

产权清理指南



在下列情况下,可以使用本指南:

- + 您住在一个继承下来的房子里
- + 您是一个房产或房子的部分所有人
- + 您未获得灾后恢复援助,因为您不是主要所有人

产权清理指南

您是否住在一个继承下来的房子里，还是拥有一个继承下来的房产？如果是，您可能是众多拥有继承人房产的人士之一。继承人房产指的是继承下来的且当前由多人所有的房产。当因房产所有权已分割而尝试继续持有、改善或出售房产或房子时，继承人房产或产权不明确的房产会面临额外的挑战。

促进产权理解的有用条款

- + **资产：**资产系指拥有的具有货币价值的任何财产，如现金或银行账户、车辆、家用设施和房产。
- + **净值：**净值系指资产减去任何负债或债务后的价值。例如，如果您拥有一个房屋，且其价值高于您抵押贷款的总成本，则剩余的价值是您拥有的该房屋的净值。
- + **产权：**产权指的是您的所有权，或者您拥有的房产使用权。这可能包括完整的权利/所有权或部分权利。拥有产权或房产权利的任何人都可出入该土地，可能地修改、或试图出售其所有权份额。当然，您绝对无法合法地转让超出您拥有范围的份额。
- + **清晰产权：**清晰产权是用来描述某个人或某对夫妻对一房产拥有唯一所有权且其他人都无法针对该所有权提出合法的权利要求的短语。当一个房产仍有抵押贷款时，通常仍会使用清晰产权术语。
- + **不明确产权：**不明确产权指的是一个房产有多个所有人时，或者多位人士都有权针对部分所有权提出权利要求时，会用使用的短语。当房产在没有恰当转让房产所有权情况下被继承或传下来时，可能会发生这种情况。
- + **契据：**用来将所有权从一个人转让至另一个人的法律工具。
- + **继承人房产：**继承人房产指的是由原所有人多位继承人共同所有的房产。通常情况下，这是因为房产所有人未使用遗产或遗嘱认证程序处理他们的房产，如在县遗嘱认证法庭上提交遗嘱。
- + **无遗嘱：**一个人在没有立遗嘱的情况下死亡。
- + **留有遗嘱：**一个人在有立遗嘱的情况下死亡。
- + **遗嘱认证：**遗嘱认证是一种由法院监督的程序，该程序用于对死亡人士做出的遗嘱和证言进行认证。它包括定位和确定已故者资产的价值，支付最后的账单和税款，及最后向其合法受益人分配该财产的剩余价值。



什么是继承人房产？

非正式情况下，一代代传下来的土地也是继承人房产。在大多数情况下，它涉及在未立遗嘱的情况下死亡的土地所有人或房屋所有人。如果某个人在没有遗嘱或法律工具的情况下死亡，由国家确定谁来继承该房产和继承哪一部分房产。当房产所有权越来越不明确时，或其产权变得“模糊”时，通常会发生这种情况。

无论是谁住在该房产内或者是谁缴纳了税款，继承人房产由所有继承人所有。随着时间的推移，当土地在没有遗嘱的情况下被一代代传下来时，越来越多的亲戚会变成同一房产的共同所有人。

与继承人房产相关的挑战已使其成为“黑色”房产所有人非自愿土地损失的主要原因。若您想找出一个特定房产是否是继承人房产，您可以联系与该房产相关的县内的估价区，或者您可以让产权公司有偿进行产权调查。

拥有清晰产权意味着什么？

一般而言，清晰产权意味着其他人对您的房产都不享有经济利益。它还意味着所有权没有争议，且可以轻易地追踪到该房产的所有权历史记录。如果您能查看一个房产的记录，您会看到一个人把它卖给了另一个人，他们将它转让给其他人，然后其他人再将它卖给另一个人，等等。

当一个房产未合法转让时，或通过契据被转让给另一个人时，这时候该房产的产权或所有权会变得“模糊”。如上所述，当某个人在没有遗嘱或类似工具的情况下死亡时，或当一个家庭未执行遗嘱时，可能会发生这种情况。

我该如何保持我的产权清晰？

提交《死亡转让契据》

- + 死亡转让契据 (TODD) 是在您死后向其他人**转让不动产**的一种简单方式。TODD 将使用简单契据转让已故者的不动产。这类似于银行的《死后付款表》。有了 TODD，您就可以避免遗嘱认证的成本和麻烦并提前决定谁应继承您的不动产。

