

瞭解 產權與過戶費

這是個不同凡響的日子。這一天，您來到產權或託管交易公司，在虛線處簽上自己的姓名，交出一張支票，準備擁有自己的新家。這時候，您與賣方也必須支付「過戶」費或成交費，此費用是支付給為不動產購買與出售提供專業服務的不同機構的累計費用。

這樣的日子，通常充滿了不確定性與壓力。為了協助您更清楚地瞭解這個令人費解的主題，加州土地產權協會備有一份與產權、過戶與過戶費相關的常見問答集。

過戶費中包含了哪些服務費？

通常您必須支付估價費、貸款費、產權交割代管費、預付費用（如地產稅和屋主保險費、產權保險費、房仲佣金、害蟲檢測費等）。

我預計要付的過戶費是多少？

您支付的過戶費金額將視情況而定；不過，購買自住宅並申貸時，您會在提出房貸申請書後，收到一份根據房地產過戶程序法擬定的過戶費用估價單。此估價單會貼心的載明您在房地產交易過程中所需支付的預估過戶費用。您成交而成為新屋主時，即會拿到這一張分列出各項費用的明細清單。

過戶費用可以分期付款嗎？

不行，理由顯而易見。各方機構在房屋過戶時已善盡其職責，並等候收款。產權或託管交易公司會在收到款項時，依照履約保證說明書付款給這些機構。

我可以開個人支票支付我的過戶費嗎？

您的過戶費應以加州機構所核發的銀行本票支付，應付金額的開立收款人為產權或託管交易公司。個人支票可能會拖延過戶，產權或託管交易公司也可能不接受個人支票。州外支票也可能因為結算支票的延遲而使過戶拖延。

加州法律是否規定在購屋或房屋重新貸款時，必須購買產權保險？

否。不過，無論是購買還是重新貸款，幾乎所有的貸款機構都會要求為信託契據面額購買產權保險。審慎的屋主也會很重視一次性支付之產權保險費所帶來的保障。

我預計要付的產權保險費是多少？

這一點經常為人誤解。雖然產權公司或託管交易公司經常成為買賣成交的會集地，但過戶總費用中，只有一小部分是真正用於產權保險。

您的產權保險費金額實際上可能不到房屋買進價格的百分之一，也不到過戶總費用的百分之十。產權保單只要付一次保費，即對您與您的繼承人永久有效。

產權保險費由誰支付？是買方還是賣方？

出乎意料的是，在加州，「誰付保費」在每個郡縣不盡相同。在某些郡縣內由買方支付，某些郡縣則由賣方支付。在某些郡縣內，賣方會支付屋主產權保單的保費，而買方會支付貸款機構的保單保費。不過，無論在哪種情況下，「誰付過戶費」這個問題的答案，是基於買方與賣方之間的協議。通常，此協議會按照您所在郡縣的慣例而定。

為什麼要分開核發屋主和貸款機構的保單？

您與您的貸款機構雙方都希望獲得產權保險所提供的保障。購屋是人生大事，您會希望確保房屋的所有產權都是您的。產權保險公司能確保您的權益，保障您免於產權求償。

您的貸款機構則是希望確保可對您的房產行使留置權與進行轉讓。「轉讓」是什麼意思？在加州，我們一直是房貸進口者。本地的貸款機構常常會在這裡「生產」房貸，然後再將房貸的債權賣給州外投資者。該投資者可能從未見過這戶房產，因此必須知道能對這戶房產行有效的留置權。產權保險即為確保方式。如果沒有有效的產權保單，基本上即無法轉讓貸款。

我的產權保費包含哪些費用？

產權保險公司與財產或意外保險公司不同，前者的營運理論是「消除風險」。只有在密集辨識風險的某段期間過後，才能達到消除風險的效果。

產權公司每年將很高比例的營收花在收集、儲存、維護與分析正式記錄上，以獲得影響不動產產權的資訊。產權保單的核發是高度人力密集的作業。它的基礎是產權「工廠」或產權記錄的資料庫，在許多情況下，可追溯到一百多年前的記錄。每天，有許多影響不動產的記錄文件發佈到這些工廠內，每當有人檢索某塊宗地的產權時，所需資訊已經整理好，可供快速精確的擷取。

訓練有素的產權專家能夠藉助於他們自己的綜合產權工廠，找出他人可能擁有您房產哪個部分的產權，例如記錄在案的抵押、訴訟、利益爭端、您產權中的路權或其他產權負擔。在您成交前，可先試著「清除」這些您無意承擔的產權負擔。

產權公司的目標，就是對公開記錄進行此類徹底的檢索和評估，以防發生求償。當然，這是異想天開：我們生活在不完美的世界，人為疏失和不斷變動的法律解譯，使百分之百清除風險變得不可能。發生求償時，產權保險公司會有專業的理賠人員負責，確保您的產權受到保單條款的保障。

總之，當您支付產權保單的保費時，別忘了，您是付款給由專業人員組成的團隊，這群人會分工合作為您研擬產權保單，給您不動產產權最高保障。

如果我有產權和過戶費方面的疑問，我該詢問誰？

產權或託管交易公司人員可檢閱和解說您的產權保單及您的過戶費清單。萬一您有進一步的疑問，或需要法律或稅務建議，您的產權或公證專員會為您轉介合適的釋疑資源。別忘了，產權或公證專員並非律師，無法給予您法律建議。

