

# 取得加州居民不動產產權的一般方法

	分權共有財產	聯權共有財產	夫妻共有財產	享有自動繼承權的夫妻共有財產
<b>當事方</b>	兩人或兩人以上 <sup>1</sup> (可以是配偶或同居夥伴 <sup>2</sup> )。	兩人或兩人以上 <sup>1</sup> (可以是配偶或同居夥伴 <sup>2</sup> )。	夫妻或同居夥伴。	夫妻或同居夥伴。
<b>分配</b>	所有權可分割成任意相等或不相等的份額。	所有權份額必須相等。	所有權份額必須相等。	所有權份額必須相等。
<b>成立條件</b>	單一或多份轉讓證書 (法律假定各個份額相等, 除非另有指定)。	單一轉讓證書 (確立相同的份額)。轉讓證書中 <b>必須指定</b> 聯權共有財產。	單一轉讓證書, 或依據婚姻或同居夥伴狀況所做的假定。	單一轉讓證書, 配偶或同居夥伴 <b>必須</b> 在契約上表示同意。
<b>擁有與控制權</b>	相等。	相等。	相等。	相等。
<b>可轉讓性</b>	各共有人可分別轉讓或抵押其份額。 <sup>3</sup>	各共有人可分別轉讓自己的份額, 但產生的結果是分權共有財產。 <sup>3 &amp; 4</sup>	配偶或同居夥伴雙方均 <b>必須</b> 同意轉讓或抵押。	配偶或同居夥伴雙方均 <b>必須</b> 同意轉讓或抵押。
<b>一方所有人的留置權</b>	除非為配偶或同居夥伴, 否則共有人的份額不受其他債務人/所有人留置權的限制, 但可以強制拍賣。 <sup>4</sup>	共有人的份額不受其他債務人/所有人留置權的限制, 但如果在共有人/債務人的債務之前, 則可強制拍賣。	整件財產可強制拍賣, 以清償配偶或同居夥伴一方的債務。	整件財產可強制拍賣, 以清償配偶或同居夥伴一方的債務。
<b>共有人死亡</b>	死者的份額依據遺囑或無遺囑條例轉讓給繼承人。	死者的份額自動轉讓給健在的聯權共有人 (自動繼承權)。	除非遺囑另有規定, 否則死者 1/2 的份額將轉讓給健在的配偶或同居夥伴。	依據「自動繼承權」, 死者 1/2 的份額自動轉讓給健在的配偶或同居夥伴。
<b>可能的利益/損失</b>	共有人的份額可分別轉讓。 <sup>3</sup>	自動繼承權 (免遺囑)。配偶繼承可能要繳稅。	有條件的遺產繼承權。轉讓需經雙方同意。健在的配偶或同居夥伴 <sup>2</sup> 可能享受稅收優惠。	自動繼承權。轉讓需經雙方同意。健在的配偶或同居夥伴 <sup>2</sup> 可能享受稅收優惠。

- 「人」包括自然人以及合法組成的公司、有限合夥人、有限責任公司或普通合夥人。信託財產歸屬於受託人 (通常是自然人或公司)。
- 除不能取得某些稅收優惠之外, 符合加州法律要求的同居夥伴可享有與夫妻共有財產相同的利益。附註: 兩個並無特定關係的人, 如果不存在其他婚姻或同居夥伴關係, 且符合其他法律要求, 則不論他們是 (a) 同性還是 (b) 異性, 只要符合年齡及殘障條件, 即構成同居夥伴關係。
- 出於產權保險目的, 已婚人士或同居夥伴執行的轉讓可能要求配偶/同居夥伴簽訂一份產權轉讓契約。
- 如果共有人為配偶或同居夥伴, 財產受「夫妻共有財產」法律假定的約束, 要求配偶/同居夥伴雙方同意才可轉移或抵押產權, 不管轉讓證書中是否登記為「聯權共有財產」。

上述內容僅做為一般資訊提供。如有問題或需進行財務、稅收及不動產規劃, 建議您連絡律師或註冊會計師。

2005年1月1日修訂,  
以納入加利福尼亞州登記的同居  
夥伴關係法內容。<sup>2</sup>



*First American  
Title Company*