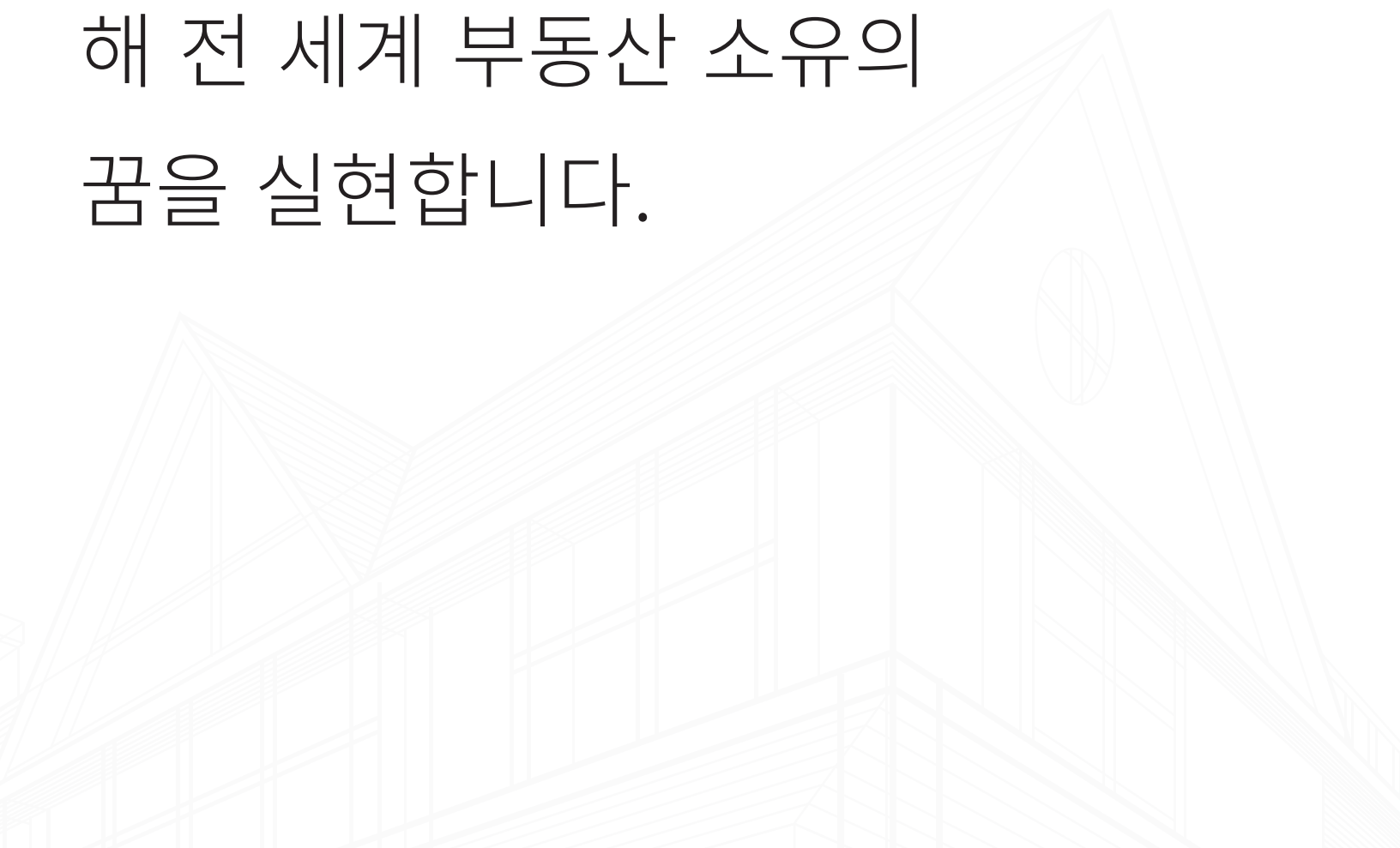


매수인과 매도인을 위한 가이드



주택 매수 또는 매도는
매우 중요한 이정표입니다. 아무에게
나 맡기지 마십시오. Stewart Title of
California, Inc.의 도움을 받으십시오.
권원 보험 및 다양한 계약 서비스를 통
해 전 세계 부동산 소유의
꿈을 실현합니다.



목차

주택 소유권

Stewart 소개	4
------------------	---

부동산 권원 보험

권원 보험의 중요성	6
전체 프로세스	7

사이버 사기

사이버 사기	8
--------------	---

주택 구매

주택 구매 101	10
시작하기	12
부담할 수 있는 담보 대출 한도는 얼마나 됩니까?..	16
부동산 프로필	17
자금 조달	18
매수인을 위한 사전 심사	19
대출 승인 절차	20

주택 판매

주택을 시장에 매물로 내놓기 전	22
주택 보여주기	24
주택 보여주기 15분 전, 체크리스트	25
주택 판매 프로세스	26
주택 검사 프로세스	27
주택 검사 중 발견되는 일반적인 결함	27
주택 보증 이해	28
외국인 부동산 투자 세법	30

이사 요령

이사 시간표	32
주소 변경	34

보증, 귀속 및 세금

권원을 유지하는 방법	36
증서에 의한 소유권 이전	37
재산세 정의	38
재산세 납부 일정	39

에스크로 가이드

일반 에스크로 프로세스	40
누가 에스크로 과정에 관여합니까?	41
에스크로 과정이 시작되었다면, 다음 절차는 무엇입니까?	42
누가 비용을 부담합니까?	44

부동산 용어	46
--------------	----

중요 연락처 정보	49
-----------------	----

STEWART 소개

Stewart Information Services Corporation은 모든 거래와 계약에 있어 파트너십을 가장 중시하는 글로벌 부동산 서비스 회사입니다. 당사는 직접 운영하는 영업소(Stewart Title 사무소), Stewart Trusted Providers™ 네트워크(독립 권원 대행사), 계열사를 통해 상품 및 서비스를 제공합니다. 주택 또는 상업용 권원 보험, 계약 체결 및 합의 서비스 또는 모기지 업계를 위한 전문 서비스 등, 당사는 고객이 믿고 맡길 수 있는 종합적인 서비스, 심도 있는 전문성 및 혁신적인 솔루션을 제공합니다.

이력

Stewart Title Company는 가족 소유 기업으로서 1893년에 텍사스주 갤버스턴에 설립되었습니다. 부동산 소유권 활성화 및 보호라는 당사의 사명은 회사의 광범위한 성장과 1972년에 상장 회사가 되는 데 기여했습니다.

당사의 첫 캘리포니아 사무소 및 대행사는 1960년에 문을 열었지만 1997년에 이르러 주 전역의 Stewart Title 운영을 통합하고 Stewart Title of California, Inc.로 재정비했습니다. 그 후 20년이 넘는 시간 동안 당사는 고객의 니즈 충족을 최우선 과제로 삼고 있습니다. 당사는 캘리포니아 전역에 서비스를 제공해 온 오랜 역사를 자랑스럽게 생각합니다.

주택 소유권

주택 매수 또는 매도는 인생에 있어 중요한 결정이므로 이를 위해 본 Stewart Title of California, Inc. 매수인과 매도인을 위한 가이드를 마련했습니다. 다음 페이지는 보다 원활한 거래에 도움이 되는 팁과 정보를 안내하고 있습니다.



권원 보험의 중요성

매수인은 주택 구매 시 부동산에 대한 권원을 취득합니다. 이러한 권원에는 토지의 소유권이 포함됩니다. 그러나 때때로 자산에 대한 매수인의 권리는 다른 사람이 주장하는 청구로 인해 제한될 수 있습니다. 계약 체결 전에 이를 발견하고 시정하지 않으면, 이러한 “결함”은 주택 소유주 및 담보 대출 기관의 이익을 위협할 수 있습니다.

권원 보험은 잠재적인 권원 결함으로부터 보호하는 역할을 합니다. 일회성 비용으로 구매한 권원 보험은 일반적인 권원 조사에서 밝혀지지 않았을 수 있는 잠재적인 선행 유치권 및 위험으로 인한 손실에 대한 보장을 주택 소유주에게 제공합니다. 권원 결함은 큰 비용이 따르는 불쾌한 경험으로, 다음과 같이 다양한 형태를 취할 수 있습니다.

- 부동산에 대한 권리를 주장하는 이전에 공개되지 않은 상속인
- 부동산에 권원을 이전하지 않는 위조된 증서
- 만료되거나 조작된 위임장에 따라 실행된 문서
- 공공 기록에서 발생한 오류

Stewart Title과 같은 회사를 통해 권원 보험에 가입하는 것은 매수인이 자신의 부동산 소유권에 대한 잠재적인 문제로 인한 손실이나 손해로부터 본인을 보호하기 위해 취할 수 있는 간단한 조치입니다.

권원 조사 - 권원에 대한 조사

권원 보험사인 Stewart Title Guaranty Company를 통해 권원 보험 증권을 발행하는 권원 회사인 Stewart Title of California, Inc.는 권원 보험 증권을 발행하기 전에 권원 조사를 수행합니다. 이 프로세스는 부동산에 대한 공개 기록 내역을 조사합니다. 조사 결과는 명확한 권원을 전달하기 전에 다음과 같이 수정해야 하는 항목을 발견할 수 있습니다.

- 미상환 담보 대출, 유치권 및 판결
- 부적절한 베스팅 및 잘못된 이름이 포함된 증서, 유언장 및 신탁
- 부적절한 공증 승인
- 지역권 및 제약 사항

그런 다음 권원 회사는 부동산에 대한 사전 보고서를 발행하여 매수인, 매도인 및 대출 기관이 시정할 잠재적 권원 결함 또는 권원 보험에 표시될 사안을 검토할 수 있는 기회를 제공합니다.

