



Chicago Title

저희 웹사이트인 www.ChicagoTitle.com 를 방문하십시오.

모든 저희 상품과 관계된 더 자세한 사항 또는 특정 방침

용어에 대해서는 지역 Chicago Title 대리인에게 전화를

주십시오.



Chicago Title

Korean



소유권과 에스크로 Title and Escrow

1

에스크로란 무엇인가?

- 에스크로는 에스크로 대리인이라고 불리는 객관적인 제3자가 판매자와 구입자를 대신하여 법률 문서와 자금을 보유하고 있다가 판매자와 구입자의 지시에 따라 실행하게 되는 중재 행위입니다. 여기서 **Chicago Title**이 판매자와 구입자 그리고 대금업자를 대신하여 모든 관련자의 지시를 수행하게 됩니다.

소유권 보험이란 무엇인가?

- 부동산 소유권에 대한 요구로 인해 발생할 수 있는 손실로부터 소유주와 대금업자를 보호하기 위한 보험입니다. 대부분의 경우, 보험은 부동산의 소유권의 상태에 영향을 미칠 수 있는 과거(에스크로 종결 전)의 사건으로부터 보호합니다.

2

구입자(들)

- 보증금 견적서와 함께 구입에 대한 서면 제안서를 제출합니다.(또는 판매자의 제안을 받아들입니다.)
- 필요한 모든 서류를 작성하고, 흔히 신용 평가서와 감정료와 같은 특정 요금을 준비하여 새로운 대출을 신청합니다.
- 에스크로 지시서와 거래 종결에 필요한 기타 관련 서류를 승인하고 서명합니다.
- 에비 보고서와 구입 및 판매 계약서(보증금 영수증)에서 요구된 부동산 공개 또는 검사 보고서를 승인합니다.
- 새로운 대출 서류를 승인하고 서명하며, 계약서, 대금업자의 지시서 및/또는 에스크로 지시서에 포함된 나머지 조건들을 실행합니다.
- 에스크로 종결에 필요한 자금을 맡깁니다. 에스크로 지시서에서 서명한 변경 사항에 따라 변경된 사항을 승인합니다.
- 대금업자의 요구를 만족시킬 수 있는 어떤 위험(화재) 보험 회사를 이용할 지 결정합니다.

1

What is Escrow?

- An escrow is an arrangement in which a disinterested third party, called an escrow holder, holds legal documents and funds on behalf of a buyer and seller, and distributes them according to the buyer's and seller's instructions. This is where Chicago Title becomes involved acting for the buyer, seller, and lender carrying out the instructions of all parties involved.

What is Title Insurance?

- It's an insurance policy that protects owners and lenders against possible losses from claims against real property ownership. For the most part, the policy covers things that happened in the past (prior to close of escrow) that could affect the status of the property's title.

2

The Buyer(s)

- Tender a written offer to purchase (or accepts the Seller's counter-offer) accompanied by a good faith deposit amount.
- Applies for a new loan, completing all required forms and often prepaying certain fees such as credit report and appraisal costs.
- Approves and signs the escrow instructions and other related instruments required to complete the transaction.
- Approves the preliminary report and any property, disclosure or inspection reports called for by the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Approves and signs new loan documents and fulfills any remaining conditions contained in the contract, lender's instructions and/or the escrow instructions.
- Deposits funds necessary to close the escrow. Approves any changes by signing amendments in the escrow instructions.
- Determines which hazard (fire) insurance agent to use to satisfy requirements of the lender.

3

대금업자 (해당하는 경우)

- 구입자(들)의 새로운 대출 신청서 및 기타 관련 서류를 승인하고, 자격 심사를 시작합니다.
- 부동산 감정서, 신용 평가서, 고용 확인서, 계약금(들) 지불 확인서, 예비 보고서 그리고 기타 관련 정보를 처리하고 검토합니다.
- 승인을 위해 대출 위원회 및/또는 보험회사에 모든 관련 서류를 제출합니다. 승인이 되면, 대출 조건과 소유권 보험 요건이 정해집니다.
- 구입자(들)에게 대출 승인 조건과 위임 만료 날짜를 알리고, 종결 비용에 대한 견적서를 제공합니다.
- 구입자의 승인과 서명을 위해 새로운 대출 서류와 지시서를 에스크로 대리인에게 맡깁니다.
- 실행된 대출 패키지를 검토하고 승인하며, 에스크로 직원과 함께 대출 자금을 정리합니다.

