，並確保遵循防制洗錢／打擊資恐規定。在判斷監控與確保遵循制度是否適切時，得考量特定企業的洗錢或資恐風險；也就是說，若證實為低風險，則可採取較低的監控措施。

#### 風險基礎方法對資恐的適用性

45. 風險基礎方法對資恐和洗錢的適用性具有相似性，但也有不同之處。兩者都需要風險鑑別與評估流程。但是，資助恐怖份子的特性，使得偵測更為困難，且執行緩解策略也很有挑戰性，因為有涉及資助恐怖份子的交易價值相對較低等考量，或是資金可能來自於合法與非法來源的事實。
46. 資助恐怖活動的資金可能來自犯罪活動或合法管道，而資助

來源的性質也可能因為恐怖組織的類型而有所不同。若資金來自犯罪活動，即使該活動可能只是引起懷疑而非鑑別為資恐或與該資助有所關聯，傳統上用來鑑別洗錢的監控機制可能也適合用於資恐。應注意的是，涉及資恐的交易金額可能非常小，在適用風險基礎方法時，這類交易在洗錢方面很可能被視為風險極低的交易。若資金來自合法管道，將更難判斷該資金是否用於資恐。此外，恐怖分子的活動可能公開進行而且表面上難以察覺，例如為達到目的而購買材料與服務，而唯一隱瞞的是該材料與服務的預定用途。因此，恐怖分子的資金可能來自犯罪活動與合法管道，而與資恐有關的交易可能也未顯露如傳統洗錢般的線索。但是在所有狀況下，判斷潛在犯罪活動，或是恐怖主義意圖，並非不動產經紀人的責任，不動產經紀人的角色是辨識與通報可疑活動。金融情報中心和執法機關接著將深入調查此事，並確定是否與資恐有關。

47. 不動產經紀人偵測與辨識潛在資助恐怖份子交易的能力，要是沒有對資助恐怖份子類型的指引，或是除非是根據當局提供的明確情報進行，會比偵測、辨識潛在洗錢或其他可疑活動，受到更嚴重的挑戰。在缺乏明確的全國性指導與態樣的情況下，對已知恐怖分子活動國家或地理區域進行的交易監控，或其他有限的態樣（其中許多皆透露與洗錢相同的技術），很可能會變成偵查的依據。
48. 特定個人、組織或國家可能成為資恐的制裁對象，任何特定

國家都有可能。在這種狀況下，會有適用於制裁的個人、組織、國家清單，不動產經紀人遵守這些制裁的責任是由個別國家決定，也不是風險功能。不動產經紀人若是和清單中的個人、組織、國家，其經紀人有業務往來，可能會因為違反適用制裁而犯下刑事罪行。

49. 因此，此指引未就資恐的風險基礎流程適用提出廣泛說明。在合理的情況下適用風險基礎方法總比不適用要好。然而，應與重要利害關係人進行深入諮詢，以發掘更具全面性且可用於資恐的方法和技術指標，並將此納入資恐風險的評估策略與設計減輕措施。包括不動產經紀人在內的指定之非金融事業或人員，皆可以有更多根據，針對資助恐怖份子，更完整地開發與執行以風險為基礎的流程。

#### 風險基礎方法的限制

50. 在某些情況下，可能無法適用風險基礎方法，或其適用受到限制。也有些情況可能導致無法在要求或流程的初始階段適用風險基礎方法，但可在後續階段適用。風險基礎方法限制通常是因為法律或監管規範要求必須採取某些措施所導致。
51. 鑑別個人或實體後，在實施凍結該個人或實體資產的國家，此凍結要求並非取決於任何風險評估。此凍結要求具有絕對性，不受風險基礎流程的影響。同樣的，風險基礎方法對潛在可疑交易的鑑別可能有所幫助，但可疑交易一旦鑑別後，其報告便不再以風險為基礎。見 131-134 段。
52. 客戶審查有幾項元素：客戶與實質受益人身份辨識與驗證，



就其目的與業務關係希望的性質所取得資訊，並進行持續的審查。在這些元素中，客戶與身份辨識與驗證是不管有無風險為基礎方法，都一定要完成的規定。然而，在所有其他客戶審查元素方面，合理執行的風險基礎方法可允許判斷所需資訊的範圍與數量，以及須使用何種機制才能符合這些最低標準。完成此判斷後，為客戶審查目的而取得的紀錄與文件以及各項交易紀錄的保存義務，皆與風險程度無關。

53. 若洗錢或恐怖份子融資較低，國家可能會允許不動產經紀人採用減少或簡化的措施。然而，這些減少或簡化的措施未必適用於客戶審查的所有面向。若這些豁免係以滿足某些條件為前提，則應驗證已符合這些條件；若豁免係以特定門檻為前提，則應採取措施，避免刻意分割交易以避開門檻。還有，可能需要在客戶身份以外的資訊，例如客戶地點，以妥善評估風險。這將會是一個反覆的流程：所取得關於客戶的初步資訊將足以判斷是否還需要更多資訊，而很多時候客戶監控將提供額外資訊。
54. 須採取某些形式的監控，以偵查不尋常的潛在可疑交易。即使在客戶風險較低的個案，也需要透過監控證明交易符合初步低風險概況，否則將啟動流程，以適切改變客戶的風險評比。同樣的，部分客戶的風險可能在與其他客戶的關係開始後才會顯現。這使得適當合理監控客戶交易成為適當設計之風險基礎方法的重要元素；但在這樣的背景中，應瞭解到，並非所有的交易、帳戶、客戶或會計師都會以完全相同的方

式監控。若確實發生可疑的洗錢或恐怖分子融資，可將此懷疑視為風險較高案件，而且不論任何門檻或豁免，都應執行加強客戶審查。

### 風險基礎監控和風險基礎政策與流程的區別

55. 指定權責機關與自律團體應區分風險基礎政策與流程和風險基礎監控。監管／監控實務上有一普遍認知，即分配資源時，應考量個別公司的風險。指定權責機關與自律團體用來確定如何分配監控資源的方法應涵蓋主要業務、風險概況與內部控制環境，並應允許業務之間進行相關比較。須持續更新用來確定資源分配的方法，以反映個別公司面對的風險性質、重要性與範圍。因此，若公司或業務涉及經評估認為具有較高洗錢或資恐的活動，此優先順序排列應促使指定權責機關與自律團體更重視對這類公司的監管。
56. 但是，也要注意，為指定權責機關與自律團體工作排列優先順序時，要考量的風險因素，取決於不只是和執行活動相關的內在風險，還有處理此等風險之現有風險管理系統的品質和有效性。
57. 由於指定權責機關與自律團體應該已經評估過風險管理的品質，因此他們對這些控管的評估，至少有一部份用在通知個別不動產經紀人或公司進行的洗錢與恐怖份子融資風險評估上，是很合理的。

