

어떻게 해야 구입하는 자산에 대한 소유권을 가질 수 있을까요?

보유한 소유권의 형태(소유권의 귀속)에 따라 해당 자산 및 거래 참여 당사자의 향후 권리와 관련된 여러 서류에 서명하는 당사자가 달라지게 됩니다. 이러한 권리에는 부동산세, 소득세, 상속증여세, 명의변경 및 채권자의 주장에 대한 (신용) 노출 등의 사안이 수반됩니다. 또한 소유권의 귀속 형태는 사망 시 유언장에 대한 공증에 상당한 영향을 미치게 됩니다.

구매자는 자신의 특정 상황에 있어 가장 이익이 되는 소유권의 형태를 판단할 수 있도록 법적 자문을 받는 것이 좋으며, 단일 자산에 있어 복수 소유자인 경우 특히 권장됩니다.

다음은 소유권을 보유할 수 있는 일반적인 방법을 간단하게 정리한 목록입니다:

단독 소유권- 단독 소유권은 개인 또는 소유권을 취득할 수 있는 기타 법인의 소유라 할 수 있습니다. 단독 소유권 귀속의 일반적인 예로는 다음과 같은 경우가 있습니다:

1. 독신 남녀: 법적으로 혼인 상태가 아니거나 동거 관계인 남녀를 말합니다. 이를테면: 독신 남성인 Bruce Buyer의 경우가 있습니다.

2. 혼인한 남녀로서 단독의 별개 자산인 경우: 혼인한 남녀로서 자신의 단독 명의로 소유권을 취득하고자 하는 경우를 말합니다.

소유권에 대해 보증을 부보하는 회사는 이렇게 소유권을 취득하는 혼인 남녀의 배우자에게 구체적으로 해당 자산에 대한 자신의 권리, 자격 및 이해관계를 포기 또는 부인할 것을 요구하게 됩니다. 이를 통해 부부가 해당 배우자의 단독적인 별개의 자산으로서 일방 배우자에 대한 해당 자산의 소유권을 인정하는 것이 성립됩니다. 이를테면: 기혼남인 Bruce Buyer가 단독으로 별개의 자산을 소유하게 됩니다.



공동 소유권-2인 이상에게 다음의 형태로 자산에 대한 소유권이 귀속되는 경우입니다.

1. 부부 공동 재산: 기혼 부부가 공동으로 소유하는 자산에 대한 소유권의 귀속 형태입니다. 부부 공동 재산은, 결혼 전에 취득한 자산으로 별도 증여 또는 별거 후의 유증이나 한쪽 배우자가 소유하는 것으로 서면 동의한 분리 재산(separate property)과 다릅니다.

캘리포니아의 경우 기혼자에게 양도된 부동산은 별도 명시하지 않는 한 부부 공동 재산으로 간주됩니다(증여, 유증 또는 합의에 따라 별개로 취득한 분리 재산 등). 이러한 자산 일체는 동등하게 소유하므로 양 당사자는 자산 이전 또는 대출에 대한 담보로 활용하는 데 있어 관련 동의서 및 서류 일체에 함께 서명해야 합니다. 각 소유자는 자신의 의사(유증)에 따라 부부 공동 재산 중 자신의 몫인 절반을 처분할 권리를 갖습니다. 이를테면: 남편과 아내인 Bruce Buyer와 Barbara Buyer는 부부 공동 재산을 소유하며, 또는 Sally Smith와 Jane Smith는 배우자로서 부부 공동 재산을 소유합니다.

2. 생존자 승계부 부부 공동 재산: 양 배우자가 공동으로 자산을 소유하는 소유권의 귀속 형태 중 하나로써, 부부 공동 재산과 동일한 성격을 많이 공유하고 있으나 공동 소유권으로 보유하는 소유권과 유사한 생존자권(존속 권리)의 혜택이 추가됩니다. 이 방식은 세제 혜택을 받을 수 있습니다. 소유권자가 사망할 경우 피상속인의 이해관계는 종료되며 생존자가 자산을 소유하게 됩니다. 이를테면: 남편과 아내인 Bruce Buyer와 Barbara Buyer는 생존자 승계부 부부 공동 재산을 소유하며, 또는 John Buyer와 Bill Buyer는 배우자로서 생존자 승계부 부부 공동 재산을 소유합니다.

