

이 영문의 서류를 큰 문자로 보기를 원하시면 www.tghawaii.com Real Estate Forms Library 을 보시면 됩니다.

에스크로 지시서와 일반규정 (Escrow Instructions and General Provisions)

본 에스크로의 수속을 기반하는 것은 에스크로 지시서 및 일반규정 (에스크로 지시서) 아래의 글 내용입니다. 잘 읽어 보시고 질문 사항이 있으면 언제든지 에스크로 담당자에게 문의해 주시기 바랍니다. 에스크로 지시서에 관한 변경 요청은 에스크로 구좌 개설 지시서 (the opening letter) 날짜로부터 10 일 이내 에스크로회사와 본 에스크로 당사자들이 서면으로 수령하고 승인해야 합니다. 그렇지 않는 한 본 거래는 아래의 에스크로 지시에 따라야 합니다.

에스크로 지시서 (Escrow Instructions)

타이틀 개런티 에스크로 서비스 회사

당사자들은 본 물건의 매매, 재용자 또는 교환에 합의 한다.

에스크로는 계약서, 대금업자 (Lender)의 지시서, 만약 해당되면, 에스크로 지시서에 따라서 에스크로에 보내진 모든 관련된 서류와 자금을 회수 보유한다. 만약 당사자들이 에스크로에게 필요한 서류를 보내지 않은 경우, 거래 완료를 위해 요구되는 서류 준비를 하도록 에스크로에게 권한을 준다. 에스크로는 에스크로에 필요한 서류와 자금을 입수해 에스크로 거래의 모든 조건이 충족되는 시점에서, 대금업자의 지시서, 본 에스크로 지시서와 마감 명세서에 따라 필요한 서류를 양방에 보내고, 에스크로에게 입금된 자금을 보유하고 지불하는 권한을 가지고 있다.

임시 마감 명세서 (Tentative Closing Statements Only)

임시 마감명세서 (Tentative Closing Statements)는 필요한 지불을 지정된 날까지 하는 것을 전제로 하고, 당사자들이 모든 지불을 그 날까지 완료했다라고 정한다. 만약 할당 계산의 날짜가 변경되거나 필요한 지불이 안됐을 경우, 당사자들이 별도의 날짜에 합의 하지 않았어도, 에스크로는 본 거래의 마감과 지불을 실행하고 조정하는 권한을 가지고 있다.

일반규정 (General Provisions)

1. “계약서”는 에스크로가 본거래에 관련해 받은 계약서 (수정된 사항 포함)을 의미한다. “대금업자의 지시서”는 본거래에 관련해 에스크로가 대금업자로부터 받은 지시서를 의미한다. “에스크로”는 하와이 주 회사법인 타이틀 개런티 에스크로 서비스 회사을 의미한다. “당사자”는 계약서에 기재된 이름으로 바이어와 셀러, 빌린사람, 빌려주는 사람 또는 교환거래의 경우는 교환 당사자를 의미한다. 관련 당사자가 서면에 별도의 합의를 하지 않으면 모든 통지와 연락은 서면에 의한 , 미국우편, 급송택배, 직접배달, 팩스 또는 그 밖의 전자 메일에 의해 전달된다.

2. 본 거래에 있어서 시간 엄수는 매우 중요하다. 불이행 하지않고 있는 당사자는, 불이행 하고 있는 당사자에 대해 법적 구제를 요구할 수 있는 권한을 갖고있다. 만약 본 거래가 계약서대로 마감이 실행될 수 없는 상황이면, 당사자는 에스크로에게 맡긴 자금, 본 부동산 또는 서류를 당사자에게 보내도록 서면으로 요청 할 수 있다. 에스크로는 그 요청의 사본을 상대방의 당사자에게 보낸다. 만약 상대방 당사자가 에스크로에 의한 통지로부터 15 일 이내 서면으로

이의를 표명하지 않으면, 에스크로는 요청에 응하던지 아래의 11 사항에 따라 진행할 수 있는 권리를 갖고 있다. 만약, 마감 날이 지났을 경우, 위에 따라 에스크로가 통지를 받지 않았어도 에스크로는 수속을 진행 마감을 실행한다.

