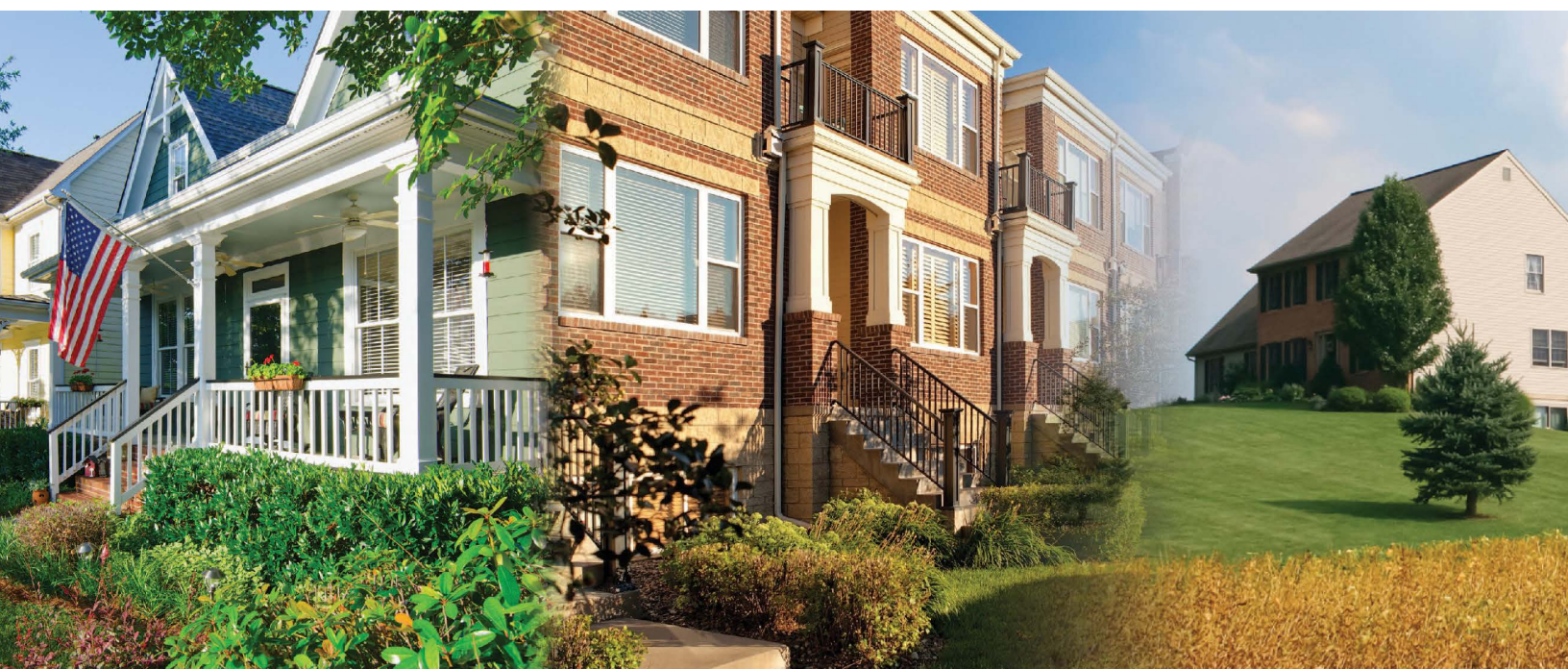




住屋買賣手冊

- 瞭解產權與託管
- 交屋費用
- 不動產術語
- 本冊附有交屋程序之消費方資訊 (TRID)



www.ortc.com

00

目錄

01	Old Republic 產權公司資訊		05	產權承諾書	
	勝券在握	01		(華盛頓州、亞利桑那州)	
	本公司服務項目	02		產權承諾書 - 基本須知	10
02	預備開始			讀懂產權承諾書的訣竅	11
	買方	03	06	產權保險	
03	託管與結案			何謂產權保險？	12
	託管設立	04		產權保險 (保單) 種類	12
	託管公司業務	04		產權公司業務內容	12
	託管指示與交屋結案	04		再融資 - 為何貸方需要產權保險	12
	託管流程表	05		常見問題	13
	TRID 條款	05	07	交屋費用	
04	產權初步報告			額外交屋費用舉例	16
	(加州、內華達州、奧勒岡州、夏威夷州)		08	不動產術語	17
	產權初步報告 - 基本須知	08			
	讀懂報告的訣竅	09			

聯絡資訊

姓名： _____
公司： Old Republic Title
地址： _____
郵政編碼 / 州 / 市 _____
電話： _____
傳真： _____
電子郵件信箱： _____

姓名： _____
公司： _____
地址： _____
郵政編碼 / 州 / 市 _____
電話： _____
傳真： _____
電子郵件信箱： _____

聯絡資訊

姓名： _____
公司： _____
地址： _____
郵政編碼 / 州 / 市 _____
電話： _____
傳真： _____
電子郵件信箱： _____

聯絡資訊

姓名： _____
公司： _____
地址： _____
郵政編碼 / 州 / 市 _____
電話： _____
傳真： _____
電子郵件信箱： _____

聯絡資訊

姓名： _____
公司： _____
地址： _____
郵政編碼 / 州 / 市 _____
電話： _____
傳真： _____
電子郵件信箱： _____

聯絡資訊

姓名： _____
公司： _____
地址： _____
郵政編碼 / 州 / 市 _____
電話： _____
傳真： _____
電子郵件信箱： _____

01

Old Republic 產權公司資訊

勝券在握

本冊所稱「Old Republic」係為「Old Republic 產權公司」** 及其承保公司「Old Republic 全國產權保險公司」，為民眾、商行與政府單位提供產權與託管商品與服務。本公司提供全面服務，彈性回應日新月異的市場環境，並能確保交易流程符合業界最新標準。本公司秉持以最高專業技術、客戶服務、廉正職守之水準，承攬管理每筆交易，並適時達成您的不動產交易。

買賣標的

不動產所有權移轉時，財務及名聲均存在高度風險。本公司商品與服務保護客戶免於未知判決、質權、偽造移轉、房地產產權不一致、受託基金誤用等相關財務損失與難關。這也就是為何產權審查與保單（如 Old Republic 提供者）十分重要。Old Republic 能提供所有權投保聲明書，藉以降低不動產交易風險。

業界風評

Old Republic 為 Old Republic 國際企業子公司，多角化經營之保險企業體，且躋身美國五十大股東營運保險公司。Old Republic 產權保險集團公司 (ORTIG*) 歷史已超過百年，提供的產權保險核保服務，都能讓客戶安心、放心。本公司透過全國各地通訊處、子公司以及超過 2000 家的核保代理單位，提供住商產權保險商品與其餘各式各樣的產權保險相關服務。

(*) ORTIG (Old Republic 產權保險集團) 承保公司係指：Old Republic 全國產權保險公司與美國擔保產權保險公司。

(**) Old Republic 產權公司、Old Republic 產權保險股份有限公司、內華達州 Old Republic 產權公司、Old Republic 產權有限公司、夏威夷 Old Republic 產權託管有限公司、奧勒岡州 Old Republic 產權公司。

服務項目

本公司不動產移轉流程的商品與服務，針對四個重要面向拓展：產業資訊、所有權、資產管理、承諾書。本公司針對每個面向打造所需工具與資源，藉以確保交屋無風險無障礙之最高可能。

1. 資訊服務

最好的不動產成交案始於完善資訊。

本公司擁有並訂閱產業資訊權威服務，瞭解最新市場資訊，例如房地產資料、商圈耕耘報告、貸款記錄。本公司享有網路資料庫檢索權限，能存取上百萬筆不動產公開記錄與文件。本公司能準備產權初步報告與承諾書，並以電子方式傳送至不同地點。

本公司為不動產專員提供不同來源的最新所有權資訊，有利專員成交房地產買賣，並發現下一筆商機。此外，本公司為全國貸方提供眾多不動產保險商品，舉凡美國土地產權協會（American Land Title Association / ALTA）所有保單種類，或限定承保範圍保單。

