



## 《ALTA 业主保单》有何不同

许多客户问我如何描述标准承保业主保单与新的《业主保单》之间的差异。这份文件或许有助于让这个复杂答案在某种程度上理解起来更容易。

在西雅图周边的普吉特海湾地区，住宅房地产买家可以选择提供标准承保范围或扩大承保范围的基础业主保单形式，或选择新的《业主保单》。使用适用于本人所在地区的保单形式准备买卖协议的房地产经纪人必须从三种产权保险保单中选择一种。保费可能有所不同。**房地产经纪人应如何回答他们的问题？**

美国土地产权协会制定了《业主保单》，为住宅用户提供最重要的保护。对比基本保单，《业主保单》极具革命性。附加承保范围显然是一项具有价值的好处。其在承保风险所提供的保护方面具有的最显著差异主要体现在以下三个方面：(1) **保单日期后承保范围**，(2) **对由附录 B 中排除的文件所造成的事件进行承保**，及 (3) **对超出传统产权保单承保范围的损失进行承保**。

《业主保单》针对以下在未来可能发生的事件提供保护：

7. 上述第 1 至 6 项的任何承保风险发生在保单日期后。
8. 他人对您的产权拥有留置权，包括：.....  
(e) 因保单日期前提供的劳力和材料而在保单日期前后设置的留置权。

25. 由于未来行使某项在土地表面进行矿产、水源或任何其他物质的提炼或开采的权利，使得您的现有建筑物改良 ..... 遭到损坏，.....

28. 您的邻居在保单日期之后修建的任何建筑物（围墙或栅栏除外）侵占了土地。

《业主保单》针对违反契约、地役权和其他事宜的影响提供保护，即使披露该土地负担的文件被列为产权适用的例外。例如，如果一份经登记的限制性契约禁止设立一个独立车库，但在保单出具之日确实存在一个独立车库，那么被保险人受到保护，免遭强制拆除车库造成的损失。基本业主保单的承保范围不包括附录 B 中所列例外情况引起的损失。

12. 您被迫纠正或消除对任何涉及土地的契约、条件或限制的现有违反行为，即使该等契约、条件或限制已在附录 B 中被排除。.....

13. 您的产权由于在您获得产权之前出现违反任何契约、条件或限制的行为而丧失或被剥夺，即使该类契约、条件或限制已在附录 B 中被排除。



# 《ALTA 业主保单》有何不同

23. 您被迫拆除侵占地役权或建筑收进线的现有建筑物，即使该地役权或建筑收进线在附录 B 中被排除。

25. 由于未来行使某项在土地表面进行矿产、水源或任何其他物质的提炼或开采的权利，使得您的现有建筑物改良.....遭到损坏，即使该等权利在土地描述中被排除或予以保留，或在附录 B 中被排除。

《业主保单》针对超出传统产权保险承保范围的损失提供保护。

16. 由于现有违反涉及土地的地块分割法律的行为或

- (1) 您无法获得建筑许可；
- (2) 您必须纠正或消除违规行为；或.....\*

18. 您因未获得建筑许可而被迫拆除或修缮您现有的建筑物或其任何部分（围墙或栅栏除外）。

19. 您因违反现行的分区规划法律或法规而被迫拆除或修缮您现有的建筑物或其任何部分\*。

20. 您因使用土地建造单一家庭住宅违反了现行的分区规划法律或法规，而无法使用土地。

21. 您因现有的建筑物侵占了邻居的土地而被迫拆除该建筑物。[此承保范围不限于业主占有的建筑物，如《业主附加保护批单》中所规定，还适用于围墙和栅栏（附限制条件）]...\*

\*某些承保风险所提供的保护受免赔额和最高赔付额的限制。承保风险 16、18、19 和由于侵占承保风险 21 所规定的围墙或栅栏而造成的任何损失，适用保单附录 A 中所列的最高赔付额并减去所列的免赔额。

免赔额和最高赔付额因州而异，不同的产权保险公司也有不同的规定金额。因此，以下仅为一个示例：

承保风险	您的免赔额	我们的最高赔付额
承保风险 16	保单金额的 1% 或 2,500 美元**	10,000 美元
承保风险 18	保单金额的 1% 或 5,000 美元**	25,000 美元
承保风险 19	保单金额的 1% 或 5,000 美元**	25,000 美元
承保风险 21	保单金额的 1% 或 2,500 美元**	5,000 美元

\*\*以较低者为准

**Jesse Gonzalez**

206-628-5648  
jesse.gonzalez@ctt.com  
701 5th Ave., Ste. 2700  
Seattle, WA 98104

