

訂定代管契約客戶指南

2015 年 10 月 3 日之後

消費者金融保護局 (CFPB) 制定了《TILA-RESPA 綜合資訊披露 (TRID) 規則》，旨在完善抵押資訊披露表，方便消費者理解其貸款與成交價條款。為確保及時交割，您與您的貸款人、房產仲介及代管專員之間的溝通與以往相比顯得更加重要。

欲瞭解更多資訊，請造訪 ortc.com/cfpb

- CFPB 與賣方融資
- CFPB 交割檢核表
- 交割披露解釋員
- 貸款預估解釋員
- 對一個房屋擁有所有權
- 隱私與身分
- 消費者須知

visit us online
www.ortc.com



1) 時間至關重要

- 為避免交割延遲或延期,務必確保立即回覆貸款人及代管專員的請求。
- 密切配合您的貸款人、房產仲介及代管專員,避免交易延遲。

2) 您有選擇權

- 當涉及與您交割相關的服務提供者時,您有選擇權。僅舉幾個例子,這包括為您完成交易的公司及大部分檢查員。在某些地區,賣方將支付一部分成交價,因此賣方將有權選擇相關供應商。
- 和您的貸款人、房產仲介及代管專員交談,獲得各種服務提供者及相關費用的其他資訊。

3) 保護您的資訊——安全郵件

- 為保護您的非公開個人資訊,您可以選擇額外的安全措施,接收貸款人及代管專員的安全郵件。
- 您將需要根據指示獲取該資訊(可能要求您創建一個帳戶)並確保您使用安全郵件系統回覆任何資訊。

4) 貸款預估 (LE)

- 您申請貸款後三日內將收到一份貸款預估 (LE)。若相關狀況發生任何變化,您可能收到多份 LE。
- LE 中規定的條款也將出現在《交割披露》(CD) 中。貸款人必須解釋 CD 中與費用有關的任何變化。

5) 準備交割

- 在您計畫簽署文件之前大約 10-14 天,您應準備與您的貸款人、房產仲介及代管專員溝通。對您來說,提供您的風險保險資訊非常重要。
- 注:匯款指示將受到嚴格驗證,以防止詐欺。提前與您的交割專員討論好這一資訊。

6) 交割披露 (CD)

- 交割報告,又稱《交割披露》(CD),將被用於在 2015 年 10 月 3 日及之後發生的大多數貸款申請。您(買方/消費者)將直接收到上述 CD,而非您的房產仲介。
- CD 的設計目的是為了讓您更好地理解貸款條款。

7) 三日審查期

- 須在簽署文件前至少三個營業日向您(買方/消費者)交付《交割披露》(CD)。
- 若 CD 以郵件交付,則為避免額外的延遲,確認收到 CD 非常重要。
- CD 也可能提前七日郵寄,在這種情況下,不要求回執證明。
- 期間,您可與仲介、律師及/或財務顧問分享該 CD,並向您的貸款人詢問關於貸款條款與條件的問題或獲得相關解釋。

8) 貸款人產權保險

- 一般情況下貸款人會要求借款人為貸款購買貸款人產權保險。
- 通常,該費用取決於貸款金額。
- 若發生產權糾紛,上述保險僅保護貸款人利益。

9) 業主產權保險

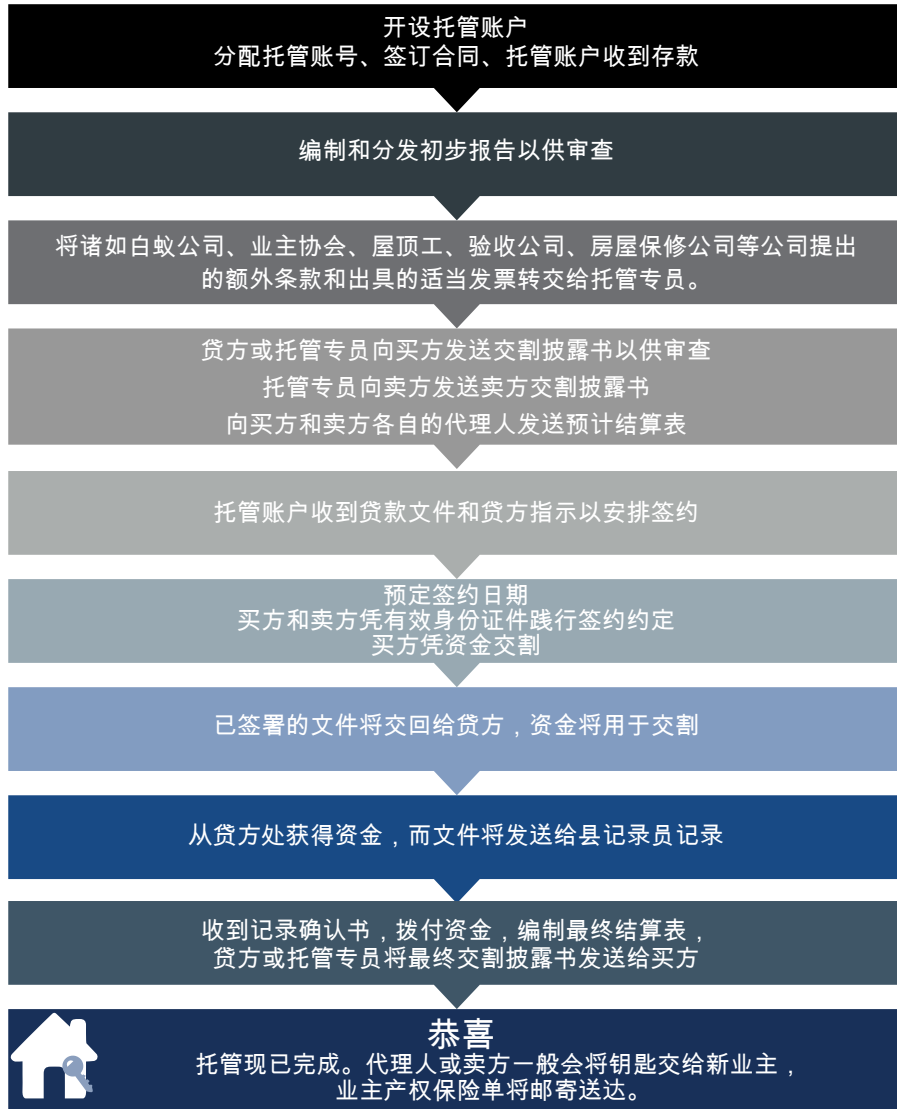
- 請在獲得貸款及完成購房交易過程初期研究業主產權保險的價值及重要性。
- 通常購房者會認為貸款人的產權保險能夠保護其免受所購房屋所有權糾紛的侵害。然而,事實並非如此。相反,保護購房者利益的是業主產權保險。該保險的承保範圍通常包括各種不利事件,如所有權糾紛、契約錯誤與遺漏、偽造、未披露的繼承人及其他類似事件。當發生與您房屋所有權相關的法律糾紛時,該保險還承保因此產生的律師費。有人產權保險成本以房屋的總購買價格為計算依據,且需在交割時一次付清。

