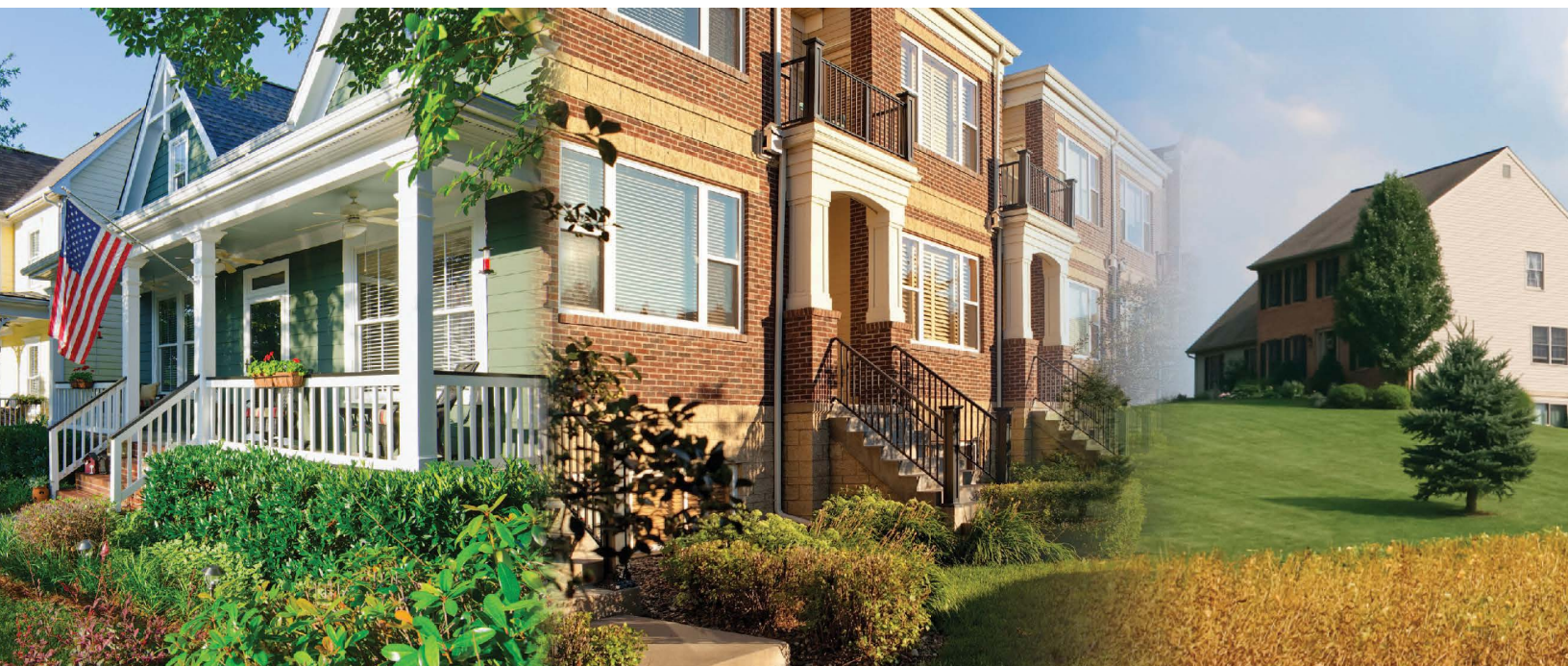


주택 매수인 및 매도인 핸드북

- 소유권과 에스크로에 대한 이해
- 거래마감 비용
- 부동산 용어
- 거래마감 방법에 대한 소비자 정보(TRID) 포함



00

목차

01	Old Republic Title Company 정보		05	소유권 약정	
	조건에 맞는 성공	01		(워싱턴, 애리조나)	
	당사에서 제공하는 서비스	02		소유권 약정 - 기본 사항	10
				소유권 약정을 읽는 데 도움되는 팁	11
02	시작하기				
	매수인	03	06	소유권 보험	
				소유권 보험이란?	12
03	에스크로 및 거래마감			소유권 보험(보험 증권)의 유형	12
	에스크로 개시	04		소유권 회사 - 취급 업무	12
	에스크로 회사가 하는 일	04		재용자 - 대출기관이 소유권 보험을	
	에스크로 지침서 및 거래마감	04		요구하는 이유	12
	에스크로 절차 차트	05		자주 하는 질문(FAQ)	13
	TRID 조건	05	07	거래마감 비용	
				추가 거래마감 비용의 예	16
04	예비 보고서		08	부동산 용어	17
	(캘리포니아, 네바다, 오리건, 하와이)				
	예비 보고서 - 기본 사항	08			
	보고서를 읽는 데 도움되는 팁	09			

연락처 정보

소유권 및 에스프로

이름: _____
회사: Old Republic Title Company
주소: _____
시/주/우편번호: _____
전화: _____
팩스: _____
이메일: _____

연락처 정보

이름: _____
회사: _____
주소: _____
시/주/우편번호: _____
전화: _____
팩스: _____
이메일: _____

연락처 정보

이름: _____
회사: _____
주소: _____
시/주/우편번호: _____
전화: _____
팩스: _____
이메일: _____

연락처 정보

이름: _____
회사: _____
주소: _____
시/주/우편번호: _____
전화: _____
팩스: _____
이메일: _____

연락처 정보

이름: _____
회사: _____
주소: _____
시/주/우편번호: _____
전화: _____
팩스: _____
이메일: _____

연락처 정보

이름: _____
회사: _____
주소: _____
시/주/우편번호: _____
전화: _____
팩스: _____
이메일: _____

01

Old Republic Title Company 정보

조건에 맞는 성공

Old Republic Title Company** 및 그 보험사인 Old Republic National Title Insurance Company(이하 “Old Republic”)는 개인, 기업 및 정부에 소유권 및 에스크로 상품과 서비스를 제공합니다. 당사 서비스는 변화하는 시장 환경에 대응하고 업계 최신 표준에 따라 거래를 마감할 수 있도록 매우 포괄적이고 유연합니다. 당사는 최고 수준의 기술, 고객 서비스 및 완전한 전문성을 가지고 각 거래를 체결하고 관리함으로써 부동산 거래를 촉진하고 적시에 완료하기 위해 최선을 다하고 있습니다.

확실성 문제

부동산 소유권이 이전될 때는 위험이 높고 평판이 훼손될 수 있습니다. 당사 제품과 서비스는 고객의 자금 손실을 막고 알려지지 않은 판결과 유치권, 위조된 이전, 부동산 소유권의 불일치, 수탁자 자금 오용과 관련된 문제를 방지합니다. 따라서 Old Republic에서 제공하는 것과 같은 소유권 조사와 보험 증권이 매우 유용합니다. Old Republic은 소유권에 대한 보험 증서를 제공하여 부동산 거래의 위험을 최소화합니다.

사업상 평판

Old Republic은 미국 50대 주주 소유 보험사 중 하나이자 여러 사업 종목을 가지고 있는 보험사인 Old Republic International Corporation의 자회사입니다. Old Republic Title Insurance Group* 회사는 한 세기 이상 소유권 보험을 발행하는 업무를 하면서 고객이 안심하고 거래할 수 있도록 하고 있습니다. 당사는 주거지 및 상업지 소유권 보험 상품뿐만 아니라 지사, 자회사, 2,000명 이상의 독립적인 보험 증권 발행 대리인의 전국 네트워크를 통해 기타 소유권 보험과 관련된 다양한 서비스를 제공합니다.

(*) ORTIG 보험사: Old Republic National Title Insurance Company 및 American Guaranty Title Insurance Company.

(**) Old Republic Title Company, Old Republic Title Insurance Agency, Inc., Old Republic Title of Nevada, Old Republic Title, Ltd., Old Republic Title & Escrow of Hawaii, Ltd., Old Republic Title of Oregon.

당사에서 제공하는 서비스

당사의 상품과 서비스는 부동산 양도 절차의 네 가지 중요 요소 즉, 정보, 소유권, 자산 관리, 약정을 처리할 수 있도록 개발되었습니다. 각 영역마다 가능한 한 가장 위험이 없는 편리한 거래마감을 보장하는 데 필요한 도구와 리소스도 마련되었습니다.

1. 정보 서비스

최고의 부동산 거래마감은 양질의 정보로 시작됩니다.

당사는 최신 시장 정보를 확보하기 위해 부동산 프로필, 농장 보고서, 모기지 기록을 포함하여 최고의 업계 정보 서비스 다수를 보유 및 구독하고 있습니다. 또한, 수백만 개의 공개 부동산 기록과 서류를 수록한 보안 인터넷 기반 데이터베이스를 이용합니다. 당사는 예비 보고서와 약정을 작성하여 인터넷을 통해 여러 곳으로 보낼 수 있습니다.

당사는 다양한 출처를 통해 부동산 전문가에게 이용 가능한 최신 소유권 정보를 제공하여 부동산을 매도하고 다음 기회를 포착할 수 있도록 지원하고 있습니다. 또한, 전체 ALTA 보험증서부터 제한부 보험증서까지 다양한 부동산 보험 상품을 국내 대출기관에 제공합니다.

2. 소유권 서비스

보험가입자 소유권은 모든 거래의 핵심입니다.

당사는 거래 약관과 상반되는 모든 부동산상의 채무 기록을 없애기 위한 작업을 진행합니다. 또한, 기존의 ALTA 보험증권과 같은 종합 보험형 상품뿐 아니라, 재융자, 2차 모기지, 주식 시장에서 혁신적인 상품과 보험 증권을 제공합니다. 이와 더불어 당사는 소유권 보험에 대한 유연하고 독창적인 접근법으로 고유한 상황에 신속하게 대응하고 있습니다.

3. 에스크로 서비스

신중한 자산 관리가 원활한 거래를 보장합니다.

당사는 전체 부동산 및 모기지 거래마감 절차를 조정 및 처리합니다. 당사의 서비스로는 서류 수집, 필요한 경우 종결 계산서의 준비 및 전달, 대출 기금 지불, 에스크로 보류, 해당 정부 기관을 통한 문서 기록이 있으며, 이 모든 서비스는 고객의 지시에 따라 진행됩니다. 당사는 중립적인 제3자로서 전체 거래와 관련 당사자에게 유익하도록 업무를 처리합니다. 당사의 에스크로 담당자는 복잡한 에스크로 지침 준수 업무를 매우 능숙하게 처리합니다.

4. 고객 서비스

Old Republic Title에서는 최적의 고객 서비스를 제공하고 부동산 전문가, 소비자 및 고객의 요구를 충족하는 기술을 효율적으로 사용하는 데 중점을 두고 있습니다. 당사의 부동산 정보 부서 네트워크는 부동산 프로필과 FARMS를 포함하여 다양한 상품을 제공합니다. 또한 당사는 최신 시장 데이터, 정보, 공공 기록 및 문서에 대한 업계 최고의 정보 시스템을 사용합니다.

