

死亡转让地契 (Transfer on Death Deed, TODD)

本文将介绍死亡转让地契(TODD)。

由 TexasLawHelp.org 撰写，更新于 2024 年 10 月 30 日，并由吴蔚律师于 2025 年 5 月翻译

本文介绍死亡转让地契(Transfer on Death Deed, TODD)。TODD 是德州居民无需遗嘱(will)即可转让土地或房屋的方式。TODD 是一种简单的死后不动产(real estate)转让方式，无需经过遗嘱认证法院(probate court)。本文将解释 TODD 的运作方式，包括要求和限制。

什么是死亡转让地契？

死亡转让地契(Transfer on Death Deed, TODD)是死后将不动产转让给他人的简便方式。通过正确登记的死亡转让地契，不动产转让无需经过遗嘱认证(probate)。

如果没有死亡转让地契，您的房产必须经过遗嘱认证法院(probate court)才能转移给继承人(heirs)。遗嘱认证可能：

- 耗时漫长
- 费用昂贵（律师费和法庭费用将从遗产(estate)中支付）

使用死亡转让地契可以避免遗嘱认证和提前决定谁将继承您的房地产权益(real property interest)

死亡转让地契如何运作？

死亡转让地契允许您在生前保留所有权，您可以出售房产、或将房产用作贷款抵押(collateral)。死亡转让地契在您去世时生效，房产不会成为遗产一部分，产权直接转移给您在地契中指定的受益人(beneficiary)，无需任何遗嘱认证程序

您可以指定多个受益人、随时通过撤销或重新准备一份死亡转让地契来更改受益人，并无需告知受益人您所做的任何变更。

如果是共同所有者(joint owner)，可将所有权转移给其他共同所有者（如配偶）或非所有者（如孙子女），只需将其指定为死亡转让地契的受益人。您去世后，受益人应在地契记录网站提交死亡宣誓书(Affidavit of Death)以确保产权清晰。

死亡转让地契与 Lady Bird 地契相同吗？

TODD 和 Lady Bird 地契相似：都能避免遗嘱认证，以及都在所有者去世时直接转让不动产。但它们存在重要区别。

德州州立法律图书馆(Texas State Law Library)提供 Lady Bird 地契的信息，包括其与 TODD 的区别。

哪些财产被视为不动产？

可通过死亡转让地契转让的不动产(real property)包括土地、房屋、建筑物、未砍伐木材、矿产权益(mineral rights)。TODD 不能转让动产(personal property)，如家具、珠宝、瓷器、衣物等。

死亡转让地契可用于其他州的不动产吗？

不可以，虽然目前美国约半数州有某种形式的死亡转让地契，德州死亡转让法律及相关表格，仅适用于位于德州的房地产。您需要查阅其他州的法律以确定是否存在类似地契。

我已经有遗嘱，为何还需要死亡转让地契？

无论有无遗嘱，财产通常需经遗嘱认证系统。死亡转让地契可避开遗嘱认证法院，转让不动产，避免产生法庭费用，节省行政成本。根据现行法律，死亡转让地契还可以避免该不动产受到医疗白卡补助追偿 (Medicaid estate recovery)。

死亡转让地契能替代遗嘱吗？

不能完全替代。遗嘱仍是遗产规划(estate plan)的重要组成部分。遗嘱可以规定如何分配没有指定受益人的财产，规定所有受益人先于你去世时的处理方式，详细分配动产（如机动车、传家宝、家具）。建议咨询律师了解死亡转让地契如何融入您的遗产规划。

死亡转让地契有哪些要求？

死亡转让地契必须：

1. 采用书面形式
2. 由所有者签署

3. 经过公证(notarized)
4. 包含财产法律描述(legal description)
(从地契或登记记录获取, 勿用税单信息)
5. 列明一个或多个受益人的姓名和地址
6. 声明转让将在所有者去世时生效
7. 所有者在世时在房产所在县完成登记

死亡转让地契在哪里登记?

必须在财产所有者去世前签署、公证、以及在房产所在县登记。通常按页收取登记费。

没有地契只有税单可以吗?

不可以。强烈建议从房产所在县获取正式地契副本。税单上的法律描述可能不完整或不准确。

死亡转让地契何时生效?

满足以下条件即生效:

- 正确签署
- 在授予人(grantor)去世前
- 在不动产所在县书记官(county clerk)处登记

如授予人去世前未登记, 则无效。

能指定多个受益人吗?

可以。死亡转让地契允许指定多个主要受益人, 也可指定替代受益人(alternate beneficiary)。建议指定替代受益人以防第一受益人先逝。

选择的受益人去世怎么办?