전체 프로세스

1

주택 조사 시작

- 매수인이 대출 기관의 사전 심사 통과
- 매수인이 매매할 부동산 물색
- 매수인이 적절한 주택을 찾아 제안
- 매수인의 REALTOR®가 매도인에게 제안
- 매도인의 역제안 및 협상 시작

2

매수인이 권원 및 에스크로 절차 시작

- 구매 계약 및 수정안 서명
- 권원 및 에스크로가 구매 계약서에 명시되어 있음
- 구매 계약 수락

3

권원 및 에스크로 회사와 함께 주문 개설

- 매수인이 계약금 예치(해당되는 경우)
- 매수인이 주택 검사 및 평가 진행(해당되는 경우)
- 부동산 권원 회사가 사전 보고서 발행
- 매수인의 최종 대출 승인 획득
- 매수인이 주택 소유주 보험에 가입
- 에스크로가 문서를 준비하고 서명 획득
(시기는 지점별로 상이함)

4

거래 마무리 시작

- 매수인(및 해당 시 매도인)이 계약 완료 비용에 해당하는 자금 예치 매도인이 양도 증서를 체결하고 에스크로에 예치
- 매수인이 대출 서류에 서명
- 거래 문서 기록
- 에스크로 종료, 자금 지급, 거래 완료

5

매수인은 이제 자랑스러운 주택 소유자입니다



사이버 사기

부동산 사이버 사기로부터 보호

민감 정보는 부동산 거래에서 중요한 역할을 하며, 이러한 정보는 안전하게 보호되어야 합니다. Stewart Title은 데이터 보안 및 이메일 암호화를 통해 개인 정보를 보호함으로써 고객이 안심할 수 있도록 노력하고 있습니다. 그러나 고객 역시 사이버 사기로부터 스스로를 보호하기 위한 조치를 취할 수 있습니다.

- 민감한 개인 정보가 포함된 이메일은 암호화된 이메일을 통해서만 전송합니다.
- 송금 지침 변경이나 정상 영업 지역 외로의 전신 송금 요청을 확인할 때는 이전에 확인된 전화번호와 같이 신뢰할 수 있는 방법을 사용하십시오. 절대 이메일에 기재된 전화번호로 연락하지 마십시오.
- 확인되지 않았거나 예상치 못한 이메일의 링크를 클릭하지 마십시오.
- 암호화되지 않은 상태로 전송된 첨부 파일과 링크에 대해 항상 의문을 가지십시오.

일반적인 사이버 사기 예시

- 송금 정보, 특히 수취인 또는 수취 은행 정보를 마지막 순간에 변경할 것을 요청하는 이메일
- 하루 중이나 주 중 늦게, 또는 휴일 전이나 업무 시간 외에 전신 송금 요청
- 문법이 올바르게 작성되지 않고, 비정상적인 문구 또는 오타가 있는 이메일
- 이메일 주소에 약간의 변경을 주어 쉽게 눈치챌 수 없음(예: jdoe@stewart.com 대신 doe@stewarttitle.com 또는 jdoe@stevarttitle.com)

사이버 사기 피해를 당했다고 생각되는 경우 해야 할 일

- 사기성 송금 지침에 따라 돈을 송금한 경우, 즉시 은행 또는 금융 기관에 전화하여 송금을 중단하십시오.
- 현지 경찰 또는 지자체의 부동산 사기 관련 부서에 문의하십시오.
- 사이버 사기에 노출되었을 수 있는 다른 당사자에게 연락하여 적절한 조치를 취할 수 있도록 합니다.
- 침해되었다고 생각되는 계정과 관련된 모든 사용자명과 암호를 변경합니다.
- 모든 사이버 범죄 활동은 미 연방 수사국 인터넷 범죄 신고 센터 (Federal Bureau of Investigation Internet Crime Complaint Center)에 신고하십시오(ic3.gov/complaint/default.aspx).
- 부동산 거래가 Stewart Title과 관련된 경우, 즉시 부동산 권원 회사 사무소 또는 에스ক্র로 사무소로 연락하십시오.



주택 구매 101

주택 구매

부동산 전문가는 구매 계약서 초안을 작성하고 매수인(또는 매도인)은 권원 및 에스프로 서비스를 공급하는 Stewart Title과 같은 회사를 선택하게 됩니다. 일반적으로 구매 계약은 계약금 예치 시 제출합니다. 구매 계약이 매도인의 부동산 전문가에게 제시되면 매도인은 제안을 수락, 반대 또는 거부할 수 있습니다.

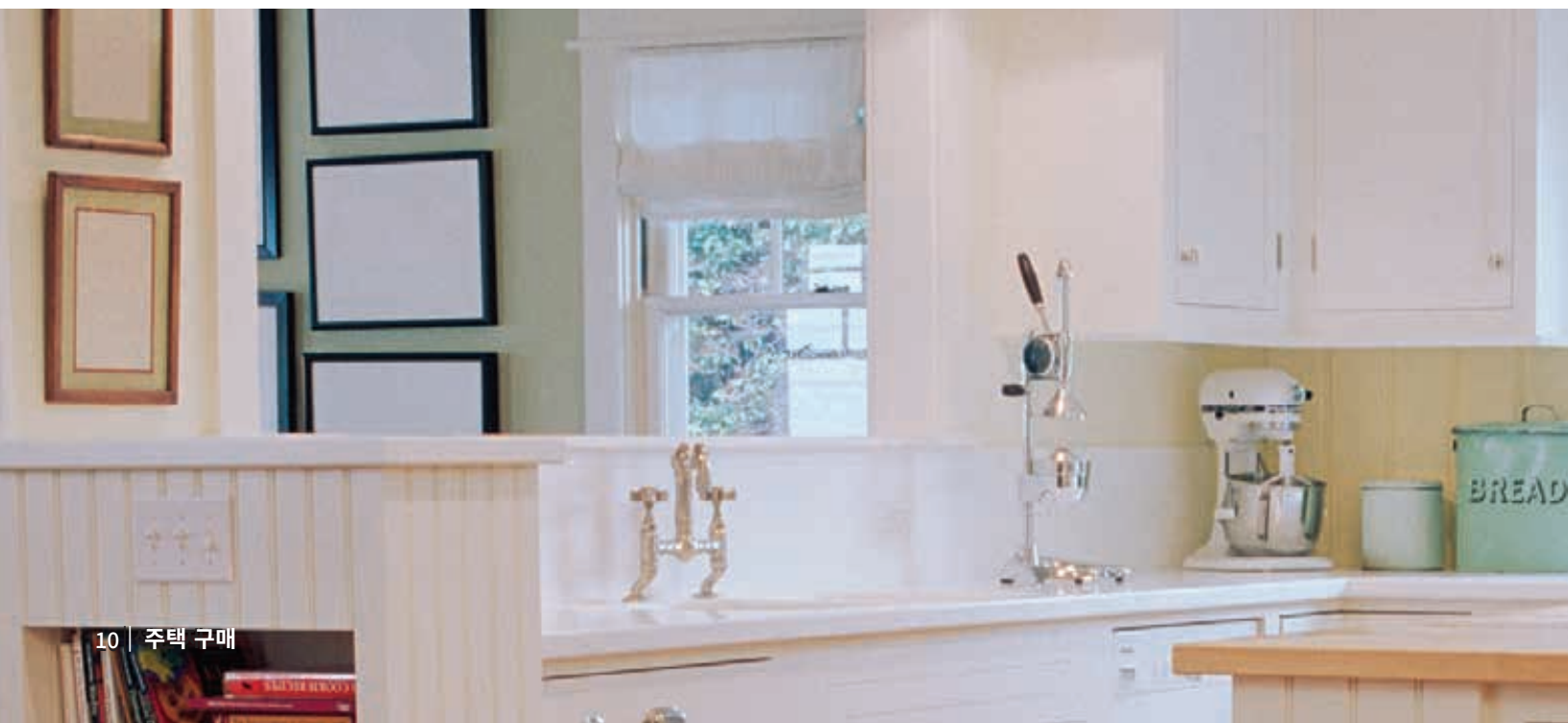
에스프로 개설

모든 당사자가 계약을 수락하고 서명하면 에스프로가 개설됩니다. 계약금이 입금되면 에스프로 회사가 거래와 관련된 모든 자금을 처리할 것입니다.

예비 기간 입력

구매 계약에 명시된 바와 같이, 예비 기간은 매수인과 매도인이 거래에 필요한 사항을 수행하는 데 활용하는 시간입니다. 이러한 사항 중 일부는 다음과 같습니다.

- 부동산의 물리적 검사
- 부동산 해충 검사
- 부동산 평가
- 매도인의 양도 공시서
- 권원 회사의 사전 보고서
- 대출 승인
- 기타 거래별 요건 및 구매 요건



주택 소유주 보험 가입

주택 구입 준비 시 매수인은 에스크로 종료 시까지 발효되고 대출 기관이 허용할 수 있는 주택 소유주 보험 증권을 에스크로에 제공해야 합니다. 귀하의 REALTOR®는 에스크로 회사 및 주택 소유주 보험사 대리인과 협력하여 대출 기관에 제출할 보험 증권이 충분히 마련되도록 할 것입니다.

착수금 및 거래 완료 비용을 위한 자금 입금

자금이 에스크로로 입금되며, 이상적으로는 전신 송금을 통하여 거래 완료를 위한 자금이 쉽게 준비되도록 할 수 있습니다. 구매 계약은 에스크로에 예치할 계약금을 명시합니다. 계약 완료 비용의 경우, 에스크로 회사가 입금될 예상 자금 금액에 대한 명세서를 제공합니다.

대출 서류 서명

에스크로를 종료하기 전에 매수인은 대출 기관으로부터 수신한 모든 대출 서류를 검토하고 서명해야 합니다. 이는 종종 에스크로 회사와의 미팅 중에 이루어집니다.

거래 완료 에스크로

구매 계약의 모든 조건이 충족되면 매수인은 모든 계약 완료 문서에 서명합니다. 매수인이 거래 완료에 필요한 자금을 예치하고 대출 기관이 최종 대출 문서를 승인하면 대출 기관은 대출 자금을 예치합니다. 다음으로, 매도인이 작성하고 예치한 증서는 공식 기록으로 기록되며 매수인은 새로운 주택 소유주가 됩니다.



시작하기

주택을 구매하는 것은 흥미진진한 경험이며, 이 과정에 있어 결코 지나친 준비는 없습니다. 구매 절차에 돌입하기 전에 최상의 재무 상태를 유지하고 싶으실 것입니다. 계획을 세우는 데 좋은 기반이 되는 다음 일정을 바탕으로, 1년 전 또는 시간이 허락하는대로 곧바로 시작할 수 있습니다.

1 년간

신용 평가 보고서를 검토하십시오

신용 평가 보고서에 오류가 있을 경우, 모기지의 이자율이 높아질 수 있으므로 이를 해결하는 것이 중요합니다. Equifax®, Experian® 및 TransUnion®, 이 세 곳의 주요 신용 평가 회사는 연방법에 의해 승인된 유일한 무료 온라인 신용 평가 보고서, AnnualCreditReport.com을 통해 무료 보고서를 제공합니다.