서비스를 제공받는 모든 사람의 요구를 더욱 효과적으로 지원하기 위해 당사는 여러 가지 편리한 디지털 도구도 제공합니다. 이러한 도구 대부분은 고객이 ortc.com 계정을 통해, 또는 당사 애플리케이션 중 하나를 통해 부동산 세부 정보를 검색하거나 소유권 및/또는 에스크로 주문을 직접 열어 보거나 부동산 정보를 업데이트하거나 거래마감 비용을 계산할 수 있게 해줍니다.

02

시작하기

주택 소유는 아메리칸 드림이며, 귀하는 곧 이 설레는 절차를 시작하려고 합니다. 주택은 가장 큰 자산 중 하나로서 소유하는 내내 그 가치가 오를 가능성이 가장 높습니다.

앞으로 결정해야 할 사항이 많이 있습니다. 이 핸드북을 가이드로 삼으면 이 절차를 진행하는 내내 도움이 될 것입니다.



03

에스크로 및 거래마감

에스크로 개시

매수인과 매도인이 매매 조건에 합의하고 나면, 이 거래는 에스크로를 시작하고, 에스크로는 거래마감에 도달하기까지 몇 주(30~45일 이상)가 소요될 수 있습니다. 에스크로는 매수인과 매도인의 부동산 중개인이 개시할 수 있습니다. 에스크로 중개인과 그 회사는 중립적인 제3자로서 자금과 서류에 대한 관리인 역할을 수행하면서 필요한 지불금의 정산소를 제공하고 거래마감을 위한 세부적인 업무를 수행합니다.

에스크로 회사가 하는 일

에스크로가 개시될 때 예비 보고서/약정에 대해 소유권 회사에서 주문하면, 소유권 회사는 필지의 소유권 및 해당 부동산과 관련하여 기록된 사항을 보여줍니다. 그런 후, 유치권 만족을 위한 요구사항, 신규 대출기관의 기록 문서 및 기타 요건에 대한 지침 등 필요한 조치와 서류에 대한 계획을 수립합니다. 대부분의 지역에서 매수인과 매도인 지침은 수집한 정보에 서명을 받기 위해 작성됩니다.

에스크로 지침 및 거래마감

에스크로 담당자나 부동산 중개인은 매수인과 매도인 모두에게 연락하여 에스크로 지침과 증빙 서류에 서명할 일정을 수립합니다.

최신 운전면허증, 여권, 신분증(군대 또는 주)와 같은 귀하의 법적 신원확인 양식을 준비합니다. 이때 귀하가 매수인이나 매도인인지 여부에 따라 귀하는 보통 지불하거나 받아야 하는 보증금에 대해 안내 받습니다.

모든 당사자의 지침을 실행하면 에스크로를 거래마감할 수 있습니다. 이때 모든 필요한 비용을 에스크로에 포함시키고, 서류를 기록하며, 지불 금액과 소유권 보험 증권을 발급합니다.

매수인의 경우, 부동산 중개인이나 매도자를 통해 주요 지불금에 대해 통보 받습니다.

매도자의 경우, 해당 서류와 완납증명서를 받으면 에스크로 담당자가 매도인의 지불금을 포함하여 준비금을 지출합니다.

2015년 10월 3일 현재, 거래마감 과정이 변경되었습니다.

소비자금융보호국(CFPB)은 소비자들이 대출 조건 및 권리 이전 비용을 보다 쉽게 이해할 수 있게 하기 위하여 주택 융자 공시 양식을 개선하는 TILA-RESPA 통합 공시(TRID) 규칙을 만들었습니다. 적시 종결을 위해 대출기관, 부동산 중개인 및 에스크로 담당자와의 의사소통이 더욱 중요해졌습니다.

에스크로 과정

2015년 10월 3일 이후의 대출 신청의 경우,
구매자/소비자는 대출 서류에 서명하기로 예정한
날로부터 최소 3영업일 전에 종결 계산서(CD)를
검토해야 합니다.



TRID 조건

종결 계산서 - 5페이지로 된 종결 계산서(CD)가 대출 수속을 종결하기
3영업일 전에 소비자에게 제공되어야 합니다. 종결 계산서에는 주택 융자
거래와 관련된 모든 비용이 상세히 기록됩니다.

완료 - 완료는 종결이나 타결과 같은 말이 아닙니다. 완료란 부동산
거래에서 소비자가 판매자에 대하여 계약적 의무가 생기는 때가 아니라
대출을 받으면서 채권자에게 법적 의무가 생기는 때를 말합니다.

대출 건적서 - 3페이지로 된 대출 건적서(LE)는 대부분의 주택 융자를 위해
대출 신청서를 제출한 후 늦어도 3영업일 이내에 소비자에게 제공되어야
합니다. 대출 건적서는 소비자가 신청하는 주택 융자의
주요 특징, 비용 및 위험에 대한 정보를 제공합니다.

재고지 - TILA-RESPA 통합 공시(TRID) 규칙이 적용되는 거래에서나
매우 특정한 상황에는 대출 건적서 또는 종결 계산서가 수정되어
소비자에게 제공될 수 있습니다.

3일의 검토 기간 - TRID 규칙이 적용되는 거래에서 채권자는
일반적으로 소비자(대출자)가 종결 계산서를 늦어도 대출 완료
3영업일 전까지는 받을 수 있게 해야 합니다.

소비자들이 종결 과정에 대하여 꼭 알아야 하는 10가지 사항

1) 시간이 생명

- 종결이 지연 또는 연기되는 것을 피하려면 대출기관과 에스스로 담당자의 요청에 즉각 대응해야 합니다.
- 지연을 피하려면 대출기관, 부동산 중개인, 에스스로 담당자와 긴밀하게 협력하십시오.

2) 선택권은 귀하에게

- 종결과 관련된 서비스 제공자들을 귀하가 선택할 수 있습니다. 여기에는 귀하의 거래를 종결할 회사와 대부분의 검사관들을 포함한 여러 서비스 제공자들이 포함됩니다. 일부 지역에서는 판매자가 종결 비용의 일부를 지불하므로 그가 업체를 선택할 권리가 있습니다.
- 대출기관, 부동산 중개인 및 에스스로 담당자와 상의하여 다양한 서비스 제공업체 및 수수료에 대한 추가적인 정보를 얻으십시오.

3) 개인 정보 보호 – 보안 이메일

- 비공개 개인 정보를 보호하기 위한 추가적인 보안 조치로서 대출기관과 에스스로 담당자로부터 보안 이메일을 받을 수 있습니다.
- 안내(계정 생성 요청)에 따라 그 정보를 확인하고, 어떤 정보를 보낼 때는 보안 이메일 시스템을 통해 보내야 할 것입니다.

4) 대출 견적서(LE)

- 대출 견적서(LE)는 대출 신청 후 3일 이내에 귀하에게 발송됩니다. 상황에 변화가 생기면 LE를 여러 번 받을 수 있습니다.
- LE에 명시된 조건들을 종결 계산서(CD)에서도 볼 수 있을 것입니다. 대출기관은 수수료가 변경되면 그것을 CD에서 설명해야 합니다.

5) 종결 준비

- 문서에 서명하기로 예정된 날에서 대략 10 – 14일 전에 대출기관, 부동산 중개인, 에스스로 담당자와 연락을 주고받을 준비가 되어야 합니다. 위험 보험 정보를 제공하는 것이 중요합니다.
- 참고: 사기를 방지하기 위하여 송금 지시서에 대하여 엄격한 검증이 이루어질 것입니다. 이에 대하여 종결 전문가와 사전에 충분히 논의하십시오.

6) 종결 계산서(CD)

- 종결 계산서(CD)라고 하는 종결 명세서가 2015년 10월 3일부터 접수되는 대부분의 대출 신청에 사용됩니다. CD는 부동산 중개인이 아니라 귀하(구매자/소비자)에게 직접 발송됩니다.
- CD는 귀하가 대출 조건을 쉽게 이해할 수 있게 하기 위한 것입니다.

7) 3일의 검토 기간

- 종결 계산서(CD)는 문서에 서명하기 최소 3영업일 전에 귀하(구매자/소비자)에게 배송되어야 합니다.
- CD가 이메일을 통해 배송되는 경우에는 추가적인 지연을 피하기 위하여 수신을 확인해 주는 것이 중요합니다.
- CD는 7일 전에 우편으로 발송될 수도 있는데, 이 경우에는 수신 증명이 필요하지 않습니다.
- 이 기간에 귀하는 그것을 대리인, 변호사 또는 금융 고문과 공유하고, 대출 조건에 대하여 대출기관에 문의하거나 명확한 설명을 들을 수 있습니다.

8) 대출자 권리 보호 보험

- 대출기관은 보통 대출 받는 사람이 구입 자금을 대출 받을 때 대출자 권리 보호 보험을 구매할 것을 요구합니다.
- 이 비용은 보통 대출 금액에 따라 결정됩니다.
- 대출자 권리 보호 보험은 권리와 관련하여 문제가 발생했을 경우에 오직 대출기관의 이권만 보호합니다.

9) 소유자 권리 보호 보험

- 대출을 받는 과정에서 초반에 그리고 주택 구입이 종결될 때 소유자 권리 보호 보험의 가치와 중요성에 대하여 알아보십시오.
- 주택 구매자들은 보통 대출자 권리 보호 보험이 자신이 인수하는 부동산의 소유권에 관한 문제로부터 자신을 보호한다고 생각합니다. 그러나 그렇지 않습니다. 주택 구매자의 소유권은 소유자 권리 보호 보험에 의해 보호됩니다. 이 보험은 보통 소유권 문제, 과실 및 태만, 문서 위조, 알려지지 않은 상속인 같은 부정적인 문제들에 대하여 보장합니다. 이것은 또한 귀하의 부동산 소유권에 대한 법률 문제가 있을 경우에 발생하는 변호사 비용을 위한 보장도 제공합니다. 이것의 비용은 보통 주택의 총 구매 가격에 따라 결정되며, 종결 시 지불되는 일회성 수수료입니다.

10) 질문하기

- 이것은 귀하의 인생에서 가장 중요한 구매 중 하나입니다. 대출기관, 부동산 중개인, 에스스로 담당자에게 질문하는 것을 주저하지 마십시오.

종결 계산서 양식은 현재 종결 3일 전까지 제공되므로 소비자들은 자신의 옵션을 검토해 볼 수 있는 더 많은 시간을 갖습니다.



04

예비 보고서

캘리포니아
네바다
오리건
하와이

예비 보고서 - 기본 사항

몇 달간의 검색 후 여러분은 꿈에 그리던 완벽한 주택을 찾았습니다. 하지만 정말 완벽할까요? 단순히 아름다운 집 이상의 주택을 구입하고 싶지 않으신가요? 이전 소유자에 의해 부동산에 부여된 유치권도 취득하실 건가요? 부동산 사용을 제한하도록 문서를 기록했나요?

예비 보고서는 구매 전에 부동산에 영향을 미치는 문제를 검토할 기회를 드립니다. 이 문제는 구매 전에 제거하거나 해결하지 않으면 소유권 보험 증권에 따른 보장에서 제외됩니다.

예비 보고서란?

예비 보고서란 소유권 보험 증권의 발행 전에 준비되는 보고서로, 이후의 소유권 보험 증권에서 적용되지 않는 특정 토지의 소유권과 함께 유치권과 저당권을 보여줍니다.

