

주택 구매 계약서

계약서의 첫 번째 부분은 설명 조항입니다. 여기에는 주소와 함께 판매자(들) 및 구매자(들)의 이름이 표시됩니다. 상장 회사와 판매 회사(있는 경우)가 여기에 나열되고 그들이 누구를 대표하는지 공개합니다. 또한 구매자가 판매자의 허가를 받아 계약을 양도할 수 있는 조항도 있습니다. 양도가 무엇이고 이것이 주택 판매에 어떤 영향을 미칠 수 있는지 이해하지 못하는 경우 법률 자문을 구하십시오.

부동산

구매자는 판매자의 부동산을 구입하는 데 동의하며, 부동산에 대한 설명에는 위치, 법적 설명 및 더 일반적으로 알려진 주소가 포함됩니다. 매각에는 이 계약 날짜에 존재하는 부동산의 모든 비품이 포함됩니다.

존재하는 경우 포함되는 일반적인 비품은 다음과 같습니다: 블라인드, 천장 선풍기, 커튼봉 및 브래킷, 오디오-비디오 또는 미디어 마운트 및 장착 하드웨어, 빌트인 식기세척기, 도어 노커, 차고 도어 개폐기 및 컨트롤, 가스 벽난로 통나무 및 인서트, 설치된 바닥 및 벽 덮개, 설치된 거울, 조명 비품, 우편함 및 기둥, 빌트인 레인지, 차양, 관목, 외부 식물 및 나무, 셔터, 연기 및 열 감지기, 폭풍우 창 및 폭풍우 문, 스위치 및 소켓 덮개, 텔레비전 안테나, 창 스크린 및 스크린 도어

공동 이익 커뮤니티(Common Interest Community)

주택이 콘도, 협동조합 또는 주택 소유자 협회의 일부인 경우 판매자는 협회 또는 협회들에 재판매 증명서를 요청합니다. 재판매 증명서에는 실제로 주택을 구매하고자 하는지 확인하기 위해 면밀히 검토해야 하는 자료가 포함됩니다.

구매자는 재판매 증명서를 받은 후 3 일 이내 또는 최대 7 일(동의한 경우) 이내에 계약을 해지할 수 있습니다. 구매자가 서명하기 전에 인증서를 받은 경우 서명 후 종료 기간이 시작됩니다. 구매자는 인증서를 받기 전에 언제든지 계약을 해지할 권리가 있습니다.

개인 재산

개인 재산이 포함된 경우 추가항목으로 포함되어야 합니다. 이 계약의 일부로 개인 재산을 구입하는 경우 서면으로 작성해야 한다는 점을 기억하십시오.

융자

첫 번째 줄에는 부동산 가격이 포함되어야 합니다. 이것은 구매자가 지불해야 하는 금액입니다.

다음 단락에는 융자 정보가 포함되어야 합니다. "제삼자 제1 신탁" 및 "제삼자 제2 신탁"은 대출의 유형/설명, 융자 금액 또는 비율, 금리, 대출 기간 및 대출 시작 수수료가 포함되지 않은 디스카운트 포인트를 요구합니다. 구매자가 판매자로부터 기존 대출을 받는 경우 수수료(있는 경우)가 기재되고 당사자는 잔액은 근사치이지만 정확한 금액은 정산 시 설정된다는 데 동의합니다.

이전의 신탁 대출은 모두 제삼자 출처에서 이루어지며, "매도인 금융"은 판매자가 자금을 제공하고 대출 기관 역할을 하는 경우입니다. 이것은 이전의 정보를 요구합니다. 그러나 그것은 각 구매자의 신용 보고서와 현재의 개인 재무제표를 요구합니다.

"구매 대금 잔액"을 선택한 경우 이전 대출로 충당되지 않는 금액에 대해 구매자가 책임을 집니다. "판매자 양보 금액/거래마감 비용(Seller Concessions/Closing Costs)"은 판매자가 구매자에게 마감 시 제공할 금액을 나타냅니다. "기타 용자 조건"에는 이전 단락에서 설정되지 않은 모든 조건이 포함됩니다.

