

캘리포니아주
구매자 및 판매자
안내
소유권 및 에스크로



Fidelity National Title[®]



저희 Fidelity National Title 은 캘리포니아주에서 주택을 매매할 때 에스크로와 소유권 과정을 이해할 수 있는 다음과 같은 안내를 제공할 수 있게 되어 매우 자랑스럽게 생각합니다.

160년이 넘게 소유권 업계에 종사해 온 Fidelity National Title 과 당사 소유권 회사의 FNF 가족은 여러분에게 자신감과 마음의 평안을 유지하면서 거래를 체결하는 데 필요한 재정적 능력, 경험 및 전문지식을 제공합니다.

이 자료집은 주택의 구매/판매에 관련된 일반적인 과정에 대한 개요를 제공하며 거래 체결을 돕는 데 중요한 역할을 담당하게 될 다양한 역할에 대해 설명하기 위해 준비되었습니다.

거래를 성사시키는 데 이 정보가 도움이 되고 더욱 원활하고 긍정적인 거래를 성취하시길 희망합니다.

목차

Fidelity National Title 소개

소유권 보험 “가치 제안”: 10가지 이유	4
거래 당사자를 위한 계약서	5

소유권 보험

소유권이란?, 자주하는질문 (FAQ)	6
소유권 보험이 필요한 이유 - 21가지 이유	8
소유권 조사 기간 - 흐름도	9
소유권 보험 증서 비교	10
주택소유자의 소유권 보험 증서 비교 차트	11
주택소유자의 소유권 보험 증서	12
“투자자의 보험 증서” - 잠정 가계약	15
예비 “소유권” 보고서란?	16
정보 서류 - 왜 필요한가?	17
권리부여 차트 - 소유권을 보유하는 통상적인 방법	18

에스크로

에스크로 FAQ	19
에스크로 진행과정	20
에스크로 기간	21
에스크로 개설	22
에스크로/소유권 과정의 위험 신호	22
공매 에스크로	25

에스크로 종결

에스크로 거래에 대한 기타 당사자	26
공개 보고서	28
대출 프로세스	29
대출 FAQ	30
PMI “개인 모기지 보험”	31
상환이란 무엇입니까? - 상환 용어	32
세금	33
실제 재산세 날짜	36
종결 비용 및 납부자와 납부 항목	37

용어

용어집	38
-----	----

소유권 보험 “가치 제안” : 10 가지 이유

소유권 보험이 중요하며 돈을 들일 가치가 있는 이유

가치 제안은 상품이나 서비스가 고객에게 제공하는 고유한 가치입니다. 이는 상품이 제공하는 혜택에 대해 설명합니다. 또한 다음과 같은 질문에 답합니다. 이것이 왜 돈을 들일 가치가 있는가?

- 1 소유권 보험은 재산 소유자나 저당권 소유자의 합법적인 또는 잘못된 소유권 클레임으로부터 소유자와 채권자들의 이익을 보호해 줍니다. 또한 소유자를 위한 금융 자산으로써 잠재성을 드러내면서 투자에 대해 소유권의 보험을 듭니다.
- 2 Fidelity National Title에서 우리는 에스스로와 종결을 처리하는 것 이외에도 소유권 정보에 접근하고, 이를 분석, 배포합니다.
- 3 소유권 문제는 1/3이 넘는 주거용 부동산 거래에서 발견됩니다. 이러한 “결함”은 종결 전에 반드시 해결해야 합니다. 가장 통상적인 문제는 기존 저당권, 미지불 모기지, 그리고 이름, 주소 또는 법적 고시 내용에 대한 기록 오류 등입니다.
- 4 소유자의 소유권 보험 증서는 소유자가 재산에 대한 이해 관계가 있고 종결 시 단 한 번 보험료를 지불한 해당 소유자를 보호합니다.
- 5 소유권 보험은 건강, 재산 또는 생명 보험이 그렇듯 미래에 일어날 일에 대한 보험과는 대조적으로 보험 증서를 발행하기 전에 일어난 일에 대해 보험을 들기 때문에 다른 형태의 보험과는 다릅니다. 소유권 보험은 손실 예방 보험입니다.
- 6 Fidelity National Title은 보험 증서를 발행하기 전에 모든 가능한 결함을 해결하기 위해 기존 기록에 대한 철저한 검색을 수행해 이를 파악합니다. 당사는 선불로 강도 높고 광범위한 작업을 수행해 클레임을 최소화합니다. 우리가 이를 더 잘할수록 클레임율이 낮아지고 여러분의 보호 수준이 더욱 안전해집니다.
- 7 소유권 조사는 적은 비율의 공공 기록만이 전산화되어 있기 때문에 많은 노동력을 요합니다. 업계는 상당한 양의 시간과 비용을 투자해 소유권 기록을 수집, 평가합니다. 그 결과 업계의 클레임 경험이 다른 보험 체계에 비해 낮습니다.
- 8 Fidelity National Title의 인상적인 클레임 준비금은 소유권 보험 업계의 선두업체가 여러분의 보험 증서를 뒷받침하고 있다는 것을 알게 함으로써 여러분에게 의문의 여지가 없는 안전함과 심적 안정성을 제공합니다.
- 9 사용한 돈을 생각할 때 소유권 보험은 여러분이 소유한 가장 소중한 자산 중 하나인 집에 대한 이익을 보호하기 위해 취할 수 있는 최고의 투자입니다.
- 10 최고의 가치를 얻기 위해서 소유권 및 에스스로가 필요할 때 Fidelity National Title을 선택하십시오. 다음 거래 시 당사를 선택한다면 왜 돈을 들일 가치가 있는지 알게 될 것입니다.

소유권 보험은 소유자를 위한 금융 자산으로써 잠재성을 드러내면서 부동산 투자에 대해 소유권의 보험을 듭니다. 그렇기 때문에 소유권 보험은 국내의 부동산 시장 및 경제의 중심에 있어 자신감의 밑바탕이 되고 있습니다.

여러분의 거래를 위해 중요한 연락처

<p>부동산 중개인</p> <p>이름: _____</p> <p>회사: _____</p> <p>주소: _____</p> <p>시/주/우편번호: _____</p> <p>전화: _____</p> <p>팩스: _____</p> <p>이메일: _____</p>	<p>소유권 / 에스프로</p> <p>이름: _____</p> <p>회사: Fidelity National Title</p> <p>주소: _____</p> <p>시/주/우편번호: _____</p> <p>전화: _____</p> <p>팩스: _____</p> <p>이메일: _____</p>
<p>연락처</p> <p>이름: _____</p> <p>회사: _____</p> <p>주소: _____</p> <p>시/주/우편번호: _____</p> <p>전화: _____</p> <p>팩스: _____</p> <p>이메일: _____</p>	<p>연락처</p> <p>이름: _____</p> <p>회사: _____</p> <p>주소: _____</p> <p>시/주/우편번호: _____</p> <p>전화: _____</p> <p>팩스: _____</p> <p>이메일: _____</p>
<p>연락처</p> <p>이름: _____</p> <p>회사: _____</p> <p>주소: _____</p> <p>시/주/우편번호: _____</p> <p>전화: _____</p> <p>팩스: _____</p> <p>이메일: _____</p>	<p>연락처</p> <p>이름: _____</p> <p>회사: _____</p> <p>주소: _____</p> <p>시/주/우편번호: _____</p> <p>전화: _____</p> <p>팩스: _____</p> <p>이메일: _____</p>

소유권이란? FAQs

소유권 보험이란?

주택 구입은 사람들이 일생 동안 하게 될 투자 중 단일 투자로는 가장 큰 경우가 많습니다. 따라서 그러한 투자를 철저히 보호하는 것의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않습니다. 소유권 보험은 재산에 대한 권리와 이익을 예상과 같이 소유권의 이전이 원활하게 완료되며, 새 소유자가 재산에 대한 미래의 클레임으로부터 보호를 받을 수 있도록 보장하는 보호 장치입니다. 이는 재산 소유권을 보호할 수 있는 가장 효과적이면서도 널리 용인되며, 비용이 가장 적게 드는 방법입니다.

땅은 몇 세대를 걸쳐 지속되기 때문에 많은 사람들이 특정 재산에 대한 권리와 클레임을 개발할 수 있습니다. 가족 및 상속인과 관련된 경우가 많은 현 소유자의 권리는 모호할 수 있습니다. 재산에 대한 “권리”가 있는 다른 당사자(정부 기관, 공공 시설, 채권자 또는 개인 계약자)가 있을 수도 있습니다. 이러한 이해관계는 구매자의 “소유권”을 제한합니다.

소유권 보험 증서가 필요한 이유

소유권 보험 회사가 위험을 제거하고 종결 전에 소유권의 결함으로 인해 유발된 손실을 예방하기 위해 일할 경우, 소유권 보험 증서가 필요한 이유는 무엇입니까? 재산에 대한 소유권은 숨은 위험으로 간주되는 위험 요소로 인해 심각하게 위협을 받거나 완전히 잃을 수 있습니다.”따라서 공공 기록으로 나타나지 않는 이러한 문제, 권리 또는 클레임은 그러한 공공 기록을 검색, 조사한다고 해서 발견될 수 있는 것이 아닙니다.” 위조, 당사자의 부적격 또는 무능력, 사기, 그리고 기록 상의 알려지지 않은 오류는 재산을 구입한 후 클레임의 기반을 제공할 수 있는 “숨은 위험”의 사례들입니다.

소유권 보험은 단지 소유자를 위한 것만은 아닙니다. 토지분할자도 신규 주택 지역이나 상업 지구 센터를 계획할 때 이를 필요로 합니다. 변호사들은 쇼핑센터, 호텔, 사무실 건물 및 수많은 다른 프로젝트에 투자하고 있는 고객들을 위해 이를 이용합니다. 건축업자는 대출 기관에서 건축 대부를 받기 위해 소유권 보험이 필요합니다. 모든 이들은 애써 번 돈을 투자할 때 마음의 평안을 가지길 바랍니다. 소유권 보험 회사는 자체의 명성과 재정적 능력을 이용해 투자가 크든 작든 중요한 이러한 투자를 보호하는데 도움을 줍니다.

대출 기관이 내 재산에 대한 보험 증서를 필요로 하는 이유

대출 기관의 경우 소유권 보험 증서는 재산으로 확보되는 유효하고 집행할 수 있는 저당권(대출 또는 담보 신탁 증서)이 있고, 보험 증서에 등재된 사람들 이외에는 그 누구도 사전 클레임(또는 대출 등)을 가질 수 없으며, 대출을 제공해 주는 대상자가 대출의 담보로 사용되는 재산을 소유하고 있다는 것을 보증하는 것입니다. 이러한 보호는 대출금이 지불되지 않는 한 계속해서 유효합니다.

대출 기관의 소유권 보험 증서의 존재는 은행, 저축 대출 조합, 상업 은행, 생명 보험 회사 등과 같은 대출 기관을 장려해 자금을 대출하도록 합니다. 이들 기관은 다른 사람의 돈(저축 또는 보험 계약자의 기금)을 대출해주는 것이기 때문에 대출자가 지불하지 않는지의 안전성에 관심을 기울여야 합니다. 소유권 회사는 담보권 행사 시 재산에 대한 소유권이 시장성이 있고 소유권 회사의 무결성과 지불 능력을 통해 담보를 뒷받침한다는 내용을 책임집니다. 물론, 이는 단일 가족 주택소유자에서부터 고층 빌딩 소유자에 이르는 모든 사람에게 혜택을 줍니다.

소유권 조사

소유권 보험의 증서를 발행하기 전에 소유권 회사는 팔리거나 자금을 대는 재산에 관한 수 많은 공공 기록을 검토해야 합니다. 이 소유권 조사의 목적은 새 소유자가 소유권을 갖거나 대출 기관이 돈을 대출하기 전에 모든 문제를 파악하고 이를 해결하는 것입니다.

당사의 조사는 미지불 세금, 불만족스러운 모기지, 감정, 현재 또는 과거 소유자에 대한 세금 저당권, 지역권, 제한 및 사법 조치와 같이 소유권에 영향을 미칠 수 있는 권리나 클레임이 있는지 판단하는 데 도움이 됩니다. 이렇게 기록되어 있는 결합, 저당권, 그리고 재산상 채무는 해당 당사자에 대한 “예비 보고서”에 보고합니다. 한 번 보고하면, 이러한 문제들은 거래 종결 전에 수용, 해결 또는 제거됩니다. 또한 여러분에게 보고되지 않고 거래에서 발행한 특정 보험 증서의 범위 내에 있는 소유권에 대해 기록된 결합, 저당권 또는 재산상 채무로부터 보호를 받게 됩니다.

보험 증서의 종류

결합 및 기타 클레임으로부터의 보호는 여러분의 거래가 완료된 후 발생한 소유권 보험 증서에 의해 제공됩니다. 이 때에는 다음 두 가지 유형의 보험 증서가 일상적으로 발행됩니다. 먼저 재산에 대해 지불하는 전체 금액에 대해 주택 구입자에게 보장해주는 “소유자의 보험 증서”가 있고, 다음으로는 대출 기간에 걸쳐 대출 기관에 대해 보장해주는 “대출 기관의 보험 증서”가 있습니다. 동시에 구매할 경우에는 두 보험 증서의 결합 비용에 상당한 할인이 제공됩니다. 다른 형태의 보험과는 달리 소유권 보험 증서는 보험 증서에 대해 단 하나의 적절한 보험료만으로 여러분이 재산을 소유하고 있는 동안 여러분 또는 여러분의 상속인을 보호합니다. 갱신 보험료나 만료일이 없습니다.

소유권 보험과 다른 유형의 보험과의 차이

자동차, 주택, 건강, 생명 등 다른 유형의 재해 보험이라면 보통 미래의 사건 발생으로 인한 미래의 손실에 관한 보험을 생각합니다. 예를 들어 어떤 당사자가 미래의 “가벼운 자동차 사고”나 차량 도난으

로 인해 발생하는 미래의 손실에 대한 대금을 지불하기 위해 자동차 보험에 드는 것입니다. 소유권 보험은 일부 과거의 사건(즉 재산 취득 전의 사건)으로 인해 발생하는 소유권 결함으로 인한 미래의 클레임이나 손실에 대한 보장을 제공하는 독특한 보험 형태입니다.

또 다른 차이점은 대부분의 보험 유형이 지속적인 보장에 대해 지속적인 수수료(보험료)를 부과한다는 점입니다. 소유권 보험의 경우에는 소유자 또는 상속인이 재산을 소유하는 한 최초의 보험료가 유일한 비용입니다. 소유자의 소유권 보험 증서를 유효하게 유지하기 위한 연간 지불이 없습니다. 일부 사람들이 또 다른 “종결 수수료” 때문에 머뭇거리는 바와 달리 소유권 보험은 보험이 평생 동안 지속된다는 점을 고려할 때 상당히 합리적입니다.

클레임에 대한 소유권 보험 증서의 보호 방법

소유자나 대출 기관에 대해 클레임이 발생할 경우 소유권 보험 회사는 다음을 통해 보험 가입자를 보호합니다.

- (1) 소유자/대출 기관에 비용을 물지 않고 필요 시 법정에서 소유권 변호
- (2) 소유권을 보호하고 재산 소유권을 유지하기 위해 유효하다고 증명될 경우 사건 해결 비용 부담.

각 보험 증서는 “배상금” 계약입니다. 이는 보험 증서의 계약에 따라 포함되는 결합에 대해 소유권의 법적 변호에 대한 책임이 있다고 가정하고, 보험 증서 한도까지의 실제 재정적 손실에 대해 배상하는데 동의합니다.