3. 마감이 지연되는 것을 방지하기 위해 입금은 지불 예정의 날로부터 최소 48 시간 전까지, 전신송금, 하와이의 금융기관이 발행한 자기앞수표 (Cashier's check) 또는 지불 보증 자기앞수표 (certified check) 만으로 해야 한다. 에스크로는 자금을 지출하기 전에 모든 자금이 정확히 입금된 것을 금융 기관으로부터 확인한다. 본 에스크로에 입금된 자금은 타의 에스크로 자금과 함께 연방(Federally-insured)이 보증한 하와이 주 금융기관에 예탁할 수 있다. 당사자들은 연방 법과 규칙에 의한 한명당 예탁금의 보험 상한가 (Amount of Insurance) 와 보험 보상범위의 관할 사항들은 웹사이트 www.fdic.gov 를 참고한다. 에스크로는 본 에스크로 자금이 예탁된 금융 기관에 다른 예탁 구좌를 갖고 있는 것도 가능하다. 그밖의 에스크로 구좌들 때문에, 본 에스크로의 예탁 자금에 대한 보험금이 제한되는 가능성이 있다. 당사자들은 금융기관이 파산, 지불불능 또는 무능력의 경우 에스크로가 예탁금에 발생한 이윤을 포함해 예탁금에 대한 책임이 없는 것에 동의한다. 에스크로 유일한 책임은 예탁하는 것이다.

4. 하와이 주 법은 에스크로가 자금을 보유하고 있는 자금에 대한 이자 전부를 당사자 쌍방으로부터 별도의 지시가 서면으로 없으면, 바이어에게 돌려주게 되었다. 특별 취급과 회계 경비 지불을 위해 보통 에스크로 수수료 \$25 달러에 관리 수수료가 가산되고, 그리고 이자를 받는 자가 \$25 달러를 지불한다. 대부분의 경우, 관리 수수료는 이자보다 많기 때문에 당사자들이 에스크로에 별도의 지시를 하지 않은 한, 당사자들은 여기서 발생하는 이자를 받을 수 있는 권리를 포기한다. 본 에스크로 지시서는 에스크로에 대해 발생하는 이자의 구좌를 개설 하지 않는다는 것을 뜻 하며, 그 경우 \$25 달러의 수수료는 해당되지 않고, 자금은 하와이 주 법이 인정하고 있는 (sweep account)에 보관. Sweep Account 의 이자는 에스크로에 발생하고 에스크로에게 지불된다. 만약 당사자들이 에스크로에 대해 이윤이 발생하는 구좌의 개설을 지시했던 경우는 \$25 달러의 관리 수수료가 적용되고 발생 이자를 받는 사람은 그 사람의 사회 보장번호 (SS#)또는 납세번호 (TIN)을 반드시 에스크로에 알려야 한다. 투자 자금을 찾아서 지불을 할 경우에는 최소한 영업 2 일전까지 해야 한다. 그래도 시간이 걸리는 경우, 빠른 시기 인출 (early withdrawal)의 벌금에 관해서는 에스크로가 아니라 이자를 받는 권한이 있는 당사자가 책임을 진다.

5. 본 거래가 마감하지 않은 경우에도, 당사자들은 에스크로 수수료를 포함 모든 대금을 지불할 것에 동의한다. 그리고 당사자들은 본거래의 진행을 위해 승인비용과 수수료는 에스크로가 보유하고 있는 자금에서 마감전 (prior to closing)에 지불해도 좋다는 것에 동의한다. 이 거래가 취소될 경우, 에스크로는 제 3 자가 제공하는 서비스에 대한 지불에 책임이 없다.

6. 에스크로의 유일한 책임은 당사자들이 서면으로 제출한 지시서를 따른다는 것에 있다. 본 에스크로 지시서의 수정은 모두 서면으로 해서 에스크로의 승인을 반드시 얻어야 한다. 만약 계약서 또는 대금을 빌려주는 지시서와 본 에스크로 지시서 사이에서 쟁의 (Conflict)가 있는 경우엔, 본 에스크로 지시서를 따른다.

7. 에스크로는 연방 법에 따라, 하와이 주 개정법 508-D 514A-61, 516-71 와 516D-11 을 포함, 공개 요건 (Disclosure Requirements) 을 준수하는 당사자의 책임 또는 의무를 다하는 것에 아무런 책임이 없다.