准备遗

- + 如果您有**更复杂的遗产**，您应准备或签署一份遗嘱，确保您死后您的财产能够按照您的遗嘱进行分割。在德克萨斯州，不需要对遗嘱进行公证，只需要您或您的代表和两位见证人签名。然而，拥有一份经公证的遗嘱或“能够自证的”遗嘱能够加快遗嘱认证进程。为合法地向继承人转让财产，遗嘱必须经认证。

为灾难做准备

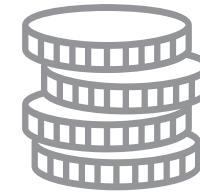
- + 对所有重要文件 (契据、保险、遗嘱、住所证明等) **进行备份**，把他们放在耐用的防水容器里，以防灾难发生。
- + 如果您必须撤离，**带上这些文件**

您知道吗？

产权和契据是不一样的。您可以在没有**契据**的情况下对房产享有**法定权益**。也可能您拥有某个房产的**契据**，但这个房产的**产权不明确**。

为什么拥有清晰产权很重要？

“不明确产权”可能会对如下内容设置障碍：



灾后恢复援助：灾后恢复房屋修复计划要求您提供所有权证明以获得资格。“不明确产权”的房屋所有人被拒绝参与这些计划。

房产税福利：德克萨斯州的房屋所有人可就其主要居所从宅地房产税免除计划中受益。直至近日，居住在继承人房产中的房屋所有人仍无法申请上述免除福利。无法享受这种房产税福利意味着继承人房产的房屋所有人更可能承担更多的房产税或价值。



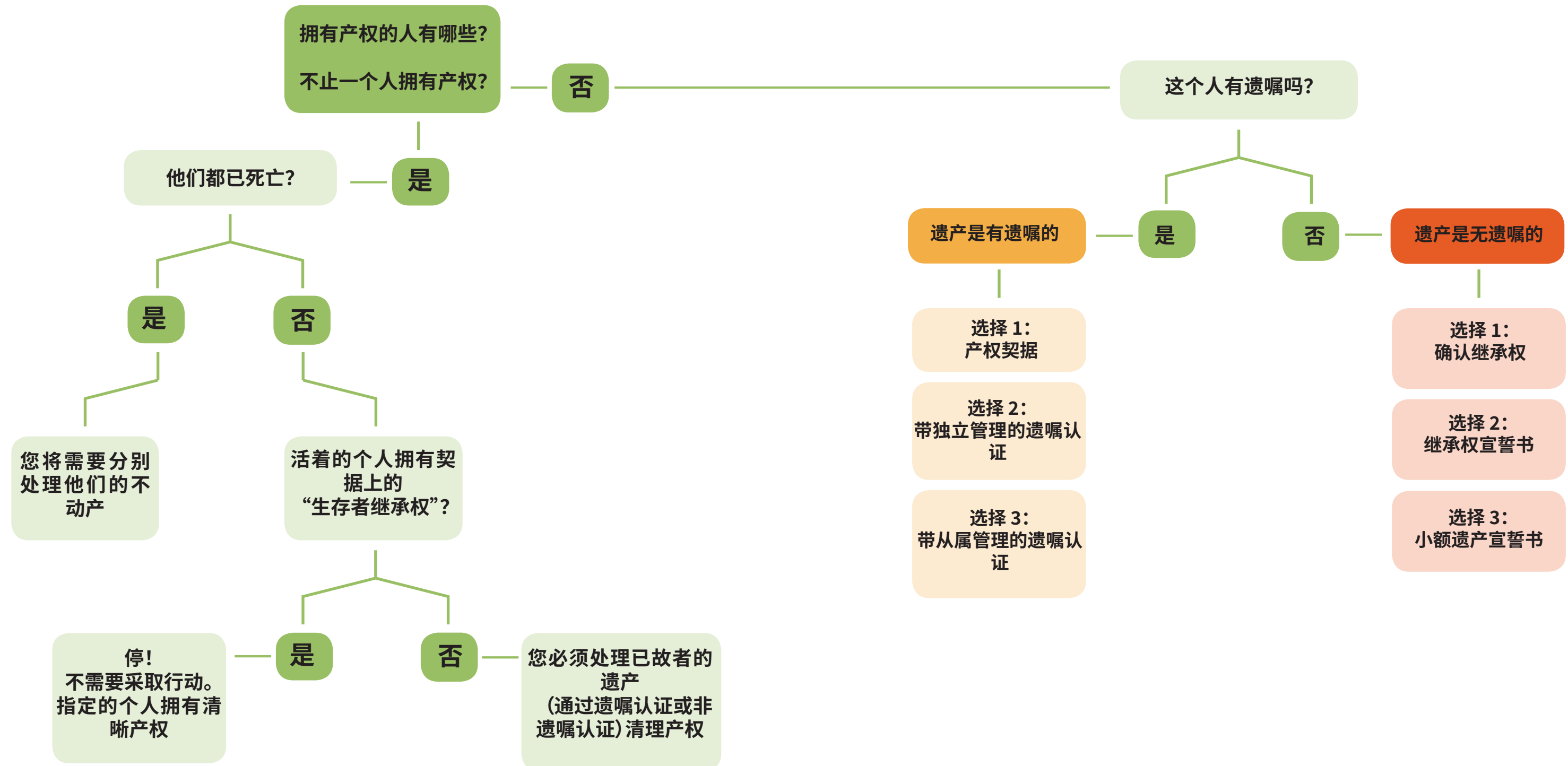
改善或出售房产：如果没有清晰产权或唯一所有权，房屋所有人就不能对其房产进行投资，尤其是在他们认为他们不会从该投资中受益的时候。另外，他们可能无法获得参与当地房屋改善或修复计划的资格。当出售有多位所有人的房产时，所有所有人均须同意出售条款并在最终出售文件上签字。让每个人都同意可能很难。更有甚者，缺少清晰产权的房产可能会导致对土地的投资不足、房产和街坊的恶化和房产的废弃，这使得房产很难再开发。