**摘要表：國家層級以風險為基礎之防制洗錢與打擊資恐方法：成功關鍵因素**

- 不動產經紀人，指定權責機關與自律團體，應該有管道取得關於威脅的可靠且可行性的資訊。
- 合作協議應著重在政策制定者、執法機關、監管機關與私部門。
- 機關應公開承認風險基礎方法無法根除所有風險因素。
- 當局有責任建立如不動產經紀人盡責行事，執行適當的內部系統與控管，不會遭到法規制裁的氛圍。
- 指定權責機關與自律團體對員工之監督，必須受過風險基礎方法的妥善訓練，無論是由指定權責機關與自律團體或是由不動產經紀人實行。

## 第二節：公部門指引

### 第一章：建立風險基礎方法的高階原則

58. 使用以風險為基礎的方法，來防制洗錢與資助恐怖主義，會讓指定權責機關與自律團體、不動產經紀人，最有效地利用其資源。本章提出五個高階原則，各國在設計風險基礎方法時應考慮這些原則。這些原則可視為初步建立的優良實務概括架構。
59. 列出的五個原則旨在協助各國改善其防制洗錢／打擊資恐制度。這些原則不具規範性，應在全盤考量後實施，特別適合用於相關國家發生的特定情況。

#### 原則一：瞭解並回應威脅與弱點：全國性風險評估

60. 能否成功執行風險基礎方法以打擊洗錢和資恐，須視是否全盤瞭解威脅與弱點而定。各國尋求在國家層級上導入風險基礎方法時，若能先瞭解國家面對的全國性風險，將能提供很大的助益。此瞭解可從全國性的風險評估開始。
61. 應針對各國環境設計專屬的全國性風險評估。由於各種理由，包括指定權責機關與自律團體結構與不動產經紀人在內指定之非金融事業或人員的性質，每個國家對於風險的判斷都是獨一無二的，他們對於實務上如何執行國家性評估也不一樣。全國性評估必須是單一正式流程或文件。預期的結果

為：各國以其對風險的最新綜合瞭解為基礎，在國家層級上決定責任與資源的分配。權責機關與自律團體應在諮詢私部門後，考量如何最有效地達到此期望，並應考量在提供其金融與非金融制度的洗錢、資恐及其他犯罪的弱點資訊時面對的任何風險。

#### 原則二：對風險基礎方法的應用具有支持作用的法律／監管架構

62. 各國應考量其立法與監管架構是否有助於實施風險基礎方法。若可行，全國性風險評估結果應顯示應履行的義務。
63. 採用風險基礎方法並不表示沒有清楚說明對 DNFBP（包括不動產經紀人）的要求。但是，根據以風險為基礎的方法，不動產經紀人應該已經有一定程度的彈性，執行妥善回應自身風險評估的政策與程序。事實上，若針對個別業務風險而採取適切的額外措施，則可根據這些措施制定及／或修改執行的標準。根據風險水準，政策與程序可能有彈性地適用於不同產品、服務、客戶、地點的事實，不表示政策與程序不用清楚定義。
64. 對防制洗錢的最低基本要求可與風險基礎方法並存。事實上，切合實際的最低標準以及根據風險而採取的合理加強措施及其範圍，應為風險基礎防制洗錢／打擊資恐要求的核心項目。然而，應重視的是這些標準的成果（透過威嚇、偵查和回報洗錢與資恐），而非機械式地將法律與監管要求套用於所有客戶。

### 原則三：設計監控架構，支持風險基礎方法的應用

65. 若權責機關與自律團體已經被指派監督防制洗錢／打擊資恐控制的責任，國家可能會希望考慮此等主管機關或自律團體是否取得必要的權力，以執行以風險為基礎的監測做法。為此，遇到的障礙包括不當仰賴專責主管機關和自律團體規則中具有規範性的細節要求。這些要求可能會反過來，來自於指定權責機關與自律團體執行權力所據之法律。
66. 若可行，專責主管機關與自律團體應尋求採用風險基礎方法來監控用以打擊洗錢和恐怖分子融資的控制措施。這應該要以對不動產經紀人所從事行動之種類，以及其所暴露的洗錢與恐怖份子融資風險，徹底的綜合性瞭解為基礎。指定主管機關與自律團體也許必須根據他們對不動產經紀人業務中有風險之處，做出整體評估後，再據以排出優先順序。
67. 指定主管機關與自律團體如肩負非防制洗錢／打擊資恐相關職責，必須考慮這些風險，和主管機關或自律團體更大權責所產生之其他風險。
68. 此風險評估應協助指定權責機關與自律團體選擇應將資源用於其監控計算的哪些項目，才能用有限的資源產生最大效果。風險評估還可指出指定主管機關與自律團體缺少處理風險所需的充足資源。在這種狀況下，指定權責機關與自律團體可能必須取得更多資源，或是採用其他策略來管理或緩解任何不可接受的殘存風險。
69. 採用風險為基礎的監測做法，需要指定權責機關與自律團體

員工能夠以類似不動產經紀人或不動產經紀人業務之員工應該有的方式，做出按照原則的決定。此決策應涵蓋在充分的安排下打擊洗錢與資恐。為此，專責主管機關或自律團體可能會考量，在風險基礎監控方法的實務應用方面，如何將其人員訓練至最優程度。針對風險為基礎方法一般原則、可能使用方法、若是在國家風險評估的脈絡中，風險為基礎方法成功使用後會有怎樣狀況，應妥善向這批員工簡報。

#### 原則四：鑑別主要參與者及確保一致性

70. 各國應考量在採取以風險為基礎方法打擊洗錢和資恐時，誰是主要利害關係人。答案視國家而有所不同。應思考各利害關係人之間最有效的責任分擔方法，以及如何以最有效的方式分享資訊。例如，可能要考慮哪些組織最有資格，向不動產經紀人提供關於如何對防制洗錢／打擊資恐執行風險基礎方法的指引。
71. 潛在利害關係人清單可能包括：
- 政府－可能包括立法、執行、司法。
  - 執法機關－這可能包括警察、海關，其他類似機關。
  - 金融情報中心（FIU）、安全機關、其他類似機關。
  - 國稅局／稅捐處。
  - 指定權責機關／自律團體。
  - 私部門－可能包括不動產經紀人與其公司，全國或國際業界團體與協會等。
  - 社會大眾－反制洗錢與資助恐怖份子的指定安排，是最

終被指派保護守法大眾的單位。但是這些安排可能也會對不動產經紀人的客戶造成負擔。

- 其他—能夠對支持風險為基礎方法之概念基礎者，例如可能包括學界或媒體的風險關係人。

72. 政府對某些利害關係人的有效影響能力顯然高於對其他利害關係人的影響。然而，政府不論有何影響力，都能評估如何鼓勵所有利害關係人支持打擊洗錢和資恐的努力。

73. 另外一項元素，是政府在追求取指定權責機關與自律團體對風險為基礎方法相關之事上的認可時，扮演的角色。相關機關可對以下議題提出明確且一致的聲明，進而對政府的上述角色提供幫助：

