

>> [Home](#) >> [Law 101](#)

## COMPLETING AND RECORDING DEEDS

### 完成和登记证书

加入或者更改财产上登记的姓名

**免责声明：**本份指导只能提供基本的指引与信息。在某些特殊情况下，可能会要求使用与本份指导不同的程序或者表格。请注意，不同的县或者城市可能会有不同的要求，因此，本份指导只能用于萨克拉门托县。如果您需要进一步的指引，请咨询律师。

#### 表格：

财产证明必须符合县登记办公室的格式要求，表格可以从以下链接下载

- [Grant Deed \(PDF\) bit.ly/saclaw-grant-deed](#)
- [Quitclaim Deed \(PDF\) bit.ly/saclaw-quitclaim-deed](#)

#### 背景：

在任何时候，如果您需要变更不动产的产权，您必须在县登记办公室登记您的契据。这份指引将会一步一步的列出具体要求，并会提供一份产权契据作为例子。

当您在加利福尼亚州变更产权时，本州只使用两种契据：“Grant Deed”（产权转让契据）或者“Quitclaim Deed”（放弃权利契据）。您可能会看到不同称谓的契据，例如“Warranty Deed”（担保契据）或者“Interspousal deeds”（夫妻间契据），但是，这些契据仅仅是产权转让契据或者放弃权利契据中的一种。

**产权转让契据：**用于现在的所有权人想要转让所有权，或者加入另外一个所有权人的情况。出让人保证被转让的财产所涉及的所有权利都会被转让。没有隐藏的所有权人或者其他地役权。

### **Warning – Adding Names**

任何您加入本份契据的人立刻成为了该不动产的联合拥有人。从契据上删除姓名必须获得本人的签字同意。

因为他们是合法的共同拥有人：

- 您需要共同拥有人的签字同意才能出售，抵押您的不动产。
- 如果共同拥有人是债务人，第三方可以抵押房屋或者甚至收回房屋作为偿还。
- 共同拥有人可以把其拥有的部分出售给任何人。
- 共同拥有人可以用其份额进行抵押贷款。
- 有关控制权的争议有可能造成家庭矛盾甚至昂贵的诉讼。

其它，

- 您的赋税可能增加。
- 您的医疗福利有可能受到影响。
- 您可能需要提交赠品税务豁免，这会影响到您一生的赠品税务豁免额度。
- 如果您假如您的继承人，他们可能面临更高的财产增值税。这可能多于他们正常继承所产生的赋税。
- 如果您在不动产上设置了抵押贷款，这可能导致您的债务马上到期。使您债务违约。请事先从债权人处获得许可。

放弃权利转让契据：在使用放弃权利转让契据时，出让人出让其权利给受让人。但是出让人可能出现或者没有出现在与其所出让的财产相关的契据上。出让人除了放弃其现存的或者可能拥有的权利外，不保证任何其他事务。放弃权利转让契据常用于离婚案件，例如，一方放弃任何可能的夫妻共同财产权利。

注意：请不要使用“**deed of trust**”（信托契约）或者“**trust deed**”。一个信托契约从不用于物主身份的转让。信托契约用于创造抵押。更多有关信托契约的信息，请参考我们网站上的详细指导 [www.saclaw.org/deed-of-trust](http://www.saclaw.org/deed-of-trust)。

### 第一步：找到财产上现存的契据。

你需要将被转让财产详细的，法律上的描述和现存的所有权信息完全一致的录入新的契据。如果您手上没有现存的契据，您可以向登记办公室购买。在萨克拉门托，登记办公室将会收取一美元一页；大部分契据都只有一页。您可以联络萨克拉门托办公室：电话（916）874-6334 或者到办公室办理。地址请在 [www.ccr.saccounty.net/](http://www.ccr.saccounty.net/) 查询。

### 第二步：决定您需要哪一个种类的契据

如前所述，为了转让所有权或者加入所有权人，您应该选择一个“权利转让契据”或者一个“放弃权利契据”。更多信息，请参阅“权利转让契据/放弃权利契据”章节第六页。

### 第三步：决定新的所有权人获得所有权的途径。

获得所有权有多种方式。如果有多人拥有所有权，获得所有权的方式会有重要的影响。例如，会影响谁有权利出售财产和谁有权利继承财产。常用的形式包括“**as joint tenants**”（联合所有人），“**as community property with right of survivorship**”（生者对死者名下的夫妻共同财产拥有享有权，该权利常用于夫妇或者民事伴侣），“**as a single man/women.**”（单身）。更多信息，请参阅“怎样取得权利”一章，第七页。

