



Chicago Title

Chicago Title

提供
擁有產權的
八種常見
方式

本簡介由

Chicago Title

為貴公司顧客
所提供





個人擁有權 Sole Ownership

1 A Single Man/Woman

單身男士或女士：
指在法律上未婚的男士或女士。
例如：王先生，未婚男士。

2 An Unmarried Man/Woman

離婚男士或女士：
指曾經有婚姻關係但已合法離婚的男士或女士，
例如：王先生，未婚男士。

3 A Married Man/Woman, As His/Her Sole And Separated Property

已婚男士或女士，作為其個人
單獨財產：
當一個已婚的男士或女士希望以個人名義擁有產權時，其配偶必須簽署權益書或其他書面文件，聲明同意放棄一切與此房地產有關的權利、產權及利益。
例如：陳先生，已婚男士，作為其個人單獨財產。

你應如何運用各種產權的優點及了解其限制：

在加州，每個人都可以用個人擁有或共有的方式擁有房地產的產權。當產權以兩人或以上人數登記時，即成為共有產權。在個人及共有產權兩種產權形式下又有幾種不同方式可行。下文摘要簡略列出七種在個人及共有產權登記常見的方式：



共同擁有權 Co-Ownership

4 Community Property

夫妻共有財產制
加州民法定義夫妻共有財產為丈夫及妻子共同或個別在婚姻期間購置的財產。除非有特別聲明，凡房地產權之轉讓到已婚男士或女士名下時，皆假定為夫妻共有財產。在夫妻共有財產法規下，夫妻各自擁有支配一半夫妻共有財產的權力。假如夫妻中有一方不行使其支配一半共有財產予配偶以外的第三者的權利時，這一半共有財產將可不經由遺產處置手續而直接歸於未亡人。假如夫妻有一方行使支配一半共有財產權時，這一半共有財產將經由遺產處理手續來處理。

例子：陳先生及陳太太，丈夫與妻子作為夫妻共有財產。

例子：陳先生及陳太太，丈夫與妻子

例子：陳先生，已婚男士。

5 Joint Tenancy

聯合均有權制
民法定義聯合均有權如下：均有利益是由二人或以上所平均擁有；產權可由單一的遺囑或轉讓所造成，而遺囑中必須聲明產權轉讓是以聯合均有方式登記。以聯合均有權登記的財產最大特點是生還者的繼承權。當均有人之一死亡後，房地產可立即置於其它生還共有者名下。因此，以聯合均有產權登記的房地產無須受到遺囑的支配。

例子：陳先生及陳太太，丈夫與妻子，作為聯合擁有人。

6 Tenancy In Common

共有權制
在共有權之下，每一個共同擁有人各自擁有其不可分割的個人利益，但與聯合均有權不同點是在於各人的利益可以有不同比例或期間，而產權亦可以在不同時間產生。這種產權方式下沒有生還者的繼承權，年以每一共有者擁有一個人的一份利益，而在這共有者死亡後，利益可置於其繼承人或遺贈人名下。