예비 보고서가 부동산 거래 과정에서 하는 역할은?

예비 보고서에는 소유권 보험사가 특정 유형의 소유권 보험 증권을 발행하는 조건이 포함되어 있습니다.

구매에 앞서, 예비 보고서는 요청된 소유권 보험 증권이 예비 보고서의 날짜를 기준으로 발행되었을 경우 앞으로 보장에서 제외되는 소유권 하자, 유치권 및 담보권을 표시합니다. 그러면 부동산 거래 당사자들 그리고 대리인들이 이 보고서를 검토하고 논의할 수 있습니다.

따라서, 예비 보고서는 구매 전에 마음에 들지 않는 보고서상의 항목들을 제거할 수 있는 기회를 구매자에게 제공합니다.

예비 보고서가 생성되는 시점과 방법은?

에스크로가 개방된 직후, 소유권 회사에 주문이 들어오고, 그러면 이 회사가 보고서 생성과 관련된 과정을 시작합니다.

이 과정에는 거래에 대한 당사자와 부동산 모두에 관련하여 기록된 특정 문제를 수집하여 검토해야 합니다. 기록된 문제의 예로는 부동산에 대해 기록된 신탁증서, 또는 법원에서 판결된 금액의 미지불 또는 미납 세금 등에 대해 구매자 또는 판매자에게 기록된 유치권을 들 수 있습니다.

이러한 기록된 문제는 예비 보고서에서“예외 조항”으로 숫자로 표시됩니다. 이는 소유권을 이전하기 전에 제거하거나 해결하지 않으면 소유권 보험 보장에서 예외 조항으로 남게 됩니다.

예비 보고서를 읽을 때 살펴봐야 하는 항목은?

답변. 여러분은 주로 소유권 범위에 관심이 있을 것입니다. 즉, 구매하는 부동산의 소유권 지분과 부동산에 대한 설명, 그리고 모든 청구권, 제한 사항 또는 부동산과 관련된 타인의 지분을 검토하고자 할 것입니다.

이 보고서는 부동산에 대한 소유자 지분의 정도, 수량, 유형 및 범위를 규정하는 사항을 표시합니다. 지분의 가장 일반적인 형태는“무조건 토지 상속권”또는“부동산권”으로, 이는 소유자가 토지에 대해 가질 수 있는 가장 높은 유형의 지분입니다.

보장에서 제외되는 유치권, 제한 사항 및 타인의 지분은 예비 보고서에서“예외 조항”으로 숫자로 표시됩니다. 이는 세금 납부 또는 사정에 대해 유치권을 가지고 있는 채권자가 주장할 수 있습니다. 이는 또한 이전 증서에 표시되었거나 CC&R's(Covenants, Conditions and Restrictions: 약속, 조건과 제한 조항)에 포함된 제한 사항으로 기록될 수 있습니다. 마지막으로, 제3자의 지분도 흔히 나타나는 것으로, 여기에는 이전 소유주가 제공하여 여러분의 부동산 사용을 제한하는 지역권이 포함될 수 있습니다. 부동산을 구매하면 해당 부동산에 이러한 주장 또는 제한 사항을 두고 싶지 않을 수 있습니다. 대신, 구매하기 전에 원치 않는 항목을 정리하기를 원할 수 있습니다.

위에서 언급한 제한 사항뿐만 아니라, 소유권 보험 증권에 의해 적용되지 않는 표준 예외 조항과 제외 항목의 인쇄된 목록을 보고서에 증거 항목으로 첨부할 수 있습니다. 번호가 붙은 제외 항목(구매하는 부동산에 특정되어 있음)과 달리, 이는 소유권 보험 증권에 표시되는 표준 예외 조항 및 제외 항목입니다. 이 섹션을 검토하는 것은 중요합니다. 소유권 보험 증권 하에서 적용되지 않는 문제를 명시하기 때문이기도 하지만 정부 법률 또는 건물과 용도 지정에 적용되는 규정 등을 살펴볼 수 있기 때문이기도 합니다.

예비 보고서는 부동산에 대한 소유권의 완전한 조건을 공개하나요?

아니요. 예비 보고서는 소유권 조건에 대한 서면 진술이 아니고 토지에 대한 소유권에 영향을 미치는 모든 유치권, 하자 및 담보권을 표시하지 않을 수 있으며, 소유권 보험 회사가 나중에 보험을 발행해야 하는 경우 소유권 회사가 보험 보장에서 제외하는 문제와 현재의 소유권만을 알려줍니다.

예비 보고서는 소유권 보험과 같은 것인가요?

전혀 그렇지 않습니다. 예비 보고서는 보험을 판매하기 위한 제안으로, 부동산과 관련된 기록 문서의 전체 이력에 대한 보고서가 아닙니다. 예비 보고서는 소유권 보험 증권을 발행하겠다는 제안에 대한 조건과 상태를 표시하는 보고서이며 소유권 조건에 대한 진술이 아닙니다.

이러한 차이는 다음과 같은 이유로 중요합니다. 첫째, 소유권 보험 증권이 발행될 때까지 계약서나 법적 책임이 부과되지 않습니다. 둘째, 소유권 보험 증권은 특정 보험가입자에게 발행되고 타인은 보험 증권의 혜택을 주장할 수 없습니다.

부동산 거래 마감 전에 소유권 위험에 대해 보호받을 수 있나요?

예, 가능합니다. 소유권 회사는“가보험증”및“약정”을 맺어 여러분의 지분을 보호할 수 있습니다.

가계약은 정식 보험 증권이 발행될 때까지 일시적인 보장을 제공하는 보험을 발행하는 계약입니다. 약정은 소유권 보험사가 명시한 요건이 충족되면 부동산에 대한 소유권을 부여해야 하는 소유권 보험사의 계약상 의무입니다.

여러분의 지분을 보호하는 최상의 방법에 대해 소유권 보험사와 논의하십시오.

원치 않는 유치권과 저당권을 제거하려면 어떻게 해야 하나요?

예비 보고서를 신중하게 검토하십시오. 부동산에 대한 소유권에 하자가 있는 경우, 여러분과 여러분의 대리인은 소유권을 받기 전에 판매자 및 판매자의 대리인과 협력하여 원치 않는 유치권과 저당권을 제거할 수 있습니다.

05

소유권 약정

워싱턴
애리조나

소유권 약정- 기본 사항

몇 달간의 검색 후 여러분은 꿈에 그리던 완벽한 주택을 찾았습니다. 하지만 정말 완벽할까요? 단순히 아름다운 집 이상의 주택을 구입하고 싶지 않으신가요? 이전 소유자에 의해 부동산에 부여된 유치권도 취득하실 건가요? 부동산 사용을 제한하도록 문서를 기록했나요?

소유권 약정은 구매 전에 부동산에 영향을 미치는 문제를 검토할 기회를 드립니다. 이 문제는 구매 전에 제거하거나 해결하지 않으면 소유권 보험 증권에 따른 보장에서 제외됩니다. 종종 당황스럽게 만드는 문제를 보다 잘 이해할 수 있도록, 소유권 약정에 대해 가장 흔히 묻는 질문들에 대한 답변을 아래에 제시했습니다.

소유권 약정이란?

소유권 약정이란 소유권 보험 증권의 발행 전에 준비되는 보고서로, 이후의 소유권 보험 증권에서 적용되지 않는 특정 토지의 소유권과 함께 유치권과 저당권을 보여줍니다.

소유권 약정이 부동산 거래 과정에서 하는 역할은?

소유권 약정에는 소유권 보험사가 특정 유형의 소유권 보험 증권을 발행하는 조건이 포함되어 있습니다.

구매에 앞서, 이 약정은 요청된 소유권 보험 증권이 이 약정의 날짜를 기준으로 발행되었을 경우 앞으로 보장에서 제외되는 소유권 하자, 유치권 및 담보권을 표시합니다. 그러면 부동산 거래 당사자들 그리고 대리인들이 이 보고서를 검토하고 논의할 수 있습니다.

따라서, 소유권 약정은 구매 전에 마음에 들지 않는 보고서상의 항목들을 제거할 수 있는 기회를 구매자에게 제공합니다.

소유권 약정이 생성되는 시점과 방법은?

에스크로가 개방된 직후, Old Republic Title에 주문이 들어오고, 그러면 Old Republic Title이 보고서 생성과 관련된 과정을 시작합니다.

이 과정에는 거래에 대한 당사자와 부동산 모두에 관련하여 기록된 특정 문제를 수집하여 검토해야 합니다. 기록된 문제의 예로는 부동산에 대해 기록된 신탁증서, 또는 법원에서 판결된 금액의 미지불 또는 미납 세금 등에 대해 구매자 또는 판매자에게 기록된 유치권을 들 수 있습니다.

이러한 기록된 문제는 이 약정에서“예외 조항”으로 숫자로 표시됩니다. 이는 소유권을 이전하기 전에 제거하거나 해결하지 않으면 소유권 보험 보장에서 예외 조항으로 남게 됩니다.

소유권 약정을 읽을 때 살펴봐야 하는 항목은?

답변. 여러분은 주로 소유권 범위에 관심이 있을 것입니다. 즉, 구매하는 부동산의 소유권 지분과 부동산에 대한 설명, 그리고 모든 청구권, 제한 사항 또는 부동산과 관련된 타인의 지분을 검토하고자 할 것입니다.

이 약정은 부동산에 대한 소유자 지분의 정도, 수량, 유형 및 범위를 규정하는 사항을 표시합니다. 지분의 가장 일반적인 형태는“무조건 토지 상속권”또는“부동산권”으로, 이는 소유자가 토지에 대해 가질 수 있는 가장 높은 유형의 지분입니다.

보장에서 제외되는 유치권, 제한 사항 및 타인의 지분은 이 약정에서“예외 조항”으로 숫자로 표시됩니다. 이는 세금 납부 또는 사정에 대해 유치권을 가지고 있는 채권자가 주장할 수 있습니다. 이는 또한 이전 증서에 표시되었거나 CC&R's(Covenants, Conditions and Restrictions: 약속, 조건과 제한 조항)에 포함된 제한 사항으로 기록될 수 있습니다. 마지막으로, 제3자의 지분도 흔히 나타나는 것으로, 여기에는 이전 소유주가 제공하여 여러분의 부동산 사용을 제한하는 지역권이 포함될 수 있습니다. 부동산을 구매하면 해당 부동산에 이러한 주장 또는 제한 사항을 두고 싶지 않을 수 있습니다. 대신, 구매하기 전에 원치 않는 항목을 정리하기를 원할 수 있습니다.

위에서 언급한 제한 사항뿐만 아니라, 소유권 보험 증권에 의해 적용되지 않는 표준 예외 조항과 제외 항목의 인쇄된 목록을 보고서에 증거 항목으로 첨부할 수 있습니다. 번호가 붙은 제외 항목(구매하는 부동산에 특정되어 있음)과 달리, 이는 소유권 보험 증권에 표시되는 표준 예외 조항 및 제외 항목입니다. 이 섹션을 검토하는 것은 중요합니다. 소유권 보험 증권 하에서 적용되지 않는 문제를 명시하기 때문이기도 하지만 정부 법률 또는 건물과 용도 지정에 적용되는 규정 등을 살펴볼 수 있기 때문이기도 합니다.

