

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY with Right of Survivorship
Parties	Two or more persons ¹	Two or more natural persons	Spouses or domestic partners ²	Spouses or domestic partners ²
Division	Ownership can be divided into any number of interests, equal or unequal	Ownership interests must be equal	Ownership interests must be equal	Ownership interests must be equal
Creation	One or more conveyances (law presumes interests are equal if not otherwise specified)	Single conveyances (creating identical interests); vesting must specify joint tenancy	Presumption from marriage or domestic partnership or can be designated in deed	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed
Possession & Control	Equal	Equal	Equal	Equal
Transferability	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage
Liens Against One Owner	Unless married or domestic partners, co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur	Co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur if prior to co-owner's/debtor's death	Entire property may be subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner	Entire property subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner
Death of Co-Owner	Decedent's interest passes to his/her devisees or heirs by will or intestacy	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant ("Right of Survivorship")	Decedent's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will	Decedent's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to right of survivorship
Possible Advantages/Disadvantages	Co-owners interests may be separately transferable ³	Right of Survivorship (avoids probate); may have tax disadvantages for spouses	Qualified survivorship rights; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage ²	Right of survivorship; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage

¹ Persons includes a natural person as well as validly formed cooperation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).
² Transfers by spouses/domestic partners may require a quitclaim deed from the other spouse/partner for title insurance purposes.
³ If co-Owners are spouses/domestic partners, property may be subject to legal presumption of "community property" requiring consent of both spouses/partners to convey or encumber title notwithstanding vesting as "joint tenancy"
 THIS IS PROVIDED FOR GENERAL INFORMATION ONLY. FOR SPECIFIC QUESTIONS OR FINANCIAL, TAX OR ESTATE PLANNING GUIDANCE, WE SUGGEST YOU CONTACT AN ATTORNEY OR CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

Vesting Descriptions

Title to real property in California may be held by individuals, either in Sole Ownership or in Co-ownership. Co-ownership of real property occurs when title is held by two or more persons. There are several variations as to how title may be held in each type of ownership. The following brief summaries reference some of the most common examples of each as providing by the California Land Title Association.

▼ **Sole Ownership** Sole ownership may be described as ownership by an individual or other entity capable of acquiring title. Examples of common vesting cases of sole ownership are:

- 1. A Single Man or Woman, an Unmarried Man or Woman or a Widow or Widower:**
A man or woman who is not legally married or in a domestic partnership
For example: Bruce Buyer, a single man.
- 2. A Married Man or Woman as His or Her Sole and Separate Property:**
A married man or woman who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both spouses want title to the property to be granted to one spouse as that spouse's sole and separate property. The same rules will apply for same sex married couples. For example: Bruce Buyer, a married man, as his sole and separate property.
- 3. A Domestic Partner as His or Her Sole and Separate Property:**
A domestic partner who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the domestic partner of the person acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both domestic partners want title to the property to be granted to one partner as that person's sole and separate property. For example: Bruce Buyer, a registered domestic partner, as his sole and separate property.

▼ **Co-Ownership** Title to property owned by two or more persons may be vested in the following forms:

- 1. Community Property:**
A form of vesting title to property owned together by married persons or by domestic partners. Community property is distinguished from separate property, which is property acquired before marriage or before a domestic partnership by separate gift or bequest, after legal separation, or which is agreed in writing to be owned by one spouse or domestic partner. In California, real property conveyed to a married person, or to a domestic partner is presumed to be community property, unless otherwise stated (i.e. property acquired as separate property by gift, bequest or agreement). Since all such property is owned equally, both parties must sign all agreements and documents transferring the property or using it as security for a loan. Each owner has the right to dispose of his/her one half of the community property by will. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property, or Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners as community property. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, spouses, as community property.

2. Community Property with Right of Survivorship:

A form of vesting title to property owned together by spouses or by domestic partners. This form of holding title shares many of the characteristics of community property but adds the benefit of the right of survivorship similar to title held in joint tenancy. There may be tax benefits for holding title in this manner. On the death of an owner, the decedent's interest ends and the survivor owns all interests in the property. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property with right of survivorship, or John Buyer and Bill Buyer, spouses, as community property with right of survivorship. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners, as community property with right of survivorship.

