

房屋买卖合同中 需要重点注意哪些条款 (上)

【摘要】在房产交易中,最重要的环节之一就是买卖合同的审阅。此合同不仅控制着房产交易的进行,还决定着过户中可能产生的纠纷的解决方式。鉴于此,为了大家过户的顺利进行,在此篇文章中,将针对买卖合同中涉及的重要条款及其法律问题进行详细介绍。

条款一:房屋售价、支付方式、贷款金额及贷款保护条款

房屋售价、支付方式、贷款金额及还款方式是合同中最基本的条款。在存在贷款的交易中,大家尤其需要注意:1) 贷款金额;2) 合同中是否存在抵押贷款保护条款(Mortgage Contingency)。

抵押贷款保护条款:在贷款买房时,买家虽然可以从银行获得贷款预先批准信(pre-approval letter),但此预批准信上的金额,往往会跟银行实际批准的贷款金额存在差额,甚至有的客户会基于各种原因,无法获得贷款批准信(loan commitment letter)。

在一个受“抵押贷款保护”条款保护的地产交易中,若买家未获得贷款许诺信,则可基于此取消合同,并收回首付款。“抵押贷款保护”条款在二手房交易中很常见。值得

注意的是,大多数的全新公寓(一手房)(Sponsor Sale)并不接受抵押贷款保护条款:如果买家无法获得贷款,则需无贷款过户。若买家手里无足够现金流来支持无贷款过户,买家会被视为违约,Sponsor卖家会获得首付款,不会将首付款退还给买家。基于此,我们建议大家提前预估可贷款金额,并在资金上给自己多留一些空间,从而较少交易中的损失。

案例:Kevin打算通过贷款方式购买Condo,经过挑选后,Kevin最终与卖家Andrea达成合约。Kevin计划贷款57万美元,30年还清,但是由于担心银行最终的贷款金额会低于他计划贷款的数额。于是要求卖家Andrea在合同中加入贷款保护条款。

条款二:产权条款

产权保障(Title Warranty)

产权是房屋买卖中买家最关心的问题之一。在房产买卖中,关于产权究竟有哪些法律问题呢?

大家首先需要关注合同中提到的转让产权的保障类型。在不同的保障条款下,买家在过户后会获得不同类型的房地产契约(“地契”or “Deed”)。地契的形式有以下三

种:完全担保地契(General Warranty Deed),特殊担保地契(Special Warranty Deed)和简单地契(Quitclaim Deed)。

完全担保地契(General Warranty Deed):保证卖家拥有这块土地的所有权,并拥有转让这块土地的合法权利、保证这块土地没有任何产权抵押、贷款、扣押权、留置权等。买家在过户后拥有的产权无缺陷。

特殊担保地契(Special Warranty Deed):保证卖家在其拥有房屋的时期,没有做任何事情导致产权缺陷。

简单地契(Quitclaim Deed):保证卖方仅将在这块土地上享有的任何产权或利益转让给买方,并不保障产权没有瑕疵。

在交易中,买家一般会获得完全担保地契(General Warranty Deed)。买家及其律师都需格外注意合同中对地契部分的描述,以免过户后发生产权纠纷,为买家带来不必要的麻烦。

产权保险(Title Insurance)

房屋产权保险(Title Insurance)一般分为:业主产权保险(Owner's Title Insurance)和贷款产权保险(Lender's Title Insurance)。在过户前,买方会通过产权调

查(Title Search)的形式对所购买房屋的产权进行彻底调查。产权保险的存在,是为了防止由于产权调查不彻底,或者由于产权公司的疏忽没有记载产权瑕疵和纠纷,对买家以及贷款机构造成的权益损失。

案例:买家Kevin与卖家Andrea签订了购房合同并顺利过户,虽然在产权调查并未发现产权瑕疵,但在Kevin的代理律师的建议下,Kevin购买了业主产权保险。在过户后的一个月,Kevin发现该房屋有一张政府罚单并未支付,但该笔罚单并未在产权调查中体现,于是,Kevin向保险公司主张索赔,保险公司承担了该笔政府罚款。

案例:买家Kevin与卖家Andrea签订了购房合同并顺利过户。Kevin通过向W机构抵押贷款购房。在W机构的要求下,Kevin购买了贷款产权保险。在产权调查报告中,该房屋产权并无瑕疵。几年后,Kevin失业,无法继续支付剩余的10万贷款,W机构打算拍卖房产获得剩余贷款的清偿,此时发现该房屋还有一笔抵押贷款未还清,且并未记载在当年的产权调查报告中,造成W机构10万美元的损失。于是,W机构向保险公司索赔,由保险公司承担了W机构的损失。