이 약정은 부동산에 대한 소유권의 완전한 조건을 공개하나요?

아니요. 이 약정은 소유권 조건에 대한 서면 진술이 아니고 토지에 대한 소유권에 영향을 미치는 모든 유치권, 하자 및 담보권을 표시하지 않을 수 있으며, 소유권 보험 회사가 나중에 보험을 발행해야 하는 경우 소유권 회사가 보험 보장에서 제외하는 문제와 현재의 소유권만을 알려줍니다.

이 약정은 소유권 보험과 같은 것인가요?

전혀 그렇지 않습니다. 이 약정은 보험을 판매하기 위한 제안으로, 부동산과 관련된 기록 문서의 전체 이력에 대한 보고서가 아닙니다. 이 약정은 소유권 보험 증권을 발행하겠다는 제안에 대한 조건과 상태를 표시하는 보고서이며 소유권 조건에 대한 진술이 아닙니다.

이러한 차이는 다음과 같은 이유로 중요합니다. 첫째, 소유권 보험 증권이 발행될 때까지 계약서나 법적 책임이 부과되지 않습니다. 둘째, 소유권 보험 증권은 특정 보험가입자에게 발행되고 타인은 보험 증권의 혜택을 주장할 수 없습니다.

원치 않는 유치권과 저당권을 제거하려면 어떻게 해야 하나요?

이 약정을 신중하게 검토하십시오. 부동산에 대한 소유권에 하자가 있는 경우, 여러분과 여러분의 대리인은 소유권을 받기 전에 판매자 및 판매자의 대리인과 협력하여 원치 않는 유치권과 저당권을 제거할 수 있습니다.

06

소유권 보험

소유권 보험이란?

소유권 보험은 소유권 하자로 인한 손해나 손실을 보상하는 계약으로, 특정 구획이나 부동산에 대한 소유권 보험 증권을 통해 입증됩니다. 소유권 보험 회사는 공공 기록의 검색 및 검토와 지불된 보험료 대신에 부동산에 대한 소유권이 소유권 보험 증권에 명시된 바와 같이 이에 수반되는 위험을 책임집니다.

소유권 보험(보험 증권)의 유형

소유자의 보험 증권:

이 보험 증권에 따라 적용되는 해당 문제로 인한 손실로부터 모든 유형의 부동산 소유자를 보호하며, 이는 해당 부동산을 소유하고 있는 한 적용됩니다. 보험 증권은 다양합니다. 부동산 전문가와 상의하여 자신에게 가장 적합한 보험을 결정하십시오.

대출기관의 보험 증권:

다른 당사자들이 해당 부동산에 대해 보유할 수 있는 지분보다 대출기관의 담보 지분을 우선적으로 보호합니다.

소유권 회사 - 취급 업무

소유권 회사는 매수인, 매도인, 부동산 개발업자, 건축업자, 모기지 대출기관 등 부동산 거래에서 이해 관계가 있는 기타 당사자에게 서비스를 제공합니다. 소유권 회사는 소유권 양도가 효율적으로 이뤄지고 보험 증권의 약관에 따라 보험가입자의 이익이 보호되도록 보장합니다.

소유권 보험은 많은 다른 유형의 보험(상해보험, 자동차보험 등)과 다릅니다. 이러한 다른 유형의 보험은 화재, 도난, 사고 등과 같이 예기치 못한 미래의 사고로 인해 발생한 손실에 대해 재정적인 보호를 제공함으로써 위험을 책임집니다. 하지만, 소유권 보험은 해당 재산의 소유자가 바뀌기 전에 위험을 검사하여 완화합니다.

재용자: 대출기관이 소유권 보험을 요구하는 이유

대출기관은 최초 대출기관이 요구하는 것과 마찬가지로 귀하의 신규 대출이 소유권 보험을 통해 보호되기를 바랍니다. 대출기관의 보험에 이미 가입했다라도, 이 보험은 보험에 가입된 대출 기간 동안에만 적용됩니다. 따라서 재용자를 받을 경우, 이전 대출금을 모두 갚고 새로운 소유권 보험 증권으로 신규 대출을 받습니다. 새 소유자의 소유권 보험에 가입하지 않아도 됩니다.

소유권 보험에 대해 자주 하는 질문(FAQ)

소유자 권리 보호 보험은 투자할 가치가 있습니까?

권리 보호 보험은 손실 예방을 목적으로 합니다. 일반적인 소유권 조사에서는 공적 기록 및 저희의 권리 등록부에 대한 조사가 실시됩니다. 다른 보험들은 보험 증서를 발행하기 전에 이런 수준의 실사를 하지 않습니다.

권리 보험에 대하여 소유권 주장이 발생하면 그것은 보통 소유권 조사 중에 발견되지 않은 소유권 하자로 인한 것입니다. 가장 일반적인 문제는 사기와 문서 위조입니다. 손실이 발생할 경우 금액이 막대하며, 보통 수십만 달러에 이릅니다.

일부 위험이 소유권 보호 보험으로 보장됩니다.

다음은 주택 소유자의 권리 보호 보험(보험 인수 조항, 제외 항목, 예외 조항 및 약관이 적용됨)으로 보장되는 위험들입니다.

- 문서 위조, 사기 또는 신상 도용 등으로 인해 타인이 귀하의 소유권에 영향을 주는 권리를 갖고 있다고 주장합니다.
- 타인이 귀하의 소유권에 대하여 어떤 이권을 갖고 있거나 귀하의 소유권에 대하여 유치권이나 저당권을 갖고 있습니다.
- 리스, 계약 또는 옵션으로 인해 타인이 귀하의 소유권에 영향을 주는 권리를 갖고 있습니다.
- 타인이 토지에 대하여 지역권을 갖고 있거나 귀하가 토지를 사용하는 것을 제한할 수 있는 등록된 권리를 갖고 있습니다.
- 토지에 영향을 주는 계약, 조건 또는 제한에 대한 기존의 위반을 귀하가 어쩔 수 없이 시정하거나 제거해야 합니다.
- 토지에 영향을 주는 구획 법률이나 규정에 대한 기존의 위반 때문에,
 - 귀하가 건축 허가를 받을 수 없습니다.
 - 그 위반을 시정하거나 제거해야 합니다.
 - 타인이 토지를 구매, 임대하거나 그에 대하여 용자 받는 계약을 이행할 수 있는 법적 권리를 갖고 있으며, 계약 이행을 거부합니다.
- 건축물의 어느 부분이 건축 허가를 받지 않고 지어졌거나

기존의 토지 이용 제한 법률이나 규정을 위반했기 때문에 귀하가 기존의 건축물 또는 그것의 일부를 제거하거나 수복해야 합니다.

- 계약일 이후에 행해진 기존의 개량(예: 잔디, 관목, 나무 등)이 광물, 지하수 또는 다른 물질을 채굴 및 개발하기 위한 미래의 토지 표면 사용 권리의 행사로 인해 손상됩니다.
- 타인이 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황, 출신 국가에 근거한 차별적 계약, 조건 또는 제한을 강요하려고 했습니다.
- 귀하의 권리의 근거가 되는 문서가 적절히 서명, 밀봉, 승인, 배달 또는 등록되지 않았기 때문에 유효하지 않습니다.
- 표시된 주소의 주거가 토지 위에 위치해 있지 않습니다.

질문. 소유권 보험이 적용되는 곳은?

답변. 소유권 보험은 다양한 하자로 인해 발생한 클레임으로부터 보호(보험 증권에 명시되어 있음)하며, 이러한 권리는 보험 증권 발급 날짜부터 유효한 특정 부동산 구획에 대한 소유권에 있을 수 있습니다. 예를 들어, 누군가가 소유권을 부여하는 증서나 임대차 계약을 갖고 있거나 귀하의 부동산을 소유할 권리를 갖고 있다고 주장할 수 있습니다. 아니면, 귀하의 토지에 대한 접근 권리를 부여하는 지역권을 보유하고 있다고 주장하는 사람이 있을 수도 있습니다. 그리고, 귀하의 부채 상환 담보로 제공한 귀하의 부동산에 대한 유치권이 있다고 주장하는 사람이 있을 수도 있습니다. 이 부동산은 빈 부지이거나 50층 오피스 타워일 수 있습니다. 소유권 회사는 모든 유형의 부동산을 취급합니다.

질문. 소유권 보험료는 얼마입니까?

답변. 이 부분에서 흔히 오해가 발생합니다. 소유권 회사나 에스프로 사무소가 보통 매매 종결을 위한 만남의 장소와 같은 역할을 하지만, 실제로 총 거래마감 수수료 중 극히 적은 비율만이 소유권 보험 보호 비용으로 들어갑니다. 귀하의 소유권 보험료는 실제로 주택 매매가의 1% 미만, 총 거래마감 비용 중 10% 미만일 수 있습니다. 소유권 보험 증권은 귀하와 귀하의 상속인이 하나의 보험료만 지불하면서 해당 부동산을 소유하고 있는 동안 유효합니다.

질문. 소유권 보험료는 누가 지불합니까? 매수인 아니면, 매도인이 지불합니까?

답변. 놀랍게도 “지불하는 당사자”는 일정하지 않습니다. 매수인이 지불하는 지역도 있고, 매도인이 지불하는 지역도 있습니다. 장소에 따라 매도인이 소유자의 소유권 보험료를 지불하고 매수인이 대출기관의 보험료를 지불하기도 합니다. 그렇지만, 모든 경우에서 거래마감 비용을 누가 부담하느냐의 문제는 매수인과 매도인 간의 계약 문제입니다. 보통 이 계약은 해당 지역의 관행을 토대로 합니다.

질문. 소유자와 대출기관의 소유권 보험 증권이 별도로 발급되는 이유는 무엇입니까?

답변. 귀하와 귀하의 대출기관 모두 소유권 보험이 제공하는 안전을 필요로 할 것입니다. 소유자로서 귀하는 주택이 귀하의 것이고 귀하는 특정 소유권 하자로부터 보호를 받는 보장이 필요할 것입니다. 귀하의 대출기관은 대출 담보 지분을 보호하기 위해 소유권 보험이 필요할 수 있고, 유통 시장 투자자에게 이 대출을 판매하기 위해 대출기관의 보험에 가입해야 할 수도 있습니다.

질문. 제 소유권 보험 증권을 사용할 가능성은 얼마나 됩니까?

답변. 기본적으로, 보험 증권을 받으면 귀하의 부동산에 적용되는 소유권 보험이 발급될 수 있도록 기록된 사항을 찾아서 조사했다는 중요한 사실이 나옵니다.

소유권 보험 회사는 위험 방지가 주 목적이므로, 클레임을 주장하기 위해 귀하의 권리를 행사할 가능성은 매우 낮습니다. 그렇지만, 귀하의 부동산에 대한 클레임은 유효하지 않을 수도 있어 보험 증권의 지속적인 보호가 가장 중요합니다.