3. Joint Tenancy:

A form of vesting title to property owned by two or more persons, who may or may not be married or domestic partners, in equal interests, subject to the right of survivorship in the surviving joint tenant(s). Title must have been acquired at the same time, by the same conveyance, and the document must expressly declare the intention to create a joint tenancy estate. When a joint tenant dies, title to the property is automatically conveyed by operation of law to the surviving joint tenant(s). Therefore, joint tenancy property is not subject to disposition by will. For example: Bruce Buyer, a married man and George Buyer, a single man, as joint tenants.
Note: If a married person enters into a joint tenancy that does not include their spouse, the title company insuring title may require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically consent to the joint tenancy. The same rules will apply for same sex married couples and domestic partners.

4. Tenancy in Common:

A form of vesting title to property owned by any two or more individuals in undivided fractional interests. These fractional interests may be unequal in quantity or duration and may arise at different times. Each tenant in common owns a share of the property is entitled to a comparable portion of the income from the property and must bear an equivalent share of expenses. Each co-tenant may sell, lease or will to his/her heir that share of the property belonging to him/her. For example: Bruce Buyer, a single man, as to an undivided 3/4 interest and Penny Purchaser, a single woman, as to an undivided 1/4 interest.

Other ways of vesting title include:

1. Trustees of a Trust:

A Trust is an arrangement whereby legal title to property is transferred by a grantor to a person called a trustee, to be held and managed by that person for the benefit of the people specified in the trust agreement, called the beneficiaries. A trust is generally not an entity that can hold title in its own name. Instead title is often vested in the trustee of the trust. For example: Bruce Buyer trustee of the Buyer Family Trust.



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com

귀속 확정

캘리포니아 주거용 부동산의 장점과 제한 사항에 따른 소유권의 일반적인 형태

	균등 분할 공동 소유권 ("TENANCY IN COMMON")	공동 소유권 ("JOINT TENANCY")	부부 공동 소유권 ("COMMUNITY PROPERTY")	생존자권이 있는 부부 공동 소유권 ("COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHT OF SURVIVORSHIP")
계약 당사자	두 명 이상의 사람 ¹ (배우자 또는 동거인 ²)	두 명 이상의 사람 ¹ (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 지분은 동일함)	단일 양도(동일한 이권 파생)의 경우 공동 소유권이 부여되어야 함	기혼자 또는 동거인임을 추론할 수 있는 증거가 있거나 양도 증서에 이러한 내용이 명시될 수 있음	단일 양도 및 배우자나 동거인임을 나타내는 동등가 양도 증서에 포함될 수 있음
소유 및 관리	평등	평등	평등	평등
양도 가능성	각 공동 소유자는 지분을 별도로 양도하거나 저당 잡힐 수 있음	각 공동 소유자는 자신의 지분을 별도로 양도할 수 있지만 지분에 다른 공동 소유권을 행사해야 함	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 상태 또는 동거인이 아니면, 공동 소유자의 지분은 다른 채무자/소유자의 유치권에 귀속되지 않지만 다른 채무자/소유자의 유치권에 귀속되지 않지만 공매될 수 있음	공동 소유자의 지분은 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 지분은 유언 또는 유언 없이 부동산 수유자 또는 상속인에게 양도됨	피상속인의 지분은 생존한 공동 소유자에게 자동으로 양도됨 ("생존자의 취득권")	별도의 유언이 없는 경우 피상속인의 지분의 반은 생존한 배우자 또는 동거인에게 양도됨	피상속인의 지분의 반은 생존자의 취득권에 따라 생존한 배우자 또는 동거인에게 자동으로 양도됨
세제상의 혜택/불이익	공동 소유자의 지분은 별도로 양도될 수 있음	생존자의 취득권(유언 검인 필요 없음)의 경우 배우자에게 더 많은 세금이 부과될 수 있음	양도에 상호 동등가 필요한 적법한 생존자권의 경우 생존한 배우자나 동거인은 세금 혜택을 받을 수 있음 ²	양도에 상호 동등가 필요한 생존자 취득권의 경우 생존한 배우자나 동거인은 세금 혜택을 받을 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. 결혼한 부부 또는 동거인에 의한 양도는 소유권 보증 보험용으로 배우자/동거인의 소유권 포기 증서가 요구될 수 있습니다.
 3. 공동 소유자가 배우자나 동거인일 경우, 재산이 "공동 소유권"으로 귀속이 되어있을지라도 소유권 저당 또는 양도 시 두 배우자나 동거인의 동등가 요하는 "부부공동 소유권"의 법적 추정 대상이 될 수 있습니다.

