

귀속 확정

캘리포니아 주택 재산에 제목을하는 일반적인 방법 장점 및 제한

	공유 등기 ("TENANCY IN COMMON")	공동 소유권 ("JOINT TENANCY")	부부 공동 재산 ("COMMUNITY PROPERTY")	생존자권이 있는 부부 공동 재산 ("COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHT OF SURVIVORSHIP")
계약 당사자	두 명 이상의 사람*(배우자 또는 동거인 ²)	두 명 이상의 사람*(배우자 또는 동거인 ²)	배우자 또는 동거인	배우자 또는 동거인
분할 방식	소유권은 지분 비율에 따라 평등하게 또는 불균등하게 분할할 수 있음	소유 이권은 평등해야 함	소유 이권은 평등해야 함	소유 이권은 평등해야 함
관계 창출	하나 이상의 양도(다르게 명시되지 않은 경우 법적 이권은 동일함)	단일 양도(동일한 이권 파생)의 경우 공동 소유권이 부여되어야 함	기혼자 또는 동거인임을 추론할 수 있는 증명서가 있거나 양도 증명서에 이러한 내용이 명시될 수 있음	단일 양도 및 배우자나 동거인임을 나타내는 동등 양도 증명서에 포함될 수 있음
소유 및 관리	평등	평등	평등	평등
양도 가능성	각 공동 소유자는 이권을 별도로 양도하거나 저당 잡힐 수 있음 ³	각 공동 소유자는 자신의 이권을 별도로 양도할 수 있지만 지분에 따른 공동 소유권을 행사해야 함 ^{3&4}	두 배우자나 동거인 모두 양도 및 저당에 대해 동의해야 함	두 배우자나 동거인 모두 양도 및 저당에 대해 동의해야 함
단일 소유자에 대한 유치권	결혼한 상태이거나 동거인이 아닌 공동 소유자의 이권은 다른 채무자/소유자의 유치권에 귀속되지 않지만 공매될 수 있음 ⁴	공동 소유자의 이권은 다른 채무자/소유자의 유치권에 귀속되지 않지만 공동 소유자/채무자의 사망에 앞서 공매될 수 있음	전체 부동산은 배우자나 동거인의 채무 상환을 위해 공매될 수 있음	전체 부동산은 배우자나 동거인의 채무 상환을 위해 공매될 수 있음
공동 소유자의 사망	피상속인의 이권은 유언 또는 유언 없이 부동산 수유자 또는 상속인에게 양도됨	피상속인의 이권은 생존한 공동 임차인에게 자동으로 양도됨 ("생존자의 권리")	별도의 유언이 없는 경우 피상속인의 이권 1/2은 생존한 배우자 또는 동거인에게 양도됨	피상속인의 이권 1/2은 상속권에 따라 생존한 배우자 또는 동거인에게 자동으로 양도됨
세제상의 혜택/ 불이익	공동 소유자 이권은 별도로 양도될 수 있음 ³	생존자의 권리(유언 검인 필요 없음)가 발생할 경우 배우자에게는 더 많은 세금이 부과될 수 있음	양도에 상호 동등이 필요한 적법한 상속인의 경우 생존한 배우자나 동거인 ² 은 조세 혜택이 제공될 수 있음	양도에 상호 동등이 필요한 상속인의 경우 생존한 배우자나 동거인 ² 은 조세 혜택이 제공될 수 있음

1. "사람"에는 자연인과 합법적으로 형성된 기업, 제한 동업, 유한 책임 회사, 또는 일반 동업 등이 포함됩니다. 신탁 재산은 피신탁인(일반적으로 자연인 또는 기업)에게 귀속됩니다.
 2. 캘리포니아 법적 요구를 충족하는 동거인의 경우, 특정 조세 혜택을 사용할 수 없다는 점을 제외하고 부부 공동 재산과 동일한 혜택을 얻습니다. 참고: (a) 성별이 같거나 (b) 연령 또는 장애인 요구를 충족하는 경우 성별이 다른, 두 명의 아무 관련없는 사람은 결혼하지 않았거나 동거인 관계를 유지하면서 기타 법적 요구를 준수할 경우 동거인으로 인정될 수 있습니다.
 3. 결혼한 부부나 동거인에 의한 양도를 위해서는 소유권 보증 보험으로 배우자/파트너의 소유권 포기 증명서가 요구될 수 있습니다.
 4. 공동 소유자가 부부이거나 동거인인 경우 부동산은 "부부 공동 재산"으로 간주되어 "공동 소유"로 확정되더라도 소유권을 양도하거나 저당잡기 위해 배우자/파트너 두 사람 모두의 동등이 요구됩니다.

명의 유형 표기

단독 소유든 공동 소유든 개인은 캘리포니아에서 부동산 소유권을 가질 수 있습니다. 부동산의 공동 소유권은 두 명 이상이 소유권을 갖는 경우 발생합니다. 각 소유권 유형에 소유의 대상이 어떻게 소유되는가에 대해서는 여러 변수가 있습니다. 다음의 간략한 요약은 단독 소유와 공동 소유의 보다 통상적인 8 개의 예를 참고로 합니다.

▼ 단독 소유권

- ▶ 독신 남자/ 여자
독신 남자나 여자
예: 존 도, 독신 남자

- ▶ 이혼 남자/ 여자
법적으로 이혼한 남자나 여자
예: 제인, 미혼인 여자

- ▶ 그/ 그녀의 단독 및 별개로 재산을 소유한 결혼한 남자/ 여자
결혼한 남자나 여자가 자신의 단독 및 별개의 재산으로서 소유권을 획득할 원하는 경우, 배우자는 증서나 기타 서면 등으로 재산에 대한 모든 권리, 소유권, 및 이해 관계를 포기하고 동의해야 한다.
예: 단독 및 별개의 재산을 소유한 결혼한 남자, 존

▼ 공동 소유권

- ▶ 공동 재산
결혼한 부부나 결혼 중 배우자 어느 쪽이든 선물, 유산, 유증 재산, 부동산 상속이 아닌 각자의 별개 재산으로서 획득한 재산은 공동 재산으로 간주한다.
예: 존과 메리, 남편과 아내, 커뮤니티 속성으로

- ▶ 예: 제인, 유부녀

- ▶ 공동 임대
공동 임대 하에서 공동 소유자는 전적인 이해 관계를 갖지만 공동 임대와는 달리 존속권의 권한이 전혀 없다; 각 차지인은 자신의 상속자나 수증자의 명의 상에 있는 이해 관계를 갖는다
예: 공동 차지인으로서 분할되지 않은 1/4에 이해 관계가 있는 독신 남자, 존
- ▶ 존속권이 있는 공동 재산
"존속권이 있는 공동 재산"임을 전승 서류 상에 명시했을 때 결혼한 부부가 획득한 공동 재산은 부동산 관리부를 우선 거칠 필요 없이 생존한 배우자에게 이전된다
- ▶ 공동 임대
존속권과 함께 단일 증서 하에 만들어진 둘 이상의 개인이 소유한 토지에 대한 공동 및 동등 이해 관계
예: 공동 세대주로서의 남편과 아내인 존과 메리
- ▶ 신탁
신탁에서 수탁자는 캘리포니아의 부동산 소유권을 가질 수 있다; 신탁 수탁자는 신탁인/ 수혜인의 혜택을 위한 신탁 조건에 의거 소유권을 가질 수 있다



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com