- 可以預期不動產經紀人，只要內部系統與控管合理，在考慮風險高低後，有彈性地調整此等系統與控管。然而，還有一些不論風險程度多高都將執行的最低法律與監管要求和元素，例如疑似洗錢或資恐交易報告，以及適用於客戶與相對方的最低客戶審查標準。
- 瞭解不動產經紀人偵測與阻止洗錢與資助恐怖份子的能力，有時候必然會受到限制，且此等風險因素的資訊並非總是可靠或可免費取得。因此，具備良好避免洗錢及資助恐怖主義控制措施，可以達成合理的政策和監控期望。不動產經紀人可能已經會秉持誠信行事，採取合理且經過考慮的步驟，避免洗錢，並將所有決定的理據做成文件規定，但仍舊有可能遭犯罪者濫用。



- 承認並非所有高風險情況都相同，所以並非每次都要求以進行類型完全相同的加強客戶審查。

#### 原則五：公私部門間資訊交換

74. 公私部門之間有效的資訊交換將成為國家防制洗錢和打擊資助恐怖主義策略不可或缺的環節。在很多狀況下，這會允許民間產業向指定的主管機關與自律團體提供他們找到的資料，這些資料則是事先提供的政府情報的結果。
75. 無論是執法機關、指定主管機關或其他組織，公部門有其權限，能夠取得或可協助不動產經紀人在按照風險為基礎的方法去防制洗錢與資助恐怖份子時，做出全盤瞭解後的判斷。相同地，不動產經紀人也能夠在合理的程度，妥善瞭解其客戶業務。理想上公民營組織可以在適用的法律與法規架構下合作，找出對於防制洗錢與資助恐怖份子而言重大的資訊，並發展出各種方法，讓這些資訊可以及時、有效地分享（並合乎適用法律與法規）。
76. 為了提高生產力，公私部門間的資訊交換，應該也要伴隨公部門間的適當交換。金融情報中心、指定主管機關、自律團體、執法機關應該能夠對於結果的資訊和反饋、被發現的弱點共享資訊，這樣才能給予民間產業一致與有意義的投入。所有當事人當然都應考量應採取哪些安全措施來保護公部門持有的敏感資訊，避免散佈過廣。
77. 相關利害關係人應尋求維持對話，充分瞭解在打擊洗錢和資助恐怖方面證明具有實用性的資訊。例如，公私部門間分享後，

如果有的話，可能有用的資訊種類，會包括：

- 國家風險評估。
  - 洗錢者與恐怖份子會如何濫用指定之非金融事業或人員，尤其是不動產經紀人的類型或評估。
  - 疑似洗錢或資恐交易報告和其他相關報告的回饋。
  - 針對性機密情報。在特定情況下，如有適當防衛，並遵守一國法律、法規架構時，主管機構與不動產經紀人分享針對的機密性情報也許亦屬妥當。
  - 資產或交易應予凍結的國家、個人或組織。
  - 如果涉及大筆金額，應辨識可疑交易。
78. 在選擇哪些資訊可以適當分享並從中受惠時，公部門或許會希望對不動產經紀人強調，此等來自與公家機關的資訊，應該讓不動產經紀人更清楚狀況，但不能取代不動產經紀人自身判斷。例如，各國可能決定不製作被認為是國家認可的低風險客戶類型清單。公家機關反而寧願把這當作是對不動產經紀人決策過程的投入，在此基礎上分享資訊，以及其他可用的相關資訊。

## 第二章：執行風險基礎方法

### 通告國家級優先順序的風險評估

79. 風險基礎方法應建立在穩固的基礎上：首先應確保全盤瞭解風險。嚴格地說，風險基礎方法應建立在威脅評估的基礎上。事實上，每當採用以風險為基礎的方法，在任何層級

上，不分國家或個別公司。各國若能對風險有充分的瞭解，將能為其風險基礎方法的執行提供資訊。此情況可視為「全國性風險評估」。

80. 國家風險評估，應該被視為基本背景資料的說明，以協助主管機關、執法機關、金融情報中心、不動產經紀人確保關於在國家層級分配責任與資源的決定，是根據對風險的實際且最新的綜合瞭解。
81. 全國性風險評估在如何執行及其結論方面，皆應針對各國國情量身打造。可能對各國洗錢與恐怖分子融資風險造成影的因素包括：
  - 政治環境。
  - 法律環境。
  - 國家經濟結構。
  - 文化因素與公民社會的性質。
  - 犯罪活動的資源、地點與匯集。
  - 不動產經紀人規模與構成。
  - 不動產經紀人業務的所有權結構。
  - 與不動產經紀人與更大範圍經濟的企業管治安排。
  - 支付系統的性質與現金基礎交易的盛行。
  - 政府機關瞭解付款系統本質與現金交易普遍性的能力，以及根據此等情報多寡行動的能力。
  - 不動產經紀人營運與客戶的地理分布。
  - 不動產經紀人提供的產品與服務種類。

- 不動產經紀人服務的客戶種類。
  - 前置犯罪的類型。
  - 國內產生的黑錢金額。
  - 海外產生的黑錢金額與國內洗錢金額。
  - 洗錢或恐怖分子融資主要管道或金融工具。
  - 受影響的合法經濟領域。
  - 地下／非正式經濟領域。
82. 各國亦應考慮如何在國家層次以最有效的方式瞭解洗錢與恐怖分子融資風險。相關問題可能包括：哪些機關負責支援此評估。評估應有多高的正式性？是否應公佈專責主管機關或自律團體的觀點？這些是專責主管機關或自律團體應考量的所有問題。
83. 預期的結果為：根據對最新風險的全面實際瞭解，決定國家層級的責任與資源分配。要達到希望的結果，指定權責機關與自律團體應確保，他們找到並讓不動產經紀人培養此種瞭解，以及設計、執行進而緩解被找出風險的措施必要資訊。
84. 制定和執行風險基礎方法需要形成判斷。重要的是須在獲得充分資訊的條件下進行判斷。因此，為了確保有效，風險基礎方法應以資訊為基礎，並在可行時納入情報。應致力確保在新取得的正確資訊基礎上進行風險評估。政府和執法機關、金融情報中心、指定主管機關／自律團體、不動產經紀人本身合作時，能夠將其知識與專業帶入，發展適合該國使用的以風險為基礎方法。各國政府的評估並非靜態，而是會