8. 대부분의 경우 각 당사자의 임시 마감 명세서는 최종 마감 명세서와 다르다. 필요한 명세서의 사본은 명세서에 이름이 올려져 있고 당사자와 당사자의 에이전트에게 보낸다. 에스크로는 금융기관에 적용하는 마감 명세서를 보냄으로써 연방 부동산화해수속법 (Federal Real Estate Settlement Procedures Act)을 준수한다.

9. 별도의 합의가 없는 한, 모든 할당 계산과 조정은 필요한 서류 등기하는 날로 계산된다. 모든 조정과 할당 계산은 1 개월을 (한달) 30 일로 마쳐서 계산한다.

10. 당사자들은 에스크로가 권원 보유회사 (Title Abstractor) 도 권원 보험회사 (Title Insurer) 도 아닌 것을 인정한다. 권원의 상태와 물건의 정확한 측량, 유적조사 보고서, 또는 점검에 의해 공개되는 사실을 포함 물건의 모든 물리적 요인에 대해 판단을 결정하는 것은 당사자들의 의무이다. 위의 일반 개념에 개의치 않고, 권리서, 저당서와 거래에 관한 그밖의 서류를 검토하고 이해하는 것은 당사자들의 책임이다. 에스크로는 필요한 증서의 충분성 또는 합법성에 대해서 법적 또는 재무적 조언은 하지 않는다.

11. 만약 본거래에 관해서 쟁의가 발생했을 경우 또는 에스크로가 지불 요구를 받고, 그것에 대해서 에스크로가 그 의무에 대해서 확실하지 않은 경우, 에스크로는 단독의 재량으로 책임없이 (1) 당사자들이 판단하고 행동하는 것에 나서지 않고 지켜본다; 또는 (2) 유효한 법적 관할의 재판소에 경합 권리자 확정 소송 (Purpose of having the respective rights) 또는 에스크로와 제정된 당사자의 권리와 의무를 목적에 두고 그 밖의 소송 (Interpleader or institute other action) 을 신청한다. 당사자들은 쟁의 또는 법적 소송 절차에 관해 에스크로에게 발생한 법정 비용과 변호사 비용을 포함 경비 전부를 지불하는 책임을 진다. 당사자들은 필요한 비용과 경비를 에스크로가 보관하고 있는 자금에서 인출되는 것을 동의한다.

12. 특정의 연방과 하와이 주의 원천 징수 법에 따라, 셀러는 에스크로에게 비외국인 관찰공술서 (Non-Foreign Affidavit) 또는 그 밖의 IRS 에 따라 면제서식 (FIRPTA) 과 비외국인 (Non-resident Affidavit) 또는 하와이 주 법에 따른 면제서식 (HARPTA) 을 제출한다. 만약 에스크로가 FIRPTA/HARPTA 의 지불을 연방과 또는 하와이 주에서 하는 경우는 에스크로가 지불할때 FIRPTA/HARPTA Form 을 첨부하고, FIRPTA Form 한통에 \$50 달러 그리고 HARPTA Form 한통에도 \$50 달러를 셀러에게 청구한다. 만약 셀러가 IRS 법 (FIRPTA) 에 원천 징수의 납세 금액 감액을 신청하고 마감일 원천 징수 증명을 받기 전에 예정 된다면, 에스크로는 당사자가 마감 전에 서명하는 원천 징수 동의서를 작성한다. 당사자들은 하와이 주의 서식과 연방 서식에 따라 바이어와 셀러의 연방 납세자 번호(Federal Identification Number)를 필요로 한다는 것과, 경우에 따라서 이 서식들을 각 당사자들에게 법적 확인 목적으로 배부되는 것을 이해한다. 만약 이 거래에서 비거주자 외국인한테 지불 할 경우, 에스크로는 연방법에 기해 필요한 지불 금액의 최고 30%를 원천 징수할 수 있다. 에스크로는 세무 조언을 하지 않고 원천징수의 대상이 되는 당사자에게 세무 컨설턴트와 상담하는 것을 권한다.

13. 만약 등기 이후 2년 후에, 자금이 구좌에 남아 있을 경우에는 에스크로는 이하의 (1)부터 (2)까지 권리를 갖고 있다. (1) 주의통지를 해당 당사자에게 보내는 권리; (2) 하와이주 개정법 523A 장에 따라 구좌의 잔고를 하와이 주에 귀속 (Escheat) 시키는 권리.