소유권 보험이 필요한 이유 - 21가지 이유

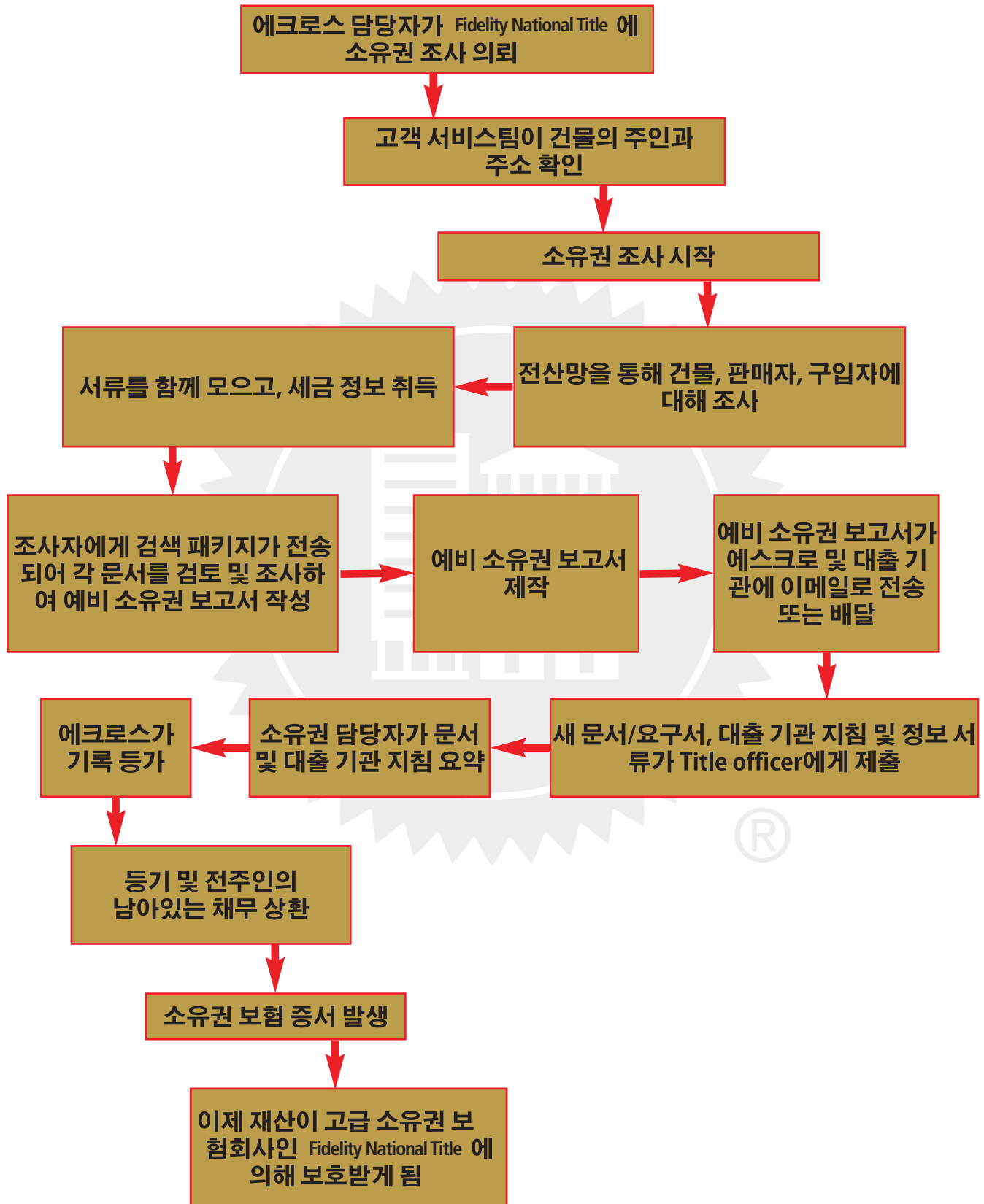
소유권 클레임을 갖지 않기를 바랍니다.

주택을 소유하면 미래는 물론 과거에 대해서도 재산을 보호해야 할 필요가 생깁니다. 연이은 각 소유자는 재산에 대한 소유권 문제 가능성을 야기합니다. 소유권 보험은 실제 재산의 올바른 소유권에 대한 문제, 과거 소유권 상황에서 발생하는 문제에 대해 보험 계약자를 보호합니다.

소유권 보험이 필요한 21가지 이유.

- 화재는 집과 개선된 부분을 파괴합니다. 땅은 남습니다. 결합 있는 소유권은 집 뿐만 아니라 집이 서 있는 땅까지 앗아갈 수 있습니다. 소유권 보험은 그러한 손실로부터 여러분을 보호합니다(증서에 명시된 대로).
- 이력 기록의 증서 또는 모기지는 위조된 것일 수 있습니다.
- 증서 또는 모기지는 미성년자가 서명한 것일 수 있습니다.
- 증서 또는 모기지는 무능력하거나 부적격인 사람이 만들었을 수 있습니다.
- 증서 또는 모기지는 종료 후 위임장을 통해 만들어졌을 수 있으며, 그럴 경우 무효입니다.
- 증서 또는 모기지는 소유자 이외의 사람이 소유자와 동일한 이름으로 만들었을 수 있습니다.
- 유언장 작성자는 유언장 집행 이후 태어나는 아이를 갖게 되어 그 아이에게 재산의 일부를 요청할 자격을 부여하는 사실을 갖게 될 수 있습니다.
- 증서 또는 모기지는 사기 또는 강제를 통해 입수된 것일 수 있습니다.
- 상속인에 의해 이전된 소유권은 연방 부동산 재산차압권의 적용을 받을 수 있습니다.
- 상속인이나 사망한 것으로 추정되는 사람이 재산 또는 그로 인한 이해 관계를 공표하고 손해 배상을 받을 수 있습니다.
- 소유권이 의지하고 있는 감정 평가 또는 징수는 소송 절차의 몇 가지 결함으로 인해 무효가 될 수 있습니다.
- 소유권 보험은 변호사 수임료 및 법정 비용을 포함합니다.
- 소유권 보험은 대출을 하거나 받을 준비가 되었을 때 협상을 빠르게 진행하는 데 도움이 됩니다.
- 증서 또는 모기지는 교부자가 파산 상태였을 때 서명했다는 이유로 무효가 될 수 있습니다.
- 소유권이 좌우되는 서류 기록 상에 결함이 있을 수 있습니다.
- 결혼 상태 및 이혼의 유효성으로 인한 클레임이 지속적으로 생깁니다. 오직 소유권 보험만이 존재하지 않거나 이혼한 “아내” 또는 “남편”으로부터의 클레임에 대해 여러분을 보호합니다.
- 많은 변호사들이 소유권에 대한 견해를 말하는 데 있어서 소유권 보험을 얻음으로써 자신 스스로와 고객을 보호합니다.
- 소유권에 대한 보험을 통해 소유권을 다른 사람에게 전달할 때 지연 및 절차상의 문제를 제거할 수 있습니다.
- 소유권 보험은 보장된 손실액을 배상합니다.
- 당사가 작성한 각 소유권 보험 증서는 여러분 또는 여러분의 상속인이 재산을 소유하는 한 첫 보험료를 통해 전액 지불됩니다.
- 지난 24년이 넘도록 클레임은 급격히 증가해 왔습니다.

소유권 조사 기간



소유권 보험 증서 비교

항목 1 - 8 = CLTA

1. 다른 누군가가 여러분의 재산에 대한 소유권의 지분 소유
2. 문서에 적절히 서명하지 않았음
3. 위조 및 사기
4. 문서 기록의 결함
5. 제한적 계약
6. 다음과 같은 이유로 본인의 소유권에 대한 정당권이 있는 경우:
 - a) 신탁양도증서
 - b) 재판, 세금 또는 특별 과세
 - c) HOA(주택소유자 협회)에 의한 고발
7. 소유권이 시장성이 없음
8. 토지에 대한 접근 권한이 없음

항목 1 - 16 = ALTA-R

9. 선취 특권 보호
10. 다음과 같은 이유로 구조물의 강제 철거:
 - a) 다른 토지나 지역권으로 돌출
 - b) 보험 증서의 명세서 B의 제한 위반
 - c) 기존 토지사용제한법 위반
11. 토지사용제한 또는 제한으로 인해 SFD(단일 가족 거주)에 대한 토지를 사용할 수 없음
12. HOA에 의해 기록되지 않은 저당권
13. 기록되지 않은 지역권
14. 다른 사람들이 임대, 계약 또는 옵션에 대한 권리를 보유
15. 대리 거주지에 대한 임대료 지불
16. 인플레이션 보호

항목 1 - 41 = 완전한 주택 소유자 종합 보험 (자세한 정보는 12페이지 참조)

17. 건축 허가 위반으로 인한 강제 철거*
18. 필지 분할법 위반*
19. 토지사용제한법 위반으로 인한 강제 침해*
20. 경계 벽 또는 울타리 침해*
21. 제한적 계약 위반
22. 소유권의 증서 후 결함
23. 증서 후 계약 또는 임차권
24. 증서 후 위조
25. 증서 후 지역권
26. 토지 사용에 대한 증서 후 제한
27. 광물 또는 물 추출로 인한 증서 후 손해
28. 증서 후 생전신탁 보장
29. 벽 또는 울타리 이외의 이웃에 의한 증서 후 침해
30. 확장된 접근-차량 및 보행자
31. 지역권 사용으로 인한 구조물 손상
32. 연간 최고 150%까지 10%씩 증서 후 자동 증가
33. 기존 계약 위반의 증서 후 시정
34. 증서 후 사용 제한
35. 증서 후 관례적 지역권
36. 주소가 정확하지 않음
37. 법적 설명과 일치하지 않는 지도
38. 이혼으로 취득한 배우자의 담보
39. 건물 세트백 위반
40. 차별적 계약
41. 보험 영구 보상

*정책의 액면 금액보다 작은 자기부담금 및 최대 책임 한도에 따라 다릅니다.

소유권 보험 증서 비교 차트

고객 및 자신을 보호

1. 다른 누군가가 여러분의 재산에 대한 소유권의 지분 소유
 2. 문서에 적절히 서명하지 않았음
 3. 위조, 사기, 협박
 4. 문서 기록의 결함
 5. 제한적 계약
 6. 다음과 같은 이유로 본인의 소유권에 대한 저당권이 있는 경우:
 - a) 신탁양도증서
 - b) 재판, 세금 또는 특별 과세
 - c) 소유자 협회에 의한 고발
 7. 소유권이 시장성이 없음
 8. 토지에 대한 접근 권한이 없음
-
9. 선취 특권 보호
 10. 다음과 같은 이유로 구조물의 강제 철거:
 - a) 다른 토지나 지역권으로 돌출
 - b) 명세서 B의 제한 위반
 - c) 기존 토지사용제한법 위반
 11. 토지사용제한법 또는 제한으로 인해 SFD에 대한 토지를 사용할 수 없음
 12. 소유자 협회에 의한 기록되지 않은 저당권
 13. 기록되지 않은 지역권
 14. 다른 사람들이 임대, 계약 또는 옵션에 대한 권리를 보유
 15. 대리 거주지에 대한 임대료 지불
 16. 인플레이션 보호
-
17. *건축 허가 위반으로 인한 강제 철거
 18. *필지 분할법 위반
 19. *토지사용제한법 위반으로 인한 강제 침해
 20. *경계 벽 또는 울타리 침해
 21. 제한적 계약 위반
 22. 소유권의 증서 후 결함
 23. 증서 후 계약 또는 임차권
 24. 증서 후 위조
 25. 증서 후 지역권
 26. 토지 사용에 대한 증서 후 제한
 27. 광물 또는 물 추출로 인한 증서 후 손해
 28. 증서 후 생전신탁 보장
 29. 벽 또는 울타리 이외의 이웃에 의한 증서 후 침해
 30. 확장된 접근-차량 및 보행자
 31. 지역권 사용으로 인한 구조물 손상
 32. 가치가 최대 150%까지 증서 후 자동 증가
 33. 기존 계약 위반의 증서 후 시정
 34. 증서 후 사용 제한
 35. 증서 후 관례적 지역권
 36. 주소가 정확하지 않음
 37. 법적 설명과 일치하지 않는 지도
 38. 이혼으로 취득한 배우자의 담보
 39. 건물 세트백 위반
 40. 차별적 계약
 41. 보험 영구 보상

CLTA

ALTA-R

안전한 주택 소유자 종합 보험

보상은 1~4가 구 주거지

이 차트는 비교 목적으로만 제공되며 담보 내용을 완전하게 설명하는 것은 아닙니다. 담보 내용은 정책에 표시된 약관, 면책사유, 제한사항 및 자기부담금에 따라 다릅니다.

명세서 A에 표시된 자기부담금 및 최대 금액(달러) 제한은 다음과 같습니다.

법적 자기부담금

담보 리스크 16:	Schedule A에 표시된 정책 금액의 1% 또는 \$2,500.00(작은 금액)
담보 리스크 18:	Schedule A에 표시된 정책 금액의 1% 또는 \$5,000.00(작은 금액)
담보 리스크 19:	Schedule A에 표시된 정책 금액의 1% 또는 \$5,000.00(작은 금액)
담보 리스크 21:	Schedule A에 표시된 정책 금액의 1% 또는 \$2,500.00(작은 금액)

법적 최대 보상 한도액

\$10,000.00
\$25,000.00
\$25,000.00
\$5,000.00

주택소유자의 소유권 보험 증서

1 ~ 4가구 주거지에 대한 보장



주택소유자를 위한 최선의 제공

주택소유자는 평판이 좋은 소유권 보험회사의 재력과 안정성에 의존해 향후 몇 년 동안 자신의 보험 증서를 보호합니다. 우리에게서는 주택소유자들에게 업계에서 가장 혁신적인 소유권 및 에스크로 상품을 제공해 온 길고 자랑스러운 역사가 있습니다. 주택소유자들은 자신이 업계의 최고급 소유권 보험회사로부터 보호받고 있다는 사실을 알며 마음의 평안을 유지할 수 있습니다. 또한 주택소유자 보험 증서를 통해 여러분은 최고의 보험 증서가 있다는 사실을 알며 더욱 편안한 마음을 갖게 될 것입니다.

Best to Realtors® 제공

국내에서 가장 힘있는 소유권 보험회사가 보호하는 주택소유자의 소유권 보험 증서의 우수한 보장 범위는 부동산업자에게도 상당한 혜택을 제공합니다.

- 특정 규제 사안과 관련해 거래에서 부동산업자의 노출 감소
- 최고의 보호를 제공해 고객의 만족도 및 자신감 증가
- 잠재적으로 손해가 되는 소유권 문제 없이 향후 주택을 다시 팔 수 있는 고객의 능력 보장
- 점점 복잡해지는 부동산 시장에서 부동산업자와 고객에게 심적 안정 제공

고객에게 주택소유자 보험 증서와 같은 고급 소유권 보험에 대해 알려주는 것은 훌륭한 비즈니스적 감각입니다. 힘 있고 평판이 좋은 소유권 보험회사를 통해 발행된 우수한 소유권 보장 범위를 통해 부동산업자와 고객은 두 개의 핵심 보호층을 통해 혜택을 받습니다.

주택소유자 보험 증서를 통한 포괄식 혜택

주택소유자의 보험 증서에는 다음의 기본 보장 범위가 포함됩니다.

