

Courtesy of:
Alan Lee

425.221.1997


The Talon Group
ESCROW AND TITLE SERVICES

圓滿解答您的問題

對於我們大家來說，購屋是我們一生中最大的一項投資。大多數房地產主都意識到這一點，因此購買火災、盜竊和自然災害等災難保險，以保護和保全他們的住宅。

但是，還有一種災難對房地產所有權的威脅更大：您的財產契據若有問題，很能夠會使您失去一部分，甚至全部的住宅投資。

幸虧，有一種辦法可以保護您的投資，不讓契據問題損害它。這種辦法就是契據保險。

甚麼是契據保險？您為甚麼需要它？我們將在下面幾頁解答諸如此類的常見問題。

我們建議您認真閱讀這本手冊的全部內容。它將幫助您更好地理解契據保險對房地產所有權的保護價值。手冊提供的不動產常識亦有助於購屋程序一帆風順。

甚麼是契據？

契據乃財產所有權之基礎。契據所有人有權擁有和使用該財產。

為甚麼不動產契據的轉讓不同於汽車等其他財產的契據轉讓？

土地是永久性財產，隨著年代的變遷可能會幾易其主；而且，即使在成為您的財產之前始終保存原貌，沒有任何建築，但土地上的許多權利（例如礦藏、空氣或者公用設施的使用權）可能已經落入他人之手。因此，若要使地產契據轉讓不遺留任何問題，首先應該確定是否有其他人佔有某些權利。

甚麼是契據調查？

契據調查係指對某項財產之歷史記錄的詳細查閱。這些記錄包括契約、法庭記錄、財產和人名索引，以及許多其他文件。調查的目的是確定賣方確實有權轉讓所有權，並且發現有關這份財產的任何要求、缺陷以及其他權利或責任。

契據調查能夠發現甚麼問題？

契據調查能夠揭示許多契據缺陷和留置權，以及其他債權和限制。其中包括未繳納的稅金、未付清的抵押貸款、賣方的敗訴記錄以及對該地產之使用的限制。

是否有契據調查無法揭示的問題？

是的。有一些「隱患」，即使是最徹底的契據調查也不一定能夠揭示出來。例如，以前的房地產主可能錯報了他的婚姻狀況，從而導致他的合法配偶可能提出財產要求。其他「隱患」可能來自詐騙和偽造文書、有缺陷的契約、當事人智力低下、姓名類似或相同導致的混亂以及檔案中的文書錯誤。這些缺陷可能在您購入住宅之後才冒出來，危及您的所有權。

什麼是契據保險？

契據保險是一種保險措施，能夠在諸如此類的問題——甚至「隱患」——導致別人對您的所有權提出要求時，保護您不受損失。

如果有人對我的財產提出要求，我的損失將有多大？

這取決於要求的內容。在極端的情況下，您可能會失去整個房地產——同時還得還清您的抵押貸款。大多數要求不會如此利害，但即使是很小的要求，也會使您損失時間和金錢，令您惱火，而且您或許還要支付法律辯護的費用。

如果有人提出產權要求，契據保險會如何保護我的投資？

如果有人對您的財產提出要求，契據保險將根據您的保單所註明的條款，向您提供法律辯護——並且支付全部出庭費和相關費用。此外，如果該項要求成立，您的損失將獲得賠償，金額以保單註明的財產價值為限。

財產所有人擁有契約。難道契約不是所有權的證據嗎？

不一定。契約僅僅是轉讓地產所有權的一份文件，並不涉及所有權的具體內容。它既不是所有權的證明，也不排除其他人對該財產可能擁有的權利。此外，契約無法顯示其他人對財產契據可能擁有的留置權或者其他要求。

難道產權簡史不能顯示對財產的局限和限制嗎？

可能顯示，也可能不顯示。產權簡史是公共記錄所顯示的財產契據變更史。產權簡史可能含有錯誤或者沒有顯示「隱患」。如果您沒有契據保險，這些就會威脅到您的產權。

律師鑒定可靠嗎？

律師鑒定以公共記錄調查為基礎。如前所述，即便是最仔細的調查，也不一定面面俱到。律師不同於契據保險公司。如果您因為契據的「隱患」而蒙受損失，律師沒有賠償的責任。

我欲購買的房地產的主人僅在那裡住了六個月的時間。六個月之前他才做過契據調查。我為甚麼還需要做？

因為財產的主人可以在很短的時間內做出許多會影響契據的事情。例如，他可能給予別人地役權，或者進行改建，從而可能侵犯鄰居的產權。在這段時間裡，他可能結婚，也可能離婚，或者有人對財產提出留置權。因此，必須重新進行契據調查，以便發現諸如此類的問題。

如果我的房產的建築商已經購買了地產契據保險，我從他的手裡購買時為甚麼還需要契據保險？

建築商的契據保險並不保護您。此外，自建築商購買保險以來，這筆地產可能發生了許多變化。您買下這筆財產之後，可能會發現以前的業主遺留了留置權、敗訴和拖欠稅金等問題。它們使您惱火，也使您破費。

契據保險是否分為好幾種？

是的。契據保險基本上分為兩類 — 貸款保險和房地產主保險。貸款保險保護信貸方在這筆財產中的利益，避免他們在買方拖欠抵押貸款時遭受損失。房地產主保險則保護買方對財產的投資，其承保金額為保單註明的財產價值。(許多州的契據保險公司提供通貨膨脹變化加保，以承保因通貨膨脹引起的財產增值。)

契據保險的費用如何？

也許比您想像的要少得多。全國各地區的收費率不盡相同，但是一般來說，契據保險費用(包括契據調查、記錄查閱和相關服務)等於或少於房地產價格的百分之一。其他類型的保險需要每年繳納保險金，而契據保險只需要繳納一次保險金，通常在財產過戶時。

我的保險期限有多久？

只要您或您的繼承人擁有產權，保險就有效。在某些情況下，甚至超出這個期限。

我可以在那裡購買契據保險？

您可以在您所居住的州裡向任何具有執照的契據保險公司或它們的代表購買。您在選擇契據保險商時，要務必尋找業務精通、經驗豐富，同時又有足夠財力保護您不受產權要求之害的公司。您的經紀人或者律師能夠推薦一家這樣的公司。

Courtesy of:

Alan Lee

425.221.1997



The Talon Group
ESCROW AND TITLE SERVICES

本手冊只用於提供資訊。您的契據保險單所列的條款和規定，可能對承保範圍有某些限制。若需尋求法律權益方面的具體諮詢，請接洽您的律師。而在出售或購置住宅時，則請接洽您的不動產經紀人。