소유권 회사가 귀하의 소유권 보험 증권에 포함된 클레임에 대해 법적 방어를 제공할 때 이 법적 방어 단독에 대해 귀하가 절약할 수 있는 금액은 1회 보험료를 크게 초과할 것입니다.

질문. 아는 사람에게 부동산을 구입할 경우 어떻게 됩니까?

답변. 생각만큼 귀하가 소유자에 대해 많이 알고 있지 않을 수도 있습니다. 사람들은 개인의 삶에서 부동산 소유권에 영향을 줄 수 있는 다양한 변화를 겪습니다. 이혼하고, 의지를 바꾸고, 부동산 사용을 제한하는 거래에 관여하고, 개인적으로 여러 이유로 인해 자신의 생각과 반대되는 판단을 내리고 유치권을 갖게 됩니다.

또한 기존 소유자로 인해 명료하지 않거나 알려지지 않은 부동산에 영향을 주는 문제가 있을 수도 있으며, 이 경우에 소유권 보험 증권 발급에 이르는 절차의 일부로서 소유권 검색과 조사를 통해 그러한 문제를 밝혀야 합니다.

전화 통화로 투자를 감행하지 않는 것과 마찬가지로, 귀하의 소유권에 대한 보장 없이 부동산을 매입해서는 안 됩니다. 소유권 보험은 그러한 보장을 제공합니다.

소유권 보험 증서를 발급하기 전에 소유권 회사가 실시하는 위험 확인 및 제거 절차는 부동산 거래와 관련된 모든 당사자에게 유용합니다.

소유권 보험은 불리한 클레임이 제기될 수 있는 가능성을 최소화하고, 그렇게 함으로써 방어하고 충족해야 하는 클레임의 횟수를 줄여줍니다. 이 절차는 소유권 회사에 지불하는 비용과 지출을 낮추고 기존의 저렴한 소유권 보험을 유지해 줍니다.

CLTA(캘리포니아 토지권원협회)의 허가를 받아 재인쇄되었습니다.



07

거래마감 비용

매수인과 매도인은 “거래마감” 또는 정산 비용, 즉 부동산 매입 및 매도와 관련된 전문 서비스를 제공한 각기 다른 개체에게 지불하는 별도의 누적 요금을 지불합니다.

일부 거래마감 비용에는 부동산 수수료, 감정료, 대출 수수료, 에스스로 요금, 재산세 (시 및 카운티)와 같은 선불금, 손해보험, 소유권 보험, 해충 검사 등이 포함될 수 있습니다.

거래마감 자금은 소유권 회사나 에스스로 사무소에 지불 가능한 요청된 금액의 자기앞 수표 형태거나 자금을 송금해야 합니다.

추가 거래마감 비용의 예:

소유권 보험료	부동산 수수료
에스스로 및 공증인 수수료	양도된 증서에 대한 서류 준비 수수료
서류 준비 수수료	첫 번째 연도 임파운드(impound)에 대한 화재 보험료 (해당되는 경우)
매수인 명의로 작성된 모든 서류의 동기 비용	매도인 명의의 모든 대출금의 지불(또는 매수인이 부담하고 있을 경우에 기존 대출 잔금)
자금 제공 날짜부터 첫 지불 전 30일까지 신규 대출에 대한 이자	대출금을 갖고 있는 대출기관에 발생하는 이자, 서류 수수료, 재양도 수수료, 모든 선납 위약금
검사 수수료(부동산, 지붕, 지질학적 검사)	해충 작업(계약에 따름)
모든 신규 대출 수수료(매도인이 지불하도록 대출기관에서 요구하는 수수료 제외)	자연 재해 위험 공개 보고서
취득 날짜부터 세금 비례 배분	매도인에 대한 모든 판결, 미납된 세금, 세금 유치권 등
기존 대출 양도를 위한 기록 인수/변경 관련 수수료	세금 비례 배분(모든 미납 세금의 경우)
기존 대출 인수를 위한 수익자 진술서 수수료	매도인에 대한 모든 기록 서류를 말소하기 위한 동기 수수료
주택소유자 협회 양도 수수료	모든 채권 또는 사정
주택 보증(계약에 따름)	모든 미납 주택소유자 회비, 주택소유자 서류, 청구 수수료
모든 시 양도세(관례에 따름)*	부동산 양도세

(*부동산이 있는 시/카운티 기준. 부동산 전문가를 통해 확인해야 합니다.)

08

부동산 용어 사전

이 사전은 부동산 커뮤니티의 개인과 조직이 참조 도구로 사용할 수 있도록 Old Republic Title에서 제공하는 것입니다. 여기서 부동산 관련 용어의 유용하고 간단한 정의를 찾으시기 바랍니다. 또한 여러분에게 서비스할 기회가 있다면 언제든지 환영합니다. Old Republic Title – 오늘날의 소유권 보험에 관련된 궁금증을 풀어드리는 단일 소스.

왜 Old Republic Title을 선택할까요?

Old Republic Title은 100년 이상 미국 소유권 보험 커뮤니티의 구성원으로 높은 평가를 받고 있습니다. 풍부한 경험을 갖고 있는 당사 소유권 전문가들은 소유권 보험 또는 이 사전에 나오는 항목에 대한 질문에 흔쾌히 답변해 드릴 것입니다. 여러분은 ortc.com에 액세스하여 당사의 역량에 대한 자세한 내용을 살펴보실 수도 있습니다.

A

소유권 요약(Abstract of Title): 특정 부동산에 영향을 미치는 모든 거래의 압축된 이력 또는 요약.

부동산 출입권(Access): 부동산에 공공연히 출입할 수 있는 법적 권리. 다른 부동산에 출입할 수 있는 권리도 포함될 수 있습니다.

대지 첨가(Accretion): 바람이나 물과 같은 자연의 힘에 의해 땅이 천천히 늘어나는 것.

변동금리 모기지(Adjustable Rate Mortgage, ARM): 변동 가능한 이자율이 적용되는 주택담보대출. 조정 시점은 대출 개시 때 합의됩니다.

남자 관리인(Administrator): 개인이 유서 없이 사망하는 경우 부동산 문제를 해결하도록 법원으로부터 임명한 사람. 관리인이 여성인 경우 “여자 관리인(administratrix)”이라는 용어를 사용합니다. “인격 대리인(Personal Representative)”도 참조하십시오.

역 점유(Adverse Possession): 청구인이 타인의 부동산을 공공연하게 점유하여 그러한 부동산에 대해 소유권을 주장하는 것.

선서 진술(Affidavit): 문서로 진술하는 행위.

대리인(Agent): 타인을 대신하여 일하거나 타인의 사업 거래를 수행할 권한을 가진 사람 또는 회사. 예를 들어, Old Republic Title과 계약을 맺은 소유권 대리인은 소유권 보험의 보험 증권 및 기타 소유권 보험 상품을 발급할 단독 목적을 위한 대리인입니다.

공중권(Air Rights): 토지의 물리적 표면 위에 있는 모든 것에 대한 소유권.

ALTA: 미국토지권협회(American Land Title Association). 즉, 소유권 보험 회사, 조사자, 부동산법을 전문으로 하는 대리인으로 구성된 미국 내 협회. 본부는 워싱턴 D.C.에 있습니다.

연이자율(Annual Percentage Rate, APR): 총 융자액에 대한 총 융자 수수료의 비율 관계를 나타내며 연방 성실 융자법(Federal Truth in Lending Act)이 적용됩니다.

감정(Appraisal): 관련된 현지 시장 정보의 사실 분석을 기반으로 시장 가치를 서면으로 평가하는 것.



A(계속)

종속물(Appurtenance): 토지에 종속되거나 함께 사용되는 물건으로, 토지의 양도와 함께 따라가는 것.

ARM: 조정금리 모기지(Adjustable Rate Mortgage). 변동금리 모기지(Variable Rate Mortgage)도 참조하십시오.

사정(Assessment): 세금, 수수료 또는 부담금을 부과하는 것. 일반적으로 정해진 비율에 따름.

사정관(Assessor): 과세의 목적으로 재산 가치를 평가하는 공무원.

양수인(Assignee): 지분을 받는 사람. 예를 들어, 모기지 또는 계약의 양수인.

양도인(Assignor): 재산권이나 계약권을 넘기는 사람. 예를 들어, 모기지 또는 계약의 양도인.

인수 모기지(Assumable Mortgage): 조건에 따라 새 소유자가 해당 의무를 인수하도록 하는 모기지.

가압류(Attachment): 부채를 강제로 지급하도록 하기 위해 법적으로 재산을 압류하는 절차.

사실상 대리인(Attorney in Fact): 권한 있는 양도인을 대신하여 중서, 모기지 등의 법률 서류를 집행할 수 있도록 타인에게서 위임을 받은 대리인.

B

풍선형 모기지(Balloon Mortgage): 특정한 몇 년의 기간 동안 분할 상환하는 방식이지만 정해진 짧은 기간이 끝나면 나머지를 일시금으로 모두 갚도록 되어 있는 모기지.

파산(Bankruptcy): 채무자가 법원이 임명한 수탁인에게 자신의 비면제 자산을 넘긴 후 채무에 대한 책임을 면제받을 수 있는 연방 법원의 절차.

미국 국토관리부(Bureau of Land Management): 공공 토지의 측량과 관리를 담당하는 정부 기관.

C

CC&R's: 약속, 조건과 제한 조항(Covenants, Conditions and Restrictions). 조건과 제한 조항(Conditions and Restrictions)도 참조하십시오.

변경 상황(Changed Circumstance): TRID 규칙에 따라, 채권자가 대출 견적서 또는 종결 계산서를 개정할 수 있도록 허용하는 경우를 말하며, 다음과 같은 경우가 포함되어 있습니다. (i) 어떤 이해 당사자도 제어할 수 없는 특별한 경우 또는 소비자 또는 거래와 관련된 다른 예상치 못한 경우, (ii) 채권자가 대출 견적서를 제공할 때 필요로 하는 소비자 또는 거래에 대한 정보가 부정확했거나 종결 계산서를 제공한 후 변경된 경우, (iii) 채권자가 대출 견적서를 제공할 때 보지 못했던 소비자 또는 거래에 대한 새로운 정보, (iv) 소비자가 요구한 개정, (v) 대출 견적서가 만료된 경우, (vi) 이자율 고정 날짜.

일련의 소유권 증명(Chain of Title): 특정 부동산의 소유권에 영향을 미칠 수 있는 일련의 거래 및 서류 기록을 말하는 용어.

소유권 약영향 조건(Cloud on Title): 유효할 경우 소유권에 영향을 주거나 그러한 소유권을 손상시킬 수 있는 이상, 가능한 청구권 또는 저당권.

거래마감(Closing): “에스크로” 또는 “타결”이라고도 합니다. 중서, 모기지 등의 법적 구속력 있는 문서를 실행하는 과정. 가장 일반적으로는 부동산의 구입, 그리고 구입에 대해 지원을 받기 위한 자금 대출과 관련됩니다.

거래마감 비용(Closing Costs): 판매 수수료, 대출 수수료, 소유권 수수료, 감정 수수료 등 부동산의 판매에 따르는 서비스에 대한 비용.