### 第四步：填写新的契据（在这一步请不要签名）

契据应该在互联网上填写，打印，或者清晰的用黑色或者深蓝色墨水填写。请参考第四至第五页。您将需要以下的信息

- “**Assessor’s Parcel Number**”（APN）可以从现有的契据或者从 **Assessor’s office** 获得这个数字
- **Document Transfer Tax**（印花税）或者例外：当不动产被出售时，都要缴纳印花税。但是在某些情况写可以不用缴纳。更多信息，请参阅“印花税”，第八页。
- 出让人的姓名（在现有契据上的所有权人的姓名），其拥有的权利的形式，或者其他放弃权利一方的姓名。
- 受让人的姓名。包括所有新的受让人和继续拥有权利的出让人。
- 在产权转让契据中，写明受让人将会使用的产权形式。
- 被转让的财产的法律描述。这个描述必须完全和现有契据上的描述一致。如果描述太长，可以将描述附于表格之上。

一个已经填写完成的产权转让契据将作为例子附于本指引之后。除了“权利的形式”一栏以外，放弃权利契据的填写与此基本一致。

**第五步：现有的权利人或者放弃权利的人应当在契据上签名。签名时必须有公证人在现场见证。**

新的权利人不需要签名。公证人将会收取一定的服务费用。您可以在银行，邮政服务网点，或者产权代理公司找到公证服务。法律图书馆有一个本地的公证人名录，如有需要，您可以向前台咨询。

**第六步：填写 PCOR（初步变更权利人通知）**

Assessor's office 要求您将 PCOR 和契据一起提交给登记办公室。每个县都有自己的表格，您可以在 [bit.ly/PCOR-Sac](http://bit.ly/PCOR-Sac) 找到萨克拉门托县的 PCOR。

**第七步：在登记办公室登记您的契据和 PCOR**

登记办公室将会收取您一定的登记费用。第一页 21 美元，之后每一页 3 美元。现在萨克拉门托县的收费标准可以在 [www.ccr.saccounty.net/Pages/Fees.aspx](http://www.ccr.saccounty.net/Pages/Fees.aspx) 找到。提交的契据将会在提交的当天被登记。

**第八步：根据要求向 Assessor's office 提交有关豁免“财产税重新评估”的声明文件。**

当不动产产权转移时，新的所有权人的纳税义务将会被重新评估，通常会因此而承担显著的赋税额增长。

某些特定种类的产权转移不需要重新评估，包括：

- 父母向子女、子女向父母转移不动产产权的。
- 祖父母、外祖父母向孙子女，外孙子女转移不动产产权的。
- 夫妻或者民事伴侣在婚姻存续期间转移不动产产权的。夫妻或者民事伴侣在离婚后转移不动产产权的。
- 同一产权所有人，仅改变产权形式的。

如果您的产权转移可以豁免财产税重新评估，您应当向县 Assessor 提交申请。更多信息，请联系 Assessor's office：电话（916）875-0750 或者访问 [bit.ly/1mS0KC8](http://bit.ly/1mS0KC8)。

**如需帮助**

老年人法律服务热线

免费：（800）222-1753；萨克拉门托县：（916）551-2140

[www.seniorlegalhotline.org/](http://www.seniorlegalhotline.org/)

萨克拉门托六十岁以上居民可以在此获得免费民事法律援助，包括不动产产权转移和契据。

## 更多信息:

网站: On the web:

萨卡拉门托县 Clerk-Recorder's office  
Sacramento County Clerk-Recorder's Office  
[www.ccr.saccounty.net/](http://www.ccr.saccounty.net/)

萨克拉门托县 Assessor's Office  
Sacramento County Assessor's Office  
[www.assessor.saccounty.net](http://www.assessor.saccounty.net)

At the Law Library:

在法律图书馆:

“在契据上加入您子女的姓名时可能产生的风险” (宣传册)

萨克拉门托县公共法律图书馆

<http://saclaw.org/wp-content/uploads/risks-of-adding-children-to-deed.pdf>

您可能因为继承、税务、债务等原因将您的子女添加在产权契据上, 这个手册说明了一些您所可能面临的风险。

## 加州不动产交易 KFC 170 .Z9 R36

这本书是由一个著名的法律自助图书出版社出版。其中, 它详细说明了您应该选择怎样的契据, 您应当如何完成契据, 您应当如何完成多种表格等。这本图书同时也详细说明了相关的法律问题, 例如信息公开的要求, 夫妻共同财产问题, 和税务计算等。它还包含了大多数不动产产权转移过程中可能会用到的表格。

电子版本: 您可以使用您自己的或者图书馆的电脑联系“Legal information Reference Center” (法律信息索引中心)。我们的网站也可以提供指导 <http://saclaw.org/nolo-ebooks>

IF YOU HAVE QUESTIONS ABOUT THIS GUIDE, OR IF YOU NEED HELP FINDING OR USING THE MATERIALS LISTED, DON'T HESITATE TO ASK A REFERENCE LIBRARIAN.

