



# Chicago Title



*Chicago Title* 제공

명의를 보유하기 위한  
여덟 가지 일반적인 방법





## 명의 취득 방법

장점 및 제한점

캘리포니아에서는 부동산 명의를 단독 또는 공동 소유로 개인이 보유할 수 있습니다. 부동산 공동 소유권은 명의를 두 명이상이 보유할 때 발생합니다. 각각의 소유권마다 명의를 보유하는 방법은 다양합니다. 다음에 나오는 간단한 요약 내용은 단독 및 공동 소유권에 대한 일반적인 여덟 개에 대한 참조입니다.

## 단독 소유권

### 1 미혼인 남성/여성

법적으로 혼인하지 않은 남성 또는 여성입니다. 예: John Doe, 미혼 남성.

### 2 혼인하지 않은 남성/여성

남성 또는 여성으로 법적으로 이혼했거나 등록 동거 관계가 법적으로 사라진 경우입니다. 예: John Doe, 혼인하지 않은 남성.

### 3 혼인한 남성/여성 또는 등록 동거인, 그 사람의 독립 재산 자격

혼인한 남성, 여성 또는 등록 동거인이 혼자서 명의를 획득하고 싶은 경우에 배우자/동거인이 권리포기증서(quitclaim deed) 등으로 부동산에 대한 모든 권리, 명의 및 지분을 포기하여 이전하는 방법으로 동의해야 합니다. 예: John Doe, 혼인한 남성, 독립 재산 자격 또는 Jane Smith, 등록 동거인, 독립 재산 자격.

## 공동 소유권

### 4 부부 공동 소유 (Community Property)

캘리포니아 민법에서는 부부가 함께 또는 둘 중 한 사람이 취득한 부동산을 부부 공동 소유로 정의합니다. 혼인한 남성 또는 여성에게 양도된 부동산은 별도로 명시되지 않는 한 부부 공동 소유로 추정됩니다. 부부 공동 소유에서 배우자 모두는 공동 소유 부동산의 반을 처분할 권리가 있습니다. 한 배우자가 배우자 외의 다른 사람에게 반을 처분할 권리를 행사하지 않는 경우 집행되지 않고 절반이 생존한 배우자에게 이전됩니다. 한 배우자가 반을 처분할 권리를 행사한다면 재산에서 절반이 집행됩니다. 예: John Doe & Mary Doe, 부부 공동 소유권이 있는 부부. 예: John Doe & Mary Doe, 부부. 예: John Doe, 혼인한 남성, 등록 동거인도 동일한 권리가 있으며 보호를 받습니다.

### 5 합유 부동산권 (Joint Tenancy)

합유 부동산권이 유언 또는 이전에서 명시적으로 선언되었을 때 하나의 유언 또는 이전으로 생성된 명의에 의해 공동 이익을 두 명이상이 같은 몫으로 소유한 것입니다. 합유 부동산권 부동산의 주요한 특징은 생존자권의 권리입니다. 합유 재산권자가 사망했을 때 부동산의 명의는 즉시 생존한 합유 재산권자에게 부여됩니다. 결과적으로 합유 부동산권 부동산은 유산으로 처분되지 않습니다. 예: John Doe와 Mary Doe, 부부, 합유 재산권자 자격 또는 John Doe와 Jane Smith, 등록 동거인, 합유 재산권자 자격

### 6 공유 부동산권(Tenancy In Common)

공유 부동산권에서 공동 소유자는 분할되지 않은 지분을 소유하지만 합유 부동산권과는 달리 이 지분은 분할 또는 기간에 있어 동등할 필요가 없으며 다른 시간에 발생할 수 있습니다. 생존자권은 없으며 각각의 재산권 소유자는 사망 시에 수증자 또는 상속인에게 그 지분을 부여합니다. 예: John Doe, 미혼 남성, 분할되지 않은 지분 3/4의 자격, Jane Smith, 미혼 여성, 분할되지 않은 지분 1/4의 자격, 공유 부동산권 자격.

### 7 신탁

캘리포니아에서는 부동산 명의를 명의 보유 신탁(Title holding trust)으로 보유할 수 있습니다. 이 신탁은 부동산에 대해 법적, 동등한 명의를 보유합니다. 신탁 관리자는 모든 관리 권한 및 책임을 보유한 위탁자/수혜자에 대한 명의를 보유합니다.