- 재산 실소유자의 잘못된 명의 도용
- 위조된 증서, 양도 계약 또는 유언장
- 밝혀지지 않거나 없어진 상속인
- 유효하지 않거나 기간 만료된 위임권 하에서 집행된 법률 문서
- 법적 고시 내용 기록상의 실수
- 유언장의 잘못된 해석
- 미성년자에 의한 증서
- 추정상 미혼이지만 사실상 결혼한 사람에 의한 증서
- 미지불 부동산, 유산, 소득 또는 증여세에 대한 저당권
- 사기

주택소유자 보험 증서는 또한 이 추가 혜택을 제공합니다.

보험 증서 전후의 보호

주택소유자의 보험 증서 보장 범위는 보험 증서일 전후에 발생하는 클레임으로부터 주택소유자를 보호합니다. 주택소유자는 누군가가 소유권에 영향을 미치는 권리에 대한 지분이 있거나 권리를 가지기 위한 클레임이 있거나, 또는 소유권에 결함이 있는 경우에 보장됩니다. 보험 증서 후 보호에는 증서일 이후의 사기, 연기, 지역권, 사용 제한 및 이웃에 의한 구조적 침해(경계 벽이나 울타리는 제외)에 대한 보장도 포함합니다.

확장된 접근 보장

주택소유자의 보험 증서는 주택소유자에게 재산 접근권에 대한 확장된 접근권 보호를 제공합니다. 전통적인 소유권 보험 증서는 재산에 대해 주택소유자가 지니는 접근권의 유형을 정하지는 않지만 주택소유자의 보험 증서는 분명히 법적 권리에 기반해 실제 보행자 및 차량의 접근 모두를 보장합니다.

제한적 계약 위반

주택소유자의 보험 증서는 보험 가입으로 획득한 소유권 전에 발생한 제한 조약 위반 때문에 재산에 대한 소유권 손실로부터 주택소유자를 보호합니다.

건축 허가 위반

주택소유자의 보험 증서는 주택소유자가 기존 건축물(경계 벽이나 울타리 제외)이 적절한 정부 기관으로부터의 건축 허가 없이 지어졌기 때문에 이를 제거하거나 수리해야 할 경우 주택소유자를 보호합니다. 이 보장 범위는 자기부담금 및 최대보상한도액의 적용을 받습니다.

필지 분할법 위반

주택소유자의 보험 증서는 주택소유자가 기존 분할법 위반으로 인해 재산을 팔 수 없거나 건축 허가를 받지 못할 경우 주택소유자를 보호합니다. 주택소유자는 위반을 시정하거나 제거해야 할 경우에도 보호받습니다. 이 보장 범위는 보험 증서 자기부담금 및 최대보상한도액의 적용을 받습니다.

토지사용제한법 위반

주택소유자의 보험 증서는 주택소유자가 토지사용제한법이나 규제를 위반해 기존 건축물을 제거하거나 수리해야 할 경우 주택소유자를 보호합니다(보험 증서 자기부담금 및 최대보상한도액의 적용을 받음). 주택소유자는 토지의 사용이 제한된 방식 때문에 단일 가족 주거지용으로 토지를 사용할 수 없는 경우에도 보호받습니다.

침해 보호

기존 건축물이 이웃의 토지를 침해해 이를 강제로 제거해야 할 경우 주택소유자를 보호합니다(경계 벽이나 울타리의 잠식에 대한 보장은 보험 증서 자기부담금 및 최대보상한도액의 적용을 받습니다). 누군가가 이웃의 기존 건축물이 토지를 침해한다는 이유로 주택소유자의 토지를 구매하거나, 이를 임대하거나 이에 대한 모기지 대출을 하기 위한 계약을 거부할 권리가 있고, 실제로 거부하는 경우 주택소유자를 보호합니다.

물 및 광물권 손상

주택소유자의 보험 증서는 누군가가 광물이나 물의 추출을 위해 토지 표면을 사용할 권리를 행사함으로써 잔디, 관목숲과 나무 등 주택소유자의 기존 개선행이 손상된 경우 보장을 제공합니다.

주택소유자의 보험 증서 추가 혜택은 계속됩니다...

추가 재산세 저당권

주택소유자의 보험 증서는 증서일 이전의 새 건축 또는 소유권 변경으로 인해 추가 재산세 저당권이 신청되고 재산에 대해 평가될 경우 주택소유자를 보호합니다.

지도의 불일치

주택소유자의 보험 증서는 주택소유자 보험 증서에 첨부되어 있는 지도가 공공 기록에 따라 토지의 정확한 위치를 표시하지 않을 경우 보장을 제공합니다.

지속적인 보장

주택소유자의 보험 증서는 주택소유자가 더 이상 소유권이 없어도 영원히 주택소유자를 보호합니다. 보험 증서는 주택소유자의 사망 및 결혼의 과정 후 소유권을 받게 되는 배우자로 인해 소유권을 상속받는 누군가를 보호합니다. 주택소유자의 보험 증서는 또한 주택소유자가 증서일 후 그들의 집을 신탁으로 이전하며, 아무런 추가 비용도 들이지 않고 중단되지 않는 보장을 받을 수 있도록 합니다.

부가 가치 보호

전통적인 소유권 보험 증서는 주택의 가치가 상승할 때 보장 범위가 높아지지 않습니다. 하지만 주택소유자 보험 증서는 다릅니다. 보험 증서액은 5년 동안 매년 10%씩 원래 증서액보다 최대 150%까지 자동으로 증가합니다. 보장 범위의 이러한 자동 인상이 추가 비용 없이 포함됩니다.

주택소유자의 보험 증서 보장 범위 제공 방법

이 정보는 보험 증서가 제공하는 보장 범위 및 보험에 대한 일반적인 개요입니다. 이는 보장 범위 또는 보험 증서 조항의 전체 문서로 간주되어서는 안 됩니다. 이 정책은 캘리포니아주 거주토지권협회 (CLTA) 및 미국토지권협회 (ALTA)에 의해 채택되었습니다.

여러분의 회사 대리인은 여러분 및 고객에게 주택소유자의 보험 증서에 대한 정보를 간단하고 이해하기 쉬운 언어로 제공할 수 있습니다. 여러분의 대리인은 또한 여러분의 고객과 개인적으로 만나 주택소유자의 보험 증서 또는 우리가 제공하는 기타 소유권이나 에스스로 관련 상품에 대해 설명할 수 있습니다. 에스스로 개설 시에는 주택소유자의 보험 증서에 관한 정보를 간단히 요청만 하십시오! 매우 쉽습니다!

조건, 약정 및 상세 정보

이 상품 및 기타 상품에 관련한 보험 증서 언어에 관한 상세 정보는 지역 대리인에게 문의하십시오. 주택소유자의 보험 증서 보장 범위에는 일부 보장 범위 항목에 적용되는 특정 자기부담금, 최대보상한도액, 면책사유 및 제한사항이 있습니다.



“투자자의 보험 증서” - 잠정 가계약

Fidelity National Title 은 여러분의 투자자들을 위해 수백 달러의 돈을 아껴줄 수 있습니다.

단기 투자자 자금 절약

단기간 내에 재산을 팔 계획을 가진 투자자는 소유권 보험료를 상당히 저축할 수 있는 투자자의 보험 증서를 고려해야 합니다.

투자자 보험 증서는 그 자체로 소유권 보험의 증서는 아니지만 재산에 대해 발행된 잠정 가계약입니다. 그러나 발행되면 Fidelity National Title 이 2년 내에 소유권 보험 증서를 발행하도록 하는 구속력을 지닙니다. 수수료는 요청 당사자에 대한 기본 증서 수수료의 10%에 불과합니다.

최종 구입 증서가 기록되면, 투자자 보험 증서가 행사되고 소유권 보험의 증서가 최종 구매자에게 발행됩니다. 그 당시 유일한 추가 수수료는 원 판매 가격 및 최종 구매자에 대한 판매 가격의 차액에 기반한 책임 요금이 됩니다.

두 사례에서 판매자가 구매자에 대한 호의로 소유자의 보험을 지불한다고 가정하면서 다음 사례를 살펴봅시다.

- 사실:
- ✓ 재산은 4년 반 전에 마지막으로 보험에 가입되었음
 - ✓ A가 B에게 \$500,000.00에 재산을 매각
 - ✓ 2년도 지나지 않아 B가 C에게 \$600,000.00에 이를 매각

투자자 보험 증서 없음:
 원래 판매 가격: \$500,000.00
 주택소유자의 소유권 수수료: \$1,509.00
 2년 이내에 판매: \$600,000.00
 주택소유자의 소유권 수수료: \$1,683.00

B는 \$1,683.00를 지불해 재산을 다시 매각

투자자 보험 증서 있음:
 원래 판매 가격: \$500,000.00
 주택소유자의 소유권 수수료: \$1,509.00
 구매자가 추가 10% 지불 \$150.90
 2년 이내에 판매: \$600,000.00
 주택소유자의 소유권 수수료: \$1,683.00
 원래 수수료보다 적음: \$1,509.00
 투자자 보험 증서 전환 수수료: \$174.00

B는 \$324.90를 지불해 재산을 다시 매각
 (\$150.90 + \$174.00)

\$1,358.10 절약

구매자가 2년이 넘게 재산을 보유하기로 결정할 경우에는 만료되기 전에 발표할 경우 추가 10%(\$150.90)로 다시 2년 동안 이미 활성화된 투자자 보험 증서를 연장할 수 있습니다.

예비 “소유권” 보고서란?



Fidelity National Title 예비 보고서는 명시된 예외의 적용을 받는 특정 사유지나 땅에 대한 지분을 포괄하는 소유권 보험의 증서를 발행한다는 제안입니다.

이러한 예외는 의도된 구매를 통해 잠재적인 문제를 지시할 수 있기 때문에 보고서를 받는 모든 당사자가 이를 검토하는 것이 중요합니다.

예비 보고서는 동시에 발생될 경우 소유권 보험의 지정 증서 내의 보장 범위에 대한 예외로 보여질 사안의 목록을 제공해 토지에 대한 특정 상태 또는 지분을 보장합니다. 또한 소유권 보험 신청에 대한 예비 응답을 제공하도록 지정되어 있으며 지정된 보험 증서의 발생을 촉진하기 위한 것입니다. 보통 실제 재산 거래에 대해 본인을 대신해 해당 소유권 보험 증서에 대한 신청(지시) 후에 준비됩니다.

예비 보고서에는 소유권 보험 증서의 연속 발행을 용이하게 하기 위해 만들어졌다는 점, 그리고 보험 회사가 보고서의 오류에 대한 아무런 책임이 없다는 점이 명시되어 있습니다. 이에 따라 소유권의 결함으로 인해 발생하는 어떤 클레임도 예비 보고서가 아니라 소유권 보험 증서에 따라 해야 합니다.

소유권 보험 증서를 심사 숙고하지 않은 경우 예비 보고서를 지시해서는 안 됩니다. 그 대신 소유권 보고서 또는 기타 이와 유사한 소유권 상품의 조건을 요청하는 것에 대해 고려를 해야 합니다.

소유권 주문이 발주된 후에는 대상 부동산에 대해 소유권 보험 증서 보장 범위에 관련된 사안은 소유권 조사 패키지에 조립되어 있고 숙련된 기술자가 조사합니다. 이는 예비 보고서가 준비되어 고객에게 보내질 때입니다. 보고서에는 거래 당사자가 소유권 회사에 대해 보험이 가입되지 않을 사안에 대해 인지할 수 있도록 관련 정보가 담겨 있습니다. 이른바 예비 보고서는 이런 이유로 소유권 보험 증서 전에 발행됩니다.

정보 서류 - 왜 필요한가?

2010년 4월 28일에 발표된 캘리포니아주 거주지 구매 협정에 따라 모든 거주지 부동산 판매자는 계약 수락 후 7일 이내에 에스스로 책임자에게 작성된 정보 서류를 제공해야 합니다.

정보 서류에 대한 이해

이름에는 무엇이 있는가? 소유권 회사가 실제 재산에 대한 소유권에 영향을 미치는 사안을 밝히고자 할 경우, 답은 “상당히”가 됩니다.

정보 서류, 즉 SI는 소유권 회사에 비슷한 이름을 지닌 다른 사람들과 실제 부동산의 구매자와 판매자를 구별짓기 위해 필요한 정보를 제공합니다. 실 구매자와 판매자를 파악한 후 소유권 회사는 비슷한 이름 하의 공개 기록에 대한 감정 평가, 저당권 또는 기타 사안을 무시할 수 있습니다.

이 민감한 주제에 대한 이해를 돕기 위해 CLTA(캘리포니아 부동산권원협회)가 정보 서류에 대해 가장 흔하게 갖는 질문 몇 개에 답했습니다.

정보 서류란 무엇인가?

정보 서류는 소유권 보증을 찾는 거래의 구매자, 판매자, 차용자가 일상적으로 요청하는 서식입니다. 작성된 서식은 소유권 회사에 보험에 가입할 재산에 영향을 미치지 않는 사안, 몇몇 다른 사람에게 실제로 적용되는 사안을 무시할 수 있도록 문서를 적절하게 조사하는 데 필요한 정보를 제공합니다.

정보 서류는 어떠한 역할을 하는가?

실 부동산 - 저당권, 법정 판결, 파산에 -영향을 미치는 매일매일의 문서가 기록됩니다. 소유권 회사가 소유권 거래의 구매자, 판매자 또는 차용자의 이름과 동일하거나 유사한 이름의 기록된 문서를 밝힐 때마다 소유권 회사는 “이 문서가 우리의 보험 계약자에게 영향을 미치는가”에 대해 항상 물어야 합니다. 만약 그렇다면 재산에 대한 소유권에 영향을 미치기 때문에 소유권 정책에 따른 보장 범위의 예외 사항으로 등록됩니다.

제대로 작성된 정보 서류를 통해 소유권 회사는 이름으로 기록된 문서를 검색할 때 동일하거나 유사한 이름의 당사자들 사이를 구별할 수 있게 됩니다. 이는 모든 관련 당사자를 보호하고 소유권 회사가 불필요한 지연 없이 의무를 완벽하게 행할 수 있도록 해줍니다.