隨著時間改變的評估，端視環境的發展與威脅的變化而定。因此，各國應促進各機關與實體間的資訊分享，確保不會因為制度而影響資訊的宣導。

85. 不論採取何種形式，全國性風險評估與風險減輕措施都能透露如何分配資源以打擊洗錢與恐怖分子融資，並且考量其他相關國家的政策目標。此評估亦透露如何以最有效的方式將資源分配給不同的公部門機關與自律團體，以及公部門機關如何有效利用這些資訊。
86. 除了協助指定主管機關與自律團體決定怎麼分配反制洗錢與資助恐怖份子的資金外，國家性風險評估也可以告知決策者執行法規機制，去解決所找出風險的最佳策略。過度熱切致力於對抗風險，可能會造成傷害，反而降低生產力，對產業造成不合理的負擔。相反地，不夠積極努力，可能不足以保護社會免於犯罪者與恐怖份子造成的傷害。在國家層級上對風險做充分瞭解有助於避開這些危險。

#### 監控及確保符合防制洗錢／打擊資恐要求的有效制度——一般原則

87. 防制洗錢金融行動工作組織建議第 24 條規定，不動產經紀人必須具備有效的系統，監測與確保遵循防制洗錢／打擊資恐規定。在決定有效系統的設計時，可能要注意洗錢或資助恐怖份子在此產業的風險。應安排指定專責主管機關或自律團體負責監控及確保其職務，包括監控與制裁權。

## 定義可接受的風險程度

88. 防制洗錢／打擊資恐風險的程度通常會受到內外部風險因素的影響。例如，不足的遵循資源、不完善的風險控制以及高級管理階層不積極投入等內部風險因素可能導致風險程度增加。外部風險程度可能因為第三方的行動及／或政策與公共發展而增加。
89. 如第一節所述，所有活動都涉及風險因素。只要備有適當的政策、程序、流程管理參與者風險，指定主管機關與自律團體不應禁止不動產經紀經濟人和高風險客戶從事業務。然而，此拒絕並不排除對執行最低基本要求的需求。舉例來說，防制洗錢金融行動工作組織建議第 5 條（透過結合第 5 至第 12 條適用於不動產經紀人），述明「在（不動產經紀人）無法遵守（客戶審查規定）之處，則不得開戶、開始業務關係，或執行交易；或應終止業務關係，並應考慮提出和該客戶有關的疑似洗錢或資恐交易報告通報。」所以風險水準應該要在不接納客戶，與從事不可接受或未緩解風險之業務兩種極端間取得平衡。
90. 指定主管機關與自律團體期待不動產經紀人能具備有效的政策、計畫、程序、系統，以緩解風險，並認可就算具備有效的系統，非必然能偵測到所有可疑交易。一旦通報可疑活動，以風險為基礎的方法不再適用後，不動產經紀人必須仰賴主管機關與自律團體，採取適當的措施。指定主管機關與自律團體應該也要確保，這些政策、計畫、程序、系統，有

效地用於防止不動產經紀人成為犯罪所得的管道，並確保他們保留所有紀錄、提出報告，供國家機關反制洗錢與資助恐怖份子之用。有效的政策與程序能降低風險程度，但不可能完全根除風險。評估洗錢與資恐風險需要判斷，而且未必一定符合科學。監測的目的在於從極端大量的合法交易中，偵測不尋常或可疑交易，此外判定不尋常的界線，可能並非一體適用，因為取決於客戶業務，「客製化」會有所不同。這就是為什麼發展精確的客戶背景資料對於管理風險基礎系統如此重要。此外，程序與控管經常是根據先前的類型學案例，但犯罪者的技術也會變化，很快就限制了這種類型學。

91. 此外，並非所有高風險情況都相同，所以並非每次都要求執行完全相同的加強客戶審查。所以，指定主管機關／自律團體會期待不動產經紀人找出個別高風險種類，並採用特定的適當緩解措施。更多關於辨識特定風險種類的資訊，在第三節「不動產經紀人執行風險為基礎方法的指引」中提供。

#### *按比例的監管／監測行動，以支持風險為基礎的方法*

92. 指定權責機關與自律團體應透過有效的現場與非現場監管以及分析內部和其他可用資訊等方式，尋求鑑別弱點。
93. 在檢驗過程中，指定主管機關與自律團體應該審查不動產經紀人的防制洗錢／打擊資恐風險評估，以及其政策、程序、控管系統，以達成對該不動產經紀人業務風險狀況與其緩解措施妥適性的整體評估。在可用之處，不動產經紀人進行的

評估可能會是有用的資訊來源。指定主管機關／自律團體對管理能力和採取必要矯正行動的評估，也是重要的判斷因素之一。專責主管機關與自律團體應考慮到鑑別的弱點可能引起更嚴重的後果，並應採取合乎比例的措施，確保正確及時矯正弱點。一般而言，系統故障或控制措施不足會造成最嚴重的監測回應。

94. 但是，有可能發生對獨立高風險交易，或是獨立高風險客戶交易嚴重缺乏偵測的狀況，例如金額龐大，或洗錢與資助恐怖份子為知名類型，或長期沒有被發現的計畫。這些案件可能表示在鑑別高風險、監管、人員訓練與內部控制方面長期積累的脆弱風險管理實務或監管違法行為。因此，這類案件可能導致採取合理措施以確保遵守防制洗錢／打擊資恐要求。
95. 主管機關與自律團體應可使用其對於產品、服務、客戶與地理位置的相關知識，幫助他們評估不動產經紀人的洗錢與資助恐怖份子風險評估，但是要瞭解，他們可能持有並未向不動產經紀人提供的資訊，因此不動產經紀人無法在發展與執行風險為基礎方法時，考慮到這些資訊。鼓勵指定主管機關與自律團體（及其他風險關係人）使用此等知識，發佈方針以協助不動產經紀人管理其風險。若允許不動產經紀人以風險敏感為基礎，判斷客戶審查措施的範圍，則必須與其指定



主管機關與自律團體<sup>1</sup>發佈的方針一致。專為不動產經紀人設計的指引可能是最有效的。例如，風險基礎方法的評量將有助於辨識一些狀況，不動產經紀人利用過於狹隘而無法掌握既有風險的風險類別，或採用的指標可以辨識大量高風險關係，但卻無法提供適當的額外盡職調查措施。

96. 在風險基礎方法的背景中，指定權責機關與自律團體的主要焦點應該是判斷不動產經紀人的防制洗錢／打擊資恐遵循及風險管理計畫是否：(a) 符合最低監管要求，且 (b) 能適當並有效降低風險。監控目的不在於禁止高風險活動，而在於確信公司以完善的制度有效執行適合的風險減輕策略。
97. 根據防制洗錢金融行動工作組織建議第 24 項，專責主管機關與自律團體應擁有執行其職務的充分授權，包括針對未遵守監理與監管機關打擊洗錢與資恐要求的案件予以適當制裁的權利。罰金及／或懲處並非在所有監管行動中都能有效矯正或補正防制洗錢／打擊資恐缺陷。然而，專責主管機關與自律團體在遇到嚴重缺陷問題時，應擁有科以罰金及／或懲處的職權與意願。行動也可透過正式監控流程，採取補救計畫的形式。
98. 考量以上因素後，可清楚瞭解合乎比例的監控將獲得兩項核心元素的支持。

