

주택 매입자를 위한

에스크로 안내



에스크로란 무엇입니까?

부동산을 매입하기로 결정하면, 해당 부동산의 소유권 이전을 위한 조건 및 조항을 규정하게 됩니다.

이러한 조건 및 조항들은 에스크로 책임자로 알려진 제3자에게 전달됩니다. 에스크로 책임자는 두 당사자들을 위해 계약을 이행하며 에스크로 지시사항의 권한 안에서 각 당사자의 이해를 보호합니다.

에스크로 절차는 어떻게 작용합니까?

에스크로에는 다운 페이먼트를 위한 귀하의 자금, 대출기관 자금, 신규 대출 서류 등 주택 매입에 필요한 모든 자금, 지시사항, 서류들이 수탁됩니다. 일반적으로 매입자는 에스크로 책임자에게 다운 페이먼트를 예치하고, 매도자는 양도증서와 기타 필요한 서류들을 예치합니다. 매입자는 에스크로 종료 전에 에스크로 책임자에게 필요한 자금의 잔액을 예치합니다.

에스크로 책임자는 대금을 매도자에게 전달하고 등기를 위해 양도증서를 소유권 보증 업무 처리 회사에 보냅니다. 소유권 보증 업무 처리 회사는 에스크로 책임자에게 소유권 보증보험 증서가 발급될 수 있음을 통보하고, 부동산에 대한 소유권이 매입자의 명의로 이전되었음을 입증합니다.

에스크로 책임자는 양 당사자의 지시사항에 따라 화재/위험 보험, 부동산세, 임대료, 이자 등에 대한 비례 배분 및 조정 업무를 처리합니다.

에스크로는 일단 모든 조건과 조항이 충족되고 모든 당사자들이 에스크로 서류에 서명하면 완료됩니다.

에스크로 개설 방법은?

부동산 대리인이 에스크로를 개설해줍니다. 귀하의 대리인은 귀하가 매입 계약/공동 에스크로 지시사항을 작성하는 직후, 귀하의 최초 예치금을 거래 종결 업무 처리 회사 (예: LandAmerica Southland Title)의 에스크로 계정에 예치합니다.

내 자금이 어디에 예치되었는지 어떻게 알 수 있습니까?

대개 매입 계약/공동 에스크로 지시사항에 예치 증명서가 포함됩니다. 그 후 귀하의 자금은 별도의 에스크로나 신탁 계정에 예치되어 지역 은행을 통해 처리됩니다.



주택 매입자를 위한 에스스로 안내



에스스로 계정은 얼마나 오래 지속됩니까?

에스스로의 지속 기간은 매입 계약 조건에 의해 결정되며, 짧게는 몇 일에서 길게는 몇 개월에 이를 수 있습니다.

매입자는 어떤 정보를 제공해야 합니까?

신원 증명서(비밀 유지됨) 동명이인이 많기 때문에, 신원 진술서를 사용하여 생년월일, 사회보장 번호 등을 판단하여 거래의 특정인의 신원을 파악합니다. 진술서 양식이 필요하며 그에 기재된 정보는 비밀로 유지됩니다.

대출기관에 관한 정보 에스스로 개설 후 가능한 빨리 에스스로 책임자에게 대출기관의 이름, 주소 및 전화번호를 알려주십시오.

위험/화재 보험 정보 일반 주택이나 단독 주택 또는 타운 홈을 매입하는 경우, 대출이 승인되면 반드시 화재/위험 보험에 가입해야 합니다. 모든 보험회사들이 화재 및 위험 보험을 제공하지는 않으니 즉시 보험 대리인을 찾기 시작하십시오. 에스스로 책임자에게 보험 대리인의 이름과 전화번호를 알려주어 보험 약관이 귀하의 대출기관이 요구하는 요건들에 부합되는지 확인하도록 하십시오. 대출기관이 소유권 보증 업무 처리 회사에 대금을 전달하기 전에 보험에 반드시 가입하셔야 합니다.

주택 소유권 14페이지에는 주택 소유권을 보유하는 방법을 결정하는 기준들에 대한 이해에 도움이 되는 일반적인 소유권 보유 방식들이 기술되어 있습니다. 에스스로 책임자는 증여 양도증서의 작성을 위해 이 정보를 필요로 하며, 대출기관은 대출 서류 작성을 위해 이 정보를 필요로 합니다. 소유권 형태를 결정하시기 전에 변호사나 세금 자문가 또는 기타 자격 있는 소유권 보증 전문가의 상담을 받는 것이 좋습니다.

“에스스로 종료”란 무엇입니까?

에스스로가 종료된다는 것은 소유권이 매도자로부터 매입자에게 법적으로 양도된다는 것을 의미합니다. 대출 서류는 매입자에 의해 에스스로 종료 예정일로부터 대략 3일 전에 작성됩니다. 신규 대출기관은 최종 작성된 서류를 검토하는 데 24시간에서 72시간 소요한 후 소유권 보증 업무 처리 회사로 대출금을 온라인으로 송금합니다. 에스스로 회사는 매입자의 다른 페이먼트와 거래 종료 비용의 잔액을 징수합니다. 대출금이 온라인 송금되면, 파일이 등기(소유권의 매도자로부터 매입자로의 법적 양도)될 준비가 됩니다. 이 때 에스스로 책임자는 모든 최종적인 회계 업무, 공식 거래 종결 진술서 발급, 모든 당사자들에 잔여 자금 배분 등을 실시합니다.