例子：王先生，未婚男士，擁有四分之三之分割利益，與親友李先生，未婚男士，擁有四分之一之分割利益，為共有者。

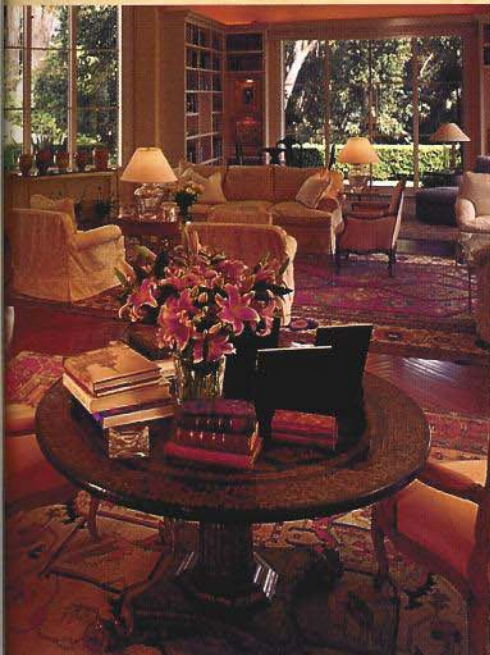
7 Trust

信託
加州房地產業的產權可以以產權信託方式行之。信託機構持有房地產在法律上及產業等值上的產權，而受託人則代理託付人及受益人持有產權，託付人及受益人仍保留管理房地產的權利與責任。

8 Community Property With Right Of Survivorship

夫妻共有財產制未亡人權益
當夫妻共有財產制中丈夫或妻子在轉讓文件中特別聲明未亡人的權益，並由受益人以書面簽名同意接受權益轉讓時，未亡人的權益在配偶身亡的同時將自動以聯合均有權制的相同程序執行。

上述摘要僅在加州幾種常見的房地產產權持有方式，而在此提供只作為資訊用途。欲通盤瞭解有關的法律及稅務後果，你應尋求適當的諮詢。選擇如何登記房地產產權的方式會對你有重大的稅務及法律後果。我們慎重地建議你的律師及會計師約談，以取得如何處理產權的建議。