---

<sup>1</sup> 防制洗錢金融行動工作組織建議第 5 及 25 項，方法論基本準則 25.1 及 5.12。

*a) 監管透明度*

99. 執行合乎比例的措施時，監管透明度將具有極高重要性。指定主管當局及自律團體瞭解，不動產經紀人在尋求營運自由度做自己風險判斷的同時，也將尋求監管義務指引。因此，有防制洗錢／打擊資恐監督職責的指定主管當局／自律團體，應嘗試清楚定出自己的期望，並考慮溝通這些訊息的適當機制。例如，可能會根據希望得到的結果，有高階級的規定，而非詳盡的流程。
100. 不論採用何種程序，皆以對法律責任和監管期待的認知為指導原則。如果缺乏這種透明性，則監控行動可能被視為不相稱或不可預測，甚至可能妨礙不動產經紀人以最有效的方式應用風險基礎方法。

*b) 專責主管機關、自律團體及執法機關的人員訓練*

101. 在風險基礎方法的背景中，不可能精確指出不動產經紀人在所有狀況下，必須做什麼才能滿足其監管義務。因此，主要考量應在於如何有效確保堅定地執行可預測且合乎比例的監控措施。因此監測訓練的有效性，對於成功交付合乎比例的監管／監測行動是非常重要的。
102. 訓練的目的應在於允許專責主管機關與自律團體人員對防制洗錢／打擊資恐制度與控制形成穩健的比較式判斷。在進行評量的時候，指定主管當局及自律團體必須要有能力，根據不動產經紀人及其公司承擔的風險，並考慮可行的產業慣

例，對管理控制措施做出判斷。指定主管機關與自律團體也可能發現，針對不同事務所或業務安排的相對長短處，進行比較性評估所作成的判斷是有用的。

103. 訓練應包括指導專責主管機關與自律團體評鑑高階管理團隊是否已採取適當的風險管理措施，以及確定是否已制定必要的程序與控制。訓練亦應包括參照特定指引（若提供）。專責主管機關與自律團體亦應對備妥充分的資源確保執行有效風險管理的作為感到滿意。
104. 為履行這些職責，訓練應可讓指定主管當局及自律組織監控人員有能力充分評量下列事項：
  - i. 內部程序的品質，包括持續性員工訓練計畫及內部稽核、遵循與風險管理部門。
  - ii. 根據不動產經紀人的風險概況，風險管理政策及流程是否適當，並根據改變中的風險概況定期調整。
  - iii. 高階管理團隊是否參與以確定已進行完善的風險管理，並且制定必要的程序與控制。

### 第三節：不動產經紀人實施風險基礎方法指引

#### 第一章：風險類別

105. 為實施合理的風險基礎方法，不動產經紀人應確認評量潛在洗錢及資恐風險的指標。辨識客戶或客戶類別以及交易之洗錢及資恐風險（在可辨識範圍內），可讓不動產經紀人決定及實施相應的措施和控制方法，以降低這些風險。
106. 可運用不同的類別評量洗錢與資恐風險。風險類別的應用可以提供管理潛在風險的策略，讓不動產經紀人可以對客戶進行相應的控制和監督。最常用的風險類別為：國家或地理風險、客戶風險及交易風險。評量潛在洗錢及資恐整體風險時，各不動產經紀人給各類別的權重（個別或合併）可能依其相對情況而有所不同。因此，不動產經紀人必須自行決定風險權重。法律規定的參數可能會限制不動產經紀人的裁量權。
107. 雖然不動產經紀人沒有一致認定的風險類別，但本文件中提供的範例是最常見的風險類別。沒有單一的方法可以應用這些風險類別，而這些風險類別的應用旨在提供管理潛在風險的策略。根據所有週遭環境，並考慮任何特定時點的市場規範，以下風險類別可能表示較高的洗錢或資恐風險。

## 國家／地理風險

108. 導致風險的潛在因素包括：

- 不動產與買方的相關位置。不同國家對跨國、非面對面交易會有不同水準及不同型態的風險，例如，某些國家會有較高或較低水準的犯罪率及／或規定。
- 買方和賣方的位置。

109. 權責機關、自律團體或不動產經紀人之間並沒有一致的定義，可用以描述特定國家或地區是否具有較高的風險。國家風險與其他風險因素共同提供有關潛在洗錢與資恐風險的實用資訊。可用來判定國家是否具有較高風險的因素包括：

- 例如聯合國（UN）所公布的制裁、禁運，或類似措施國家。此外，在某些狀況下，對於聯合國等機構發布但並未獲得全面認同之制裁或類似措施的國家，不動產經紀人可能會因為發布機構的立場以及該措施的性質而予以考慮存在較高風險。
- 經可靠來源<sup>2</sup>認定為缺乏防制洗錢／資助打擊恐怖主義法律、規定及其他措施之國家。
- 被可靠來源辨識為提供資金或支持有指定恐怖份子組織從中操作的恐怖活動。

---

<sup>2</sup> 「可靠來源」係指由普遍被視為聲名卓著的知名機構製作的資訊，這類資訊通常公開而且隨處可得。除了防制洗錢金融行動小組及 FATF 相關的區域機構外，此類來源包括但不限於跨國機構或國際機構，例如國際貨幣基金會、世界銀行及金融情報中心艾格蒙組織（Egmont Group of Financial Intelligence Units）以及相關國家政府機構和非政府組織。可靠來源提供的資訊不具法律或監管效力，不可視為自動確定某項活動具有較高風險。

- 經可靠來源認定為腐敗或其他犯罪活動情況嚴重之國家。
- 沒有強制不動產登記的國家。

## 客戶風險

110. 客戶的行為和動機可能是洗錢或資恐風險的來源。但經紀人也可能對交易中的其他人產生疑慮或懷疑，而可能必須對他們自己的遵循辦事處報告（根據相關法律及公司的程序，通常稱為洗錢報告專員）。客戶風險的降低主要集中於客戶審查，包括客戶身分辨識。
111. 主要的客戶風險類別有：
- 經紀人與客戶位置存在重大且未經解釋的地理距離。
  - 因實體或關係的結構或性質，使得難以辨識其真正所有權人或控制利益的客戶。
  - 現金密集型企業。
  - 不受監控或監督的慈善團體和其他非營利組織。
  - 使用不受適當防制洗錢／打擊資恐法律及措施約束且未受適當監督的中介機構。
  - 重要政治性職務人士（PEPs）。