2. 產權服務

具有保障的所有權係為每筆交易核心所在。

本公司致力排除任何與交易條款不一致之記錄在案負擔。本公司提供傳統完整受保的商品，如 ALTA 保單，以及再融資、二次房貸、股票市場等新型商品與保單。如遇產權保險特殊情況，本公司能迅速以彈性創新方法處理之。

3. 託管服務

資產管理謹慎處理能確保交易順利。

本公司協調處理整個不動產與核貸程序。服務項目包含：文件彙整、核貸清算表（必要時）準備與遞交、貸款基金撥付、託管預扣、政府單位文件登記；上述服務均依照客戶指示辦理。本公司作為中立第三方，力圖為整個交易流程與所有參與方帶來利益。本公司託管人員對於複雜的託管指示皆能游刃有餘處理。

4. 客戶服務

Old Republic 產權公司注重提供優質的客戶服務，並運用科技達成不動產專員、消費者與本公司客戶的需求。本公司房地產資訊部據點提供多種商品，包含房地產與商圈耕耘資訊。此外，本公司訂閱產業資訊權威系統，瞭解最新市場資料、資訊和公共紀錄等檔案。

為能進一步支援服務對象所需，本公司亦提供多款便利的數位工具。這類工具有許多均能允許客戶透過 ortc.com 帳號或本公司任一款應用程式，進而直接設立產權及 / 或託管請求、更新房地產資訊、計算交屋費用或調查房地產細部資料。

02

預備開始

置產是許多人的美國夢，接下來的流程將十分刺激。您的住屋將會是您的一大資產，且在您擁有所有權的期間極有增值之可能。

接下來的過程您需要為許多事情做決定。請善用本冊協助您處理接下來的過程。



03

託管與結案

託管帳戶設立

買方與賣方同意買賣條款後，交易流程進入託管程序，此程序至交屋將費時數週（30至45天以上）。託管帳戶可由買方或賣方房仲業務設立。託管仲介及其公司作為中立第三方，管理資金與文件，提供必要款項的支付場所、履行交屋文書處理。

託管公司業務

一旦設立託管帳戶，產權公司需提交產權初步報告 / 承諾書，顯示地段所有權與房地產相關登記標的物。接著會擬訂必要行為與必備文件，例如請求清償質權、謄本登記說明與新貸方的其餘要求。在大部份地區，買賣雙方指示需彙整後簽署以茲證明。

託管指示與交屋

您的託管專員或房仲業務會聯繫買賣雙方，約定日期以簽署託管指示與相關文件。

您須攜帶正式身份證件，例如有效期限內的駕照、護照或身份證（軍人身份證或國家身份證）通常此時，根據您的買方或賣方角色，您將得知須存入及 / 或收受的金額數目。各參與方指示均已執行後，託管帳戶準備結案。就此時間點，所有所需資金均已存入託管帳戶，文件均已登記、資金均已撥放、產權保險單已核發。

若您是買方，您將收到房仲業務或賣方交付的鑰匙。

若您是賣方，收受適當檔案及款項時，託管專員會撥放準備金，包含賣方支付款項。

自2015年10月3日起，交屋流程已有改變。

消費者金融保護局（CFPB）設置《誠實貸款法—不動產過戶程序法整合披露規則》（TILA-RESPA Integrated Disclosure，簡稱TRID），改善房貸清算表格，方便消費者瞭解貸款與交屋費用相關條款。此後為確保能適時交屋，您皆必須和您的貸方、房仲業務與託管專員溝通。

託管流程

凡 2015 年 10 月 3 日之後受理之貸款申請，新的核貸清算表 (CD) 送達買方 / 消費方，須於買方 / 消費方簽署貸款文件預定日至少三個工作天前為之。

託管專戶設立
核發託管編號，託管單位已收到契約與保證金。

產權初步報告已備妥並函報備查。

白蟻公司、社區管理委員會、屋頂工程公司、檢驗公司、住房擔保公司等公司，已將附加條款與適當的發票轉交託管專員。

貸方或託管專員寄送核貸清算表予買方備查
賣方核貸清算表由託管專員寄給賣方。
過戶費用試算表寄給買方、賣方之個別房仲業務。

託管單位收到貸款文件與貸方簽署排程指示。

簽署日期已排定
買方與賣方當日須攜帶有效身份證明。
買方須攜帶過戶結案資金。

所有簽署文件交回貸方；資金為過戶結案所需。

貸方資金已收到；文件寄至各郡登記處備案。

登記確認通知已收到；資金已撥支；正式過戶費用明細表已備妥；
正式核貸清算表由貸方或託管專員寄給買方。



大功告成。
託管專戶結案。鑰匙通常由房務業務或賣方遞交新屋主；
屋主產權保險單已郵寄遞交之。

TRID 用語

核貸清算表 (Closing Disclosure) –核貸清算表共有五頁，簡稱 CD，必須在核貸前三個工作天提供給消費者。核貸清算表羅列所有貸款交易相關費用。

清償 (Consummation) –清償不等於交屋或過戶。清償是指消費者開始對貸款債權人負有法律義務的時候；而非指，舉例而言，消費者對不動產交易賣方負有契約義務。

貸款試算表 (Loan Estimate) –貸款試算表 (簡稱 LE) 共有三頁，就大部份的房屋貸款而言，必須在消費者提出貸款申請後三個工作天內提供。貸款試算表就消費者申請的房屋貸款種類，提供重點資訊、費用項目與可能風險。

重新清算 (Redisclosure) –就《誠實貸款法-不動產過戶程序法整合披露規則》(TRID) 適用的交易行為，以及在極為特別的情況下，「貸款試算表」及 / 或「核貸清算表」可能會修改再重新交付消費者。

三日審閱期 (Three Day Review Period) –就 TRID 規則適用的交易行為，債權人通常須確保消費者 (借方) 在貸款清償至少前三個工作天，收受「核貸清算表」。

給消費者的交屋流程十大要點

1) 時間就是金錢

- 為避免交屋延遲或延後，請確實做到迅速回應貸方與託管專員請求。
- 與貸方、房仲業務、託管專員緊密合作，避免延遲。

2) 您可以選擇

- 您可以選擇交屋的服務單位。包括為您的交易案成交的公司、驗屋公司等等。某些地區的做法是，賣方須支付部份交屋費用，才有權利選擇廠商。
- 和您的貸方、房仲業務、託管專員聯繫，以便了解不同服務單位及其費用等資訊。

3) 保護個資 - 加密電子郵件

- 多一層保障的安全措施，保護您的私領域個資。您可能會收到貸方、託管專員的加密電子郵件。
- 您需要遵守指示才能讀取資訊（可能會要求您開設登入帳號），且確保您回覆任何資訊時，亦透過加密電子郵件系統。

4) 貸款試算表 (LE)

- 「貸款試算表」(LE) 會在您申請貸款後三天內寄給您。如果條件改變，您可能會收到數份 LE。
- LE 羅列的條款亦會包含在「核貸清算表」(CD)。CD 費用如有任何異動，貸方須解釋清楚。

5) 準備交屋

- 預定簽署文件前約 10 至 14 天，您須準備和貸方、房仲業務、託管專員會談。切記提供您的災害險資訊。
- 註：為預防詐騙，匯款指示須配合嚴格驗證程序。事前請務必和您的交屋專員詳細討論。

6) 核貸清算表 (CD)

- 2015 年 10 月 3 日之後受理的大部份貸款申請，均會使用一份名為「核貸清算表 (CD)」的核貸條件聲明書。本份 CD 會直接寄給您 (買方 / 消費者)，而非您的房仲業務。
- 本份 CD 表單設計係為使消費者能簡單看懂貸款條件。

7) 三日審閱期

- 「核貸清算表 (CD) 」須在簽署文件至少前三個工作天交付給您 (買方 / 消費者) 。
- 若 CD 以電子郵件傳送，切記聲明已確實收受，避免造成後續作業延遲。
- CD 也許會提早七天寄送，這種情況不須表示收受。
- 您能利用此期間和您的業務專員、律師及 / 或財務顧問討論，或是諮詢貸方詳細瞭解貸款的條款與條件。