구매자가 대출을 통해 이 부동산을 구매하는 경우 대출 기관으로부터 약정을 받기 위한 제안이 수락된 후 영업일 기준 5일이 주어집니다. 여기에는 신청서를 작성하고, 수수료를 지불하고, 대출을 받기 위해 성실히 노력하는 것이 포함됩니다. 구매자는 약정을 받을 수 없는 경우 판매자에게 통지할 수 있는 정해진 날짜와 시간을 갖게 됩니다. 구매자가 등재된 날짜 안에 약정을 획득했다는 통지를 제공하지 않으면 판매자는 계약을 해지할 수 있습니다. 구매자가 판매자에게 약정에 대한 증거를 제공했지만 대출 기관이 약정을 거부하는 경우 구매자는 3일 이내에 판매자에게 통지해야 하며 구매자는 계약금을 받게 됩니다.

약정은 다음과 같은 대출 기관 또는 대출 기관들의 서면 승인입니다:

- 1) 본 계약의 조건이 아니면 다른 재산의 매각은 요구되지 않습니다.
- 2) 구매자는 용자를 신청하고 필요한 수수료를 지불했습니다.
- 3) 대출 기관은 구매자의 재정 상태가 양호하고 다른 조치가 필요하지 않음을 확인했습니다.

구매자가 판매자에게 대출 기관의 약정에 대한 증거를 제공하고 대출 기관이 용자를 제공하지 않을 것이라고 통보하면 구매자는 통지를 받은 후 3일 이내에 판매자에게 통보합니다.

계약금이 있거나 구매 자금의 일부 또는 전체가 현금으로 조달되는 경우 판매자가 요청하면 구매자는 판매자에게 현금 가용성에 대한 서면 확인을 제공합니다. 판매자가 서면 확인을 요청하였으나 구매자가 이를 제공하지 않는 경우 판매자는 확인을 받기로 한 날로부터 5일 이내에 서면 통지를 통해 계약을 해지할 수 있습니다.

구매자가 이 판매를 진행하기 위해 다른 자산의 매각에 의존하는 경우 이를 서면으로 구체화해야 합니다.

구매자가 아래에 나열된 항목 중 하나를 하게 되면 의무 불이행이 됩니다. 그러나 구매자는 문제를 해결한 후 3일 이내에 서면 증거를 제공하면 의무 불이행을 면책받을 수 있습니다.

- 1) 구매자가 제때 대출을 신청하지 않거나 대출 신청을 완료하기 위해 노력하지 않습니다.
- 2) 구매자가 여기에서 계약한 대출 기관으로부터 이자율을 받지 않은 경우.
- 3) 구매자가 필요한 자료를 적시에 대출 기관에 제공하지 않은 경우.
- 4) 구매자가 자신의 상황 변화를 통지하지 않은 경우.
- 5) 구매자가 계약금 또는 기타 요구되는 현금 지급에 필요한 자금이 없는 경우.
- 6) 구매자가 용자를 받지 않기 위해 조치를 취하는 경우(또는 조치를 취하지 않음).
- 7) 구매자가 고의로 대출 기관에 적합하지 않은 명세서를 제출하여 대출을 받지 못하게 하는 경우.

구매자는 해당 주택을 주 주거지로 실거주할지 여부를 나타내야 합니다.

구매자는 이 계약에 자금을 조달하는 데 필요한 자금을 갚출 대체 용자를 찾을 수 있습니다. 그러나 대체 용자가 성사되지 못하면 여전히 원래 용자에 대한 책임이 있습니다. 대체 용자를 취득하지 않는 한 원래 용자 조건을 희생하여 수행해서는 안 됩니다.

판매자가 그중 일부를 지불하기로 동의하고 법에서 허용되지 않는 한, 구매자는 대출의 모든 비용을 책임집니다.

계약금

계약금과 계약금 지불 방법이 여기에 기재됩니다. 이 계약금은 구매자가 계약을 수락하는 목적을 위해 지불하는 선금입니다. 이 금액은 정산 시 구매자에게 적립됩니다. 계약금을 이미 지불했는지 또는 지불할 것인지, 지불할 날이 며칠 이내인지를 나타내는 체크 박스가 있습니다. 계약에 의해 해야 할 의무를 수행하지 않으면 지불된 보증금이 판매자에게 주어질 가능성이 있으며 그렇지 않은 경우 금액이 구매자에게 반환될 가능성이 있습니다.

