



使用
「業主自住」
方式逼遷租客

在三藩市有十六種合理的原因可以逼遷租客，其中一項是「業主自住」(OMI)，這也是現時在三藩市最常見的逼遷理由。「業主自由」是指在三藩市沒擁有其他物業的業主，以自住或親戚遷入為由收回出租物業，但前提必須是誠實及並且沒有隱藏的動機。業主可以

為子女、父母、祖父母、孫兒、兄弟姐妹、配偶以及配偶的上述類別親屬而逼遷租客。配偶的定義包括同居伴侶。不過，為親屬逼遷的業主必須自身已居住在物業內，或者將與親屬一同遷入。

在兩個或以上單位的樓宇，法例規定若干情況下給予租客保護，業主或其親屬遷入均不能成為逼遷的理由。倘若你年齡在六十歲或以上，並且在上址居住超過十年，你將受到保護。又或是殘疾人士，而根據社會保障傷殘條例，殘疾定義包括：i) 你不能從事你過去能做到的事情，ii) 社會安全局認定你因為健康理由不能轉而從事其他工作，iii) 你的殘障狀況將持續超過一年或將導致死亡，那麼業主是不能用自住為由逼遷你的。又如果你病重及居住在單位內超過五年，同樣受到免逼遷保護。

不過，受到保護的租客也有可能被逼遷的，如果所租住的是獨立房屋，或者該出租單位是業主在該樓宇內所擁有的唯一單位。此外，如果需要遷入的業主親屬年屆六十或以上，以及出租樓宇

下轉 第三頁

Evicting a
Tenant Under
“Owner Move In”

There are 16 “just causes” to evict a tenant in San Francisco. Among them, the “owner move in” or “OMI” is a well-known cause for eviction in San Francisco nowadays. It is defined as an eviction where an owner of a unit who does not own another property in the City seeks to recover possession for himself or relative to move in, “without ulterior motive and with honest intent.” Owners may evict for a family member such as a child, parent, grandparent, grandchild, sibling or the owner’s spouse or the spouse of such relations. The term “spouse” includes domestic partners. However, owners who evict for family members to move in must already live in the building or be moving into the building at the same time as the relative.

In buildings of two or more units, there are several conditions that give a tenant protected status so that he/she cannot be evicted for either the owner or the owner’s relative to move in. If you are 60 years old or older and have lived in the unit for more than 10 years, you are protected. If you are disabled under the Social Security Disability rules—which consider a person disabled if (a) she/he cannot perform the kind of work that he/she did before, (b) Social Security decides that he/she cannot be adjusted to other work because of his/her medical condition, and (c) her/his disability has lasted or is expected to last for at least one year or to result in death—then you cannot be evicted under OMI. You are also protected if you are a tenant who is catastrophically ill and living in the unit for more than five years.

However, tenants who would otherwise have protected status may be evicted if the unit is a single-family home or is the only rental unit owned by the landlord in the building. A tenant may also be evicted if the landlord’s qualified relative who will move in is 60 years of age or older and each rental unit owned by the landlord in



Desalojo de inquilinos
para que el
propietario se mude

Existen 16 causas justas para desalojar a un inquilino en San Francisco. Entre ellas, la causa “el propietario se muda a la vivienda” (“owner move in”—OMI), es muy conocida en estos días para desalojos en San Francisco. Se define como un desalojo que ocurre cuando el dueño de una vivienda que no tiene otra propiedad en la ciudad quiere recobrar la posesión para mudarse él o un familiar, “sin motivo oculto y con intención honesta”. El dueño puede desalojar para un familiar tal como un hijo, padre, abuelo, nieto, hermano o esposo/a, incluyendo al esposo/a de dichos familiares. El término “esposo/a” incluye parejas domésticas. Sin embargo, los propietarios que desalojan para que sus familiares se muden, tienen que residir ya en el edificio o mudarse al mismo tiempo que sus familiares al mismo edificio.

En edificios de dos o más viviendas, existen varias condiciones que protegen al inquilino de manera que no puede ser desalojado para que se mude el dueño o sus familiares. Está protegido: si usted es mayor de 60 años y ha vivido en la vivienda por más de 10 años; si está discapacitado bajo las reglas de discapacidad del Seguro Social—que consideran a una persona discapacitada si (a) no puede desempeñar el tipo de trabajo que hacía antes, (b) el Seguro Social decide que la persona no puede hacer otro trabajo debido a su condición médica, y (c) si la discapacidad ya tiene tiempo o se espera que dure al menos un año o resulte en muerte; si sufre una enfermedad seria/catastrófica y ha vivido en la vivienda por más de cinco años.