종결 계산서(Closing Disclosure): 5페이지로 된 종결 계산서(CD)가 대출 수속을 종결하기 3영업일 전에 소비자에게 제공되어야 합니다. 종결 계산서에는 주택 융자 거래와 관련된 모든 비용이 상세히 기록됩니다.

거래마감 진술서(Closing Statement): 대차 대조표 형태로서 부동산 거래의 각 당사자가 거래마감 시 관련되는 차변 및 대변 금액이 나와 있는 요약본.

하자 있는 소유권(Clouded Title): 저당 잡힌 소유권.

공동 보험(Coinsurance): 비례 금액으로 된 별도의 소유권 보험 증권에 따라 하나의 위험을 공유하는 둘 이상의 소유권 보험사가 인수한 보험 형태.

공동이해 커뮤니티(Common Interest Community, CIC): 공동으로 또는 협회 멤버십을 통해 공용 공간의 상호 소유권을 특징으로 하는 소유권. 예를 들어, 컨도미니엄, 계획적 단위 개발 단지 및 연립주택.

유상 몰수(Condemnation): 공공 사용을 위해 법정 절차를 통해 개인 재산을 몰수하는 것. “토지 수용권”도 참조하십시오.

C(계속)

조건(Condition/Conditions): 담보증, 유서 또는 기타 증서에 있는 조건으로, 구매자 또는 수증인의 소유권에 대한 특정한 상황, 제한 사항, 확장, 변경 사항, 종료 등이 발생하거나 발생하지 않을 때 적용됩니다.

조건과 제한 조항(Conditions and Restrictions): 부동산 사용에 따른 제한 사항. 규정 준수를 하지 못했을 경우의 위약금이 포함될 수 있습니다. 분양 아파트와 계획 단위 개발에서 가장 자주 나타납니다.

컨도미니엄(Condominium): 멀티유닛 구조물에서 유닛의 개별 수수료와 소유권이 인정되는 형태로, 구조물과 토지의 공동 구역에 대한 공동 소유권과 결합되어 있습니다.

재산관리인(Conservator): “후견인”을 참조하십시오.

완료(Consummation): 완료는 종결이나 타결과 같은 말이 아닙니다. 완료한 부동산 거래에서 소비자가 판매자에 대하여 계약적 의무가 생기는 때가 아니라 대출을 받으면서 채권자에게 법적 의무가 생기는 때를 말합니다.

소비자의 진행 의사(Consumer's Intent to Proceed): 채권자가 특정 통신 방식을 요구하는 경우를 제외하고, 소비자는 대출 견적서가 전달된 후 진행하겠다는 선택을 어떤 방식으로든 전달하여 거래를 진행할 의사를 표시합니다. 여기에는 다음 방식이 포함될 수 있습니다. (i) 대출 견적서의 전달 직후 직접 이루어지는 구두 전달, 또는 (ii) 대출 견적서를 수령 후 전화를 통한 구두 전달, 이메일을 통한 서면 전달 또는 미리 인쇄된 양식에 서명. 소비자가 침묵하고 있으면 진행 의사를 표시하는 것이 아닙니다.

증서 계약(Contract for Deed): 필요한 지불이 매도인에게 완료될 때까지 매도인이 담보로 잡고 있는 소유권 하에서 판매와 구매가 이루어지는 계약.

양도(Convey): 증서를 작성하여 타인에게 소유권을 양도하거나 이전하는 행위.

양도증서(Conveyance): 소유권이 이전되도록 하는 법률 문서. 예: 증서. 소유권 이전 행위라고도 합니다.

계약 조항(Covenant): 특정 행위의 수행 또는 비수행을 약속하거나 재산의 특정한 사용 또는 비사용을 규정하기 위해 증서 또는 기타 법률 문서에 서면으로 계약한 것.

막다른 골목(Cul-de-Sac): 끝이 막힌 거리나 도로. 일반적으로 차량용 순환 터어라운드를 제공하기 위해 현대적인 설계에서 만듭니다.

D

증서(Deed): 한 사람이 타인에게 부동산 소유권을 이전할 때 사용하는 서면 문서.

신탁증서(Deed of Trust): 많은 국가에서 모기지 대신에 사용하는 법률 문서. 재산이 신탁인(대출자)에 의해 피신탁인에게 이전되도록 하는 증서. 수혜자(대출 기관)의 도움을 받는 것이며, 지불이 완료되면 재양도(만족)됩니다.

유증(Devise): 유서에 의해 부동산을 처분하는 것.

매도 시 잔액 상환 조항(Due-on-Sale-Clause): 부동산이 매각되거나 이전될 때 대부금 전액을 지불하도록 모기지 또는 신탁증서에 써 넣은 조항.

E

계약금(Earnest Money): 부동산에 대한 계약의 구속력을 위해 구매 가격의 일부를 미리 지급하는 금액.

지역권(Easement): 타인이 소유한 토지에 대해 그 보유자가 특정 목적으로 사용하기 위해 가지고 있는 권리. 예: 하수구 설치, 전기선 배치, 부동산 가로지르기. “타인 토지 우선 사용권”도 참조하십시오.

출구권(Egress): 부동산에서 나올 수 있는 권리.

토지 수용권(Eminent Domain): 공공 사용을 위해 보상 지불을 조건으로 사유지를 몰수할 수 있는 국가의 권리.

침범(Encroachment): 타인의 소유지를 침입 또는 침해하고 있는 것. 일반적으로 구조물, 벽 또는 울타리에 의해 침해됩니다.

암호화(Encryption): 허가받지 않은 사람이 쉽게 이해할 수 없는 형식으로 데이터를 변환하는 것. 보낸 사람과 의도된 수신자만 판독할 수 있도록 메시지를 암호화하는 과정. 암호화는 데이터 보안을 달성하는 가장 효과적인 방법입니다.

채무(Encumber): 유치권 또는 담보권을 통해 토지에 부담을 지우는 것.

저당권(Encumbrance): 토지에 대한 유치권, 법적 책임 또는 담보권. 예: 모기지 또는 지역권.

(재산의) 복귀(Escheat): 일부 주에서 상속인이나 유증도 없는 사람이 유서도 남기지 않고 사망했을 때 해당 주 정부의 금고에 귀속시키는 행위.

에스크로(Escrow): 매수인과 매도인을 대신하여 이해 관계가 없는 제3자가 법률 서류와 자금을 처리하고 당사자들이 일정 조건을 충족하면 해당 서류나 자금을 전달하는 절차.

부동산 물권(Estate): 어떤 사람의 소유물. 부동산에서 대해 어떤 사람이 지분을 가지는 범위.

E(계속)

소유권 심사(Examination of Title): 소유권 검색이나 소유권 요약에 기반하여 부동산에 기록된 소유권을 조사하고 해석하는 것.

예외 조항(Exception): 법적 설명에서 토지의 일부가 삭제되거나 제외되는 것. 소유권 보험 증권의 보장에서 제외된 소유권에 대한 저장권을 의미하는 다른 뜻으로 종종 사용되는 용어.

남자 유서 집행인(Executor): 유서에 따라 사망자의 재산 처분을 하도록 법원의 임명을 받은 남자. 그러한 관리인이 여성인 경우 “여자 유서 집행인(executrix)”이라는 용어를 사용합니다. “인격 대리인(Personal Representative)”도 참조하십시오.

F

패니메이(Fannie Mae): 연방저당권협회(Federal National Mortgage Association, FNMA)의 약칭. 모기지론으로 주택을 구입하려는 미국인들이 금융기관에서 대출을 쉽게 받을 수 있도록 금융 상품과 서비스를 제공하는 연방에서 승인받은 개인 회사.

무조건 토지 상속권(Fee Simple Estate): 어떤 제한이나 조건 없이 소유권이 완전히 유지되는 토지에 있는 가능한 최대의 부동산 물건. 때로는 그냥 “부동산권(Fee)”이라고 합니다.

저당권 설정 통고서(Financing Statement): 채무자(대출자)의 개인 부동산을 담보물로 가지고 있는 채권자(대출기관)가 자신의 권리를 해당 기관에 등기함으로써 대외적으로 자신의 이익 관계를 공표해 놓은 문서.

고정 금리 모기지(Fixed Rate Mortgage): 모기지 기간 동안 동일한 이율이 부과되는 모기지.

부착물(Fixture): 토지나 건물에 붙어 있어서 해당 부동산의 일부가 되는 모든 부동산 항목.

홍수지대 인증서(Flood Certification): 미국연방재난관리청(Federal Emergency Management Agency, FEMA) 표준 홍수 위험 결정 양식(Standard Flood Hazard Determination Form, SFHDF)에 대한 일반적인 조건. 이는 전국홍수보험프로그램(National Flood Insurance Program) 하에서 홍수 보험 요건을 충족하는지 확인하기 위해 토지나 건물이 특별 홍수 위험 지역에 위치해 있는지 여부를 결정합니다.

소유권 몰수(Forfeiture of Title): 특정 상황이 발생할 경우 소유권을 타인에게 넘기게 되는 조건을 발생시키는 증서의 조항.

프레디맥(Freddie Mac): 연방주택금융저당회사(Federal Home Loan Mortgage Corporation, FHLMC)의 약칭. 모기지론을 줄 수 있도록 의회에서 승인받은 주주 소유 기업.

G

지니메이(Ginnie Mae): 국립주택저당금고(Government National Mortgage Association, GNMA)의 약칭. 이 완전 소유 미국 회사는 연방주택관리국(Federal Housing Administration, FHA), 농민주택관리국(Farmers Home Administration, FMHA) 또는 재향군인관리국(Veterans Administration, VA)이 보장하는 모기지 풀에 의해 개인 발행 증권을 보증합니다.

점증상환대출(Graduated Payment Mortgage): 매월 지급하는 대출로, 처음에는 상대적으로 적고 모기지 기간 동안 서서히 금액이 증가하는 방식.

양수인(Grantee): 증서, 보조금 또는 기타 서면 법률 문서에 의해 토지 지분을 얻는 사람.

양도인(Grantor): 서면 법률 문서에 의해 토지 지분을 타인에게 이전하는 사람.

후견인(Guardian): 자신의 업무를 관리할 수 없는 개인을 위해 해당 업무를 관리하도록 법원이 임명한 사람.

H

항구 경계선(Harbor Line): 부두와 기타 구조물이 구축될 수 없는 가항 하천에 당국이 지정한 임의의 경계선. 탐색 경계선이라고도 합니다.

위험 보험(Hazard Insurance): 손해에 대해 부동산 소유주를 보호하는 보험. 예: 화재, 폭풍, 번개, 우박, 폭발, 폭동, 화재, 재산 피해, 홍수, 이류. 일반적으로 주택소유자의 보험 증권의 일부로 구입합니다.

상속인(Heir): 유서(유언)를 남기지 않고 사망한 개인의 토지 지분을 상속하거나 물려받는 사람.