FICO® 신용 점수 확인

대출 기관은 Fair Isaac Corporation이 개발한 신용 점수 모델을 가장 많이 사용합니다. 이는 일반적으로 FICO 점수로 잘 알려져 있습니다. 귀하의 FICO 점수가 곧 귀하의 신용도를 나타냅니다. 이는 대출금의 이자율과 조건을 결정하는 데 도움이 되며, 채권자에게 대출금을 제때 납부하는 방법 등의 긍정적인 변화를 통해 개선될 수 있습니다.

부채를 줄이십시오

귀하의 재산 규모 내에서 생활할 수 있을수록 더 좋습니다. 신용 카드 부채와 소액 단기 대출은 귀하가 재산 규모를 벗어나는 삶을 살고 있음을 나타냅니다. 주택을 소유하는 것은 흥미로운 일이지만 비용 또한 많이 듭니다. 재산세, 실내장식, 유지보수 및 개선은 주택 소유와 관련된 큰 비용 중 일부에 불과합니다.

저축을 시작하십시오

주택을 위한 계약금에 투자할 수 있는 금액이 더 많을수록 더 많은 자금 조달 옵션을 가질 수 있고 이는 모기지를 낮출 것입니다. 한동안은 사치 비용을 줄이고 고가의 물품을 구매하지 마십시오. 귀하의 저축 금액이 빠르게 늘어나는 것을 보고 놀라게 될 것입니다.



6개월 간

모기지 옵션을 조사하십시오

모기지의 기간과 조건은 다양합니다. 이에 대해 충분히 알아보십시오. 다양한 대출 유형과 관련 위험을 알아보십시오. 이러한 행동이 거둬지면 주택을 소유할 수 있습니다.

돌발 비용을 조사하십시오

주택 소유주 협회(HOA) 수수료 및 지붕 교체와 같은 돌발 비용은 귀하의 계좌 상태에 좋지 않은 영향을 미칠 수 있습니다. 감당할 수 있다고 생각하는 금액을 스스로 결정하기 전에, 친구나 이웃들에게 주택 소유와 관련된 돌발 비용에 대해 상의해보십시오.

3개월 간

신용카드 사용을 줄이십시오

FICO 점수는 사용 가능한 신용 한도의 영향을 받습니다. 매월 지급 잔액을 전액 납부하더라도 가장 최근의 명세서에 반영된 내용이 귀하의 점수를 매기는 기준이 될 것입니다. 해당 지급 잔액을 30% 미만으로 유지하십시오.

계좌를 개설하거나 해지하지 마십시오

모기지 절차가 완료될 때까지는 신용 계좌의 개설이나 해지를 피하십시오. 주택 구매 절차를 시작할 때가 다가오면, 안정적인 재정 능력이 핵심 요소가 됩니다.



2

개월 간

신용 거래에 주의하십시오

대출 기관이 귀하의 신용 평가 보고서를 열람할 때마다, 귀하의 종합 점수가 조금씩 낮아집니다. 다행히 FICO 점수 계산 공식에서는 지정된 기간 내의 모든 모기지 관련 신용 조회를 한 번으로 계산합니다. 따라서 집중된 특정 기간 내에 모기지를 자유롭게 돌려볼 수 있습니다.

모기지 금리를 검토하십시오

귀하의 점수를 조금 낮추는 신용 평가 보고서를 열람하는 것과는 달리, 귀하의 FICO 점수를 확인하는 것은 신용 평가 점수에 부정적인 영향을 미치지 않으며 이는 모기지 대출 기관과의 대화에도 도움이 됩니다. 이 단계에서는 신용 평가 보고서를 열람할 것 없이 옵션을 찾으십시오.

모기지에 대한 사전 자격 또는 사전 승인을 받으십시오

모기지에 대한 사전 자격은 귀하가 어느 정도의 비용 규모를 감당할 수 있는지에 대한 힌트를 주는 것이지만, 사전 승인은 대출 기관이 대출을 제공할 것이라는 약속입니다. 사전 승인서는 귀하가 유효한 잠재적 매수인이라는 것을 매도인에게 인지시켜주지만, 귀하가 특정 대출 기관을 이용해야 할 의무는 없습니다.

주변 이웃과 부동산 중개인을 조사하십시오

훌륭한 동네의 기준은 개인에 따라 다릅니다. 직장, 좋은 학교 또는 훌륭한 편의 시설이 가까운 곳에 위치한 것을 원하십니까? 부동산 중개인은 가장 든든한 조력자가 될 수 있습니다. 중개인을 찾기 위해서는 지인에게 추천을 받거나 동네의 홍보 게시물에 관심을 기울여 보십시오. 또한 realtor.com/realestateagents에서 전미 부동산 중개인 협회(National Association of REALTORS®)에 접속해 검색해볼 수 있습니다.

전미 부동산 중개인 협회(National Association of REALTORS®)의 회원인 중개인은 다음과 같은 다양한 서비스를 제공합니다.

- 귀하가 어느 정도 규모의 주택을 감당할 수 있을지, 귀하가 주택을 판매하는 경우, 해당 주택이 어느 정도 가치를 지녔는지에 대한 이해를 돕습니다
- 종합부동산 매물정보체계(multiple listing service, MLS)를 비롯해 귀하를 위한 부동산을 찾는 데 도움이 되는 다양한 리소스에 접속합니다
- 자금 조달 준비를 돕습니다
- 매수인이 주택을 볼 수 있도록 약속을 잡거나 귀하가 주택을 판매하는 경우, 잠재적 매수인들이 귀하의 주택을 볼 수 있도록 합니다
- 제안에 필요한 서류에 대해 설명하고 준비를 돕습니다
- 귀하의 구매 또는 판매가 최선의 조건에서 이루어질 수 있도록 협상합니다

부담할 수 있는 담보 대출 한도는 얼마나 됩니까?

월 모기지 상환액은 놀랄만한 금액이 아니어야 하며, 약간의 계획을 세운다면 그렇지 않을 것입니다. 대부분의 은행은 일반적으로 모기지 대출 홈페이지 또는 계산기 메뉴 페이지에 모기지 계산기라는 간단한 도구를 제공합니다.

주택의 구매 가격, 계약금 금액, 대출 금액, 모기지 기간과 같은 몇 가지 수치를 입력하면 원금과 이자에 대한 월 모기지 상환액을 신속하게 파악할 수 있습니다.

이 계산은 주택 대출 금액에 대해서만 이루어지며 재산세, 주택 소유주 보험, 모기지 보험 또는 기타 청구서 및 경비는 포함하지 않는다는 점을 명심하시기 바랍니다. 그럼에도 불구하고 이 계산기는 월별 예산을 세우고 감당할 수 있는 주택 대출 규모를 결정하는 데 편리한 도구입니다.



부동산 프로필

이름:

현재 주소:

집 전화:

직장 전화:

이메일:

자녀 수:

애완동물:

가격 범위:

이웃:

가정의 스타일 및 연령:

게이티드 커뮤니티: ☐ 예 ☐ 아니요

평방 피트:

부지 규모:

침실 수:

욕실 수:

주차장 크기:

벽난로:

☐ 예 ☐ 아니요

수영장:

☐ 예 ☐ 아니요

주방 크기:

주방 시설:

공립 또는 사립 학교:

대중교통 이용:

둘러보신 기간은 얼마나 됩니까?



자금 조달

사전 심사 진행

원하는 주택의 크기, 유형 및 원하는 위치를 생각한 후에는 실제로 주택을 찾기 전에 대출 기관의 사전 심사를 받아야 합니다. 사전 심사를 진행하면 다양한 방면에서 시간과 에너지, 좌절감을 줄일 수 있습니다.

주택에 지출 가능한 금액을 결정하십시오. 사전 심사는 주택에 감당할 수 있는 금액보다 더 많은 비용을 지출하거나 바라던 만큼의 자격을 갖추지 못한 경우 실망하게 되는 상황을 방지하는 데 도움이 됩니다.

총 투자금을 파악하십시오. 계약금 및 계약 완료 비용으로 필요한 금액이 얼마인지 대략 알게 됩니다.

월 납부액을 계산하십시오. 사전 심사는 월별 원금, 이자, 세금 및 보험(PITI)에 대한 자세한 추정치를 제공합니다.

대출 프로그램 옵션을 확인하십시오. 다양한 대출 프로그램을 이용할 수 있으므로, 어떤 유형의 대출을 받을 자격이 있고 어떤 대출이 귀하의 요구 사항에 가장 적합한지 아는 것이 중요합니다.

제안을 강화하십시오. 매도인은 귀하가 대출 기관과의 인터뷰를 위해 시간을 할애하였으며 대출받을 자격이 있을 것이라는 사실을 알았을 때 현실적인 제안을 수락할 의향이 더 높습니다.

이 시점에서 대출 기관은 유용한 옵션을 제시할 수도 있습니다.

- 최초 주택 매수인을 위한 특별 프로그램
- 공동 저당 금융
- 채무 통합 상담

사전 심사를 진행하려면 대출 기관은 다음 사항을 알아야 합니다.

- 귀하의 고용 이력 및 소득
- 귀하의 월별 부채 및 채무
- 계약금 및 거래 완료 비용으로 사용할 수 있는 현금의 금액 및 출처

모기지 회사의 사전 심사를 통과하면 REALTOR,®에 제공할 수 있는 무료 사전 심사 인증서를 받게 되며, 이는 매도인이 제안을 수락하는 데 도움이 되는 경우가 많습니다.



매수인을 위한 사전 심사

날짜: _____

대출자: _____

주소: _____

요청 담당자: _____

담당자 연락처 정보: _____

총 월 소득

대출자: _____

공동 대출자: _____

추가: _____

총소득: _____

월별 부채

차량 비용: _____

신용카드: _____

위자료: _____

양육비: _____

기타: _____

총 부채: _____

계약금

금액: _____

출처: _____

신용

파산: _____

판결: _____

일반 구매 정보

구매 가격: _____

계약금: _____

대출금: _____

대출 프로그램: _____

이자율: _____

담보대출비율: _____

원금 및 이자: _____

보험: _____

PITI(원금, 이자, 세금
및 보험) 월 합계: _____

주택 소유주 협회(Homeowner's
Association, HOA) _____

HOA 회비: _____

사모 모기지 보험 _____

참고: _____



대출 승인 절차

신청

대출 신청서를 작성하고 대출 기관에 모든 관련 문서를 제공한 후 매수인은 일반적으로 24~72 시간 이내에 대출 건적 및 대출 승인을 받게 됩니다.

대출 제출

대출 기관은 다음과 같은 기타 서류를 요청할 수 있습니다.