如果您对这份指导有任何的意见、建议或者问题, 如果您需要我们帮助您找到这份指引中提及的资料。我们十分欢迎您咨询我们的图书馆管理员或者咨询我们的服务台。

请求登记人姓名 (name):

\_\_\_\_\_

登记时, 请将契据和税务账单邮寄至以下地址 (name and address):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 产权转让书:

APN: \_\_\_\_\_

DOCUMENTARY TRANSFER TAX (印花税)

\$ \_\_\_\_\_

税务免征条款 (R&T CODE) \_\_\_\_\_

原因 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

For a valuable consideration, receipt of which is hereby acknowledged,

不动产出让人(们) \_\_\_\_\_

(现所有权人和产权形式)

在这里向不动产受让人(们) \_\_\_\_\_

(新所有权人)

as \_\_\_\_\_,

(An Unmarried Person / Joint Tenants / Tenants in Common / Community Property / Community Property with Right of Survivorship / etc.)

(未婚/

该不动产位于, \_\_\_\_\_ 市,

\_\_\_\_\_ 县, California: (加入法律描述)

日期: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Signature of declarant)

\_\_\_\_\_  
(Typed or written name of declarant)

日期: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Signature of declarant)

\_\_\_\_\_  
(Typed or written name of declarant)

本份表格必须在公证人面前签署.

Grant Deed	Quitclaim Deed
<p>用于出售不动产。用于加入，删除，改变现有契据上登记的所有权人。也用于向信托基金交付不动产或者从信托基金获得不动产。 .</p>	<p>用于解除对不动产可能拥有的权利.放弃权利契据用于转移对不动产任何可能存在的，或者可能不存在的权利。但是转出不动产的一方不对自己的权利的范围做出任何承诺</p>
<p>常用方式:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Transfer property you own to someone else</b> 将您所拥有的不动产交付给他人。</li> <li>• <b>Transfer your interest as a co-owner to another co-owner</b> 将您拥有的不动产份额交付给其他共同拥有人。</li> <li>• <b>Change the way co-owners hold title (e.g., from joint tenancy to community property)</b> 改变共同拥有人拥有房屋的方式</li> <li>• <b>Transfer property to or from a trust</b> 从信托基金获得或者交付不动产</li> <li>• <b>Transfer property to a custodian for a minor</b> 将不动产交付给未成年人的监护人。</li> <li>• <b>Change owner's name on deed after marriage or a legal name change</b> 在合法的改变姓名后更正契据上的名字。</li> </ul>	<p>常用方式:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>After a divorce, to transfer property entirely into one spouse's name</b> 离婚之后，将不动产完全转移至一方的名下</li> <li>• <b>Spouse to make clear they have no claim to other spouse's separate property</b> 夫妻或者民事伴侣中的一方声明他们不对另一方单独所有的资产提出任何主张</li> <li>• <b>To settle uncertainty or disputes about claims such as easements or inheritances</b> 用于解决有关地役权或者继承权的争议。</li> <li>• <b>To clear a cloud on the title (e.g., a previous owner or previous owner's heir may have claim to part of the property)</b> 用于解决所有权争议（例如：一个之前的所有人的继承人可能对不动产拥有一定的份额）</li> </ul>

### Updating a name on a deed

Use language such as: Susan Jones, who acquired title under the former name of Susan Richards

### How to hold title

Use language such as:

Darrell Buckner, Len Ryan, and Roberta Fernandez, as tenants in common

Carmen Rivera and Albert Rivera, husband and wife, as community property with right of survivorship

	<b>Tenants in Common</b> 共同居住	<b>Joint Tenants</b> 联名业主	<b>Community Property</b> 夫妻、民事伴侣共同财产	<b>Community Property- Right of Survivorship</b> 生者对死者财产享有权利的夫妻、民事伴侣共有财产
<b>要求...</b>	必须将不动产转让给两个或者两个以上的人。契据上可以写明“共同居住”。如果契据上没有写明产权形式，则默认为“共同居住”	必须将不动产转让给两个或者两个以上的人。契据上必须写明“联名业主”或者“生者对死者财产享有所有权的联名业主”	必须将不动产转让给已经结婚的夫妻或者民事伴侣。契据必须写明“作为共同财产”或者“作为伴侣”	必须将不动产转让给已经结婚的夫妻或者民事伴侣。契据必须写明“作为生者对死者财产享有权利的夫妻、民事伴侣共有财产”
<b>共同拥有人的份额...</b>	份额可以不等.	所有拥有人必须拥有相同的份额	每人拥有一半	每人拥有一半
<b>当一个共同拥有人去世时...</b>	去世的所有权人的财产由其继承人继承	去世的所有人的财产自动由余下的所有权人获得	去世的所有权人的财产由遗嘱中所确定的继承人继承；如无继承人，由仍然在世的伴侣获得	去世的所有权人的财产由仍然在世的伴侣获得
<b>遗嘱认证...</b>	由非伴侣继承的，必须经过正式的遗嘱认证、如果由依然在世的伴侣继承则可以选择简化的认证程序。	不需要认证	简化的认证程序	不需要认证
<b>您需要在将来交易不动产时 ...</b>	所有权人可以向任何人转让自己的份额	一个所有权人可以将他的份额作为共同居住人转让给第三人	必须双方同意	必须双方同意