获得贷款：许多房屋所有人使用房屋价值或净值获得贷款。他们可能会使用这笔钱改善他们的房屋或支付学费或其他大项开支。在申请贷款时，如果您只对房产享有一部分利益，那么很难申请成功。



我该如何清理我的产权呢？

清理产权可能是一个耗时且复杂的过程。**建议您寻求律师的意见来帮助您。**某些清理产权的选择会要求您向当地的遗嘱认证法院或县法院提交您的申请表，由法官进行审理，或让律师代表你。这应能帮助您熟悉清理产权时所涉及的事项。



有遗嘱的遗产 有遗嘱的选择

选择 1: 产权契据

- + 已故者必须有遗嘱
- + 价值低于 \$50,000 的遗产 (不包括房屋价值) 的好选择
- + 这个选择比发出信函的遗嘱认证要快
- + 只适用于转让宅地, 或主要居所, 房产
- + 该房产的债务不能高于其资产价值
- + 不能用于从银行或其他金融机构转让金融资产, 除非事先通过银行核准
- + 必须有律师
- + 您必须使用遗嘱认证法院

选择 2 和 3: 带管理的遗嘱认证

- + 独立或从属管理
- + 若已故者留有遗嘱, 指定了遗嘱执行人并给予他们为遗产做决定的权利, 则这是最好的选择
- + 这是唯一的选择, 前提是该遗产包括:
 - 非宅地不动产
 - \$50,000 的资产
 - MERP 索赔
 - 高于遗产资产的债务

选择 1: 确认继承权

- + 最好的最清晰的选择
- + 必须包括有关所有继承人、婚姻、遗产资产和遗产债务的信息
- + 您必须向所有继承人和债权人发出通知, 并收到声明他们放弃对该房产的任何权利要求的弃权书
- + 必须为所有未知继承人和潜在债权人发出通知
- + 该程序适用于所有遗产, 而不仅仅是不动产
- + 导致《遗产管理委托书》的发出, 该委托书给予了指定遗产管理人行使如下权力的能力
 - 通过契据清理产权
 - 为银行和金融机构收取资产
 - 与抵押贷款公司和其他债权人合作
 - 转让车辆权利
- + 立即获得非宅地房产清晰产权的唯一途径
- + 必须有律师
- + 必须使用法院