8) 貸方產權保險單

- 貸方經常會要求借方為消費性貸款購買「貸方產權保險單」。
- 費用通常依據貸款金額而定。
- 產權如出現問題，貸方保單僅會保護貸方權益。

9) 所有權人產權保險單

- 就取得貸款以及住屋交易交屋的流程而言，應盡早研究「所有權人產權保險單」的價值和重要性。
- 購屋者通常認為，對於所取得的房地產所有權權益的爭議，都能透過「貸方產權保險單」得到保障。事實上並非如此。購屋者的權益是由「所有權人產權保險單」所保障。此類保險範圍經常能避免諸多不利因素，例如所有權爭議、權狀錯誤與疏漏、偽造、未公開的繼承人等情形。此保單範圍亦包含房地產所有權法律爭議的律師費用。保單費用通常依據購屋總金額而定，且在交屋時躉繳付清。

10) 歡迎提問

- 這是您人生中重要的消費之一。如有問題，請務必洽詢您的貸方、房仲業務及託管專員。

「核貸清算表」現在都必須在核貸前三天提供，
因此消費者具有較多時間可考量。



04

產權初步報告

加州
內華達州
奧勒岡州
夏威夷州

產權初步報告—基本須知

經過數月尋尋覓覓，您終於發現您夢想的完美住屋。但真的是完美嗎？您將買下的敢情不只是一棟美麗的房屋？您會不會因此接收前一位所有權人對該房地產設定的質權？是否有登記文件會限制您使用該房地產？

在購屋前，「產權初步報告」使您得以查看是否有必須在購買前移除或消除的房地產問題，否則會排除在保單範圍外。

何謂「產權初步報告」？

「產權初步報告」是產權保險單核發前準備的報告書，顯示特定地段的所有權，以及該地段不被後續產權保險單承保的質權與負擔。

不動產購買流程中，「產權初步報告」的效用為何？

產權公司會就「產權初步報告」情形核發特定類型的產權保險單。

在購屋前，「產權初步報告」會列出產權瑕疵、質權與負擔。如果要求辦理的產權保險單在「產權初步報告」交付日核保，上述所提將不被承保。不動產交易各方與房仲業務可檢閱討論報告細節。

因此，買方可透過「產權初步報告」在購屋前，排除報告中不滿意的物件。

「產權初步報告」何時產生？如何產生？

設定託管專戶後不久，產權公司會接到提交通知，屆時開始產生報告。

此流程需彙整審查不動產及交易各方相關的登記標的物。登記標的物指，例如以不動產作為擔保的信託契據，或是買 / 賣方因未結罰款或稅款而設定的質權擔保。

這些登記標的物在「產權初步報告」會以編號條列，並列為「例外項目」。除非在產權移轉前即予以消除或解除，否則在產權承保範圍將維持「例外項目」。

閱讀產權初步報告該注意什麼事項？

答：您會特別留意的主要是所有權權利範圍。這表示您會想要查看您將購入的不動產所有權權益、不動產敘述、以及該不動產其他相關人的任何主張、限制或利益。

報告會註明附予所有權人不動產利益的程度、數量、本質與範圍。最常見的利益形式是「非限嗣繼承地產」或「遺產」，是所有權人可擁有的最高土地利益類型。

不被承保的他人質權、限制、利益，在「產權初步報告」會以編號條列，並列為「例外項目」。這些可能是質權債權人、稅款或損害賠償質權債權人所為之請求。可能也會有設定在先前權狀，或是登錄在《社區契約條件及限制 (CC&R)》的限制登記。最後，第三方利益並非不常見，且有可能包含前一位所有權人給予的地役權，對於您不動產會造成使用上的限制。購置房地產時，您可能不希望該筆房地產出現這些請求或限制。而是希望在購置前能清除這些不期望的項目。

除了上述限制之外，報告可能會附有一份產權保險單不承保的標準例外項目與除外責任書面清單。不像只針對欲購置的房地產的免除項目，這份清單是產權保險單例行設置的標準例外項目與除外責任。請務必詳讀這個部份，因為產權保險單不承保這部份列出的標的，但您可能會想透過土地建設與規劃準據法律或法規調查清楚。

「產權初步報告」是否會揭露房地產產權的完整情形？

否。請留意「產權初步報告」並非產權情形的書面陳述，因此可能不會列出所有影響土地產權的質權、瑕疵與負擔，而是只說明目前的所有權以及不承保的標的，如果日後產權公司將核發產權保險單。

「產權初步報告」是否就是產權保險？

絕對不是。「產權初步報告」是保險要約，而非該筆房地產登記文件的完整歷史報告。「產權初步報告」是產權保險單要約的條款與條件，而非產權情形的陳述。

這些差別重要的原因在於：第一，產權保險單核保前，不具契約效力或責任。第二，產權保險單只針對特定被保險人核保，其他人無法請求保單權益。

不動產交易結案前，我是否有風險保障？

是的。產權公司能以「暫保單」與「承諾書」保險保障您的利益。

「暫保單」指正式保單核保前的臨時保險協議。「承諾書」指一旦要求條件均已滿足，產權保險人即具有保障不動產產權的契約義務。

請和您的產權保險人討論最能保障您利益的方式。

我要如何清除不期望的質權和負擔？

您須要詳讀「產權初步報告」。如果房地產產權發現瑕疵，您與您的房仲業務須在取得產權前，配合賣方及其業務一起清除不期望的質權和負擔。

05

產權承諾書

華盛頓州
亞利桑那州

產權承諾書 - 基本須知

經過數月尋尋覓覓，您終於發現您夢想的完美住屋。但真的是完美嗎？您將買下的啟情不只是一棟美麗的房屋？您會不會因此接收前一位所有權人對該房地產設定的質權？是否有登記文件會限制您使用該房地產？

在購屋前，「產權承諾書」使您得以查看是否有必須在購買前移除或消除的房地產標的，否則會排除在保單範圍外。為讓您具體瞭解這個常常造成困惑的主題，以下提供「產權承諾書」常見問題的解說。

何謂「產權承諾書」？

「產權承諾書」是產權保險單核發前準備的報告書，顯示特定地段的所有權，以及該地段不被後續產權保險單承保的質權與負擔。

不動產購買流程中，「產權承諾書」的效用為何？

產權公司會就「產權承諾書」情形核發特定類型的產權保險單。

在購屋前，「產權承諾書」會列出產權瑕疵、質權與負擔。如果要求辦理的產權保險單在「產權承諾書」交付日核保，上述所提將不被承保。不動產交易各方與房仲業務可檢閱討論報告細節。

因此，買方可透過「產權承諾書」在購屋前，排除報告中不滿意的物件。

「產權承諾書」何時產生？如何產生？

設定託管專戶後不久，Old Republic 產權公司會接到提交通知，屆時開始產生報告。

此流程需彙整審查不動產及交易各方相關的登記標的物。登記標的物指，例如以不動產作為擔保的信託契據，或是買 / 賣方因未結罰款或稅款而設定的質權擔保。

這些登記標的物在「產權承諾書」會以編號條列，並列為「例外項目」。除非在產權移轉前即予以消除或解除，否則在產權承保範圍將維持「例外項目」。

閱讀「產權承諾書」該注意什麼事項？

答：您會特別留意的主要是所有權權利範圍。這表示您會想要查看您將購入的不動產所有權權益、不動產敘述、以及該不動產其他相關人的任何主張、限制或利益。

承諾書會註明附予所有權人不動產利益的程度、數量、本質與範圍。最常見的利益形式是「非限嗣繼承地產」或「遺產」，是所有權人可擁有的最高土地利益類型。

不被承保的他人質權、限制、利益，在「產權承諾書」會以編號條列，並列為「例外項目」。這些可能是質權債權人、稅款或損害賠償質權債權人所為之請求。可能也會有設定在先前權狀，或是登錄在《社區契約條件及限制（CC&R）》的限制登記。最後，第三方利益並非不常見，且有可能包含前一位所有權人給予的地役權，對於您不動產會造成使用上的限制。購置房地產時，您可能不希望該筆房地產出現這些請求或限制。而是希望在購置前能清除這些不期望的項目。