## 交易風險

112. 此類風險伴隨於不動產、交易融資及交易當事人相關的因素。
- 交易速度（異常加速而無合理說明的交易可能有較高的

風險)。

- 不動產的型態（住宅或商業大樓、空地、投資、高週轉不動產、出租／租賃用多單位不動產）。
- 連續交易，尤其是相同不動產在短期內未經解釋的改變價值。
- 不動產轉換成多個較小的單位。
- 交易末期引進未知單位，例如買方之間做的安排。
- 利用第三方工具（亦即信託）以掩飾買方真正的所有權。
- 低估或高估價值的交易。
- 管押或喪失償付能力前立即出售不動產。
- 不動產價值相關資訊不在客戶資料中。

113. 融資風險伴隨於和交易相關資金及／或資金來源有關的因素。導致融資風險的潛在元素包括：

- 委託人及／或客戶資金來源的位置。
- 異常來源，例如從不知名個人或異常組織取得之資金。
- 以高額現金購買。
- 來自依國家／地理風險確認之異常來源或國家的現金存款或匯票。
- 使用複雜的貸款或其他模糊的融資手段，而非受監管金融機構的貸款。
- 未經解釋的融資安排改變。

114. 各國之間的融資做法各不相同，必須承認文化差異。雖然大

量（或全部現金）交易在某些市場可能有較高的風險，但在其他市場可能就很普遍，尤其是在貨幣可能大幅波動或缺乏健全抵押市場的地方。

115. 在貸款、抵押或其他金融工具的取得、處理或締結過程中參與任何層級的不動產經紀人必須考慮所引發的特定風險，並參考金融服務提供者指引。處理採購資金的不動產經紀人亦需確定，其政策及程序健全，足以應付額外的風險。
116. 在某些國家體制中，符合防制洗錢金融行動工作組織建議之客戶審查要求的其他職業或企業參與交易，是一項要求或普遍的慣例，主要包括律師、公證人及金融機構。一種以上的職業或業務參與可能對客戶審查有所影響，並可能降低風險。

### 影響風險的變數

117. 根據所有週遭環境，有許多變數可能影響這些風險類別：
  - 其他單位的參與，例如金融機構、律師或公證人，不論其是否需滿足防制洗錢／打擊資恐要求。
  - 委託人如何引薦給經紀人。
  - 委託人與經紀人之間的溝通方式，例如電子郵件或個人接觸。
  - 該委託人是否為重要政治性職務人士。
  - 是否有不同於直接客戶的實質受益人。
  - 委託人或購買者使用的產品／服務。
  - 與不動產經紀人有關係之人，例如沒有清楚結構的法人



或法律協議可能比自然人更具風險。

### 較高風險情況的監控

118. 不動產經紀人應實施適當措施及控制方法，降低該經紀人以風險基礎方法認定為較高風險之客戶的潛在洗錢風險。這些措施及控制方法可能包括：

- 提高不動產經紀人對於整個產業不同業務線較高風險客戶及交易的認知。
- 提高認識你的客戶（KYC）或強化盡職調查的水準。
- 建立帳戶或關係時提請核准。
- 增強交易監控。
- 增加業務關係的檢視頻率及現行監控等級。
- 相同的措施及控制方法通常可以解決一項以上經確認的風險指標，因此，不需要期望不動產經紀人針對每一項風險指標建立特定的控制方法。

## 第二章：風險基礎方法的應用

119. 不動產經紀人應執行其業務的風險評量，並應考慮下列因素：

- 其業務規模，例如所推動之交易的財務價值。
- 業務性質，海外及／或國內，住宅及／或商業。
- 取得指示的方法，例如透過廣告或透過推薦。

120. 風險降低政策及程序應在下列領域中策劃執行。應持續檢討

這些政策及程序的效果。

## 客戶審查

121. 客戶審查／認識你的客戶旨在讓不動產經紀人能合理相信其知道每一位客戶的真實身分。在代表客戶的正常過程中，不動產經紀人亦可瞭解有助於防制洗錢／打擊資恐的環境資訊，例如買賣的原因<sup>3</sup>及／或資金的來源。
122. 不動產經紀人的程序應包括下列目的：
  - i. 辨識並驗證各客戶／委託人的身分。<sup>4</sup>
  - ii. 辨識實質受益人，並採取合理風險基礎措施，驗證任何實質受益人的身分。為驗證實質受益人身分所採取的措施將因風險而異。
  - iii. 取得適當的額外資訊，以瞭解客戶的狀況與業務，包括預期的交易性質與水準。
123. 如因缺乏客戶審查資訊而無法以不動產經紀人滿意的方式驗證實質受益人的身分，經紀人即可能因此向相關當局提出可疑交易報告。
124. 身分證明文件應為相關國家承認的正式文件（例如護照、駕駛執照）。驗證的範圍應考慮該客戶帶來的風險水準，而目的則在於瞭解客戶的整體所有權和控制權結構。此類檢查應利

---

<sup>3</sup> 經紀人必須瞭解買賣雙方間關係的可能性，他們可能基於非法目的共謀建立紙上交易。

<sup>4</sup> 若賣方或買方不是不動產經紀人之委託人／客戶，則經紀人在交易中應針對不是其委託人的另一方，應用合理的風險基礎客戶審查措施。

用風險基礎方法進行。應確保這項要求不會過於繁重，但較高風險的狀況應做較多的檢查。公開的資訊來源可有助於檢查實質受益權。

125. 考慮客戶審查時，經紀人應牢記，買賣雙方之間通常不太可能會有不同的風險水準，因為雙方都參與了一筆金融交易，透過從他們已擁有的不動產釋放資金，或是透過引進購買資金。

### 監測客戶與交易

126. 不動產經紀人監控的程度及性質將取決於該經紀經濟人的業務規模、其具有的防制洗錢／打擊資恐風險、所使用的監控方法（人工、自動或某種結合）以及所檢查的活動型態。監控的程度將根據所感受到與客戶相關的風險、客戶進行的交易以及該客戶和該不動產的位置。監控方法和流程亦需考慮該不動產經紀人之公司的資源。

127. 根據該不動產經紀人的業務規模，有效的監控可能包括：

- 紀錄保存須符合相關審查義務及／或當地國要求或限制的。
- 遵循專員（例如：洗錢報告專員（MLRO））之角色包括其下列相關職能：
  - 監控交易，例如例行或現場檢查。
  - 對國家當局做疑似洗錢或資恐交易報告。
  - 定期向高階管理層報告防制洗錢／打擊資恐績效。

- 辨識交易的現金元素時政府的角色<sup>5</sup>。

### 疑似洗錢或資恐交易報告

128. 報告可疑交易或活動非常重要，關係到一個國家利用金融資訊打擊洗錢、資恐及其他金融犯罪的的能力。各國的通報機制，存在於國家法律中，規定機構要在到達可疑門檻時加以通報。
129. 若法律或法規規定，在構成可疑之際，就要強制通報可疑活動，且須撰寫報告，在此等狀況下通報可疑活動不適用以風險為基礎方法。
130. 但風險基礎方法適用於辨識可疑活動，例如將額外資源調撥到不動產經紀人認定具有較高風險的領域。在風險基礎方法中，不動產經紀人也可能利用指定權責機關或自律團體提供之資訊強化其確認可疑活動的方法。不動產經紀人亦應定期評估其辨識及報告可疑交易之系統的足夠性。
131. 提出報告的要求將受到下列支援：
  - 員工對洗錢報告專員的內部報告流程。
  - 報告的保密性，亦即提出內部或外部報告後，如何處理參與交易的客戶及其他人。