Sin embargo, aún inquilinos que tienen estado de protección pueden ser desalojados si la vivienda es una casa para una sola familia o es el único apartamento de renta que el dueño tiene. También pueden ser desalojados si el familiar del dueño es mayor de 60 años y todas las viviendas en el edificio, propiedad del dueño, están ocupadas por un inquilino con estado de protección (excepto la vivienda ocupada por el dueño.)

Inside | Contenido | 內頁提要

2 Tenant Rights
Derechos del inquilino
租客權益

Consumer Rights
Derechos del consumidor
消費者權益

3 Senior Profile
Perfil interesante
長者檔案

租客權益

認識租客收購協議

三藩市新的收購法例主旨是保障租客權利，專門針對那些沒有面臨逼遷威脅，但業主願意付錢讓他們退租的租客。

法例包含三個要點：

- 一、業主在與租客談判之前，必須書面向所有租客說明租客的權利。
- 二、所有協議都必須是書面的，並且向三藩市租務局報備。
- 三、在簽署協議後的四十五天之內，租客有權改變想法及取消協議。

法例還對業主作出其要求，但最重要是所有收到收購建議或租客權利通知書的住客，在接受任何收購建議前，應先諮詢律師或協助租客的法律團體。

法例的完整文本及收購協議的相關資料，可以在以下三藩市租務局的網站上找到：www.sfrb.org。

Tenant Rights

Understanding Tenant Buyout Agreements

San Francisco's new buyout legislation is designed to protect the rights of tenants who are not facing eviction but whose landlord wants to pay them money to move out.

There are three main points to this legislation:

1. The landlord must provide written notice of all of the tenants' rights before entering negotiations.
2. All agreements must be made in writing and must be filed at the San Francisco Rent Board.
3. For 45 days after the agreement is signed, the tenant has the right to change her/his mind and cancel the agreement.

There are other limits on what the landlord must do, but the most important thing is that all tenants who receive a buyout offer or written notice of their rights before any offers are made should immediately consult a lawyer or other legal organization that helps tenants.

The full legislation and more information about buyout agreements can be found at the SF Rent Board website at www.sfrb.org.

Derechos del inquilino

Entendiendo los contratos de rescisión para inquilinos

La nueva ley de rescisión de San Francisco está diseñada para proteger los derechos de inquilinos que no están siendo desalojados pero cuyos dueños de casa les quieren pagar para que se muden.

Estos son tres puntos importantes de la legislación:

1. El propietario tiene que proveer notificación por escrito de los derechos de los inquilinos antes de entrar en negociaciones.
2. Todos los contratos tienen que ser por escrito y ser presentados ante la Junta del Control de Rentas—San Francisco Rent Board.
3. El inquilino tiene derecho de cambiar de parecer y cancelar el contrato dentro de un periodo de 45 días después de firmado el contrato.

Hay otros límites de lo que tiene que hacer el propietario, pero lo más importante es que todos los inquilinos que reciban una oferta de rescisión o notificación escrita de sus derechos antes

CONTINUA EN PÁGINA 3

消費者權益

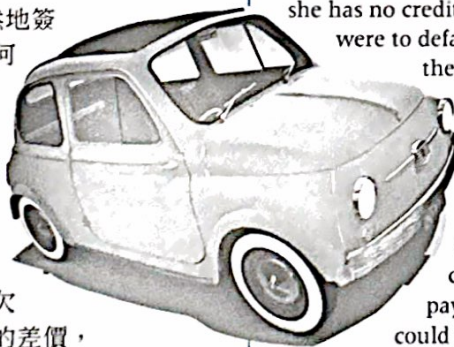
聯名申請貸款：會出現哪些問題？

你剛大學畢業的孫女快將開始人生第一份正式工作，她向你求助，你會替她聯名申請汽車貸款，好讓她能開自己的車上班嗎？她誠實、勤奮，是可靠的孩子，你知道她的信用沒有問題，只是需要有人幫一把，因為她沒有任何信用紀錄。而且，就算她沒能力還款，不是還有車抵押嗎？

所以，你理所當然地簽名了，這又不花你任何費用，還能出什麼錯呢？

很不幸，答案是能出錯的地方真不少。你可能要替她償還車的供款，也可能要面對官司，被索取欠款以及重新購置新車的差價，還有相關的法律費和其他成本。聯名貸款有很實在的風險。你有可能為此付出不少金錢，從而影響了你自己的信用評級。

如果你仍是想聯名貸款，這是你自己的選擇，但必須提醒精神。不論是學生貸款或信用咭貸款，任何聯名貸款不論有沒有抵押，都必須小心行事。



Consumer Rights

Co-signing on a Loan: What Could Possibly Go Wrong?