- 신용 이력을 보여주는 신용 평가서
- 에스프로 절차 개시 후 부동산 평가
- 사전 보고서

신용 평가서 수수료

일반적으로 대출 기관은 독립적인 신용 보고 기관이 처리한 신용 보고서의 비용에 대해 이 일회성 수수료를 부과합니다.

선금 이자

이는 예정된 첫 지급일 전에 대출 기관에 지급해야 할 이자입니다. 선금 이자는 대출이 완료된 날을 기준으로 합니다.

FHA 모기지 보험료(MIP)/사모 모기지 보험(PMI)

대출 기관을 보호하기 위해 이 보험료를 납부합니다. MIP/PMI는 구매 가격의 20% 미만인 계약금을 지불할 때 필요합니다.



주택을 시장에 매물로 내놓기 전

준비를 잘할 수록 더욱 부드럽고 효율적인 매수 절차가 진행될 수 있습니다. 매입 과정과 마찬가지로 매수 절차에서도 부동산 중개인이 든든한 동료가 될 수 있습니다. 부동산 중개인은 잠재적 매수인을 위해 주택을 준비하고, 가격을 책정하고, 좋은 거래를 위한 협상 방법을 알려줄 수 있습니다. 또한 거래 마무리까지 도움을 줄 수 있습니다. 귀하가 설정한 가격에 영향을 미칠 수 있으므로 주택 매도가 필요한 모든 시간적 요구 사항을 반드시 중개인에게 알려주세요.

첫인상에 초점을 맞추십시오

부동산 중개인의 유무와 관계없이, 귀하의 주택을 시장에 매물로 내놓기 전에 잠재적 매수인을 위한 준비를 해야 합니다. 다음의 단계를 통해 잠재적 매수인이 귀하의 주택을 스쳐 지나가거나, 직접 안으로 들어오는 행동의 차이를 만들 수 있습니다.

- 집을 거닐며 자신에게 “내가 이 집을 살까?”라고 질문해보십시오.
- 자신의 감정에서 벗어나 귀하의 주택을 객관적으로 바라보십시오.
- 수리 또는 교체가 필요한 목록을 작성하되 매수인이 귀하에게 지불하는 비용보다 더 큰 부담이 되는 부분은 피하십시오.
- 주택이 시장에 매물로 나올 때, 해당 목록의 우선순위를 정하십시오. (계약 업체, 리모델링 업체 등 다양한 자원이 필요한 부분이 먼저 진행되어야 합니다.)
- 수리 및 교체를 위한 시간표를 준비하고 이를 준수하십시오.



주택 보여주기

귀하의 주택은 언제나 보여줄 준비가 되어 있어야 합니다.
주택을 시장에 매물로 내놓기 위해 취한 몇 가지 조치 외에도,
귀하의 주택이 최고의 인상을 심어줄 수 있도록 몇 가지
추가적인 조치를 취할 수 있습니다.

- 모든 방이 깔끔하고 정돈되어 있으며 침구류 역시 가지런해야 합니다.
- 씻지 않은 식기류는 식기 세척기에 넣거나 씻어 싱크대에 식기류를 가지런하게 정리합니다.
- 반려 동물의 냄새를 제거하고 카펫과 커튼을 깔끔하게 유지하며 쓰레기통을 자주 비우고 강한 향을 가진 음식을 조리하지 마십시오.
- 꽃, 포푸리, 방향제 등으로 좋은 냄새를 더하십시오. 파이나 쿠키를 굽는 것도 하나의 현명한 방법이 될 수 있습니다.
- 채광을 유지하십시오. 밝은 채광은 주택의 분위기를 좋게 만들어줍니다.
- 실내 온도가 적당한지 확인하십시오.
- 다이닝 룸의 테이블을 세팅해 가정적인 분위기를 연출하십시오.
- 일주일에 한 번 정도 청소 서비스를 이용해 언제나 보여줄 수 있는 상태를 유지하십시오.
- 매수인이 주택을 둘러볼 때에는 잠시 자리를 비워 부동산 중개인에게 자유롭게 질문할 수 있도록 하십시오.
- 라디오 및 TV를 끄십시오.
- 반려 동물이 방해가 되지 않도록 하십시오.



주택 보여주기 15분 전, 체크리스트

귀하의 부동산 중개인이 전화를 걸어 잠재적 매수인이 귀하의 주택으로 향하고 있는 중이라고 말한다면, 빠르게 확인할 수 있는 몇 가지 체크리스트가 있습니다.

침실, 거실 및 다이닝 공간

- ☐ 조명 켜기
- ☐ 커튼 열기
- ☐ 침대 정돈
- ☐ 테이블과 바닥에서 물건 정리

주방

- ☐ 식기 세척기에 씻지 않은 식기류 넣기
- ☐ 쓰레기통 비우기
- ☐ 조리대 정리 및 닦기

욕실

- ☐ 변기 청소
- ☐ 욕실 기구 닦기
- ☐ 수건 정돈
- ☐ 쓰레기통 비우기
- ☐ 세면대 닦기

외관

- ☐ 차고 문 닫기
- ☐ 정원 쓰레기 수거



주택 판매 프로세스

주택 판매에는 신중한 계획이 따르는 복잡한 결제 프로세스가 수반됩니다. Stewart Title of California의 당사 팀은 프로세스를 단순화하고 보다 원활하고 즐거운 계약 완료 경험을 제공할 준비가 되어 있습니다.

제안

매수인이 제안을 하면 부동산 전문가가 이를 매도인에게 제시합니다. 매도인은 매수 제안을 수락, 반대 또는 거부할 수 있습니다. 이 과정은 며칠에서 몇 주까지 소요될 수 있습니다.

에스크로 개설

에스크로가 개설되면 매수인이 계약금을 예치합니다. 에스크로 회사는 거래와 관련된 모든 자금을 처리합니다.

예비 기간 입력

구매 계약은 매도인이 부동산 검사 및 평가 획득과 같은 다양한 예비 사항을 충족해야 하는 기간을 명시합니다. 매도인의 필수 거래 서류가 완료되면 부동산 중개인은 검토를 위해 매수인에게 이를 제시합니다. 이러한 문서에는 다음이 포함될 수 있습니다.

- 부동산 이전 공시 보고서
- 부동산의 물리적 검사
- 부동산 해충 검사
- 기타 공시 양식

거래 완료 에스크로

구매 계약의 모든 조건이 충족되면 매도인은 필요한 모든 거래 완료 및 이전 문서를 이행합니다. 매수인의 대출 기관이 대출금을 지급하고, 거래 문서가 카운티에 기록되며, 기존 주택 담보 대출이 상환됨으로써 거래가 완료됩니다.



주택 검사 프로세스

주택 검사의 목적은 거래를 완료하기 전에 매수인이 주택의 상태를 알고 있는지 확인하는 것입니다.

주택 검사에는 여러 유형이 있습니다. 일반 주택 검사는 주거용 부동산의 일반적인 무결성, 기능 및 전반적인 안전 상태에 대한 평가입니다. 해충 주택 검사는 목재를 파괴하는 유기체의 활발한 침입을 발견하고 수리가 필요한 정도를 자세히 설명합니다. 지질 검사는 토양 상태, 지반 안정성 및 해당 지역의 과거 지질학적 활동을 평가합니다.

경우에 따라 일부 매도인은 어떤 부분이 매도에 어려움이 있을 수 있는지 미리 판단하고 주택의 경쟁력 있는 시장성과 타당성에 분명한 영향을 미치는 문제를 해결하기 위해 부동산을 매물로 내놓을 때 주택 검사를하기로 선택합니다. 적절하게 관리된 주택은 일반적으로 에스스로 단계로 더 빨리 진행됩니다.

누가 비용을 지불합니까?

귀하의 구매 및 판매 계약은 검사 비용 및 필요한 수리 및 보수 비용을 부담하는 사람을 명시합니다. 이는 당사자들 간에 협상할 수 있으며 신중하게 고려해야 합니다. 귀하의 담당자가 관행 정보와 신중한 조언을 제공할 것입니다.

주택 검사 중 발견되는 일반적인 결함

대부분의 주택 검사 결과는 본질적으로 일상적인 경향이 있지만, 일부는 건설 결함과 일반적인 안전 위반을 드러냅니다.

- 건물 위반
- 지붕 결함
- 천장 얼룩
- 전기 안전 위험
- 누수
- 목재 부식
- 안전하지 않은 벽난로 및 굴뚝 상태
- 차고 방화벽 위반
- 잘못된 온수기 설치
- 가스 히터와 관련된 위험한 환경



주택 보증 이해

주택 보증은 기본적으로 에스프로 종료 후 주택의 기계, 전기 및 배관 시스템과 관련하여 발생하는 예측할 수 없는 사건을 보장하는 보험입니다.

비용은 일반적으로 거주자와 필요한 보장 수준에 따라 \$300 이상이며 1년 전에 선납됩니다. 계약 체결 후, 보험 증권이 새로운 보험계약자에게 우편으로 발송되며 매년 갱신할 수 있습니다.

주택 보증은 주택이 판매된 후 보장되는 품목의 수리 및 교체와 관련된 잠재적 분쟁을 방지하는 데 도움이 됩니다. 현지 관습에 따라 매도인 또는 매수인의 주택 보증 비용 부담 여부가 결정됩니다. 그러나 계약 체결 후 매수인의 불만이 제기되는 것을 방지하기 위해 매도인이 해당 비용을 부담하는 경우가 많습니다.

보장 유형

보장 범위는 주마다, 그리고 보험 증권마다 다릅니다. 기본 주택 보증 플랜은 일상적인 난방, 배관 및 전기 시스템을 보장합니다. 에어컨, 수영장, 스파 및 가전제품은 품목별로 요금이 부과되는 경우가 많습니다. 보다 포괄적인 플랜은 관개 시스템, 지붕 및 차고문 오프너와 같은 품목을 포함합니다.

작동 방식

보험 증권이 발효되고 서비스가 필요할 때, 보통 보험계약자는 보증 회사가 외부 서비스 업체의 서비스 일정을 조율하도록 하거나 보증 회사의 사내 서비스 부서에 직접 전화하여 서비스를 예약할 수 있습니다. 보장 및 교체 또는 수리 수준은 구매한 주택 보증 유형에 따라 다릅니다.

평가 이해

매수인이 주택 구매를 위해 신규 대출을 확보하려는 경우, 매수인의 대출 기관은 부동산의 공정한 시장 가치를 결정하기 위해 평가를 요구하고 결과를 제공받아야 합니다. 평가자는 주택의 내부와 외부 모두를 모두 평가하고, “비교 가능” 주택, 즉 규모, 연령, 구조, 시설 면에서 귀하의 주택과 유사하며 지난 6개월 동안 판매된 해당 지역의 주택을 조사할 것입니다. 그런 다음 평가자는 매수인의 대출 기관에 주택의 시장 가치에 대한 평가를 상세히 기술한 보고서를 제공합니다.