권리부여: 소유권을 보유하는 통상적인 방법

	부부 공동 재산	공동 명의	공동 소유권	재산 공유	THT (Title Holding Trust)	생존자부부 공동 재산권	등록된 동거 관계 배우자
당사자	남편과 아내만	모든 사람(남편과 아내 또는 등록된 동거 관계 배우자가 될 수 있음)	모든 사람(남편과 아내 또는 등록된 동거 관계 배우자가 될 수 있음)	배우자만 (모두)	개인, 사람의 그룹 또는 회사, 생전신탁	남편과 아내만	캘리포니아 주정부의 가족적 협력 관계 등록에 등록된 배우자만.
부서	소유권과 관리 지분은 동일함(사업을 관리하는 사람이 배우자만 있는 경우는 제외)	소유권 지분은 동일해야 함	소유권은 지분 수로 동일하거나 비동일하게 나눌 수 있음	소유권 지분은 배우자와 지분과 관계가 있음	소유권은 개인의 재산 지분이며 지분 수로 나눌 수 있음	소유권 및 관리 지분은 동일함	소유권 및 관리 지분은 동일함(사업을 관리하는 사람이 배우자만 있는 경우는 제외)
소유권	소유권은 “부부 공동”입니다. 각 지분은 나뉘어 있지만 관리하는 통합되어 있음	공동 명의자에 의한 판매 또는 계투는 공동 명의를 파괴함	각 공동 소유자는 자신의 양도 증서에 대해 별도의 법적 소유권을 가짐	소유권은 “배우자”에게 있음	법적 소유권은 신탁 관리자가 소유함, 수익자는 공평한 소유권을 가짐	소유권은 “부부 공동”이며 관리가 통합됨	소유권은 “부부 공동”임. 각 지분은 별도로지만 관리하는 통합됨
소유	두 공동 소유자는 동일한 관리와 통제 권리를 가짐	동일한 소유권	동일한 소유권	동일한 소유권을 갖지만 동반자 목적으로만 가짐	신탁 조항에 지정된 소유 권리.	두 공동 소유자는 동일한 관리와 통제 권리를 가짐	두 공동 소유자는 동일한 관리와 통제 권리를 가짐
양도	개인 재산(“필수품” 제외)은 다른 배우자의 동의 없이 유가 약인에 대해 양도될 수 있음; 부동산은 다른 배우자의 서면 동의가 있어야 하며 사망 시를 제외하고 개별 지분을 양도할 수 없음	다른 공동 소유자에 의한 양도는 합동 소유권을 파괴하는 것임	각 공동 소유자의 지분은 해당 소유자가 개별적으로 양도할 수 있음	모든 승인된 배우자는 동반자 목적으로 전체 동업 재산을 양도할 수 있음	신탁 계약 내의 지정된 당사자는 신탁 관리자가 재산을 양도하는 것을 승인함. 또한 신탁에서 수익자의 지분은 양도할 수 있음	생존자의 권리는 공동 명의를 파괴될 수 있는 것과 동일 절차에 따라 종료될 수 있음	개인 재산(“필수품” 제외)은 다른 배우자의 동의 없이 유가 약인에 대해 양도될 수 있음; 부동산은 다른 배우자의 서면 동의가 있어야 하며 사망 시를 제외하고 개별 지분을 양도할 수 없음
구매자의 상태	구매자는 부부 공동의 전체 소유권만 취득할 수 있으며 그 일부를 취득할 수 없음	구매자는 재산의 다른 공동 소유자와 공동 소유권자가 될 수 있음	구매자는 재산의 다른 공동 소유자와 공동 소유권자가 될 수 있음	구매자는 전체 소유권만 취득할 수 있음	구매자는 할당에 의해 수익권을 얻을 수 있으며, 신탁으로부터 합법적이고 공평한 소유권을 얻을 수 있음	구매자는 부부 공동의 전체 소유권만 취득할 수 있으며 그 일부를 취득할 수 없음	구매자는 부부 공동의 전체 소유권만 취득할 수 있으며 그 일부를 취득할 수 없음
사망	공동 소유자가 사망 시 1/2이 생존자 단독 보유분으로 귀속됨. 1/2은 직계 자손의 수증자 또는 생존자에게 승계됨	공동 소유자의 사망 시 그 지분은 종료되며 유언에 의해 처리할 수 없음. 생존자는 생존부 재산을 소유	공동 소유자 사망 시 그 지분은 유언에 따라 수증자 또는 상속인에게 상속됨. 사망한 배우자의 지분은 자신의 재산이 됨	배우자 사망 시 그 지분 소유권은 소유권의 청산을 대기 중인 생존 배우자에게 상속됨. 사망한 배우자의 지분은 자신의 재산이 됨	상속 수취인은 신탁 계약에서 명시할 수 있으며 공증할 필요가 없음	배우자 사망 시 해당 지분은 공동 명의로 보유한 재산과 동일한 절차에 따라 관리 없이 생존한 배우자에게 상속됨	공동 소유자가 사망 시 1/2이 생존자 단독 보유분으로 귀속됨. 1/2은 직계 자손의 수증자 또는 생존자에게 승계됨
상속자의 상태	유언에 따라 상속되는 경우 수증자와 생존자 간에 공동 소유권이 성립	마지막 생존자가 재산을 소유	수증자 또는 상속인은 공동 소유자가 됨	상속인 또는 수증자는 지분 소유권을 갖지만 구체적인 재산은 없음	신탁 계약에 의해 정의되지만 일반적으로 상속자는 수혜자가 되며 신탁은 계속됨	생존한 배우자가 재산을 소유	유언에 따라 상속되는 경우 수증자와 생존자 간에 공동 소유권이 성립
채권자의 권리	부부 공동의 재산은 혼인 전이나 후에 어느 한 배우자에 의한 채무를 변제할 책임이 있음. 채권자에게 상환하기 위해 강제 매매를 매각할 수 있음	공동 소유자의 지분은 해당 채권자에게 상환하기 위해 강제 매매를 통해 매각할 수 있음. 공동 명의는 파괴되고 채권자가 공동 소유권자가 됨.	공동 소유자의 지분은 해당 채권자에게 상환하기 위해 강제 매매를 통해 매각할 수 있음. 채권자가 공동 소유자가 됨	배우자의 지분은 해당 채권자의 “부담 명명”에 따라 개별적으로 매각할 수 있으며, 이익 지분은 해당 채권자가 취득할 수 있음. 채권자에게 상환하기 위해 강제 매매를 통해 전체 재산을 매각할 수 있음	채권자는 수혜자 지분의 강제 매매를 명령할 수 있으며, 신탁 재산을 청산하고 변제를 진행하도록 명령할 수 있음	부부 공동의 재산은 혼인 전이나 후에 어느 한 배우자에 의한 채무를 변제할 책임이 있음. 채권자에게 상환하기 위해 강제 매매를 통해 전체 재산을 매각할 수 있음	부부 공동의 재산은 동거 관계 배우자로서 혼인 전이나 후에 어느 한 배우자를 변제할 책임이 있음. 채권자에게 상환하기 위해 강제 매매를 통해 전체 재산을 매각할 수 있음
추정	남편과 아내가 취득한 재산은 부부 공동이라고 강하게 추정	명시적으로 명시해야 함	남편과 아내를 제외하고 의심스러운 경우에 선호	배우자 소유의 재산에서 배우자 상태에 의해서만 발생	신탁은 집행된 신탁 계약에 따라 명시적으로 만들어 짐	명시적으로 명시해야 함	명시적으로 명시해야 함

에스크로 FAQ

에스크로란?

부동산 구매자 및 판매자는 부동산 소유권 이전의 조건을 확립합니다. 이러한 조건은 에스크로 보유자로 알려진 제3자에게 부여됩니다. 에스크로 책임자는 에스크로의 조건이 수행되는지 알아볼 책임이 있습니다. 에스크로는 독립된 중립적인 신용 거래이자 거래에 대한 모든 당사자의 상호 지침이 준수되는 매개체입니다.

에스크로가 왜 필요한가?

여러분이 구매자든 판매자든 모든 지침이 준수될 때까지 어떠한 기금이나 부동산도 주인이 바뀌지 않는다는 보장을 원합니다. 비즈니스, 법률 및 세금 구조가 날로 복잡해짐에 따라 거래를 감독할 교육 받은 전문인이 필요합니다.

에스크로의 기간은?

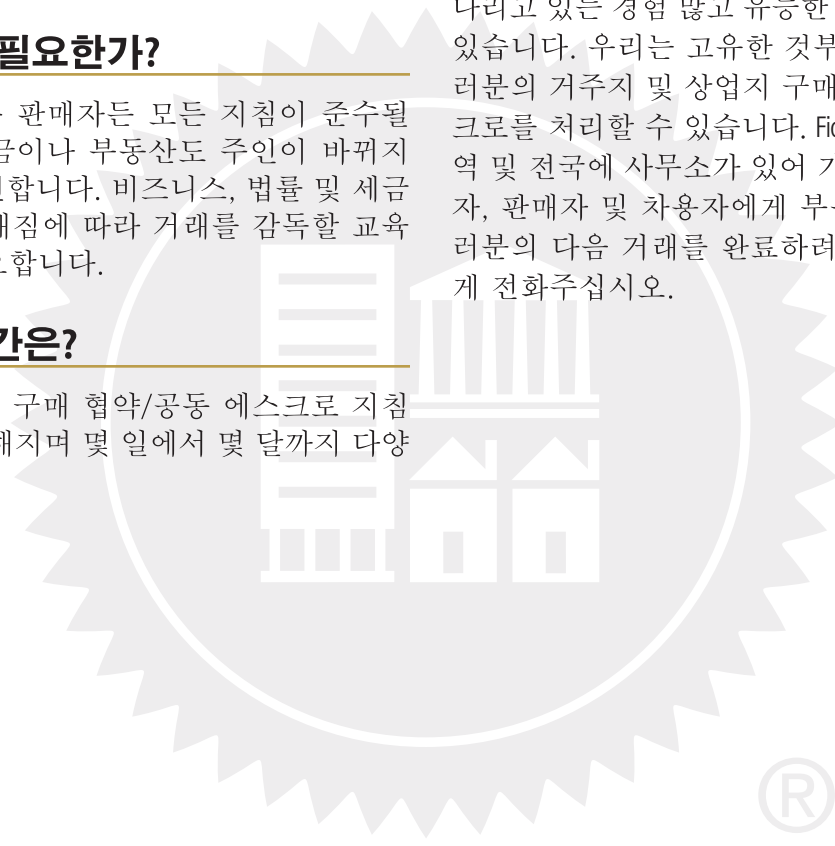
에스크로의 기간은 구매 협약/공동 에스크로 지침의 기간에 따라 정해지며 몇 일에서 몇 달까지 다양합니다.

왜 에스크로를 선택하는가?

에스크로 보유자의 선택은 보통 본인들 간의 계약으로 행해집니다. 부동산 중개인이 관련된 경우에는 에스크로 책임자를 권장할 수 있습니다.

왜 Fidelity National Title 에스크로인가?

Fidelity National Title 에스크로에는 여러분을 돕기 위해 기다리고 있는 경험 많고 유능한 에스크로 담당자들이 있습니다. 우리는 고유한 것부터 복잡한 것까지 여러분의 거주지 및 상업지 구매 및/또는 재대출 에스크로를 처리할 수 있습니다. Fidelity National Title에는 지역 및 전국에 사무소가 있어 가장 요구가 많은 구매자, 판매자 및 차용자에게 부응할 수 있습니다. 여러분의 다음 거래를 완료하려면 바로 지금 우리에게 전화하십시오.



에스크로 과정

에스크로 과정은 어떻게 진행되는가?

에스크로는 계약 금융 기금 및 대출 기관 기금, 그리고 새 대출에 대한 문서를 포함해 집 구매에 필요한 모든 돈, 지침 및 문서에 대한 보관소입니다. 일반적으로 구매자는 에스크로 책임자에게 계약금을 예치하며 판매자는 증서 및 기타 필요 문서를 에스크로 책임자에게 예치합니다. 에스크로 종료에 앞서 구매자는 에스크로 책임자와 함께 당사자들이 합의하고 당사자들이 필요로 하는 기금의 잔액을 예치합니다. 구매자는 에스크로 책임자가 다음과 같은 경우 판매자에게 돈을 지급하도록 지시합니다.

- 에스크로 책임자가 증서를 기록용으로 소유권 회사에 전달할 때
- 에스크로 책임자가 소유권 회사로부터 부동산에 대한 소유권이 구매자의 이름으로 권리가 부여된다는 점을 나타내며 소유권 보험 증서가 발행될 수 있다는 점을 통보받을 때

에스크로 책임자는 따라서 두 당사자를 위해 행동하며 에스크로 지침의 권한 내에서 각각의 이익을 보호합니다. 에스크로는 지침의 조건이 충족되고 모든 당사자들이 에스크로 문서에 서명할 때까지 완료될 수 없습니다. 에스크로 책임자는 구매 계약 및 대출 기관 요건의 조건에 따라 지시를 받습니다.

에스크로 의무

에스크로 담당자의 의무에는 일반적으로 다음이 포함됩니다.

1. 서명한 구매 계약서 수신. 에스크로 지침 준비
2. 구매자의 계약금을 받아 에스크로 계좌에 예치
3. 거래의 모든 당사자에 대한 중립적 대리인이자 연락소/소통 링크로 기능
4. 예비 보고서를 주문해 부동산에 대한 소유권의 상태 결정
5. 기존 파이낸싱과 관련된 수익자 진술서 또는 상환 요구 요청
6. 대출 기관의 종결 지침에 명시된 대로 대출 기관의 요건 준수
7. 모든 에스크로 우발 사건이나 기타 필요한 조건 보장
8. 세금, 이자, 보험 및 임대료 할당
9. 거래 완료에 필요한 이전 증서 또는 기타 문서 준비 또는 확보
10. 구매자/판매자가 문서에 서명할 수 있도록 일정 마련
11. 구매자로부터 구매 자금을, 새로운 대출 기관으로부터 대출 자금을 요청해 받기
12. 판매자, 구매자, 대출 기관이 제공하는 지침에 따라 에스크로 종료
13. 지시된 대로 증서 및 기타 문서 기록 정리
14. 소유권 보험 증서 발행 요청
15. 소유권 보험 비용, 기록 수수료, 용자 수수료 및 대출 상환금을 포함해 인가받은 대로 자금 지출
16. 에스크로 계좌에 보유한 모든 자금 배치
17. 당사자에 대한 최종 회계 진술서 준비

에스크로를 위한 커뮤니케이션 팁

- 에스크로 담당자에게 전화할 때에는 에스크로 번호 및 구매자/판매자 이름이 가까운 곳에 있도록 합니다.
- 에스크로 담당자가 거래에 영향을 미칠 수 있는 모든 사안에 대해 알도록 합니다.
- 질문은 다음과 같이 적절한 대리인에게 합니다.
 - 부동산 중개인: 부동산의 물리적 측면, 갈등, 판매 조건.
 - 대출 기관: 대출 조건, 신용 보고서 발행 등
 - 에스크로 담당자: 에스크로 지침, 작성해야 할 문서 및 서식.

에스크로 기간

이는 모든 구매자와 판매자를 대표하는 부동산 중개인의 능수능란하게 협상한 제의 및 수락으로 시작됩니다.

구매자

- 선의의 예치액을 동반한 판매에 대한 서면 제의를 제출합니다(또는 판매자의 제의를 수락함).
- 모든 필요한 서식을 작성하고, 때로는 신용 보고서 및 감정 비용과 같은 특정 수수료를 미리 지불하며 새 대출을 신청합니다. 에스크로 지침 및 거래 완료에 필요한 기타 관련 법률 문서를 승인하고 이에 서명합니다.
- 구매 및 판매 협약(예금 증서)이 필요로 하는 예비 보고서 및 부동산 공개 또는 조사 보고서를 승인합니다.
- 새 대출 문서를 승인하고 이에 서명하며, 계약서, 대출 기관 지침 및/또는 에스크로 지침에 나와 있는 남은 조건을 이행합니다.
- 에스크로 종료에 필요한 자금을 예치합니다. 에스크로 지침의 개정 사항에 서명해 변경 사항을 승인합니다.

대출 기관(해당될 경우)

- 구매자에게서 새 대출 신청 및 기타 관련 문서를 수락하고 자격 심사를 시작합니다.
- 재산 감정, 신용 보고서, 고용 확인, 예치금 확인, 예비 보고서 및 기타 관련 정보를 주문하고 검토합니다.
- 대출 위원회 및/또는 보험사에 대해 승인을 위한 전체 패키지를 제출합니다. 승인되면 대출 조건 및 소유권 보험 요건이 확립됩니다.
- 구매자에게 대출 승인 조건, 책무 만료일을 알려주고 선의의 종결 비용 추산치를 제공합니다.
- 구매자의 승인 및 서명을 위해 에스크로 보유자에게 새 대출 문서 및 지침을 예치합니다.
- 집행된 대출 패키지를 검토, 승인하고 에스크로 담당자와 대출 자금 조성을 조정합니다.

