



芝加哥产权



芝加哥产权出品

八种常见方式
持有产权



如何取得产权

优点与限制

加州不动产产权可由个人持有，有单独所有权或共有权。当产权为两人或以上持有即不动产共有权。每种所有权的持有方式皆有几种变化方式。以下简短摘要引用八種最常見之單一或共同所有權。

单一所有权

1 单身男性/女性

无法定婚姻之男性或女性 例如：王明，单身男性。

2 非婚男性/女性

男性或女性，曾结婚但已离婚，或男性或女性，曾注册同居伴侣但已依法解除。例如：王明，非婚男性。

3 已婚男性/女性或注册同居伴侣，拥有单一个别财产

當一位已婚男性、女性或注册同居伴侣希望只以其姓名取得产权，其配偶/伴侣必须同意，以弃权契约或其他方式，转让从而停止财产中所有权利、产权及权益。例如：王明，已婚男性，作为其单一个别财产；或陈静，注册同居伴侣，作为其单一个别财产。



共有权

4 夫妻联合财产

加州民法定义夫妻联合财产由夫妻共同或其中一人取得。不动产转移至已婚男性或女性除非另外列明，推定为夫妻联合财产。夫妻联合财产，配偶双方有权处置一半之联合财产。若配偶不执行其处置其一半权利給第三方，则此部份转至生存配偶，无须法律行政程序。若配偶一方执行处置其一半权利，其一半依产业行政程序。例如：王明与王美，夫妻联合财产。例如：王明与王美，夫妻。例如：王明，已婚男性。注册同居伴侣应有相同權利與保護。

5 共有财产

共有财产依民法定义如下：共有权益由两人或以上对等拥有，依单一遗嘱或转移产生产权，由遗嘱中明文声明或转移为共有财产。共有财产主要特徵为生存者自动转移。當共有人死亡時，财产产权立刻归於生存共有人。因此，共有财产不依遗嘱处置。例如：王明與王美，夫妻，财产共有人；王明与陈静，注册同居伴侣，财产共有人

6 分权共有财产

分权共有财产，共有人拥有未分配权益；但与共有财产，此类权益不需依数量与有效时间对等均分，且可於不同时间产生。没有生存者自动转移，每一所有人拥有一份权益，且死亡後归於其继承人或受遗赠者。例如：王明，单身男性，拥有未分配之四分之三权益，陈静，单身女性，拥有未分配之四分之一权益，作为分权共有人。

7 信托

加州不动产之产权可由产权持有信托持有。该信托持有不动产之法定及衡平产权。受托人持有保留所有管理权与责任之信托人/信托受益人之产权。

8 自动移转联合财产

夫妻联合财产，当明文声明於转移文件为自动转移联合财产时，且可接受由保证人签字书於文件面，应在配偶一方死亡时，转至生存者，无须行政程序，依共有财产相同程序处置。注册同居伴侣应有相同權利與保護。