평가를 원하지 않으십니까? 매도인으로서 평가가 귀하의 부동산을 공정하게 나타내는 방식이 아니라고 생각하신다면 REALTOR와 상의하십시오.*



외국인 부동산 투자 세법

미국에서 부동산 이해를 판매하는 외국인에게 세금을 부과하기 위해 외국인 부동산 투자 세법(FIRPTA)이 제정되었습니다. FIRPTA는 부동산 지분 매수인이 부동산 매매 시 외국인 매도인으로부터 세금을 원천징수할 것을 요구합니다. 원천 징수란 미국 부동산 지분을 매도하는 외국인*에게 IRS가 청구할 예상 세금을 선납하는 것을 의미합니다.

	원천징수율	총 판매 가격
외국인이 미국 국세법(IRC)에 정의된 해당 부동산에 거주**할 의도가 없는 매수인에게 판매하는 모든 투자 부동산	15%	판매 가격 무관
매수인이 해당 부동산에 “거주”**하고자 하는 경우(IRC 정의에 따름)	15%	전체 판매 가격이 1백만 달러 이상
매수인이 해당 부동산에 “거주”**하고자 하는 경우(IRC 정의에 따름)	10%	전체 판매 가격이 30만 달러 초과 1백만 달러 미만
매수인이 해당 부동산에 “거주”**하고자 하는 경우(IRC 정의에 따름)	0%	전체 판매 가격이 30만 달러 이하

* IRS의 외국인 정의에 대한 정보는 <https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/foreign-persons>에서 확인할 수 있습니다.

** 국세법(IRC)에 따른 거주지 정의와 예외 사항은 <https://www.irs.gov/individuals/international-individuals>에서 확인할 수 있습니다.



이사 시간표

8 주 전

- 이삿짐센터를 선택하고 모든 내용을 서면으로 받아보십시오.
- 현재 사용 중인 가구 중 어떤 것을 앞으로도 사용할지 결정하십시오. 불필요한 가구를 이사 전에 처리해 이사 비용을 절감할 수 있습니다.
- 사용을 원하지 않는 물건 중 자선 단체에 기부할 물건과 판매할 물건을 결정하십시오. 이를 통해 이사 비용을 절약하고 수중에 돈도 가질 수 있습니다.

6 주 전

- 직접 이사를 진행하는 경우, 필요한 상자의 개수를 결정하고 상자와 부피가 큰 가구의 크기를 계산해 필요한 트럭의 크기를 결정하십시오.
- 새로운 지역 또는 도시로 이사하는 경우, 병원, 치과, 변호사 및 공공 기업과 같은 서비스 제공 업체로부터 기록 사본을 받으십시오.
- 자녀의 학교 기록을 옮기기 위한 준비를 하십시오.

4 주 전

- 필요한 경우, 가구, 커튼 또는 카펫을 청소하거나 수리하십시오.
- 차고 염가 판매를 진행해 보십시오.
- 필요한 경우, 짐 보관 서비스를 예약하십시오.
- 필요한 경우, 이동 및 호텔을 예약하십시오.
- 현지 은행으로 계좌를 옮겨야 하는지 혹은 자동 이체를 해지해야 하는지 확인하십시오. 은행과 상의하십시오.

3 주 전

- 이삿짐업체가 짐 싸기를 도와주지 않는 경우, 포장 재료를 모으기 시작하십시오.
 - 상자
 - 버블랩
 - 오래된 신문
 - 펠트 마커
 - 가구 패드
 - 대형 접착식 라벨
 - 나일론 포장끈
 - 포장 완충재
 - 포장 테이프
 - 로프
 - 가위
 - 다용도 칼
- 지금부터 이사할 때까지 필요하지 않을 물품을 포장하기 시작하십시오.
- 이사를 마친 후 이전 집의 유틸리티 및 서비스 취소를 준비하고, 이사할 때까지 새집에 전기와 수도가 연결되도록 하십시오.

2 주 전

- 반려 동물을 이동하기 위한 특별한 준비를 하십시오.
- 이사할 곳이 먼 경우, 긴 여정에 대비해 차량을 점검하십시오.
- 미국 우체국 서비스(U.S. Postal Service)에 주소 변경 양식을 작성하십시오.
- 지인 및 가족에게 주소 변경을 알리십시오.
- 온라인 계정을 확인하고 새로운 주소로 프로필 정보를 업데이트하십시오.
- 이사할 집 주변의 약국으로 처방 정보를 보내고 도서관 책을 반납하십시오.
- 어린 자녀가 있는 경우, 이사하는 날 베이비시터를 고용하십시오.

2 일 전

- 냉장고와 냉동고의 음식을 정리하십시오.
- 귀중품과 법률 서류를 따로 보관하십시오.
- 옷, 세면도구 및 이사 첫날에 꼭 필요한 물건을 챙기십시오.
- 이삿짐업체를 통해 짐을 싸기 시작하십시오.
- 이삿짐업체를 사용하는 경우 이에 지불할 비용을 준비하십시오.

이 사 당일

- 직접 이사를 진행하는 경우 트럭을 일찍 픽업하십시오.
- 트럭에 실은 모든 물건과 상자의 목록을 만드십시오.
- 이삿짐업체에 귀하의 연락처 정보를 제공하십시오.
- 서명 전에 이삿짐업체 계약서의 이용 약관을 확인하십시오. 이삿짐 배송, 비용 지불 및 모든 청구 절차가 끝날 때까지 계약서를 안전한 장소에 보관하십시오.
- 이전 집에 남겨둔 가전제품 중 아직 전력에 연결된 것이 있는지 확인하십시오.
- 다락과 차고를 확인하고 모든 문과 창문을 잠그십시오.

배 송 당일

- 이사 트럭(해당되는 경우)에서 물건을 내릴 때 모든 상자와 품목을 확인하십시오.
- 공공 서비스가 연결되어 있고 새 잠금장치가 설치되었는지 확인하십시오.
- 질문에 답하고 운전자에게 비용을 지불하고 최종적인 문제를 확인하며 물건을 살펴보십시오.

주소 변경

아래는 새 주소를 통지해야 하는 모든 공공 서비스 기관 및 업체를 정리한 체크리스트입니다. 아래 리스트를 활용하면 스트레스를 줄이고 누락되는 사항이 없도록 할 수 있습니다. 대부분은 온라인으로 주소를 변경할 수 있습니다. 통화할 공공 서비스 기관 목록은 다음과 같습니다.

- | | |
|------------------------------------|---|
| ☐ 전기 | ☐ 우편 서비스 |
| ☐ 수도 | ☐ 쓰레기 수거 |
| ☐ 가스 | ☐ 신문 배달 |
| ☐ 전화 | ☐ 정기 홈케어 서비스 제공자(세탁 관리, 해충 구제 등) |
| ☐ 케이블 및 인터넷 | |
| ☐ 하수도 | |

새 집에 도착한 후에는 항상 자동차국(Department of Motor Vehicles)에 알려 주소 변경 절차를 시작하십시오. 일부 주에서는 기록을 업데이트할 수 있는 기한이 1개월 미만입니다. 일부는 해당하지 않을 수 있지만 주소 변경이 필요할 수 있는 전체 목록은 다음과 같습니다.

- | | |
|---|---|
| ☐ 자동차국 | ☐ 변호사 |
| ☐ 우체국 | ☐ 금융 자문/투자 회사 |
| ☐ 은행(새 수표 주문) | ☐ 회계사 |
| ☐ 투표자 등록 | ☐ IRS(Form 8822), 특히 반품/환불 접수/수령 절차를 진행 중이거나 분기별 세금을 납부하는 경우 |
| ☐ 근무지의 인사 및 급여 정보 | ☐ 친구 및 가족 |
| ☐ 잡지 구독 | |
| ☐ 보험 회사(자동차, 주택/임대, 생명 등) | |
| ☐ 의원 | |
| ☐ 학교(귀하/귀하의 자녀) | |
| ☐ 휴대폰 회사 | |
| ☐ 신용카드사 | |
| ☐ 대출 회사 | |
| ☐ 예배당 | |
| ☐ 개인 및 전문가 모임, 인허가 위원회, 조직 및 AAA와 같은 멤버십 | |
| ☐ 체육관 멤버십 | |



권원을 유지하는 방법

	재산 공유	합유 소유권	부부공유재산	생존자 승계권 포함 부부공유재산
당사자	결혼 또는 등록 동거 파트너를 포함하여 인원수에 관계 없습니다.	결혼 또는 등록 동거 파트너를 포함하여 인원수에 관계 없습니다.	결혼한 부부나 등록 동거 파트너만 부부공유재산권을 가질 수 있습니다.	결혼한 부부나 등록 동거 파트너만 해당합니다.
분할	재산소유권은 이해 개수에 관계없이 균등하거나 불균등하게 분할될 수 있습니다.	소유자 이해가 동일해야 합니다.	재산소유권과 관리 이해가 동일해야 합니다.	재산소유권과 관리 이해가 동일해야 합니다.
부동산 권원	각 공동 소유자는 자신의 비분할 이해에 대해 개별적으로 법적 부동산 권원을 갖고 있습니다.	공동 소유자는 동시에 같은 사람으로부터 이해를 취득해야 합니다(단독 소유자로부터 본인과 다른 당사자에 대해 양도 증서를 작성하여 확보할 수 있습니다).	부동산 권원은 “공유”됩니다. 각 이해는 분리되지만 관리는 통합되어 있습니다.	부동산 권원은 “공유”됩니다. 각 이해는 분리되지만 관리는 통합되어 있습니다. 부동산 권원은 생존자 승계권 포함 부부공유재산을 명시해야 합니다.
소유	동등한 소유권.	동등한 소유권.	공동 소유자 모두 동등한 소유권을 갖습니다.	공동 소유자 모두 동등한 소유권을 갖습니다.
양도	각 공동 소유자의 이해는 각 소유자가 각기 양도할 수 있습니다.	다른 공동 소유자를 제외한 한 공동 소유자의 양도는 개별 합유 소유권을 분리(종료)합니다.	양도는 양 당사자의 서명이 필요합니다.	양도는 양 당사자의 서명이 필요합니다.
사망	공동 소유자의 사망 시 사망한 소유자의 이해는 수증인이나 상속인에게 양도됩니다. 생존자 승계권은 없습니다.	공동 소유자의 사망 시 사망한 소유자의 이해가 종료되고 유언에 따라 처리될 수 없습니다. 합유 소유권 생존자가 부동산을 소유합니다. 진술서가 사망 사실을 증명할 수 있습니다.	배우자나 등록 동거 파트너의 사망 시 50%는 생존한 배우자나 등록 동거 파트너가 소유하며 50%는 생존한 배우자나 등록 동거 파트너에게 양도되거나 사망자의 유언에 따라 처리될 수 있습니다.	배우자나 등록 동거 파트너의 사망 시 사망자의 이해는 종료되고 유언에 따라 처리될 수 없습니다. 생존자가 부동산 100%를 소유합니다. 진술서가 사망 사실을 증명할 수 있습니다.
승계인의 상태	수증인이나 상속인이 재산 공유자가 됩니다.	마지막 생존자가 부동산 100%를 소유합니다.	유언에 따라 양도되는 경우 수증인과 생존자가 재산을 공유합니다.	마지막 생존자가 부동산 100%를 소유합니다.
사실 추정	결혼한 부부 또는 등록 동거 파트너를 제외한 의심스러운 경우 긍정적으로 추정합니다.	양도 증서에 명시되어 있어야 합니다.	법적으로는 결혼 또는 등록 동거 과정에 취득한 부동산은 부부공유재산으로 추정합니다.	생존자 승계권 포함 부부공유재산을 명시해야 합니다.