除了上述限制之外，報告可能會附有一份產權保險單不承保的標準例外項目與除外責任書面清單。不像只針對欲購置的房地產的免除項目，這份清單是產權保險單例行設置的標準例外項目與除外責任。請務必詳讀這個部份，因為產權保險單不承保這部份列出的標的，但您可能會想透過土地建設與規劃準據法律或法規調查清楚。

「產權承諾書」是否會揭露房地產產權的完整情形？

否。請留意「產權承諾書」並非產權情形的書面陳述，因此可能不會列出所有影響土地產權的質權、瑕疵與負擔，而是只說明目前的所有權以及不承保的標的，如果日後產權公司將核發產權保險單。

「產權承諾書」是否就是產權保險？

絕對不是。「產權承諾書」是保險要約，而非該筆房地產登記文件的完整歷史報告。「產權承諾書」是產權保險單要約的條款與條件，而非產權情形的陳述。

這些差別重要的原因在於：第一，產權保險單核保前，不具契約效力或責任。第二，產權保險單只針對特定被保險人核保，其他人無法請求保單權益。

我要如何清除不期望的質權和負擔？

您須要詳讀「產權承諾書」。如果房地產產權發現瑕疵，您與您的房仲業務須在取得產權前，配合賣方及其業務一起清除不期望的質權和負擔。

06

產權保險

何謂產權保險？

產權保險係指由特定地段或不動產的產權保險單證實的產權瑕疵，並就該瑕疵而致損害的賠償協議。產權保險公司搜尋審查公示記錄並收受保險費後，須承擔不動產地產與產權保險單所述一致之風險。

產權保險（保單）種類

所有權人保單：

保障任一類型不動產所有權人，擁有該筆房地產期間，免於因保單承保標的而致之損失。每種保單都有多款版本。如要決定哪一種保單最適合您，請諮詢您的不動產專員。

貸方保單：

保障貸方的擔保利益，優先於他人可能對該筆房地產提出的請求權。

產權公司業務內容

產權公司服務對象為買方、賣方、不動產開發商、建設公司、房貸貸方與其他對不動產交易感興趣的人。產權公司保障產權移轉過程有效率，您做為被保險人的利益亦受到保單條款與條件所保護。

產權保險跟其他許多類型的保險不同（意外險、車險等等）。這些其他類型的保險承擔風險的方式，是針對不可預期的未來事件（如火災、竊盜或意外）而致之損失，提供財務保障。而產權保險方面，在房地產易手前，風險皆已審核並減輕。

再融資：為何貸方需要產權保險？

您的貸方欲確保您的新申貸由產權保險保障，如同原貸方所要求。即使您已購買貸方保單，該保單效力僅維持在該筆受保貸款期間。所以，如果申請再融資，舊的貸款已付清，新的貸款也有購買一份新的產權保險單。您就不需要再購買一份新的所有權人產權保險單。

產權保險常見問題

問：產權保險保障內容？

答：產權保險自核保之日起生效，保障免於（保單承保範圍內）不同瑕疵產生的請求權，這些瑕疵可能本身即存在特定不動產地段的產權中。例如，可能會有人主張擁有一份權狀或租契，付予他們所有權或權利佔用您的房地產。另一個人可以主張享有地役權，賦予他們權利通行您的土地。又有另一個人可能主張他們擁有以您的房地產做為償債擔保的質權。該項房地產可能是一塊空地，或著蓋有一棟五十層樓的辦公大樓。產權公司處理所有類型的不動產。

所有權人保單是否具有投資價值？

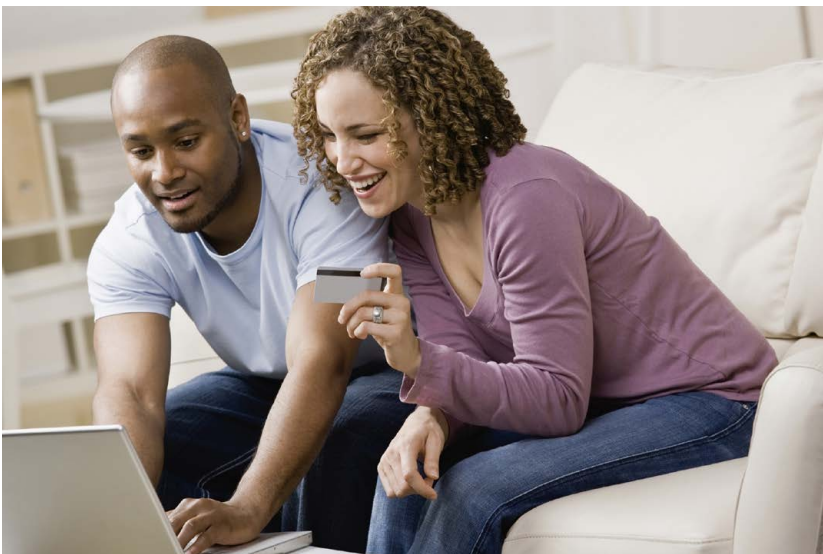
產權保險立意在於預防損失。典型的產權調查包含調查公示記錄以及本公司「產權庫」。沒有其他保險公司在核保前做到這種程度的盡職調查。

如出現對產權保單提出請求的情形，通常是因為產權調查過程未發現的產權瑕疵。最常見的問題是「詐騙」與「偽造」。通常造成大額損失，且常常是數十萬美元的金額。

產權保險單風險承保範圍舉例

以下是產權保險單屋主表單承保的風險（視保險條款、除外責任、例外情形、條件與規定而異）：

- 因偽造、詐騙、冒名頂替，使他人得以主張擁有權益，進而影響您的產權。
- 他人在您的產權範圍擁有利益，或是擁有您的產權上登記的質權或負擔。
- 因租契、合約或選擇權，使他人得以擁有權益，進而影響您的產權。
- 他人擁有土地地役權或是登記權利，限制您使用土地。
- 您被強制改正或消除一筆涉及土地的《社區契約條件及限制》違規記錄。
- 因為一筆涉及土地的土地細分法或法規違反記錄：
 - 您無法取得建築許可證。
 - 您被強制改善或消除該筆違規記錄。
 - 他人具有法律權利或明顯拒絕履行土地買賣、租賃或抵押貸款契約。
- 您被強制移除或改善現有結構或任一部份，因為未取得建築許可證，或違反現有土地規劃法律或法規。
- 因為未來行使土地表面使用權以開採礦物、水源或其他物質，您在核保日後的土地改良均已受損，包含草坪、綠籬植物或樹木。
- 他人試圖執行具有歧視性的社區契約條件及限制，歧視種族、膚色、宗教、性別、殘疾、家庭狀況或國籍。
- 產權依據文件無效，因為未經妥當簽署、彌封、承認、遞送或登記。
- 顯示的住宅地址不在該項土地上。



產權保險常見問題

問：產權保險金額有多少？

答：大家通常都誤會這一點。雖然產權公司或託管單位通常做為成交的會談地點，但只有一小部份的成交款項屬於產權保險保障。事實上，您的產權保單保險費可能少於房屋總價的百分之一，少於交屋費用總項的百分之十。產權保單保險費只需一次躉繳，您和您的繼承人擁有該筆房地產的期間就都具有效力。

問：產權保費由誰支付？買方或賣方？

答：「誰支付」其實不一定。部份地區由買方支付，其他地區由賣方支付。部份地區由賣方購買所有權人產權保單，買方購買貸方保單。但就每筆交易案而言，誰支付交屋費用的問題乃由買賣雙方共同協議。通常協議會依照當地例行作法。

問：為何會分別核發所有權人與貸方產權保單？

答：您與您的貸方都希望擁有產權保險的保障。做為所有權人，您會希望確保房屋就是您的，且免於特定產權瑕疵。您的貸方則希望透過產權保險保障貸款擔保權益；且為了將貸款賣給次級市場投資人，可能也必須持有一份貸方保單。

問：我的產權保單使用機率有多高？

答：基本上，透過取得保單的過程，您可以瞭解登記標的物已經過調查，所以您的房地產產權保險單便可核保。

因為產權保險公司的角色在於消除風險，所以行使請求權的機率極低。然而，對您的房地產提出的主張可能不具效力，也就是為何保單產生的持續保障極為重要。

產權公司會就您的產權保險單承保的主張請求範圍提供法律辨護，而單單法律辯護省下的費用即遠遠超過躉繳的保險費。

問：如果我是向認識的人購買房地產呢？

答：您也許不瞭解那位所有權人。人們在私人生活經歷的改變可能會影響他們的房地產產權。離婚、更改遺囑、涉及限制使用房地產的交易、他們本身被設定質權或處以判決有各式各樣的原因。