前列摘要是一些加州不动产持有产权较常见的方式，仅提供参考。若需要法律与纳税上较全面的瞭解，建议您寻求更适当的谘询。您如何持有产权将有纳税与法律上的重要影響。



并存共有权益

以下比较仅供参考。请勿做为您持有產權的認定。我们强烈建议您与法律顾问与/或会计师联系以决定产权如何归属的法律与纳税影响。

	夫妻联合财产	共有财产	分权共有财产	合夥共有财产	企业拥有产权	自动移转联合财产	注册同居伴侣
当事方	仅限夫妻	任何人数（可为夫妻或注册同居伴侣）	任何人数（可为夫妻或注册同居伴侣）	仅限合夥人（任何人数）	个人、团体、或公司、生前信托	仅限夫妻	仅限于已在加州州政府注册之同居伴侣
分配	所有权与管理权益对等共享（业务管控仅由配偶一方负责时除外）	所有权益必须对等	所有权可对等或不对等分配至任何人数	所有权益与合夥权益相关	所有權為动产權益且可分配予任何人数	所有权与管理权益对等	所有权与管理权益对等共享（业务管控仅由配偶一方负责时除外）
产权	产权夫妻共有	具个别权益但统一管理	每一共有人擁有其未分配權益之個別法定產權	产权合夥人共有	法定产权为受託人持有；信托受益人拥有衡平产权	產權夫妻共有，统一管理	产权夫妻共有具个别权益但统一管理
持有	共有人两方拥有对等管理控制权	对等持有	对等持有	对等持有但仅限合夥目的	持有权依信托条款所列	共有人两方拥有对等管理控制权	共有人两方拥有对等管理控制权
转让	动产（除生活必需品外）可不经另一配偶同意转让为有效对价，不动产须经另一配偶书面同意，个别权益除死亡外不可转让。	共有人其中一方未经其他方同意之转让违背共有财产权	每一共有人之权益可由其所有人个别转让	任何授权之合夥人可依合夥目的转让所有合夥财产	信托协议中指派之当事方授权受托人转让财产。同时，信托中信托受益人之权益亦可被转移	生存者取得权可按照共有财产分割之相同程序终止	动产（除生活必需品外）可不经另一配偶同意转让为有效对价，不动产须经另一配偶书面同意，个别权益除死亡外不可转让。
 芝加哥产权							
购买人状态	购买人仅能取得整体联合财产；不能部份取得	购买人将与其他共有人成为该财产之分权共有者	购买人将与其他共有人成为该财产之分权共有者	购买人仅能取得整体产权	购买人可藉由让渡获得信托受益人权益或由信托获得法定与衡平产权	购买人仅能取得整体联合财产；不能部份取得	购买人仅能取得整体联合财产；不能部份取得
死亡	共有人死亡时，二分之一由生存者单独拥有二分之一依遗嘱转至後裔之受遗赠者或由生存者继承	共有人死亡時，其权益停止且不能依遗嘱处置生存者依生存者权利拥有财产	共有人死亡時，其权益依遗嘱转至受遗赠者或继承人。无生存者权利	共有人死亡時，其合夥权益转至合夥之生存者待决清盘。已故合夥人之股份转至其产业	继承者信托受益人可名列信托協議中，避免遗产认证	一方配偶死亡時，其权益转至生存配偶，无须法律行政程序，依共有财产之相同程序二分之一依遗嘱转至後裔之受遗赠者或由生存者继承	共有人死亡时，二分之一由生存者单独拥有二分之一依遗嘱转至後裔之受遗赠者或由生存者继承
继承人状态	若經遺囑轉移，受遗赠者与生存者间分权共有财产结果	最後生存者拥有财产	受遗赠者或继承人成为分权共有者	继承人或受遗赠者有合夥权益但无特定财产	由信托協議定義，通常继承者成为信托受益人且该信托继续	生存配偶拥有财产	若經遺囑轉移，受遗赠者与生存者间分权共有财产结果
债权人权利	夫妻联合财产之配偶双方對婚前或婚後之負債有償付責任所有财产可藉强制拍卖还清债务	共有人之权益可藉强制拍卖还清债务共有財產破產時，债权人成为分权共有人。	共有人之权益可藉强制拍卖还清债务债权人成为分权共有人	合夥人权益可分别由其债权人依「押記令」售出，或由人身性债权人取得其股份利益。所有财产可藉强制拍卖还清债务	债权人可寻求受益权益之强制拍卖命令或可寻求命令信托不动产清盘并分配收益	联合财产之雙方對婚前或婚後之負債有償付責任；所有财产可藉强制拍卖还清债务	联合财产之伴侣雙方對注册同居前後之負債有償付責任所有财产可藉强制拍卖还清债务
推定	强推定财产由夫妻取得为夫妻联合	须明文列出	除夫妻外在争议案件中较偏好	仅在财产合夥状态之精神置於合夥关系时出现	由已执行之信托协议明确产生信托	须明文列出	须明文列出



芝加哥产权

国内产权与中介办公室

www.ChicagoTitle.com

与您当地的芝加哥产权代表联络以取得更多有关我们产权产品的细节或特定政策语言。

© 2007 Chicago Title MS 909
Rev. 8-16-2011