### 8 생존자 부부 공동 재산 (Community Property With Right Of Survivorship)

부부의 부부 공동 소유권은 생존자권과 함께 부부 공동 소유가 될 이전 서류에 명시적으로 선언되었을 때 그리고 양수인이 서명하거나 이름 첫 글자를 서명한 문서에도 불구하고 서면으로 수락될 수 있는 것은 배우자 중 한 명이 사망했을 때 집행 없이 생존자에게 이전되며 합유 부동산권이 제공되는 것과 동일한 절차에 따릅니다. 등록 동거인도 동일한 권리가 있으며 보호를 받습니다.

다음 요약 내용은 캘리포니아에서 부동산 명의를 취득하기 위한 더 일반적인 방법이며 정보의 목적으로만 제공됩니다. 법적인 그리고 세금에 대한 결과를 더욱 종합적으로 이해하려면 적합한 상담을 받는 것이 좋습니다. 명의 보유 방법에 대한 중요한 세금 및 법적 결과가 있습니다. 실제로 귀하의 명의를 확보하는 방법에 대해 상의할 변호사 및/또는 공인회계사(CPA)에게 연락할 것을 강력하게 추천합니다.





# 동시 공동 소유권 지분

아래 비교는 정보로만 제공됩니다. 명의 확보 방법을 결정하는 데 사용하면 안 됩니다. 명의를 확보하는 방법에 대해 상의할 변호사 및/또는 공인회계사(CPA) 중에서 전문가를 찾아 볼 것을 강력하게 추천합니다.

	부부 공동 소유 (COMMUNITY PROPERTY)	합유 부동산권 (JOINT TENANCY)	공유 부동산권 (TENANCY IN COMMON)	동업자 재산 소유권 (TENANCY IN PARTNERSHIP)	명의 보유 신탁 (TITLE HOLDING TRUST)	생존자부부 공동 재산 (COMMUNITY PROPERTY RIGHT OF SURVIVORSHIP)	등록 동거인 (REGISTERED DOMESTIC PARTNERS)
당사자	부부에 한함	누구든지(부부 또는 등록 동거인도 될 수 있음)	누구든지(부부 또는 등록 동거인도 될 수 있음)	동업자에 한함(인원에 제한 없음)	개인, 단체 또는 법인, 생전신탁	부부에 한함	캘리포니아주 국무장관(California Secretary of State)의 동거인 등록처(Domestic Partners Registry)에 등록된 동거인에 한합니다.
분할	소유권 및 관리 지분은 동일함(관리하는 배우자가 전적으로 일을 제어하는 것은 제외함)	소유권 지분은 동일해야 함	소유권은 여러 지분으로 동일하게 또는 동일하지 않게 분할될 수 있음	소유권 지분은 동업 관계의 지분과 관련됨	소유권은 동산의 지분이 아니며, 여러 지분으로 동일하게 분할될 수 있음	소유권 및 관리 지분은 동일함	소유권 및 관리 지분은 동일함(관리하는 동거인이 전적으로 일을 제어하는 것은 제외함)
명의	명의는 "공동체 (community)"에 있음. 개별 지분은 분리되어 있으나 관리하는 통합됨	합유 재산권자에 의해 다른 관대 또는 채무는 합유 부동산권을 제외함	개별 공동 소유자는 분할되지 않음. 개별 지분에 대해 독립적인 법적 명의를 가질 수 있음	명의는 "동업 관계 (partnership)"에 있음	법적 명의는 신탁 관리자가 보유하고, 해자도 동일한 명의를 가짐	명의는 "공동체 (community)"에 있고 관리하는 통합됨	명의는 "공동체 (community)"에 있음. 개별 지분은 분리되어 있으나 관리하는 통합됨
소유권	공동 소유자 모두는 동등한 관리 및 지배권을 가짐	동등한 소유권	동등한 소유권	동업 관계의 목적에 한하여 동등한 소유권	신탁 조항에 명시된 소유권	공동 소유자 모두는 동등한 관리 및 지배권을 가짐	공동 소유자 모두는 동등한 관리 및 지배권을 가짐
양도 증서	동산("필수품" 제외)은 다른 배우자의 동의 없이 유가 약인으로 양도될 수 있음. 부동산은 다른 배우자의 서면 동의를 요하며 사망하기 전에는 독립 지분(separate interest)이 양도될 수 없음	다른 소유자 없이 공의 한 양도는 합유 부동산권을 어기는 것임	개별 공동 소유자 각각의 자에 양도될 수 있음	모든 공인된 동업자는 동업 관계의 목적으로 동업 전체 동업 관계를 양도할 수 있음	신탁 계약 내에서의 재산 양도를 양도할 수 없습니다. 또한 신탁에 서면 동의를 요하며 사망하기 전에는 양도될 수 없음	생존자의 권리는 합유 부동산권이 제공되는 것과 동일한 것이라 종료될 수 있음	동산("필수품" 제외)은 다른 동거인의 동의 없이 유가 약인으로 양도될 수 없음. 부동산은 다른 동거인의 서면 동의를 요하며 사망하기 전에는 독립 지분(separate interest)이 양도될 수 없음
							
