



# Grant Deed and Quit Claim Deed

## What is the difference?

This is a common question. Both convey interest in a property, so why have two different deeds? What is the implication of using one over the other? In truth, they serve two very different purposes.

### Grant Deed

A Grant Deed implies the following:

1. The Grantor has not transferred ownership in this property to any person other than the Grantee
2. That the property is, at the time of conveyance, free from liens or encumbrances incurred by the Grantor

### Quit Claim Deed

A Quit Claim Deed transfers only any present title, right or interest that the Grantor may have. There are no warranties regarding liens or encumbrances and no representation of either past or future ownership. This is one of the reasons that a Spousal Quit Claim Deed is used to relinquish any potential interest of the spouse when a purchase is made.

An REO transaction is another example of when a Quit Claim Deed may be used. The REO Owner may or may not be aware of the preforeclosure history of the property. REO owners who have no such knowledge may be unwilling to give a new buyer the implied warranties provided by a Grant Deed. Without those implied warranties, the buyer accepts the risks that may have been covered by those implied warranties. Title insurance can help to play a vital role in protecting the buyer's ownership interests and reduce those risks in certain circumstances.



First American Title  
714-250-6600  
4 First American Way  
Santa Ana, CA. 92707



**First American Title™**



# 양도 증서(Grant Deed) 와 소유권 포기 양도 증서(Quit Claim Deed) 차이는 무엇일까요?

가장 흔한 질문 중 하나인 양도 증서와 소유권 포기 증서의 차이는 무엇입니까? 두 증서 모두 부동산 양도를 위한 목적으로 사용되지만 각각 매우 다른 형태와 법적 의무 및 권리를 제공합니다.

## 양도 증서

양도 증서는 다음과 같은 사항을 보장 합니다.

1. 양도인이 양수자가 아닌 다른 사람에게 부동산에 대한 소유권을 이전하지 않음을 보장한다.
2. 현재 부동산에 어떠한 유치권 또는 저당권이 설정되어 있지 않음을 보장한다.

## 소유권 포기 양도 증서

소유권 포기 양도 증서는 말 그대로 어떤 보장도 없이 양도인이 가지고 있던 권한만을 이전한다는 것입니다. 또한 유치권 또는 담보권에 대해 보증이 전혀 없는 양도 증서 입니다. 흔히 은행에서 한 배우자 소유의 부동산을 용자 할때 다른 배우자의 잠재적인 지분을 포기하는데 사용 됩니다.

REO 거래에서도 소유권 포기 양도 증서가 사용 됩니다. REO 소유자가 차압된 부동산을 인지 하지 못한 상태에서 새로운 구매자에게 부동산 명의를 넘겨 주면서 명의에 관한 보증을 해 주지 않았을 경우 이 부동산은 구매자에게 큰 위험을 초래 할 수 있습니다. 이러한 경우 소유권 보험은 구매자의 소유 지분을 보호하는 중요한 역할을하고 특정 상황에서 위험을 줄이는 데 큰 도움이 될 수 있습니다.



**First American Title™**