

# 歸屬聲明

## 擁有產權的方式

	共有 ("TENANCY IN COMMON")	聯名擁有 ("JOINT TENANCY")	聯合財產 ("COMMUNITY PROPERTY")	自動移轉聯合財產 ("COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHT OF SURVIVORSHIP")
當事人	兩人或更多人 <sup>1</sup> (可能是配偶或同居伴侶 <sup>2</sup> )	兩人或更多人 <sup>1</sup> (可能是配偶或同居伴侶 <sup>2</sup> )	配偶或同居伴侶	配偶或同居伴侶
劃分	所有權可分割為任意數量的利益, 均等或不均等皆可	所有權必須均等	所有權必須均等	所有權必須均等
建立	一筆或多筆轉讓 (若無特別註明, 利益依法均等)	單一轉讓 (建立相同利益); 歸屬必須指定聯名擁有	推定的婚姻或同居關係, 也可以依契約指派	單一轉讓和配偶或同居伴侶, 必須在契約中標示哪一個可以核准
持有與控制	均等	均等	均等	均等
可轉讓性	每一位共有人可個別轉移或抵押其利益 <sup>3</sup>	每一位共有人可個別轉移其利益, 但共有會導致 <sup>3</sup> 和 <sup>4</sup>	配偶或同居伴侶必須同時同意轉移或抵押	配偶或同居伴侶必須同時同意轉移或抵押
擁有人的抵押權	每一位共有人可個別轉移或抵押其利益 <sup>3</sup>	每一位共有人可個別轉移其利益, 但共有會導致 <sup>3</sup> 和 <sup>4</sup>	整個產權可能被迫拍賣, 以滿足配偶或同居伴侶的債權	整個產權可能被迫拍賣, 以滿足配偶或同居伴侶的債權
共有人死亡	死者的利益透過遺囑或無遺囑轉移給死者的受贈人或繼承人	死者的利益自動轉移給尚存的聯合持有人 (「聯合財產權」)	死者的二分之一利益轉移給未亡配偶或同居伴侶, 除非依遺囑遺贈	依聯合財產權, 死者的二分之一利益自動轉移給未亡配偶或同居伴侶
可能的利弊	共有人利益可個別轉移 <sup>3</sup>	聯合財產權 (避免遺囑認證); 配偶可能有納稅缺點	合格的生存權; 需雙方同意轉移; 未亡配偶或同居伴侶 <sup>2</sup> 可能有納稅利益	生存權; 需雙方同意轉移; 未亡配偶或同居伴侶 <sup>2</sup> 可能有納稅利益

- 「人」包括自然人、合法成立的公司、有限合夥企業、有限責任公司或普通合夥。信託財產歸屬於受託人 (通常是自然人或法人)。
- 若是符合加州法定要求的同居伴侶, 除了某些稅務優惠可能無法享有外, 利益與共有財產相同。注意: 兩位不相關的人: (a) 同性 (b) 異性, 若符合年齡或傷殘要求, 假如他們當時沒有結婚或為同居伴侶關係, 並符合其他法定要求, 則可能是同居伴侶。
- 為了投保產權保險, 由已婚者或同居伴侶轉讓可能需要配偶/伴侶的產權轉讓契約。
- 如果共有人結婚或同居伴侶, 產權可能會受到「共有財產」的法律推定, 要求配偶/伴侶雙方同意轉移或抵押產權, 不論是否歸屬於「聯名擁有」。

## 歸屬描述

位於加州的房產產權可以由個人持有, 方式包括全權擁有和共同擁有。房產的共同擁有權出現於產權為兩個或以上的個人共同持有時。產權可能的不同持有方式會產生幾種變動。下列簡要總結了有關全權擁有和共同擁有的八個較為常見的例子

### ▼ 全權擁有

- ▶ 一名單身男子/女子
- ▶ 一名單身男子或女子

例如: John Doe, 一名單身男子

- ▶ 一名離婚男子/女子
- ▶ 一名男子或女子, 已經從法律上宣佈離婚

例如: Jane, 一名未婚女子

- ▶ 名已婚男子/女子, 作為他的/她的房產全權擁有者或分別房產擁有者
- ▶ 當一名已婚男子或女子希望獲得其作為房產全權擁有者或分別房產擁有者的產權時, 配偶一方必須透過公契或其他書面協議同意和放棄房產中的所有權利、產權與利益

例如: John, 一名已婚男子, 作為其房產全權擁有者和分別房產擁有者

### ▼ 共同擁有

- ▶ 夫妻共同共有

當一名已婚男子或女子希望獲得其作為房產全權擁有者或分別房產擁有者的產權時, 配偶一方必須透過公契或其他書面協議同意和放棄房產中的所有權利、產權與利益

例如: John, 一名已婚男子, 作為其房產全權擁有者和分別房產擁有者

例如: Jane, 一名未婚女子

- ▶ 分權共有

分權共有形式下, 共同擁有人享有不可分割的權益, 但是與聯合共同共有不同, 這種形式下沒有存活者取得權; 每位權益分享人擁有其繼承人或受遺贈人之死亡歸屬中的權益

例如: John, 一名單身男子, 作為分權擁有者擁有不可分割的四分之一權益

- ▶ 帶有存活者取得權之夫妻共同共有

當在轉讓憑證中明確表明了「帶有存活者取得權之夫妻共同共有」時, 一對已婚夫婦即獲得夫妻共同共有, 這種夫妻共同共有無需首先經不動產的管理, 應可直接由配偶存活一方擁有

- ▶ 聯合共同共有

由兩個或更多個人擁有的土地上聯合和平等利益, 創建於一份含有存活者取得權的單一文書中

例如: John 和 Mary, 夫妻關係, 享有共同權益

- ▶ 信託

位於加州的房產產權可能由信託的受託人持有; 信託的受託人所持有之產權為了信託人/受惠機構的利益考慮而遵循信託條款



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com