14. 만약 등기 일에 에스크로가 저당 말소서 (Release of Mortgage) 를 입수하지 않고 있는 경우, 말소수수료는 \$50 달러 이다. 이 수수료는 수속과, 필요하다면 말소서의 작성과 등기에 총당된다.

i (개정 01/10)

15. 본 거래에서 필요한 서류는 당사자가 지정하는 변호사가 작성할 수 있다. 만약 당사자가 변호사를 지정하지 않는다면 당사자들은 에스크로에게 변호사를 지정할 권리를 준다. 이 변호사는 에스크로의 에이전트가 아니다. 에스크로는 당사자들이 본 거래에 대해서 법적 조언을 얻는 것을 권한다.

16. 이 에스크로 지시서와 본 거래에 관련했던 그 밖의 지시서, 계약서, 승인서 또는 통지는 부분에 나눠져 당사자 또는 에스크로에 따라 서명할 수 있다. 팩스 전자거래법 (Uniform Electronic Transaction Act)에 허가된 전자통신에 따라 서명 또는 연락을 하며, 원본과 같은 구속력과 효력이 있다. 에스크로는 계약서, 서류, 증명서 또는 그 밖의 문서의 서식, 내용, 서명 정당성, 진정성, 유효성, 충족성 또는 실행 가능성에 대해 조사를 하거나 책임을 지는 의무가 없다. 당사자들은 에스크로가 문서에는 적절한 사람이 서명했다는 것, 자격과 권한을 갖추고 있는지 판단하는 것을 인정한다. 별도의 요구가 서면에 없는 한, 에스크로는 밖에서 얻은 본 거래의 관한 정보를 당사자들에게 알릴 의무는 없다.

17. 만약 법원명령(court order)이나 소환장(subpoena)을 받았을 경우, 귀하의 개인정보를 포함해 본 에스크로의 서류들은 제공 될 수 있다.

18. 본 에스크로는 하와이 주 법을 따른다. 각 당사자들은 법원에서 일어날 수 있는 모든 일에 관하여 하와이 주 법원이나 하와이 미국연방 지방법원에서 행해진다는(waives any objections to venue) 것에 동의하고 그러한 법원의 독점관할권에 감수(submit)한다. 모든 의무, 권리와 이익은 당사자들과 상속 대리인, 개인 대리인, 후계자에게 효력이 있고 의무가 있다.

타이틀 개런티 에스크로 서비스 회사의 사적 방침

Title Guaranty Escrow Services, Inc.'s Statement of Privacy Policy

본 서류는 타이틀 개런티 에스크로 서비스회사의 고객인 귀하에게 제공된다. 이것의 주는 개인, 가족 또는 세대를 위해 본 회사에게 업무를 위탁한 개인이 관여했던 거래다. 본 회사는 귀하가 본 회사와 관련된 회사와 그 관련된 것으로부터 공개될 수 있는 점에 인식하고 있다. 그럼으로써, 본 회사는 귀하에게 중복을 피할 수 없는 것에 대해 미리 사과한다.

본 회사는 연방과 주의 사적법에 따라서 귀하의 사적 행동과 요건에 존중하는 것을 귀하가 알고 있기를 바란다. 정보 보호는 본 회사의 최우선 사항이다. 본 회사는 귀하의 신뢰를 유지하는 것이 본 회사의 사업 유지의 기반 이라는 것을 잘 알고 있다. 본 회사는 정기적으로 회사 내외에서 권한이 없는 자가 공문서에 (개인정보) 접근하는 것에 대해 방어대책을 확인하고 있다.

업무과정에서 본 회사는 귀하에 관한 개인정보를 다음으로부터 입수 가능하다; 신청서 또는 그 밖의 귀하로부터 수령하는 서식, 이중에는 TG Express 을 통한 연락 포함돼 있다; 귀하의 거래와, 본 회사의 관련회사, 그 밖의 관련에 따라서 행해진 업무, 귀하와의 거래에 관련했던 소비자 보고기관이 개인정보를 제공했던 경우 소비자 보고기관; 본 회사가 직접 또는 관련회사 또는 비관련회사를 통해서 입수 했던 정부기관이 관리하고 있는 공공기록.