HECM(Home Equity Conversion Mortgage): FHA를 통해 HUD가 보증하는 역 모기지 또는 역 주택담보 모기지로, 대출 기관이 대출자에게 지급할 수 없는 경우 대출자가 보험사(FHA)로부터 매달 지급을 받습니다.

HELOC(Home Equity Line of Credit): 대출기관이 합의된 기간 내 최대 금액을 빌려준다는 데 동의하는 대출로, 담보물이 대출자의 주택 지분입니다.

주택소유자 보험(Homeowners Insurance): 개량된 부동산이나 주택의 소유물에 손상이 있을 때 보험금을 지급하는 보험 보호. 주택이나 부동산에 발생한 사고에 대한 책임 보장도 제공합니다.

HUD-1: HUD-1은 TRID(TILA-RESPA Integrated Disclosure) 규칙 이전에 연방 정부 관련 모기지론을 사용하는 데 필요한 정산 내역서 유형입니다. 이는 필수 양식인 “종결 계산서”를 대체하지만 역 모기지와 HELOC 거래를 위해서 계속 사용됩니다. 또한, 정산에 따른 대차대조표로도 기능하기 때문에 연방 정부 관련 모기지론과 관련되지 않는 일부 거래에서도 계속 사용될 수 있습니다.

I

개량(Improvements): 미개발 토지에 건물, 거리, 하수도 등을 통해 가치를 높이는 작업.

배상(Indemnify): 손실에 대해 지급하는 것 또는 손실로부터 타인을 보호하는 것.

입구권(Ingress): 부동산에 들어갈 수 있는 권리.

보험(Insurance): 특정 위험에 대한 배상 계약.

임시 용자(Interim Financing): 임시 또는 단기 용자. 흔히 새로운 건축에서 사용됩니다. 일반적으로 영구 장기 용자를 대체합니다.

유언 없음(Intestate): 유서 없이 사망하는 경우의 부동산 물권 또는 조건을 지정하는 것. "유언을 남기지 않고 사망하는 것".

J

합유 소유권(Joint Tenancy): 2인 이상이 한 가지 재산을 공동으로 소유하면서 소유주 가운데 1인이 죽으면 나머지 소유주들이 사망자의 소유분을 똑같이 나눠 가질 수 있는 방식.

판결(Judgment): 법원의 판결. 실제로, 채권자에게 돈을 지급하라는 법원의 판결에 따라 채무자의 토지에 부과하는 유치권 또는 담보권을 설정합니다. "판결에 의거한 유치권"도 참조하십시오.

판결 장부(Judgment Docket): 채무자의 부동산에 대한 유치권이 되도록 하기 위해 판결을 적어 놓는 군 서기의 기록 장부.

판결에 의거한 유치권(Judgment Lien): 판결 장부에 적절히 적힌 법원 판결에 따라 채무자의 토지에 부과하는 담보권.

L

토지 계약(Land Contract): "증서 계약(Contract for Deed)"을 참조하십시오.

임대차 계약(Lease): 월간 또는 연간 임대료의 지급에 따라 몇 년의 기간 동안 토지 사용을 허가하는 것.

대출기관의 보험 증권(Lender's Policy): 대출기관 유치권의 타당성, 시행 가능성 및 우선순위를 보장하는 소유권 보험의 한 형태. 이 보험 증권은 소유자에 대한 보호를 제공하지 않습니다.

임차인(Lessee): 임대차 계약에 따라 토지를 빌리는 사람.

임대인(Lessor): 임대차 계약에 따라 토지를 빌려주는 사람.

유치권(Lien): 채무자의 토지에 대해 채권자에게 허용된 억제력, 청구권 또는 담보권. 몇 가지 예로는 모기지 유치권, 판결에 의거한 유치권 및 공사 기여자 유치권이 있습니다.

종신 부동산권(Life Estate): 개인이 자신의 수명 동안 사용권, 점유권 및 소유권의 가지는 것.

소송계류 통지서(Lis Pendens): 해당 지역에 있는 어떤 부동산의 소유권에 대한 법정 소송이 계류 중에 있음을 세상에 알리기 위해 법원의 공식 문서에 기록된 통지서.

대출 견적서(Loan Estimate): 3페이지로 된 대출 견적서(LE)는 대부분의 주택 용자를 위해 대출 신청서를 제출한 후 늦어도 3영업일 이내에 소비자에게 제공되어야 합니다. 대출 견적서는 소비자가 신청하는 주택 용자의 주요 특징, 비용 및 위험에 대한 정보를 제공합니다.

보험 계약 대출(Loan Policy): "대출기관의 보험 증권"을 참조하십시오.

손실 지급 조항(Loss Payable Clause): 손실이 발생하면 지분이 있는 둘 이상의 당사자에게 지급한다는 보험 계약의 조항. 당사자는 일반적으로 소유자와 모기지 대출기관입니다.

부지(Lot): 토지 도면 또는 측량을 참조하여 확인 가능한 고정 경계를 가지는 세분화된 토지 또는 블록의 한 부분.

M

시장성 있는 소유권(Marketable Title): 타당하거나 합리적인 의심의 여지가 없는, 법적으로 전혀 하자 없는 소유권.

공사 기여자 유치권(Mechanic's Lien): 작업이 수행되거나 재료가 공급되는 건물 또는 기타 구조물에 대해 법률에 의해 계약자, 노동자 및 재료 공급자에게 허용되는 유치권.

토지 경계(Metes and Bounds): 길과 거리에 따른 토지의 경계선 묘사.

모기지(Mortgage): 채무에 대한 담보로 토지를 저장잡히는 데 사용되는 법률 문서.

모기지 대출 은행(Mortgage Banker): 부동산을 담보로 잡고 부동산에 대해서만 돈을 빌려 주는 전문적인 대출 기관.

모기지 알선업자(Mortgage Broker): 수수료를 받고 모기지를 사고 팔거나 모기지 계약을 중개하거나 협상하는 사람 또는 회사.

모기지 보험(Mortgage Insurance): 주택담보대출 거래에 관련된 대출 또는 개인 모기지에 있어서 체납 또는 채무불이행에 대해 보호하는 보험. 이는 체납 또는 모기지 채무불이행의 이유로 발생하는 손실에 대해 모기지 대출기관을 보호합니다.

저당권자(Mortgagee): 모기지 대출기관.

저당권자의 보험 증권(Mortgagee's Policy): "대출기관의 보험 증권"을 참조하십시오.

저당권 설정자(Mortgagor): 모기지 대출자.



N

비공개 개인 정보(Non-Public Personal Information, NPPI 또는 NPI): '개인 식별 금융 정보'. 즉, (i) 금융 기관에 의해 소비자에게 제공되거나 (ii) 소비자를 위해 수행된 거래 또는 서비스에서의 소비자에 관한 것, 또는 (iii) 금융 기관에 의해 획득된 것. 해당 정보가 일반적으로 금융 관련 정보로 간주되지 않더라도 '금융 상품 또는 서비스'의 제공과 관련하여 금융 기관에 의해 획득된 정보는 개인 식별 금융 정보에 포함됩니다.

공증인(Notary): 승인을 할 수 있는 공인된 사람.

차용증(Note): 채무를 증명하는 법률 문서. 차용증은 일반적으로 모기지 또는 신탁증서 등의 담보 증서로 보호됩니다.

O

용자 개시 수수료(Origination Fee): 대출 서류 준비, 신용 검사 실시, 부동산 검사 및 때로는 부동산 감정을 실시하기 위해 대출기관이 부과하는 행정 수수료. 일반적으로 대출의 액면가의 백분율로 계산됩니다.

소유자의 보험 증권(Owner's Policy): 결합, 유치권 및 저당권을 이유로 한 손해에 대해 소유 명의자에게 보장하는 소유권 보험의 증권. 보험 증권이나 시장성 없는 소유권을 예외로 취급하지 않습니다. 또한 회사는 소유권에 대한 청구권을 방어하는 데 동의합니다.

소유권(Ownership): 타인을 배제하고 단독으로 부동산을 소유하고 사용할 수 있는 권리.

P

특허권(Patent): 연방 또는 주 정부가 개인에게 공공 토지에 대한 소유권을 원래 이전한 근거가 된 문서 또는 허가. 일련의 이전 중 첫 번째에 의해 소유권이 소유자에게 귀속됩니다.

인격 대리인(Personal Representative): 고인의 부동산 물건을 관리하도록 법원의 임명을 받은 사람. "유서 집행인" 또는 "관리인"도 참조하십시오.

토지 도면(Plat 또는 Plot): 부지와 거기에 표시된 거리로 세분화된 토지 규격을 표시한 지도.

P.M.I.: 민간 저당 보험(Private Mortgage Insurance). 저당권 설정자가 채무를 갚지 못할 위험성에 대비하여 대출기관이 보험사의 대출 금액 중 일정 비율을 보장한다는 보험 계약.

포인트(Point): 대출을 확보하기 위해 대출기관에 지급하는 1회 특별 수수료 또는 추가 수수료. 모기지의 액면가에 대한 비율로 표현됩니다.

보험 증권(Policy): 소유권 보험 증권을 참조하십시오.

보험계약자(Policyowner): 소유권 보험 증권에 가입한 사람.

대리인 위임장(Power of Attorney): 대리인에게 법적 행위를 대신할 수 있는 권리를 위임하는 법률 문서.

강제 판매권(Power of Sale): 법률 조항의 조건에 따라 토지의 판매 또는 이전을 승인하는 유서, 모기지, 신탁증권 또는 신탁 계약의 조항.

합의 전 검사(Pre-Settlement Inspections): "점검(Walk Through)"을 참조하십시오.

선불 벌금(Prepayment Penalty): 모기지가 일정 기간 내에 지불되는 경우 벌금이 부과된다고 명시된 모기지 또는 대출 계약의 조항. 벌금은 남아 있는 모기지 잔액에 따른 비율 또는 조항에 설명된 다른 계산법에 의해 계산됩니다.

보험료세(Premium Tax): 소유권 보험의 사업의 모든 보험료에 부과되는 세금. 일부 국가에만 적용됩니다.

개인 정보 보호 규칙(Privacy Rule): 금융서비스현대화법 (GRAMM-LEACH-BLILEY ACT)에서는 금융 기관(소유권 보험 회사 포함)이 개인 정보 보호 방침에 대한 모든 "고객"에게 통지를 제공하도록 요구합니다. 개인 정보 보호 규칙은 개인 정보 보호 정책과 방침을 설명하는 "명확하고 뚜렷한" 서면 고지서입니다.

비례 배분(Prorate): 지불했거나 지불해야 하는 의무의 비례 지분을 매도자와 매수자 사이에 할당하는 것. 예를 들어, 부동산 세금 또는 화재 보험료의 비례 배분.

Q

소유권 확인(Quiet Title): 다른 당사자의 기록 결합이나 가능한 청구권을 없애기 위해 적절한 법원에서 이루어지는 소송

R

줄(Range): 정부 측량 방식으로, 폭 6마일마다 지도상에 그려 놓은 선. 기준이 되는 경선의 동서쪽으로 나란히 있습니다.

부동산(Real Property): 부착물, 개량 및 종속물을 포함하는 토지.

