

為什麼需要 購買產權保險？



不動產通常被認為是一個人最有價值的資產。對大多數人來說，是一生中所要作的最重大投資。正因為它是我們社會中一個如此重要的因素，所以法律對此定出了特別的處理方式。

當您購買不動產時，實際上是要獲得該財產的產權 (title)，而不是土地的本身。產權包括所有權 (ownership)、使用權和擁有權 (possession of the land)。然而，擁有產權的權利也可能因他人所聲稱的權利和要求而受到限制。

產權有問題可能會限制您的使用權和享用該不動產，有財務上的不良後果。產權有問題也可能威脅到貸款公司持有該財產的擔保物權 (security interest)。

稱為產權保險 (title insurance) 的一種特別保障可以為產權出現問題提供保護。與其他針對於未來可能出現的情況而每年收取保費的一般保險不同，購買產權保險只需付一次保費，用於防備在產權有缺失和問題時所遭受的損失。有時也可以延長保期，為某些將來可出現的情況提供保障。

產權保險有兩種

有兩種基本類型的產權保險：為屋主提供的保險和保護貸款公司（或稱承受抵押人）的保險。屋主產權保險的保額一般是購買不動產的價格，而且永遠有效，即使受保人已將該房產售出（視屋主保單的類型而定）。

相反地，貸款公司所需的產權保額會逐漸下降，在貸款償清之後就沒有了。正如大多數貸款公司要求提供火險和其他類型的保障以保護投資人一樣，他們也要求提供承受抵押人產權保險 (mortgagee title insurance)，以保護他們的投資。

排除風險

排除風險 (risk elimination) 確保保單持有人在避免產權爭執和喪失產權方面有盡可能好的保護。

辦理產權保險的第一步是查找與購買中的房產有關的產權記錄。查找的結果可能會暴露一些產權史上的問題，需要予以改正。產權完整 (clear title) 的房產才可以轉讓。與產權有關的問題包括：

為什麼需要購買產權保險？

- 欠房屋付款、有法庭裁決和欠稅留置權
- 屋契、遺囑和信託書登記有誤或姓名不正確
- 公證辦理不正確 (Incorrect notary acknowledgment)
- 地役權

隱性問題

即使經過專業和認真的查找和檢查，有時在買賣完成之後仍然會有意想不到的問題出現，令人煩惱且引起昂貴的意外支出。以下是其中的一些例子：

- 事先未出現的繼承人聲稱擁有該房產
- 偽造的屋契不能將產權轉到不動產上
- 在過期或偽造的授權書下簽名的文件
- 政府記錄中的錯誤

產權保險通過由產權保險公司和第三方商議、支付產權辯護人的辯護費和支付索賠等對以上和其他隱性問題提供財務保護。

產權保險必不可少

因為有了產權保險，購屋者可以在他人提出產權要求或面臨損失時得到保護。保了產權保險，貸款公司就更放心地對他們不熟悉的市場區域的貸款人提供貸款。

產權保險為購屋者和貸款公司的投資安全都起到必不可少的保護作用。