### 打擊資助恐怖主義

132. 關於資恐，不動產經紀人應參考第 45 至 49 條。

---

<sup>5</sup> 抵押登記之目的在於辨識交易的現金元素。

## 訓練與意識

133. 不動產經紀人應考慮下列事項：
- 新進員工，以及更新員工訓練。
  - 法律及其他義務。
  - 優良實務教育，包括洗錢及資恐方面適當且均衡的訓練。
  - 哪些事情可疑。
134. 第 15 號建議要求必須對不動產經紀人提供防制洗錢／打擊資恐訓練，且經紀人必須接受適當且均衡的洗錢及資恐訓練。
135. 但若將風險基礎方法用於各種訓練方法，則可讓不動產經紀人的公司對此類訓練的頻率、執行機制和重點有額外彈性。各公司應檢討其自己的勞動力及可用資源，並實施可提供適當防制洗錢／打擊資恐資訊的下列訓練課程：
- 根據員工的職責（例如客戶接觸或營運）做適當調整。
  - 以適當的詳細程度。
  - 以所涉交易之風險水準相關的頻率。
  - 進行測驗，以評估與所提供之資訊細節相稱的知識。

## 第三章：內控系統

136. 許多指定之非金融事業或人員在規格上與金融機構有很大的不同。和大部分金融機構相較，許多指定之非金融事業或人員只有幾名員工。這使得小企業與專業人員只能運用有限的資源打擊洗錢與資恐。有些指定之非金融事業或人員可能只

由一名人員負責前台辦公室、後台辦公室、洗錢報告和高階管理等職務。為內控系統設計風險基礎框架時，應考慮指定之非金融事業或人員的特殊性，包括不動產經紀人。處理內部控制的建議第 15 項註釋指出，針對各項要求採取措施時，其類型與範圍應與公司的規模相稱。

137. 為使不動產經紀人擁有高效能的風險基礎方法，該公司的內控措施必須置入風險基礎流程。內部政策與程序能否成功，主要取決於內部控制制度。以下為經確認的兩大系統。

### 全體同仁的遵循文化

138. 此文化應包括：

- 開發、執行並維持針對全體指定經紀人及員工的訓練課程。
- 注意任何政府監管變更。
- 定期對經紀公司相關遵循政策與程序進行表定檢討，將有助於在該產業形成遵循文化。

### 高階管理層的責任

139. 強大的資深管理層在防制洗錢／打擊資恐的領導能力與參與，對於採用以風險為基礎的方法來說是重要層面。高階管理層必須建立遵循文化，確保員工遵守不動產經紀人公司用以限制及控制風險的政策、程序和流程。在不動產經紀機構中，交易前端繫於個別經紀人。因此，只有在事務所／公司所有權人及高階管理層支持本指引的情況下，政策及程序才

會有效。

140. 考慮不動產經紀人公司的規模之後，內控框架應：

- 更加重視不動產經紀人易被洗錢者及其他罪犯濫用的作業（產品、服務、客戶及地理位置）。
- 定期檢討風險評量和管理流程，並考慮不動產經紀人的經營環境及其市場中的活動。
- 指定管理層的人負責管理防制洗錢／打擊資恐遵循。
- 提供防制洗錢／打擊資恐遵循功能與審查計畫。
- 確保於提供新產品之前定有適當的管控措施。
- 告知高階管理層遵循計畫、經確認的遵循瑕疵、採取的矯正行動以及提交的可疑活動報告。
- 無論管理層或員工構成或結構有何變化，計畫都能持續。
- 集中於達到所有法規紀錄留存與通報規定、遵循防制洗錢／打擊資恐建議，並對於法規變化及時反應，提供更新。
- 執行以風險為基礎的客戶盡職審查政策、程序、流程。
- 必要時對於較高風險的客戶、交易、產品提供適當的控管，例如交易限制或管理層批准。
- 促進及時鑑別應回報的交易，及確保對必要的報告進行正確歸檔。
- 適當監督處理貨幣交易、填寫報告、授予豁免、監控可疑活動或從事構成防制洗錢／打擊資恐計畫之任何其他

活動的員工。

- 將防制洗錢／打擊資恐遵循統合於適當員工的職務說明與績效評估。
- 對所有相關員工提供適當的訓練。
- 以集團來說，在可能的範圍內，應該有共用的控管架構。



## 附 錄

### 附錄 1—其他資訊來源

有各種資訊來源可協助政府及不動產經紀人開發其風險基礎方法。雖然沒有完全列出，但本節強調了一些有用的網站連結，各政府及不動產經紀人可善加利用。這些連結提供額外的資訊來源，若能再從其他來源取得資訊，將更有助於進行防制洗錢／打擊資恐評估。

#### A. 防制洗錢金融行動工作組織（FATF）文件

防制洗錢金融行動工作組織（FATF）為跨國組織，旨在制定與推動國內及國際打擊洗錢與恐怖分子融資政策。重要的資源包括 40 項防制洗錢建議、9 項打擊資助恐怖活動特別建議、防制洗錢金融行動工作組織建議遵循評鑑方法論、各國與評鑑機構手冊、方法與趨勢（態樣）報告及相互評鑑報告。

<http://www.fatf-gafi.org>

#### B. 可協助各國家及不動產經紀人評估國家及跨國活動風險的其他資訊來源

在判斷特定國家或跨國活動的相關風險水準時，不動產經紀人及政府可利用各種公開資訊來源，包括詳述遵守國際標準和準則、與非法活動相關之特定風險評級、腐敗調查報告以及國際合作水

準的報告。以為常用（而非全部）的資訊來源：

- IMF 與世界銀行的國際標準與法規（金融業評估計畫）遵循報告；
  - 世界銀行：<http://www1.worldbank.org/finance/html/cntrynew2.html>
  - 國際貨幣基金：<http://www.imf.org/external/np/rosc/rosc.asp?sort=topic#RR>
  - 離岸金融中心（OFC）IMF 人員評鑑 [www.imf.org/external/np/ofca/ofca.asp](http://www.imf.org/external/np/ofca/ofca.asp)
- 防制洗錢金融行動工作組織相關區域性組織發行的相互評鑑報告：
  1. 亞太防制洗錢組織（APG）  
<http://www.apgml.org/documents/default.aspx?DocumentCategoryID=8>
  2. 加勒比海防制洗錢金融行動工作組織（CFATF）  
<http://www.cfatf.org/profiles/profiles.asp>
  3. 歐洲議會防制洗錢／打擊資恐評估專家委員會（MONEYVAL）  
<http://www.coe.int/moneyval>
  4. 歐亞防制洗錢及打擊資助恐怖主義組織（EAG）  
<http://www.eurasiangroup.org/index-7.htm>
  5. GAFISUD  
<http://www.gafisud.org/miembros.htm>