처분 및 소유

이것은 계약서에 합의된 날짜와 시간에 이루어집니다. 해결될 수 있는 문제가 있고 이를 해결해야 하는 당사자가 해결을 위해 노력하고 있지 않는 한, 그 부동산의 소유는 달리 합의되지 않는 한 합의 시에 이루어집니다. 처분을 완료하려면 양측 모두 용자와 같은 모든 요구 사항을 충족해야 합니다.

구매자는 부동산 처분 회사를 선택할 권리가 있습니다. 판매자는 또한 그들의 이익을 대변하기 위해 변호사를 선임할 수 있습니다.

비용

판매자와 구매자 모두 자신의 비용에 대한 책임이 있습니다. 판매자는 증서 준비 및 해당 등록 세금에 대한 책임이 있습니다. 구매자는 처분 회사가 부과한 요금에 대한 책임이 있습니다. 그들은 또한 현재 시장 가격으로 부동산의 연료, 석유 또는 프로판에 대한 책임이 있습니다.

판매자는 10(b)에 금액을 추가하여 거래 마감 비용의 일부 또는 전부를 지불하는 데 동의할 수 있습니다. 이 비용은 처분 회사의 비용에만 적용되며 금액이 남아있는 경우 판매자 양보 금액이 되지 않습니다.

판매자는 증서를 작성하고 처분 대리인에게 예약된 것 이외의 서비스를 제공받기 위해 변호사를 대리인으로 둘 수 있습니다.

목재 감염 검사 및 보고서

처분 전에 판매자는 구매자에게 허가를 받은 목재 감염 방역 회사로부터 30일 이내의 보고서를 제공합니다. 이 보고서는 나무를 파괴하는 곤충이나 나무를 파괴하는 곤충의 존재로 인한 피해가 있는지를 보여줍니다.

곤충이 있는 경우 판매자는 자격을 갖춘 회사로부터 감염을 치료하도록 합니다. 손상이 있는 경우 판매자는 그것을 수리하기 위해 비용을 지불합니다. 그러나 손상 및 치료 비용이 1,000달러

이상이고 판매자와 구매자가 지불 방법에 대해 합의할 수 없는 경우 구매자는 다음을 수행할 수 있습니다:

- 1) 1,000달러로 제한된 수리 및 치료만 받습니다.
- 2) 처분 시 1,000달러의 크레디트를 받습니다.
- 3) 계약을 해지하고 계약금을 돌려받습니다.

소유권

판매자는 처분 시 구매자에게 일반 보증 증서를 제공합니다. 필요한 경우 일반 보증 증서의 세부 사항에 대해 자격을 갖춘 사람에게 문의하십시오. 판매자가 해결할 수 있는 소유권에 대한 문제가 있는 경우 판매자는 계약의 수정 한도(Remediation Limit of the contract)에 따라 문제를 해결할 것입니다. 판매자가 통지를 받은 후 60일 이내에 이를 시정하지 않으면 구매자는 가능한 경우 계약을 해지하거나 처분을 계속할 권리가 있습니다. 판매자가 문제를 시정하기로 동의한 경우 처분 날짜는 필요한 만큼 연장되지만 구매자가 동의하지 않는 한 60일을 넘지 않습니다.

판매자는 공사 기여자 담보권(Mechanic's Lien)을 제기할 수 있는 회사로부터 처분 후 90일 이내에 수행된 작업이 없다는 서명 진술서를 구매자에게 제공합니다. 90일 동안 작업이 완료된 경우 판매자는 부채가 지불되었음을 알리는 서명 진술서를 제공합니다.

부동산 권원보험

구매자는 원하는 경우 부동산에 대한 부동산 권원보험에 가입할 수 있습니다. 부동산 및 거래의 상황에 따라 부동산 소유권에 영향을 미칠 수 있는 문제에 대한 보장을 제공합니다. 구매자는 대출 기관이 요구하지 않는 한 부동산 권원보험을 구매할지 여부를 결정할 수 있는 공신력 있는 조언을 구해야 합니다.

