

用「死後轉移契 Transfer on Death Deed (TOD)轉移你的房子須知

一條於 2016 年一月一日生效的新法設立一個可撤銷的死後轉移契（「TOD Deed」），讓加州居民可在其去世時將其住宅物業轉移給指名的受益人。

「死後轉移契」訂明的目的，據擬訂立法者稱，是讓長者和遺產包括主要是一座房子的人士，避免費用高昂及／或複雜的遺囑檢訖或信託管理。簡言之，「死後轉移契」如適當執行、經公證人公證和經紀紀錄，應是一個簡單和非昂貴轉移住宅物業同時避免須做在世信託或可能須受檢訖遺囑需要之方法。

定義：

1. **讓與人**：通過「死後轉移契」轉移物業的人。
2. **受益人**：通過「死後轉移契」承繼物業的人。

如大部份「簡單」和「非昂貴」的法律策略一樣，「死後轉移契」有其優點和缺點。

缺點：

- 「死後轉移契」不保護讓與人的債權人包括在 1/1/2017 前去世加州醫療保險受益人之加州醫療保險財產追收計劃。但是，基於近期通過 CANHR 發起的立法，對那些在 1/1/2017 或之後去世者，用「死後轉移契」轉移物業，將不受加州醫療保險追收索償。
- 因為可能有不滿的債權人向經「死後轉移契」轉移之物業索償，有些契權公司不願意向受益人發出契權保險，直至讓與人死亡之後三年止。
- 雖然「死後轉移契」法之訂立，在將使用律師減至最低，因為表格的特殊性，一名轉移者因為在填報表格時出現一個錯誤而不知不覺廢棄了轉移。
- 因為「死後轉移契」不保護來自債權人之索償，受益人可能結果什麼都沒有，如債權人的債務價值大於物業的價值。
- 只可用於轉移一至四個單位或共渡單位之物業，或一個少於四十畝農地之家庭住宅。
- 不可以用於聯權共有或有未亡人權利之夫妻共有財產之住宅物業，和不可以用於創造分開利益例如終身財產。
- 不可用類描述（例如，「我的子女」）方式指定受益人；必須具體指名受益人。
- 不可以指定「或有受益人」：如受益人在讓與人之前去世，物業將以公平分享方式給其他的未亡受益人，或無其他受益人，則物業恢復為讓與人之財產，可能需要檢訖。
- 可使讓與人（特別是有失智症的長者）蒙受不正常的影響或虐老，或導致家人之怨恨。
- 必須承認「死後轉移契」之公證人，並非規定必須舉報虐老事件者。

優點：

- 新的可能使用簡單，比設立一份在生信託便宜和可消除檢訖遺囑的時間和支出。

- 「死後轉移契」可在讓與人在世時任何時候撤銷。
- 「死後轉移契」應可在死亡時簡化轉移過程，只要轉移契沒有因讓與人擬訂時之錯誤而作廢。
- 「死後轉移契」保留信託和遺囑轉移之稅務好處。

簽名和紀錄：

- 直至讓與人在公證人前面簽名和署上日期之前，一份可撤銷的「死後轉移契」仍未有效。
- 轉移契無須送交受益人。
- 轉移契必須在簽名後的六十天內登記。為確保安全和直至澄清此問題之前，記住紀錄表格的每一頁，包括「普通問題」或「常問問題」等頁。
- 如「死後轉移契」指名超過一名受益人，業權利益必須平等分配。

撤銷「死後轉移契」：

- 讓與人可在任何時候撤銷「死後轉移契」，但讓與人必須紀錄一份撤銷表格或另一份轉移契。
- 可在任何時候撤銷「死後轉移契」和尋求一個新的遺產計劃策略。
- 從紀錄一份新的和不同的「死後轉移契」，可撤銷舊的「死後轉移契」，因為法律准予可有超過一份的「死後轉移契」，並訂明有效的轉移契將乃是最近登記日期登記的一份。
- 可以在轉移者去世之前，從訂立和登記任何合法有效的契約轉移物業給另一人而撤銷「死後轉移契」。

在什麼地方找到表格：

新法規定有特定條款之特定表格，並包括一「常問問題」條款。表格和常問問題可從多個縣網址下載（參看沙加緬度縣表格例子）：

<https://sacalaw.org/wp-content/uploads/form-TOD-deed.pdf>

法定契約表格和撤銷表格見加州檢訖法第 5642 款和第 5644 款。

注意：AB 139 法案指示加州法律修訂委員會研究「死後轉移契」是否運作有效、是否被用來財務濫用、是否需要改變或應否繼續，並在 2020 年一月之前向立法議會報告。除非立法議會另有行動，法律將於 2021 年一月一日到期，但不會使在該日期之前執行的任何可撤銷「死後轉移契」無效。