구매자의 자격	구매자는 공동체의 전체 명의만을 획득할 수 없음	구매자는 재산에 대해 다른 공동 소유자와 함께 공유 재산권자가 됨	구매자는 재산에 대해 다른 공동 소유자와 함께 공유 재산권자가 됨	구매자는 전체 명의만을 획득할 수 있음	구매자는 지정에 따라 수혜자의 신탁으로부터 법적 동등한 명의를 획득할 수 있음	구매자는 공동체의 전체 명의만을 획득할 수 없음	구매자는 공동체의 전체 명의만을 획득할 수 없음
사망	공동 생존자가 1/2을 단독으로 보유합니다. 1/2은 유언에 따라 후손의 수증자에게 또는 승계권에 따라 생존자에게 이전됨	공동 소유자의 사망 시 종료되고 유언에 따라 처리할 수 없습니다. 생존자는 생존자권에 따라 재산권을 소유함	공동 소유자의 사망 시 유언에 따라 또는 상속인에게 전달됩니다. 생존자권 없음	동업자의 사망 시 동업 관계는 해산 중인 생존한 동업자에게 전달됩니다. 동업자의 사망 시 동업자의 재산은 분할됨	후임 수혜자는 신탁 계약에 등재된 개인이며 유언 집행에 대한 필요를 없앴	배우자 사망 시 생존한 배우자에게 전담되며 합유 부동산권이 제공되는 것일 수 있음	공동 소유자의 사망 시 생존자가 1/2을 단독으로 보유합니다. 1/2은 유언에 따라 후손의 수증자에게 또는 승계권에 따라 생존자에게 이전됨
후임자의 자격	유언에 따라 이전된 생존자와 공유 부동산권 발생	마지막 생존자가 재산 소유	수증자 또는 상속인이 공유 재산권자가 됨	상속인 또는 수증자는 특정 재산이 아닌 동업 관계 지분을 가짐	신탁 계약에 따라 후임자는 신탁이 지속되는 동안 수혜자가 됨	생존한 배우자가 재산 소유	유언에 따라 이전된 생존자와 공유 부동산권 발생
채권자의 권리	부부 공동 소유권인 경우 혼인 이전 및 이후에 부채를 지게 됩니다. 공동 소유권인 배우자 책임은 지게 됩니다. 공동 소유권인 배우자 책임은 지게 됩니다.	공동 소유자의 지분은 해당인의 채권자를 위해 강제 매각될 수 있음. 합유 부동산권이 공유 재산권자가 됩니다.	공동 소유자의 지분은 해당인의 채권자를 위해 강제 매각될 수 있음. 채권자가 공유 재산권자가 됩니다.	동업자의 지분이 채권자의 "부담 명령 (Charging Order)"에 의해 분리되어 매각되거나 해당인의 이익 배분을 개인 채권자가 가져갈 수 있습니다. 부동산 전체가 동업 관계 채권자를 위해 강제 매각될 수 있음	채권자는 수혜 지분의 강제 매각 명령을 시도하거나 신탁 재산을 매각하고 배포하려고 할 수 있음	부부 공동 소유권인 경우 혼인 이전 및 이후에 있던 각 배우자의 부채를 지게 됩니다. 부동산 전체가 채권자를 위해 강제 매각될 수 있음	부부 공동 소유권인 경우 동거인 등록 이후에 있던 각 동거인의 부채를 지게 됩니다. 부동산 전체가 채권자를 위해 강제 매각될 수 있음
추정	부동산을 부부가 획득했다는 강한 공동체 추정	명시적으로 명시되어야 함	부부를 제외하고 불확실한 경우에 선호됨	동업 관계에서 부동산이 동업 관계인 상태 때문에만 발생함	집행된 신탁 계약에 의해 신탁이 명시적으로 만들어짐	명시적으로 명시되어야 함	명시적으로 명시되어야 함



# Chicago Title

Title & Escrow Offices Statewide

[www.ChicagoTitle.com](http://www.ChicagoTitle.com)

자세한 내용이나 Chicago Title의 명의 제품 중 하나에 관한 구체적  
정책 사항은 지역 담당자에게 문의하십시오.

© 2007 Chicago Title MS 904KO  
Rev. 8-16-2011