

# 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) 동상이거나 (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**

# Common Ways to Take Title to California Residential Real Property

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHTS OF SURVIVORSHIP
<b>Parties</b>	Two or more persons <sup>1</sup> (may be spouses or domestic partners <sup>2</sup> ).	Two or more persons <sup>1</sup> (may be spouses or domestic partners <sup>2</sup> ).	Husband and wife or domestic partners.	Husband and wife or domestic partners.
<b>Division</b>	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.
<b>Creation</b>	One or more conveyances (Law presumes interests are equal if not otherwise specified).	Single conveyance (creating identical interests). Vesting <b>must specify</b> joint tenancy.	Single conveyance or presumption from marriage or domestic partnership.	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed.
<b>Possession and Control</b>	Equal.	Equal.	Equal.	Equal.
<b>Transferability</b>	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately. <sup>3</sup>	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results. <sup>3&amp;4</sup>	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage.	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage.
<b>Liens Against One Owner</b>	Unless married or domestic partners, co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur. <sup>4</sup>	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 debt.	Entire property 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.
<b>Death of Co-Owner</b>	Decedent's interest passes to his/her heirs by will or intestacy.	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant (Right of Survivorship).	Deceased's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will.	Deceased's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to Right of Survivorship.
<b>Possible Advantages/Disadvantages</b>	Co-owner interests may be separately transferable. <sup>3</sup>	Right of Survivorship (avoids probate). May have tax disadvantages for spouses.	Qualified survivorship rights. Mutual consent required for transfer. Surviving spouse or domestic partner <sup>2</sup> may have tax advantage.	Right of Survivorship. Mutual consent required for transfer. Surviving spouse or domestic partner <sup>2</sup> may have tax advantage.

1. "Persons" includes a natural person as well as a validly formed corporation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).
2. For domestic partners meeting California statutory requirements, benefits are same as community property except certain tax benefits may not be available. Note: Two unrelated persons who are either (a) same sex, or (b) opposite sex if they meet age or disability requirements, may be domestic partners provided that they are not then married or in a domestic partnership and comply with other statutory requirements.
3. Transfers by married persons or domestic partners may require a quitclaim deed form spouse/partner for title insurance purposes.
4. If co-owners are married or 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".

THE FOREGOING IS PROVIDED FOR GENERAL INFORMATION ONLY. FOR QUESTIONS OR FINANCIAL, TAX OR ESTATE PLANNING, WE SUGGEST YOU CONTACT AN ATTORNEY OR CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

Revised as of January 1, 2005 to include California registered domestic partnership law.<sup>2</sup>



**First American  
Title Company**