同時共同擁有權益 **CONCURRENT CO-OWNERSHIP INTERESTS**

下列所提供的比較僅供資訊用途，而不應用來決定你如何持有產權。我們慎重的建議你尋求律師或會計師的專業建議，來判斷各種產權持有方式所造成法律及稅務的影響。

	夫妻共有財產制 Community Property	聯合均有權制 Joint Tenancy	共有權制 Tenancy In Common	共有合夥制 Tenancy In Partnership	產權信託 Title Holding Trust	夫妻共有財產制 未亡人權益 Community Property Right of Survivorship
當事人 Parties	只有丈夫及妻子	任可數目的人數（可以是丈夫及妻子）	任可數目的人數（可以是丈夫及妻子）	只有合夥人（任何數目）	個人、一夥人、合夥人或公司、生前信託	只有丈夫及妻子
分割 Division	擁有權及管理權是均等的（但商業的控制權歸於握有管理責任的配偶）	擁有權益必須是均等的	擁有權可以分割成任何均等或不均等的數目	擁有權益是比照合夥的比例而定	擁有權是個人在物產的利益，而且可以分割成爲任可數目的利益	擁有權及管理權是均等的（但商業的控制權歸於握有管理責任的配偶）
產權 Title	產權是夫妻二人共有。每人擁有單獨的利益，但管理是一致的	當物產被均有人出售或抵押時，聯合均有制即終止	各共有人對其名下不可分割之產業擁有單獨的產權	產權是由合夥所持有	法律及產業等值的產權是由受託人所持有	產權是夫妻二人共有。每人擁有單獨的利益，但管理是一致的
支配 Possession	夫妻兩人皆有均等的管理及控制權	均等支配權	均等支配權	均等支配權但只限於合夥目的	支配權是在信託書中設定	夫妻兩人皆有均等的管理及控制權
轉讓 Conveyance	個人財產(除必需品外)可以不需配偶的同意以有價報酬轉讓；房地產之轉讓必須取得配偶的書面同意，而個人利益除因死亡外，不可轉讓	任何一位均有人獨自轉讓其利益時，即破壞均有權制	每一位共有人的利益都可以由擁有人個別轉讓	任何得到授權的合夥人可以爲合夥利益而轉讓整個合夥財產	由信託書所指定的人士可授權受託人轉讓財產。此外，受益人在信託中的利益亦可轉移	未亡人權益可能被終止並依循聯合均有權制之相同程序處理
購買者狀況 Purchaser's Status	購買人只可取得整個夫妻共有產權，而不能只取一部份	購買人將與其他共同擁有人成爲共有權人	購買人將與其他共同擁有人成爲共有權人	購買人只能取得整個產權	購買人可以自受益人處取得讓渡或由信託公司處取得法律及等值產權	購買人只可取得整個夫妻共有產權，而不能只取一部份
死亡 Death	當一共有人死亡時，未亡人即取得一半產權，一半由遺囑轉與後裔或由生存者繼承	當均有人死亡時，其利益將終止，且亦不能由遺囑支配。生存者享有繼承財產權	當共有人死亡時，其利益由遺囑傳與受贈人或繼承人。生存者無生存繼承權	當合夥人死亡，其合夥利益傳與生存合夥人，待合夥人出售后，其利益將置入其遺產中	繼承之受益人可列在信託書中，因而消除遺囑認證程序	死亡者的利益不需經法律程序自動轉讓給未亡人，並比照聯合均有權制的程序處理
繼承人狀況 Successor's Status	假如以遺囑繼承，將由受贈人與生存者以共有制擁有財產	最後生存者擁有全部財產	受贈人或繼承人成爲共有人	繼承人或受贈人有合夥利益，但不包含特定的財產	由信託書所設定，通常繼承人成爲受益人而信託繼續存在	未亡人擁有財產
債權人權益 Creditor's Rights	在共有財產下夫妻二人中任何一人在婚前或婚後所發生的債務都可用作償還。整個財產可以被執行出售以滿足債主權益	均有人利益可以被執行出售以滿足債主權益。聯合均有制會被破壞，債權人成爲共同擁有人	共同擁有人的利益可以被執行出售以滿足其債主。債權人成爲共有人	合夥人的利益不可以被其個人的債權人沒收，但其個人份的利潤則可以由其債主取得。整個財產可以被執行出售以滿足合夥關係的債主	債權人可以申請出售執行狀來出售受益人的利益或申請出售信託資產並分發出售之所得	在共有財產下夫妻二人中任何一人在婚前或婚後所發生的債務都可用作償還。整個財產可以被執行出售以滿足債主權益
假定 Presumption	強烈假定夫妻所購置的財物爲共有財產	必須特別聲明	除在夫妻案件外，在存疑案件中，此爲優先考慮	只有在財產置於合夥狀況下才會出現	信託是藉一份經過明確制定的信託書來執行	必須明確敘述



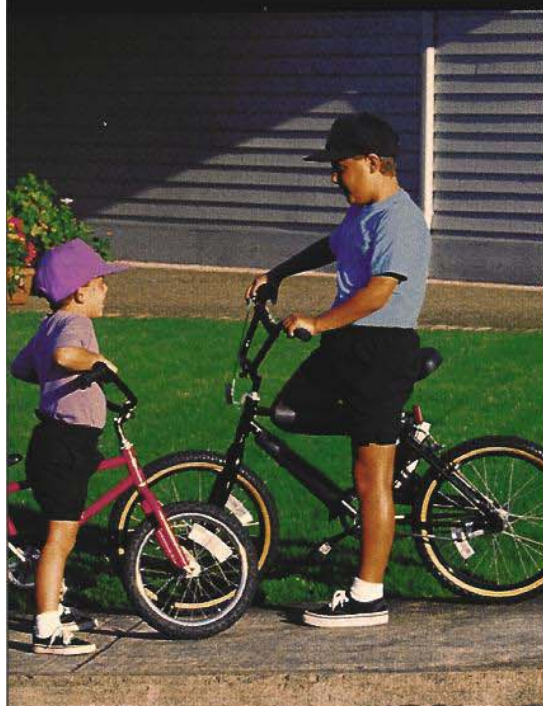
Chicago Title

提供

擁有產權的

七種常見

方式



本簡介由

Chicago Title

為貴公司顧客

所提供



Chicago Title



Chicago Title

產權及仲介分公司遍及
全加州

1-800-488-0941

電腦網址
www.westerndivision.ctt.com

詳情請洽本公司各地業務代表或
垂詢各項有關產權服務及
特定規章。

© 1999 Chicago Title MS 3111



Chicago Title



個人擁有權 Sole Ownership

1. 單身男士或女士:

指在法律上未婚的男士或女士。

例如：王先生，未婚男士。

2. 離婚男士或女士:

指曾經有婚姻關係但已合法離婚的男士或女士，

例如：王先生，未婚男士。

3. 已婚男士或女士，作為其個人單獨財產:

當一個已婚的男士或女士希望以個人名義擁有產權時，其配偶必須簽署放棄權益書或其他書面文件，聲明同意放棄一切與此房地產有關的權利、產權及利益。

例如：陳先生，已婚男士，作為其個人單獨財產。

例子：陳先生及陳太太，丈夫與妻子，作為夫妻共有財產。

例子：陳先生及陳太太，丈夫與妻子。

例子：陳先生，已婚男士。

5. 聯合均有權制 Joint Tenancy:

民法定義聯合均有權如下：均有利益是由二人或以上所平均擁有；產權可由單一的遺囑或轉讓所造成，而遺囑中必須聲明產權轉讓是以聯合均有方式登記。以聯合均有權登記的財產最大特點是生還者的繼承權。當均有人之一死亡後，房地產可立即置於其它生還共有者名下。因此，以聯合均有產權登記的房地產無須受到遺囑的支配。

例子：陳先生及陳太太，丈夫與妻子，作為聯合擁有人。

你應如何運用各種產權的優點及瞭解其限制：

在加州，每個人都可以用個人擁有或共有的方式擁有房地產的產權。當產權以兩人或以上人數登記時，即成為共有產權。在個人及共有產權兩種產權形式下又有幾種不同方式可行。下文摘要簡略列出七種在個人及共有產權登記常見的方式：



6. 共有權制 Tenancy in Common:

在共有權之下，每一個共同擁有人各自擁有其不可分割的個人利益，但與聯合均有權不同點是在於各人的利益可以有不同比例或期間，而產權亦可以在不同時間產生。這種產權方式下沒有生還者的繼承權，所以每一共有者擁有其個人的一份利益，而在這共有者死亡後，利益可置於其繼承人或遺贈人名下。

例子：王先生，未婚男士，擁有四分之三之不分割利益，與親友李先生，未婚男士，擁有四分之一之不分割利益，為共有者。

7. 信託 Trust:

加州房地產業的產權可以以產權信託方式行之。信託機構持有房地產在法律上及產業等值上的產權，而受託人則代理託付人及受益人持有產權，託付人及受益人仍保留管理房地產的權利與責任。

上述摘要僅在加州幾種常見的房地產產權持有方式，而在此提供只作為資訊用途。欲通盤瞭解有關的法律及稅務後果，你應尋求適當的諮詢。選擇如何登記房地產產權的方式會對你有重大的稅務及法律後果。我們慎重的建議你和你的律師及會計師約談，以取得如何處理產權的建議。

共同擁有權 Co-Ownership

4. 夫妻共有財產制 Community Property:

加州民法定義夫妻共有財產為丈夫及妻子共同或個別在婚姻期間購置的財產。除非有特別聲明，凡房地產權之轉讓到已婚男士或女士名下時，皆假定為夫妻共有財產。在夫妻共有財產法規下，夫妻各自擁有支配一半夫妻共有財產的權力。假如夫妻中有一方不行使其支配一半共有財產予配偶以外的第三者的權利時，這一半共有財產將可不經由遺產處置手續而直接歸予未亡人。假如夫妻有一方行使支配一半共有財產權時，這一半共有財產將經由遺產處置手續來處理。



