



# 如何获得不动产的所有权： 优势与局限性

在加利福尼亚，不动产的所有权可以由个人拥有，可以是独资也可以是共有。当所有权由两个或更多人持有时，发生不动产共有。关于每种所有权类型中所有权的持有方式有多种变体。以下简要概述引用了一些更常见的个体所有权和共同所有权示例。

## 独资

**单身男人/女人：**未合法结婚的男人或女人。  
(例如：鲍勃·凯里，单身男子)。

**未婚男人/女人：**男人或女人：已婚已合法离婚。  
(例如：鲍勃·凯里 (Bob Carey)，未婚)。

**已婚男人/女人，作为他/她的独有财产：**当已婚男人或女人希望单独以自己的名义获得所有权时，配偶必须以无遗认领书或以其他方式同意转让，从而放弃一切权利，财产的所有权和权益。  
(例如：已婚男子鲍勃·凯里 (Bob Carey)，作为他唯一的财产)。

## 共同所有权

社区财产《加州民法典》将社区财产定义为丈夫或妻子或任何一方获得的财产。除非另有说明，否则转嫁给已婚男人或女人的不动产假定为社区财产。根据社区财产，夫妻双方均有权处置一半的社区财产。如果配偶未行使将配偶的一半出售给配偶以外的其他人的权利，则另一半将在未管理的情况下交给尚存的配偶。如果配偶行使其处置一半的权利，则该一半应由遗产管理。

(例如：丈夫和妻子Bob Carey和Vicky Carey作为社区财产)。  
(例如：Bob Carey和Vicky Carey，夫妻)。  
(例如：鲍勃·凯里 (Bob Carey) 已婚)。

## 联合租赁

《民法典》对共同租赁财产的定义如下：“共同权益是指由两个或两个以上的人以均等份额拥有的权益，由一份遗嘱或转让产生的所有权，在转让遗嘱中明确声明为联合租赁。”共有租赁财产的主要特征是生存权。

联权共有人去世时，该财产的所有权立即归属于尚存的联权共有人。因此，共有租赁财产不会被随意处置。

(例如：夫妻共同的房客Bob Carey和Vicky Carey，作为共同租户)。

## 共同租赁

在共有租赁的情况下，共有人拥有共同的利益，但是与共同租赁不同，这些利益的质量或期限不必相等，并且可以在不同的时间出现。没有生存权；每个租户都拥有一种权益，该权益在他或她去世时归属于其继承人或设计者。

(例如：单身的鲍勃·凯里 (Bob Carey) 是未分割的3/4权益，单身的约翰·布雷迪 (John Brady) 是1/4的权益 (作为共同租户)。

## 信托的

加利福尼亚的不动产所有权可以所有权持有信托形式持有。信托拥有房地产的合法和平等所有权。受托人拥有保留所有管理权利和职责的受托人/受益人的头衔。

## 具有生存权的社区财产

丈夫和妻子的共同财产在转让文件中明确宣布为具有生存权的共同财产，并可以由承租人签署或签署的声明以书面形式被书面接受时，一名配偶去世后，无需管理即可移交给幸存者，但其程序与共同租赁财产相同。