재산소유권 귀속과 관련된 정보는 정보 목적으로만 제공됩니다. 부동산 권원 유지와 관련하여 특정한 문제에 대한 조언은 변호사나 CPA에게 문의하십시오. 본 자료는 2명 이상의 개인이 부동산 권원을 공동 유지하는 방법을 제공합니다.

증서에 의한 소유권 이전

캘리포니아주에는 개인 또는 법인이 부동산에 대한 소유권을 이전하는 데 사용할 수 있는 다수의 공통 증서 양식이 있습니다. 또한 부동산에 대한 현재 지분을 이전하지 않지만 부동산 계획 목적으로 사용될 수 있는 취소 가능한 사망 시 양도 증서(Revocable Transfer Upon Death Deed)라는 법정 형태의 증서가 있습니다. 아래 차트는 권리 포기 증서, 보조금 증서 및 취소 가능한 사망 시 양도 증서 사용의 특징 및 효과에 대한 비교를 제공합니다.¹

	권리의 포기 증서	보조금 증서	취소 가능한 사망 시 양도 증서
법적 근거	예	예	예
기록 필요 ²	아니요	아니요	예, 수행 후 60일 이내
공증인 앞에서 서명/날짜 기록 필요 ³	아니요	아니요	예
현재 지분 양도	예, 존재하는 경우	예	아니요
보증 포함	아니요	예	경우에 따라 다름
수행/실행 후 철회 가능	아니요	아니요	예
사망 시에만 이전	아니요	아니요	예
후속 유연장, 판결, 증서 무효화 이전	가능성 있음	가능성 있음	예
주로 프로베이트 절차 방식으로 사용	아니요	아니요	예
1~4 단독 주택에만 사용	그 외에도 사용	그 외에도 사용	예

본 브로셔의 내용은 일반적인 정보에 한합니다. 법적 조언을 제공하기 위한 것이 아니며 공시 없이 변경될 수 있습니다. 본 정보를 활용하기 전에 전문 조언을 구하십시오.

¹ 2015년 9월 21일 주지사가 승인하고 국무장관이 제정한 주법 제139호.

² 기록은 당사자들 간에 효력을 발휘하기 위한 법적 요건은 아니지만, 권원 보험의 목적 및 제3자에 대한 적절한 통지를 위해 증서는 반드시 기록해야 합니다.

³ 기록과 유사하게, 증서의 공증은 당사자들 간에 효력을 발휘하기 위한 법적 요건은 아닐 수 있지만, 권원 보험의 목적 및 제3자에 대한 적절한 통지를 위해 증서는 반드시 공증하여 기록해야 합니다.

재산세

재산세 정의

지방 정부는 일반적으로 카운티 수준에서 재산세를 관리합니다. 세율은 카운티마다 다르며, 부동산 평가 가격의 사전 결정된 백분율을 기준으로 합니다. 재산세는 매년 2회 분할 납부합니다.

재산세 납부

계약 마무리 시 재산세 납부 여부는 에스크로 종료 시기에 따라 달라집니다. 에스크로가 세금 납부 기한 시점에 종료되는 경우, 매도인이 해당 납부를 증명해야 합니다.

대출 기관은 지침을 통해 매수인이 대출금 납부 및 임파운드 계좌를 통해 매월 재산세를 납부해야 하는지 아니면 납부 기한이 도래했을 때 직접 납부해야 하는지 여부를 알려줍니다.

추가 세금

일반적으로 소유권이 변경되면 추가 세금 평가가 발생합니다. 대부분의 재산세는 구매 당시 주택의 평가 가치를 기준으로 합니다. 추가 세금 청구서는 등록된 우편 주소로 발송됩니다. 추가 세금 납부는 새로운 주택 소유주의 책임이며, 대출 기관에 납부 증빙을 제공해야 합니다.

재산세 납부 일정

세금 및 보험 납부 일정

1차 납부: 7월 1일~12월 31일
표준 대출의 경우 2개월을 추가합니다.

7월	8월	9월	10월	11월	12월
7월 1일 회계 과세연도 시작		세금 청구서는 일반적으로 우편으로 발송됩니다.	세금 청구서는 일반적으로 우편으로 발송됩니다.	11월 1일 1차 납부 기한	12월 10일 납부 연체

2차 납부: 1월 1일~6월 30일
정부 대출의 경우 4개월을 추가합니다.

1월	2월	3월	4월	5월	6월
	2월 1일 2차 납부 기한	3월 1일 평가일	4월 10일 2차 납부 연체		

주의: 주택 소유자는 3월 1일에 부동산을 소유 및 점유해야 해당 면제를 받을 수 있습니다.
세금 및 보험 임파운드 계좌는 대출 기관을 통해 새로운 주택 대출을 설정할 수 있는 대출 기관을 통한 계좌입니다. 기한이 되면 재산세 및/또는 보험이 지급됩니다. 계좌는 선택 사항이거나 대출 기관이 요구할 수 있습니다. 세금 및 보험 임파운드 계좌가 처음 설정되면 2~6개월치의 재산세와 일반적으로 2~3개월치의 보험금이 계좌에 예치됩니다. 이를 임파운드 예금이라고 합니다. 대출금이 완납되면 대출 기관은 30일 이내에 임파운드 계좌의 잔액을 소유주에게 전달해야 합니다.

세금 납부 준비금 일정

마감 월	1차 지급	에스크로 - 1차 납부금 지급	에스크로 - 2차 납부금 지급	대출 기관이 요구하는 예상 임파운드 수 또는 개월 수(또는 대출 기관의 지침에 따름)
1월	3월		예	6
2월	4월		예	7
3월	5월		예	2
4월	6월		예	3
5월	7월			4
6월	8월			5
7월	9월			6
8월	10월	아니요		7
9월	11월	아니요		8
10월	12월	예		9
11월	1월	예		4
12월	2월	예		5

임파운드 계좌는 일반적으로 2~6개월치의 재산세와 2~3개월치의 보험금을 초기 예치금으로 예치해야 합니다.

제공된 정보와 날짜는 정보 제공용이며 공지 없이 변경될 수 있습니다. 본 정보를 활용하기 전에 법률, 세무 또는 기타 전문 조언을 구하십시오.

일반 에스스로 프로세스

구매 계약에 서명한 후, 에스스로 회사는 중립적인 제3자로 개입하여 부동산 소유권 이전과 관련된 자금 및 문서를 처리하고 감독합니다. 매수인과 매도인은 구매 계약의 우발 상황 및 에스스로 종료에 대한 기타 요구 사항이 나열된 에스스로 지침에 서명합니다.

에스스로 회사는 또한 재판, 파산 및 유치권 이력이 있을 수 있는 동일한 이름의 타인과 귀하를 구분하기 위해 신원 증명서 양식 작성을 요구할 것입니다.

에스스로 회사의 역할

거래가 에스스로 진행 중인 동안 에스스로 회사는 다음을 수행합니다.

- 주문 요구 및 거래 완료에 필요한 기타 문서 및 정보.
- 매수인의 대출 기관에 연락하여 대출 자금 조정.
- 매도인의 모기지 상환 조정
- 증서 및 기타 거래 관련 문서를 기록용으로 카운티 기록자에게 전달.
- 모든 당사자들에게 남은 자금의 최종 회계 및 지출 처리.
- 비용 명세서, HUD 1, 매도인의 계약 완료 명세서 및 해당하는 경우 대출 기관의 계약 완료 명세서를 발행합니다.

거래 자금 조달

일반적으로 매수인은 계약금을 예치하고 매도인은 증서 및 기타 필요 문서를 에스스로 회사에 예치합니다. 에스스로 종료 전에 매수인은 자금 잔액을 예치하고 대출 기관은 대출 자금을 조달합니다.

거래 완료 에스스로

에스스로 기간은 매수인, 매도인 및 부동산 중개인이 결정합니다. 기간은 며칠에서 몇 달까지 다양할 수 있으며 구매 계약서에 명시됩니다. 그러나 에스스로를 종료하기 전에 반드시 다음 몇 가지 사항을 먼저 진행해야 합니다.

- 모든 당사자가 에스스로 및 완료 문서에 서명.
- 구매 계약의 모든 우발 사항을 해결하고 제거.
- 대출 기관의 자금을 포함하여 거래 완료에 필요한 모든 자금을 에스스로에 입금.
- 카운티에 거래 문서 기록.
- 모든 자금 지급 완료.

소유권의 법적 이전을 나타내는 문서를 기록하면 에스스로가 종료됩니다. 그런 다음 매수인은 새 집의 열쇠를 받습니다.

누가 에스크로 과정에 관여합니까?



매도인



매도인의 부동산 전문가



에스크로 회사
(중립적인 제3자)



매수인



매수인의 대출 기관



매수인의 부동산 전문가

에스크로 과정이 시작되었다면, 다음 절차는 무엇입니까?