可能也有影響房地產的不明顯或未知標的物，甚至現任所有權人也不清楚。在產權保單核保流程的一部份，產權調查階段致力於發現這些標的物。

就如同您不會因為一通電話就做一筆投資；產權未有保障前，不該購入不動產。產權保險提供以下保障。

產權保單核保前，產權公司執行的風險識別與消除流程，對房地產交易各方都有利益。

產權保險減少不利請求權提出的機會，藉此也減少需要辯護或清償的請求權件數。這個流程能降低產權公司的成本與開支，並維持產權保險的低成本。

CLTA 授權許可重印



07

交屋費用

買方及賣方須支付「交屋」或過戶費用；就房地產買賣相關的專業服務，支付給不同單位的個別款項總計。

部份交屋費用可能包含不動產佣金、估價費、貸款費、託管專戶費、預付款諸如物業稅（縣市）、災害險、產權保險、病蟲害防治等項。

請切記您的交屋資金應該以本票形式支付所需金額，並以產權公司或託管單位為受款人；或以匯款行之。

額外交屋費用舉例：

產權保險費

託管與公證費用

檔案準備費用

買方名義謄本費用

新貸款利息（自放款日至支付頭期款前 30 日）

勘查費（房地產、屋頂、地理位置）

所有新貸款費率（貸方指定由賣方支付者除外）

交屋日起稅項比例分配

接收現有貸款的承作 / 記錄異動規費

承擔現有貸款之受益人聲明規費

社區管理委員會移轉規費

住屋擔保（依據合約）

市政府徵收的任何轉讓稅 / 過戶稅（每個海關）*

不動產佣金

權狀移轉文件準備費

第一年備償的火險保險費（如適用）

清償賣方名義之所有貸款（或現有貸款餘額，如由買方承擔）

貸方累計利息清償、聲明書規費、過戶規費、回復轉讓規費與任何預付違約金。

白蟻檢查工作（依據合約）

自然災害揭露報告

賣方有責之任何判決、欠稅、稅收留置權。

（任何未繳之）稅項比例分配

清除所有不利賣方之記錄文件的登記規費

任何債券或公共基金

任何未付之屋主應付款、屋主謄本申請費

謄本移轉稅

（*依據房地產所在縣市規定。請和您的房仲專員確認。）

08

不動產字典

Old Republic 產權公司編整這份字典，做為不動產社區民眾與組織的參考工具。本公司希望這份不動產相關術語的簡明定義，對您有實質幫助。本公司非常樂於為您服務。今日產權保險問題，唯有 Old Republic 產權公司能為您解答。

為何選擇 Old Republic Title ?

Old Republic 產權公司歷史已超過百年，在美國產權保險業界極具聲望。本公司產權專員經驗豐富，非常樂於回答任何有關產權保險或本字典收錄項目的問題。您也能連上 ortc.com，詳細瞭解本公司服務內容與水準。

A

產權說明書 (Abstract of Title) : 一份簡要說明特定地帶相關的所有交易記錄或概要。

通行權 (Access) : 可由公共通道進出一地帶的法律權利。可包含進出穿越其他土地的權利。

自然添附 (Accretion) : 因自然因素 (例如風或水) 而致緩慢形成的土地。

可調整利率抵押貸款 (Adjustable Rate Mortgage / ARM) : 一種住宅抵押貸款，其利率會隨時變動。調整期間於借貸起始日協議。

遺產管理人 (Administrator) : 遺囑驗證法院指派處理未立遺囑相關事宜之人員。如為女性則稱「女遺產管理人 (administratrix)」。參閱「遺產代理人 (Personal Representative)」

逆權侵占 (Adverse Possession) : 請求權人公開惡意佔有他人土地後，對上述土地提出之請求。

宣誓書 (Affidavit) : 宣誓內容之書面陳述。

仲介 (Agent) : 有權力代表他人或為他人執行業務交易之人或公司。例如 Old Republic 產權公司聘僱的產權仲介，其職務係為達成核發產權保險保單或其他產權保險商品。

上空權 (Air Rights) : 享有土地實體表面之上所有事物所有權之權利。

美國土地產權協會 (ALTA) : 美國土地產權協會，屬於產權保險公司、產權摘錄員、不動產法律專業律師的全國性質協會。總部位於美國華盛頓特區。

年利率 (Annual Percentage Rate / APR) : 聯邦《誠實借貸法案 (Truth-in-Lending Act) 》所規定，融資總規費與融資總金額的百分比表達法。

估價 (Appraisal) : 以地方市場資訊的事實分析產生之市場價值書面評價。

A (續上頁)

從物 (Appurtenance) : 從屬土地之任何物件，或隨土地一同移轉的物件。

ARM : 可調整利率抵押貸款。

參閱「可變利率抵押貸款 (Variable Rate Mortgage)」

公共基金 (Assessment) : 實施的稅項、規費或徵收額，通常依據固定利率。

估稅員 (Assessor) : 評估房地產稅額的公務員。

受讓人 (Assignee) : 利益轉讓對象。例如抵押權或契約受讓人。

轉讓人 / 讓與人 (Assignor) : 行使轉讓之人。例如抵押權或契約轉讓 / 讓與人。

可轉讓房貸 (Assumable Mortgage) : 房貸條款允許新任所有權人接收其義務。

扣押 (Attachment) : 以合法扣留財產強制履行債務。

事實代理人 (Attorney in Fact) : 他人附予律師權力者，使其代表權力附予人執行法律文件，例如權狀、抵押權等。

B

飄浮式抵押貸款 (Balloon Mortgage) : 特定年數分期攤銷的貸款，但須提早支付一筆大額還款。

破產 (Bankruptcy) : 聯邦法院程序，債務人交出其非豁免資產予法院指定之破產管理人，可解除其債務責任。

國家土地管理局 (Bureau of Land Management) : 負責調查、管理公有土地的政府單位。

C

CC&R (Covenants, Conditions and Restriction) : 社區契約條件及限制
參閱「條件與限制 (Conditions and Restrictions)」

情事變更 (Changed Circumstance) 依據 TRID 規則，允許債權人修改「貸款試算表」或「核貸清算表」的情形包含：(i) 任何利害關係人無法掌控之特殊事件；或是針對消費者或交易案的意外事件；(ii) 債權人提供「貸款試算表」時做為參考的消費者或交易案相關資訊，在「清算表」提供後發現有錯誤或變動；(iii) 出現消費者或交易案相關的新資訊，因此債權人提供「貸款試算表」時並未參考；(iv) 消費者要求修改；(v) 貸款試算表失效時；或(vi) 利率鎖定日。

產權鏈 (Chain of Title) : 指涉及某一特定地段產權的連續歷史交易記錄與謄本。

產權瑕疵 (Cloud on Title) : 異常狀況、可能的請求行為、可能影響或損及產權的負擔 (如果有效) 。

交屋 (Closing) : 又稱「託管」或「過戶」。執行合法具約束力文件的過程，例如權狀、抵押，通常與購置不動產、借款購置有關。

交屋費用 (Closing Costs) : 不動產買賣伴隨的服務費用，諸如交易佣金、貸款費、產權服務費、估價費等項。

核貸清算表 (Closing Disclosure) : 核貸清算表共有五頁，簡稱 CD，必須在核貸前三個工作天提供給消費者。核貸清算表羅列所有貸款交易相關費用。

核貸聲明 (Closing Statement) : 以資產負債表形式呈現的總項，交屋時製表，顯示不動產交易各方的借記與貸記。

瑕疵產權 (Clouded Title) : 具有土地負擔的產權。

共同保險 (Coinsurance) : 一種保險形式，由兩家 (以上) 產權保險人在不同產權保險單按比例共同分擔一項風險。

共同利益社區 (Common Interest Community/ CIC) : 這種所有權指共享公共區域的所有權，集體共享或是以協會會員身份享有，例如公寓大廈、規劃地段建設、連棟房屋。

