

瞭解 初步產權報告

經過幾個月的尋尋覓覓，您終於找到自己夢寐以求的完美住家。但它真的完美嗎？您願意購買虛有其表的美麗住家嗎？您購買的不動產是否已被前屋主抵押？是否有任何記錄在案的文件，而這些文件可能限制您對該房地產的使用？

初步產權報告可讓您在購屋前檢閱可能會影響您產權的因素，而這些因素將不在承保範圍內，成為您產權保單中的除外條款，除非這些因素在您購屋前已消除。

為了協助您更清楚的瞭解這個經常令人困惑的主題，我們整理出一份與初步產權報告相關的常見問答集。

什麼是初步產權報告？

初步產權報告（簡稱“Prelim”或“PR”）是指產權保險核發前所製作的報告。報告內容會顯示宗地的所有權人，以及該宗地的抵押與產權負擔情況，後續的產權保單將不承保該地的相關抵押與產權負擔。您會在產權檢索完成時收到一份「初步產權報告」。

「初步產權報告」在房地產交易過程中扮演什麼樣的角色？

「初步產權報告」載有產權相關狀況，產權公司將會根據這些狀況核發特定類型的產權保單。「初步產權報告」會詳列出該房產在您購買前的產權瑕疵、留置權情況與產權負擔，如所需產權保單核保日截至「初步產權報告」之日，則這些因素將不在承保範圍內。然後該報告將交由房地產交易的各當事人及其代理人審議。

如此一來，在買方購屋前，「初步產權報告」就能提供機會消除報告中所提及之不利事項。

「初步產權報告」製作的時間點與方式為何？

託管交易一經立案，產權公司很快就會接到訂單，隨即開始進行製作報告的相關流程。此流程需將房產與買賣交易之各當事人的某些相關記錄在案產權資料加以組合及檢閱。舉例來說，記錄在案的產權資料可能包括針對產權問題且記錄在案的信託契據，或是針對買方或賣方的未付之法院判賠金額或未付之稅金的留置權記錄。

這些記錄在案的產權資料會在「初步產權報告」中，依序逐條列為「除外條款」。這些記錄在案的產權資料也會成為產權保險承保範圍的除外條款，除非產權問題在產權移轉前即已消除或豁免。

閱覽「初步產權報告」時，應該注意哪些地方？

您應主要注意與您所有權有關的部分。這意味著您最好檢閱即將購買之房產的所有權權益以及其所有求償案件、CC&R（契約、條款與使用限制），或與該房產相關之其他人士的權益。此報告會以歸屬聲明之形式，註明所有權人對該不動產享有之權益的程度、數量、性質與範圍。最常見的權益形式是「永久產權」（簡稱“fee”），這是所有權人所能享有的最高土地歸屬權益。

他人之留置權、使用限制與權益如果不在承保範圍內，則會在「初步產權報告」中依序逐條列為「除外條款」。另外，擁有留置權或稅金留置權或評估留置權之債權人亦可能列為「除外條款」。過往契據或CC&R 契約條款中所定之使用限制也可能列為「除外條款」。

除上述限制條件，您的「初步產權報告」還可能附上一份書面附錄，列出不在此產權保單承保範圍內的標準除外條款與例外情況。此附錄有別於依序編號條列的除外條款，依序編號條列的除外條款乃是針對您要購買的房產，此附錄則為「初步產權報告」一般類型之全部產權保單皆有的標準除外條款與例外情況。請務必詳閱這個部分，因為它載有非您產權保單承保範圍內，但您可能想要調查的事項，例如與建築和區域劃分相關的政府法律或法規。

「初步產權報告」會載明房產產權的完整狀況嗎？

不會。請務必注意，「初步產權報告」並非產權狀況的書面明細資料，它不會列出影響土地產權的所有留置權、瑕疵和產權負擔，只會呈報目前的所有權狀況，以及產權公司列為除外條款的非承保範圍內事項（如果之後有核發產權保單的話）。

「初步產權報告」是否與產權保險相同？

絕對不是。「初步產權報告」是一種保障，並不會報告房產相關記錄文件的所有明細資料。「初步產權報告」是用來核發產權保單的條款與條件聲明書，而非產權狀況的明細資料。

基於下列原因，上述的差異顯得十分重要：首先，在核發保單之前，不會存在任何合約或賠償責任；其次，產權保單是核發給特定的投保人，他人不得成為此保單之受益人。

我該如何清理不恰當的留置權與產權負擔？

您最好詳閱「初步產權報告」。如果房產的產權不清，您、託管交易公司與代理人需與賣方及賣方代理人分工合作，在您取得產權之前清理不恰當的留置權與產權負擔。

如果我需要「初步產權報告」的進一步相關資訊，我該向誰索取？

您的房地產仲介商和/或您的律師都可以幫助為您解說「初步產權報告」。您的託管交易與產權公司也能成為有用的資源。

總之，在以消除風險為目標的產業中，我們致力於製作「初步產權報告」以便加速核發產權保單，或許就能發揮我們最重要的功能。

提醒您：

在加州地區售屋時，請注意，「加州購屋合約與聯合託管交易（California Residential Purchase Agreement and Joint Escrow）」管制法（CAR Form RPA-CA 2010 年 4 月修訂版）規定，賣方必須在簽訂合約後的 7 天內，向託管交易公司提交填妥的申報表（SI）。盡早取得申報表，有助於消除或清理可能拖延成交的事項。