樂奧公证认证
LAROZ INTERNATIONAL BUSINESS, INC

主要业务: 240-668-3468 240-772-9118

代办公证、三级认证、海牙认证、签证、官方文件认证(出生证、死亡证、结婚证、离婚文件、FBI或地方警局无犯罪记录、改名文件、学位证和成绩单、公司文件); 声明书认证(单身、放弃遗产继承、中、美国护照同一人); 委托书认证(房产买卖、房屋转让、儿童寄养、委托国内亲友代办财务及其他事宜); 收养手续相关文件、美国文件复印件及翻译件认证。(具体详情请扫二维码)

咨询联系人微信号: Laroz_Docs

详情请问 乐奥公证认证主页

主页: <http://visa.larozinc.com> 邮箱: service@larozinc.com 7-145

金通移民律师事务所 301-778-5528(中文)
703-584-5082

www.goldwaylaw.com info@lilawoffice.com

我们的专长: 移民法相关的所有问题
我们的信念: 为您提供最全面的服务

多年移民申请诉讼经验, 成功案例包括EB-1A杰出人才绿卡快速审理一天批准, P签证2天批准, 在Baltimore和Arlington移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。

- *政治庇护绿卡
- *监狱保释; 停止遣返/递解
- *家暴绿卡; 贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- *亲属移民; 同性恋亲属移民
- *各类职业移民; 投资移民
- *跨国经理I-1签证, 移民
- *各类工作签证及其他非移民签证
- *公民入籍

办公室: Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050

徐亚华诚信律师事务所

EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW
EMAIL: EVAXULAW@YAHOO.COM

接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:
国家利益豁免, 杰出人才移民, J-1回国豁免, 各类工作签证
家属婚姻移民, 职业劳工绿卡, 公民入籍免试, 身份延期转换
办理马州各类民事, 婚姻, 商业事务及国际文件翻译/公证/认证:
中美两地分居离婚, 监护赡养领养事宜, 遗嘱信托财产规划, 公司组建生意转让, 房产委托转让公证, 未婚单身公证, 学历评估, 文件翻译, 认证公证, 出庭诉辩

诚恳专业 信誉卓著
301-294-0660

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.
免费停车, 地铁红线洛城站步行即到 2-016

谷雨 律师事务所 Tel: 301-869-0369
Law Offices of Yu Gu Fax: 240-556-1937
★马里兰州, 纽约州及联邦法院律师执照 Email: yugu99@yahoo.com

- 婚前协议, 离婚协议, 离婚诉讼, 小孩抚养费及监护权更改, 离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO), 家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning), 遗嘱信托(Will and Trust), 遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍, 亲属收养, 亲属移民, 职业移民, 各类非移民签证申请
- 商标注册, 公司组建, 餐馆买卖, 酒牌申请, 产权转让, 租赁纠纷, 律师见证, 文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850 2-014

梁仲平 合众律师事务所
The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲, 著名律师费西门
特别顾问

- *代理中美商贸融资买卖合同及国际诉讼
- *承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- *订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- *受理商业民事婚姻分居协议侵权和人身伤害
- *成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- *转换身份延长签证申请H1O签证及工卡劳工证

本事务所扩大业务 竭诚为客户提供 优质快捷低费服务

华语: 202-223-0151
传真: 202-536-5403
E-mail: Ulawus@cox.net
805 15th St NW, Ste 1101
Washington, DC 20005 2-007

高亚明 律师 J.D. 2-012
Gao & Associates, PC

欲知移民动向 请上“高律师网”
www.lawyergao.com
(中、英文)

高亚明律师亲自办理
国家利益豁免及杰出人才绿卡
十几年来成功率高, 享有盛誉
请E-mail简历到
info@lawyergao.com
高律师将为您免费评估

精办

- *国家利益豁免 *杰出人才
- *H-1B签证 *劳工证
- *L-1签证 *跨国公司经理
- *投资移民 *申请入籍
- *亲属移民 *B, F, J, K, O, R

电话: 202-630-9618
传真: 518-615-9605
E-mail: info@lawyergao.com
地址: 1765 Greensboro Station Pl, Ste 900
McLean, VA 22102

- 德克萨斯大学法学博士
- 复旦大学经济学士
- 美国移民律师协会会员
- 专办全美各州移民申请

Licensed in Texas not certified by the Texas Board of Legal Specialization

李钢磊 律师

Greg G. Lee

马里兰州法学博士
明州大学工商管理硕士
德州大学美国文学硕士
8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD
301-251-5342
Fax: 240-699-8110
Email: welcomelaw@gmail.com

马里兰州、维吉尼亚州及华盛顿特区执照, 联邦初级和上诉法院执照

移民案件
签证: B-E-H-L-O-P-R)

移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免
其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件

分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户
各类契约-生意买卖-商贸纠纷-公司组建
交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔
免费咨询, 不胜诉, 不收律师费。 2-008