리얼터(REALTOR®): 부동산 중개업자가 전국 리얼터 협회 (National Association of REALTORS®)의 회원이며 이 협회의 엄격한 윤리 강령을 준수한다는 것을 식별하는 연방 등록 단체 멤버십 마크.

부동산(Realty): 부동산(real property)의 약칭.



R(계속)

되찾기(Redeem): 말 그대로“다시 구입하는 것”. 모기지 담보권 행사, 세금 담보권 행사 또는 기타 강제 매매 후 토지를 다시 사들이는 행위.

재고지(Redisclosure): TILA-RESPA 통합 공시(TRID) 규칙이 적용되는 거래에서나 매우 특정한 상황에는 대출 견적서 또는 종결 계산서가 수정되어 소비자에게 제공될 수 있습니다.

등록 토지(Registered Land):“토렌스식 소유권 등기 방법”을 참조하십시오.

재보험(Reinsurance): 인계 부채의 전부 또는 일부를 다른 보험사에 이전하는 방식으로 다시 보험에 가입하여 한 회사가 지고 있는 손실 위험을 분산시키는 것.

역 모기지(Reverse Mortgage) 또는 역 주택담보 모기지(Reverse Annuity Mortgage): 대출금을 일괄 지급하는 것이 아니라 정기적(매달)으로 일정액을 대출하는 대가로 대출자가 주택 담보를 약속하는 모기지. 대출자가 해당 주택에 계속 살고 현재 모든 세금과 보험을 유지하는 경우, 분할 상환금은 일반적으로 집이 판매되거나 대출자의 부동산이 종결될 때까지 지불해야 합니다.“HECM(Home Equity Conversion Mortgage)”도 참조하십시오.

타인 토지 우선 사용권(Right of Way): 타인의 토지를 출입할 수 있는 권리. 지역권.

치수권(Riparian): 자신의 토지 옆으로 호수나 강이 있을 때 그 물을 쓸 수 있는 권리.

S

2차 모기지(Second Mortgage): 이미 모기지가 있는 부동산에 대한 두 번째 대출. 이는 1차 모기지에 종속됩니다.

섹션(Section) 또는 토지 섹션(Section of Land): 약 1평방마일 또는 640에이커의 토지.

연도 제한선(Set Back Line): 부동산의 경계와 관련하여 구조물의 위치에 필요한 거리를 묘사한 선.

표면하 권리(Sub-Surface Right): 부동산의 물리적 표면 아래에 있는 것들에 대한 소유권.

측량(Survey): 크기, 위치 및 물리적 설명을 결정하여 결과적으로 도면과 지도를 만들기 위한 토지 측정 과정.

T

세금 유치권(Tax Lien): 부동산 세금에 대한 유치권. 대부분의 지역에서 세금 납부가 이루어지는 부동산에 대해서만 부여됩니다. 체납액에 대해 담보권을 행사할 수 있습니다.

부부 전체 공동 소유권(Tenancy by the Entirety): 부부의 소유권. 남편과 아내가 전체 부동산을 소유하고 살아남은 배우자가 사망한 배우자의 소유분을 전부 차지하는 방식.

일반 공동 소유권(Tenancy in Common): 두 명 이상이 각각 소유하고 누릴 권리를 가지고 있으나 소유자 간에 생존자권을 계승할 권리는 없는 부동산 또는 토지 지분.

부동산 사용인(Tenant): 소유자의 허가에 따라 부동산을 점유하고 있는 사람.

유언(Testament): 유서의 또 다른 용어. 흔히“유서(last will and testament)”를 말합니다.

유효한 유언 발생(Testate): 사망 시 유언을 남긴 상태 또는 조건.“유언을 남기고 사망하는 것”.

남자 유언자(Testator): 유서를 만드는 남자.

여자 유언자(Testatrix): 유서를 만드는 여자.

3일의 검토 기간(Three-Day Review Period): TRID 규칙이 적용되는 거래에서 채권자는 일반적으로 소비자(대출자)가 종결 계산서를 늦어도 대출 완료 3영업일 전까지는 받을 수 있게 해야 합니다.

소유권(Title): (i) 부동산을 주장하는 타인의 권리에 대응하여 가지는 부동산에 대한 소유권, (ii) 어떤 사람이 토지에 대한 소유권을 가지고 있다는 권리의 증거.

소유권 대리인(Title Agent):“대리인”을 참조하십시오.

소유권 하자(Title Defect): 타인이 부동산을 주장하거나 소유자에 대해 요구를 하는 법적 권리.

소유권 약정(Title Commitment): 소유권 보험사 또는 그 대리인이 발행하는 보고서로서, 약정서에 명시된 요건을 준수하고 충족하면 약정서에 지정된 보험 증권 형태의 소유권 보험사가 발행하겠다는 약속을 담고 있습니다.

소유권 조사(Title Examination): 일련의 소유권 증명에서 법률 문서를 읽고 조사하는 것, 그리고 소유권 상태에 관한 결론에 이루기 위해 그 효과와 조건을 결정하는 것.

소유권 보험사(Title Insurance Underwriter): 공공 또는 다른 보험사에 중 보험 증권을 발행하는 보험 회사.

T(계속)

소유권 보험(Title Insurance): 특정 부동산의 소유권 결함에서 발생하는 손실에 대해 보험가입자에게 배상한다는 계약. 일반적으로 재산을 보호하고자 하는 매수인(소유자의 소유권 보험 증권을 통해)과 그 유치권을 보호하려는 대출기관(대출기관의 소유권 보험 증권을 통해) 둘 다에게 발행됩니다.

소유권 보험 증권(Title Insurance Policy): 소유권 보험의 서면 계약.

소유권 등록부(Title Plant): 총 설비: 기록, 장비, 부착물 및 인원: 일부 국가에서 소유권 보험 업무로 기능하는 데 필요함. 기술적으로, 소유권 정보를 빠르고 효율적으로 찾을 수 있는 시스템에다 부동산에 영향을 미치는 공식 기록을 구성하는 것.

소유권 검색(Title Search): 부동산 소유권에 관한 현재 사실을 밝히기 위해 공공 기록, 법률 및 법원의 결정을 조사하는 것.

허용 오차(Tolerance): “분산(Variance)”을 참조하십시오.

토렌스식 소유권 동기 방법(Torrens Title): 법정 절차 후 표시된 예외 조항을 적용하여 신청자의 부동산 범위까지 명시된 인증서가 발행되는 시스템.

총 이자 비율(Total Interest Percentage, TIP): 소비자가 매월 지급금을 제시간에 지급하고 초과 지급을 하지 않는다는 가정하에, 대출 원금에 대한 비율로 대출 기간 동안 소비자가 지불하는 이자의 총 금액.

총 대출 비용(Total Loan Cost): 대출기관이 대출에 대해 받는 수수료, 대출기관이 선택한 공급자에게 지불하는 수수료, 대출자가 선택한 공급자에게 지불하는 수수료. 총 대출 비용은 대출 견적서의 섹션 D에 있습니다.

타운십(Township): 사방이 약 6마일이 되는 약 36섹션 또는 36평방마일의 토지 구역.

지대(Tract): 토지의 특정 구역.

신탁(Trust): 타인의 이익을 위해 수탁자가 가지고 있는 재산권.

피신탁인(Trustee): 타인의 이익을 위해 수탁자로서 재산권을 가지고 있는 사람.

V

변동금리 모기지(Variable Rate Mortgage): 자금 비용 또는 다른 지수에 따라 이자율이 변동하는 대출.

분산(Variance): 대출 견적서(또는 용자 예상 비용서) 및 최종 종결 계산서(또는 HUD-1) 상의 수수료 및/또는 요금 사이의 비교. 모든 수수료가 그러한 조사에 노출되지는 않지만 채권자/대출기관이 초과 요금에 대해 책임을 지는 항목은 노출됩니다. 수수료 유형에 따라 허용 오차의 두 가지 수준이 있습니다. 분산도 허용 오차를 가리킬 수 있습니다.

매수인(Vendee): 토지 계약서에 따른 부동산 구매자.

매도인(Vendor): 토지 계약서에 따른 부동산 판매자.

권한 부여(Vest): 어떤 사람에게 즉각적인 권리 또는 지분을 전달하는 것. ‘소유권이 홍길동에게 부여된다’고 말할 수 있습니다.

W

점검(Walk Through): 판매 계약 조건에 따라, 또는 현지 방식에 따라 거래 합의나 종결 전에 점검 또는 합의 전 검사를 위한 일정을 잡을 수 있습니다. 이 유형의 검사를 하는 주된 목적은 부동산이 합의된 조건에 있고 주택 검사에서 발견된 수리 사항(있는 경우)이 완료되었음을 확실하게 하고 구매자가 마지막으로 본 이후에 부동산에 아무런 이상이 없음을 확인하기 위한 것입니다.

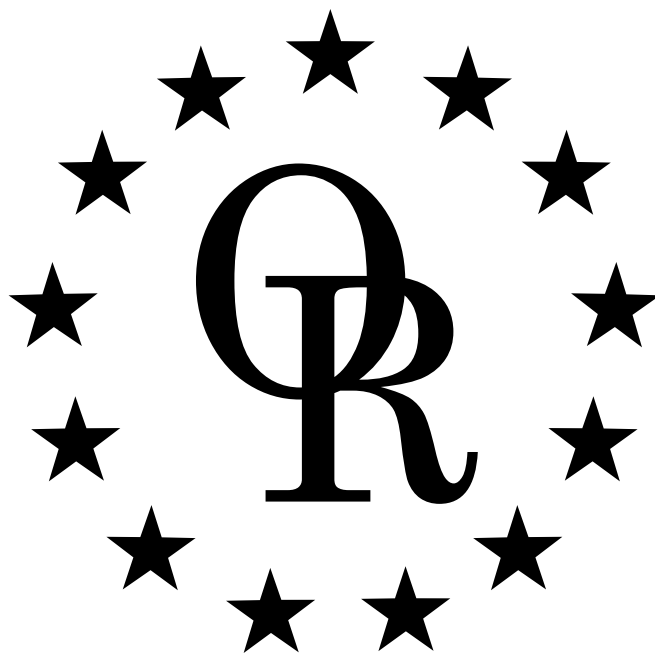
보증(Warranty): 부동산 양도인이 소유주이며 소유권이 표시된 것과 다를 경우 구매자에게 책임을 진다는 것을 부동산의 양도인이 보장하는 제한된 약속.

유서(Will): 어떤 사람이 자신의 사망 후에 재산의 처분을 어떻게 할지를 밝힌 서면 문서.

Z

용도 지정(Zoning): 부동산의 양립 가능한 특징과 용도를 규제하고 결정하는 지방자치단체의 권리.

이 소책자에 포함된 약관은 가장 일반적으로 사용되는 양식으로 정의되어 있습니다. 더 정교한 이 약관의 해석이 필요한 경우 변호사와 상담할 것을 권고합니다. 이 소책자에 포함된 약관은 가장 일반적으로 사용되는 양식으로 정의되어 있습니다. 더 정교한 이 약관의 해석이 필요한 경우 변호사와 상담할 것을 권고합니다.



visit us online
www.ortc.com