徵用 (Condemnation) : 透過法院程序取得私有房地產做為公共用途。
參閱「國家徵用權 (Eminent Domain)」

條件或條件清單 (Condition or Conditions) : 權狀、遺囑或其他文件的附帶條件；特定事件是否實現、限制、增加、變動或終止購買者或繼承人的產權。

條件與限制 (Conditions and Restrictions) : 土地之享有與使用設置的限制。可能包含違規罰則。通常出現在公寓大廈以及規劃地段建設。

公寓大廈 (Condominium) : 多單位結構體的個別所有權之系統，並結合該結構體與土地的公共區域共有所有權。

保護人 (Conservator) : 請見「監護人 (Guardian)」

清償 (Consummation) : 清償不等於交屋或過戶。清償是指消費者開始對貸款債權人負有法律義務的時候；而非指，舉例而言，消費者對不動產交易賣方負有契約義務。

消費者繼續意願 (Consumer's Intent to Proceed) : 除非債權人要求特定的傳達形式，消費者可用任何形式表達選擇在「貸款試算表」已交付後繼續，即代表消費者做出繼續交易意願。形式可能包含 (i) 「貸款試算表」交付時，立即親口表示者；(ii) 電話口頭傳達者、電子郵件書面傳達者，或收受「貸款試算表」後簽定預先列印的表格。消費者的沉默不代表有繼續意願。

契據合約 (Contract for Deed) : 買賣協議，賣方以持有產權做為擔保物，直到應支付給賣方的款項已履行。

轉讓 (Convey)：契據轉讓或移轉產權給他人的行為。

轉讓契據 (Conveyance)：產權轉讓的文件，例如權狀。也指移轉產權的行為。

立合約書人：登記在權狀或其他文件的協議，允諾特定行為的履行或不履行情形；或規定該房地產的特定使用或禁用情形。

迴轉道 (Cul-de-Sac)：街巷的盡頭。通常由現代工程師設置，提供車輛弧形迴轉。

D

權狀 (Deed)：書面文件顯示土地所有權由一人移轉至另一人。

信託契據 (Deed of Trust)：美國許多州用來取代抵押的文件。房地產由信託人（借方）移轉給受託人，利於受益人（貸方），在完全清償後即回復轉讓。

遺贈 (Devise)：以遺囑處置不動產。

出售加速到期條款 (Due-on-Sale Clause)：抵押或信託契據的條文。如果房地產出售或移轉，須將貸款完全付清。

E

保證金 (Earnest Money)：以購買總價之一部份做為預付款，表示履行房地產契約。

地役權 (Easement)：他人享有的土地利益，使利益持有人在特定限定情形有權使用之，諸如設置下水道、架設電纜或穿越該房地產。參閱「通行權 (Right of Way)」

外出權 (Egress)：可離開一地帶的權利。

國家徵用權 (Eminent Domain)：國家支付合理補償時，即可取得私有房地產做為公共用途的權力。

侵佔 (Encroachment)：侵犯或侵入他人房地產，常見形式為建物、圍牆或柵欄。

加密 (Encryption)：將資料轉換為未授權者無法輕易瞭解的形式。訊息編碼的流程，僅能由寄件人與指定收件人讀取。為達到資訊安全，加密是最有效的方式。

負擔 (Encumber)：將留置權或擔保權附加於一地段。

產權負擔 (Encumbrance)：附加於一地段的留置權、責任或擔保權。

土地復歸 (Escheat)：人民死亡時無繼承人或受遺贈人，在某些州指未立遺囑的情形，房地產歸復州政府。

託管 (Escrow)：不具利益的第三方代表買方、賣方處理法律文件與資金，並於各方履行要求時交付文件與資金的程序。

財產 (Estate)：一個人的財產。一個人於不動產的利益範圍。

產權審查 (Examination of Title)：藉由產權調查或說明書，調查並解釋不動產登記產權。

例外情形 (Exception)：在法律敘述部份，應刪除或排除的土地部份。此詞常以不同意涵表示產權負擔，產權保險單不承保者。

執行人 (Executor)：遺囑驗證法院指派執行遺囑條款之人員。如為女性則稱「女執行人 (executrix)」。參閱「遺產代理人 (Personal Representative)」

F

房利美 (Fannie Mae)：美國聯邦國民抵押貸款協會 (Federal National Mortgage Association / FNMA) 是聯邦特許成立的私人企業，透過收購抵押貸款，提供財務商品與服務，提升購屋機會與能力。

非限嗣繼承地產 (Fee Simple Estate)：最高等級的土地財產。產權完全持有，且未有任何限制或條件。有時僅寫做遺產 (Fee)。

融資聲明 (Financing Statement)：提交給契據登記官或州務卿的文件，聲明債權人（貸方）對債務人（借方）私人房地產有或可能有擔保利益。

固定利率抵押貸款 (Fixed Rate Mortgage)：抵押貸款期間皆索取同樣的利率的抵押貸款。

附著財產 (Fixtures)：任何附著在不動產的房地產物件，因此成為不動產的一部份。

水災認證 (Flood Certification)：聯邦緊急事務管理署 (Federal Emergency Management Agency / FEMA) 標準水災判定表 (Standard Flood Hazard Determination Form / SFHDF) 的常用字。判定土地或建物是否位於特殊水災區域，以利配合國家洪水保險制度的水災險要求條件。

產權沒收 (Forfeiture of Title)：權狀條文。如有特定情形發生，產權將轉予他人。

房地美 (Freddie Mac)：聯邦住宅貸款抵押公司 (Federal Home Loan Mortgage Corporation / FHLMC) 為國會特許成立由股票持有人營運之企業，收購抵押貸款。

G

吉利美 (Ginnie Mae) : 政府國民抵押協會 (Government National Mortgage Association / GNMA) 是美國完全持股的企業，結合聯邦住宅管理局 (Federal Housing Administration / FHA)、農民住宅管理局 (Farmers Home Administration / FMHA) 或退伍軍人管理局 (Veterans Administration / VA) 承保的抵押貸款，擔保私下核發的證券。

累進還款抵押 (Graduated Payment Mortgage) : 這種貸款類型一開始每月以小額還款，在貸款期間會以美元為單位逐漸遞增。

受讓人 (Grantee) : 以權狀、轉讓證書或其他書面文據而取得土地利益之人。

讓與人 (Grantor) : 以書面文據將土地利益移轉他人之人。

監護人 (Guardian) : 法院為無法自行管理其事務之人，委派代為管理之人員。

H

港界線 (Harbor Line) : 政府單位在適航河流劃定的界線，界線以外不得建置碼頭或其他建物。也作為航運界線 (line of navigation)。

災害險 (Hazard Insurance) : 保障房地產所有權人免於災害損失的保險類型，諸如：火災、風災、雷擊、冰雹、爆炸、暴亂、煙害、房地產損害、水災或土石流。通常做為屋主保險單附約。

繼承人 (Heir) : 就某人死亡未留有遺囑 (未立遺囑) 情形，可能法定繼承或接收土地利益之人。

房屋淨值轉換抵押貸款 (Home Equity Conversion Mortgage) : 一種反向或反向年金抵押貸款。當貸方無法撥款給借方時，HUD 透過 FHA (聯邦住宅管理局) 擔保借方每個月收到保險人 (FHA) 撥款。

房屋淨值信用額度 (Home Equity Line of Credit / HELOC) : 一種貸款類型。貸方同意在一段期間內撥放最大額度的借款，而擔保物為借方房屋的淨值。

屋主保險 (Homeowners Insurance) : 此保險保障賠償住屋不動產或財產改良部份的損害。也針對住屋或房地產範圍內的意外提供第三人責任險。

HUD-1 : HUD-1 是一種過戶費用明細。在《誠實貸款法—不動產過戶程序法整合披露規則 (TRID) 》制定前，所有聯邦法相關的抵押貸款皆須使用。目前「核貸清算表」已取代 HUD-1 作為指定表單，但在反向抵押貸款與 HELOC (房屋淨值信用額度) 交易案仍繼續使用 HUD-1。此外，因 HUD-1 具有過戶資產負債表的功能，部份與聯邦法無關的抵押貸款交易案仍持續使用 HUD-1。