Your granddaughter, who just graduated from college and is starting her first real job, comes to you asking a favor. Will you co-sign on a loan so that she can buy a car to drive to work? She is an honest, hardworking, reliable kid and you know she is a good credit risk. She just needs someone to vouch for her because she has no credit history. Besides, if she were to default, the loan is secured by the car.

Of course you sign. Signing doesn't cost you anything. What could possibly go wrong? Unfortunately, the answer is quite a bit. You could be stuck making the payments on the car. You could be facing a lawsuit for the difference between the value of the repossessed car and what is owed plus legal fees and various other costs. You are taking a very substantial risk by co-signing. It could cost you a lot of money, adversely affect your credit rating, or both.

If you still want to co-sign, it is your choice, but do it with your eyes wide open. Similar caution should be exercised when co-signing for any other kind of secured or non-secured loan, including student loans and credit cards.

Derechos del consumidor

Firmando como aval para un préstamo: ¿Qué podría pasar de malo?

Su nieta, quien se acaba de graduar del colegio y está empezando su primer trabajo serio, acude a usted a pedirle un favor. ¿Podría firmar como aval en un préstamo para que ella pueda comprar un carro para ir al trabajo? Ella es una muchacha honesta, trabajadora, responsable y usted sabe que es un riesgo de crédito. Sólo necesita que alguien responda por ella porque no tiene historial de crédito. Además, en caso que se demore con los pagos, el préstamo está garantizado por el carro.

Por supuesto usted firma—no le cuesta nada firmar. ¿Qué podría pasar de malo?

Desafortunadamente, hay muchas cosas que podrían suceder. Usted podría quedarse con la deuda y terminar haciendo los pagos del carro. En caso que el carro fuera embargado, lo podrían demandar a usted por la diferencia entre el valor del carro embargado y lo que se debe más gastos legales y otros cargos. Usted está tomando un gran riesgo al firmar como aval. Esto le puede costar mucho dinero, perjudicar su puntaje de crédito, o ambos.

Si de todas maneras quiere firmar como aval, es su decisión, pero hágalo con los ojos bien abiertos. Tome la misma precaución cuando firme por cualquier otro tipo de préstamos, ya sea garantizados o no garantizados, incluyendo préstamos de estudiantes y tarjetas de crédito.

瑞秋山城

現年八十二歲的瑞秋山城女士在夏威夷出生長大，她在家中十一兄弟姐妹中排行第十。山城以半工讀方式完成護士學校課程，在美國極端敵視日裔美國人的時期成為了一名護士長，其時讓少數族裔女性得到進升機會仍是一個很陌生的概念。

山城沒有孩子，她把所有時間都用來照顧病人，以及支持妹妹唸大學。她是教會的主席，在亞洲藝術博物館當了十年義工。過去八年來，她也是亞太裔法律外展計劃的義工。

山城風雨不改地每周兩次到我們的辦公室來，從日本城坐十九號公車，再轉十四號公車來到我們在南市場街的辦公室。她個子小但很堅強，只有四呎九吋高，但當有需要時她們直站在你面前，毫不避諱地說出她的想法。她充滿愛心又慷慨，經常帶上自家做的糕點來辦公室慰勞我們。

山城女士讓我們能看清事情的本質，並經常提醒我們要堅持。她以身作則地展示了當人們立定志向後便能成就大事。她做事情專注、堅毅、活用常理，以及不停地學習和進步。亞太裔法律外展計劃十分幸運能有山城女士這樣的成員。



Rachael Yamashiro

Rachael Yamashiro was born and raised in Hawaii 82 years ago. She is the tenth child of a family of 11 siblings. Ms. Rachael supported herself through nursing school, becoming a head nurse at a time of extreme hostility towards Japanese Americans and when opportunities and advancements for women of color were still a foreign concept.

Ms. Rachael had no children, but she devoted her time to caring for her patients and to supporting her younger sister through college. She served as president of her church and volunteered with the Asian Art Museum for ten years. She has been volunteering her time with Asian Pacific Islander Legal Outreach for the last eight years.

Ms. Rachael has religiously come to our office twice a week. She takes the 19 Polk bus and transfers to the 14 Mission from Japantown to our office in the South of Market. She is a tenacious woman, standing at 4'9". Indeed, she will walk straight up to your face with a no nonsense attitude and tell it like it is. Yet she is kind and gen-

erous, as when she brings her delicious home-baked good to our office during her many baking sprees.