이 내용은 일반적인 안내이며 문의 사항이나 재정, 세금 또는 부동산 관련 계획에 관한 상세한 안내는 고객님의 변호사나 공인 회계사에게 상담을 받으실 것을 권장합니다.

명의 유형 표기

캘리포니아에서 단독 소유든 공동 소유든 개인은 부동산 소유권을 가질 수 있습니다. 공동 소유권은 두 사람 이상이 동일한 재산에 대하여 공동으로 지니는 소유권을 말합니다. 각 소유권 유형에는 소유의 대상이 어떻게 소유되는가에 대해서 여러 변수가 있습니다. 다음의 간략한 요약은 캘리포니아 토지 타이틀 협회가 제공하는 가장 통상적인 예의 일부입니다.

▼ **단독 소유권** 단독 소유권은 소유권 취득이 가능한 개인이나 법인에 의한 소유권이라고 할 수 있습니다. 단독 소유권의 일반 적인 예는 다음과 같습니다

1. **독신 남성이나 여성, 미혼 남성이나 여성 또는 미망인 또는 홀아비:**
법적으로 결혼하지 않은 남자 또는 여자 예: 홍길동, 독신 남자
2. **단독 분리된 재산을 소유한 결혼한 남자 또는 여자**
배우자 한쪽만의 단독 이름으로 소유권을 원하는 결혼한 남자 혹은 여자. 배우자 한쪽만의 단독 분리된 소유의 재산권을 원할 때는 보험을 주는 타이틀 회사는 재산의 권리, 소유권 그리고 지분의 포기를 배우자로부터 요구할 수 있습니다. 이 소유권은 두 배우자의 재산이 단독 분리된 재산으로써 한 배우자에게 재산이 부여되는 것을 말합니다. 이것은 동성 커플에게도 이와 같이 적용됩니다. 예: 단독 분리된 재산을 소유한 결혼한 남자 홍길동
3. **단독 분리된 재산을 소유한 동거인:**
그 또는 그녀의 단독의 이름으로 소유권을 획득하고자 하는 동거인. 동거인 한쪽만의 단독 분리된 소유의 재산권을 원할 때는 보험을 주는 타이틀 회사는 재산의 권리, 소유권 그리고 지분의 포기를 동거인으로부터 요구할 수 있습니다. 이 소유권은 두 동거인의 재산이 단독 분리된 재산으로써 한 동거인에게 재산이 부여되는 것을 말합니다. 예: 단독 분리된 재산을 소유한 공인된 동거인 홍길동

▼ **공동 소유권** 두 사람 이상이 동일한 재산에 대해 공동으로 지니는 소유권 형태입니다;

1. **부부 공동 소유권**
부부 공동 소유권이란 결혼한 부부 또는 동거인이 함께 취득한 재산의 대해 공동으로 소유하는 권리를 말합니다. 결혼 또는 동거 전에 선물이나 유산으로 받은 재산, 또는 법적 별거 후 획득한 재산, 또는 한 쪽의 배우자 나 동거인에 의해 소유 되었다는 서면으로 합의된 재산은 별개의 재산으로 부부 공동 소유권과 구별이 됩니다. 캘리포니아 주에서는 선물, 유증 또는 합의에 의해 별개의 재산으로 인수 되었다고 명시가 되어있지 않으면, 결혼한 사람 또는 동거인에게 전달된 부동산은 부부 공동 재산으로 추정됩니다. 이러한 모든 재산이 동등하게 분리 소유되고 있기 때문에, 재산을 전할 때 또는 담보 대출 시에 사용되는 모든 계약 및 문서에는 양측 모두의 서명이 필요합니다. 각 소유자는 유언에 따라 공동 재산의 반을 처분할 권리가 있습니다.