I

改良 (Improvements) : 為增加價值而在土地增建的部份，例如建築物、街道、下水道等項。

賠償保障 (Indemnify) : 賠償損失或保障他人 / 他物免於損傷。

進入權 (Ingress) : 可進入一地帶的權利。

保險 (Insurance) : 一種賠償保障免於特定危險的契約。

臨時融資 (Interim Financing) : 暫時或短期貸款。通常用於新構造。經常更換為長久型融資。

無遺囑 (Intestate) : 指無遺囑死亡者的遺產，或死時未留下遺囑之情形。「無遺囑死亡」。

J

共同保有 (Joint Tenancy) : 兩人以上對不動產終生共同持有的財產利益。共同保有人其中一人死亡時，遺屬接收全部利益。

判決 (Judgment) : 法院裁決。實務上，此詞指因法院判賠償權人，而對債務人土地設置留置權或請求權。參閱「判決留置權 (Judgment Lien)」

判決登記簿 (Judgment Docket) : 法院書記官的記錄本，登記判決細節，因該判決有可能成為對債務人不動產設置的留置權。

判決留置權 (Judgment Lien) : 以判決登記簿妥當記錄的法院裁決，而對債務人土地設置的請求權。

L

土地買賣契約 (Land Contract) : 見「契據合約 (Contract for Deed)」

租契 (Lease) : 每月或每年繳納租金，授予可在特定年間使用土地之權利。

貸方保單 : 一種產權保險單類型。保障貸方留置權的效力、強制執行情形與優先權。此保單並非保障所有權人。

承租人 (Lessee) : 租契效力下，租賃土地之人。

出租人 (Lessor) : 租契效力下，授予土地之人。

留置權 (Lien) : 允許債權人可對債務人土地設置的持有權、請求權或擔保權。部份情形如抵押留置權、判決留置權、施工留置權。

終生地產 (Life Estate) : 於一人生存期間授予或保留其使用、佔有與所有權之權利。

未決訴訟 (Lis Pendens)：在縣（郡）內官方記錄中登記的聲明，顯示管轄權內的土地產權訴訟案未決。

貸款試算表 (Loan Estimate)：貸款試算表（簡稱 LE）共有三頁，就大部份的房屋貸款而言，必須在消費者提出貸款申請後三個工作天內提供。貸款試算表就消費者申請的房屋貸款種類，提供重點資訊、費用項目與可能風險。

貸款保單 (Loan Policy)：見「貸方保單 (Lender's Policy)」。

保險賠付條款 (Loss Payable Clause)：保險契約條款，聲明如有任何損失，會就利益範圍，賠償兩位以上當事人。通常是所有權人和貸款貸方。

地段 (Lot)：依據地區圖或調查，具有固定土地範圍的土地細分部份或街區。

M

可轉讓產權 (Marketable Title)：良好產權，不須抱持任何懷疑。

施工留置權 (Mechanic's Lien)：就已施工或已供應材料的建築物或其他結構體，法令允許給予承包商、工人、材料供應商留置權。

地界 (Metes and Bounds)：以航道或距離表示的土地範圍。

抵押 (Mortgage)：透過對土地設置負擔，作為債務擔保的文據。

抵押銀行 (Mortgage Banker)：專門借貸的機構，僅針對不動產提供借款，並以不動產抵押做為貸款擔保。

抵押經紀人 (Mortgage Broker)：以抽取佣金方式為他人買賣抵押之人或公司；或安排協調抵押契約之人。

抵押保險 (Mortgage Insurance)：對住宅抵押交易案的抵押或貸款，保障免於拒絕支付或未履行債務的保險。此保險保護抵押貸方免於因拒絕支付或未履行抵押債務而產生的損失。

抵押權人 (Mortgagee)：抵押貸款貸方。

抵押權人保單 (Mortgagee's Policy)：見「貸方保單 (Lender's Policy)」。

抵押人 (Mortgagor)：抵押借方。

N

非公開個人資訊 (Non-Public Personal Information / NPPI 或 NPI)：指「私人財務資訊」，包含以下情形：（一）由消費者提供給金融機構；（二）因交易或消費服務而產生的消費者資訊；（三）金融機構以其他方式取得的資訊。私人財務資訊包含金融機構因提供「金融商品或服務」，進而取得的任何資訊，即使該資訊本質並未與財務相關。

公證人 (Notary)：授權證明之人員。

債券 (Note)：顯示處於負債的文據。債券通常由擔保文據做為擔保，例如抵押或信託契據。

O

初始費用 (Origination Fee)：貸方索取的管理費，用於準備貸款文件、信用調查、勘查估價房地產，通常以貸款面額的百分比計算之。

所有權人保單：一種產權保險單。就保單未排除的瑕疵、置留權、負擔及產權不可出售轉讓，保障指定的所有權人免於損失。公司也同意辯護承保範圍內對產權提出的請求權。

所有權 (Ownership)：佔有使用房地產並排除他人之權利。

P

特許 (Patent)：聯邦政府或州政府最初將公有土地產權移轉給人民的文件或轉讓證書。連續移轉記錄中的第一份文件，證明產權傳至現任所有權人。

遺產代理人 (Personal Representative)：遺囑驗證法院指派管理逝者財產之人員。參閱「執行人 (Executor)」或「遺產管理人 (Administrator)」。

地區圖或平面圖 (Plat or Plot)：呈現一塊土地分成細分成數個地段，並顯示街道的地圖。

P.M.I.：私人抵押保險 (Private Mortgage Insurance)。一種保險契約，保障貸款條件劣化時，指定的貸方會從保險人方面取回一定比例的貸款金額。

點數 (Points)：為了獲得貸款而支付給貸方的躉繳費用或附加費用。表示方式以貸款面額的百分比呈現。

保單 (Policy)：見「產權保險單 (Title Insurance Policy)」。

保單持有人 (Policyowner)：產權保險單被保險人。

授權委託書：授權他人代為處理法律事宜的文據。

變賣權 (Power of Sale)：遺囑、抵押契據、信託契據或信託協議中的條款。根據條款內容授權土地出售或移轉。

交屋前勘查 (Pre-Settlement Inspections) : 見「勘檢 (Walk Through)」。

提前還款罰款 (Prepayment Penalty) : 抵押或貸款契約中的條款, 表明如果抵押在特定期間內預付, 則會估算罰款。根據未償還的貸款餘額百分比計算罰款, 或條款中另行指定的計算方式。

保險費稅 (Premium Tax) : 對產權保險業界所有保險費徵收的稅項。只適用某些州。

保密原則 (Privacy Rule) : 《格雷姆-里奇-比利雷法案 (GRAMM-LEACH-BLILEY ACT)》規定, 金融機構 (包括產權保險公司) 要將保密措施告知所有「客戶」。保密政策是一份「清楚明確」的書面通知, 敘述了公司的保密政策與措施。

比例分配 (Prorate) : 買方和賣方之間按比例分配應支付或履行的義務。例如按比例分配不動產稅項或火險保險費。

Q

確定產權 (Quiet Title) 在適當的法院提出的訴訟, 移除訴訟中指出的記錄瑕疵或其他參與方可能提出的請求權。

R

條狀土地 (Range) : 政府測繪中會使用到的單位, 為主子午線東側或西側寬度為六英哩的一片條狀土地。

不動產財產 (Real Property) : 土地, 包含附著物、改良和從物。

房地產經紀人 (REALTOR®) : 按聯邦法註冊的集體會員標識, 代表美國「全國房地產經紀人協會 (National Association of REALTORS®)」的不動產專員, 須遵守其嚴苛的道德標準。

不動產 (Realty) : 不動產財產的簡稱。

贖回 (Redeem) : 意指「買回」。在抵押物查封、欠稅查封或其他強制拍賣後, 買回土地的行為。

重新清算 (Redisclosure) : 就《誠實貸款法-不動產過戶程序法整合披露規則》(TRID) 適用的交易行為, 以及在極為特別的情況下, 「貸款試算表」及 / 或「核貸清算表」可能會修改再重新交付消費者。