에스크로 담당자

- 에스크로 및 소유권 서비스에 대한 지시를 받습니다.
- Fidelity National Title 로부터 대상 부동산에 대한 예비 보고서 및 조사를 지시합니다.
- 본인들의 서면 지침에 따라 거래를 완료하기 위해 필요한 모든 문서 및 돈에 대해 수탁자의 자격으로 부분적 "주주" 또는 보관소로 행동합니다.
- 판매 조건에 따라 에스크로 지침 및 필요한 문서를 준비합니다.
- 부동산 중개인이거나 본인으로부터의 허가와 함께 기존 신탁 증서나 저당권 또는 감정 평가가 있을 경우 이에 대한 요구를 지시합니다. 대출에 대한 양도 또는 대상자의 경우, 수혜자의 진술서나 공식 양도 패키지를 지시합니다.
- 다음과 같이 에스크로에서 받은 문서를 검토합니다. 예비 보고서, 완불 또는 양도 진술서, 새 대출 패키지 및 기타 관련 법률 문서. 위험 요소 및 소유권 보험 요건이 포함된 대출 기관의 지침에 나와 있는 조건을 검토합니다.
- 승인 및 서명을 위해 문서, 진술서, 대출 패키지, 추정 종결 진술서 및 본인과 관련된 기타 관련 문서를 제시하고 구매자의 자금 잔액을 요청합니다.
- 서명한 지침 및 문서를 검토하고 대출 패키지를 되돌려주며, 대출 기관의 자금을 요청합니다.
- 대출 기관에서 대출금을 받습니다.
- 거래가 종료될 위치에 있는지 결정하고 당사자에게 권고합니다.
- 소유권 담당자의 지원을 받아 증서, 신탁 증서 및 카운티 등기소와의 거래를 완료하는 데 필요한 기타 문서를 기록하고 소유권 보험 증서를 지시합니다.
- 최종 합의 진술서를 준비하고, 판매자에게 돈을 지출하고, 기존의 재산상 채무 및 기타 의무금을 완불해 에스크로를 종료합니다. 적절한 문서, 자금 및 본인, 대리인 및/또는 대출 기관에 대해 남아 있는 문서를 전달합니다.

대리인은 문서, 대출, 소유권 및 조사에 대한 에스크로 담당자의 조정에 의지해 거래를 제시간에 종료합니다.

판매자

- 구매자의 구매 제의 및 선의의 착수금을 수락해 에스크로를 개설합니다.
- 에스크로 보유자에게 다음과 같은 문서 및 정보를 제출합니다. 저당권 보유자 주소, 세금 계산서, 기기 보증, 주택 보증 계약서, 임차 및 임대 협약서.
- 에스크로 지침, 양도 증서 및 거래 완료에 필요한 기타 관련 문서를 승인하고 이에 서명합니다.
- 조사를 지시하고, 승인을 받으며, 최종 보고서를 승인하고 구매 및 판매 협약 조건(예금 증서)에서 요구하는 부동산에 대한 수리를 행합니다.
- 계약서 및/또는 에스크로 지침에 명시된 남아 있는 조건을 이행하고 상환 요건 및/또는 수혜자 진술서를 승인합니다.
- 에스크로 지침이나 계약서의 개정 사항에 서명해 최종 변경 사항을 승인합니다.
- 소유권 서비스에 대한 주문을 받습니다.
- 실제 재산에 영향을 미치는 공개 기록을 조사하고 예비 보고서를 발행합니다. 거래를 완료하는 데 필요한 요건 및 문서를 결정하고 에스크로 담당자 및/또는 중개인에게 조언합니다.
- 완료일 전에 서명한 문서, 양도 증서 및 소유권 보험에 대한 주문서를 검토, 승인합니다.
- 에스크로 담당자가 승인하면 카운티 기록관 등기소 직원과 함께 서명한 문서를 기록하고 소유권 보험 증서 발행을 준비합니다.

에스크로 개설

에스크로 책임자의 선택은 보통 거래 당사자들 간의 계약으로 행해집니다. 일반적으로 에스크로는 부동산 중개인이 개설합니다. 어떠한 중개인(“판매자 측” 또는 “구매자 측”)이 에스크로를 개설할 것인지는 일반적으로 지역 관행에 따라 결정합니다.

에스크로는 중개인의 선호도에 따라, 그리고 에스크로 회사에 어떠한 선택 사항이 가능한지에 따라 전화, 이메일, 웹 사이트 서식 또는 직접 방문하여 개설할 수 있습니다. 에스크로 파일 번호가 할당되고 적절한 정보가 컴퓨터에 입력됩니다. 에스크로 파일 번호가 발행되자마자 에스크로 담당자가 소유권 회사 또는 소유권 부서로부터 예비 보고서를 지시합니다.

에스크로 담당자는 에스크로를 개설하고 진행하기 위해 몇 가지의 기본 정보가 필요하게 됩니다.

- 정확한 주소, 소포 번호(해당될 경우)
- 판매 가격
- 모든 관련 당사자들의 성명 및 결혼 상태
- 모든 당사자들의 연락처 정보
- 기존 대출 기관명, 대출 번호, 연락처 정보 및 대략적인 미지불 잔액
- 주소 및 회비와 같은 HOA(주택소유자 협회) 정보
- HOA 경영 회사 정보(해당될 경우)
- 수수료 금액 및 추가 조건

일반적으로 에스크로에 들어가기 위한 첫 항목은 구매자의 초기 예치금입니다. 에스크로 파일은 모든 조건이 충족되고 에스크로가 종료될 준비가 될 때까지 항목별로 증가합니다.

에스크로 담당자는 구매자의 대리인으로부터 다음 사항을 필요로 합니다.

- 구매자가 소유권을 취하는 방법(참조 페이지 18)
- 새 대출 기관 정보
- 새 보험 증서 또는 기존 보험 증서용 화재/위험 보험

에스크로/소유권 과정의 위험 신호

“위험 신호”는 주의하라는 신호입니다. 아래는 거래 내에서 지연 또는 기타 문제를 유발할 수 있는 몇 가지 항목이며 종결 전에 잘 해결되어야 합니다.

- 파산
- 사업 실패
- 자녀 또는 배우자 지원 저당권을 포함한 저당권 및 감정 평가 해결
- 침해 또는 기록 외 지역권
- 사망 사실-공동 명의 가족 신탁 확립
- 담보권 행사
- 물리적 조사 결과-침해, 기록 외 지역권
- 공증
- 위임권-적절한 집행 사용
- 문서의 적절한 집행
- 적절한 시정 참여관, 공증인 도장
- 최근 건축물
- 기업 또는 파트너십과 관련한 이전 또는 대출
- 구매자의 마지막 변경 사항
- 소유권 보험 보장 범위 유형의 마지막 변경 사항

위험 신호의 예

세금: 이는 보통 현 세금 연도의 상태를 나타내는 기준입니다.

위험 신호: 지연된 재산세는 노인을 위해 추가 부과하는 프로그램입니다. 이를 통해 소유자는 재산이 팔리거나 재대출될 때까지 세금 납부를 미룰 수 있습니다. 소유자는 주에 적용되며, 주는 소유자가 세금 납부를 위해 사용하는 “수표”를 제공합니다. 이것이 위험 신호인 이유는 납부 연기된 세금을 상환하기 위해 에스크로에 의해 주에서 요구를 지시해야 하기 때문입니다. 이는 요구 사항을 연기까지 최대 2주가 걸릴 수 있습니다.

CC&R'S: 이는 기준입니다. CC&R은 에스크로가 구매자에게 제공해야 합니다. 구매자는 특히 부동산에 대한 개선 사항을 숙고할 경우 이를 철저히 읽어야 합니다.

위험 신호: 일부 CC&R은 특정 유형의 개선을 금지합니다.

지역권: 이 또한 기준입니다. 새로운 분할의 지역권 대부분은 (20년 미만) 거리에 포함되어 있습니다. 일부 분할에는 옆뜰 유지, 공유지(골프 코스 등)에 대한 접근권 등과 같은 것에 대한 재산의 부분에 대한 비제외 지역권을 갖습니다.

위험 신호: 개선을 고려할 경우(예를 들어 수영장이거나 스파의 건축과 같은) 구매자는 지역권을 지도상에 계획해 고려한 개선에 대한 간섭이 없도록 결정해야 합니다. 그러나 지역권은 제거하기가 매우 어려우며, 지역권이 재산에 대한 향후 계획과 배치될 경우 고객도 또 다른 재산을 통해 부유해질 수 있다는 점을 인지해야 합니다.

협약: 이는 통상적으로 도로 유지 협약, 상호 지역권 협약(공유 차도) 또는 개선 협약의 형태를 띠며, 소유자를 특정 행위에 묶어놓게 됩니다. 협약서 사본은 소유권로부터 요청되며 구매자에게 제공해야 합니다. 협약 시 어떠한 방식으로 영향을 미치는지 이해할 수 없는 경우 자체 법률 고문에게 문의하는 것은 구매자의 책임입니다.

신탁 증서: 이는 통상적입니다. 에스크로는 새 대출 기관의 대출금(또는 모두 현금일 경우의 돈)을 사용해 소유권 회사가 기존 대출금을 상환하도록 허용하는 대출 기관으로부터 요구를 지시하게 됩니다.

위험 신호: 이전 소유자(또는 재대출 했을 경우 현재 소유자)로부터의 오래된 신탁 증서에 주의하십시오. 이미 지불되었거나 이전 소유자에 의해 빠져나간 것으로 보이는 신탁 증서를 발견할 경우에는 그 즉시 소유권 담당자에게 문의하십시오. 담당자가 신탁 증서를 조사한 다음 필요한 조치를 취해 이를 공공 기록에서 삭제합니다(에스크로와 함께 양도 계약 문서를 취득하거나 오래된 대출금을 상환한 소유권 회사로부터 “배상금”을 얻어). 개인 당사자 수혜자(오래된 판매자 환불과 같이 대출 기관으로 기능하는 개인)의 오래된 신탁 증서는 특히 대출금이 상환된 후 몇 년이 지났을 경우 삭제하기가 어렵습니다. 오래된 신탁 증서의 소유권을 없애려면 때로는 채권이 필요합니다. 이러한 채권은 신탁 증서의 액면가의 두 배를 보장해야 하며, 채권 회사에 얼마나 많은 뒷받침 서류가 제공되는가에 따라 채권액(대개 2 또는 3퍼센트이며 고위험 채권의 경우 그 이상)의 1%로부터 그 이상에 해당하는 비용이 듭니다. 참고: 판매자, 개인으로부터 파이낸싱을 얻는 고객/구매자가 있는 경우, 이들에게 대출금 상환

시 여러분이나 그들의 소유권 담당자에게 연락하려고 권고해 주십시오. 양도 계약 문서는 대출 기관이 더 이상 없을 때 몇 년 이내 보다 지금 얻는 것이 더욱 쉽습니다.

침해: 때로는 건축물(통상적으로 울타리나 차도)이 재산을 침해하기도 합니다. 이는 대개 고객이 침해된 재산을 빼내야 한다는 것을 의미합니다. 예비 보고서에서 침해 언어를 발견할 경우 소유권 담당자에게 문의하십시오.

위험 신호: 대출 기관은 보통 침해가 존재하는 재산에 대해 대출해주고 싶어하지 않습니다. 그러한 상황에서는 대출 기관의 정책에 대한 지지(대개 추가 수수료를 통해)를 통해 대출 기관이 종료하도록 할 수 있습니다. 이는 사례별로 결정합니다. 다시 한번 소유권 담당자에게 문의하십시오.

위반에 대한 통보: 이는 재산이 지역 법률을 위반하는 상황에서 화재 부서, 건강 부서 또는 지역 도시 계획 설정 집행 부서에서 기록하게 됩니다.

위험 신호: 이는 언제나 위험 신호입니다. 대출 기관은 이러한 조건을 용인하지 않습니다. 위반은 제거되어야 하며 지역 집행 당국은 종결 전에 양도 계약을 발행해야 합니다. 에스크로(또는 판매자나 판매자의 대리인)는 대개 적절한 대리 기관과 직접 거래해 이러한 유형의 문제를 해결해야 합니다.

법원 명령/판결: 이는 표준 항목은 아닙니다. PR(예비 보고서)을 나타내는 가장 통상적인 유형은 지지 판결입니다. 이는 자녀/배우자 지지가 명시된 당사자에 의해 빚지고 있을 때 법원이 발행합니다. (“정보 서류” 참조)

위험 신호: 명령/판결은 위험 신호입니다. 지원 판결은 채권자(대개 지역 변호사 사무실)로부터 요구 및 양도 계약을 얻는 데 최대 6주가 소요될 수 있습니다. 명령 또는 판결을 볼 경우에는 즉시 에스크로에 문의해 요구가 지시되었는지 확인합니다.

파산: 흔치 않은 일은 아니지만 파산은 기준이 아닙니다.

위험 신호: 모든 열린 파산은 채무자가 법원으로부터 허가를 받아 자산(또는 주택)을 매각 또는 지장을 주거나 새로운 채무를 떠안도록 요구합니다. 판매자에 대한 7장과 13장의 파산이 판매 상황에서 가장 흔하게 발견됩니다. 에스크로를 종료하려면 파산관재인으로부터의 서한이 필요하게 됩니다. 파산관재인은 종료 시 법원에 상환을 해야 한다고 요구하기도 합니다. 당사는 구매자에 대한 13장을 발견할 때도 있으며, 이는 채무자가 더 많은 채무를 떠안도록 관재인으로부터 서한을 요구하기도 합니다. 구매자에 대한 열린 7장은 드물며, 구매자가 7장에 머물러 있는 한 아마도 대출을 받을 수 없습니다(“정보 서류” 참조).

참고: 7장은 파산면책 채무의 완전한 실패이고, 13장은 채무의 재조직이며, 11장은 회사에 대한 채무의 재조직입니다.

임박한 조치에 대한 통보: 이는 “소송계류통고문”으로도 알려져 있습니다.

위험 신호: 이는 큰 위험 신호입니다. 이는 누군가가 재산의 소유권에 영향을 미칠 수 있는 임박한 소송이 있다는 것을 의미합니다. 이는 보통 폭언이 오가는 이혼 상황에서 발견됩니다. 종결 전에 요구(공개 전 공세를 취하는 담당자는 보통 돈을 원함) 및 철회(“소송계류통고문의 철회”는 소송계류통고문을 발행하기 위해 기록해야 하는 법적 문서)가 필요하게 됩니다.

정보 서류: 사실 진술서, 신원 진술서, 또는 SI라고도 알려져 있습니다. 이 필수 서류는 에스크로가 당사자들에게 제공하게 됩니다. 이는 사회보장번호, 거주지 이력, 결혼 이력, 직장 이력, 차명 등과 같은 당사자에 대한 정보를 요청합니다. 가능한 한 완벽

히 이를 작성해 주십시오. SI를 통해 회사는 여러분과 동일한 이름을 가진 사람에게 걸려 있는 세금 저당권, 판결, 복지 저당권, 지지 저당권 및 소송과 같이 이름(재산과는 달리)에 대해 GI(일반 지수)에 기록되어 있는 것을 제거할 수 있습니다. 이러한 유형의 저당권은 채무자가 소유한 실제 재산에 자동으로 첨부되며, 따라서 저당권에 따른 예정 상환 금액의 지불 의무가 있는 재산을 만듭니다.