비품의 상태 및 검사

판매자는 합당한 마모 및 파괴에 대한 합의된 수리를 포함하여 현 상태에서 처분에 따라 부동산을 구매자에게 인도합니다. 판매자는 부동산을 브room 클린(broom-clean) 상태로 제공하고 처분할 때까지 부동산을 손상시키지 않도록 주의를 기울일 것에 동의합니다.

부동산에 대한 검사가 있고 서면으로 요청되는 경우 판매자는 구매자의 검사관에게 접근 권한을 제공합니다. 모든 검사 요청은 보고서를 받은 후 그리고 합의된 일정 내에 이루어져야 합니다. 구매자는 또한 잔금 전 검사를 수행할 권리가 있지만 이미 동의되지 않는 한 현재 발견한 수리를 요청할 수 없습니다.

검사가 없으면 판매자는 모든 가전제품, 냉난방 장비, 배관, 정화조 시스템, 전기 시스템을 처분 시점에 작동 상태로 제공합니다. 잔금 전 검사를 수행하여 모두 작동 상태인지 확인할 수 있습니다. 그렇지 않은 경우 수리를 요청할 수 있지만 수정 한도(Remediation Limit)로 제한됩니다.

우물

부동산에 물을 공급하는 우물이 있는 경우 판매자는 물이 대장균 박테리아를 생성하지 않는다는 내용의 보고서를 잔금일 30일 이전에 전달합니다. 구매자가 VA 또는 FHA 대출을 받는 경우 인증서에는 물에 허용할 수 없는 수준의 납이 없음이 표시됩니다.

오염이 있는 경우 판매자는 수정 한도(Remediation Limit)를 한도로 하여 이를 해결합니다. 판매자가 문제를 해결하지 않으면 구매자는 계약을 해지하거나 중재를 신청할 수 있습니다.

수정 한도(Remediation Limit)

소유권 문제, 주택 검사 시 우연히 발견된 사태가 없을 경우 요청된 수리 또는 오염 문제를 해결하는 데 드는 비용은 다른 금액이 합의되지 않는 한 1,000달러로 제한됩니다. 한도를 초과하는 문제가 있는 경우 판매자는 한도를 무시하고 문제를 해결하거나 처분 시 구매자에게 한도액을 지불할 수 있습니다. 판매자가 한도액만 지불하기로 결정한 경우 구매자는 계약을 수락하거나 해지할 수 있습니다.

손실 위험

판매자는 잔금이 완료될 때까지 자산 손실 위험에 대한 책임이 있습니다. 상당한 손상이 있는 경우 구매자는 이 계약을 해지하거나 유지할 수 있으며 판매자는 구매자에게 적용되는 보험 정책에 대한 권리를 부여합니다.

납성분이 함유된 페인트 검사

주택이 1978년 이전에 지어졌다면 구매자는 "Lead Paint Act"("납성분 페인트 법")에 따라 자신의 권리가 포함된 공개서를 받게 됩니다. 구매자는 실행하지 않기로 동의하지 않는 한 납성분이 함유된 페인트 또는 위험 요소에 대한 위험 평가 또는 검사를 수행할 권리가 있습니다.

중개 수수료/결산 명세서

처분 대리인은 판매 대금과 함께 합의된 커미션의 일부를 상장 회사 및/또는 판매 회사에 제공합니다. 그들은 또한 모든 당사자들에게 거래에 대한 마감 공개서(closing disclosure)를 제공할 것입니다. 이러한 공개서를 검토하여 정확한지 확인하십시오.

중개인 보장

판매자 및 구매자는 규제 또는 법적 요건의 문제로 인한 지연으로 인해 발생하는 지연이나 비용에 대해 상장 회사나 판매 회사 또는 그 구성원이나 직원을 고소하지 않을 것에 동의합니다.

전자 통신수단을 이용한 사기 경고

자금을 송금할 사람과 상의한 자금을 작성할 때 반드시 확인하십시오. 그들은 당신에게 어떻게 해야 하는지에 대한 지침을 제공할 것이고 가급적이면 전화나 직접 방문하여 해당 지침을 확인해야 합니다. 은행 계좌 번호 또는 사회 보장 번호를 포함한 개인 정보를 보내지 마십시오.