已登記土地 (Registered Land) : 參閱「托倫斯不動產登記制 (Torrens Title)」

再保險 (Reinsurance) : 再次保險, 指移轉全部或部份承擔責任至另一家保險公司, 藉以分散單一公司需要承擔的損失風險。

反向或反向年金抵押貸款 (Reverse or Reverse Annuity Mortgage) : 借方抵押房屋淨值, 換取定期 (每月) 撥款, 而非一次性撥放大額貸款。假設借方仍居住該房屋, 並且持續支付所有稅項與保險, 則房屋出售或借方地產過戶前, 通常不須還款。參閱「房屋淨值轉換抵押貸款 (Home Equity Conversion Mortgage)」

通行權 (Right of Way) : 可穿越他人土地的權利。地役權。

水道使用權 (Riparia) : 使用相鄰湖泊或河流的水道使用權利。

S

二次房貸 (Second Mortgage) : 對已有房貸的不動產進行二次房貸。優先權次於一次貸款。

地段 (Section 或 Section of Land) : 約一平分英哩或 640 英畝的地塊。

建築線 (Set Back Lines) : 房屋周圍相關的建築物位置要求的界線距離。

地下權 (Sub-Surface Right) : 享有房地產實體表面之下所有事物所有權之權利。

測繪 (Survey) : 測量土地判定其範圍、位置、具體敘述的過程, 以及產生的繪圖或地圖。

T

欠稅不動產留置權 (Tax Lien) : 針對不動產稅項的留置權。大部份管轄區僅對稅項到期的房地產設置。拒絕支付也可能導致查封。

整體財產共有 (Tenancy by the Entirety) : 已婚人士的所有權。個別擁有整體財產, 一方死亡則由遺屬取得全部財產。

普通共有 (Tenancy in Common) : 兩人以上持有財產或土地利益, 每人皆具有佔有和享有的平等權利, 不過所有權人之間無遺屬繼承權。

租戶 (Tenant) : 經所有權人許可佔有不動產的任何人。

遺囑 (Testament) : 遺囑 (will) 的另一種用詞。通常稱作「最後遺囑 (last will and testament)」。

留有遺囑 (Testate) : 死亡時留有遺囑的情況。「有遺囑死亡」。

(男性) 遺囑人 (Testator) : 立有遺囑的男士。

(女性) 遺囑人 (Testatrix) : 立有遺囑的女士。

三日審閱期 (Three-Day Review Period)：就《誠實貸款法—不動產過戶程序法整合披露規則 (TRID)》適用的交易行為，債權人通常須確保消費者（借方）在貸款清償至少前三個工作天，收受「核貸清算表」。

產權 (Title)：(一) 不動產所有權，可對抗其他人對該房地產的請求權；(二) 一人具有擁有或佔有土地的權利證明。

產權仲介 (Title Agent)：參閱「仲介 (Agent)」

產權缺陷 (Title Defect)：他人持有可請求房地產或要求所有權人的任何合法權利。

產權承諾書 (Title Commitment)：產權保險公司或其業務發佈的報告，承諾在承諾書中載明的要求均已滿足後，產權保險公司將核發承諾書中指定的保單。

產權調查 (Title Examination)：詳察並研究產權鏈中的文據，並判定其效力與條件，藉以產生產權狀態結論。

產權保險承保商 (Title Insurance Underwriter)：對民眾或另一家保險人核發保單的保險公司。

產權保險 (Title Insurance)：此協議就特定不動產地段的產權，保障被保險人免於承保缺陷而致之損失，通常對買方和貸方核保，以保障買方的房地產權利（透過所有權人產權保單）和貸方的留置權（透過貸方產權保單）

產權保險單 (Title Insurance Policy)：產權保險之書面契約。

產權庫 (Title Plant)：全部設施內容：記錄、設備、附著物和人員；在國內部份地區是產權保險的一項經營活動。從技術上來說，彙整不動產官方記錄，形成一套系統，藉以快速有效存取產權資訊。

產權調查 (Title Search)：審查公示記錄、法律和法院裁決，藉以瞭解不動產所有權的現有情況。

容忍度 (Tolerances)：參閱「變異度 (Variances)」

托倫斯不動產登記制 (Torrens Title)：法院審理程序後，核發一份載明申請人土地財產範圍的證明，並受例外情形拘束。

利息總額百分比 (Total Interest Percentage / TIP)：假設消費者能夠準時支付每月還款金額，且未超額償付；消費者在貸款期間支付的利息總額，根據貸款本金百分比計算之。

貸款費用總額 (Total Loan Costs)：貸方提供貸款索取的規費、貸方支付給其選用服務單位的規費、借方支付給其選用服務單位的規費。「貸款費用總額」位於「貸款試算表 (Loan Estimate)」的 D 部份。

鎮 (Township)：約六平方英里見方的領域劃分，大約包含 36 個地段或 36 平方英里。

地域 (Tract)：特定地塊。

信託 (Trust)：受託人持有房地產權並以他人為受益人。

受託人 (Trustee)：信託關係中，持有財產並以另一人為受益人之人。

V

可變利率抵押貸款 (Variable Rate Mortgage)：利率隨資金成本或其他指標變動的貸款。

變異度 (Variances)：比較「貸款試算表（或「誠信試算表 (Good Faith Estimate)」) 和正式的「核貸清算表」（或 HUD-1）中所列出規費及 / 或收費。並非所有費用皆經過這類微觀檢查，針對的只是債權人 / 貸方要擔責的過度收費。根據費用類型，容忍度有兩種等級。「變異度」在此也可稱為「容忍度 (Tolerance)」。

買主 (Vendee)：土地契約中不動產的買方。

賣主 (Vendor)：土地契約中不動產的賣方。

授予 (Vest)：給予某人立即性的權利或利益。產權可以表達為「授予 John Smith」。

W

勘檢 (Walk Through)：根據買賣契約條款或當地慣例，在過戶或交易成交之前，可以安排勘檢或交屋前勘查。這類勘查的主要目的在於確保房地產的狀況經過雙方認同，房屋檢驗公司的修繕（如有）完善，並確認房地產自從買方上次查看後並無異常。

保證書 (Warranty)：不動產讓與人有限承諾其為所有權人；如果產權和具體情況不一致，將對買方負責。

遺囑 (Will)：指定所有權人死後，房地產分配方式的書面文件。

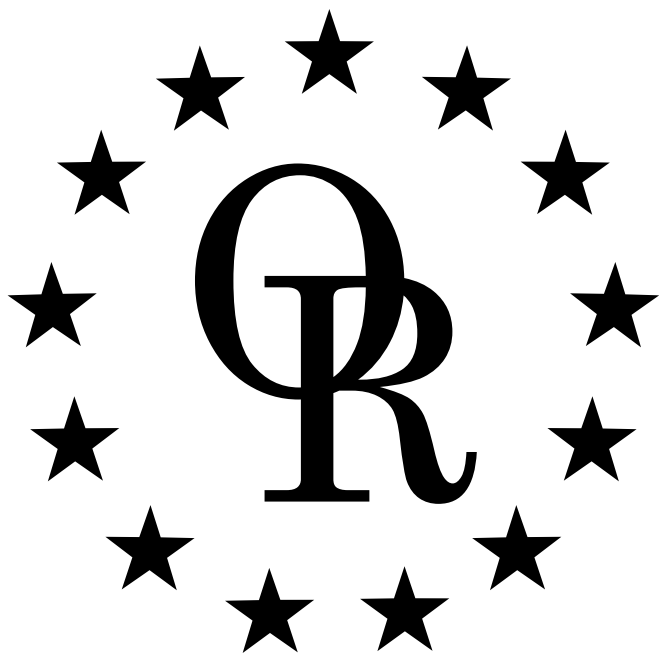
Z

土地規劃 (Zoning)：市政府調整與決定房地產相容性和用途的權利。

本冊術語以最常見的用法定義。若本冊術語有必要作出更準確的解釋，建議您洽詢法律顧問。

Old Republic 產權公司的保單承保公司為「Old Republic 全國產權保險公司」與「美國擔保產權保險公司」 | © 2016 Old Republic Title





visit us online
www.ortc.com



2016 年 9 月



OLD REPUBLIC INSURANCE GROUP