

瞭解 產權保險

什麼是產權保險？報紙的每週房地產版會提到這個詞彙，您也會在與房地產仲介商的對談中聽到它。如果您有購屋經驗，那麼您可能很熟悉產權保險的優點。不過，如果您是首次購屋，您可能會想知道「為什麼我需要再買一張保單？」雖然這個疑問會引發另一些問題，但我們可從一個一般性的答案開始解釋。

住屋是我們所購買過最昂貴也最重要的東西之一。您與您的房貸機構都希望能確保房產確實屬於您自己，無他人可對您的房產行使留置、求償或產權負擔等權利。

接下來的段落載有加州土地產權協會整理出的一份常見問答集，解說常為人誤解的一種保險 - 產權保險。

Q. 產權保險與意外險有何差異？

A. 產權保險公司會試圖在核發產權保單之前，找出並消除風險。意外保險公司則是承擔風險。

意外保險公司認定每年必定會發生某些無可避免的意外損失（車禍、火災等）。保險公司會每月或每年向投保人收取保費，成立準備金，以備預期損失的理賠。

產權公司的營運方式大不相同。產權保險是根據您的保單條款來賠償您的損失，但產權公司會在保單核發之前，事先找出可能的風險並將風險降到最低，進而防止因過往產權瑕疵所造成的損失。

產權保險與意外險最大的不同點，是產權保險的保費會用於消除風險。產權公司所維護的「產權工廠」中，包含可回溯到多年前的產權移轉與抵押等相關資訊。維護這些產權工廠以及檢索和調查產權，需耗用您所繳交的絕大多數保費。

Q. 誰需要產權保險？

A. 房地產交易的買方與貸款機構都需要產權保險。這兩方都希望知道他們所處理的不動產產權有針對瑕疵的保險保障。產權公司會根據保單條款來理賠承保範圍內的損失。賣方、買方和貸款機構三者全都可從產權公司所提供的保險中獲益。

Q. 產權保險提供什麼保障？

A. 產權保險可保護投保人，防止其因明列於保單內的各種產權瑕疵而遭求償（這些產權瑕疵可能是房產宗地的瑕疵），保單自核發日起即日生效。例如，某人可能宣稱擁有地契或租約，因此其有您地產的所有權或佔有權利。也可能有人宣稱擁有房地產的役權，可使用您的土地。又或者，可能有人宣稱他們擁有您房地產的留置權，可用您的

房地產來償債。該戶房地產可能是一塊空地，也可能是一棟50層樓高的辦公大樓。產權公司可經辦所有類型的不動產。

Q. 可購買的保單類型有哪些？

A. 產權公司照例會核發兩種保單：「屋主」保單可在屋主（購屋人）與屋主的繼承人擁有產權期間持續提供保障；「貸款機構」保單則可保障貸款機構的擔保物權優先受償，而非他人宣稱其對房地產擁有的權益。

Q. 我的產權保單可以給我什麼樣的保障？

A. 產權保單內的條文會載明，如您在承保範圍內的房地產發生求償訴訟案件，訴訟辯護費用如何支付。保單內的條文亦列有承保範圍內之求償案件的理賠金額。保費需在房地產買賣成交時支付。與其他類型的保險不同，產權保險不需繳交續期保費。

Q. 我用到產權保單的機會大不大？

A. 基本上，購買此保單必須有個重要概念，亦即，產權公司已先行檢索及調查過記錄在案的所有產權資料，然後才會核發承保您房地產的產權保險。由於我們致力於將風險降到最低，因此，投保人遭到產權求償的機率非常之低。不過，您所遭到的產權求償未必有效，所以，確保保單的保障不中斷格外重要。當產權公司根據您的產權保單承保範圍提供求償訴訟辯護時，您光是在訴訟辯護方面所省下的費用，即已大大超越您所繳交的一次性保費。

Q. 如果我向認識的人購買房地產，我該怎麼做？

A. 您對屋主的認識可能不夠深入。人們私底下經歷的轉變可能會影響他們的房地產產權。有人因為種種原因離婚，改變遺囑，從事限制房地產使用的買賣交易，抵押房地產，及其個人履行判決結果。

還有其他連現任屋主都不甚清楚或不甚明瞭的因素也會影響產權，這些都是產權公司在保單核發前力求通過檢索與調查發現的風險。

正如您不會透過電話行銷付錢投資，您也不會在無法確保產權屬於您的情況下購買不動產。產權保險可提供您這樣的保障。

產權公司在核發產權保單前找出及消除風險的過程，使房地產交易的所有當事人皆受惠。這種做法可使不利於當事人之求償案件的發生機率降至最低，並藉此減少需訴訟辯護或需賠償的求償案件數量。此過程能降低產權公司的成本與支出，維持產權保險一貫的低成本營運模式。