没有遗嘱的遗产 无遗嘱的选择

选择 2: 继承权宣誓书

- + 由认识已故者的两位无关人士提交的表格。
- + 他们必须列出宣誓书中的所有继承人
- + 《德克萨斯州遗嘱认证法典》规定了房产分割的方式

选择 3: 小额遗产宣誓书

- + 必须有与《继承权宣誓书》中相同的信息和见证人
- + 遗产必须:
 - 拥有低于 \$50,000 (不包括房屋价值) 的价值
 - 高于其债务价值
- + 仅适用于宅地、或主要居所、房产和其他个人资产 (汽车、个人财产等)
- + 某些银行和金融机构不会接受《小额遗产宣誓书》来释放资金。相反, 他们会要求《遗产管理委托书》。
- + 非律师要求
- + 必须使用法院

清理产权时使用的通用文件：

继承权宣誓书：该表格能够让人知晓您从某人那里继承了您的房屋。您必须收集有关已故者的信息和有宣誓声明该宣誓书属实准确的见证人。在您没有遗嘱时使用本文件。

遗嘱：本文件是人们在死亡时决定如何和向谁分配其财产的一种方式。如果您是遗嘱中列出的获得房屋的人士，该遗嘱能够帮助您证明您拥有该房屋的所有权。如果立遗嘱人已经去世了4年多，您需要经遗嘱认证法院认证才能使用该遗嘱。

产权转让契据：用于向其他人士或组织转让房产所有权或某人的所有权份额的法律文件。如果房产的其他继承人愿意放弃他们的所有权份额，有两种有助于合并所有权的工具。在你选择哪个程序能够针对您的情况提供最佳税款和责任结果时，您可能想要咨询律师或产权专家。

继承人确定申请：这是用来确定当某位人士在没有立遗嘱的情况下死亡时谁来继承其财产的文件。

产权契据：当您有遗嘱时，使用本文件，且您唯一要做的就是获得相关房屋的产权。

小额遗产宣誓书：当您没有遗嘱时，当遗产价值低于\$75,000时，当唯一的财产是房屋且房屋将由已故者的配偶和未成年子女继承时，使用本文件。

通用遗嘱认证术语

已故者：已死亡的人士

遗产：属于已故者的财产。

豁免财产：根据州宪法或德克萨斯州法律，已故者遗产中的一些财产免于强制出售以偿还债务，包括代替该财产的任何津贴。

家庭补助：《德克萨斯州遗产法》允许支付家庭补助，从已故者死亡之日起一年内，该补助足以维持已故者尚存的配偶、未成年子女和成年无行为能力子女的生活。家庭补助的金额由法院命令确定。

无遗嘱继承：当某一人士在没立遗嘱的情况下死亡时，法院确定应向哪些亲人分配财产的方式。

负债：负债即已故者在其死亡时所欠的债务。

遗产代理人：个人代表即获授权代表已故者遗产采取行动的人士。“遗产代理人”这一术语可能包括遗嘱执行者、遗产管理人或继承遗产管理人。

独有财产：独有财产即婚前所有的财产；在最终离婚命令后所有的财产；或通过赠与或继承所获的财产。必须将其与共同财产区分开来，共同财产是婚姻存续期间通过赠与或继承以外的方式获得的任何财产。

更多帮助.....

如果我在产权问题上需要帮助, 我该给谁打电话?

- + 联系德克萨斯州法律援助中心, 看看他们是否能帮您解决你的产权问题

我可以在哪获得有关遗嘱认证、遗嘱或遗产规划的额外信息?

- + TexasLawHelp.org 是一个有用的在线资源
- + 访问当地的遗嘱认证法院或县法院, 获得您需要的表格和关于他们如何处理案件的额外信息。
- + 从 TexasLawHelp.org 网站上打印 TODD

参考：

1. 关于继承人房产您需要知道什么, USDA
2. 北德克萨斯州法律援助中心
3. Lone Star Legal Aid

关于本项目：

buildingcommunityWORKSHOP 已经制定了四份灾后恢复指南，以便帮助支持需要灾后恢复的人士。本指南中的内容是在 Lone Star Legal Aid 的支持下制定的。

哈维飓风恢复项目的资金部分来源于美国红十字会的拨款。





04

红十字 灾后恢复指南

- 01 避免承包商欺诈
- 02 灾后承租人的权利
- 03 水灾保险
- 04 灾后产权清理