10) 提問

- 這是您人生中最重要交易之一。不要害怕向您的貸款人、房產仲介及代管專員提問。

由於目前《交割披露》表須在交割前三日提供,因此消費者有更多時間考慮其選擇。

代管流程



TRID 條款

交割披露——《交割披露》，又稱 CD，共五頁，須在貸款交易完成前三個營業日向消費者提供。《交割披露》詳細描述了與抵押交易相關的所有成本。

完成——完成並不是指交割或清算。當消費者就貸款對債權人負有法定義務時，而不是，例如，當消費者就房產交易對賣方負有合同義務時，完成發生。

貸款預估——《貸款預估》，又稱 LE，共三頁，須在不遲於為大部分抵押提交貸款申請後三個營業日向消費者提供。《貸款預估》提供了消費者正在申請的抵押貸款的主要特徵、成本及風險。

再披露——就《TILA-RESPA 綜合資訊披露 (TRID) 規則》覆蓋的交易而言，可能根據具體情況修訂《貸款預估》及/或《交割披露》後再向消費者交付。

三日審核期——就《TRID 規則》覆蓋的交易而言，一般情況下，要求債權人確保消費者(借款人)在不遲於貸款完成前三個營業日收到《交割披露》。

業主保險值得投資嗎？

產權保險以避免損失為基礎。一般的產權調查涉及調查公開記錄及我們自身的產權檔案。其他的保險均不在出具保單前進行這種程度的盡職調查。

當發生針對產權保險的索賠時,該索賠常是由產權調查中未檢測到的產權缺陷產生的。最常見的問題是詐欺及偽造。一旦遭受損失,損失的數目通常十分可觀,可能達到十萬美元。

產權保險承保的一些風險

(根據保險規定、除外責任、例外情況及條件與約定)
下文是業主產權保險承保的風險:

- 由於偽造、詐欺或冒名頂替的行為,他人主張對房屋享有權利,進而影響您的產權。
- 他人對您的產權享有權益,或對您的產權享有已登記的留置權或抵押權。
- 由於租賃、合同或其他行為,他人對房屋享有權利,進而影響您的產權。
- 他人對相應土地享有地役權或享有已登記的權利限制您使用土地。
- 您被迫糾正或消除當前違反影響該土地的任何契約、條件或限制的行為。
- 由於當前違反影響該土地的部門法律或法規的行為:
 - 您無法獲得建築執照。
 - 您被迫糾正或消除該違法行為。
 - 他人享有法定權利,並確實拒絕履行購買、租賃土地或以該土地獲得抵押貸款的合同。
- 由於房屋的任何部分建設未獲得建築執照,或違反現有的區劃法律或法規,您被迫消除或糾正您當前的房屋結構或其中任何一部分。
- 由於未來權利的行使:即利用該土地表面開採礦產、水源或任何其他物質,您現有的在保單日期之後完成的修繕工程,包括草坪、灌木叢或樹木,遭到破壞。
- 他人試圖根據種族、膚色、宗教、性別、殘障、家庭狀況或民族血統執行歧視性的契約、條件或限制。
- 由於未有效簽署、蓋章、承認、交付或記錄,您產權依據的文件失效。
- 地址顯示的住宅不在該土地範圍內。

有效期:自 2015 年 12 月 11 日有效

Old Republic 把此資訊作為顧客服務免費提供,不對其準確性做任何擔保或陳述。

由於各個公司的保險要求不同,Old Republic 強烈建議消費者與其產權保險公司商討,並進一步取得合格的專業人士(包括專門從事房地產交易、信託及/或產權保險的律師)的指導和建議,以便就影響交易的任何特定情形獲取更具體的當前資訊。