- 1 구매 계약이 에스크로에 제공되어 에스크로 팀이 검토합니다.
- 2 매수인의 입금을 접수하고 사전 보고서를 요청합니다.
- 3 사전 보고서를 수령, 검토 및 배포합니다.
- 4 에스크로 지침 및 문서는 현지 관행에 따라 준비 및 배포됩니다.
- 5 본인(들)의 정보 및 서명이 필요합니다. 여기에는 대출 채권 상환 및 매도인의 정보 명세서가 포함됩니다.
- 6 요구 사항을 요청하고 접수합니다.
- 7 지불, 커미션 등을 위해 데이터를 입력합니다.
- 8 자금 조달이 관련된 경우 대출 승인을 받고 대출 기관으로부터 대출 서류를 받습니다.
- 9 필요한 경우 매도인의 CD와 함께 매수인과 매도인의 검토 및 승인을 위해 에스크로가 거래 완료 명세 건적을 준비합니다.
- 10 매수인의 서명 일정이 정해지고, 서명할 문서가 준비되며, 에스크로 서류가 추가되고, 필요한 경우 매도인과의 미팅 일정을 정합니다.
- 11 필요한 경우 자금을 요청하고 매수인과 매도인으로부터 자금을 수령합니다. 필요에 따라 매수인과 매도인의 자금을 수령하면 대출 기관에 대출 자금을 요청합니다.
- 12 거래 완료에 필요한 모든 자금을 수령한 후, 기록용 문서가 기록 권한이 있는 카운티 기록관 사무실로 전달됩니다.
- 13 기록 확인을 수신합니다.
- 14 지급이 이루어지고 거래 완료 패키지가 배포됩니다.

본 브로셔의 내용은 일반적인 정보에 한합니다. 법적 조언을 제공하기 위한 것이 아니며 공지 없이 변경될 수 있습니다. 본 정보를 활용하기 전에 전문 조언을 구하십시오.



누가 비용을 부담합니까?

에스크로 비용, 권원 수수료 및 양도세

카운티	에스크로 비용	권원 수수료(소유주의 중권)	카운티 양도세(달러 명시되지 않는 한 1,000당)	도시 양도세(달러 명시되지 않는 한 1,000당)
앨러미다	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 (앨러미다 시 제외 - 50/50) \$1.10	50/50* 앨러미다 \$12.00 올버니 \$15.00 버클리 \$0~\$1,500,000 이하 \$15.00 \$1,500,001 이상 \$25.00 에머리빌 \$12.00 헤이워드 \$8.50 오클랜드 \$300,000 이하 \$10.00 \$300,001~\$2,000,000 \$15.00 \$2,000,001~\$5,000,000 \$17.50 \$5,000,001 이상 \$25.00 피드몬트 \$13.00 샌리앤드로 \$11.00
알파인(칼라베라스쪽)	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
알파인(엘도라도쪽)	50/50	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
아마도르	50/50	매수인 부담	50/50 \$1.10	없음
칼라베라스(베어 밸리)	50/50	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
칼라베라스(샌 안드레아스)	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
콜루사	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
콘트라 코스타	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	50/50 엘 세리토 \$12.00 리치몬드 \$100~\$1,000,000 \$7.00 \$1,000,001~\$3,000,000 \$12.50 \$3,000,001~\$10,000,000 \$25.00 \$10,000,001 이상 \$30.00
엘도라도	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
프레즈노	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
글렌	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
임페리얼	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
인요	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
컨	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
킹스	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
레이크	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
로스앤젤레스	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	매도인 부담: 컬버 시티 \$1,500,000~\$2,999,999 \$15.00 \$3,000,000~\$9,999,999 \$30.00 \$10,000,000 이상 \$40.00 로스앤젤레스 \$4.50 포모나 \$2.20 레돈도 비치 \$2.20 산타모니카 \$3.00
마데라	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
마린	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	매도인 부담: 샌 라파엘 \$2.00
마리포사	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
멘도시노	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
머세드	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
모노	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
몬터레이(살리나스)	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
몬터레이(페닌슐라)	매도인 부담	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
나파	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
네바다	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
오렌지	50/50	매도인이 소유주 비용 부담 매수인이 대출 기관 비용 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
플레이서	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
리버사이드	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	매도인 부담: 리버사이드시 \$1.10

카운티	에스크로 비용	권원 수수료(소유주의 증권)	카운티 양도세(달러 명시되지 않는 한 1,000당)	도시 양도세(달러 명시되지 않는 한 1,000당)
새크라멘토	매도인 부담	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	50/50 새크라멘토 \$2.75
샌 베니토	매도인 부담	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
샌버너디노	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
샌디에이고	50/50	매도인이 소유주 비용 부담 매수인이 대출 기관 비용 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
샌프란시스코	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$0~\$250,000 \$5.00 \$250,001~\$999,999 \$6.80 \$1,000,000~\$4,999,999 \$7.50 \$5,000,000~\$9,999,999 \$22.50 \$10,000,000~\$24,999,999 \$27.50 \$25,000,000 이상 \$30.00	카운티 양도세에 포함
샌 와킨	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
샌 루이스 오비스포	50/50	매도인 부담 또는 분배	매도인 부담 \$1.10	없음
샌 마테오	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	50/50 샌 마테오 부동산 가치의 0.5%
산타 바바라	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
산타클라라	매도인 부담	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	50/50 마운틴 뷰 \$3.30 팔로알토 \$3.30 산호세 \$1~\$1,999,999 \$3.30 \$2,000,000~\$4,999,999 \$3.30 + \$7.50 \$5,000,000~\$9,999,999 \$3.30 + \$10.00 \$10,000,000 이상 \$3.30 + \$15.00
산타크루즈	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
솔라노	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 \$1.10	매도인 부담: 발레호 \$3.30
소노마	매수인 부담	매수인 부담	매도인 부담 클로버데일 \$1.10 코타티 \$1.10 힐즈버그 \$1.10 페탈루마 \$1.10 로너트 파크 \$1.10 산타로사 \$1.10 세바스토폴 \$1.10 소노마 \$1.10 원저 \$1.10 직할지 \$1.10	매도인 부담 페탈루마 \$2.00 산타로사 \$2.00 직할지 해당 없음
스타니슬라우스	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
터록	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
머데스토(시)	50/50 또는 협의에 따름	매도인 부담 또는 협의에 따름	매도인 부담 \$1.10	없음
패터슨(시)	50/50 또는 협의에 따름	50/50 또는 협의에 따름	매도인 부담 \$1.10	없음
서터	매도인 부담	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
톨레어	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
투올러미	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
벤틀라	50/50	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음
올로(데이비스)	50/50	50/50	매도인 부담 \$1.10	없음
올로(우드랜드)	50/50	매도인 부담	매도인/매수인 협의 \$1.10	매도인/매수인 협의 \$1.10
유바	매도인 부담	매도인 부담	매도인 부담 \$1.10	없음

*50/50 = 매수인 50%, 매도인 50% 부담.

참고: 제공된 정보 및 요금은 관행 정보이며 변경될 수 있습니다. 정확성을 보장하려면 매수 또는 매도 시 해당 정부 기관에 확인해야 합니다. 제공된 정보는 2021년 1월 18일 기준 정보입니다. Stewart Title은 본 정보의 정확성에 대해 책임을 지지 않습니다.

출처: SPL Inc.

부동산 용어

본 브로서는 단지 매수인과 매도인에게 유용한 정보를 제공하기 위한 것입니다. 법률은 각 주에 따라 다르게 적용될 수 있습니다. 특정 정보 또는 법적 조언을 위해서는 귀하의 변호사와 상의하십시오.

변동 금리 모기지(Adjustable Rate Mortgage, ARM)

1년 재정증권과 같이 현재 지수에 따라 주기적으로 변동되는 금리를 가진 대출입니다. ARM은 일반적으로 연간 2% 이상 또는 시작 금리보다 6% 이상 변동할 수 없습니다. 어떤 유형의 모기지 대출이든 특정 금리를 주의 깊게 확인하십시오.

할부 상환

차용인이 원금과 이자를 매월 균등하게 지급하며 점진적으로 부채를 상환할 수 있는 지급 계획입니다.

감정

특정일을 기준으로 현재 부동산의 특성 또는 가치에 대해 전문가가 내리는 판단 또는 추정입니다. 해당 평가는 금융 대출을 목적으로 수행되며 실제 시장 가치를 반영하지 않을 수 있습니다.

평가 가치

주택 대출에 대한 담보로 제공되는 부동산 가치의 추정치입니다.

브릿지 파이낸스

주택 매매를 기다리는 동안 주택을 매입한 차용인들이 이용하며 장기 대출보다 보통 높은 금리를 가지는 단기 대출입니다. 또는 후순위 대출을 의미할 수 있습니다.

매수자 위험 부담 원칙

“매수자가 확인할 책임이 있다”는 라틴어입니다. 따라서 부동산을 매수하기 전에 매수인이 해당 품목에 만족해야 하는 책임을 말합니다. 많은 주에서 매도인이 판매를 목적으로 하는 부동산의 결함이나 문제를 공개하도록 요구하는 법안을 통과시켰습니다.

동산

부동산(예: 토지, 집)과 구별되어 유동적인 개인 자산 항목(예: 의류, 가구)입니다.

종결 보호 서신(Closing Protection Letter, CPL)

일반적으로 하나 이상의 거래를 마무리하기 위해 대출 기관에 제공되는 권한 보험 기관의 서신으로, 보험 발행 대리인 또는 허가받은 변호사가 대출 기관의 서면 거래 종결 지침을 준수하지 않거나 특정 종류의 법률을 위반함으로써 인해 실패 또는 위법 행위가 권원 또는 모기지에 영향을 미치는 경우, 야기된 손실에 대한 대출 기관의 손해를 배상합니다.

수수료

매도를 허가한 사람이 부동산을 매매하기 위해 부동산 중개인에게 지불하는 수수료로 보통 매도 가격에 대한 일정 비율입니다. 협상을 통해 매수자가 부담하거나 양 당사자가 분할해 지불할 수 있습니다. 수수료는 대개 상장과 매수인의 부동산 중개인이 공유합니다.

소비자 금융 보호국(The Consumer Financial Protection Bureau®, CFPB)

금융 부문에서 소비자 보호를 담당하는 독립 정부 기관입니다.

기수시기

주법에 따라 차용인이 채권단에게 대출에 관한 계약상 의무를 지게 되는 시점입니다.

조건부 제안

매수인이 본인의 현재 주택을 매매하거나 검사를 통과한 주택과 같은 특정 조건을 덧붙여 제시하는 제안입니다. 해당 조건이 충족되지 않는 경우, 당사자들은 이를 포기하는 데 동의하거나 계약을 해지할 수 있습니다.

매매 계약

부동산 매매 조건을 명시한 서면 계약서입니다.

