

# 캘리포니아의 주거용 부동산 소유권을 취득하기 위한 보편적인 방법

	균등 분할 공동 소유권	공동 소유권	부부 공동 소유권	생존자 취득권부 부부 공동 소유권
관련 당사자	2인 이상 <sup>1</sup> (배우자나 동거인 <sup>2</sup> ).	2인 이상 <sup>1</sup> (배우자나 동거인 <sup>2</sup> ).	남편과 아내 또는 동거인.	남편과 아내 또는 동거인.
지분 분할	소유권은 지분인의 수에 따라 균등 또는 불균등 분할될 수 있음.	소유권 지분은 반드시 균등 분할이어야 함.	소유권 지분은 반드시 균등 분할이어야 함.	소유권 지분은 반드시 균등 분할이어야 함.
권리 양도	복수 양도(증서)(달리 명시되지 않는 한, 법률상 동일한 지분으로 간주함).	1회 양도(동일한 지분 발생). 권리 양도시 반드시 공동 소유 임을 명시해야 함.	결혼 또는 동거로 인한 1회 양도 또는 양도 추정.	1회 양도와 배우자 또는 동거인의 동의가 반드시 양도 증서에 명시되어야 함.
점유 취득 및 지배권	균등 분할.	균등 분할.	균등 분할.	균등 분할.
권리 이전	각각의 공동 소유주는 자신의 지분을 각각 별도로 이전하거나 담보로 설정할 수 있음. <sup>3</sup>	공동 소유주는 각각 자신의 지분을 별도로 이전할 수 있으나 결과적으로 공동 소유가 됨. <sup>3, 4</sup>	양쪽 배우자나 동거인 모두 반드시 소유권 이전이나 담보 설정에 동의해야 함.	양쪽 배우자나 동거인은 반드시 권리 이전 또는 담보 설정에 동의해야 함.
1인 소유주에 대한 선취특권	결혼한 배우자 또는 동거인이 아닐 경우, 공동 소유주의 지분에는 다른 채무자/소유주를 대상으로 한 선취 특권이 적용되지 아니하나 채무 청산을 위한 강제 매도가 발생할 수 있음. <sup>4</sup>	공동 소유주의 지분은 다른 채무자/소유주를 대상으로 한 선취 특권의 적용을 받지 아니하나 공동 소유주/채무자의 채무보다 선취 특권에 우선권이 있다면 부동산 강매가 발생할 수 있음.	어느 한쪽 배우자나 동거인의 채무를 상환하기 위해 전체 부동산이 강매됨.	어느 한쪽 배우자나 동거인의 채무를 상환하기 위해 전체 부동산이 강매됨.
공동 소유주 사망 시	고인의 지분은 고인의 상속자에게 유언에 의해 또는 유언 없이 상속됨.	고인의 지분은 자동적으로 생존 공동 소유주에게 상속됨 (생존자 취득권).	별다른 유언이 없는 한 고인 지분의 절반은 생존 배우자나 동거인에게 상속됨.	별다른 유언이 없는 한 고인 지분의 절반은 생존자 상속권에 의해, 생존 배우자나 동거인에게 상속됨.
예상 이익/불이익	공동 소유주의 지분은 각각 별도로 이전될 수 있음. <sup>3</sup>	생존자 취득권(유언의 검인을 회피하는). 배우자에게 세금상의 불이익이 있을 수 있음.	생존자 취득권 자격 부여자. 권리 양도시 상호 동의 필요. 생존 배우자 또는 동거인 <sup>2</sup> 에게 세금상 이점이 있을 수 있음.	생존자 취득권. 권리 이전에 대해 상호 동의 필수. 생존 배우자나 동거인 <sup>2</sup> 에게 세금상의 이점이 있을 수 있음.

1. "인(人)"에는 설립이 유효한 법인, 유한 파트너십, 유한 책임, 회사 또는 일반 파트너십뿐만 아니라 자연인도 포함됨. 신탁 부동산은 신탁인에게 부여됨(대개는 자연인 또는 신탁회사).
2. 캘리포니아주 법률 요건을 충족시키는 동거인의 경우, 몇몇 세금 혜택을 제외하고는 부부 공동 소유권과 동일한 혜택이 적용됨. 참고: (a) 동성이거나 (b) 이성으로서, 서로 무관한 2인이 연령이나 장애인 요건을 충족시키며, 해당 시점에 타인과 결혼한 상태나 동거 상태에 있지 아니하고 기타 법률 요건을 충족하는 한 동거인으로 간주될 수 있음.
3. 정식 결혼한 배우자 또는 동거인이 권리를 이전하려면 소유권 보철 가임을 위해 배우자/동거인의 권리 포기 증서가 있어야 함.
4. 결혼한 배우자 또는 동거인이 공동 소유주인 경우, 부동산은 합법적으로 "부부 공동 소유"로 간주될 수 있기 때문에 "공동 영의"로 소유권을 부여했음에도 불구하고 권리를 양도하거나 담보를 설정하려면 양쪽 배우자/동거인의 동의가 반드시 있어야 함.

위 전술한 내용은 일반적인 안내이며 문의 사항이나 재정, 세금 또는 부동산 관련 계획에 관한 상세한 안내는 변호사나 공인 회계사의 상담을 받으실 것을 권장합니다.

2005년 1월 1일 개정 캘리포니아주 등록 동거인 법<sup>2</sup> 포함.



**First American  
Title Company**