위험 신호: 흔한 이름(예를 들어 Smith, Johnson, Garcia, Martinez, Lee 등)인 경우 회사는 이러한 항목을 “제거”하기 위해 즉시 완전한 SI를 받는 것이 중요합니다. 때때로 저당권이 존재하는지 인지하지 못할 수 있습니다. 더욱 흔하게는 상황을 해결했을 수 있지만 이를 공개 기록에서 제거하기 위해 기록된 적절한 공개 서류를 얻지 못할 수 있습니다. 우리는 판매자에 대해 해결되지 않은 저당권으로 파일을 종료할 수 없습니다. (구매자에 대해 해결되지 않은 저당권이 있을 때 거래가 여전히 종료될 수 있는 일부 상황이 있습니다.) 이러한 상황이 존재한다는 것을 알게 될 경우 소유권 담당자에게 문의하십시오.

참고: 여러분의 돈을 빚지고 있는 누군가에 대한 판결 초록을 기록해야 하는 상황에 있을 경우, 채무자가 재산을 소유하거나 소유할 수 있는 카운티에서 초록을 기록하는 것이 현명할 수 있습니다. 이는 채무자가 근방에서 재산을 소유하거나 구매하는 경우 여러분을 보호해 줍니다. 확실하지 않을 때에는 변호인과 상의하십시오.

여기 목록에 나와 있지 않은 예비 보고서에서 무언가를 발견할 경우에는 아마도 위험 신호일 가능성이 있으며 소유권 담당자에게 문의해야 합니다. 담당자는 기록된 문서의 사본을 제공하며 여러분에게 항목을 제거하기 위해 필요한 바를 알려줄 것입니다. 그러나 때때로 항목을 제거하는 것은 시간이 걸리거나, 비용이 많이 들기 때문에 여러분의 구매자로서는 힘든 결정이 됩니다. 우리는 여러분에게 그러한 결정을 하는 데 생기는 위험에 대해 권고해줄 수 없습니다. 이러한 유형의 우려가 있을 경우에는 여러분의 자체 법률 고문에게 문의해야 합니다.

공매 에스ক্র로

공매 에스ক্র로

Fidelity National Title 은 공매 거래에서 경험 많은 담당자가 필요할 때 전문 “공매” 에스ক্র로 또한 취급할 수 있습니다. 당사의 많은 에스ক্র로 담당자들은 공매 분야의 전문가들입니다. 여러분의 에스ক্র로 담당자는 전 거래에 걸쳐 여러분을 지원하고 모든 당사자들 간의 소통을 원활하게 하여 자신감 있고 전문적인 서비스를 제공하게 됩니다. 당사의 경험 많은 소유권 직원은 잠재적인 장애가 발생할 때 이를 미리 예견하고, 소통하고 이를 제거하여 최상의 결과를 낼 수 있도록 할 수 있습니다.

“공매” 의 정의:

이 용어는 판매 가격이 판매자의 기존 대출과 종결 비용을 모두 상환하기에 충분한 금액이 되지 않는 거래를 말합니다. 대출 기관의 협조를 받아 판매자는 대출금을 상환하는 데 일반적으로 필요한 실제 금액보다 적은 상환 금액을 협상할 수 있습니다. 대출 기관은 재산에 사용할 수 있는 가치를 받아들이는 데 동의하고 판매자는 재산 매각으로부터 수익금을 일체 받지 않습니다.

에스ক্র로에 문서 제출

구매 계약과 함께 공매 패키지 사본을 에스ক্র로 담당자에게 제출합니다. 이는 거래가 이루어지는 동안 필수 참조 자료가 됩니다. 또한 어느 시점에서 패키지 또는 문서 중 하나를 제출해야 하는 경우 에스ক্র로 담당자는 파일에서 사본을 보낼 수 있습니다.

시간이 관건

판매자에게 모든 소유권과 에스ক্র로 문서를 신속하게 집행하고 이를 에스ক্র로 담당자에게 제출하도록 권고합니다. 원할 경우 에스ক্র로 담당자는 기꺼이 고객을 위해 방문하여 문서에 서명하고 에스ক্র로 프로세스에 대한 질문에 답변해 드릴 것입니다.

대출 기관으로부터 빠른 승인을 받으려면 다음 정보를 Fidelity National Title 에스ক্র로 담당자에게 제공하십시오.

- 구매/정가
- 예상 종결 명세서
- 수수료 비율 또는 수수료 금액
- 판매자의 비용:
 - A. 터마이트
 - B. 수리비
 - C. 구매자의 종결 비용을 판매자가 부담하는지 여부
- 상환 정보 - 대출 기관 및 대략적인 미지급 원금 잔액
- 소유자 협회 현재 HOA 잔액 + 수금 수수료
- 재산에 체납 재산세가 있습니까? 금액 필요.

모든 예비 승인된 작업 완료 및 즉시 상환을 위해 제출

대출 기관은 공매를 승인할 의무가 없습니다. 최종 인보이스를 거부할 수 있으며 공매 승인과 종결에 걸림돌이 될 수 있습니다.

판매자의 순익은 \$0,000이 되어야 함

비용 절감, 저렴한 세율 등으로 인해 에스ক্র로 종결 시 남은 자금이 있더라도 해당 초과 자금은 대출 기관으로 보내거나 대출 기관의 지시에 따라 분배해야 합니다.

다른 당사자의 에스스로 거래

구매자, 판매자, 대출 기관 및 부동산 중개인 외에 에스스로는 여러 다른 당사자를 포함할 수 있습니다.
예: **감정, 주택 보증, 주택 검사, 터마이트/방역 검사 및 공개서.**

감정

구매자가 구매를 위해 새로운 담보 대출을 받는 경우 대출 기관에 의한 감정을 받아야 합니다. 감정가는 다음을 평가합니다.

- 건축 연도, 방 수, 욕실 수, 집터 크기 및 평방 크기 등 해당 재산을 조사합니다.
- 해당 주택의 1마일 반경 내에 있는 이웃의 최근 판매 데이터를 비교합니다. 감정가는 대개 지난 6개월 이내에 판매된 3채 이상(더 많은 것이 좋음)의 유사 주택을 찾습니다. 이러한 주택은 “비교 대상 주택” 또는 “비교”로 간단히 간주됩니다.
- 현장 검사는 두 부분으로 수행됩니다. (1) 해당 재산의 검사 및 (2) 비교 대상 재산의 외관 검사.

해당 재산 검사에는 주택의 앞/뒤 사진(마당도 포함 가능) 및 거리 사진 촬영이 포함됩니다. 감정가는 주택의 가치를 떨어뜨리거나 높일 수 있는 특징과 조건이 있는지 내부 검사도 수행합니다. 주택의 평면도를 그리고 검사를 수행하는 동안 포함시킵니다.

주택 보증

주택 보증은 구매자와 판매자 모두에게 이점을 제공합니다. 본 정책은 난방과 냉방 같이 주택의 주요 기계 시스템과 주요 가전 제품의 특정 수리와 비용을 지불함으로써 구매자를 보호합니다. 다양한 플랜을 사용할 수 있습니다.

판매자에 대한 주택 보증 담보의 이점

- 주택을 빠르고 높은 가격으로 판매 가능
- 리스팅 기간 동안의 선택 보상보험
- 주택 판매 후 시장성이 증가하는 경우 법적 분쟁으로부터 보호

구매자에 대한 주택 보증 담보의 이점

- 주요 시스템 및 내장형 전자제품의 보증 담보
- 현금 유동성 보호
- 숙련된 서비스 기술자의 전체 네트워크를 구매자의 서비스에서 사용
- 낮은 자기부담금

대부분의 주택 보증 보험은 에스스로 종결 시 지불할 수 있습니다. 인보이스 사본을 에스스로 회사에 제출하면 판매자의 종결 비용의 일부가 됩니다. FNF는 주택 보증 담보를 제공합니다. www.HomeWarranty.com을 방문 하거나 1.800.862.6837번으로 문의하십시오.



주택 검사

주택 검사는 에스스로 프로세스의 다른 구성 요소입니다. 이는 시스템의 자재 결합, 기초, 지하실, 바닥 아래 부분, 외장, 지붕 공사, 다락방 공간과 지붕틀 구조, 배관, 전기 시스템, 난방과 냉방 시스템, 벽난로와 굴뚝 및 건물 외관 같은 건물의 구조와 구성 요소를 식별하는 물리적인 검사입니다.

주택 점검사가 보험에 가입했습니까?

주택 점검사는 전문직업 배상책임보험, 일반배상책임보험 및 종업원 상해보험에 가입해야 합니다.

판매자가 주택 검사를 준비하는 방법

판매자는 주택의 주요 구성 요소에 점검사가 접근하는 것을 방해할 수 있는 보관된 물건들을 치워두는 것을 포함하여 재산에 완벽하게 접근 가능하도록 해야 합니다. 특별히 관심을 두어야 하는 공간은 다락방, 좁은 공간, 전기 패널, 벽장, 차고, 대문/마당, 벽난로 및 온수기 등입니다. 모든 설비는 점화용 불씨가 작동하도록 켜 두어야 합니다.

점검사의 주택 소유자에 대한 책임

재산을 점검합니다. 재산을 있는 그대로 둡니다. 점검이 완료된 후 보고서에 대한 질문을 합니다. 현장에서 보고서 사본을 제공합니다.

흰개미/방역 검사

이 보고서는 점검을 수행한 날짜에 볼 수 있고 접근할 수 있도록 목재를 파괴하는 생물체나 애완건의 존재 유무를 확인할 수 있는 증거로 국가 공인 점검사가 준비합니다. 거의 대부분 검사 요청을 접수할 때 요청자가 “터마이트” 검사라고 말합니다. 지하의 흰개미를 찾을 뿐만 아니라 점검사는 다음과 같은 다른 목재 해충이 활동한 표시가 있는지도 찾습니다.

- 왕개미
- 어리호박벌
- 목재 부후균
- 건재흰개미

이러한 조건은 찾기 쉬우며 대부분 쉽게 시정할 수 있고 저렴합니다. 재산의 상태에 대해 잘 모르겠으면 국가 공인 흰개미 검사자의 지원을 받으십시오.

공개 보고서

공개 보고서의 정의

공개 보고서는 판매자(및 대행업체)가 이해하기 쉽고 경제적인 방식으로 부동산 거래의 잠재 구매자에게 법률적으로 필요한 정보를 공개하도록 지원합니다. 구매자는 구매하려는 재산에 관해 정보에 입각한 결정을 내리는 데 이 정보를 이용할 수 있습니다.

이것은 법에 정해져 있습니다!

캘리포니아주 법률에서는 판매자가 특정 유형의 자연적으로 발생하는 위험을 잠재 구매자에게 공개하도록 요구하고 있습니다. Assembly Bills 6x, 1195 및 248에서는 이러한 공개를 위해 필수 양식을 만들었습니다. 이 양식은 자연재해보고서입니다.

필수 공개 정보

6가지 위험 구역이 있습니다. 공개 법률에서는 재산이 다음 구역 중 하나 이상에 있는지 여부를 모든 잠재 구매자에게 알릴 것을 요구합니다.

- 연방 비상 관리 기구(FEMA)에 의해 지정된 특별 홍수 재해 지역.
- 댐 파괴시 침수 지역
- 화재 발생 취약 지역
- 상당한 화재 위험을 안고 있는 황무지 지역
- 지진 단층 지역
- 지진 위험 지역

캘리포니아주 민법 제 1103.4조에서는 제3의 전문가에게 의존하는 판매자에 대해 책임을 면제해 주고 있습니다. 본 조항은 판매자가 개인적으로 오류 사실을 몰랐을 경우 제3자의 공개 보고서에서 제공하는 정보의 오류, 부정확성 또는 누락에 대해 판매자에게 책임이 없다고 규정합니다.

공개 보고서 주문처

FNF의 전용 공개 소스는 의무 요건을 안전하게 준수하는 자연 재해, 특별세와 과세 및 환경 위험 정보에 대한 최고의 제공업체입니다.

캘리포니아주 부동산 법률은 자료 정보가 공개될 때마다 구매자에게 거래를 취소할 수 있도록 3일의 시간을 부여합니다. 판매자로서는 가능한 빨리 잠재적 구매자에게 모든 공개 정보를 제공하는 것이 가장 좋습니다. 따라서 주택이 매물 목록에 오르는 즉시 공개 보고서를 주문하는 것이 좋습니다. 그러면 구매자가 이 공개 정보를 검토하고 제공의 일부로 받아들일 수 있을 것입니다. 대행업체는 이러한 문제에 대해 귀하에게 조언을 할 수 있습니다.

자세한 내용은 (800) 880-9123번으로 문의하거나 www.DisclosureSource.com을 방문하십시오.

대출 프로세스



1단계: 신청

대출 프로세스는 대출 신청을 적절히 완료하고 신청 당시 모든 필요한 서류를 대출 상담사에게 제출하면 원활하게 진행됩니다.

승인에 추가 시간이 걸릴 수 있습니다. 모든 필요한 당사자가 대출을 보증할 때까지 최종 대출 승인을 받지 못합니다.

2단계: 서류 요청

대출 상담사는 신청을 받는 즉시 대출을 위해 필요한 서류를 요청할 것입니다. 확인은 우편으로 이루어지며 신용 평가 보고서와 감정서를 요청할 것입니다. 또한 대출의 비용과 세부사항에 대한 예상 비용 견적서(Good Faith Estimate)도 받습니다.

6단계: 대출 기관의 서류 준비

대출이 승인되고 대출 기관의 모든 요구 사항이 충족되면 대출 서류를 준비합니다. 이러한 서류는 에스스로 담당자에게 보내지며 서류에 서명해야 합니다. 대출 기관은 대출 종류에 따라 세금 분할 납부를 위한 신탁 계정이 필요할 수 있습니다.

3단계: 서류 대기

대략 2주 이내에 모든 필수 서류를 대출 상담사로부터 받아야 합니다. 질문이나 문제를 해결하기 위해 추가 항목이 필요할 수 있는 경우 각 항목을 검토합니다.

7단계: 자금 지원

서류에 서명하고 대출 기관에게 반환하면 대출 기관은 이를 검토하고 모든 조건이 충족되었고 모든 서류에 올바르게 서명했는지 확인합니다. 이 절차가 완료되면 대출 “자금이 지불”됩니다. (“자금 지불”이란 대출 기관이 소유권 회사에 수표 또는 전신환으로 돈을 제공하는 것을 의미합니다.)

4단계: 대출 관련 서류 제출

대출 관련 서류 제출은 프로세스의 중요한 부분입니다. 필요한 모든 서류는 신용 평가 보고서 및 감정서와 함께 대출 기관으로 보냅니다.

8단계: 기록

대출 자금이 지불되면 소유권 회사는 주택이 위치해 있는 카운티와 신탁양도증서를 기록합니다(대개 다음날). 기록 중인 신탁 확인을 수령한 후 소유권 또는 에스스로는 적절한 당사자에게 돈을 지불합니다. 이 때 대부분의 경우 대출이 완료된 것으로 간주됩니다.

5단계: 대출 승인

대출 승인은 단계별로 받을 수 있습니다. 대개 1 ~ 3일 이내에 대출 상담사가 대출 기관으로부터 예비 승인을 받아야 합니다. 대출에 모기지 보험이 필요하거나 투자자가 파일을 검토해야 하는 경우 최종



대출 서류에는 언제 서명합니까?

일반적으로 완료 및 서명에 대한 에스크로 지침은 우편으로 발송됩니다. 에스크로 담당자나 부동산 중개인이 최종 대출 서류에 서명할 일정을 위해 연락을 할 것입니다. 이 때 에스크로 책임자는 새로운 주택을 구매하는 데 필요한 금액(대출 자금 외에)도 알려줄 것입니다. 대출 기관은 대출 자금을 소유권 회사로 직접 보내줍니다.

대출 서류 서명 약속 장소에 무엇을 가져 가야 합니까?