약정

부동산에 관한 특정 조건이나 조치를 정의하는 서면 계약서 또는 부동산 증서상의 약속이나 합의입니다.

일반 모기지

미국 주택도시개발부가 보장하지 않거나 재향군인부에서 보증하지 않는 모기지 대출입니다. 이는 대출 기관이 정한 조건 및 주 법령에 따릅니다. 모기지 금리는 기관마다, 그리고 주마다 다를 수 있습니다. (각 주에는 다양한 금리 한도가 있습니다.)

신용 평가 보고서

대출 신청인의 신용 이력을 상세히 설명하는 보고서로, 대출 기관이 신용도를 결정하기 위해 사용합니다.

예금(또는 계약금)

매수 의사의 증거로 부동산의 매수 가격 내에서 합의된 일정 비율을 에스크로에 예치합니다. 이는 계약 조건에 따라 환불되지 않을 수 있습니다. 매매가 진행되면 예치금은 일반적으로 매수 가격에 포함됩니다.

서류 준비

매매를 위한 법적 서류 작성을 위한 변호사의 책임입니다.

침해

어떤 구조물이 타인의 부동산에 돌출된 형태로 지어지거나 울타리 또는 기타 구조물이 두 부동산 사이의 분할선 위에 지어지는 경우입니다.

저당권

부동산의 사용 또는 양도를 가로막는 지역권, 유치권 또는 기타 제한 사항입니다.

순수 가치

부동산의 시장 가치와 보유한 대출금 간의 차액을 말합니다. 시장 가치가 어떠한 보유 대출금보다 낮은 경우, 순수 가치는 마이너스입니다.

에스크로 자금

수리 완료 또는 보험 및 세금 납부와 같은 특정 사건이 일어날 때까지 자금을 보유하기 위해 에스크로 대리인에게 지급된 자금입니다. 특정 사건 이후 해당 자금은 지정된 개인에게 할당됩니다. 매매가 마무리된 후, 대부분의 대출 기관은 이러한 비용을 충당하기 위해 매수인에게 (원금과 이자 이외에) 월 상환금을 지불하도록 요구할 것입니다.

제외 사항

매매에 특별히 포함되지 않은 모든 품목(예: 지상 수영장 또는 정원 창고)을 말합니다. 이는 계약서에 명시되어야 합니다.

고정 금리 모기지

일반적으로 15~30년 동안 전 기간에 걸쳐 변동이 불가능한 금리를 가진 대출입니다.

주택 소유주 보험

부동산 및 소유물의 손상 또는 분실 시 이를 보호합니다. 대부분의 대출 기관은 해당 보험이 대출 금액 또는 개량 가치의 80% 중 더 큰 금액을 최소한으로 보장할 수 있어야 한다고 요구합니다.

포함 사항

조명, 커튼, 블라인드, 천장 팬, 에어컨, 방충망, 식기 세척기, 가스레인지 후드, 난로, 고정식 찬장, 빨래 걸이 또는 매도인이 동의한 제거 가능한 기타 품목이 매매에 포함됩니다.

검사

자금이 지급되기 전에 필요한 수리가 이루어졌는지 확인하기 위한 정기 검사 및 부동산의 상태를 결정하기 위한 검사입니다.

이자

돈을 차용함으로써 지불하는 비용입니다.

이자 상환 대출

이자만 정기적으로 납부하고 대출 원금은 대출 기한이 종료될 때 납부하는 대출입니다. 일부 대출은 이자만 납부하는 것이 특정 기간에만 가능할 수 있으며, 그 후로 원금과 이자를 매월 납부해야 할 수 있습니다.

물품 목록

자산에 포함된 물품의 목록을 말하며 대개 가구, 세간 및 분리 가능한 기타 품목 포함을 포함합니다.

투자

부동산을 다시 매매할 때 자본 이득을 포함한 소득을 창출하기 위한 목적으로 부동산과 같은 자산을 매입하는 것입니다.

생존권을 가진 합유 재산권자

합유 재산권자는 둘 이상의 사람이 부동산을 동등하게 소유하는 것입니다. 소유주 중 한 명이 사망하면 해당 소유주의 보유분은 생존자에게 넘어갑니다.

부채

보유 중인 부채 또는 채무입니다.

부동산 용어

유치권

채무에 대한 담보로 한 사람이 타인의 재산에 대해 보유하는 청구권입니다. 해당 청구에는 미이행 의무, 판결, 미지급 세금, 자재 및 노동이 포함될 수 있습니다.

대출 신청 수수료

대출 신청 시 대출 기관에 지급되는 수수료입니다. 금액은 대출 기관에 따라 다릅니다.

대출 할인(또는 할인 포인트)

대출 할인은 선금 이자의 한 형태입니다. 일반적으로 1포인트가 대출 금액의 1%에 해당합니다. 대출 기관은 차용인에게 포인트를 청구함으로써 명시된 금리 이상의 대출 수익률을 효과적으로 증가시킵니다. 차용인은 대출 기관 포인트를 지급하는 방식으로 대출금의 금리를 낮추는 방안을 제안할 수 있으며, 해당 선불 금액에 대한 대가로 더 적은 월 상환액을 납부할 수 있습니다. 일반적으로 구매한 각 포인트당 대출 금리가 0.125%씩 감소하지만, 구체적인 감소 수치는 대출 기관에 문의하십시오.

대출 추정 양식 및 종결 공개 양식

소비자 금융 보호국(CFPB)에 따르면 해당 양식은 소비자가 모기지를 구매할 때 정보에 입각한 결정을 내리고 마무리 단계에서 불필요한 비용을 지불하는 것을 피할 수 있도록 돕기 위한 것입니다. 해당 양식은 대부분의 거래에서 필요합니다.

유지보수 비용

세부 제한 사항에 명시된 주택 소유주 협회의 정기 부과금입니다.

만기일

주택 대출 계약 기간의 종료일입니다. 이후에는 주택 대출을 전액 상환하거나, 계약을 갱신 또는 재융자해야 합니다.

모기지(또는 신탁증서)

대출 기관의 계약 조건이 포함된 법적 계약서로, 소유주가 부동산에 대한 소유권을 약속한 해당 계약서가 약속 어음에 기술된 대출의 담보로 제공됩니다. (약속 어음에서 저당 채권자는 차용인, 즉 저당 채무자에게 돈을 대출합니다.) 모기지는 일반적으로 주 기록상에 기록됩니다.

모기지(또는 대출 기관)의 권원 정책

대출 기관 유치권의 유효성, 집행 가능성 및 우선순위를 보장하는 권원 보험 증권입니다. 본 증권은 소유자를 보호하지 않습니다.

종합부동산 매물정보체계(MLS)

다수의 부동산 중개인을 통해 부동산을 제안하는 시스템입니다.

매수 제안

특정 부동산에 특정 가격을 제공하는 공식적인 법적 계약입니다. 해당 제안은 확정 제안(조건부 없음) 또는 조건부 제안(특정 조건 충족 필요)일 수 있습니다.

매수 옵션

매수인이 특정 시간 및 가격으로 부동산을 매매할 수 있는 권리를 부여하는 법적 계약입니다. 보통 옵션 수수료는 부동산 가격의 일정 비율 또는 고정 금액이며 매수인이 거래를 진행하지 않을 경우 해당 금액이 몰수될 수 있습니다. 조건이 충족되지 않으면 옵션 수수료가 환불될 수 있습니다.

용자개시 수수료

대출 기관에서 새 대출을 개시하기 위해 차용인이 지불하는 수수료입니다.

소유주의 권원 증권

증권 조항에 따라 매수인의 부동산 소유권을 보장합니다.

PITI

원금, 이자, 세금, 보험의 약어로, 모든 사항은 모기지의 월 상환금에 포함될 수 있습니다.

위임장(POA)

한 개인이 타인을 대신하여 권리를 행사할 수 있도록 허용하는 서면 허가서입니다.

원금

부동산 매수를 위해 차용한 실제 금액입니다.

사모 모기지 보험(PMI)

차용인(저당 채무자)의 채무불이행 시 대출 기관(저당 채권자)의 손실에 대한 보험입니다. 종종 더 큰 규모의 대출을 위해 PMI가 필요합니다.

부동산 전문가 수수료

보통 수수료라고 하며, 부동산 전문가의 서비스에 대한 보상으로 지불하는 금액입니다.

기록 수수료

서류 공개 기록으로 남기기 위해 주 직원이 청구하는 비용입니다.

제한

해당 사항은 부동산이 사용되거나 변경될 수 있고 부동산에 대한 증서가 기록(또는 참조)되는 방식을 제한합니다. 일반적으로 개발자나 건축업자, 이웃 또는 주택 소유주 협회에서 집행합니다. 대출 기관은 보통 해당 제한 증서의 공인 사본을 요구합니다. 일반적으로 제한에는 종료일이 있지만, 이는 갱신될 수 있습니다.

지불

계약금의 잔액이 매도인에게 지급되고 매수인이 합법적으로 부동산을 소유할 권리가 있는 경우, 매매가 완료됩니다.

점검

부지의 규모를 확인하고 침해 또는 제한 위반 사항을 확인합니다.

세금 비례 배분

매도인과 매수인은 각 당사자가 1년 중 해당 주택을 소유한 기간에 따라 재산세를 분할합니다.

권원 보험

권원 보험은 유치권, 부동산 부담 또는 부동산 권원의 결함으로 인해 발생할 수 있는 모든 부동산 손실 또는 피해로부터 부동산 소유자와 대출 기관을 보호합니다. 각 권원 보험 정책은 특정 약관과 예외 조항에 따릅니다.

권원 조사

권원 기관이 권원 정책을 발행할 조건을 결정하기 위해 토지 소유권을 조사하는 과정입니다.

중요 연락처 정보

부동산 중개인

이름: _____

회사: _____

주소: _____

도시: _____ 주: _____ 우편번호: _____

직장: _____ 소속: _____

이메일: _____

참고: _____

권원 및 에스크로 기관

이름: _____

회사: _____

주소: _____

도시: _____ 주: _____ 우편번호: _____

직장: _____ 소속: _____

이메일: _____

참고: _____



자세한 내용은 해당 지역의 Stewart Title 사무소 또는 전화
(800) STEWART와 온라인 웹사이트(stewart.com)로 문의
하시기 바랍니다.

Stewart Title of California, Inc.
NYSE: STC
© 2022 Stewart. 모든 권리 보유. | 963694299

트레이드마크는 각 소유자의 재산입니다.
본 브로셔의 내용은 일반적인 정보입니다.
법적 조언을 제공하기 위한 것이 아니며 공지 없이 변경될 수 있습니다.