Ms. Rachael keeps things real for us and constantly reminds us to be persistent. She is a role model for what you can do if you set your mind to it. She exemplifies one who is focused, self-determined, full of common sense, and who continues her quest to learn and grow. We are fortunate to have Ms. Rachel as a member of the APILO family.

Rachael Yamashiro

Rachael Yamashiro nació y creció en Hawaii hace 82 años. Es la décima hija en una familia de 11 hermanos. La Srta. Rachael trabajó mientras estudiaba enfermería, convirtiéndose en jefa de enfermeras durante un periodo de extrema hostilidad hacia los ciudadanos japoneses-americanos y cuando las oportunidades de avanzar para mujeres de color eran un concepto extraño.

La Srta. Rachael no tuvo hijos, pero dedicó su tiempo a cuidar a sus pacientes y a mantener a su hermana chica hasta terminar sus estudios universitarios. Sirvió como presidenta de su iglesia y fue voluntaria del museo de arte asiático Asian Art Museum durante diez años. También ha sido voluntaria con el centro legal asiático Asian Pacific Islander Outreach por los últimos ocho años.

La Srta. Rachael ha venido a nuestra oficina religiosamente dos veces a la semana. Toma el autobús #19 Polk y se conecta con la línea 14 Mission en el Barrio Japonés hasta nuestras oficinas en el sur de Market. Con 4 pies y 9 pulgadas de alto, es una mujer tenaz. Efectivamente, no se detiene a decirle a la cara como son las cosas, sin tapujos. A la vez es amable y generosa, como cuando trae a la oficina sus deliciosos pastelitos y galletas durante una de sus tantas rachas de hornear.

La Srta. Rachael nos mantiene conectados a la realidad y constantemente nos recuerda que debemos ser persistentes. Ella es un buen ejemplo de lo que puede lograr si se lo propone—es el prototipo de una persona enfocada, auto-determinada, llena de sentido común, y que continúa en su búsqueda de aprendizaje y crecimiento. Somos muy afortunados de tener a la Srta. Rachael como miembro de la familia APILO.

使用「業主自住」方式逼遷租客

上接第一頁

內所有單位的租客同時都具有受保護身分，業主依然可以用自住為由逼遷受保護的租客。

最後，業主也不能在學期間逼遷家中有在學兒童的租客。當你收到「業主自住」逼遷通知後，你有三十天時間通知業主你的長者身分，具受保護身分的租客必須出示相關證據。可能證據包括有照片的身分證件、護照，以及其他寫有你名字及年齡，或領取社會生活補助金 S S I 身分的文件。

在二零一四年，三藩市共發生三百一十四宗業主自住逼遷個案，雖然被逼遷者的年齡沒有公開，但以百計的長者已受到這類逼遷的影響，情況嚴重。

“Owner Move In” Evictions

CONTINUED FROM PAGE 1

the same building (except the unit occupied by the landlord) is occupied by a tenant with protected status.

Finally, the landlord is not allowed to evict families with minors attending school during the school year. If you get an OMI eviction, you have 30 days once you receive the notice to inform the landlord in writing that you are a senior. The tenant must include evidence of the protected class. Such evidence can include a photocopy of your ID, passport, or any document that shows your name and age or your status as an SSI recipient.

During the year 2014, San Francisco had a total of 314 OMI evictions. While the ages of the tenants were not disclosed to the public, it is important to note that hundreds of seniors have been adversely affected by this kind of eviction.

El propietario se muda

CONTINUA DE LA PÁGINA 1

Finalmente, no se permite desalojar a familias con menores que asisten a la escuela durante el año escolar. Si usted recibe un desalojo OMI, tiene 30 días después de recibir la notificación para informar al dueño por escrito que usted es una persona de la tercera edad. El inquilino tiene que presentar evidencia de protección, tal como copias de identificación, pasaporte, o documento que muestre su edad y nombre o que es beneficiario de SSI.

Durante el año 2014, hubo un total de 314 desalojos OMI en San Francisco. A pesar de que las edades de los inquilinos no fueron hechas públicas, es importante destacar que cientos de personas de la tercera edad han sido afectados negativamente por esta clase de desalojo.

Entendiendo los contratos de rescisión para inquilinos

CONTINUA DE LA PÁGINA 2

de que les hagan una oferta, deben de consultar inmediatamente con un abogado o alguna organización legal que ayude a inquilinos.

Para ver la legislación en su totalidad y obtener más información acerca de los contratos de rescisión, visite el sitio web de la Junta del Control de Rentas—SF Rent Board al www.sfrb.org.