受益人必须比转让人多存活 120 小时 (5 天) 转让才有效。准备死亡转让地契时应始终指定替代受益人。如去世时无有效受益人, 死亡转让地契无效, 并且财产必须进行遗嘱认证。

受益人必须是自然人吗？

不必。受益人可以是个人、组织、机构、慈善机构、信托等。

能指定群体作为受益人吗？

不能，必须具体指定。死亡转让地契不允许大概指定亲属类别（如"我所有的子女"）。必须在地契上写明受益人的全名和具体地址。

受益人需要签署死亡转让地契吗？

不需要。受益人无需签署或同意，也无需交付给受益人，但建议告知相关方您的安排。

死亡转让地契影响生前权利吗？

不影响。地契仅在去世后生效，指定的受益人无权控制您的财产，出售或抵押无需受益人许可，财产不受受益人债务影响，产权仅在您去世后转移。

假如我的遗嘱指定儿子为受益人，而死亡转让地契指定他人，怎么办？

如遗嘱与死亡转让地契冲突，以死亡转让地契为准，决定死后不动产的归属。此规则适用于在死亡转让地契之前或之后立的遗嘱。

共同拥有房产时如何适用？

您只能转让自己拥有的份额。例如，您与配偶各占 50% 产权，通过死亡转让地契将房产给孩子或朋友，对方仅获得您的 50%，配偶保留其份额。

德州是夫妻共同财产州，不需要死亡转让地契？

不完全正确。虽然在德州，配偶共同拥有夫妻共同财产(community property)时，幸存配偶可在特定情况下可以主张已故方份额。但如配偶无遗嘱去世，幸存配偶需提交继承权宣誓书(affidavit of heirship)。有人可能对该继承权宣誓书提出异议，单单一个宣誓书本身并不能确认产权，可能需要其他家庭成员证明。死亡转让地契能直接转移产权，免除额外证明要求。

拥有配偶签署的财务授权书（power of attorney for their financial affairs）能让我代替他签署死亡转让地契吗？

不能。财务授权书(power of attorney)不能用于签署死亡转让地契。必须由具备行为能力的本人亲自签署。

未还清贷款能登记死亡转让地契吗？

可以，但生前仍需按时还款。如去世时贷款未清，受益人需继续偿还房贷(mortgage)。

死亡转让地契能规避债权人吗？

不能。财产所有者无法通过死亡转让地契逃避债权人(creditors)追索。所有的有效留置权(liens)、抵押贷款、判决及其他债权仍可追索该不动产。抵押贷款、留置权和票据将随财产转移，成为新的所有者的责任。

注意：转让人(transferor)去世时，债权人不会收到所有权变更通知。受益人可主动告知。

接受长期护理会影响死亡转让地契房产吗？

当前法律下，只要不经过遗嘱认证法院就不受医疗补助遗产追偿(Medicaid Estate Recovery)影响。

死亡转让地契的税务影响？

税务处理与通过遗嘱认证的不动产相同。多数遗产无需缴纳联邦或州遗产税（具体咨询会计师当前的遗产税）。此外，继承人获得"递增税基"(stepped up basis)（按去世当日价值计算），可能无需缴纳遗产税。

联合共有带幸存者权（joint tenancy with right of survivorship）跟死亡转让地契不一样吗？

不同。联合共有带幸存者权(Joint Tenancy with Right of Survivorship)会将产权转移给幸存共有人。但是，死亡转让地契是转移给您指定的受益人。

能取消或更改死亡转让地契吗？

可以，方式包括：

1. 登记指定新受益人的死亡转让地契
2. 登记死亡转让地契撤销书(Cancellation of Transfer on Death Deed)
(必须在授予人去世前在房产所在县登记)
3. 离婚自动撤销配偶受益人资格
(如原地契指定配偶为受益人)

撤销表格：可使用英文原文网站上的 PDF 表格或引导表格。

登记死亡转让地契后还能出售房产吗？

可以，死亡转让地契不影响生前所有权，仅在去世后生效，仍可出售、抵押贷款，保留原有的税务豁免。

有遗嘱还需要死亡转让地契吗？

死亡转让地契与遗嘱是完全不同的法律文件。即使有遗嘱，仍可使用死亡转让地契绕过遗嘱认证转让不动产。如仅有不动产等少量资产，死亡转让地契可能已满足传承需求。

财产所有者去世后怎么办？

指定的受益人应提交死亡宣誓书(Affidavit of Death)。完成登记后，直接获得合法产权，无需经过遗嘱认证法院。

需要死亡证明完成转让吗？

县书记官仅需死亡宣誓书。但如需出售或抵押房产，须向产权公司提供死亡证明、讣告或其他有效文件。

死亡转让地契最新修改？

2017 年 9 月，德克萨斯州立法机构在死亡转让契约(Transfer on Death Deed)表格中新增了多项选择框，以便更具体地指定受益人(beneficiaries)。例如，当您指定两个或两个以

上主要受益人(primary beneficiaries)时，新版表格允许您选择：若某受益人在房产所有者之前去世，其份额是转移给该受益人的子女，还是转移给其他指定的受益人。

死亡转让地契有哪些潜在问题？

需注意：

1. 必须在所有者生前完成登记（仅起草签署不够）
2. 不能转让超出自身拥有的份额（共同拥有房产时应咨询律师）
3. 不能避开债权人追债权利（受益人需承担所有抵押、留置权和债权）
4. 效力优于遗嘱（如冲突以死亡转让地契为准）
5. 受益人未多存活 120 小时，视为无死亡转让地契

还需要哪些表格？

死亡宣誓书(Affidavit of Death)：用于死亡转让地契制定者去世后，帮助受益人获得合法产权。未提交前，不能出售房产，不能享受房产税豁免，不能用于贷款抵押

[查看英文原文获取 PDF 表格或在线引导表格](#)