예: 공동 부부 소유권으로 남편과 아내 홍길동 과 김영자, 또는 공동 소유권으로 공인된 동거인 이영희와 이미자
 동성커플의 예: 부부 공동 소유권으로 배우자 이영희와 이미자

2. **생존자권이 있는 부부 공동 소유권**
생존자권이 있는 부부 공동 소유권이란 배우자 또는 동거인이 함께 소유한 재산에 대한 소유권입니다. 생존자권이 있는 부부 공동 소유권은 부부 공동 소유권과 비슷한 특성을 가지고 있지만, 공동 소유권에 있는 생존자의 취득권을 가지고 있습니다. 이 소유권은 많은 세금 혜택을 받을 수 있습니다. 소유자가 사망할 경우, 남아있는 생존자가 재산의 모든 지분을 소유할 수 있습니다. 예: 생존자권이 있는 부부 공동 소유주로서 남편과 아내인 홍길동과 이미자 또는 생존자 권이 있는 부부 공동 소유주로서 배우자 김철수와 김남길. 동성커플의 예: 생존자 권이 있는 부부 공동 소유주로서 공인된 동거인 이미자와 이영희
3. **공동 소유권**
공동 소유권이란 두 사람 이상이 소유한 재산을 균일하게 나누어 갖는, 생존한 공동 소유권자들에게 생존자 취득권이 있는 소유권입니다. 소유권은 동일한 양도 하에 동시에 획득되어야 하고, 문서에는 명백하게 공동 소유권 부동산임을 밝혀야 합니다. 공동 소유권자가 사망하면 재산의 소유권은 자동으로 생존한 공동 소유권자들에게 균등하게 배분됩니다. 따라서 공동 소유권 재산은 유서에 의해 처분 될 수 없습니다. 예: 공동 소유권으로 결혼한 남성 홍길동과 독신 남성 김철수

참고: 결혼한 사람이 자신의 배우자가 아닌 다른 사람과 공동 소유권을 원할 경우, 타이틀 회사는 그 배우자의 공동 소유권에 동의를 요구할 수 있습니다. 이것은 동성 결혼 커플과 동거인에게도 적용됩니다.

4. **균등 분할 공동 소유권**
균등 분할 공동 소유권이란 둘 이상의 개인이 소유한 재산을 분할 소유하는 소유권입니다. 이러한 분할 지분의 수량 또는 기간 은 각각 다를 수 있으며, 각각 다른 시기에 일어날 수 있습니다. 각 재산의 몫을 소유하는 공동 소유자는 각자의 지분만큼 재산의 비고 부분을 받을 수 있으며, 비용에 상당하는 점유율을 부담 해야 합니다. 각 공동 소유자는 자기 소유 분을 상속인에게 판매, 임대 또는 상속 할 수 있습니다. 예: 3/4 지분의 소유 미혼 남성 홍길동 그리고 1/4 지분의 소유 미혼 여성 이미자.

소유권취득의 다른 방법:

1. **신탁 수탁인**
신탁이란 재산의 법적 소유권이 양도인의 의해 수탁인에게 전달되어지고 채권자라고 불리는 신탁 계약에 명시된 사람들의 이익을 위해 양도인에 의해 보유되고 관리되는것입니다. 신탁은 일반적으로 소유권을 보유할 수 있는 단체가 아닙니다. 소유권은 대부분 신탁 수탁 인에게 귀속되어 있습니다. 예: 홍 신탁의 수탁인 홍길동



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com