

### 소유권 획득 방법 - 장점과 한계

캘리포니아에서 부동산에 대한 소유권은 단독 소유권이나 공동 소유권 형태로 개인에 의해 보유될 수 있습니다. 부동산 공동 소유권이 발생할 때는 소유권이 2명 이상의 개인에 의해 보유되었을 때입니다. 다음의 간단한 요약 내용은 단독 소유권과 공동 소유권에 대한 7가지 공통적인 실례를 나타낸 것입니다.

### 단독 소유권

1. 미혼의 남성 또는 여성  
예: 존 도우, 미혼 남성
2. 이혼 남성/여성:  
결혼한 적이 있으나 법적으로 이혼 상태인 남성 또는 여성  
예: 존 도우, 이혼 남성
3. 기혼 남성/여성, 그/그녀의 단독의 개별적인 부동산으로써임:  
기혼 남성 또는 여성이 자신의 단독의 개별적인 부동산으로써 소유권 취득을 희망할 경우, 배우자가 동의한 후 양도증서나 기타 서면 계약서를 통해 모든 권리, 소유권 또는 부동산의 이익을 양도해야 합니다.  
예: 존 도우, 기혼 남성, 그의 단독의 개별적인 부동산으로써임

### 공동 소유권

- 부부 공동 재산:  
남편과 아내에 의해, 또는 결혼 생활 도중에 취득된 부동산. 기증, 유산, 유증, 상속에 의한 것이거나 어느 한 쪽의 개별적인 부동산을 제외하고는 부부 공동 재산으로 여겨집니다.  
예: 존 도우와 메리 도우, 남편과 아내, 부부 공동 재산으로써임  
예: 존 도우와 메리 도우, 남편과 아내  
예: 존 도우, 기혼 남성

- **합동소유권:**

2명 이상의 개인에 의해 소유된 토지에서의 합동 및 균등한 이득은 생존자권과 함께 단일의 법률문서 하에서 발생되었습니다.

예: 존 도우와 메리 도우, 남편과 아내, 합동소유자

- **일반공동소유권:**

일반공동소유권 하에서는, 공동 소유주가 분할되지 않은 이익을 소유하지만 합동소유권과는 달리 이익이 양적으로 균등할 필요가 없고 다양한 시기에 발생할 수 있습니다. 여기에는 생존권은 없으며, 각 소유자는 그/그녀의 사망으로 인해 그 /그녀의 상속인이나 수증자에게 부여된 이익을 소유합니다.

예: 미혼 남성 존 도우, 분할된 이익의 1/2 차지. 미혼 남성 조지 스미스, 일반공동소유자로서 분할된 이익의 1/4 차지

- **신탁:**

캘리포니아 부동산에 대한 소유권은 신탁에서 보유될 수 있다. 신탁의 수탁자는 위탁자와 수익자의 혜택을 위해 그 신탁의 조건에 따르는 소유권을 보유합니다.

전술된 요약 내용들은 캘리포니아 부동산에 대한 소유권을 획득하기 위한 보다 일반적인 방법들 중 일부이며 정보용으로만 제공됩니다.

귀하가 소유권을 보유하기 위해서는 중요한 세금 및 법적 절차가 있습니다. 소유권을 실제로 부여받기 위한 특수한 조언을 위해 변호사나 공인회계사와 만나시도록 권장합니다.

### **공존하는 공동소유권 이익**

아래의 비교는 정보용으로만 제공되며, 소유권을 보유하는 방법을 결정하는데 이용될 수는 없습니다. 소유권 획득을 위한 법적 및 세금 절차를 결정하기 위해 변호사나 공인회계사로부터 전문 상담을 받으실 것을 권장합니다.

