

如何获得不动产所有权：优势和限制



加利福尼亚州的不动产所有权可由个人以独资或共同所有形式持有。当所有权由两个或多个人持有时，就会发生不动产的共同所有权。关于如何在每种所有权中持有所有权有几种不同的方式。以下简短摘要引用了一些更常见的独资和共同所有的例子。

独资

单身人士：未合法结婚的人。
(例如：鲍勃·凯里，单身男人)。

未婚人士：已婚人士，已合法离婚。
(例如：未婚男子鲍勃·凯里)。

已婚夫妇，作为他/她/他们的唯一和独立财产：当已婚人士希望以他们的名义单独获得所有权时，配偶必须通过放弃声明或其他方式同意转让，从而放弃所有权利、所有权和利益在物业中。

示例：已婚男子鲍勃·凯里 (Bob Carey) 作为他唯一的独立财产

共同所有

社区财产 《加州民法典》将社区财产定义为已婚夫妇或任何一方获得的财产。除非另有说明，转让给已婚夫妇的不动产被推定为共同财产。在共有财产下，夫妻双方都有权处分一半的共有财产。如果配偶不行使将一半处置给配偶以外的人的权利，那么一半将在没有管理的情况下交给尚存的配偶。如果配偶行使处置一半的权利，则该一半受遗产管理。

示例：Bob Carey 和 Vicky Carey，夫妻，共同财产。
示例：鲍勃·凯里和维姬·凯里，夫妻。
示例：鲍勃·凯里 (Bob Carey) 已婚男子。

信托

加利福尼亚州的不动产所有权可以在所有权信托中持有。该信托对房地产拥有合法和公平的所有权。受托人对保留所有管理权利和责任的委托人/受益人拥有所有权。

共同租约

在共同租赁下，共有人拥有不可分割的利益，但与共同租赁不同的是，这些利益在质量或期限上不必相等，并且可能在不同时间产生。没有生存权；每个租户都拥有一份权益，该权益在他们去世后归属于他们的继承人或设计人。

示例：单身男子 Bob Carey 就不可分割的 3/4 利息，单身男子 John Brady 就不可分割的 1/4 利息；作为共同的租户。

联合租赁

《民法典》对共同共有财产的定义如下：“共同利益是由两个或两个以上的人以平等份额拥有的财产，由单一的遗嘱或转让所产生的所有权，在转让遗嘱中明确声明为联合租赁。”共同共有财产的一个主要特征是生存权。

当共同承租人死亡时，财产的所有权立即归属于尚存的共同承租人。因此，联权共有财产不受遗嘱处分的约束。

示例：Bob Carey 和 Vicky Carey，夫妻，作为联名租户。

共有财产

已婚夫妇的共有财产，当在转让文件中明确声明为具有生存权的共有财产，并且可以在文件正面并由受让人签署或草签的声明以书面形式接受时，应在配偶之一的死亡，不经管理，转移给幸存者，其程序与共有财产相同。