3. 공동 소유권: 2인 이상이 자산을 소유하는 소유권의 귀속 형태 중 하나로, 이들은 혼인 여부와 무관하게 동등한 이해관계로서 생존하는 공동 소유권자(들)에서 생존자권을 갖습니다. 이 경우 소유권은 동일한 양도에 의해 동시에 취득한 것이어야 하며, 관련 서류 상에는 공동 소유 자산을 형성하겠다는 의도가 명시적으로 언급되어야 합니다. 공동 소유권자가 사망할 경우, 해당 자산에 대한 소유권은 자동으로 법에 의해 생존하는 소유권자(들)에게 이전됩니다. 그러므로 공동 소유권 자산은 유증에 따른 양도 대상에 해당되지 않습니다. 이를테면: 기혼자인 Bruce Buyer 및 독신자인 Georgy Buyer는 공동 소유권자가 됩니다.

참고: 기혼자가 자신의 배우자가 포함되지 않는 공동 소유권 관계를 체결할 경우, 이 소유권에 대해 보증을 부보하는 회사에서는 소유권을 취득하는 해당 기혼자의 배우자가 명시적으로 이러한 공동 소유권에 동의할 것을 요구할 수 있습니다.

10/2021 | © 2021 Old Republic Title | OR1688-DI-K | Old Republic Title is providing this information as a free customer service and makes no warranties or representations as to its accuracy.

Old Republic Title strongly recommends that consumers confer with their title insurer as underwriting requirements vary among companies and further, obtain guidance and advice from qualified professionals, including attorneys specializing in Real Property, Trusts and/or Title Insurance to get more detailed, and current, information as to any particular situation affecting them.



소유권을 보유하는 일반적인 방법

4. 공유 재산권: 2인 이상의 개인이 공유 지분적 관계에서 소유하는 소유권의 귀속 형태 중 하나입니다. 이러한 공유 지분은 그 크기나 기간 및 발생 시점이 다를 수 있습니다. 각 공유 재산권자는 자산에서 발생하는 소득 중 비슷한 몫에 대한 권리를 가지며 비용도 반드시 동일한 수준으로 부담해야 합니다. 각 공유 재산권자는 자신에게 속하는 자산의 지분을 매도, 임대 또는 유증할 수 있습니다. 이를테면: 공유 재산권자인 독신남 Bruce Buyer는 3/4의 공유지분과 독신녀 Penny Purchaser는 1/4의 공유지분에 대한 소유권을 갖습니다.

이 외의 소유권 보유 방식으로는 다음과 같은 방법이 있습니다:

1. 주식회사(Corporation)*: 주식회사는 주 법에 따라 설립된 법인으로서 한 명 이상의 주주로 구성되지만, 법에 따라 그러한 주주와 별개로 존속하며 법인격을 가진 것으로 간주합니다.

2. 일반조합(Partnership)*: 일반조합은 공동 소유자로서 이윤을 위한 사업을 수행하는 2인 이상의 사람들로 구성된 단체이며, Uniform Partnership Act(통일상사조합(합명회사)법)의 적용을 받습니다. 일반조합의 경우 해당 조합 명의로 부동산 소유권을 가질 수 있습니다.

3. 신탁의 경우 수탁자*: 신탁이라 함은 자산에 대한 법적 소유권이 양도인으로부터 수탁자(trustee)라 불리는 사람에게 이전될 것을 합의함으로써 성립하며, 해당 수탁자가 신탁 계약서에 명시된 수익자라 불리는 사람을 위해 이를 보유 및 관리하게 됩니다. 신탁은 일반적으로 자체 명의로 소유권을 보유할 수 있는 법인격이 없습니다. 대신 흔히 신탁 관계의 수탁자에게 소유권이 귀속됩니다. 이를테면: Bruce Buyer는 Buyer Family Trust의 수탁자가 됩니다.

4. 유한책임회사(LLC)*: 이 소유권의 형태는 법인이며 주식회사 및 일반조합과 유사합니다. 정관(operating agreement)에 따라 설립되는 LLC의 기능 및 과세 기준이 달라집니다. 주식회사와 마찬가지로 LLC의 존속은 그 소유권자들과 별개입니다.

*주식회사, 일반조합, LLC 또는 신탁 소유권의 경우, 필요 서류에 주식회사, 일반조합 및 LLC의 정관, 신탁 계약서 및/또는 인증서 등이 포함될 수 있습니다.

	내외 파친 파켓	권 내외 회사	양 재산 권	평 합 적 법 의 권 양 수	유 권 또 는 신탁 Trust	무 제한 승 계 무 제한 책임 파
당사자	배우자만	인원 수와 무관-배우자가 될 수 있음	2명 이상의 개인 또는 법인	파트너만 (인원 수와 무관)	개인 또는 단체-일반조합 또는 주식회사	배우자만