에스크로 담당자가 알려준 금액 대로 에스크로 회사 또는 소유권 회사에 지급할 수 있는 자기앞 수표를 준비하십시오. 전신환을 사용할 수도 있습니다. 개인 수표는 자금을 지불하기 전에 수표를 추심해야 하기 때문에 마감일이 지연됩니다.

에스크로 회사를 방문할 때는 유효한 주정부 ID 카드, 운전 면허증 또는 여권을 지참하십시오. 이러한 항목은 공증인이 신분을 확인하는 데 필요합니다. 일상적인 일이지만 귀하의 보호를 위해 필요한 단계입니다.

대출 기관의 요구를 이해했는지 확인하고 서류에 서명하기 위해 에스크로 회사를 방문하기 전에 이러한 요구 사항을 충족했는지 확인하십시오. 대출 담당자나 부동산 중개인이 여러분을 지원할 수 있습니다.

대출 서류에 서명한 후 다음 단계는 무엇입니까?

모든 필요한 지침과 서류에 서명한 후 에스크로 책임자는 최종 검토를 위해 대출 기관에게 서류를 전달합니다. 이 검토는 대개 며칠 내에 수행됩니다. 검토가 완료된 후 대출 기관은 대출 자금을 지급하고 에스크로 책임자에게 알립니다.

신탁은 언제 받습니까?

주택에 대한 원본 신탁은 카운티 등기소에서 새 주택으로 직접 우편으로 발송해 드립니다. 이 서비스는 몇 주가 소요됩니다(때로는 카운티 등기소 업무량에 따라 더 길어지는 경우도 있음).

PMI “개인 모기지 보험”

PMI의 정의

주택 구입은 개인 모기지 보험(PMI)을 이용할 수 있어 전보다 쉬워졌습니다. 개인 모기지 보험은 자격이 있는 구매자가 3%의 낮은 계약금으로 모기지를 얻을 수 있습니다. 이런 모기지는 잠재적 주택 소유자, 특히 처음 주택을 구입하는 사람들은 개인 모기지 보험이 없을 경우 필요한 20% 또는 30% 계약금을 누적할 수 없기 때문에 오늘날의 주택 시장에서 점차 수요가 증가하고 있습니다.

PMI 정의

PMI는 압류로 인한 손실로부터 대출 기관을 보호해주는 데 필요한 보험의 한 종류입니다. 이 보호는 개인 모기지 보험 회사에서 제공하며 대출 기관이 정상적으로 허용되는 것보다 낮은 계약금을 받을 수 있도록 해줍니다.

PMI는 언제 수행해야 합니까?

주택 판매 가격의 20% 미만으로 계약금을 정할 경우 대출 기관은 PMI를 수행해야 합니다. 따라서 낮은 계약금 대출을 기본으로 할 경우 잠재적 손실로부터 대출 기관을 보호합니다.

PMI는 얼마나 오래 유지해야 합니까?

PMI는 대개 원금 상환 또는 주택 가치 상승으로 인해 주택 소유자가 주택에 대해 최소 20% 이상 가치를 소유하면 취소할 수 있습니다. 주택에 대해 20% 가치를 소유한다고 생각되면 대출 서버에 지침을 문의할 수 있습니다. 대개 대출 기관은 가치를 확인하기 위해 주택에 대해 감정을 해야 합니다.

PMI 비용은 얼마나 됩니까?

주택금융위원회는 모기지 보험의 평균 비용이 연간 \$300 ~ \$900 사이가 될 것으로 예측했습니다. 보험료는 모기지 금액과 조건을 기준으로 하며 대출과 가치의 비율, 대출 종류 및 대출 기관에서 요구하는 담보 금액에 따라 달라집니다.

PMI의 지불 방법은 무엇입니까?

PMI는 매년, 매달 또는 단일 보험료 플랜으로 지불할 수 있습니다.

상환이란 무엇입니까?

대출 상환은 소유권 회사가 부동산 거래를 체결할 때 금액의 지급이 용이하도록 소유권 회사에서 제공하는 매우 중요한 서비스입니다. 이는 부동산 거래와 관련하여 구매자의 자금 지급 영수증이며 판매자 의무의 지급(있을 경우)입니다. 상환 기능은 Fidelity National Title 에서 에스스로 프로세스의 일환으로 수행됩니다.

상환(PAY OFF) 때 자주 사용되는 단어

예상 상환 금액(Prefigure): 요청 후 마감 전에 예상되는 상환 수치 계산 및 제공. 이러한 수치는 주어진 날짜까지만 유효하며 당시 제공된 정보를 기준으로 합니다.

좋은 펀드: Fidelity National Title 은 상환을 지불하기 전에 “좋은 펀드”를 수령해야 합니다. 좋은 펀드의 종류는 다음과 같습니다. a) Fidelity National Title 에 연결된 펀드, b) 자기앞 수표, 출납계 수표 또는 지불 보증 수표(AB51 2를 준수하기 위해 예치 후 다음 날 가용성 제공), c) 다른 지역 수표(예치 2일 후 펀드가 가용성 제공) 및 d) 구역 외 수표(예치 5일 후 펀드가 가용성 제공).

상환 신청서(Demands): 상환 신청서는 특정 주택에 관한 구체적인 상환 정보를 포함해야 하며 서명해야 합니다. 시기 적절하게 업데이트나 변경을 포함한 모든 필요한 상환 신청서를 주문하고 제공할 책임은 에스스로 담당자에게 있습니다.

세금: 미지불 재산세는 상환 과정을 통해 지불할 수 있습니다.

환불: 요구의 초과 지불은 대출 기관의 요청이 있을 때 에스스로에 환불됩니다. 환불을 처리하는 데는 일반적으로 2 ~ 6주가 소요됩니다.

부족: 미지불 의무를 다하는 데 필요한 자금이 부족할 경우 에스스로 담당자가 연락을 드립니다. 부족액은 상환 전에 받아야 합니다.

지출 수표: 수표는 계약한 메신저 서비스를 통해 대출 기관에 로컬로 제공합니다. 개인에 대한 수표와 지역 외 대출 기관에 대한 수표는 일반적으로 익일 배달 회사를 통해 보냅니다.

전신 송금: 자금 지급은 은행과 Fidelity National Title 사무소 간에 전신 송금할 수 있습니다.

카운티 외부 거래: Fidelity National Title 사무소는 사무소를 통해 상환 자금을 받고 지불합니다.

세금

부동산 거래 동안 많은 종류의 세금 문제가 있습니다. Fidelity National Title 은 다음 정보를 참조용으로만 제공하며 항상 판매자와 구매자가 법률과 세금 전문가의 조언을 받을 것을 권장합니다.

여기에서 검토하는 항목은 에스크로의 일부 또는 그 결과가 될 수 있으며 다음과 같습니다.

- 자본 이득세
- 소유권 변경
- 양도세
- FIRPTA (외국인부동산투자법)
- CAL 원천과세
- 재산세
- 추가 재산세
- Mello Roos (멜로루스)

I.R.S.는 부동산 거래의 세금 관련 내용을 설명하는 발행물을 제공하며 몇 가지는 다음과 같습니다.

발행물 #523: 주택 판매

발행물 #530: 생애 최초 주택 소유자를 위한 세금 정보

발행물 #544: 판매 및 자산의 기타 처리

발행물 #551: 자산의 기초

연방 요구 사항

미국국세청 (IRS)은 판매자가 부동산 판매에 속하는 특정 정보를 보고할 것을 요구합니다. 1986년 세제 개혁법에 따라 보고할 수 있는 거래는 주택, 타운하우스 및 콘도미니엄을 포함하되 이에 국한되지 않는 주택의 판매와 교환을 포함합니다. 또한 조합식 공동소유아파트와 바퀴가 없는 이동식 주택의 재고도 보고할 수 있습니다. 특히 부동산의 압류와 포기는 물론 주택의 용자 또는 채용자는 보고에서 제외됩니다.

결재 대리인으로서 에스크로 담당자는 판매자에게 IRS에서 요구할 수 있는 1099 S 양식을 위한 정보

보고 인증서를 작성하도록 요청합니다. 판매자는 올바른 납세자 식별 번호(사회 보장 번호) 뿐만 아니라 거래 체결 날짜와 거래의 총 수익금을 제공합니다. 양식의 “하드 카피”는 판매자의 거래 체결 서류에 포함되어 있기는 하지만 대부분의 결재 대리인은 연말에 보고 가능한 정보를 전자적으로 IRS에 전송합니다.

원천 징수 요건

캘리포니아주 같은 일부 주에서는 특정 판매자가 판매 금액의 일정 비율을 원천 징수하여 필요한 주 세금을 “조기 상환”하도록 요구하고 있습니다. 주 정부 법률에서는 구매자가 원천 징수하도록 하고 있으며 구매자가 적절한 금액을 원천 징수하여 주 정부 지방조세국에 보내지 않을 경우 벌금이 부과될 수 있습니다. 그러나 구매자는 이 책임을 에스크로 책임자에게 위임할 수 있으며 에스크로 책임자는 이 서비스에 대해 수수료를 부과할 수 있습니다. 법률에서는 에스크로 대리인이 구매자에게 원천 징수 요건에 대해 서면 통보하도록 요구하고 있습니다.

대부분의 판매자는 원천 징수 법을 면제 받을 자격이 있습니다. 면제 상황 몇 가지는 다음과 같습니다.

- 주 거주지
- 동종 자산 교환에 속하는 재산
- \$100,000 미만의 재산
- 주정부 세금을 납부하면 손익이 0이 되는 판매
- 특정 법인이나 조합에서 소유하고 있는 재산
- 면세 단체에 의한 재산 소유권

에스크로 책임자는 면세가 적용되는지 확인하기 위해 판매자에게 주정부 원천 징수 양식을 제공할 것입니다. 원천 징수 지침은 매우 복잡해 보일 수 있지만 에스크로 담당자는 고객에게 도움이 될 양식과 교육 자료를 갖추고 있습니다. 추가 정보는 해당 지역 지방조세국 또는 미국토지권협회(ALTA)를 통해 제공됩니다.

FIRPTA - 외국인부동산투자법

- 외국 소유권인 경우 판매 가격의 10%를 원천 징수해야 함
- 외국 파트너, 외국 신탁 및 외국 부동산을 포함하여 미국의 거주하지 않는 외국인에게 적용
- 에스스로 담당자가 아닌 구매자의 보고 및 원천 징수 책임
- 내국세입법(IRC 1034) 하의 예외: \$300,000를 넘지 않는 판매 가격 및 구매자는 주 거주지로 주택을 사용
- 판매자는 포기를 요청하거나 양식 8288 B(세금 식별 번호 필요)로 원천 징수를 줄일 수 있습니다.
- 지불 및 양식 8288과 8288 A의 기한은 체결하고 20일 이내입니다(세금 식별 번호 필요).
- 양식 및/또는 지불이 늦은 경우 IRS 가산세는 부과됩니다.

CAL - 원천 징수 - 캘리포니아주 추가 원천 징수

- 판매 가격 또는 대체 원천 징수 금액의 31.3%를 지방조세국에 지불해야 함
- 개인의 대체 원천 징수 금액은 FTB Form 593 E의 라인 16에서 예상되는 수입 금액에 9.3%를 곱한 금액입니다. 법인에는 다른 비율이 적용됩니다.
- 주인이 거주하지 않는 주택에 적용
- 캘리포니아주 부동산의 과세 소득 판매자에 대한 캘리포니아주 소득세의 조기 상환
- 구매자가 총 판매 가격 또는 대체 원천 징수 금액의 31.3%를 원천 징수해야 함
- 구매자가 원천 징수하고 보고할 책임; 에스스로에 위임할 수 있음
- 에스스로는 구매자에게 책임을 통보해야 함(에스스로 일반 조항에서)
- 에스스로는 구매자가 요청하는 경우 책임을 받아 들여야 함

- 체결 후 20일 이내에 FTB에 상환 및 양식 593과 593 B
- 모든 연체 상환에 적용되는 이자(FTB 계산 및 이자가 많을 수 있음)
- 에스스로는 원천 징수 또는 포기를 처리하는 데 수수료를 부과할 수 있음
- 에스스로는 당사자에게 서면 통보를 제공하거나 593 C 및 593 W 인증서를 얻는 데 비용을 청구할 수 없음

개인의 CAL 원천 징수 면세

- 재산은 IRC 121에 따라 판매자의 주 거주지임
- 총 판매 가격이 \$100,000 미만임
- 판매자는 캘리포니아주 소득세 납부를 위해 판매에 손실이 발생함(FTB 양식 593 E를 사용해야 함)
- 불인가 규칙이 적용됨
- IRC 섹션 1031에 따라 동시 또는 지연된 교환
- 구매자가 각 원금 상환에 대해 원천 징수하기로 동의할 때의 할부 판매
- 재산이 비자발적으로 전용되고 IRC 섹션 1033에 따라 캘리포니아주 소득세 납부로 소득이 인정되지 않는 경우 자격을 얻음

비개인의 CAL 원천 징수 면세

- 법인
- 파트너
- 특정 요건이 있는 유한 회사(LLC)
- 면세 단체(교회, 자선단체, 학교 등)
- 재산이 고인의 주 거주지였을 때 부동산 매각
- IRA, 연금 기금, 보험 회사
- 판매자는 캘리포니아주 소득세 납부로 판매에 손실이 발생함
- IRC 섹션 1031에 따라 동시 또는 지연된 교환
- 재산이 비자발적으로 전용되고 IRC 섹션 1033에 따라 캘리포니아주 소득세 납부로 소득이 인정되지 않는 경우 자격을 얻음

소유권 변경

재산의 주인이 바뀌면 지방 정부 기관은 소유권 변경을 알려야 합니다. 지역 수준에서 이는 세금을 사정하거나 수금하는 카운티 사무소가 될 수 있습니다. 재산 소유권의 변경을 보고하면 소유권이 판매자에서 구매자로 이전되므로 지방 관할지에서 각 재산에 대한 세금 책임을 사정할 수 있습니다.

보고 문서는 주마다 다를 수 있지만 모든 주정부는 최소한 판매자와 구매자의 이름, 세금사정국의 스포 번호나 다른 재산 식별 번호, 재산 위치와 세금 주소를 요구합니다. 또한 총 구매 가격, 판매 조건 및 새로운 소유자의 서명이 필요합니다. 보고 문서는 소유권 변경을 증거하는 문서와 함께 기록됩니다. 캘리포니아주에서는 이 문서를 소유권 가변경(PCOR)이라고 하며 이 문서는 개정안 13호에 따라 재산의 재평가가 허용되는 상황을 식별하기 위해 지방 정부 기관이 평가합니다.

주정부 법률에서 요구하는 대로 문서를 제출하지 못하는 경우 정부 기관에서 벌금을 부과할 수 있습니다. 에스스로 담당자는 일반적으로 고객이 문서를 작성하도록 지원하며 소유권 변경과 관련한 기타 서류와 함께 등기소에 제출할 수 있도록 합니다.

소유권 변경처럼 보이는 일부 상황에서는 기록의 수정 및 귀속의 변경 같은 상태 변경을 포함하는 이런 유형의 서류 제출이 면제됩니다.

양도세

양도세는 종종 부동산 양도세라고도 하며 부동산에 대한 이익을 양도할 때 카운티 등기소에서 수금하는 세금입니다. 이는 기록 당시 지불되며 실제 판매 가격을 사용하여 계산됩니다. 주정부 또는 카운티

에서 제정한 금액은 판매 가격의 \$500 또는 \$1,000당 부과됩니다. 판매자가 이 세금을 지불하는 것은 당연하지만 경우에 따라 구매자와 판매자가 나누어 지불하는 것이 관례입니다.