同時共同擁有權益 Concurrent Co-ownership Interests

下列所提供的比較僅供資訊用途，而不應用來決定你如何持有產權。我們慎重的建議你尋求律師或會計師的專業建議，來判斷各種產權持有方式所造成法律及稅務的影響。

	夫妻共有財產制 Community Property	聯合均有權制 Joint Tenancy	共有權制 Tenancy In Common	共有合夥制 Tenancy In Partnership	產權信託 Title Holding Trust
當事人 Parties	祇有丈夫及妻子	任何數目的人數（可以是丈夫及妻子）	任何數目的人數（可以是丈夫及妻子）	只有合夥人（任何數目）	個人、一夥人、合夥人或公司、生前信託
分割 Division	擁有權及管理權是均等的（但商業的控制權歸於握有管理責任的配偶）	擁有權益必須是均等的	擁有權可以分割成任何均等或不均等的數目	擁有權益是比照合夥的比例而定	擁有權是個人在物產的利益，而且可以分割成為任何數目的利益
產權 Title	產權是夫妻二人共有。每人擁有單獨的利益，但管理是一致的	當物產被均有人出售或抵押時，聯合均有制即終止	各共有人對其名下不可分割之產業擁有單獨的產權	產權是由合夥所持有	法律及產業等值的產權是由受託人所持有
支配 Possession	夫妻兩人皆有均等的管理及控制權	均等支配權	均等支配權	均等支配權但只限於合夥目的	支配權是在信託書中設定
轉讓 Conveyance	個人財產（除必需品外）可以不需配偶的同意以有價報酬轉讓；房地產之轉讓必須取得配偶的書面同意，而個人利益除因死亡外，不可轉讓	任何一位均有人獨自轉讓其利益時，即破壞均有權制	每一位共有人的利益都可以由擁有人個別轉讓	任何得到授權的合夥人可以為合夥利益而轉讓整個合夥財產	由信託書所指定的人士可授權受託人轉讓財產。此外，受益人在信託中的利益亦可轉移
購買者狀況 Purchaser's Status	購買人只可取得整個夫妻共有產權，而不能只取一部份	購買人將與其他共同擁有人成為共有權人	購買人將與其它共同擁有人成為共有權人	購買人只能取得整個產權	購買人可以自受益人處取得讓渡或由信託公司處取得法律及等值產權
死亡 Death	當一共有人死亡時，未亡人即取得一半產權，一半由遺囑轉與後裔或由生存者繼承	當均有人死亡時，其利益將終止，且亦不能由遺囑支配。生存者享有繼承財產權	當共有人死亡時，其利益由遺囑傳與受贈人或繼承人。生存者無生存繼承權	當合夥人死亡，其合夥利益傳與生存合夥人，待合夥出售後，其利益將置入其遺產中	繼承之受益人可列在信託書中，因而消除遺囑認證程序
繼承人狀況 Successor's Status	假如以遺囑繼承，將由受贈人與生存者以共有制擁有財產	最後生存者擁有全部財產	受贈人或繼承人成為共有人	繼承人或受贈人有合夥利益，但不包含特定的財產	由信託書所設定，通常繼承人成為受益人而信託繼續存在
債權人權益 Creditor's Rights	在共有財產下夫妻二人中任何一人在婚前或婚後所發生的債務都可用作償還。整個財產可以被執行出售以滿足債主權益	均有人利益可以被執行出售以滿足債主權益。聯合均有制會被破壞，債權人成為共同擁有人	共同擁有人的利益可以被執行出售以滿足其債主。債權人成為共有人	合夥人的利益不可以被其個人的債權人沒收，但其個人份的利潤則可以由其債主取得。整個財產可以被執行出售以滿足合夥關係的債主	債權人可以申請出售執行狀來出售受益人的利益或申請出售信託資產並分發出售之所得
假定 Presumption	強烈假定夫妻所購置的財物為共有財產	必須特別聲明	除在夫妻案件外，在存疑案件中，此為優先考慮	只有在財產置於合夥狀況下才會出現	信託是藉一份經過明確制定的信託書來執行