본 회사의 보호와 기밀성 및 귀하의 개인 정보 보호에 관한 방침은 아래와 같다. 본 회사는 귀하에 관한 모든 개인 정보를 귀하의 상품 또는 업무를 제공하기 위한 직원들에게만 필요한 정보를 알린다. 본 회사는 귀하의 개인정보를 권한이 없는 사람의 침해로부터 지키기 위해 연방 기준에 일치한 물리적, 전자적 그리고 수속상의 방어책을 갖고 있다. 본 회사의 엄격한 방침과 수속을 위반한 직원은 징계받는 대상이 된다. 본 회사는 정기적으로 개인 정보에 허가없는 접근을 지키는 기준과 수속을 확인한다.

귀하의 개인 정보 공유에 관한 본 회사의 방침과 수속은 다음과 같다. 본 회사는 귀하의 개인정보를 사적법 (Privacy Law) 준수의 방침에 적용되는 범위내에서 관련회사와 에이전트, 브로커 또는 귀하가 의뢰한 업무를 제공하는 제 3 자와 공유할 가능성이 있다. **본 회사는 귀하에 관한 개인 정보로 법에 따라 허가되지 않은 목적에는 누구와도 공유하지 않는다.**

해당하는 사적법 범위내에서 귀하의 개인 정보가 공개되는 경우가 있다. 귀하가 본 회사에 지시 허가를 주는 경우; 서류 제출 명령을 재판소로부터 받은 경우등 법률로 의무를 해야할 경우; 또는 본 회사가 부정행위 또는 범죄행위가 있었다는 의혹을 받았을 경우에는 귀하의 개인정보를 공개한다. 본 회사는 또는 귀하와의 계약, 거래 또는 관계에 의해서 본 회사의 권리를 실행에 필요한 경우, 그 밖의 해당하는 사적법에 따라 허가된 경우는 귀하의 개인 정보를 공개한다.

분쟁 해결에 관한 본 회사의 방침은 다음과 같다. 본 회사의 사적방침, 또는 그 위반에 기인해 또는 관련했던 논쟁 또는 이의 제기는 미국 중재협회 (American Arbitration Association) 의 규칙에 의해서 해결되고, 중재자가 내린 재정에 의거된 판결은 법적 관할이 있는 재판소에 기록하는 것으로 할 수 있다.

통제된 사업의 동의서 공개문
Controlled Business Arrangement Disclosure Statement

타이틀 개런티 에스크로 써비스 회사는 타이틀 개런티 에스크로 오브 하와이사 (Title Guaranty of Hawaii, Incorporated) 과 사업관계로 있는것을 알린다. 이관계의 성격은 이 두 회사의 과반수 주식이 같은 개인 또는 단체에 보유하고 있는 것 이다. 그렇기 때문에 타이틀 개런티 에스크로 써비스 회사는 이 조회에 의해 재무적으로나 그 밖의 이익을 제공받을 수 있다.

본 회사는 이하의 업무에 관한 타이틀 개런티 오브 하와이사의 요금 또는 요금 범위를 아래와 같이 견적 했다.

권원보험대금:	\$ _____ (견적)
UCC 보 고 서:	\$ _____ (견적)
대주권한보험:	\$ _____ (견적)

귀하는 해당 물건의 용자결제, 혹은 구입. 매각 또는 재용자에 타이틀 개런티 오브 하와이사를 사용해야 할 의무는 없다. 그 밖의 타이틀 (권원) 써비스회사도 있다. 귀하는 그 업무 내용과 요금을 받아 들 일 수 있는지 결정해야 한다. 서면에 별도의 지시가 없는 한, 에스크로는 그 업무에 대해서 타이틀 개런티 오브 하와이사를 사용한다.

(알림) 이 한글문은 고객님의 이해와 편리를 위해 타이틀 개런티 에스프로 씨비스 주식회사가 제공한 것 입니다. 내용중 번역과 해석에 차이가 있어도 본 회사의 책임이 아닙니다. 영문과 한글문중 이해가 되지 않는 부문이 있으면 영문을 정확한 문서로 하고 있습니다.

(03/17/08)