많은 도시에서는 관할 구역 내에서 추가 세금을 부과합니다. 많은 국가에서 이러한 세금은 카운티 양도세와 함께 카운티 등기소에서 수금하지만 다른 지역에서는 별도의 수표가 시에 우편으로 보내집니다. 여러분의 에스스로 담당자는 필요한 세금에 대해 잘 알고 있으며 적절한 상환 금액을 조정해 드립니다.

재산세

(다음 페이지의 세금 달력 예 참조)

주택 소유자는 각 카운티의 해당 평가, 수금 또는 면허세 부서에 세금을 납부합니다. 소유권 변경이나 새로운 건축물의 완공은 재산의 사정된 가치를 변경시킬 수 있으며 추가 재산세 청구서가 발행될 수 있습니다. 세금은 미리 지정된 날짜에 납부하며 납부하지 않으면 체납됩니다. 세금을 체납하는 경우 연체료가 부과됩니다. 매년 “세금 달력”은 주마다 다릅니다.

표준 재산세 외에 많은 관할 구역에는 금융 인프라의 수단으로 구성된 특별 징수 지구가 포함되어 있습니다. 인프라의 자금 조달을 위한 채권이 판매되었을 수 있으며 최종 재산 소유자는 채권에 대한 원금과 이자를 계속 상환합니다. 채권 발행은 규모와 조건에 차이가 있습니다. 다른 특별시와 카운티 지구는 거리 조명과 신호등, 도로 유지 관리, 특정 교육 목적 등을 포함한 다양한 목적으로 평가될 수 있습니다.

부동산 세금 날짜

중요 재산세 날짜

1월 1일	1월	세금은 오전 12시 01분에 저장권이 됩니다. 7월 1일부터 시작하는 회계연도에 대해서는 아직 지급 기일이 도래하지 않았습니다. 소유권 증서는 향후 세금 회계연도에 대해 저장권으로써 세금을 표시해야 합니다.
2월 15일	2월	해당 공제 신청 자격을 얻으려면 3월 1일자로 해당 재산을 소유하고 점유하고 있어야 합니다.
7월 1일	7월	현재 세금 회계연도 시작
8월 31일	8월	가산세 없이 무담보 세금을 지불할 마지막 날.
11월 1일	11월	(1차 할부금 - 7월 1일 ~ 12월 31일)
12월 1일	12월	80% 제한 군인 또는 주택 소유자의 공제를 위한 신청 마지막 날
12월 10일	12월	납부 기한이 경과되면 10% 가산세가 부과됩니다. 12월 10일이 주말 또는 공휴일인 경우 세금 납부 기한은 다음 영업일 오후 5시까지 연장됩니다.
1월 1일	1월	사정 날짜(저당 날짜)
2월 1일	2월	(2차 할부금 - 1월 1일 ~ 6월 30일)
4월 10일	4월	10% 가산세와 \$10 관리 비용이 추가됩니다*. 4월 10일이 주말 또는 공휴일인 경우 세금 납부 기한은 다음 영업일 오후 5시까지 연장됩니다.
6월 30일	6월	할부금을 오후 5시까지 납입하지 않으면 재산세가 체납될 수 있으며 추가 비용과 가산세가 부과됩니다. 6월 30일이 주말 또는 공휴일인 경우 이전 영업일에 납부하셔야 합니다.
미리 알림* 재산은 5년의 연체 후 공개 경매에서 매각될 수 있습니다.		

최근 구입한 재산이 있습니까?

에스크로는 세금을 일수로 계산하며 구매자와 판매자 간에 적절한 크레디트를 부여하지 않더라도 실제 세금을 납부하지 않았을 수 있으며 납부하지 않은 세금을 에스크로가 종료될 때까지 납부할 책임은 귀하에게 있습니다.

에스크로 서류 및/또는 소유권 문서를 읽고 에스크로를 체결하기 전에 이전 소유자가 연간 세금의 일부를 납부했는지 확인하십시오.

세금이 납부되지 않은 경우 세무서 직원에게 연락하여 청구서를 신청하십시오. 전화할 때는 이전 세금 청구서, 재산의 주소 또는 법적 설명의 세금사정국 ID 번호(지도책, 페이지 및 소포 번호로 구성)를 알려 주십시오.

주 법률은 청구서를 받지 못하는 경우 세무서 직원이 납부 지연에 대한 가산세를 면제해 주지 못하도록 규정하고 있습니다.

신탁 계정

세금을 신탁 계정(담보 대출금에 포함)을 통해 납부하는 경우 대출 기관은 연간 세금 계산서를 받고 귀하는 그 사본을 받게 됩니다.

중요 참고 사항

연간 세금 외에 추가 재산세를 납부할 책임이 있을 수 있습니다. 추가 재산세 청구서는 소유자에게만 발송됩니다. 특히 신탁 계정을 통해 세금을 납부하는 경우 추가 청구서 사본을 대출 기관에 발송하는 것을 고려하십시오.

*로스앤젤레스 카운티

재산세 결정 방법

재산세는 캘리포니아주 법률에서 관할하며 국가에 귀속됩니다. 카운티 세금사정국은 먼저 재산의 가치를 사정하여 재산세 금액을 결정합니다. 일반적으로 사정 가치는 현금 또는 구입 당시의 시장 가치입니다. 이 가치는 재산을 매각하거나 새로운 건설이 완성될 때까지 연간 2% 미만씩 증가합니다. 세금사정국 통제관은 기본 재산세, 지역에서 부과하는 특별세 및 시 또는 지역 직접 과세를 포함한 적절한 세율을 적용합니다. 세무서 직원은 회계 감사 통제관 계산에 근거하여 재산세 청구서를 준비하고 청구서를 배포하며 세금을 징수합니다.

이 금액에 동의하지 않습니까?

귀하는 세무서에서 가치를 변경할 수 있는지 확인하기 위해 세금사정국에 신청할 수 있습니다. 또한 가치 문제를 해결할 목적으로 이의 신청국이 구성되었습니다. 정기 사정에 대한 이의 신청은 7월 2일과 9월 15일 사이에 신청할 수 있습니다. 수정, 회피 또는 추가한 세금 계산서의 발송 날짜로부터 60일 이내에 수정된 사정, 양도 회피(필요할 때 발생하지 않은 사정) 또는 추가 사정에 대한 이의 신청을 해야 합니다.

이의 신청을 하되 세금은 납부해야 함

이의 신청을 선택하는 경우에도 해당 기한까지 세금 할부금을 납부해야 하며, 그렇지 않으면 가산세가 부과될 수 있습니다. 항소가 인정되는 경우 귀하에게 환불해 드립니다.

종결 비용 및 납부자와 납부 항목

종결 비용은 구매자와 판매자가 에스스로 거래의 일부로 지불하는 비용입니다. 일부 수수료는 판매자와 구매자가 “납부자와 납부 항목”에 대해 협상합니다. 아래는 몇 가지 일반적인 종결 비용의 예이며 카운티마다 다를 수 있습니다.*

양 당사자 또는 한 당사자가 납부

변호사 비용, 택배/배달 비용, 서류 준비 - 거래를 시작하는 데 필요한 신탁 및 기타 법적 서류

에스스로 비용 - 종종 구매자와 판매자가 나누어 지불

소유자 협회(HOA) 납부일 및 이전 수수료

공증비 - 증명서

기록 비용 - 카운티 등기소에서 법률 문서 보관

재산세

소유자의 소유권 보험료

대출 기관의 소유권 보험료

구매자의 일반 비용

감정 - 새로운 대출을 위한 일회성 비용

신용 평가 보고서 - 대출 신청용

주택 소유자의 보험 - 화재/위험 보험으로 구매자가 납부

대출 수수료 - 대출 기관에서 부과하는 구성 및 처리 비용

PMI - 일부 대출 기관에서는 개인 모기지 보험을 요구

이자 선납 - 대출을 체결한 월의 시간 단위로 비례 배분

판매자의 일반 비용

부동산 수수료

공개 보고서 - 자연 재해 보고서

주택 보증, 기존의 계루

재산 검사, 방역 검사/수정 - 흰개미 보고서

양도세 - 시/카운티 양도세

*이 목록은 일반적인 종결 비용의 예일 뿐입니다.

다음은 에스스로 거래 동안 일반적으로 사용되는 간단한 용어집입니다. 자세한 용어는 www.FidelityNationalTitle.com 을 방문하십시오.

변동금리 모기지(ARM, Adjustable Rate Mortgage): 시장 지표에 따라 현재 이율에 더 가깝게 일치하도록 이율이 정기적으로 조정되는 모기지. 때때로 협상 가능한 모기지 금리, 가변 모기지 금리 또는 채증식 모기지 금리라고도 합니다.

분할 상환: 정기적인 분할 납부로 부채의 원금이 감소.

연 이자율(APR, Annual Percentage Rate): 연간 이율로 모기지 비용을 반영하는 이자율. 이 이율은 다른 신용 비용을 반영하기 때문에 모기지에 지정된 이율이나 광고된 이율보다 높을 수 있습니다. APR를 사용하면 주택 소유자는 각 대출의 연간 비용을 기준으로 모기지의 다른 유형과 비교할 수 있습니다.

인수 모기지: 토지의 새로운 구매자가 모기지에 의해 담보된 기존 채무의 상환을 인수할 의무.

캡: 변동 금리 모기지에 대한 이자율을 각 조정 때마다 또는 대출 기한이 지날 때 변경할 수 있는 소비자 보호 장치.

CC&R(Conditions, Covenants & Restriction): 재산의 사용, 요건 및 제한을 제어하는 문서.

합리적 가치 증명서(CRV, Certificate of Reasonable Value): 재산의 현재 시장 가치를 보여주는 재향군인 관리국 사무소에서 발생하는 감정서.

종결 (“결산” 이라고도 함): 부동산 양도의 완료, 소유권이 판매자에서 구매자로 양도되거나 담보 부채에 대한 모기지 유치권이 주어집니다.

콘도미니엄: 연립 주택 프로젝트에서 개별적으로 소유하는 단위 및 공동으로 소유하는 공통 요소가 있는 부동산 개발의 법정 형태.

일반 대출: 정부 보증 없이 투자자가 제공하는 대출을 담보하는 모기지 즉, FHA 보장 또는 VA 보증되지 않는 대출.

신탁: 재산을 집행하고 전달할 때 소유권을 양도하는 서면 수단.

융자 수수료 할인: 대출 당시 대출 기관에서 부과하는 추가 수수료. 융자 수수료는 대출의 비율로 측정되며 각 수수료는 1%와 동일합니다.

보증금: 부동산 구매자가 약속의 증거로 지불하는 예치금.

지역권: 특정 목적으로 다른 사람이 소유하고 있는 토지 전부 또는 일부를 사용할 소유하지 않는 권리.

재산의 순가치: 공정 시장 가치와 현재 부채 사이의 차이, 소유자의 이익이라고도 합니다. 소유자가 재산에 대한 의무 외에 부동산에 대해 갖는 가치.

연방주택청 대출(FHA 대출): 연방주택청에서 제공하는 대출, 모든 유자격 주택 구입자에게 개방되어 있습니다.

농가행정처 대출(FMHA 대출): FHA 대출과 비슷한 연방 정부에서 제공하는 대출이지만, 대개 시골 지방의 주택에 사용됩니다.

연방 국민 저당 협회(FNMA): “Fannie Mae (페니메이)”라고도 합니다. 2차 시장에 대해 첫 모기지의 구입을 처리하는 미국 정부에서 지원하는 법인입니다.

절대 소유 신탁(Fee Simple Deed): 토지의 절대적 소유. 부동산에 대해 사람이 가질 수 있는 최고 수준의 소유권입니다. 소유자에게 무자격 소유권과 완벽한 처리 권한을 부여합니다.

공동 명의: 둘 이상의 사람이 재산의 소유권을 균등하게 분할 소유합니다. 소유자가 사망할 경우 생존자가 재산에 대한 고인의 지분을 갖습니다.

저당권: 부채 또는 의무의 납부 또는 배상을 위해 재산의 일부에 대한 권리 주장.

대출과 가치의 비율: 모기지 대출 금액과 재산의 감정된 가치 사이의 관계를 비율로 표시한 것입니다.

모기지: 부채의 상환을 위해 채권자에게 재산의 조건부 담보.

마이너스 할부 상황: 매월 납부금이 대출에 대한 모든 이자를 상환하기에 충분히 크지 않을 때 발생합니다. 이 미지급 이익은 대출의 미지급 잔고에 추가됩니다. 마이너스 할부 상황의 위험은 주택 소유자가 대출의 원금보다 많은 금액의 빚을 안게 될 위험입니다.

개인 재산: 부동산이 아닌 재산(예: 현금, 저축 계좌, 전자제품, 차량, 선박 등)

용자 수수료(수수료 또는 할인 포인트라고도 함): 각 용자 수수료는 대출 금액의 1%에 해당합니다(즉, \$100,000 모기지의 2포인트는 \$2,000에 해당).

원금, 이자, 세금 및 보험금(PITI): 매월 주택 비용이라고도 함.

개인 모기지 보험(PMI) 구매자가 20% 계약금을 갖지 않는 경우 대출 기관은 경우에 따라 3%만큼 낮은 계약금을 허용합니다. 그러나 더 작은 계약금이 적용되면 대출자는 대개 개인 모기지 보험에 가입해야 합니다. 개인 모기지 보험은 주로 초기 보험료를 상환해야 하며 대출 구조에 따라 추가로 매월 수료를 요구할 수 있습니다.

Realtor®: National Association of Realtors®의 전국 협회에 가입한 지역 부동산 협회에서 회원으로 활동하는 부동산 중개인 또는 협회.

토지 분할: 판매 목적으로 토지의 면적을 조사하여 일정하게 분할하는 것.

공동 소유권: 생존권 없이 두 명 이상이 부동산에 대한 소유권을 분할 소유 - 지분은 동일하지 않을 수 있습니다.

신탁 계정: 브로커 자신과 물리적으로 분리된 계정으로, 브로커는 법률에 따라 고객을 위해 수금한 모든 자금을 예치해야 합니다.

피신탁인: 제한된 권리를 갖고 신탁을 관리하는 중립적인 제3자. 대출을 모두 납부하면 이 재산은 피신탁인에 의해 법적으로 토지 소유권이 있는 사람에게 다시 양도되거나, 채납하는 경우 이 재산은 비관할 구역의 압류 절차에 따라 공매를 통해 가장 높은 입찰가를 써낸 사람에게 양도됩니다.

신탁 설정자: 신탁 행위에 따라 양도된 재산의 대출자, 소유자 및 보증인.

재향군인 관리국 사무소 대출(VA 대출): 재향군인 관리국 사무소에서 보증하는 은행, 저축 및 대출 또는 기타 대출 기관에서 재향 군인에게 제공하는 주택 대출로, 재향 군인이 적거나 계약금 없이 주택을 구입할 수 있습니다.

보증: 광범위한 의미에서 판매한 물건의 품질, 조건 또는 수량의 결함이나 결손에 의해 야기되는 구매자의 현재 또는 미래 손실을 판매자가 책임질 수 있도록 하는 계약. 엄격한 의미에서는 이 조항은 부동산 또는 부동산의 이익을 양도하는 행위, 임대 또는 기타 수단으로, 판매자가 구매자에 대해 소유권의 결함이나 계루를 책임지게 됩니다.



주 전체의 소유권 및 에스프로 사무소

<http://korean.fntic.com>

자세한 내용 또는 해당 소유권 상품에 관한 특정 보험 증서 언어에
대해서는 해당 지역 Fidelity National Title 담당자에게 문의하십시오.

© 2013 Fidelity National Title