	부부공동소유재산	합동소유권	일반공동소유권	동업소유권	소유권 보유 신탁
당사자들	남편과 아내만 해당	인원수에 상관 없이 (남편과 아내가 될 수 있음)	인원수에 상관 없이 (남편과 아내가 될 수 있음)	파트너만 해당 (인원수 상관 없음)	개인, 단체, 파트너쉽 또는 법인, 생전 신탁
분할	비즈니스의 관리가 리하는 배우자 단독일 경우를 제외하고 소유권과 경영 이익은 균등함	소유권 이익은 균등해야 함	소유권은 균등하거나 균등하지 않은 임의의 이익 수로 분할될 수 있음	소유권 이익은 너쉽에서의 이익과 관계됨	소유권은 개인 부동산 이익이며 임의의 이익 수로 분할될 수 있음
소유권	소유권은 "공동소유"임. 각 이익은 분리되지만 관리는 통합됨	합동소유자에 의한 매는 합동소유권을 분리함	각 공동소유주는 그/그녀의 분할된 이익에 대해 분리된 법적 소유권을 가짐	소유권은 "파트너쉽"임	법적 및 공평한 소유권은 수탁자에 의해 보유됨
점유권	공동 소유주들은 모두 균등한 관리와 규제를 함	균등한 점유권	균등한 점유권	균등한 점유권이나, 단지 파트너쉽 용도임	신탁 규정에 명시된 바와 같은 점유권
양도	개인 재산("필수품" 제외)은 다른 배우자의 동의 없이 대가를 위해 양도될 수 있는데, 부동산은 다른 배우자의 서면 동의서가 필요하며 개별적인 이익은 사망을 제외하고는 양도될 수 없음	다른 공동 소유주 없이 한 쪽의 공동소유주에 의해 이루어진 양도는 합동소유권을 결렬시킴	각 공동소유주의 이익은 소유주별로 개별적으로 양도될 수 있음	어떤 공인된 파트너라도 파트너쉽 목적을 위해 전체적인 파트너쉽 부동산을 양도할 수 있음	신탁 계약서 내에서의 지정된 당사자들은 수탁자가 부동산을 양도하는 것을 공인함. 또한 그 신탁 수혜자의 이익은 양도될 수 있음

<b>구 매 자 의 상 태</b>	구매자는 공동소유의 전체 소유권만을 취득할 수 있으며 부분적으로는 취득할 수 없음	구매자는 부동산의 다른 공동 소유주와 함께 일반공동소유자가 됨	구매자는 부동산의 다른 공동소유주와 함께 일반공동소유자가 됨	구매자는 전체 소유권만을 취득할 수 있음	구매자는 양도에 의한 수혜자 이익을 획득하거나 신탁으로부터 법적이고 균등한 소유권을 획득할 수 있음
<b>사 망</b>	공동 소유주의 사망 시, 권리는 개별적으로 생존자에게 속함. 권리는 유언장에 따라 자손인 유산 수령자에게 가거나 상속에 의해 생존자에게로 감	공동 소유주의 사망 시, 그/그녀의 이익은 종결되고 유언장에 따라 처리될 수 없음. 생존자는 생존자 취득권에 따라 그 부동산을 소유한다	공동 소유주의 사망 시, 그/그녀의 이익은 유언에 따라 유산 수령자나 상속인에게 전달됨. 어떠한 생존자 취득권도 없음	파트너의 사망 시, 그/그녀의 파트너십 이익은 파트너십이 청산될 때까지 생존한 파트너에게 전달됨	상속자인 수혜자는 검인할 필요를 없애면서 신탁 계약서에 지정됨
<b>상 속 자 의 상 태</b>	유언장에 의해 전달되는 경우, 수증자와 생존자 간의 일반공동소유권이 발생함	마지막 생존자가 부동산을 소유함	수증자나 상속자는 일반공동소유자가 됨	상속자나 수증자는 파트너십 이익에 대한 권리를 갖지만 특정 부동산에 대해서는 그렇지 않음	신탁 계약서에 정의된, 일반적인 상속자는 수혜자가 되며 신탁은 지속됨
<b>채 권 자 의 권 리</b>	부부공동소유의 재산은 결혼 생활 전 또는 후에 생겨난 한 쪽 배우자의 부채에 대해 책임질 의무가 있다. 전체 부동산은 채권자에 대한 배상을 위해 강제집	공동소유주의 이익은 채권자에 대한 배상을 위해 강제집행 판매로 판매될 수 있음. 합동소유권은 결렬됨.	공동소유주의 이익은 그/그녀의 채권자에 대한 배상을 위해 강제집행 판매로 판매될 수 있음. 채권	파트너의 이익은 그/그녀의 개인 채권자에 의해 개별적으로 점유되거나 판매될 수 없지만 그/그녀의 수익할당은 개인 채권자에 의해 획득될 수 있음. 전체 부동산은 파트너십 채권자에 대	채권자는 수익권의 강제집행 판매를 위해 주문을 조사하거나 신탁재산권이 청산되어야 하고 순익은 분

	행판매로 판매될 수 있음	채권자는 일반 공동소유자가 됨	자는 일반공동 소유자가 됨	한 배상을 위해 강제집행판 매로 판매될 수 있음	배되어야 한다는 주문을 조사 할 수 있음
사 실 의 추 정	남편과 아내에 의해 취득된 부동산이 공동소유라는 강력한 사실의 추정	확실히 명시되어야 함	남편과 아내의 경우를 제외한 불확실한 경우에 유리	파트너쉽에 투자된 부동산에서 파트너쉽 상태에 의해서만 발생	신탁은 수행된 신탁 계약서에 의해 명백히 발생함