4

에스크로 직원

- 에스크로와 소유권 서비스를 위한 지시를 받습니다. 대상 부동산에 대한 예비 보고서를 지시합니다.
- 신뢰를 바탕으로 하는 입장에서 공정한 “보관인” 또는 수탁자로서의 역할을 합니다.
- 에스크로 지시서와 판매 조건에 맞는 필요 서류를 준비합니다.
- 부동산 중개인 또는 본인의 승인에 따라 기존 신탁양도증서와 저당권 또는 어떤 판결에 대한 요구를 지시합니다.
- 문서, 명세서, 대출 패키지(들), 예상 종결 명세서 그리고 기타 관련 서류의 승인과 서명을 위해 본인(들)에게 제출합니다.
- 대금업자(들)로부터 대출(들) 결과를 받습니다.
- 양도증서, 신탁양도증서 그리고 거래 종결에 필요한 기타 서류를 카운티 등기소에 등록하고, 소유권 보험 증권을 지시합니다.
- 최종 결산 명세서를 준비하고, 판매자에게 대금을 지불하고, 기존 채무와 기타 부채를 청산하여 에스크로를 종결합니다.

5

판매자(들)

- 구매자의 구입 제안서 및 첫 보증금 전적서를 받아들여 에스크로를 개시합니다.
- 에스크로 대리인에게 저당권 소유주의 주소와 세금 영수증, 시설 보증서, 주택 보증 계약서, 모든 임대 및/또는 대여 계약서와 같은 문서와 정보를 제출합니다.
- 에스크로 지시서, 양도증서 그리고 기타 거래 종결에 필요한 서류를 승인하고 서명합니다.
- 검사를 지시하고, 최종 보고서 및/또는 구입 및 판매 계약서(보증금 영수증)의 조건에 따른 부동산 수리에 대한 인가와 허가를 받습니다.
- 계약서 및/또는 에스크로 지시서에 명시된 나머지 모든 조건들을 실행하고, 청구 및/또는 수익자 명세서의 지불을 승인합니다.
- 에스크로 지시서 또는 계약서의 서명한 변경 사항에 따라 최종 변경된 모든 사항을 승인합니다.

6

Chicago Title

- 소유권 서비스를 위해 지시를 받습니다.
- 부동산에 영향을 끼치는 공공 기록을 검사하고, 예비 보고서를 발행합니다.
- 거래 종결을 위해 필요한 요구 사항과 문서들을 결정하고, 에스크로 직원 및/또는 에이전트에게 조언을 합니다.
- 서명된 서류를 검토하고 승인하며, 종결 날짜 전 소유권 보험을 위한 지시를 발표합니다.
- 에스크로 직원이 승인을 하면, 서명된 서류를 카운티 등기소에 등록하고, 소유권 보험 증서를 발행합니다.

3

The Lender (When Applicable)

- Accepts the new loan application and other related documents from the Buyer(s) and begins the qualification process.
- Orders and reviews the property appraisal, credit report, verification of employment, verification of deposit(s), preliminary report and other related information.
- Submits the entire package to the loan committee and/or underwriters for approval. When approved, loan conditions and title insurance requirements are established.
- Informs Buyer(s) of loan approval terms, commitment expiration date and provides a good faith estimate of the closing costs.
- Deposits the new loan documents and instructions with the escrow holder for Buyer’s approval and signature.
- Reviews and approves the executed loan package and coordinates the loan funding with the escrow officer.

4

The Escrow Officer

- Receives an order for escrow and title services. Orders the preliminary report on the subject property.
- Acts as the impartial “stakeholder” or depository, in a fiduciary capacity.
- Prepares the escrow instructions and required documents in accordance with terms of the sale.
- With authorization from the real estate agent or principal, orders demands on existing deeds of trust and liens or judgements, if any.
- Presents the documents, statements, loan package(s), estimated closing statements and other related documents to the principal(s) for approval and signature.
- Receives the proceeds of the loan(s) from the lender(s).
- Records the deed, deed of trust and other documents required to complete the transaction with the County Recorder and orders the title insurance policies.
- Closes the escrow by preparing the final settlement statements, disbursing the proceeds to the Seller, paying off the existing encumbrances and other obligations.

5

The Seller(s)

- Accepts Buyer’s Offer to Purchase and initial good faith deposit to open escrow.
- Submits documents and information to escrow holder, such as: addresses of lien holders, tax receipts, equipment warranties, home warranty contracts, any leases and/or rental agreements.
- Approves and signs the escrow instructions, grant deed and other related documents required to complete the transaction.
- Orders inspections, receives clearances and approves final reports and/or repairs to the property as required by the terms of the purchase and sale agreement (Deposit Receipt).
- Fulfills any remaining conditions specified in the contract and/or escrow instructions; approves the pay off demands and/or beneficiary’s statements.
- Approves any final changes by signing amendments to the escrow instructions or contract.

6

Chicago Title

- Receives an order for title service.
- Examines the public records affecting the real property and issues a preliminary report.
- Determines the requirements and documents needed to complete the transaction and advises the escrow officer and/or agents.
- Reviews and approves the signed documents, releases and the order for title insurance, prior to the closing date.
- When authorized by the escrow officer, records the signed documents with the County Recorder’s office and issues the title insurance policies.