6. 中東及北非防制洗錢金融行動工作組織 (MENAFATF)

<http://www.menafatf.org/TopicList.asp?cType=train>

7. 東南非防制洗錢組織 (ESAAMLG)

<http://www.esaamlg.org/>

8. 非洲政府間防制洗錢行動組織 (GIABA)

<http://www.giaba.sn.org>

- OECD 國家風險分級次級團體 (每次會議後都會發佈國家風險分級清單)

[http://www.oecd.org/document/49/0,2340,en\\_2649\\_34171\\_19011\\_05\\_1\\_1\\_1\\_1,00.html](http://www.oecd.org/document/49/0,2340,en_2649_34171_19011_05_1_1_1_1,00.html)

- 國際毒品管制策略報告 (美國國務院每年發佈)

<http://www.state.gov/p/inl/rls/nrcrpt/>

- 艾格蒙特組織成員一定定期交換資訊並分享優良實務的金融情報中心聯盟；各國必須通過一套正式程序，以確認其符合艾格蒙特定義的金融情報中心，才能成為艾格蒙特組織成員。

<http://www.egmontgroup.org/>

- 「聯合國打擊跨國組織型犯罪公約」(United Nations Convention against Transnational Organized Crime) 簽約國

[http://www.unodc.org/unodc/crime\\_cicp\\_signatures\\_convention.html](http://www.unodc.org/unodc/crime_cicp_signatures_convention.html)

- 美國財政部外國資產控制辦公室 (「OFAC」) 經貿制裁計畫

<http://www.ustreas.gov/offices/enforcement/ofac/programs/index.shtml>

- 歐盟金融制裁涉案人士、團體及機構聯合名單 [http://ec.europa.eu/comm/external\\_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm](http://ec.europa.eu/comm/external_relations/cfsp/sanctions/list/consol-list.htm)
- 聯合國安全理事會制裁委員會－國家地位：  
<http://www.un.org/sc/committees/>

## 附錄 2—術語詞彙表

### 實質受益人

最終擁有或控制客戶之自然人及／或交易之受益個人。受益所有人亦包括最終有效控制法人或安排之人。

### 主管機關

主管機關係指與打擊洗錢和恐怖分子融資有關的所有行政與執法機關，包括金融情報中心與監理機關。

### 國家

防制洗錢金融行動工作組織建議及本指引提及國家或各國者，亦同樣指稱領土或管轄區。

### 指定之非金融事業或人員（DNFBPs）

- a. 賭場（包括網路賭場）。
- b. 不動產經紀人。
- c. 貴金屬商。
- d. 寶石商。
- e. 律師、公證人、其他獨立法律專業人員及會計師—係指獨立執業者、合夥人，或受雇於專業公司的專業人員。不包括受雇於其他類型企業的「內部」專業人員，或為政府機關工作的專業人員，這些人員可能已經適用某些打擊洗錢措施。

f. 信託與公司服務業者係指 FATF 其他建議項目未涵蓋的所有其他個人或公司；若為公司，應提供以下任何服務給第三方：

- 擔任法人的成立經紀人。
- 擔任（或安排他人擔任）公司董事或祕書、合夥事業之合夥人，或法人之其他類似職位。
- 提供完成登記的辦公室；商務地址或膳宿、公司通訊或行政地址、合夥事業或任何其他法人或安排。
- 擔任（或安排他人擔任）意定信託之受託人。
- 擔任（或安排他人擔任）為他人利益持股的代名股東。

#### 防制洗錢金融行動工作組織建議

係指防制洗錢金融行動工作組織 40 項防制洗錢建議及防制洗錢金融行動工作組織 9 項打擊資助恐怖活動特別建議。

#### 身分識別資料

可靠的獨立來源文件、資料或資訊稱為「身分識別資料」。

#### 法人

法人係指公司、基金會、機構、合夥關係、協會，或其他可和金融機構或自有財產建立永久客戶關係之組織團體。

#### 重要政治性職務之人（PEPs）

目前或過去在國外被委以重要公共職務之個人，例如州長或政府首長、資深政治家、資深政府官員、司法官員或軍官、國營企業

資深主管、重要政黨黨務主管。與家庭成員間的業務關係或與重要政治性職務人士間的密切關聯，皆涉及與重要政治性職務人士本人類似的聲譽風險。此定義的用意並非在於涵蓋前述類別中的中階或更資淺個人。

### 自律團體（SRO）

自律團體是代表某職業（例如律師、公證人、其他獨立法律專業人員或會計師）的一個機構，由專業人員會員組成，其角色在於監管有資格加入並從事該職業的人，同時也執行特定督導或監控的職能。例如，這類機構經常藉由執行規範確保執業之專業人士遵守高倫理與道德標準。

### 附錄 3－電子顧問小組成員

#### 防制洗錢金融行動工作組織及 FSRB 成員與觀察員

阿根廷；亞太防制洗錢組織（APG）；澳洲；比例時、亞塞拜然；加拿；中華台北；中國；歐盟執行委員會（EC）；尼日利亞；法國；中國香港；義大利；日本；盧森堡；MONEYVAL；荷蘭；紐西蘭；離岸銀行監理機關（OGBS）；葡萄牙；羅馬尼亞；西班牙；南非；瑞士；英國；美國。

#### 貴金屬商與寶石商

安特衛普世界鑽石中心、國際貴金屬研究所、世界珠寶聯合會、加拿大皇家鑄幣廠、珠寶商警戒委員會、世界鑽石交易所聯盟、加拿大珠寶商協會。

#### 不動產業

國際不動產經紀人聯合會、英國全國不動產協會、瑞典不動產經紀人協會。

#### 信託暨公司服務業

信託與財產從業者協會（STEP）、Law Debenture 信託公司。

#### 會計師業

美國會計師協會、加拿大會計師協會、歐洲會計師聯盟、德國審計員協會、香港會計師公會、英國暨威爾斯會計師協會。

#### 賭博業



歐洲賭場聯盟（ECA）、直布羅陀監管機關、Kyte Consultants (Malta) 顧問公司、米高梅賭場飯店、Unibet、威廉希爾有限公司。

#### 律師與公證人

安德慎律師事務所、美國律師公會、美國信託與遺產律師學院、Consejo General del Notariado (Spain)、歐洲律師暨法律公會（CCBE）、國際律師協會（IBA）、英國暨威爾斯律師協會、上加拿大律師協會。

